



## قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

المعقبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني، مقرها بشارع الهادي شاكر عدد 93،  
تونس،

من جهة،

والمعقب ضده: .....، القاطن .....،

.....، ولاية بن عروس، محل محابرتة بعنوانه المذكور، محاميه الأستاذ .....، الكائن  
مكتبه بمركب ..... مدرج (\*\*)، شقة ...، المنار .....، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 30 أفريل 2012  
والمرسوم بكتابة المحكمة تحت عدد 312809 طعنا في القرار الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس  
بتاريخ 7 مارس 2012 في القضية عدد 22715 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل  
بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وإجراء العمل به وحمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وبعد الإطلاع على الحكم الإستئنائي المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضده خضع  
لمراجعة أولية لوضعيته الجبائية في مادة معالم التسجيل بعنوان سنة 2005 بموجب النقص في  
القيمة المصرح بها في الكتب الخطي المؤرخ في 11 فيفري 2005 والمتعلق بشراء قطعة أرض  
كائنة ببرج السدرية مقام عليها مسكن فردي وذلك بثمن جملي قدره 50.000,000 ديناراً،

ونتج عن تلك المراجعة إعادة تقييم العقار المذكور بما قيمته 203.000,000 ديناراً، وصدر في شأنه قرار في التوظيف الإجباري للأداء عدد 040/2010/150 بتاريخ 7 أفريل 2010 يقضي بإلزامه بأداء مبلغ (13.056,000 دينار) أصلاً وخطايا بعنوان النقص في معالم التسجيل المستوجبة، فاعترض عليه المعني بالأمر لدى المحكمة الابتدائية بين عروس التي أصدرت حكماً بتاريخ 11 فيفري 2011 تحت عدد 1375 والقاضي بقبول الاعتراض شكلاً وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف الإجباري مع تعديل نصه وذلك بالخط من مبلغ الأداء المستوجب إلى حدود (1.700,000 دينار) أصلاً وخطايا وحمل المصاريف القانونية على المحكوم ضده بما في ذلك أجره للاختبار المعدلة. فاستأنفته المعقبة أمام محكمة الاستئناف بتونس التي تعهدت بملف القضية وأصدرت حكماً المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المقدمة من الإدارة العامة للأداءات بتاريخ 30 أفريل 2012 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه، بالاستناد إلى ما يلي:

أولاً: تجاوز السلطة بمقولة أن المحكمة الابتدائية ومن بعدها محكمة الاستئناف اعتمدتا ثمناً للعقار قدره 70.344,475 ديناراً، والحال أن المطالب بالأداء طلب اعتماد الثمن الذي جاء بتقرير الإختبار المعد من الخبير سالم بالحاج وهو 73.648,000 ديناراً، وبالتالي فقد حكمتا بأكثر مما طلبه المعني.

ثانياً: خرق أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن تقرير الإختبار جاء مفتقراً إلى عنصر الدقة من جهة وغياب الرأي الفني من جهة ثانية، ذلك أن الخبير المنتدب لجأ إلى عقود تنظير تم عقارات تم التفويت فيها بجهتي بومهل والزهران وهما منطقتان لا تتجاوران مع منطقة برج السدرية بل هما بعيدتان كل البعد عنها، وكان عليه توفير عقود بيع لعقارات كائنة بنفس الجهة أو بمنطقة مجاورة. كما أن الخبير المنتدب وللتقليل من قيمة العقار محل التفويت اعتبر أن العقار يقع بمنطقة غير مهينة وتفتقد إلى عديد المرافق كالطرق وقنوات الصرف الصحي والإضاءة، والحال أن العقار ذاته متواجد داخل تقسيم راجع للوكالة العقارية للسكنى والتي من المفروض أن تعرض للبيع المقاسم والأراضي المهينة والتي تتوفر بما جميع تلك المرافق. وقد تمسك المطالب بالأداء بأنه أدخل تحسينات على العقار بعد شرائه له، وقد أخذ الخبير المنتدب بذلك

الإدعاء وراعى في تقديره لقيمة العقار ذلك المعطى وكان عليه عدم استنتاج ذلك من مكونات البناء ومطالبة المعني بتقديم بعض فواتير شراء المواد اللازمة لإدخال تلك التحسينات والتثبيت من تاريخ شرائها للتأكد من أن المطالب بالأداء هو الذي تكفل بتلك المصاريف أم أنه اقتنى العقار على حالته تلك، وكان على محكمة الإستئناف كمحكمة موضوع أن تمارس سلطتها الإستقصائية لما في مادة النزاع الجبائي من خصوصية إلا أنها استأنست بأعمال الخبير وتبنت نتائجها دون أي نقاش أو تفحص لتبريرات الخبير.

ثالثاً: خرق أحكام الفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن محكمة الإستئناف تبنت نتائج الإختبار رغم أن التقرير افتقد للرأي السليم والدقة المطلوبة وغياب الرأي الفني مثلما سبق بيانه بالمطعن المتقدم.

رابعاً: ضعف التعليل بمقولة أن محكمة الإستئناف أهملت طلبات ودفعات مصالح الجباية المثارة لديها بمستندات الإستئناف والمتعلقة أساساً بمخالفة الفصل 102 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بخصوص لزوم إجراء اختبار بواسطة ثلاثة خبراء كلما كانت الدولة أو غيرها من الهيئات العمومية طرفاً في القضية، وكذلك إثارة الفصل 110 من نفس المجلة نظراً لافتقار تقرير الإختبار للرأي الفني السليم باعتبار النقاط الموضوعية التي سبق ذكرها بالمطاعن السابقة. وان اكتفاء المحكمة بعبارات غامضة وعامة لا تمثل تعليلاً كافياً من المحكمة للنزاع المعروض.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ الأستاذ ..... نيابة عن المعقب ضده بتاريخ 19 جويلية 2012 في الردّ على مستندات التعقيب والمتضمن طلب رفض التعقيب، استناداً لما يلي:

أولاً: في خصوص المطعن المتعلق بتجاوز السلطة فإن محكمة الدرجة الثانية ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى لم يقضيا بأكثر مما طلبه المعني، وأن القول بأنه قد طلب اعتماد ثمن قدره (73.648,000) كقيمة للعقار موضوع النزاع وأن اعتماد محكمة البداية ومن بعدها محكمة الإستئناف لقيمة قدرها (70.344,475 دينار) يعتبر حالة من حالات الحكم بأكثر مما طلبه المعني هو قول بجانب للصواب، إذ بالرجوع إلى عريضة افتتاح دعوى الحال المظروفة بالملف والتي سبق وأن تقدم بها المعني إلى الدائرة الجبائية بالمحكمة الابتدائية بين عروس والتي جاء فيها بوضوح طلب "قبول مطلب اعتراضه شكلاً وفي الأصل باعتبار القيمة الحقيقية للعقار موضوع التوظيف في

حدود مبلغ (73.640,000 دينار) طبقا لتقرير الاختبار المنجز من طرف الخبير السيد سالم بالحاج والمأذون به قضائيا واحتياطيا تكليف خبير ثان لإعادة تقدير قيمة العقار زمن البيع في 2005/02/11". وقد ارتأت محكمة البداية تكليف خبير ثان والذي عهدت إليه مهمة إعادة تقدير قيمة العقار وقد أنهى الخبير المنتدب السيد ..... المهمة المنوطة بعهدته وانتهى إلى تقدير قيمة العقار زمن البيع في 2005/02/11 بمبلغ قدره (70.334,475 دينار) وتكون محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية باعتمادها على تقرير الاختبار المنجز من طرف الخبير السيد ..... قد أحسنت تطبيق مقتضيات الفصل 62 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية الذي أجاز للمحكمة اللجوء إلى الاختبار كلما تعلق الأمر بنقص في القيمة العقارية المصرّح بها.

ثانيا: في خصوص جملة الطعون الأخرى المتعلقة بخرق أحكام الفصلين 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية وضعف التعليل لاتحاد السبب والموضوع، فإنه لا شيء بالحكم الاستئنافي عدد 22715 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس في 7 مارس 2012 يفيد مخالفة أحكام الفصلين 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، وجاءت أعمال الاختبار التي أنجزها الخبير السيد ..... مستوفية لشروطها القانونية ومطابقة لأحكام الفصلين 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، إذ أن الخبير المنتدب قد قام باستدعاء طرفي النزاع طبق القانون وتلقى تصريحاتهما في الموضوع كما تنقل إلى عقار التداعي وقام بأعمال القيس كما عاين البناء وانتهى إلى أن عديد التحسينات قد أدخلت على العقار بعد شرائه وانتهى إلى تقدير قيمة العقار زمن البيع في 11 فيفري 2005 بثمان قدره (70.334,475 دينار) وقد جاءت أعماله صحيحة ومستوفية لشروطها الفنية. وقد جاء تقرير الاختبار المنجز من طرف الخبير السيد ..... مطابقا من حيث النتائج والخلاصة والقيمة المقدرة لنتيجة الاختبار المنجز من طرف الخبير السيد ..... بل أكثر من ذلك فإنّ الخبيرين قد توصلا تقريبا إلى نفس النتائج كما توصلا إلى تقدير نفس القيمة وهو دليل قاطع على سلامة أعمال الاختبار من الناحيتين الشكلية والقانونية، مما جعل المحكمة تعتمد عليها وقد جاء قرار محكمة الحكم المطعون فيه معللا بما فيه الكفاية من هاته الناحية.

ثالثا: الحكم الاستئنافي المطعون فيه جاء سليما من الناحيتين الشكلية والقانونية للأسباب التالية:

(1) في خصوص الشطط في تقدير قيمة العقار موضوع قرار التوظيف، فإنه يتبين بالرجوع إلى قرار التوظيف وأن الإدارة قدّرت قيمة العقار محلّ النزاع بمبلغ جملي قدره 203.600,000 دينار وذلك بحسب 400 دينار للمتر المربع وهي قيمة مشططة للغاية ولا تتناسب مع طبيعة العقار ومكوّناته في تاريخ البيع الراجع لسنة 2005، وخلافا لما ذهبت إليه الإدارة فإنّه عند إبرام عقد البيع في 11 فيفري 2005 فإن الثمن المضمّن بالعقد والمقدّر بمبلغ خمسين ألف دينار (50.000,000 دينار) هي القيمة الحقيقية للعقار (أرض + بناء) باعتبار وأن المسكن الذي كان متواجدا آنذاك لم يكن كما هو عليه الحال اليوم بالنظر لأعمال البناء والترميم والتوسعة التي تمّت بعد شرائه، وأن المحلّ في تاريخ البيع لم يكن تام البناء والتجهيزات. وأن إدارة الجباية لم تأخذ بهذا المعطى العام بعين الاعتبار وقامت بتقدير قيمة العقار على الحالة التي هو عليها اليوم، دون أن تأخذ بعين الاعتبار للأموال الطائلة التي أنفقها المعني لإتمام أشغال بناء المسكن وترميمه وتجهيزه، وأن تقدير قيمة العقار لا يكون إلا بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في المنطقة المتواجد بها العقار في تاريخ البيع الموافق ليوم 11 فيفري 2005 ولا يوم تاريخ صدور قرار التوظيف. وسبق وأن أدلى المعني لمحكمة البداية بكتب في أداء شهادة تتضمن شهادة السيد شريف التركي مقاول بناء والذي صرّح بأنّ المعني كلفه في أوائل سنة 2007 بإتمام بناء العقار بـ برج السدرية وبأنّه تحوّل فعلا للعقار وعانين بأنّه غير تام البناء وقام فعلا بأشغال ترميم وبناء وتوسعة فيه. وأخذت محكمة الاستئناف بهذه المعطيات بعين الاعتبار وجاء حكمها من هاته الناحية صحيحا واقعا وقانونا.

(2) تقرير الاختبار مستوفيا لشروطه القانونية ومقوماته الفنيّة، وقد جاء فيه أن العقار زمن البيع كان يتواجد بمنطقة تنقصها عديد المرافق منها الطرقات المعبّدة وهو بعيد عن وسائل النقل والمنطقة بأكملها لازالت غير مهياة في تاريخ البيع (سنة 2005)، وهو ما يؤثر على قيمة سعر المتر المربع الواحد من الأرض وقتها. وحدّد الخبير المنتدب السيد ..... القيمة الحقيقية للعقار بمبلغ (70.334,475 دينار) (أرض + بناء) زمن البيع سنة 2005 وذلك بعد أن أخذ بعين الاعتبار لموقع العقار ومحتوياته ومكوّناته وللحالة التي كان عليها في ذلك الوقت، خاصة وأنّ الخبير قد أشار صلب تقرير الاختبار وأنّ المعني قد اشترى المحلّ غير تام البناء والتجهيزات وأنّ الخبير المنتدب قد اعتمد على عقود تنظير في نفس مساحة الأرض المباعة وفي تاريخ البيع الذي يعود لسنة

2005 وجاءت أعماله صحيحة من هاته الناحية، وأنّ القيسة الحقيقية لعقار النزاع لا تفوق مبلغ السبعين ألف دينار (70.000,000 دينار) على الحالة التي كان عليها زمن البيع.

