

ن/م

الجمهورية التونسية

مجلس تنازع الإختصاص

القضية عدد 141

تاريخ الجلسة 15 نوفمبر 2005

باسم الشعب التونسي

أصدر مجلس تنازع الإختصاص القرار التالي :

بعد الإطلاع على ملف القضية الإبتدائية عدد 24808 المرفوعة من الأستاذ

عبد السلام شطورو المحامي نيابة عن :

الحبيب بن علي السماوي الكائن مقره بنهج 18 جانفي 1952 عدد 40

تونس.

ضد :

المكلف العام بتراعات الدولة في حق الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية

الكائن مقره بنهج النيجر عدد 3 و5 تونس.

وبعد الإطلاع على القرار الوقي الصادر فيها عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ

12 ماي 2005 والقاضي بإرجاء النظر في القضية واحالة الملف على مجلس التنازع للبتّ

في مسألة الإختصاص.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على قرار السيد رئيس مجلس تنازع الإختصاص المؤرخ في 16

سبتمبر 2005 والمتعلق بتعيين السيد محمد القلسي عضوا مقرراً لتهيئة القضية واعداد تقرير

في الموضوع.

وبعد الإطلاع على تقرير العضو المقرر المؤرخ في 3 أكتوبر 2005 والذي ضمنه ملحوظاته بشأنها.

وبعد الإطلاع على القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996 والمتعلق بتوزيع الإختصاص بين المحاكم العدلية والمحكمة الإدارية وإحداث مجلس تنازع الإختصاص.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرّح بما يلي :

### من الوجهة الشكلية :

حيث كانت الإحالة الصادرة عن محكمة الإستئناف بتونس مستوفية لشروطها القانونية طبق الفصل السابع من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المشار اليه أعلاه وتعين بالتالي قبولها من هذه الناحية.

### من الوجهة الواقعية :

حيث تفيد وقائع الملف المعروف على المجلس قيام السيد الحبيب بن علي السماوي أمام المحكمة الابتدائية بتونس عارضا أن في تسوغه الشقة أين عنوانه موضوع الرسم العقاري عدد 49348 بموجب عقد تسويغ مسجل سنة 1964 وأنه أقام بها مع عائلته منذ أول أكتوبر 1963 الى الآن وقد عرضت عليه الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية سنة 1995 بيع العقار بوصفها متصرفة في العقارات التي هي على ملك الأجانب فاستجاب وأودع ملفه كاملا في الأجل المحدد وذلك في 1 أوت 1995 إلا أنها لم تجبه فكاتب وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية لكنه فوجئ برفضه التفويت بتعلة أنه لا يشغل العقار في حين أنه أثبت عكس ذلك بشهادة الأجوار بنفس العمارة. ثم عاود المدعي مراسلة الإدارة بتاريخ 28 مارس 2001 باعتباره لا يملك عقارا مسجلا شأنه شأن زوجته مؤكدا أنه لا يزال يقطن الشقة حسب المعاينة المجرأة بواسطة عدل تنفيذ بتاريخ 2 جوان 2001 وشهادة الإقامة فضلا عن أنه لم يتخلف عن أداء معالم الكراء في مواعيدها إلا أن المطلوبة رفضت تسلمها منذ شهر جانفي 2001 مما اضطر المدعي الى تأمينها ثم تمادت الإدارة في التشبث بموقفها رغم أن شروط الإنتفاع بحق الأولوية في شراء الشقة متوفرة في المدعي مما

جعلته يطلب من قضاة البداية الحكم بحقه في الأولوية في شراء الشقة موضوع التداعي والزام الشركة المطلوبة بالتفويت فيها لفائدته كالزامها بأداء عدة مبالغ مالية بعنوان المصاريف التي تكبدها.

وحيث تقرر أثناء نشر القضية ادخال المكلف العام بتراعات الدولة الى المنازعة.

وحيث أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 10 ماي 2003 حكما فقضت بشبوت حق المدعي في الأولوية في شراء الشقة الكائنة بنهج 18 جانفي 1952 عدد 40 الطابق الأول تونس من مشمولات الرسم العقاري عدد 49348 والزام المدعي عليها في شخص ممثلها القانوني بالتفويت فيها لفائدته لدى اعتزامها ذلك كالزامها بأن تؤدي له المبالغ التالية :

- 1) ثمانية وسبعون دينارا ومليمات 400 (78,400 د ) لقاء معاليم محاضر التنفيذ عدد 2191 و2237 و55430 ومعاليم استخراج شهادات عدم الملكية.
- 2) ثلاثمائة وخمسين دينارا ( 350,000 د ) لقاء أتعاب التقاضي والمحاماة عن قضية الحال وعن الإذن على عريضة عدد 17393 .  
وحمل المصاريف القانونية عليها.

وحيث قررت الشركة المدعى عليها استئناف هذا الحكم وكلفت بذلك المكلف العام بتراعات الدولة وفق ما تقتضيه أحكام الفصل 4 من القانون عدد 13 لسنة 1988 المؤرخ في 7 مارس 1988 والمتعلق بتمثيل الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والمؤسسات الخاضعة لإشراف الدولة لدى سائر المحاكم .

وحيث قام المكلف العام بتراعات الدولة بتقديم مطلب استئناف رسم بكتابة محكمة الإستئناف بتونس تحت عدد 19019 وتقدم بنفس المناسبة بمذكرة مستقلة دفع فيها بعدم اختصاص المحاكم العدلية بالنظر في التراع الراهن بمقولة أن اللجنة المكلفة بالنظر في مطالب التفويت للتونسيين في عقارات الأجانب المبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 رفضت بتاريخ 7 جويلية 2000 مطلب المدعي الرامي الى شراء العقار موضوع التراع علما وأن اللجنة المذكورة تم احداثها بمقتضى الأمر عدد 1522 لسنة 1992 المؤرخ في 15 أوت 1992 وهي لجنة ذات صبغة إدارية لذلك فإن القرارات التي تصدرها تعتبر قرارات

إدارية وهي بالتالي لا تخضع للطعن إلا أمام المحكمة الإدارية وبناء عليه وطالما أن الحكم بالزام الإدارة الممثلة في الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بالتفويت في الشقة موضوع النزاع من شأنه أن يؤدي الى إلغاء مقرر إداري فقد إتجه احالة الملف على مجلس تنازع الإختصاص للبت في هذه المسألة.

وحيث إستنادا لتلك المذكرة أصدرت محكمة الإستئناف بتونس قرارها الوقي  
المشار إليها بالطالع.

### من الوجهة القانونية :

حيث يتبين من وثائق الملف أن الإشكال القانوني المطروح على المجلس يتمثل في تحديد الجهاز القضائي المختص للبت في حق الأولوية المخول للمتسوغين في شراء عقارات الأجنب.

وحيث أن أول إقرار تشريعي لهذا الحق كان بمقتضى القانون عدد 39 لسنة 1978 المؤرخ في 7 جوان 1978 المتعلق بمنح حق الأولوية للمتسوغين في الشراء الذي اقتضت أحكام فصله الأول ما نصه : " ينتفع بحق الأولوية في الشراء عند التفويت بمقابل في المحل المشغول كل شخص طبيعي تونسي الجنسية شاغل عن حسن نية على وجه الكراء محل معد للسكنى مستعمل فعليا لهذا الغرض ولا يملك مسكنا في منطقة الولاية الكائن بها العقار".

وحيث سحب الفصل الرابع من القانون عدد 27 لسنة 1983 المؤرخ في

27 جوان 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 حق الأولوية في الشراء المخول للمتسوغين على العقارات التي هي على ملك الأجنب والمبينة أو المكتسبة قبل سنة 1956.

وحيث تطبقا للإتفاقيتين المبرمتين بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية

بتاريخ 23 فيفري 1984 و 4 ماي 1989 والمصادق عليهما على التوالي بمقتضى

القانون عدد 2 لسنة 1985 المؤرخ في 19 فيفري 1985 والقانون عدد 76 لسنة

1989 المؤرخ في 2 سبتمبر 1989 أصبحت الدولة ممثلة في الشركة الوطنية العقارية

للبلاد التونسية مالكة لعقارات الفرنسيين.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 المتعلق بضبط شروط التفويت في العقارات موضوع الإتفاقيتين المشار إليهما أعلاه ما نصه :

" وتنسحب على المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية لجميع المحلات المذكورة بالفصل الأول من هذا القانون الأحكام الخاصة بحق الأولوية في الشراء المنصوص عليه بالقانون عدد 39 لسنة 1978 المؤرخ في 7 جوان 1978 والمتعلق بمنح حق الأولوية للمتسوغين في الشراء والقانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 والمتعلق بالعقارات التي هي على ملك اجانب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956".

وحيث يفهم من جملة النصوص السابق تعدادها أن النص المنطبق على حق الأولوية في شراء العقارات هو القانون عدد 39 لسنة 1978 المؤرخ في 7 جوان 1978 وذلك بصرف النظر عن جنسية المالكين وبصرف النظر كذلك عن صفتهم كذوات للقانون الخاص أو ذوات للقانون العام.

وحيث لئن أصبحت الدولة ممثلة في الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية مالكة لعقارات الفرنسيين إلا أن المشرع لم يمنحها في هذا الإطار أي امتياز بصفتها سلطة عامة. وحيث تعتبر الشركة المذكورة قد حلت محل الفرنسيين عند تصرفها في الأملاك التي كانت على ملكهم مما يجعل اعمالها في هذا الإطار من قبيل التصرف الخاص.

وحيث لئن تمسك المكلف العام بتراعات الدولة بالطابع الإداري للتراجع بمقولة أن قرار الرفض اتخذ من قبل لجنة تم احداثها بمقتضى الأمر عدد 1522 لسنة 1992 المؤرخ في 15 أوت 1992 إلا أنه تبين بالإطلاع على الفصل الثاني من ذلك الأمر أن اللجنة المذكورة لا تتمتع بصلاحيات اتخاذ القرار وينحصر دورها في إبداء الرأي في ضبط معايير التفويت في أملاك الأجانب.

وحيث مهما يكن من أمر فإن التصرف في ملك الدولة الخاص يخضع لولاية القاضي العدلي.

وحيث بات هذا الدفع في ضوء ما تقدم غير مؤسس على سند صحيح.

## ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 15 نوفمبر 2005 عن مجلس تنازع الإختصاص المتركّب من رئيسه السيد عبد الحكيم بوراوي الرئيس الأول للمحكمة الإدارية وعضوية السيدتين نجاح مهذبّ وسرية الجازي والسادة محمد الفخفاخ ومحمد القلسي ومحمد فوزي بن حماد والحبيب جاء بالله وبحضور كاتبة الجلسة السيدة صباح فرحات اسماعيل.

كاتبة الجلسة  
صباح فرحات إسماعيل

العضو المقرّر  
محمد القلسني

الرئيس  
عبد الحكيم بوراوي