

الجمهورية التونسية

مجلس تنافع الإختصاص

القضية عدد 96

تاریخ القرار: 30 مارس 2004

باسم الشعب ،

أصدر مجلس تنافع الإختصاص القرار التالي :

بعد الإطلاع على ملف القضية عدد 97464 المروعة من المكلف العام بتزاعات
الدولة في حق الشركة الوطنية
في 23 أكتوبر 2002 ضد السيد نائيه الأستاذ

وبعد الإطلاع على الحكم الولي الصادر فيها عن محكمة الاستئناف بتاريخ
29 جانفي 2004 والقاضي بإرجاء النظر في القضية وإحالة الملف على مجلس تنافع
الإختصاص للبتّ في مسألة الإختصاص .

وبعد الإطلاع على بقية أوراق الملف .

وبعد الإطلاع على قرار السيد رئيس مجلس تنافع الإختصاص المؤرخ في 1 مارس
2004 و المتعلق بتعيين السيد الحبيب جاء بالله عضوا مقررا لتهيئة القضية وإعداد بحث في
الموضوع .

وبعد الإطلاع على تقرير العضو المقرر والمتضمن ملحوظاته بشأنها .

وبعد الإطلاع على القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المؤرخ في 03 جوان 1996 المتعلق بتوزيع الإختصاص بين المحاكم العدلية والمحكمة الإدارية و إحداث مجلس لتنازع الإختصاص .

وبعد المداولة القانونية بمحجرة الشورى صرّح بما يلي :

من الوجهة الشكلية :

حيث كانت الإحالة مستوفية لشروطها القانونية طبق الفصل السابع من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المؤرخ في 03 جوان 1996 والمتعلق بتوزيع الإختصاص بين المحاكم العدلية و المحكمة الإدارية و إحداث مجلس لتنازع الإختصاص .

من الوجهة الواقعية :

حيث يبرز من وقائع القضية المعروضة على نظر المجلس قيام المدعي لدى إبتدائية عن طريق محامي الأستاذ عارضا أنه يملك على الشياع في العقار المسماً موضوع الرسم العقاري عدد 18544 الكائن وذلك بوجه الإرث في والديه وبوجب الشراء في أخيه الشركاء في ملكية العقار المذكور وهي المسماة جميع منابها إلى الرئيس المدير العام للشركة الوطنية ممثلا لها بثمن جملي قدره 3.776,803 د. بمقتضى عقد البيع المبرم بينهما و المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 و بتونس في 4 ديسمبر 1998 . وإثر علمه بهذا البيع أبدى في الحين رغبته في الشرفعة وقام بعرض كامل ثمن البيع و مصاريف الترسيم بالسجل العقاري و مصاريف تحرير العقد مع مبلغ

إضافي لمصاريف مثل تعريف الإمضاء إلا أنّ المعروض عليه رفض القبول مما أدى به إلى تأمينه بالخزينة العامة للبلاد التونسية وكذلك إلى القيام لدى القضاء بالإستناد إلى أحكام الفصل 106 من مجلة الحقوق العينية بمقتضى القضية عدد 11355 والتي إنتهت بصدور الحكم فيها بتاريخ 23 أكتوبر 2000 القاضي إبتدائياً بصحة إجراءات الشفعة شكلا وأصلا و إحلال المدعى محل المدعى عليها الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية في شخص ممثلها القانوني بوصفها تمثّل الدولة في شرائها الجمّيع المنابات المشاعة المباعة في العقار موضوع قضية الحال في الرسم العقاري عدد 18544 .. ولإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بإدراجه بالسجل العقاري للرسم المذكور وبالزام المدعى عليها الأولى في شخص ممثلها القانوني بآداء مائة دينار لقاء أتعاب التقاضي و أجراة محاماة معدلة و حمل المصاريف القانونية عليها .

ولما كان هذا الحكم لا يرضيها إستأنفته الجهة المدعى عليها أمام محكمة الإستئناف ورسمت القضية تحت عدد 97464 وذلك عن طريق بطلب رفعه نيابة عنها المكلّف العام بتزاعات الدولة في 23 أكتوبر 2002 أردفه بمذكرة أوضح فيها مستندات إستئنافه حيث تمسّك خاصّة بعدم إختصاص جهاز القضاء العدلي بالتراعي الراهن ضرورة أنّ العقد موضوع الشفعة هو من فئة العقود الإدارية مما يستحيل معه إخضاعه إلى أحكام الفصل 106 من متحف عـ ما أنّ الشأن يتعلق بكتب بيع إداري أبرم بين الدولة والمالك الأجنبي للعقار تنفيذاً لمعاهدات واتفاقيات دولية مبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة تتعلق بالرصيد العقاري والمصادق عليها بمقتضى المرسوم عدد 6 لسنة 1984 المؤرخ في 18 سبتمبر 1984 المتعلّق بالمصادقة على الإتفاق الخاص بالأملاك العقارية أو المقتناة بالبلاد التونسية قبل سنة 1956 و الإتفاق الخاص بالمساكن الموجودة بولاية المبردين في 23 فيفري 1984

وعلى البروتوكولين الماليين المتعلّقين ببرنامـج الإعـانـة المـبرـمـين في 24 فـيـفـري 1984 بـيـن حـكـومـة الـجـمـهـورـيـة التـونـسـيـة و حـكـومـة الـجـمـهـورـيـة و كذلك بـمـقـتضـى القـانـون عـدـد 76 لـسـنـة 1989 المـؤـرـخ في 02 سـبـتمـبر 1989 المـتـعلـق بـالـمـصادـقة عـلـى الإـتـفـاقـيـة الـخـاصـة الثـانـيـة المـتـعلـقـة بـالـأـمـلاـك الـعـقـارـيـة ذات الصـبـغـة الإـجـتمـاعـيـة المـبرـمـة بـيـن حـكـومـة الـبـلـدـيـن و كـلـ هـذـا مـن شـائـه أـن يـجـعـل كـتـبـ الـبـيـعـ المـذـكـورـ يـكـتـسـيـ صـبـغـة إـدـارـيـة دولـيـة تـخـرـجـه عن نـطـاقـ القـانـونـ العـامـ و تـجـعـلـهـ غـيرـ خـاطـصـ لـأـحـكـامـ مـحـعـ المـتـعلـقـة بـعـمـارـسـةـ حـقـ الشـفـعـةـ بلـ إـلـىـ نـظـامـ قـانـونـيـ خـاصـ حدـدـتـهـ لـهـ نـصـوصـ إـلـتـفـاقـيـاتـ المـبرـمـةـ فيـ الغـرـضـ يـتـمـثـلـ أـسـاسـاـ فيـ :

- ضـرـورةـ تـقـدـيمـ إـدـارـةـ عـرـضـاـ عـمـومـيـاـ لـلـشـرـاءـ لـلـأـشـخـاصـ الطـبـيعـيـنـ أوـ الـذـوـاتـ المـعـنـوـيـةـ ذـوـيـ الـجـنـسـيـةـ وـ الـمـالـكـيـنـ لـلـعـقـارـاتـ أوـ لـحـقـ الرـقـبـةـ أوـ لـحـقـ الـإـنـفـاعـ بـهـاـ .

- إـشـهـارـ عـرـضـ الـعـمـومـيـ لـلـشـرـاءـ بـالـرـائـدـ الرـسـميـ لـلـجـمـهـورـيـةـ التـونـسـيـةـ وـ ضـبـطـ آجـالـ تـتـعـلـقـ بـمـدـدـةـ صـلـوـحـيـتـهـ وـ مـقـايـيسـ لـبـيـانـ صـبـغـةـ الـعـقـارـوـ طـبـيعـتـهـ .

- ضـبـطـ كـيـفـيـةـ تـقـدـيرـ الـثـمـنـ بـمـقـتضـىـ نـصـ مـحـدـدـ وـ باـعـتـمـادـ ضـوـارـبـ مـخـتـلـفـةـ وـ كـيـفـيـةـ تـحـوـيلـهـ لـفـائـدـةـ الـمـالـكـيـنـ الـأـجـانـبـ .

- إـعـفـاءـ الـثـمـنـ المـذـكـورـ منـ كـلـ الضـرـائبـ وـ الـأـدـاءـاتـ....ـ وـ هيـ كـلـهاـ شـروـطـ استـشـنـائـيـةـ غـيرـ مـأـلـوـفـةـ فيـ القـانـونـ الـخـاصـ .ـ هـذـاـ إـلـىـ جـانـبـ أـنـ الـأـمـوـالـ الـعـامـةـ وـ الـخـاصـةـ الـرـاجـعـةـ لـلـدـوـلـةـ وـ لـلـجـمـاعـاتـ الـمـحـلـيـةـ تـخـضـعـ إـلـىـ القـوانـينـ الـوـارـدـةـ فيـ شـائـهـاـ طـبـقـ ماـ اـقـتـصـاهـ الفـصـلـ 16ـ مـنـ مـحـعـ .ـ كـمـاـ أـنـهـ عـلـىـ إـفـتـرـاضـ خـضـوعـ الـبـيـعـ مـوـضـوعـ الدـعـوـيـ لـأـحـكـامـ الشـفـعـةـ إـنـ الـحـكـمـ إـلـادـارـيـةـ باـعـتـبارـهـ كـتـبـاـ إـدـارـيـاـ هـيـ وـ حـدـهـاـ الـمـخـتـصـةـ بـالـبـتـّـ فـيـ ذـلـكـ .ـ

أـمـاـ مـنـ حـيـثـ الـأـصـلـ فـقـدـ تـمـسـكـ الـمـسـتـأـنـفـ بـأـنـ الـحـكـمـ الـمـتـقـدـ قدـ أـضـرـ بـحـقـوقـ شـاغـلـيـ الـعـقـارـ مـوـضـوعـ التـدـاعـيـ بـمـاـ أـنـهـ يـفـقـدـهـمـ حـقـ الـأـوـلـويـةـ فـيـ الـشـرـاءـ....ـ

كما تمسّك المستأنف ضمن مذكرة مستقلة بعدم إختصاص جهاز القضاء العدلي بالنظر في التزاع الماثل وهو ما حدا بالمحكمة المتعهدة إلى إصدار حكم بتاريخ 29 جانفي 2004 يقضي بإرجاء النظر في القضية و إحالة ملفها على مجلس تنازع الإختصاص ليقول كلمته بخصوص مسألة الإختصاص خاصة وأنّ نائب المستأنف ضدّه قد دفع بخلاف ما يستند إليه المستأنف .

من الجهة القانونية :

حيث يبرز من أوراق الملف المرفوع إلى نظر المجلس أنّ الشأن يتعلق بعمارة حق الشفعة على نقل ملكيّة جزء من عقار تابع لأجنبية لفائدة الدولة التونسية في إطار بيع ملك أملاك الأجانب موضوع الاتفاقيات المبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة .

وحيث بالتمعن في عقد البيع المبرم بين المالك الأجنبي و الرئيس المدير العام للشركة الوطنية بصفته ممثلا للدولة التونسية يتبيّن أنه لا يتضمّن أي شرط من الشروط غير المألوفة في القانون الخاص كما أنّ موضوعه لا يتعلق بمrfق عمومي .

وحيث أن تكوين الرصيد العقاري وكذلك الإجراءات المتّبعة و الشروط المحمولة على عاتق الجهة الإدارية قبل إبرام العقد لاتكفي للارتفاع بالعقد المذكور إلى فئة العقود الإدارية خاصة وأنّ الشأن يتعلق بإدخال عقار بملك الدولة الخاص وأنّ وضعية الجهة الإدارية في مجال التصرف في هذا الملك لا تختلف في شيء عن وضعية الخواص .

ولهذه الأسباب :

قرر المجلس أن النزاع المعروض على نظره من إختصاص جهاز القضاء العدلي .

وصدر هذا القرار بحجزة الشورى يوم الثلاثاء 30 مارس 2004 عن مجلس
تนาزع الإختصاص المترَكَب من رئيسه السيد مبروك بن موسى الرئيس الأول
للحكمَةِ التَّعْقِيْبِ وَ عَضُوَّيَّ السَّادَةِ رَوْفَ الْمَرَّاكِشِيِّ وَ بَلْقَاسِمَ الْبَرَّاحِ وَ مَنِيرَ
الصَّرِيدِيِّ وَ مُحَمَّدَ الْقَلْسِيِّ وَ مُحَمَّدَ فُوزِيِّ بْنَ حَمَادَ وَ الْحَبِيبِ جَاءَ بِاللَّهِ بِحُضُورِ كَاتِبِ
الجَلْسَةِ السَّيِّدِ جَلْلُولِ الْعَرْفَاوِيِّ .

كاتب الجلسة

جللول العرفاوي

العضو المقرر

الحبيب جاء بالله

الرئيس

مبروك بن موسى