

الحمد لله ،

الجمهورية التونسية

مجلس تنازع الإختصاص

\*\*\*\*\*

القضية ع-96-دد

تاريخ القرار: 30 مارس 2004

باسم الشعب ،

أصدر مجلس تنازع الإختصاص القرار التالي :

بعد الإطلاع على ملف القضية عدد 97464 المرفوعة من المكلف العام بتراعات الدولة في حق الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية في 23 أكتوبر 2002 ضد السيد عبد المجيد بن عيسى العقربي نائبه الأستاذ بوبكر الرايس .

وبعد الإطلاع على الحكم الوقي الصادر فيها عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 29 جانفي 2004 والقاضي بإرجاء النظر في القضية وإحالة الملف على مجلس تنازع الإختصاص للبتّ في مسألة الإختصاص .

وبعد الإطلاع على بقية أوراق الملف .

وبعد الإطلاع على قرار السيد رئيس مجلس تنازع 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 المقرّر والمتضمّن 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 بحجرة الشورى صرح 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 المدعو عبد المجيد بن عيسى العقربي عن طريق محاميه الأستاذ عبد الباسط العيدودي لدى إبتدائية تونس عارضا أنه يملك على الشياخ في العقار المسمّى سيدى سفيان تونس موضوع الرسم العقاري عدد 18544 الكائن بتونس 4 نهج مجاز الباب وذلك بوجه الإرث في والديه وبموجب الشراء في أخيه أحمد العقربي وقد عمد أحد الشركاء في ملكية العقار المذكور وهي المسماة صمامة فريدة ولدت برامي بيع جميع منابها إلى الرئيس المدير العام للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بصفته ممثلا لها بثمن جملي قدره 3.776,803 د . بمقتضى عقد البيع المبرم بينهما و المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 وبتونس في 4 ديسمبر 1998 .  
وإثر علمه بهذا البيع أبدى في الحين رغبته في الشفعة وقام بعرض كامل ثمن المبيع و مصاريف الترسيم بالسجل العقاري و مصاريف تحرير العقد مع مبلغ

إضافي لمصاريف مثل تعريف الإمضاء إلا أن المعروض عليه رفض القبول مما أدى به إلى تأمينه بالحزينة 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 شكلاً وأصلاً وإحلال المدعى محل المدعى عليها الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية في شخص ممثّلها القانوني بوصفها تمثّل الدولة في شرائها لجميع المنابات المشاعة المبعة في العقار موضوع قضية الحال في الرسم العقاري عدد 18544... والإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بإدراجه بالسجل العقاري للرسم المذكور وبإلزام المدعى عليها الأولى في شخص ممثّلها القانوني بأداء مائتي دينار لقاء أتعاب التقاضي و أجره محاماة معدلة و حمل المصاريف القانونيّة عليها .

ولما كان هذا الحكم لا يرضيها إستأنفته الجهة المدعى عليها أمام محكمة الإستئناف بتونس ورسمت القضية تحت عدد 97464 وذلك عن طريق مطلب رفعه نيابة عنها المكلف العام بتراعات الدولة في 23 أكتوبر 2002 أردفه بمذكرة أوضح فيها مستندات إستئنافه حيث تمسك خاصة بعدم إختصاص جهاز القضاء العدلي بالتراع الراهن ضرورة أن العقد موضوع الشفعة هو من فئة العقود الإدارية مما يستحيل معه إخضاعه إلى أحكام الفصل 106 من م ح ع بما أن الشان يتعلّق بكتب بيع إداري أبرم بين الدولة والمالك الأجنبي للعقار تنفيذا لمعاهدات واتفاقيات دولية مبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية تتعلق بالرصيد العقاري الفرنسي والمصادق عليها بمقتضى المرسوم عدد 6 لسنة 1984 المؤرخ في 18 سبتمبر 1984 المتعلق بالمصادقة على الإتفاق الخاص بالأموال العقارية الفرنسية المبنية أو المقتناة بالبلاد التونسية قبل سنة 1956 و الإتفاق الخاص بالمساكن الموجودة بولاية بترت المبرمين بباريس في 23 فيفري 1984

وعلى البروتوكولين الماليين المتعلقين ببرنامج الإعانة الفرنسية المبرمين بباريس في 24 فيفري 1984 بين حكومة الجمهورية التونسية و حكومة الجمهورية الفرنسية وكذلك بمقتضى القانون عدد 76 لسنة 1989 المؤرخ في 02 سبتمبر 1989 المتعلق بالمصادقة على الإتفاقية الخاصة الثانية المتعلقة بالأموال العقارية ذات الصبغة الإجتماعية المبرمة بين حكومة البلدين وكلّ هذا من شأنه أن يجعل كتب البيع المذكور يكتسي صبغة إدارية دولية تخرجه عن نطاق القانون العام وتجعله غير خاضع لأحكام م ح ع المتعلقة بممارسة حق الشفعة بل إلى نظام قانوني خاص حددته له نصوص الإتفاقيات المبرمة في الغرض يتمثل أساسا في :

- ضرورة تقديم الإدارة عرضا عموميا للشراء للأشخاص الطبيعيين أو الذوات المعنوية ذوي الجنسية الفرنسية والمالكين للعقارات أو لحق الرقبة أو لحق الإنتفاع بها .

- إشهار العرض العمومي للشراء بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وضبط آجال تتعلق بمدة صلوحيته ومقاييس لبيان صبغة العقار وطبيعته .
- ضبط كيفية تقدير الثمن بمقتضى نصّ محدّد وباعتماد ضوابط مختلفة وكيفية تحويله لفائدة المالكين الأجانب .
- إعفاء الثمن المذكور من كل الضرائب و الأديات..... وهي كلّها شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص. هذا إلى جانب أنّ الأموال العامة و الخاصة الراجعة للدولة وللجماعات المحلية تخضع إلى القوانين الواردة في شأنها طبق ما اقتضاه الفصل 16 من م ح ع . كما أنه على إفتراض خضوع البيع موضوع الدعوى لأحكام الشفعة فإن المحكمة الإدارية باعتباره كتبا إداريا هي و حدها المختصة بالبتّ في ذلك .

أمّا من حيث الأصل فقد تمسك المستأنف بأن الحكم المنتقد قد أضرّ بحق شاغلي العقار موضوع التداعي بما أنه يفقدهم حق الأولوية في الشراء.....

كما تمسك المستأنف ضمن مذكرة مستقلة بعدم إختصاص جهاز القضاء العدلي بالنظر في النزاع 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 ضده قد دفع بخلاف ما إستند إليه المستأنف .

### من الجهة القانونيّة :

حيث يبرز من أوراق الملف المرفوع إلى نظر المجلس أنّ الشأن يتعلّق بممارسة حق الشفّعة على نقل ملكيّة جزء من عقار تابع لأجنبيّة لفائدة الدولة التونسيّة في إطار بيع ملك من أملاك الأجانب موضوع الإتفاقات المبرمة بين الحكومة التونسيّة والحكومة الفرنسيّة .

وحيث بالتمعّن في عقد البيع المبرم بين المالك الأجنبي و الرئيس المدير العام للشركة الوطنيّة للبلاد التونسيّة بصفته ممثلاً للدولة التونسيّة يتبيّن أنّه لا يتضمّن أيّ شرط من الشروط غير المألوفة في القانون الخاص كما أنّ موضوعه لا يتعلّق بمرفق عمومي .

وحيث أنّ تكوين الرصيد العقاري وكذلك الإجراءات المتّبعة و الشروط المحمولة على عاتق الجهة الإداريّة قبل إبرام العقد لا تكفي للإرتقاء بالعقد المذكور إلى فئة العقود الإداريّة خاصّة وأنّ الشأن يتعلّق بإدخال عقار بملك الدولة الخاص وأنّ وضعيّة الجهة الإداريّة في مجال التصرف في هذا الملك لا تختلف في شيء عن وضعيّة الخواص .

ولهذه الأسباب :

قرّر المجلس أنّ النزاع المعروض على نظره من إختصاص جهاز القضاء العدلي .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 30 مارس 2004 عن مجلس  
تنزاع الإختصاص المتركّب من رئيسه السيّد مبروك بن موسى الرئيس الأوّل  
لمحكمة التعقيب و عضويّة السّادة رؤوف المرّاكشي و بلقاسم البرّاح و منير  
الصريدي و محمّد القلسي و محمّد فوزي بن حمّاد و الحبيب جاء بالله بحضور كاتب  
الجلسة السيّد جلّول العرفاوي .

كاتب الجلسة  
جلّول العرفاوي

العضو المقرّر  
الحبيب جاء بالله

الرئيس  
مبروك بن موسى