



القضية عدد: 312404

تاريخ القرار : 5 ديسمبر 2016

## قرار تعقيبي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقّبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثّلها القانوني، مقرّها بشارع الهادي شاكر عدد 93، تونس،

من جهة،

والمعقّب ضده: ..... عاشور، مقره .....، خزندار، باردو، تونس،  
من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المدلى به من الإدارة العامة للأداءات والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 3 نوفمبر 2011 تحت عدد 312404 طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 24 جوان 2009 في القضية عدد 79428 والقاضي نضه بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه والذي تفيد وقائعه أنّ المعقّب ضده خضع إلى مراقبة معمقة لوضعيته الجبائية في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي والمعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية بعنوان سنة 2001 بموجب النقص في القيمة التجارية العقارية المصرح بها ضمن العقد الخطي المؤرخ في 8 أوت 2001 والمسجل بالقباضة المالية بنهج الحبيب ثامر بتونس بتاريخ 25 سبتمبر 2002 والمتعلق بشراء العقار موضوع الرسم العقاري عدد ..... الكائن بنهج ..... بتونس يمسح 80 متر مربع بثمن

قدره 10.933,500د، أفضت إلى صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 21 ماي 2004 تحت عدد 4200 يقضي بمطالبتة بدفع مبلغ جملي لفائدة الخزينة العامة قدره تسعة آلاف وثمانمائة وخمسة وثمانين دينارا و320 من المليمات (9.885,320د) أصلا وخطايا، فاعترض عليه أمام المحكمة الابتدائية بتونس التي قضت بموجب حكمها الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 2005 في القضية عدد 820 بقبول الإعتراض شكلا وفي الأصل بإقرار قرار التوظيف مع تعديل نصه وذلك بالحطّ من المبالغ المطالب بها إلى ما قدره ألفين وثمانمائة وخمسة وتسعين دينارا و820 من المليمات (2.895,820د)، فاستأنفت إدارة الجباية ذلك الحكم أمام محكمة الإستئناف بتونس التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها الحكم المبيّن منطوقه بالطّالع والذي هو موضوع الطعن بالتعقيب الراهن.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المدلى بها من الإدارة العامة للأداءات بتاريخ 17 نوفمبر 2011 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضده وذلك بالإستناد إلى ما يلي :

أولاً- خرق أحكام الفصل 102 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، بمقولة أنّ محكمة الحكم المطعون فيه أقرّت ما ذهب فيه حاكم البداية من تكليف خبير واحد لتقدير قيمة العقار موضوع التوظيف مخالفة بذلك قاعدة الإختبار الثلاثي في القضايا التي تكون فيها الدولة طرفا والمضمّنة صلب أحكام الفصل 102 المذكور والتي هي قاعدة أمرّة.

ثانيا- خرق أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ، بمقولة أنّ محكمة الإستئناف أيّدت موقف قاضي البداية فيما انتهى إليه من حطّ في المبالغ الموظّفة على المعقب ضده مستندة في ذلك إلى رأي الخبير المنتدب الذي قدر قيمة المتر المربع الواحد من العقار موضوع التوظيف بمبلغ خمسمائة دينار (500,000د) وذلك رغم معارضة إدارة الجباية تلك القيمة بالإستناد إلى أنّ الإختبار جاء مفتقرا للأسس الموضوعية والواقعية وللرأي الفني، ذلك أنّ الخبير المنتدب أسس أعماله على عنصر تنظير تمثل في حكم بالمصادقة على تقرير اختبار أعدّه بنفسه بمناسبة قضية أخرى تتعلق بعقار كائن بنفس المنطقة، والحال أنّ العقار المنظر به يكتسي صبغة سكنية على خلاف ما هو الشأن بالنسبة لعقار الحال الذي يكتسي صبغة تجارية، ورغم أنّ عنصر الصبغة يكتسي أهمية بالغة في التقدير، فإنّ الخبير لم يتعرض له ولو بمجرد الإشارة بما جعل تقديراته غير متماشية مع القيمة الحقيقية للعقار ومفتقرة للحرفية، هذا وقد أيّدت محكمة الحكم المنتقد حكم محكمة البداية الذي اعتمد تقرير الإختبار الجرى في القضية مخالفة بذلك الفصل 110 المذكور الذي يترك لها سلطة تقدير مدى وجاهة رأي الخبير.