3) تقرير الاختبار جاء سليماً من الناحية الشكلية، والمحكمة تعتمد في المادة الجبائية في تقدير النقص في القيمة العقارية المصرّح بها على أهل الخبرة ولا شيء يلزمها على تعيين ثلاثة خبراء طالما ارتضى الطرفان ذلك ووافقت الإدارة على ذلك، وفي قضية الحال فإنّ محكمة البداية عيّنت خبيراً واحداً والإدارة لم تعارض في ذلك ولم تطلب تعيين ثلاثة خبراء بل حضرت عملية الاختبار وهو ما يعني أنّها كانت موافقة على ذلك ولا يمكن لها الآن الدّفع باستبعاد الاختبار بدعوى عدم تعيين ثلاثة خبراء.

وبعد الإطلاع على بنية الأوراق المظروفة بالملف .

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما وقع تنقيحه وإتمامه بالقوانين اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 .

وعلى مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية .

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 2 ديسمبر 2013، وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرّر السيّد طارق الحراي في تلاوة منخّص من تقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسّك ولم يحضر محامي المعقب ضده.

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 20 جانفي 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب في الآجال القانونية وممن له الصفة والمنفعة واستوفى كافة مقوماته الشكلية، مما يتعيّن معه قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

أولاً- عن المطعن المتعلق بتجاوز السلطة:

حيث تمسكت المعقبة بتجاوز السلطة بمقولة أن المحكمة الابتدائية ومن بعدها محكمة الإستئناف اعتمدتا ثمناً للعقار قدره 70.344,475 ديناراً، والحال أن المطالب بالأداء طلب اعتماد الثمن الذي جاء بتقرير الإختبار المعد من الخبير سالم بالحاج وهو 73.648,000 ديناراً، وبالتالي فقد حكمتا بأكثر مما طلبه المعني.

وحيث أن إدارة الجباية لم يسبق لها إثارة هذا الإشكال أمام محكمة الإستئناف واكتفت بمناقشة تقرير الإختبار وتقدير قيمة العقار دون التعرض إلى طلبات خصمها، رغم أن ما أثارته صلب هذا المطعن برز أيضاً من خلال الحكم الابتدائي، لذا فقد تعين رفض هذا المطعن شكلاً.

ثانياً- عن المطعنين الثاني والثالث المتعلقين بخرق أحكام الفصلين 110 و112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية مجتمعين لوحد القول فيهما:

حيث تمسكت المعقبة بخرق أحكام الفصلين 110 و112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن تقرير الإختبار جاء مفتقراً إلى عنصر الدقة من جهة وغياب الرأي الفني من جهة ثانية، ذلك أن الخبير المنتدب لجأ إلى عقود تنظير تم عقارات تم التفويت فيها بجهتي بومهل والزهران وهما منطقتان لا تتطوران مع منطقة برج السدرية، بل هما بعيدتان كل البعد عنها، وكان عليه توفير عقود بيع لعقارات كائنة بنفس الجهة أو بمنطقة مجاورة. كما أن الخبير المنتدب وللتقليل من قيمة العقار محل التفويت اعتبر أن العقار يقع بمنطقة غير مهيئة وتفتقد إلى عديد المرافق كالطرق وقنوات الصرف الصحي والإضاءة، والحال أن العقار ذاته متواجد داخل تقسيم راجع للوكالة العقارية للسكنى والتي من المفروض أن تعرض للبيع المقاسم والأراضي المهيئة والتي تتوفر بها جميع تلك المرافق. وقد تمسك المطالب بالأداء بأنه أدخل تحسينات على العقار بعد شرائه له وقد أخذ الخبير المنتدب بذلك الإدعاء وراعى في تقديره لقيمة العقار ذلك المعطى، وكان عليه عدم استنتاج ذلك من مكونات البناء ومطالبة المعني بتقديم بعض فواتير شراء المواد اللازمة لإدخال تلك التحسينات والتثبت من تاريخ شرائها للتأكد من أن المطالب بالأداء هو الذي تكفل بتلك المصاريف أم أنه اقتنى العقار على حالته تلك، وكان على محكمة الإستئناف كمحكمة موضوع أن

