

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: قالة

الغرفة رقم: 02

رقم القضية: 22/00277

رقم الفهرس: 22/00499

جلسة يوم: 22/06/28

مبلغ الرسم: 1500 دج

إن المحكمة الإدارية قالة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثامن والعشرون من شهر جوان سنة ألفين واثان وعشرون

رئاسة السيد (د)

عضوية السيد (د)

ومعموية السيد (د)

ومحضر السيد (د)

ومساعدة السيد (د)

صدر الحكم الآتي ببيانه في القضية المنشورة لسيده تحت رقم: 22/00277

بين:

المدعي

1 () : حي عمري عمار بلدية بومهرة أحمد ولاية قالة
نمشر للمصومة بواسطة الأستاذ (د)

المدعى عليه:

مديرية الضرائب لولاية قالة
متمثلة في شخص مديرها

وبين

المدعى عليه

1 () : مديرية الضرائب لولاية قالة متمثلة في شخص
مديرهاالمنوان : حي 80 مكتب قالة
نمشر للمصومة بواسطة

من جهة

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2022/06/28

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد (د) للمقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (د)

والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

محافظ الدولة

الوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة استرجاع دعوى ما بعد الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بالقلمة بتاريخ 11/04/2022 سجلت تحت رقم 277/2022 اقام المسترجع خلة **المسترجع** - **السكن** بحي عمري عمار بواسطة دفاعه الاستاذ سعايدية عبد الحق دعوى ضد المسترجع ضدها مديرية الضرائب لولاية قالمه جاء فيها في الشكل أن الدعوى مستوفية للشروط الشكلية القانونية يتعين قبولها وفي الموضوع أنه سبق للمسترجع مرافعة المسترجع ضدها أمام محكمة الحال أكد في دعواه المسجلة في 06/11/2019 تحت رقم 743/19 أنه تم إبرام إتفاقية بين كل من المسترجع خلة ناصر بن رايح رفقة أخيه خلة منير المرقى الثاني والسيد بوناية عبد الحق بن عمار و أنه يمثل موضوع هذه الاتفاقية أن السيدين بصفتهم مرقبين عقاريين إتفقا مع **المسترجع** بإنجاز مركز اعمال مهن حرة وهذا بخالص مالهما فوق ارض **المسترجع** تتكون هذه البناية من طابق أرضى + 5 طوابق + قبو + موقف السيارات كما يساهمان المسترجع وخلة منير بثلثين 3/2 من تكلفة انجاز الدراسات التقنية ودراسة الأرضية ودراسة المراقبة التقنية للبناء وعليه فان المسترجع يلتزم إلزام المسترجع ضدها بتحديد الضريبة على حساب المسترجع السعر المرجعي 85.000.00 دج للمتر المربع والمعامل التجاري 1.5 ومعامل المضاربة 1.1 لمبلغ اجمالي المكون من حقوق التسجيل ورسم الاشعار لكل المحلات عددهم 26 ب 5.998.878.00 دج

- وبتاريخ 16/05/2022 تقدمت المسترجع ضدها مديرية الضرائب بمذكرة جواب التست تثبيت مبلغ الضرائب والرسوم الواجبة في حق المسترجع مع استبعاد الخبرة لعدم دقتها وان الخبير قام بتغيير التصنيف المحدد للعقار بشكل يخالف التنظيم المعمول به عن طريق اختيار ادنى من ذلك بالنسبة للعقارات والمباني الموجودة وانه وبعد المعاينات التي اجراها بعين المكان اعتبر المبنى المكون من محلات مهنية وتجارية متعددة الخدمات والذي استعمل في انجازه مواد عادية وليست من النوع الرفيع فهو بذلك يستحق تصنيف ادنى وقام باقتراح سعر مرجعي يقر ب 95.000 دج للمتر الواحد وان هذا السعر المحدد من الخبير لا يستند على اي اساس قانوني وعليه فهي تلتزم رفض الدعوى لعدم التأسيس

- و بعد انتهاء التحقيق أصبحت القضية مهيئة للفصل حرر أمر باختتام التحقيق الذي بلغ للخصوم طبقا لنص المادة 852 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وتم وضع القضية في التقرير و عرض الملف على المحافظ لتقديم التماساته الكتابية طبقا لأحكام المادتين 897،846 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي التمس تطبيق القانون

-وبعد تحديد جلسة التقرير تم ادراج القضية في المداولة للفصل فيا بتاريخ 2022/06/28 اين صدر الحكم الاتي بيانه :

وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على عريضة اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة

بعد الاطلاع على المذكرات الجوابية

بعد الاطلاع على الحكم الصادر بتاريخ 2020/02/25 فيرس رقم 129 /2020 والحكم

الصادر بتاريخ 2021/07/13 فيرس رقم 479/2021

بعد الاطلاع على الخبرة المنجزة من طرف الخبير **المودعة** بامانة ضبط المحكمة

بتاريخ 2021/10/31 ايداع رقم 2021/68

بعد الاطلاع على التماسات محافظ الدولة

بعد المداولة قانونا

من حيث الشكل:

حيث ان اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة جاء وفقا للاوضاع والشروط الشكلية القانونية يتعين التصريح بقبول التراجع شكلا.

حيث الموضوع :

- حيث ان المسترجع يلتزم من المحكمة الغاء القرار الصادر بتاريخ 2019/07/14 رقم 282 عن المسترجع ضدها وبالتبعية الزامها بتحديد الضريبة على حساب المسترجع على اساس السعر المرجعي 85.000,00 دج للمتر المربع والمعامل التجاري 1.5 ومعامل المضاربة 1.1 بمبلغ اجمالي المكون من حقوق التسجيل ورسم الاشهار لكل المحلات عددهم 26 ب 5.998.878,00 دج مع الاخذ بعين الاعتبار المبالغ التي سددها المسترجع وفقا للوصلات البنكية واحتياطيا تعيين خبير ثالث لاعداد خبرة ترجيحية على ضوء الاسانيد المدرجة بالخبرة الودية المحررة من طرف قري رشيد

- حيث ان المسترجع ضدها تلتزم رفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس - حيث ان السيد محافظ الدولة التمس تطبيق القانون

- حيث تبين للمحكمة من خلال ملف القضية انه سبق وان اقام المسترجع دعوى ضد المسترجع ضدها مديرية الضرائب لولاية قالمة امام محكمة الحال ملتصا القضاء بان العقد المبرم بين الاطراف المتمثل في عقد المقايضة طبقا لمادة 413 من وان الحقوق المترتبة على اعادة التقييم خاضعة لمعدل 2.5/100 وان السعر المرجعي المحدد من قبل ادارة الضرائب ليس بالادنى والقول ان المعامل التجاري 1.5 مبالغ فيه ومن تمة الزام المدعى عليها بتحديد الضريبة على حساب السعر المرجعي المقدر ب 83.349 دج للمتر المربع والمعامل التجاري 4.1 الذي يتناسب مع تصنيف العقارات ومعامل الضريبة 1.1 .

- حيث انه بتاريخ 2020/02/25 اصدرت المحكمة حكما فيرس رقم 2020/129 قضت علينا ابتدائيا وقبل الفصل في الموضوع تعيين الخبير [REDACTED] محافظ حسابات واستندت له المهام الاتية -استدعاء الاطراف والاطلاع على وثائق شغانية العقار محل عقد البيع وتحديد ما اذا كانت اعادة التقييم الصادرة عن المدعى عليها لشحن العقارات تتطابق مع السعر الحقيقي لهذه العقارات ام لا وفي حالة النفي تحديد قيمة هذه العقارات بتاريخ شرائها وفقا لسعر السوق وتحديد قيمة الضريبة على اساس السعر الحقيقي المتوصل اليه مع الاخذ بعين الاعتبار ان العملية تتعلق بعقد بيع وافادة المحكمة بكل ملاحظة ضرورية للموضوع.

- حيث ان الخبير رجيمي العربي اعد تقرير خبرته وتم ايداعه بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/02/15 ايداع رقم 18/2021 وتوصل ان المسترجع وقع على اتفاقية مع اخيه [REDACTED] وصاحب مكتب الدراسات لانجاز عقار مكون من عمارات مع محلات تجارية وميمنية على قطعة ارضية تعود لصاحب مكتب الدراسات كائنة بنيج ابن بانيس قائمة وان كل من خلا التزاما معا بانجاز وتمويل العقار من اموالهما الخاصة على ان يتم انقسام بعد عملية الانجاز بالتساوي عن طريق القرعة وان الاتفاق الحاصل تم توثيقه رسميا امام الموثق بتاريخ 2010/10/16 وانه بعد انجاز كافة الاشغال تم التوقيع على عقد بيعه من طرف [REDACTED] الى كل من المسترجع واخيه مع تسجيل المحلات الميمنية بتاريخ 2017/07/17

وان الخبير اعد تقييم المحلات التجارية والميمنية على اساس السعر المتوسط بمبلغ 85.000 دج للمتر المربع الواحد وهذا بعد عملية الاستفسارات مع المتعاملين المختصين كما حدد الخبير حقوق التسجيل بعد اعادة التقييم الى مبلغ 4.522.710,00 دج وان رسم الاشهار حدد بمبلغ 1.476.168,00 دج وان المبلغ الاجمالي المكون من حقوق التسجيل ورسم الاشهار حدد لكل المحلات التي عددها 26 بمبلغ 5.998.878,00 دج وان الفارق قدره الخبير ب 144.736.496,00 دج

- حيث انه وعلى اثر اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة من طرف المسترجع اصدرت المحكمة حكما بتاريخ 2021/07/13 فيرس رقم 2021/479 قضت علينا ابتدائيا حضوريا في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة وقبل الفصل في الموضوع : تعيين الخبير زايدي نافع مختص في المحاسبة والمالية الكائن مقره [REDACTED] مغولي رقم 31 قالمة : للقيام بنفس المهام المحددة بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2020/02/25 فيرس رقم 2020/00129

- حيث ان الخبير [REDACTED] اعد تقرير خبرته واودعه بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/10/31 ايداع رقم 2021/68 وتوصل الى تحديد وتقييم المحلات ذات الطابع المهني والتجاري والتي عددها 20 محل على اساس مبلغ 95.000 دج للمتر المربع الواحد وهي من

النوع المحسن ومعامل المضاربة 1.1 والمعامل التجاري 1.5 يسري على كامل المحلات التجارية وان هذه المعادلات المطبقة تم اعتمادها بموجب المنشور رقم 812 المؤرخ في 2000/12/09 وان المحللين 01 و 02 بالطابق الارضي لا يوجد بهما رفع في القيمة المصرح بها في عقد البيع وتسديد الضريبة تم على اساس الفارق في القيمة بتطبيق نسبة حقوق التسجيل المقدرة ب 5/100 والعقوبة الموافقة للنقص في التصريح بنسبة 25/100 وقدر الخبير المبلغ الاجمالي لحقوق التسجيل ب 5/100 ب 5.998.878,00 دج .

- حيث ان الخبير اجاب على تساؤلات المحكمة كما اعتمد في عملية المراجعة والتقييم على اسس قانونية سبق وان تم اعتمادها من طرف المسترجع ضدها الا انه قام بتغيير التصنيف المحدد للعقار باختياره لتصنيف ادنى بعد معاينات اجراها على الامكنة وانه اعتمدا على هذا قام بتحديد السعر المرجعي ب 95.000 دج للمتر المربع الواحد الا ان هذا السعر المحدد يختلف على ما قام بتحديد الخبير رجيمي العربي واتخذ نفس الاساس الذي اعتمده الخبير قري رشيد الذي اعد خبرة غير قضائية استند عليها المسترجع كما ان الخبير لم يعتمد على معايير محددة على نفس العقارات المماثلة بالمنطقة رغم اعتماده على المباني المهنية والتجارية في عملية التصنيف الا انه اخطا في تحديد السعر الحقيقي المعتمد بما يماثل هذا النوع من العقارات وعليه ونظرا لعدم جدية الخبرة واختلاف الخبراء في تحديد السعر المرجعي وحفاظا على حقوق الاطراف ومراكزهم القانونية ولا سيما حقوق الخزينة العمومية ارتأت المحكمة اللجوء الى خبرة ترجيحية تسند من خلالها لخبير اخر للقيام بنفس المهام المحددة بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2020/02/25 فيرس رقم 2020/00129 .

- حيث انه وعلى الخبير اعداد تقريره وايداعه بامانة ضبط المحكمة في مهلة شهرين تسري من تاريخ تمكنه من نسخة من الحكم وعلى المسترجع ايداع تسبيق لمصاريف الخبرة بمبلغ 20.000 دج لدى امانة ضبط المحكمة خلال مدة شهر تسري من تاريخ استلامه نسخة من الحكم مع ابقاء حقوق الاطراف محفوظة و المصاريف القضائية موقوفة الى غاية البث في الموضوع .

للهذه الأسباب *

- تقرر المحكمة الادارية علنيا ابتدائيا حضوريا في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة وقبل الفصل في الموضوع : تعيين الخبير شواف العياشي مختص في المحاسبة الكائن مقره بحي قهدور الطاهر عمارة 28 رقم 05 قالمة للقيام بنفس المهام المحددة بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2020/02/25 فيرس رقم 2020/00129 وعلى الخبير اعداد تقريره وايداعه بامانة ضبط المحكمة في مهلة شهرين تسري من تاريخ تمكنه من النسخة من الحكم وعلى المسترجع ايداع تسبيق لمصاريف الخبرة بمبلغ 20.000 دج لدى امانة ضبط المحكمة خلال مدة شهر تسري من تاريخ استلامه نسخة من الحكم مع ابقاء حقوق الاطراف محفوظة و المصاريف القضائية موقوفة الى غاية البث في الموضوع .

* اثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيسة المقررة و امين الضبط.

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط