



حكم ابتدائي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى: م فر الأ- ، نائبته الأستاذة ر بن أ ، الكائن مكتبها بشارع
تونس،

من جهة،

والمدعى عليها: الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثلها القانوني، نائبها الأستاذ ح الذ الكائن
مكتبه بشارع عدد أريانة،

والمتداخلة: ع ب مقرها بنهج إقامة المتزه التاسع تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعى المذكور أعلاه بتاريخ 23 فيفري 2012 والمرسمة
بكتابة المحكمة تحت عدد 126716 والمتضمنة أنه أبرم بالإشتراك مع زوجته "ع ب" عقدا مع الجهة
المدعى عليها تعهدت بمقتضاه هذه الأخيرة بالتفويت لفائدتهما في المقسم عدد "ج25" الكائن بالمتزه الثامن وأنه
بعد الطلاق تولى خلاص كامل الثمن بمفرده إلا أن طليقته قامت بمقاضاته قصد إلزامه بإبرام عقد البيع النهائي
رغم حصولها في الأثناء على المقسم عدد 6 بمقرين الهناء وإبرام عقد بيع نهائي في شأنه منذ شهر فيفري 1991
، فتظلم لدى الوكالة العقارية للسكنى طالبا منها إبرام عقد البيع النهائي معه دون سواه إلا أنه جوبه بالرفض
بموجب قرارها الموثق بمحضر عدل التنفيذ الأستاذة ب بو بتاريخ 9 جانفي 2012 والذي هو موضوع
الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على التقرير الذي تقدم به الأستاذ ح الذ نيابة عن الوكالة العقارية للسكنى
بتاريخ 25 جوان 2012 والذي دفع من خلاله بصفة أصلية بعدم اختصاص المحكمة للتعهد بالتزاع المائل بمقولة

أنّ منوبته من قبيل المؤسسات العمومية غير الإدارية التي تكون نزاعاتها من أنظار جهاز القضاء العدلي . كما دفع بصفة احتياطية بعدم قبول الدّعى لعدم وجود قرار إداري قابل للطعن بالإلغاء. وبصفة عرضية ، لاحظ من جهة الأصل أنّه تقرّر إسناد المقسم عدد C25 الكائن بتقسيم المتره الثامن إلى المدّعي بمعية زوجته . بموجب عقد الوعد بالبيع في 28 جويلية 1983 ، وعلى ذلك الأساس أعدت الوكالة مشروع عقد بيع نهائي لفائدتهما أنصافا بينهما إلا أنّ العارض على إثر انفصام علاقة الزوجية بينهما رفض ذلك وطلب تخصيصه بكامل المقسم وفي الأثناء استصدرت طليقته حكما يقضي بإلزامه بإمضاء عقد البيع النهائي . وأضاف أن حصول طليقة العارض على المقسم عدد 6 بتقسيم مقرين الهناء كان في نطاق اتفاقية مبرمة بين منوبته والوكالة العقارية الصناعية لفائدة أعوان هذه الأخيرة ولاحظ أنّ كلا المقسمين موجودين بوليتين مختلفتين.

وبعد الإطلاع على تقرير الأستاذة ر بن أ. نيابة عن المدّعي المذكور أعلاه الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 11 ديسمبر 2013 والذي تمسّكت من خلاله بما أورده نائبها من مطاعن صلب عريضة إفتتاح دعواه مؤكّدة على أنّ الجهة المدّعى عليها خالفت الشّروط القانونية للإنتفاع بالمقاسم السكنية من خلال إبرام عقد البيع النهائي بشأن المقسم عدد C25 الكائن بتقسيم المتره الثامن مع طليقة منوبها رغم ثبوت ملكيتها لعقار آخر كائن بإقليم تونس الكبرى.

وبعد الاطلاع على بقيّة الوثائق المظروفة بالملفّ وعلى ما يفيد استيفاء جميع إجراءات التّحقيق في القضية.

وبعد الاطلاع على القانون الأساسي عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في أوّل جوان 1972 والمتعلّق بالمحكمة الإدارية، مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرّخ في 14 أفريل 1973 والمتعلّق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

وبعد الإطلاع على الأمر عدد 33 لسنة 1974 المؤرّخ في 21 جانفي 1974 والمتعلّق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى كما تمّ تنقيحه بالنصوص اللاحقة وآخرها الأمر عدد 986 لسنة 2001 المؤرّخ في 3 ماي 2001.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 23 ديسمبر 2019، وبما تلت السيّدة المقرّرة ملخصاً من تقريرها الكتابي، ولم تحضر الأستاذة ر بن أ وأرجع الإستدعاء بعبارة لم يطلب، كما لم يحضر الأستاذ ح الذّ وبلغه الإستدعاء، في حين حضرت المتداخلة ع ب وطلبت تمكينها من أجل قصد إنابة محام وأشارت إلى أنّها غير مالكة لأيّ عقار في إطار منظومة العقارات المسندة من قبل الوكالة العقارية ما عدا عقار النزاع،

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 28 جانفي 2020.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الإختصاص:

حيث يروم المدّعي إلغاء قرار الوكالة العقارية للسكنى القاضي برفض إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المقسم عدد ج 25 الكائن بالمتزه الثامن معه حتّى يختصّ به وحده دون تليقته.

وحيث دفع نائب الوكالة المدّعي عليها بعدم اختصاص المحكمة الإدارية للتعهّد بالتزاع المائل بمقولة أنّ منوبته من قبيل المؤسسات العمومية غير الإدارية التي تنعقد ولاية النظر في نزاعاتها مع الغير لفائدة جهاز القضاء العدلي.

وحيث أنّ الوكالة العقارية للسكنى تشكل مؤسسة عمومية غير إدارية عملاً بالفصل الأول القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

وحيث اقتضى الفصل 2 من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المؤرّخ في 3 جوان 1996 والمتعلق بتوزيع الاختصاص بين المحاكم العدلية و المحكمة الإدارية و إحداث مجلس لتنازع الاختصاص أن المحاكم العدلية تختص بالنظر في ما ينشأ من نزاعات بين المنشآت العمومية بما في ذلك المؤسسات العمومية ذات الصبغة الصناعية و التجارية من جهة وأعوان هذه المنشآت أو حرفائها أو الغير من جهة أخرى.

وحيث أنّه من المستقر عليه فقها وقضاء أن الاختصاص المعقود لفائدة المحاكم العدلية للنظر في ما ينشأ من نزاعات بين المنشآت العمومية بما في ذلك المؤسسات العمومية غير الإدارية من جهة وأعوان هذه المنشآت أو حرفائها أو الغير من جهة أخرى ، على معنى الفصل 2 المتقدّم بيانه ، لا ينسحب على التصرّفات القانونية

أو الأعمال المادية التي تتلبس المنشآت المذكورة بمناسبتها بامتيازات السلطة العامة في نطاق تعهدها بالمشمولات الموكولة إليها والتي تكون ولاية النظر فيها معقودة لفائدة هذه المحكمة .

وحيث يقتضي الفصل 2 من الأمر عدد 33 لسنة 1974 المؤرخ في 21 جانفي 1974 والمتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى أن الوكالة مؤهلة لإنجاز جميع العمليات العقارية المتعلقة باكتساب وتهيئة الأراضي اللازمة للقيام بمأموريتها وفقا للشروط المحددة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية وممارسة حق الشفعة وفقا لأحكام الفصل 3 من نفس القانون فضلا عن بيع العقارات التي أصبحت ملكا لها وإنجاز كل العمليات المتعلقة بتنفيذ المأمورية الموكولة إليها .

وحيث حوّلت الفصول 3 و4 و5 من نفس الأمر المذكور للوكالة العقارية للسكنى إحالة أملاك عقارية تابعة لملك الدولة العام، بعد إخراجها منه طبقا للتشريع الجاري به العمل ، والتخصيص أو التفويت في العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات العمومية المحلية والمؤسسات العمومية والشراء بالمرضاة أو عن طريق الإنتزاع أو إحالة الأملاك العقارية التابعة لملك الدولة العام بعد إخراجها منه أو الخاص و لو كان خارج المناطق السكنية كلما كان ذلك من شأنه أن يسهل عمليات المعاوضة وتهيئة وتجهيز مناطق سكنية أو بيع أو معاوضة العقارات التي إكتسبتها خارج المناطق السكنية أو تسويغ كل أرض أُرجئ إستعمالها للتهيئة السكنية لمدة عام أو أكثر.

وحيث أن اتصال القرار المنتقد بتصريف الوكالة المدعى عليها لشؤون المرفق العمومي المناط بعهدتها من جهة التفويت في العقارات التي اكتسبتها قصد تهيئة المناطق السكنية واقتترانه بإعمال ما تستأثر به من إمتيازات السلطة العامة في هذا الإطار لضبط شروط التفويت وإجراء العمل بها كفيل بتزيله منزلة القرار الإداري الصادر في المادة الإدارية على معنى الفصل 3 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية والذي تكون ولاية النظر فيه معقودة لفائدة هذه المحكمة ، الأمر الذي يتجه معه رفض الدفع المائل.

من جهة قبول الدعوى:

حيث دفع نائب الجهة المدعى بعدم قبول الدعوى لغياب قرار إداري قابل للطعن بالإلغاء.

وحيث، خلافا لما دفع به نائب الجهة المدّعى عليها، أن الطعن المائل يتسلط على قرار الجهة المدّعى عليها القاضي برفض إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المقسم عدد C25 الكائن بتقسيم المتره الثامن مع المدعي حتى يختصّ به وحده دون طليقته مثلما عبّر عنه محضر عدل التنفيذ الأستاذة م بو بتاريخ 9 جانفي 2012 .