ثالثاً- تحريف الوقائع، بمقولة أنّ محكمة الحكم المنتقد اعتبرت أنّه يجوز للخبير المنتدب استبعاد عقود التنظير المقدّمة من إدارة الجباية على اعتبار أنّ ذلك يدخل في الصلاحيات الممنوحة له بحكم خبرته، وذلك على الرغم من أنّ الإدارة اعتمدت في تعديل القيمة التجارية للعقار موضوع النزاع معايير معتمدة في ميدان تقدير العقارات من زيارات ميدانية وبحث واسترشاد على الأسعار المتعامل بها مع اعتماد عناصر التنظير، إلاّ أنّ المحكمة قضت بإقرار حكم محكمة البداية الذي عدّل في قرار التوظيف الإجباري للأداء على ضوء تقرير الإختبار بالإستناد إلى أنّ التنظير الذي قام به الخبير المنتدب يتعلق بقيمة محل كائن بنفس العقار تمّ تقديره في نفس الفترة، في حين أنّ العقار المنظر به يتعلق بعملية بيع تمت خلال سنة 1994، أي في تاريخ بعيد نسبياً عن تاريخ عملية البيع موضوع النزاع، هذا إلى جانب الإختلاف في الصبغة.

رابعاً- سوء التعليل، بمقولة أنّ محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أنّه ولئن كان المحلّ المنظر به يكتسي صبغة سكنية على خلاف المحل موضوع قرار التوظيف المتمثل في متجر، فإنّ الصبغة التجارية للمحلّ وارتفاع قيمة الأصل التجاري تنقص مبدئياً من قيمته العقارية، هذا وقد تبنت المحكمة رأي الخبير المنتدب دون إفصاح عن رأيها ودون تعليل موففها كما أنّها لم تجب على دفعات الإدارة المضمّنة صلب تقريرها المؤرخ في 27 جوان 2005 والتي تركّزت بالأساس على افتقار الإختبار للقواعد الفنية في تقييم العقارات. وبعد الإطّلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى محلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 21 نوفمبر 2016، وبها تلا المستشار المقرّر السيد محمّد اللطيف ملخصاً لتقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة العامة للأداءات وتمسّك بمستندات الطعن طالبا الحكم طبقها ولم يحضر المعقّب ضده وأرجع الإستدعاء حاملاً لعبارة "لم يطلب".

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 5 ديسمبر 2016،

وبها، وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قُدِّم التعقيب في ميعاده القانوني مِّن له الصِّفَة والمصلحة ثم استوفى بقيّة شروطه الشكلية والإجرائية، لذا فقد تعيّن قبوله من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

عن المطعن المأخوذ من خرق أحكام الفصل 102 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية :  
حيث تعيب المعقّبة على محكمة الحكم المطعون فيه تأييدها ما ذهب فيه حاكم البداية من تكليف خبير واحد لتقدير قيمة العقار موضوع التوظيف مخالفة بذلك قاعدة الإختبار الثلاثي في القضايا التي تكون فيها الدولة طرفا والمضمّنة صلب أحكام الفصل 102 المذكور والتي هي قاعدة أمره.

وحيث ينص الفصل 72 من القانون المتعلّق بالمحكمة الإدارية على أنّه : " تقتصر الجلسة العامة، إذا ما رفع لديها حكم مطعون فيه، على النظر في المطاعن القانونية التي سبق التمسك بها لدى حاكم الأصل إلا إذا كان المطعن المثار لأول مرة أمام التعقيب متعلقا بالنظام العام أو كان متعلقا بعيب تسرب إلى الحكم المطعون فيه لا يمكن معرفته إلا بالإطلاع على ذلك الحكم.

غير أنه يمكن للجلسة العامة، وبإثارة من الطاعن، أن تراقب الوجود المادي للوقائع التي انبنى عليها الحكم المطعون فيه وتبحث إن كان حاكم الأصل قد أعطاهما وصفا قانونيا صحيحا".

وحيث ثبت أنّ هذا المستند ورد لأول مرة لدى التعقيب ولم يسبق التمسك به أمام قضاء الموضوع، وهو مستند يتعلق بمصالح الخصوم وليس من متعلقات النظام العام، كما أنّ موضوعه معلوم لدى المعقّبة منذ الطور الابتدائي، وتعين لذلك عدم قبوله.

عن المطاعن المأخوذة من خرق أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية وتخریف الوقائع وسوء التعليل لتداخلها ووحدة القول فيها :

حيث تمسكت المعقّبة بأن محكمة الإستئناف أيّدت موقف قاضي البداية فيما انتهى إليه من حطّ في المبالغ الموظّفة على المعقّب ضدّه مستندة في ذلك إلى رأي الخبير المنتدب الذي قدر قيمة المتر المربع الواحد من العقار موضوع التوظيف بمبلغ خمسمائة دينار (500,000د) وذلك رغم معارضة إدارة الجباية تلك القيمة بالإستناد إلى أنّ الإختبار جاء مفتقرا للأسس الموضوعية والواقعية وللرأي الفني، ذلك أنّ الخبير المنتدب أسس أعماله على عنصر تنظير تمثل في حكم بالمصادقة على تقرير اختبار أعدّه بنفسه بمناسبة قضية أخرى تتعلق بعقار كائن بنفس المنطقة، والحال أنّ العقار المنظر به يكتسي صبغة سكنية على خلاف ما هو الشأن بالنسبة لعقار الحال الذي يكتسي صبغة تجارية، ورغم أنّ عنصر الصبغة يكتسي أهمية بالغة في التقدير فإنّ الخبير لم يتعرض له ولو بمجرد الإشارة بما جعل تقديراته غير متماشية مع القيمة الحقيقية للعقار ومفتقرة

للحرفية، هذا وقد أيدت محكمة الحكم المنتقد حكم محكمة البداية الذي اعتمد تقرير الإختبار المحرى في القضية مخالفة بذلك الفصل 110 المذكور الذي يترك لها سلطة تقدير مدى وجاهة رأي الخبير، كما أضافت المعقبة أنّ محكمة الحكم المنتقد اعتبرت أنّه يجوز للخبير المنتدب استبعاد عقود التنظير المقدّمة من إدارة الجباية على اعتبار أنّ ذلك يدخل في الصلاحيات الممنوحة له بحكم خبرته، وذلك على الرغم من أنّ الإدارة استندت في تعديل القيمة التجارية للعقار موضوع النزاع إلى معايير معتمدة في ميدان تقدير العقارات من زيارات ميدانية وبحث واسترشاد على الأسعار المتعامل بها مع اعتماد عناصر التنظير، إلا أنّ المحكمة قضت بإقرار حكم محكمة البداية الذي عدّل قرار التوظيف الإجباري للأداء على ضوء تقرير الإختبار بالإستناد إلى أنّ التنظير الذي قام به الخبير المنتدب يتعلق بقيمة محل كائن بنفس العقار تمّ تقديره في نفس الفترة في حين أنّ العقار المنظر به يتعلق بعملية بيع تمت خلال سنة 1994، أي في تاريخ بعيد نسبياً عن تاريخ عملية البيع موضوع النزاع، إلى جانب الإختلاف في الصبغة بين العقارين.

وحيث لا جدال في أنّ تقدير مدى وجاهة النتيجة التي ينتهي إليها الخبراء المنتدبون هو من المسائل الواقعية التي تدخل ضمن السلطة التقديرية لقاضي الموضوع وأنّه لا رقابة عليه في ذلك من قبل محكمة القانون إلاّ فيما يمكن أن يشوب حكمه في هذا الجانب من خرق للقانون أو تحريف للوقائع أو ضعف في التعليل أو خطأ فادح في التقدير.

وحيث أنّ ترجيح محكمة الحكم المنتقد لتقرير الإختبار المأذون به من قبل قاضي البداية بالرغم ممّا شابه من هنّات وعيوب تعلّقت أساساً بعملية التنظير بعقار يكتسي صبغة سكنية والحال أنّ العقار موضوع التوظيف يكتسي صبغة تجارية، وباستبعاد عقود التنظير المقدّمة من إدارة الجباية رغم تعلّقها بعقارات ماثلة كائنة بنفس المنطقة وتكتسي صبغة تجارية، يجعل حكمها مشوباً بخطأ فادح في التقدير، وتعيّن لذلك قبول المطاعن الماثلة ونقض الحكم المطعون فيه على أساسها.

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة :

أولاً : قبول التعقيب شكلاً وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الإستئناف بتونس لتعيد النظر فيها بمهيئة حكومية جديدة.

ثانياً : حمل المصاريف القانونية على المعقّب ضدّه.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيية الثانية بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد رضا بن محمود وعضوية  
المستشارين السيدين محمد الهادي الوسلاقي ومحمد القلال.  
وتلى علنا بجلسة يوم 5 ديسمبر 2016 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفري.

المستشار المقرر  
١٦  
محمد اللطيف

رئيس الدائرة  
رضا بن محمود

الكاتب العام للمحكمة الإدارية  
توفيق بوننايل