

الحمد لله ،

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

- القضية عدد : 311894

- تاريخ القرار : 30 جوان 2014.



قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

المعقبة : الإدارة العامة للأداءات، مقرها بشارع الهادي شاكر، عدد 93، تونس،

من جهة،

والمعقب ضدها : شركة . في شخص ممثلها القانوني، مقرها بطريق ،

، بن عروس، وعند الإقتضاء بعدد ، تونس، محل مخابراتها
بمكتب نائبتها الأستاذة ، الكائن بنهج ، تونس.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 31 مارس 2011 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311894 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 26 ماي 2010 في القضية عدد 2052 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضدها اقتنت مغارة تمسح 108 م. م. تقع بنهج البلجيك تونس تتمثل في القطعة عدد 7 من التقسيم موضوع الرسم العقاري عدد 51074 المسمى "مورال" بثمن 80.000،000 ديناراً وذلك بمقتضى عقد بخط اليد محرر في 12 أوت 1999 ومسجل بقباضة المالية بتاريخ 21 ماي 2005، وهو العقد الذي

أجرت عليه مصالح الجباية عملية مراجعة أولية تعلقت بمعاليم التسجيل والترسيم بالسجل التجاري أفضت إلى صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 1 نوفمبر 2008 تحت عدد 2008/303 ضبطت فيه المبالغ الموظفة عليها بما قدره 24.153,750 دينار بعنوان معلوم التسجيل والخطايا المتعلقة ببيع العقارات ومعلوم انجرار الملكية ومعلوم الترسيم بالسجل العقاري، فاعترضت عليه لدى المحكمة الابتدائية بتونس التي أصدرت حكما بتاريخ 6 أكتوبر 2009 تحت عدد 3309 يقضي بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف الإجباري للأداء عدد 2008/303 الصادر بتاريخ 1 نوفمبر 2008 مع تعديل نصه وذلك بالحط من المبالغ المطالب بها إلى ما قدره 15.497,982 دينار لقاء أصل الأداء والخطايا، فاستأنفته أمام محكمة الاستئناف بتونس التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيها الحكم المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل.

وبعد الإطلاع على مذكرة شرح أسباب الطعن المقدمة من المعقبة بتاريخ 15 أبريل 2011 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها، استنادا إلى ما يلي :

1 - خرق أحكام الفصلين 56 و68 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وأحكام الفقرة الثانية من الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن الحكم المطعون فيه صدر على ضوء أعمال ونتائج الإختبار الذي أجراه الخبير والحال أن هذا الأخير لم يبيّن رأيه الفني بوضوح بخصوص عملية التقدير المباشر التي قام بها ذلك أنه ضبط ثمن المتر المربع الواحد للعقار المبيع بـ 1000,000 دينار دون أن يبيّن سنده في ذلك مكتفيا بعبارات مقتضية وغامضة لاسيما وأن العقدين المنظر بهما تضمنا أثمانا متفاوتة بدرجة كبيرة فالأول يفوق بقرابة مرتين ونصف الثمن الذي قدره الخبير بناء على ما عبّر عنه بالتقدير المباشر والثاني يقل بقرابة ثلاث مرات عن ذلك الثمن. كما أن الخبير لم يبيّن بكل وضوح الطريقة التي اتبعها لضبط نسبة الخصم الإضافية التي طبقها على الثمن المصرح به وهي نسبة جزافية قدرها بـ 30% بدعوى أن النشاط الذي يمارس بالعقار المنظر به وهو محل لبيع المجوهرات أرقى من النشاط الذي يمارس بالعقار موضوع التقدير وهو بيع المفروشات، بما جعل تلك النسبة مسقطه وغير معلة.

2 - خرق أحكام الفصلين 56 و68 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وأحكام الفقرة الثانية من الفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن الحكم المطعون فيه صدر على ضوء أعمال ونتائج الإختبار الذي ذهب فيه الخبير إلى استخراج معدل ثمن المتر المربع الواحد بواسطة عملية حسابية أدرج فيها ثمن المتر المربع المصرح به في العقد موضوع المراجعة وقدره 740 دينار ويكون بذلك قد راجع الثمن بناء على معدل ضبطه انطلاقاً من ذلك الثمن وهو أمر غير مستساغ من الناحية الفنية وكان على المحكمة أن تستبعد ذلك الإختبار بعد دراسته والتأمل فيه لأنه كان مشوباً بخطأ فني جسيم.

3 - ضعف التعليل بمقولة أنه لا أثر في القرار المطعون فيه لأي نقاش جدي لادعاءات المعقب ضدها وردود مصالح الجبائية بشأنها وأعمال ونتائج الإختبار الذي أذنت بإجرائه محكمة البداية والإحتراوات التي أثارها الإدارة بشأنه، ذلك أن مصالح الجبائية تمسكت في مستندات استئنافها بالجلسة المنعقدة بتاريخ 3 مارس 2010 بأن التمشي الذي اعتمده الخبير في عملية التنظير غير سليم كم احتريزت على طريقة التقدير التي اعتمدها والتي عبر عنها "بالطريقة التقديرية المباشرة" وكذلك نسبة الخصم الإضافي التي طبقها على ثمن المتر المربع لأحد العقارات المنظر بها، وقد جاءت مستندات الحكم المطعون فيه مفترقة لأي تعليل مستساغ خلافاً لما أقره فقه قضاء المحكمة الإدارية من وجوب تعليل الأحكام ومن أن التعليل يقتضي تجاوز إيراد طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم إلى تمحيص مستنداتهم ومناقشة أدلتهم واستخلاص النتائج منها وتطبيق القواعد القانونية عليها.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذة نائبة المعقب ضدها

بتاريخ 10 ماي 2012 في الرد على مستندات التعقيب والمتضمن ما يلي :

- بخصوص المطعن الأول، وخلافاً لما ذهبت إليه الإدارة فإن الإختبار المستند إليه بين بكل وضوح على مستوى الصفحات من 11 إلى 14 من تقرير الإختبار المعايير المعتمدة والطريقة الفنية المتبعة ليخلص إلى تقدير ثمن المتر المربع الممكن اعتماده في تقدير قيمة العقار، وعلل أعماله تعليلاً واقعياً ومستساغاً اعتمده قضاة الأصل في إطار سلطتهم التقديرية وإعمالاً لأحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، وأما بخصوص ما تعيبه الإدارة على الخبير

من اعتماده عقود تنظير تباينت فيها الأثمان إلى ثلاثة أضعاف السعر فإنه يتجه التذكير بأن الإدارة اعتمدت هي الأخرى في إطار عملية التوظيف على عقد تنظير أول بلغ فيه ثمن المتر المربع 8000 دينار وعقد تنظير ثاني بلغ فيه ثمن المتر المربع 1200 دينار بعد تعديله من قبلها بنسبة 20% وهي نسبة أقرتها بصفة أحادية الجانب، كما اعتمدت عقدا ثالثا بلغ فيه ثمن المتر المربع 1000 دينار، وهكذا تكون الإدارة قد اعتمدت عقود تنظير تتأرجح الأثمان المضمنة بها من الوحدة إلى ثمانية أضعافها.

- بخصوص المطعن الثاني، فإن القول بمخالفة الحكم المنتقد أحكام الفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية لا يستقيم واقعا وقانونا ذلك أن أعمال الإختبار بينت بعد الرجوع إلى العقود المنظر بها أسباب التباين في الأثمان ومنها موقع العقار وطبيعة النشاط وزمان عملية البيع وعللت أسباب اعتماد نسبة الحط وأنه طالما استند الإختبار إلى عناصر موضوعية أتى على ذكرها وعناصر قانونية تتمثل في عقود مسجلة وتتعلق بعقارات كائنة بنفس المنطقة وعلل أسباب اعتماد نسبة الحط من الثمن فإن اعتماده من قبل المحكمة يكون مستساغا، كما أن الفصل 112 المتمسك بخرقه ولئن أقر إمكانية استبعاد أعمال الإختبار فإن ذلك يكون في صورة ثبوت تضارب محتوى الإختبار مع ما هو ثابت بالملف أو مع ما أقره المشرع وهو ما لم يثبت في وقائع القضية ومظروفات ملفها.

- بخصوص المطعن الثالث، وخلافا لما تمسكت المعقبة فإنه يتضح بالرجوع إلى نص الحكم المطعون فيه أن المحكمة أوردت بالصفحة 3 منه أسباب الطعن الموجهة إلى الحكم الابتدائي والإخلالات التي تعيبها الإدارة على الإختبار كما أوردت أجوبة المستأنف ضدها بخصوص تلك المطاعن ثم بوبت بعد ذلك تسبب الحكم عندما تناولت الرد على المطعن المتعلق بعد اعتماد الخبير معطيات فنية وقانونية وبينت أسباب استبعاده، كما تناولت المطعن المتعلق بالتخفيض في قيمة المتر المربع الواحد باعتبار طبيعة الإستغلال وعللت أسباب ترجيحها لما انتهى إليه الخبير، وطالما أن المحكمة تولت نقاش المسائل الجوهرية المطروحة أمامها وقامت بالرد عليها بدقة فإنها غير مطالبة بتفصيل القول حول جميع الإحترازات التي أثارتها الإدارة تجاه تقرير الإختبار متى ثبت لها عدم جديتها مثلما استقر عليه فقه قضاء المحكمة الإدارية، الأمر الذي يكون معه القرار المنتقد سليم المبني ومستوفى التعليل.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق
بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته و تمّمته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة
2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وعلى مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة
المعيّنة ليوم 17 مارس 2014، وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد محمد الهادي
الوسلاتي في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك بما قدمته
هذه الأخيرة من مستندات تعقيب وحضر الأستاذ
نيابة عن زميلته الأستاذة
وأعلن أن هذه الأخيرة تتمسك بما قدمته من رد.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 21 أفريل
2014، وبها تقرر حلّ المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور المرافعة واستدعاء الأطراف إلى
جلسة قادمة.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة
المعيّنة ليوم 9 جوان 2014، وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد محمد الهادي الوسلاتي
في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسك بمطلب التعقيب،
وحضرت الأستاذة
ورافعت على ضوء ما ورد في الرد.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 30 جوان
2014،

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجال القانونية ممن له الصفة والمصلحة مستوفيا لكافة مقوماته الشكلية، مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

- عن المطاعن الثلاثة مجتمعة لوحدّة القول فيها :

حيث تعيب المعقبة على محكمة الحكم المطعون فيه خرق أحكام الفصلين 56 و68 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وأحكام الفقرة الثانية من الفصل 110 والفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية وضعف التعليل بمقولة أن الحكم المطعون فيه صدر على ضوء أعمال ونتائج الإختبار المأذون به والحال أنه لم يتضمن الراي الفني بخصوص آلية التقدير المباشر المعتمدة ذلك أن الخبير ضبط ثمن المتر المربع للواحد للعقار المبيع بـ 1000,000 دينار دون أن يبيّن سنده في ذلك مكتفيا بعبارات مقتضبة وغامضة لا سيما وأن العقدين المنظر بهما يتضمنان أثمانا متفاوتة بدرجة كبيرة فالأول يفوق بقرابة مرتين ونصف الثمن الذي قدره الخبير بناء على ما عبر عنه بالتقدير المباشر والثاني يقل بقرابة ثلاث مرات عن ذلك الثمن. كما أن الخبير لم يبيّن بكل وضوح الطريقة التي اتبعها لضبط نسبة الخصم الإضافية التي طبقها على الثمن المصرح به والتي قدرها بصفة جزافية بـ 30% منتهيا إلى استخراج معدل ثمن المتر المربع الواحد بواسطة عملية حسابية أدرج فيها ثمن المتر المربع المصرح به في العقد موضوع المراجعة وقدره 740 دينار ويكون بذلك قد راجع الثمن بناء على معدل ضبطه انطلاقا من ذلك الثمن وهو أمر غير مستساغ من الناحية الفنية وكان على المحكمة أن تستبعد ذلك الإختبار بعد دراسته والتأمل فيه لأنه كان مشوبا بخطأ فني جسيم. كما تعيب على الحكم المطعون فيه ضعف التعليل بمقولة أنه لا أثر فيه لأي نقاش جدي لادعاءات المعقب ضدها وردود مصالح الجباية بشأنها وأعمال ونتائج الإختبار الذي أذنت بإجرائه محكمة البداية والإحتراوات التي أثارته الإدارة بشأنه، ذلك أن مصالح الجباية تمسكت في مستندات استئنافها بالجلسة المنعقدة بتاريخ 3 مارس 2010 بأن التمشي الذي اعتمده الخبير في عملية التنظير غير سليم كما احترزت على طريقة التقدير التي اعتمدها والتي عبر عنها "بالطريقة التقديرية المباشرة" وكذلك نسبة الخصم الإضافي التي طبقها على ثمن المتر المربع

لأحد العقارات المنظر بها، وقد جاءت مستندات الحكم المطعون فيه مفتقرة لأي تعليل مستساغ خلافا لما أقره فقه قضاء المحكمة الإدارية من وجوب تعليل الأحكام ومن أن التعليل يقتضي تجاوز إيراد طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم إلى تمحيص مستنداتهم ومناقشة أدلتهم واستخلاص النتائج منها وتطبيق القواعد القانونية عليها.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 56 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية أن "تطبق أحكام مجلة المرافعات المدنية والتجارية على الدعاوى المنصوص عليها بالفصل 54 من هذه المجلة ما لم تتعارض مع الأحكام الخاصة الواردة بهذه المجلة". كما تنص أحكام الفصل 68 من نفس المجلة على أن "تطبق أحكام الفصول 56 و57 ومن 63 إلى 66 من هذه المجلة في الطور الاستثنائي".

وحيث تنص أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية على أن "يباشر الخبير مأموريته بمحضر الخصوم أو في مغيبهم بعد استدعائهم بمكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام ببلوغها.

ويجب عليه أن يحرر تقريرا مفصلا في جميع أعماله وينص بالأخص على حضور الخصوم أو عدم حضورهم مع بيان تصريحاتهم وتوقيعهم على هاته التصريحات كما يبين رأيه الفني بغاية الإيضاح والأسباب التي بني عليها". كما تقتضي أحكام الفصل 112 من نفس المجلة أن "رأي الخبير لا يقيد المحكمة".

وحيث يتبين من أوراق الملف أن مصالح الجباية تولت تعديل الثمن المصرح به في عقد بيع العقار موضوع عملية التوظيف وهو 80,000,000 دينار أي بحساب 740,000 دينار للمتر المربع الواحد، وذلك بالترفيح فيه إلى 243.000,000 دينار أي بحساب 2.250,000 دينار للمتر المربع الواحد، وهو ما اعتبرته المعقب ضدها شططا في التوظيف في إطار اعتراضها على قرار التوظيف الإجباري للأداء الصادر بشأنها.

وحيث أصدرت المحكمة الابتدائية بتونس تبعا لذلك حكما تحضيريا بتاريخ 3 مارس 2009 لإجراء اختبار قصد إعادة تقدير قيمة العقار موضوع عملية التوظيف وذلك باعتماد معدل

طريقتي تقدير تعتمد الأولى التقدير المباشر من حيث ثمن تكلفة العقار أرضا وبناء وتعتمد الثانية قاعدة التنظير وذلك بإعمال مجموعة من عقود بيع عقارات من ذات الطبيعة وبنفس المنطقة.

وحيث يتبين بالرجوع إلى التقرير الذي أعدّه الخبير المذكور بتاريخ 1 جوان 2009 أنه انتهى في خلاصة أعماله إلى تقدير قيمة العقار بـ 117.621,000 دينار أي بحساب 1.089,000 دينار للمتر المربع الواحد، وذلك باعتماد المعدل الناتج عن إعمال طريقة التقدير المباشر من جهة وطريقة التنظير من جهة أخرى مستندا في ذلك إلى ثلاثة عقود تتعلق ببيع عقارات كائنة بنفس المنطقة.

وحيث وبخصوص ما تعييه المعقبة على الخبير من اعتماده عقود تنظير تباينت فيها الأثمان إلى ثلاثة أضعاف السعر، فإنه يتبين بالرجوع إلى قرار التوظيف الإجباري للأداء أن الإدارة استندت في إطار عملية التوظيف إلى عقد تنظير أول بلغ فيه ثمن المتر المربع 8.000,000 دينار وعقد تنظير ثاني بلغ فيه ثمن المتر المربع 1.200,000 دينار وعقد تنظير ثالث بلغ فيه ثمن المتر المربع 1.000,000 دينار، وتكون الإدارة بالتالي قد اعتمدت عقود تنظير تتأرجح الأثمان المضمّنة بها من الوحدة إلى ثمانية أضعافها، الأمر الذي يجعل ما تمسكت به في هذا الخصوص غير جدّي ومتعين الرد على هذا الأساس.

وحيث وبخصوص ما تعييه الإدارة على الخبير من عدم تبريره لنسبة الخصم التي طبقتها على ثمن المتر المربع لأحد العقارات المنظر بها، يتضح بالرجوع إلى تقرير الإختبار أن الخبير برر نسبة الخصم التي قدرها بـ 30% بموقع العقار موضوع عقد التنظير الذي يقع بزواوية نهج أنقلترا ونهج جمال عبد الناصر علاوة على أن عقد التنظير يتعلق ببيع أصل تجاري يتمثل في محل مجوهرات بما في ذلك الجدران بينما يتعلق العقد موضوع التوظيف ببيع الجدران فقط.

وحيث أنه فضلا عن ذلك فإن مصالح الجباية اعتمدت نفس الطريقة في إطار عملية التوظيف وذلك بأن طبقت نسبة خصم على عقدين من عقود البيع الثلاثة التي اعتمدها للتنظير وقدرت هذه النسبة بـ 20% بالنسبة لعقد التنظير الأول و بـ 40% بالنسبة لعقد التنظير الثاني، بما يجعل ما تمسكت به في هذا الخصوص حري بالرد.

وحيث وبخصوص ما تمسكت به الإدارة من ضعف التعليل يتضح بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن المحكمة ناقشت المطاعن الجوهرية المتمسك بها من قبل المستأنفة وبينت أسباب إقرارها لأعمال ونتائج الإختبار ولحكم البداية المؤسس عليه وعللت موقفها في هذا الخصوص تعليلا كافيا ومستساغا، الأمر الذي يتجه معه رفض هذا المطعن كرفض الطعن برمته.

ولهذه الأسباب،

قررت المحكمة :

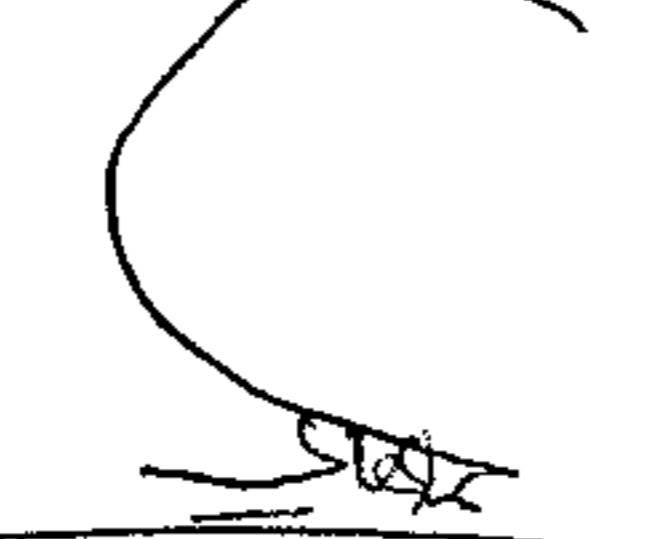
- أولا : قبول التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

- ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

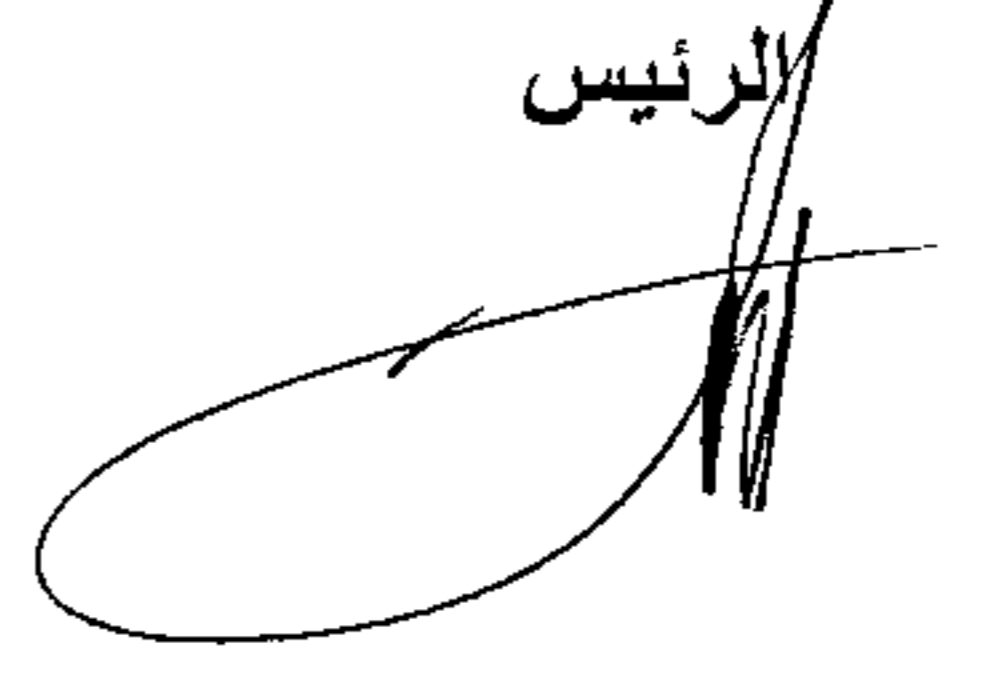
وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد محمد فوزي بن حماد الرئيس الأول للمحكمة الإدارية وعضوية المستشارين السيدين معز بوبكر ومحمد سليم المزوغي.

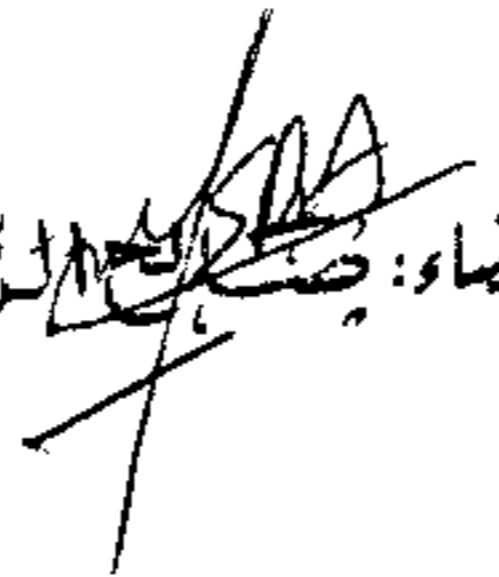
وتلي علنا بجلسة يوم 30 جوان 2014 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سماح الماجري.

المستشار المقرر


محمد الهادي الوسلاتي

الرئيس


محمد فوزي بن حماد

الإضاء: 
محمد فوزي بن حماد