



قرار تعقيبي

باسم الشعب

التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الرابعة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة العامة للاداءات في شخص ممثلها القانوني، مقرها

من جهة،

، محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ

و المعقّب ضده:

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 28 أوت 2013

والمرسوم بكتابة المحكمة تحت عدد 313831 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الإستئناف

بقفصة بتاريخ 17 جانفي 2013 تحت عدد 2244 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا و في

الأصل بنقض الحكم الابتدائي و القضاء من جديد بإلغاء قرار التوظيف الإجباري .

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضده فوت في قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بقفصة الجنوبية تمسح 234 مترا مربعا بثمن قدره 43.000.000 د منجرة له عن طريق الشراء بثمن قدره 5.000.000 د و ذلك بمقتضى عقد أبرمه في 6 فيفري 2008 و قد أجرت مصالح الجباية مراقبة أولية لهذا العقد تبين من خلالها تحقيق المطالب بالأداء لقيمة زائدة عقارية من عملية بيع العقار على معنى الفصل 27 من مجلة الضريبة فأصدرت في شأنه قرارا في توظيف الأداء يقضي بإلزامه بدفع مبلغ قدره 3.528,861 د أصلا و خطايا فإعترض المعني على القرار المذكور أمام المحكمة الابتدائية بقفصة التي قضت في 4 جانفي 2010 في إطار القضية عدد 625 بتأييد قرار التوظيف فطعن المطالب بالأداء في الحكم المذكور أمام محكمة الاستئناف بقفصة التي أصدرت الحكم المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل بالتعقيب.

وبعد الإطلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المقدمة من المعقبة بتاريخ 10 سبتمبر 2013 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضده، إستنادا إلى ما يلي :

1 - خرق أحكام الفصلين 56 و 68 من مجلة الحقوق و الإجراءات الجبائية و الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية ، بمقولة أن الفصول المذكورة تقتضي أن يكون الرأي الفني للخبير واضحا و مؤسسا وهو ما يعني بالنسبة لتحديد القيمة التجارية للعقارات في إطار الاختبارات أن تتم عملية التحديد من خلال التنظير بالبيوعات العقارية المنجرة في نفس المنطقة و في نفس التاريخ وهو ما أحجم عنه الخبراء في التراع المائل إذ اكتفوا بتقديم تقديرات عامة و مبهمة يغيب عنها أي عنصر فني للتنظير و التقدير ويكون بالتالي استناد المحكمة لهذا الاختبار مشتملا على خرق للفصول المذكورة .

- خرق الفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية بمقولة ذلك أن الفصل المذكور نص على أن رأي الخبير لا يقيد المحكمة وهو فصل لم تراعه محكمة الحكم المنتقد إذ تقيدت برأي الخبراء رغم العيوب و النقائص التي شابت تقرير إختبارهم و إفتقارها لعناصر تنظير و معايير فنية واضحة من شأنها تبرير التقديرات التي قدموها لقيمة عقار النزاع .

- خرق الفصل 62 من مجلة الحقوق و الاجراءات الجبائية بمقولة أن اعتماد تقارير الاختبار في نزاعات التسجيل يقتضي تقيّد هذه الاختبارات بالمعايير الفنية في تقدير قيمة العقارات و خاصّة بضرورة التنظير وهو ما كان مفقودا في النزاع الماثل الأمر الذي يشكل خرقا للفصل 62 المشار إليه .

- خرق الفصل 28 من مجلة الضريبة بمقولة أن الفصل المذكور نص على أن القيمة الزائدة العقارية تحدّد من خلال الفارق بين ثمن البيع و ثمن الشراء مع إضافة 10 بالمائة بعنوان كل سنة و إضافة مبلغ المصاريف المبرّرة وقد قام الخبراء بإضافة مبلغ 31 ألف دينار بعنوان الأشغال المنجزة من قبل المطالب بالأداء بحساب 180 د للمتر المربع الواحد دون اعتماد فواتير أو وثائق تبرر هذه الإضافات أو تبرر القيمة المعتمدة للمتر المربع الواحد مما يعد خرقا للفصل 28 المذكور .