تمارس سلطتها الإستقصائية لما في مادة النزاع الجبائي من خصوصية، إلا أنها استأنست بأعمال الخبير وتبنت نتائجها دون أي نقاش أو تفحص لتبريرات الخبير.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن محكمة الموضوع تستقل متى ركنت إلى الإختبار بسلطة تقدير نتائجه والأخذ بما يتماشى وما له أصل بالملف للوصول إلى الثمن العادل، حتى وإن كان الإختبار منقوصا من أحد عناصر التقدير، وذلك في حدود ما هو مخول لها من اجتهاد في هذا المجال، خاصة وأن الإختبار يعد مجرد وسيلة استقرائية يستنار بها.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة أيضا على أن تقدير مدى استجابة الرأي الفني المضمن بتقرير الإختبار للشروط الفنية الواجب توفرها في الإختبارات هو أمر موكول لاجتهاد محكمة الأصل التي يرجع لها قانونا اختصاص المصادقة على الإختبار، لذا فقد تعين رفض المطعين الراهنين.

#### ثالثا: عن المطعن الرابع المتعلق بضعف التعليل:

حيث تمسكت المعقبة بضعف التعليل بمقولة أن محكمة الإستئناف أهملت طلبات ودفعات مصالح الجباية المثارة لديها بمستندات الإستئناف والمتعلقة أساسا بمخالفة الفصل 102 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بخصوص لزوم إجراء اختبار بواسطة ثلاثة خبراء كلما كانت الدولة أو غيرها من الهيئات العمومية طرفا في القضية، وكذلك بإثارة الفصل 110 من نفس المجلة نظرا لافتقار تقرير الإختبار للرأي الفني السليم باعتبار النقاط الموضوعية التي سبق ذكرها بالمطاعن السابقة، وإن اكتفاء المحكمة بعبارات غامضة وعامة لا تمثل تعليلا كافيا من المحكمة للنزاع المعروض.

وحيث أن هذا المطعن فيه وجهان يهمان التعليل: التعليل فيما يخص تعيين ثلاثة خبراء والتعليل في خصوص الرأي الفني.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أنه لئن كان تعليل الأحكام يقتضي من المحكمة الإفصاح عن المعطيات الواقعية والقانونية التي أدت إلى تشكيل قناعتها، فإنها ليست مطالبة بالإجابة على كافة الدفع المثارة من الأطراف طالما أنها لم تكن جديدة.

وحيث في خصوص تعيين ثلاثة خبراء إذا كانت الدولة أو غيرها من الهيئات العمومية طرفا في القضية فهو إجراء يهم مصلحة الخصوم وتعدّ عدم المعارضة في إجراء الإختبار من قبل خبير أو خبيرين قبل الخوض في الأصل تنازلا منها عن المطالبة بإجراء الإختبار من قبل ثلاثة خبراء.

وحيث بالرجوع إلى أوراق ملف القضية نجد أن الإدارة في الطور الابتدائي وبتقريرها المقدم بجلسة يوم 4 جوان 2010 قد فوضت صراحة للمحكمة النظر في طلب تعيين خبير، مما يجعل تمسكها في الطور الإستئنافي بطلب تعيين ثلاثة خبراء يتسم بعدم الجدية وأمكن للمحكمة عدم الرد عليه.

وحيث فيما يتعلق بافتقار تقرير الإختبار للرأي الفني السليم، فقد أجابت محكمة الإستئناف ضمن حكمها المطعون فيه بأن "الخبير المنتدب أنهى أعماله وصادقت عليها محكمة البداية لما فيه تطابق مع نصّ مأمورية الإختبار ولما تضمنته من معطيات واقعية متعلقة بطريقة ضبط القيمة التجارية للعقار موضوع النزاع"، وأضافت المحكمة بأنه "ثبت من الإختبار المضاف للملف شطط القيمة التي اعتمدها الإدارة خلال عملية المراجعة، مما يتجه معه الحط منها إلى القيمة المتوصل إليها ضمن تقرير الإختبار".

وحيث عدّ بذلك الحكم المطعون فيه معللا. وتعين رفض المطعن الراهن كرفض الطعن برمته.

ولهذه الأسباب،

قرّرت المحكمة :

أولا : قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقّبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد أحمد صواب وعضوية المستشارين السيّد محمد الهادي الوسلاقي ومحمد الخزامي.

وتلي علنا بجلسة يوم 20 جانفي 2014 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفزي.

المستشار المقرّر

طارق الحراي

رئيس الدائرة

أحمد صواب

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإضاء: صباح الدين