وحيث أن القرار المذكور حائز على مقومات القرار القابل للطعن بالإلغاء باعتباره مقرّرا إداريا انفراديا صادرا في المادة الإدارية يكتسي طابعا تنفيذيا ومن شأنه أن يؤثر في المركز القانوني للمدّعي ، الأمر الذي يتّجه معه رفض الدّفع المائل .

من جهة الشّكل:

حيث قدّمت الدّعوى في ميعادها القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية الجوهرية، لذا فقد تعيّن قبولها من هذه النّاحية.

من جهة الأصل:

- عن المطعن المتعلّق بخرق القانون:

حيث تعيب نائبة المدّعي على القرار المطعون فيه خرق القانون بمقولة أنّ طليقة منوّها استنفذت حقها في الإنتفاع بمقسم سكني من الوكالة العقارية للسكنى على إثر حصولها على المقسم عدد 6 بمقرين الهناء بما لا يستقيم معه تمكينها من الإنتفاع بالتفويت في المقسم عدد C25 الكائن بتقسيم المتره الثامن بالتوازي مع ذلك .

وحيث دفع نائب الجهة المدّعى عليها أنّه تقرّر إسناد المقسم عدد C25 الكائن بتقسيم المتره الثامن إلى المدّعي بمعية زوجته بموجب عقد الوعد بالبيع في 28 جويلية 1983 و تمّ تحويزهما به بتاريخ 20 جويلية 1984 ، وعلى ذلك الأساس أعدّت الوكالة مشروع عقد بيع نهائي لفائدتهما معا أنصافا بينهما إلا أنّ العارض رفض ذلك وطلب تخصيصه بكامل المقسم على إثر انفصام العلاقة الزوجية وفي الأثناء استصدرت طليقته حكما يقضي بإلزامه بإمضاء عقد البيع النهائي. وأضاف أن حصول طليقة العارض على المقسم عدد 6 بتقسيم مقرين الهناء كان في نطاق اتفاقية مبرمة بين منوبته والوكالة العقارية الصناعية لفائدة أعوان هذه الأخيرة ولاحظ أنّ كلا المقسمين موجدين بولاييتين مختلفتين هما بن عروس وأريانة .

وحيث يتبين من عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 29 أوت 1983 أن الوكالة العقارية للسكنى تعهدت ببيع المقسم عدد C25 الكائن بتقسيم المتره الثامن من ولاية أريانة للمدعي وطليقته سوياً بينهما ومن ثمة لا يستقيم حجب أحقية أيّ منهما في إبرام العقد النهائي .

وحيث أن ما تدرّج به نائب المدعي من أسبقية انتفاع طليقتة بالمقسم عدد 6 بمقرين الهناء لا يشكل مدعاة لاستبعادها من عقد البيع النهائي لعقار النزاع في غياب سند قانوني يعلّق الإنتفاع بالمقاسم السكنية بوجه التفويت من الوكالة المدعى عليها على شرط عدم ملكية طالب الإنتفاع لعقار ثان ، الأمر الذي يتّجه رفض المطعن المائل.

- عن المطعن المتعلّق بالإنحراف بالسلطة:

حيث تعيب نائبة المدعي على القرار المنتقد قيامه على الإنحراف بالسلطة بمقولة أنه يعكس استغلال طليقة منوّهاً لنفوذ شقيقها الذي يعمل بالوكالة العقارية للسكنى من خلال تمكينها من الإنتفاع بعقار النزاع رغم حصولها على المقسم عدد 6 بمقرين الهناء.

وحيث أنه من المسلّم به فقها وقضاء أنّ عيب الانحراف بالسلطة يتمثّل في مبادرة السلطة الإدارية قصدياً باستخدام السلطات الراجعة لها قانوناً في سبيل خدمة هدف غريب عن الهدف الذي من أجله وقع منحها تلك السلطات، ويتجسّم ذلك في مجموعة من مؤشرات كالوقائع والأعمال القانونية والقرارات المترابطة منطقاً والمتواترة زمنياً والتي من شأنها الدلالة على الانحراف .

وحيث أن مظاهرات الملف لا تعكس انحراف الإدارة بسلطتها وتوظيفها لخدمة أغراض غريبة عن أغراض المصلحة العامة على نحو ما تقدّم بيانه لا سيما في غياب سند قانوني يبيح تعليق الإنتفاع بالمقاسم السكنية بوجه التفويت من الوكالة المدعى عليها على شرط عدم الملكية مثلما أورده العارض ، الأمر الذي يغدو معه المطعن المائل مجرداً ومفتقراً لما يؤيّده وتعين لذلك رفضه كسابقه ورفض الدعوى برمتها.

ولهذه الأسباب:

أولاً: بقبول الدّعى شكلاً ورفضها أصلاً.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المدّعي.

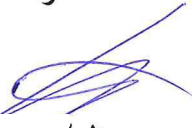
ثالثاً: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد أ س الر


وعضوية المستشارين السيّد ف الح والسيّد ه الد


وتلي علنا بجلسة يوم 28 جانفي 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيدة ل ع

المستشارة المقررة


س أ

رئيس الدائرة


أ س أ


الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإمضاء: أ الح