- ضعف وسوء التعليل، ذلك أن محكمة الحكم المنتقد أسست قضاءها على ما تضمنه تقرير الاختبار من تقديرات دون أن تبين الأسس الواقعية و القانونية التي أسست عليها موقفها في تأييد تقديرات الخبراء.

وبعد الإطلاع على بقيّة الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972

والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي

عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 27

فيفري 2019 وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد

في تلاوة ملخص من

التقرير الكتابي لزميله السيد ، وحضر ممثل المعقبة وتمسك بمستندات التعقيب ولم يحضر

المعقب ضده ووجه إليه الإستدعاء الذي عاد بملاحظة يعاد إلى المرسل.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 29 مارس 2019.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل :

حيث قدم مطلب التعقيب و مؤيداته في الآجال القانونية و طبقا للصيغ المستوجبة لذا فإنه يتجه

قبوله من هذه الوجهة .

من جهة الأصل :

عن المطاعن المأخوذة من خرق الفصول 56 و 62 و 68 من مجلة الحقوق و الإجراءات الجبائية

و الفصلان 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية لوحدة القول فيها:

حيث تمسكت المعقبة بخرق الحكم المطعون فيه لأحكام الفصول 56 و 62 و 68 من مجلة

الحقوق و الإجراءات الجبائية و الفصلان 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية ،

بمقولة أن أحكامها تقتضي أن يكون الرأي الفني للخبير واضحا و مؤسسا وهو ما يعني بالنسبة

لتحديد القيمة التجارية للعقارات موضوع الاختبارات، أن تتم عملية التحديد من خلال التنظير بالبيوعات العقارية المنجزة في نفس المنطقة و في نفس التاريخ ، وهو ما أحجم عنه الخبراء في النزاع المائل إذ اكتفوا بتقديم تقديرات عامة و مبهمة يغيب عنها أي عنصر فني للتنظير و التقدير ويكون بالتالي إستناد المحكمة للإختبار المعني مشتملا على خرق للفصول المذكورة . كما أنه من المستقر عليه أن رأي الخبير لا يقيد المحكمة وهو ما لم تراعه محكمة الحكم المنتقد إذ تقيدت برأي الخبراء رغم العيوب و النقائص التي شابت تقريرهم و لاسيما افتقاده كما ذكر إلى عناصر التنظير و المعايير الفنية الواضحة التي من شأنها تبرير التقديرات التي قدموها لقيمة عقار النزاع .

و حيث إستقر قضاء هذه المحكمة على إعتبار أن إعتداد نتيجة الاختبار و ما تضمنه من عناصر يرجع إلى محكمة الموضوع و أنه لا رقابة لقاضي التعقيب على محكمة الموضوع في هذا الشأن إلى في حدود ما شاب هذا التقدير من خطأ فادح في التقدير.

و حيث أنه خلافا لما قضت به محكمة الدرجة الأولى عند نظرها في النزاع الراهن فإن محكمة الاستئناف المطعون في حكمها أذنت بإجراء إختبار تبين من خلاله أن المعني بالأمر باع العقار كمسكن في طور البناء و أنجز في الأرض البيضاء التي اقتناها أشغالا قدرها الخبراء بقيمة واحد و ثلاثين ألف دينار انطلاقا من الكلفة الفنية العادية للبناء وهي تقديرات لاحاجة فيها للتنظير بإعتبار أن كلفة بناء المتر الواحد كلفة معلومة لدى الخبراء .

و حيث أن ما تمكست به المعقبة من عيوب شابت الاختبار لاسيما في ما يتعلق بالتنظير لا يستقيم بإعتبار أن الإشكال في النزاع المائل لم يطرح حول قيمة العقار مقارنة بالبيوعات التي تجرى في نفس المنطقة بل الاختلاف الكبير بين ثمن البيع و الشراء تبرره قيمة أشغال البناء المنجزة وهي أشغال يمكن للخبراء تقديرها بالنظر إلى درجة تقدمها لا سيما في المراحل الأولى للبناء و دون حاجة إلى تنظير .

و حيث ترتيبا على ما سلف فإنه لا وجه لإعتبار أن محكمة البداية خالفت أحكام الفصول التي تمسكت بها المعقبة باعتبار أن اعتماد محكمة الحكم المنتقد لنتائج الاختبار كان مؤسسا على واقعية التقديرات و استنادها إلى عناصر واضحة و دقيقة مما يتجه معه رفض المطاعن المثارة في هذا الخصوص.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 28 من مجلة الضريبة على الدخل:

و حيث تمسكت المعقبة بأن الفصل 28 من مجلة الضريبة على الدخل نص على أن القيمة الزائدة العقارية تحدد من خلال الفارق بين ثمن البيع و ثمن الشراء مع إضافة نسبة عشرة بالمائة بعنوان كل سنة و إضافة مبلغ المصاريف المبررة. وقد قام الخبراء بإضافة مبلغ واحد و ثلاثين ألف دينار بعنوان الأشغال المنجزة من قبل المطالب بالأداء بحساب 180 د للمتر المربع الواحد دون اعتماد فواتير أو وثائق تبرر تلك الإضافات أو تبرر القيمة المعتمدة للمتر المربع الواحد مما يعد خرقا للفصل 28 المذكور .

و حيث اقتضى الفصل 28 أن تضاف إلى قيمة الاقتناء قيمة المصاريف المبررة و قد إعتبرت المعقبة أن تبرير المصاريف لا يكون إلا بالوثائق و الفواتير المثبتة لقيمة الأشغال المنجزة .

و حيث أن تأويل الفصل 28 على النحو المذكور لا يتماشى مع مبدأ حرية الإثبات في المادة الجبائية طالما أنه يمكن للمطالب بالأداء أن يثبت بشتى الوسائل الشطط فيما سلط عليه من أداء و في النزاع المائل لم يشترط الفصل المستند إليه تقديم فواتير أو وثائق بل إقتضى فحسب تبرير النفقات وهو تبرير يمكن أن يتم من خلال معاينة البناء المنجز و تقدير الخبراء للمبالغ اللازمة للتقدم بأشغال البناء إلى المستوى المذكور بحسب قيمة المتر المربع الواحد ، فضلا عن أن القراءة المذكورة لا تتماشى مع إرادة المشرع طالما أن الفصل المذكور إنبنى على منطق أن تحديد القيمة الزائدة العقارية التي يحققها بائع العقار مقارنة بثمن الشراء يجب أن تراعي عنصرين و هما الفترة الفاصلة

بين ثمن الشراء و البيع بما يأخذ بعين الاعتبار لعنصر التضخم المالي و لقيمة المبالغ التي أنفقتها البائع على عقاره و التي سمحت بالزيادة في قيمته سواء من خلال تهيئته أو بنائه وهي نفقات يمكن للمعني بالأمر إثباتها بكل الوسائل المتاحة لتبرير قيمتها .

و حيث ترتيبا على ما سبق فإنه يتجه رفض المطعن المائل .

عن المطعن المتعلق بضعف التعليل:

حيث تمسكت المعقبة بأن محكمة الحكم المنتقد أسست قضاءها على ما تضمنه تقرير الإختبار من تقديرات دون أن تبين الأسس الواقعية و القانونية التي أسست عليها موقفها في تأييد تقديرات الخبراء.

و حيث أنه تبعا لما تم بسطه في إطار الردّ على المطاعن السابقة فإن التحفظات التي قدمتها المعقبة على تقرير الإختبار إنحصرت في عدم اعتماد التنظير و الحال أنّ التقديرات تعلقت بنفقات بناء محددة بحسب تقدم الأشغال بالنسبة للمتر المربع الواحد وهي تقديرات لا تقتضي تنظيرا لأنها معلومة من كل الخبراء و لا اجتهاد فيها ، الأمر الذي يكون معه إستناد الحكم المنتقد لتقرير الإختبار مؤسسا و عليه فإنه يتجه رفض المطعن المائل كرفض التعقيب برمته.

ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة:

أولاً: قبول التعقيب شكلا و رفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الرابعة برئاسة السيد حاتم بنخليفة وعضوية
المستشارين السيد مراد بن مولّي و السيدة جهان الهرمي.

وتلي علنا بجلسة يوم 29 مارس 2019 بحضور كاتبة الجلسة السيدة حنان

عراكي


المستشار المقرّر

ماهر الجديدي



رئيس الدائرة

حاتم بنخليفة



الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: لطفي الخالدي