



تاريخ القرار: 15 جويلية 2021

## قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الخامسة بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

المعقّبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني، مقرها بشارع

من جهة،

نائبتها الأستاذة

، القاطنة

والمعقب ضدها:

، الطابق

الكائن مكتبها بشارع

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقّبة المذكورة أعلاه والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 314946 بتاريخ 7 أفريل 2015 طعنا في الحكم انصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 16 أفريل 2014 تحت عدد 48768 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي.

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقب ضدها خضعت لمراجعة أولية لوضعيتها الجبائية في مادة معالم التسجيل بعنوان النقص في القيمة المصرح بها في الكتب الخطي المؤرخ في

27 فيفري 2003 والمسجل بالقباضة المالية تحت عدد 3104927 بتاريخ 21 أفريل 2003 الذي  
فوت بموجه السيد في العقار موضوع الرسم العقاري الكائن بطريق  
والمتمثل في قطعة أرض تبلغ مساحتها 4200 مترا مربعا إلى المعقب ضدها وذلك بثمن قدره  
20.000,000 دينار، وأفضى ذلك إلى صدور قرار في التوظيف الإجباري للأداء بتاريخ 14 أكتوبر 2008  
وظفت من خلاله مصالح الجباية معالم تكميلية على المعنية بالأمر بمبلغ قدره 12.587,500 دينارا أصلا  
وخطايا بالاستناد إلى أن ثمن العقار المصرح به في العقد هو دون القيمة التجارية الحقيقية والتي قدرتها  
مصالح الجباية بـ126.000,000 دينار، فاعتضت عليه أمام المحكمة الابتدائية التي أصدرت حكما  
بتاريخ 19 نوفمبر 2009 في القضية عدد 48768 يقضي "بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار  
التوظيف الإجباري للأداء عدد 08/89 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 2008"، وتبعا لذلك استأنفت المعقبة  
الحكم المذكور لدى محكمة الاستئناف التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيها حكما المضمن  
منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيب المائل.

وبعد الاطلاع على المذكرة في شرح أسباب الطعن المقامة من المعقبة بتاريخ 29 أفريل 2015  
والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة  
الاستئناف المختصة ليعاد النظر فيها بهيئة حكومية جديدة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها،  
وذلك بالاستناد إلى الأسباب الآتية:

أولا: خرق الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أن الخبير المنتدب من  
محكمة البداية توصل بالاعتماد على طريقة التنظير إلى تقدير ثمن المتر المربع للعقار بمبلغ 20,333 دينار  
استنادا إلى 5 عقود بيع مبرمة على التوالي بتاريخ 28 مارس 1983 و 9 ماي 1983 و 9 مارس 1984 و 3  
أفريل 1987 و 8 ماي 2002 مع إضافة 5 بالمائة لثمن البيع بعنوان قيمة الزيادة في ارتفاع الأسعار غير أنه  
وبدلا من الاعتماد على معدل الأسعار الذي آلت إليه عملية التنظير قام بالتخفيض من قيمة سعر المتر  
المربع الواحد من 20,333 دينار إلى 5,714 دينار معللا ذلك بأن الأرض مازالت مشاعة ووضعتها  
لعقارية هي محل نزاع بالمحكمة العقارية وهي أرض فلاحية غير مهيأة بالإضافة إلى أن المبيع انتقل إلى  
اطالبة بالأداء من والدها ونظرا لصلة الرحم فإن البيع يكون رمزيا وشكليا وبدون مقابل مالي، بما يجعل

رأيه غير مبني على أسس واقعية وقانونية سليمة ضرورة أن عملية التقدير تفترض إعمال قواعد فنية للوصول إلى القيمة التجارية الحقيقية للعقار وليس مجرد افتراضات أو رأي غير مدعّم بحجج أو مؤيدات واقعية وقانونية فضلا عن أنه تجاوز نصّ المأمورية ولم يعتمد على التنظير، وفي المقابل استندت مصالح الجباية لتقدير القيمة الحقيقية للعقار إلى أساليب فنية واضحة ودقيقة ومتفق عليها وذلك بعد البحث والاسترشاد فاعتمدت على الاسعار المتداولة في المنطقة التي يوجد بها العقار تاريخ انتقال الملكية وعلى بيوعات مماثلة وعقود تنظير الأقرب من حيث الموقع وزمن التفويت وهي مقتطعة من نفس الرسم العقاري وارتأت أن تعتمد مبلغ 30 دينار كمعدل لثمن المتر المربع وهو معدل أسعار مقبول مقارنة بالأسعار الرائجة، ورغم ذلك صادقت محكمة البداية على أعمال الخبير وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف دون أن تأخذ بعين الاعتبار التحفظات التي أبدتها مصالح الجباية بشأن نتائج عملية الاختبار وصحتها من الناحية الفنية.

ثانيا: الخطأ في تقدير الوقائع ضرورة أن محكمة الاستئناف بتونس صادقت على نتيجة الاختبار المأذون به والذي كان معييا من الناحية الفنية وكان بالأحرى عدم التقييد به على معنى الفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

ثالثا: ضعف التعليل ضرورة أن محكمة الاستئناف قضت بإقرار الحكم الابتدائي مستندة في ذلك إلى نتيجة الاختبار التي تبنتها بصفة كلية دون اعتماد عناصر التنظير ولم تناقش الدفوعات الجدية التي تناولتها إدارة الجباية بخصوص أعمال الخبير وكان يتعين عليها في غياب الوثائق والمؤيدات التي تدعم التعديلات التي قام بها الخبير المنتدب عدم اعتماد نتيجة الاختبار.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذة -  
نائبة المعقب ضدها في الردّ على مستندات الطعن بالتعقيب الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 فيفري 2016.

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 8 جوان 2021 وبما تم الاستماع إلى المستشارة المقررة السيدة وحضرت ممثلة الإدارة العامة للأداءات وتمسكت بمستندات التعقيب، ولم تحضر الأستاذة - نائبة المعقب ضدها ووجه إليها الاستدعاء.

وإثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 15 جويلية 2021.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّمت نائبة المعقب ضدها بتاريخ 23 فيفري 2016 تقريرا في الردّ على مستندات الطعن تمّ عرضه مباشرة على المعقبة، مخالفة بذلك أحكام الفصل 69 من قانون المحكمة الإدارية الذي يوجب أن "يتم إبلاغ المذكرات وغيرها من الوثائق حسب الصيغ العادية المتبعة من طرف العدول المنفذين أو حسب الصيغ المنصوص عليها بقوانين خاصة بالنسبة للدولة أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو للجماعات المحلية"، الأمر الذي تجه معه الإعراض عنه.

وحيث قدّم مطلب التعقيب فيما عدا ذلك، في الآجال القانونية ممّن له الصفة والمصلحة مستوفيا جميع مقوماته الشكلية الجوهرية، وأنّجه لذلك قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن جملة المطاعن مجتمعة لتداخلها ووحدة القول فيها

حيث تعيب المعقبة على محكمة الحكم المطعون فيه خرق الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية والخطأ في تقدير الوقائع وضعف التعليل بمقولة أن الخبير المنتدب من محكمة البداية توصل بالاعتماد على طريقة التنظير إلى تقدير ثمن المتر المربع للعقار بمبلغ 20,333 دينار استنادا إلى 5 عقود بيع مع إضافة 5 بالمائة لثمن البيع بعنوان قيمة الزيادة في ارتفاع الأسعار غير أنه وبدلا من الاعتماد على معدل الأسعار الذي آلت إليه عملية التنظير قام بالتخفيض من قيمة سعر المتر المربع الواحد من 20,333 دينار إلى 5,714 دينار معللا ذلك بأن الأرض مازالت مشاعة ووضعيتها العقارية هي محل نزاع بالمحكمة العقارية وهي أرض فلاحية غير مهيأة بالإضافة إلى أن المبيع انتقل إلى المطالبة بالأداء من والدها ونظرا لصلة الرحم فإن البيع يكون رمزيا وشكلياً وبدون مقابل مالي، مما يجعل رأيه غير مبني على أسس واقعية وقانونية سليمة ضرورة أن عملية التقدير تفترض أعمال قواعد فنية للوصول إلى القيمة التجارية الحقيقية للعقار وليس مجرد افتراضات أو رأي غير مدعم بحجج أو مؤيدات واقعية وقانونية فضلا عن أنه تجاوز نصّ المأمورية ولم يعتمد على التنظير، وفي المقابل استندت مصالح الجباية لتقدير القيمة الحقيقية للعقار إلى أساليب فنية واضحة ودقيقة ومتفق عليها وذلك بعد البحث والاسترشاد فاعتمدت على الاسعار المتداولة في المنطقة التي يوجد بها العقار تاريخ انتقال الملكية وعلى بيوعات مماثلة وعقود تنظير الأقرب من حيث الموقع وزمن التفويت وهي مقتطعة من نفس الرسم، ورغم ذلك صادقت محكمة البداية على أعمال الخبير وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف دون أن تأخذ بعين الاعتبار التحفظات التي أبدتها مصالح الجباية بشأن نتائج عملية الاختبار وصحتها من الناحية الفنية وكان بالأحرى عدم التقييد به من قبل المحكمة نظرا لعدم اعتماد عناصر التنظير وفي غياب الوثائق والمؤيدات التي تدعم التعديلات التي قام بها الخبير.

وحيث إنه من المقرّر في قضاء هذه المحكمة على أنّ محكمة الموضوع تتمتع بسلطة اجتهاد واسعة بخصوص تقييم نتائج الاختبار ولا رقابة عليها في ذلك من قضاة التعقيب إلا إذا ثبت أنّها خالفت القانون أو حرّفت الوقائع أو كان تقديرها مشوبا بالخطأ الفادح.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أن محكمة الحكم المطعون فيه أيدت في حكمها تقرير الاختبار المأذون فيما انتهى إليه بالاستناد إلى أن الخبر لم يتجاوز المأمورية المسندة إليه وأن تقدير قيمة العقار تأسست إلى كونه عقار فلاحي وبه نزاع استحقاقى وإلى أن العقود المحتج لها من الإدارة لا تنطوي على تطابق من حيث الصبغة والمساحة والموقع.

وحيث يتضح مما تقدّم أن محكمة الحكم المطعون فيه مارست بصفتها محكمة موضوع السلطة المخولة لها لتقدير مدى حجية الاختبار المأذون به في النزاع المطروح أمامها وانتهت إلى اعتماد ما تضمنته ذلك الاختبار دون أن تغفل عن تعليل موقفها، ولم يثبت أنّها خالفت القانون أو حرّفت الوقائع أو كان تقديرها مشوباً بالخطأ الفادح، ومن ثمّ يتّجه رفض المطاعن الماثلة كرفض التعقيب برمته.

ولهذه الأسباب:

قرّرت المحكمة:

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الخامسة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد  
وعضوية المستشارتين السيدة والسيدة

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2021 بحضور كاتبة الجلسة السيدة

المستشارة المقرّرة

رئيس الدائرة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية