قرار محكمة النقض

رقم 510

الصادر بتاريخ 24يونيو 2021

في الملف الإداري رقم 2021/2/4/1983

خبرة – سلطة المحكمة في تقييم نتيجتها والأخذ بها كلا أو بعضا.

إقرار أحد البائعين على الشياع بثمن أعلى من القيمة المصرح بها من طرف باقي البائعين – مواجهة باقي البائعين به – لا.

للمحكمة السلطة التقديرية في تقييم نتيجة الخبرة والأخذ بها كلا أو بعضا، إلا أن هذه السلطة تبقى رهينة بإبراز العناصر التي اعتمدتها بهذا الخصوص وتعليل موقفها منها تعليلا سائغا يبرر النتيجة التي انتهت إليها.

الإقرار المدلى به من طرف أحد البائعين على الشياع بمناسبة تفويته لحقوقه المشاعة في نفس العقار وبثمن أعلى من القيمة المصرح بها من طرف باقي البائعين لا يلزمهم ولا يمكن مواجهتهم به ما دام أن الثمن المصرح به في العقد قد تمت مراجعته بالرفع منه في إطار الخبرة المأمور بها بما يناسب القيمة المتداولة في تاريخ التفويت.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه بالنقض رقم 2591 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2019/5/09 في الملف رقم 2017/7209/579 أن المدعي (المطلوب في النقض) تقدم أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بمقال عرض فيه أنه باع حقوقه في الملك المسمى "ن" موضوع الرسم العقاري عدد "..." وقدم تصريحه لدى إدارة الضرائب التي قامت بتصحيح إقراره بخصوص ثمن البيع وثمن التكلفة وأن العرض نازع في ذلك أمام اللجان الضريبية المختصة التي قامت بتخفيض جزئي للقيمة التجارية للعقارين موضحا أن قرارها غير مبني على أساس قانوني على اعتبار أن الثمن المصرح به صحيح ولا تعتريه اي صورية بالنظر إلى أن البيع قد تم لفائدة شركتين خاضعتين لقانون المحاسبة وانه من المستحيل أن تأتي مخالفة لما هو مدون بالدفاتر المحاسبية الممسوكة من طرفها كما ان الثمن المصرح به يتلائم مع الاثمنة التجارية المتداولة بالسوق العقارية بالمنطقة مؤكدا أنه أثار كل هذه الدفوع أمام اللجنة الوطنية إلا أنها لم تشر إليها و لم تناقشها، والتمس الحكم أساسا بإلغاء المقرر الصادر عن اللجنة الوطنية للنظر في الطعون الضريبية

واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة عقارية في الموضوع. وبتاريخ 2015/01/26 تقدمت المديرية العامة للضرائب بمقال عرضت فيه ان المدعي قام بتفويت حقوقه المشاعة في الملكين المسميين "د.ب" و"..." وأنه بعد إعمال المسطرة التواجهية وتصحيح الثمن المصرح به من طرفها تم عرض النزاع أمام اللجنة المحلية لتقدير الضريبة التي أبقت على التقديرات المحددة من طرف المفتش ثم أمام اللجنة الوطنية التي أصدرت قرارا قضت فيه بتأييد تقدير إدارة الضرائب فيما يخص ثمن التكلفة في حين خفضت من القيمة التجارية للعقارين من 750 درهم إلى 650 درهم موضحة أن قرارها جاء مشوبا بعيب نقصان التعليل ذلك أن اللجنة المذكورة رغم الحجج المقدمة إليها التي أن الثمن المعتمد من طرف الإدارة يعكس القيمة الحقيقية للعقارين فإنها قامت بتخفيض الثمن دون سند واقعي ودون الأخذ بعين الاعتبار الموقع الاستراتيجي للعقارين موضوع التضريب ملتمسة الحكم بالإلغاء الجزئي لمقرر اللجنة الوطنية فيما يتعلق بالقيمة التجارية للعقار محل الفرض الضريبي. وبعد قرار ضم الملف عدد 2015/7113/58 إلى الملف عدد 2015/7113/23 وإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير عبد العزيز صدقي وتمام الإجراءات صدر حكم قضى بإلغاء مقرر اللجنة الوطنية الصادر بتاريخ 2014/10/23 في الملف عدد 03/156/2 مع اعتماد الأساس الضريبي الوارد في تقرير الخبير (ع.ص) المؤرخ في 2015/11/12 وبجعل الصائر بالنسبة، استأنفته المديرية العامة للضرائب أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي وبعد المناقشة وتمام الإجراءات المسطرية، أصدرت قرارها بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بجعل الإلغاء فيما زاد على الأسس المحددة في خبرة (م.ب) وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة للطعن بالنقض:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه سوء التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أن محكمة الدرجة الثانية اعتبرت أن عملية التفويت قد انصبت على المساحة الإجمالية المبيعة وليس على المساحة العائدة لكل مالك على الشياع وذلك للقول بعدم جواز إجراء مقارنة بين عملية التفويت موضوع النازلة وبين عملية التفويت التي قامت بها السيدة "ن.ب" مالكة حقوق مشاعة في نفس العقارين موضوع الفرض الضريبي المتنازع في شأنه مما مفاده أن الرسمين مملوكان على الشياع وان حقوق المالكين فيهما غير مفرزة أي أن مميزات العقارين وعيوبهما تشمل جميع الحقوق المشاعة لكافة المالكين على حد سواء وبالتالي فمن المنطقي أن يكون ثمن المتر المربع الواحد هو نفسه بالنسبة لسائر الملاك على الشياع ومن هنا يتبين التناقض الصارخ بين الثمن المصرح به من قبل المطلوب في النقض المحدد في 400 درهم و500 درهم بالمقارنة مع المتر المربع المصرح به من قبل السيدة نزهة بوغابة والمحدد في 1074,38 درهم وأن عمليتي التفويت من جهة انصبتا على العقارين بمعنى أن هناك تطابق وتماثل على مستوى مكان العقار المبيع ومن جهة ثانية كون عمليتي التفويت تمتا خلال نفس السنة بفارق بسيط يتمثل في أربعة أشهر أي ان هناك تطابق من حيث زمان التفويت إضافة من جهة ثالثة إلى وجود تطابق في طبيعة العقار وتخصيصهما باعتبار ان التفويت

المملكة المغربية
محكمة النقض

انصب على حقوق مشاعة لنفس الرسمين إلا أن الإدارة عمدت إلى تحديد القيمة التجارية المصرح بها من قبل المطلوب في النقض في مبلغ 750 درهم اعتمادا على متوسط الاثمنة بين الثمن المصرح به والثمن المضمن في عنصر المقارنة والمحدد في 1074,38 درهم للمتر المربع وهكذا تكون المحكمة حينما صادقت على خبرة السيد (م.ب) بالرغم من مؤاخذات الطاعن عليها قد تجاهلت الدفوع المثارة بشأنها مما يشكل خرقا لحقوق الدفاع ويبقى بذلك مشوبا بسوء التعليل الموجب لنقضه.

لكن، حيث إن للمحكمة سلطة تقديرية في تقييم نتيجة الخبرة والأخذ بها كليا أو بعضا إلا أن هذه السلطة تبقى رهينة بإبراز العناصر التي اعتمدتها بهذا الخصوص وتعليل موقفها تعليلا سائغا يبرر النتيجة التي انتهت إليها والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بما جاءت به من: "حيث عاب الطرف المستأنف على تقرير الخبرة بأنه حدد قيمة التكلفة في مبلغ 675145,90 درهم وهذه القيمة تفوق ما انتهى إليه الحكم المستأنف الذي قضى بتحديدها في 557145,29 درهم وانه تطبيقا لقاعدة لا يمكن لأحد أن يتضرر باستئنافه التمس استبعاد قيمة التكلفة المحددة من قبل الخبير (م.ب) والأخذ بالقيمة المحددة في الحكم المستأنف لكن هذا التحليل غير دقيق وغير تام بحيث أنه لئن كان الخبير قد حدد قيمة التكلفة في مبلغ 675342,90 درهم وهي قيمة تفوق ما تم تحديده في الحكم المستأنف فإن التقدير يجب ان يؤخذ بشموليته وبكافة أجزائه، فالحكم المستأنف لئن حدد القيمة التجارية للعقارين في مبلغ 1025980,00 درهم وتكلفتهما في مبلغ 557149,29 درهم، فإن الهامش في هذه الحالة هو 468834,71 درهم بالمقابل نجد القيمة التجارية التي حددها الخبير (م.ب) هي 1264380,00 درهم وحدد التكلفة في 675342,90 درهم ويكون الهامش في هذه الحالة هو 588037,10 درهم وهو أكبر من الهامش أعلاه أي 468834,71 درهم وهو الأساس المعول عليه أي 588037,10 درهم في احتساب الضريبة بعد الخبرة التي أمرت بها هذه المحكمة مما حاصله أن المستأنفة استفادت من استئنافها الحالي برفع الأساس الخاضع للضريبة والحكم المستأنف لما قضى بإلغاء مقرر اللجنة صائب في مبدئه مع تعديله بجعل الإلغاء فيما زاد على الأسس المحددة في تقرير الخبير السيد (م.ب) .." والمحكمة باعتبارها لهذا الذي لم تدل الطاعنة بما يعارض مضمونه بقبول تكون قد ردت عن صواب دفوع الطاعنة المثارة أمامها ما دام ما استندت إليه وحسب تقرير الخبرة جاء مطابقا للواقع والقانون وأن الإقرار المدلى به من طرف السيدة "ن.ب" بمناسبة تفويت حقوقها المشاعة في نفس العقارين وبثمن أعلى من القيمة المصرح بها من طرف المطلوب في النقض لا يلزم هذا الأخير ولا يمكن مواجهته به مادام أن الثمن المصرح به في العقد قد تمت مراجعته بالرفع منه في إطار الخبرة المأمور بها استئنافا بما يناسب القيمة المتداولة في السوق العقاري في تاريخ التفويت حاب الثابت من عناصر المقارنة المعتمدة في تقرير الخبرة وما بالوسيلة على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الثاني) السيد سعد غزيول برادة **رئيسا**، والمستشارين السادة: حسن العفوي **مقررا** ومحمد بوغالب واحمد البوزيدي وابراهيم الكرناوي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد حسن تايب، وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد سليمان الخمليشي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض