الحمد لله

الجمهوريّة التونسيّـــة

مجلس تنازع الإختصاص
القضية عدد 171

تاريخ الجلسة : 11 جويلية 2006

باسم الشعب التونسي
أصدر مجلس تنازع الإختصاص القرار التالي :

بعد الإطلاع على ملف القضية الإستئنافية عدد 30719 المرفوعة من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية،

ضدّ

عمّـــار بـــن برينيس الخزري القاطن بشارع 20 مارس الجديدة نائبه الأستاذ عبد الوهاب الجوينـــي.

وبعد الإطلاع على القرار الوقتي الصادر فيها عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 17 ماي 2006 والقاضي بإرجاء النظر في القضية وإحالة ملفها على مجلس التنازع.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف،

وبعد الإطلاع على قرار السيد رئيس مجلس تنازع الإختصاص المؤرخ في 6 جويلية 2006 والمتعلق بتعيين السيد محمد فوزي بن حمّاد عضوا مقرّرا لتهيئة القضية وإعداد تقرير في الموضوع،

وبعد الإطلاع على تقرير العضو المقرر والذي ضمنه ملحوظاته بشأنها.

وبعـــد الإطلاع على القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996 والمتعـــلق بـــتوزيع الإختصـــاص بـــين المحـــاكم 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 الفصـــل السابع من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المشار إليه أعلاه وتعين بالتالي قبولها من هذه الناحية.

من الوجهة الواقعية :

حيـــث يـــبرز من أوراق الملف أنّ المدعو عمّار بن برينيس الخزري متسوغ لعقار موضوع الرسم عدد 86642 / 2725 منوبة الكائن بالجديدة وهو من أملاك الأجانب وخاضع للقانون المـــؤرخ في 2 أوت 1991 المتعلق بضبط شروط التفويت في العقارات المكتسبة من الدولة وقد كان تقدم إلى الشركة العقارية للبلاد التونسية بملف مستوف للشروط بقصد التفويت له في العقار الـــذي يشـــغله منه أكثر من أربعين سنة وبثمن إجتماعي فتمّ إعلامه بمقتضى محاضر إعلام بثمن وعرض نظائر عقود بيع أنّ اللجنـــة الوطنيـــة قـــرّرت التفويت له في العقـــــار بثـــمن قدره (68.791,000 د) فاعتـــبر أنّ الثمن فيه شطط وقد تمّ ضبطه بصفة تعسفية من المطلوبة دون مـــراعاة القانون المؤرخ في 2 أوت 1991 لذا استصدر إذنا على عريضة كلف بمقتضاه الخبـــير عـــثمان المهـــــيري لتقديـــر ثمن العقار فتبين أنه لا يتجـــــاوز (19.755,835 د) لذا رفع دعـــوى أمـــام المحكمـــة الإبتدائية بمنوبة طالبا إلزام المطلوبة ببيع كامل العقار موضوع الرســـم 86642 / 2725 بالثمن المعين من الخبير في ظرف شهر من تاريخ الإعلام واعتبار الحكم قائما مقام العقد والأذن لحافظ الملكية العقارية بإدراجه بالرسم العقاري.

وحيـــث صدر له الحكم بتاريخ 31 ماي 2005 تحت عدد 895 والقاضي إبتدائيا بالزام المطـــلوبة في شـــخص ممثـــلها القانوني بأن تبرم مع المدعي عقد بيع كامل العقار موضوع الرسم الـــعقاري عدد 86642 / 2725 المسمى مادلان هوفان الكائـــن بالـــجديدة بثمـــن قـــدره (19.755,835 د) وذلـــك في ظـــرف شـــهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم باتا وفي صورة إمتـــناعها بعد فوات هذا الأجل فاعتبار هذا الحكم قائما مقام كتب البيع والإذن للمدعي بتأمين

د/خ

الـــثمن المذكور أيضا في ظرف شهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم باتا على ذمة المطلوبة بالخزينة العامة للبلاد التونسية كالإذن لحافظ الملكية العقارية بالتنصيص عليه برسم العقار.

وحيـــث حـــال إعلامه بهذا الحكم بتاريخ 22 جويلية 2005 رفع المكلف العام بنزاعات الدولـــة في حـــق الشـــركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية مطلب إستئناف بتاريـــــخ 5 أوت 2005 لدى محكمة الإستئناف بتونس ملاحظا أن محكمة البداية قضت بأن النزاع الحالي هو من إختصاص جهاز القضاء العدلي لأنّه يربط بين مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية بالمدعى الـــذي هـــو غير طبقا لأحكام الفصل 2 فقرة 1 من قانون 3 جوان 1961 وخلافا لذلك فإن النزاع ولئن استهدف مناقشة الإدارة في ثمن المبيع فإنه لا يغدو أن يكون مناقشة مقرر إداري صادر عن اللجنة الوطنية المحدثة بالأمر عدد 1522 لسنة 1992 والمكلفة بالنظر في مطالب التفويت في العقـــارات المكتســـبة من طرف الدولة والخاضعة للاتفاقيات التونسية الفرنسية وهي جهة إدارية تتركب حسبما جاء به الفصل 2 من الأمر عدد 1522 من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله ومن ممثلي الوزارات المعنية وبنك الإسكان ومدير أملاك الأجانب بوزارة أملاك الدولة وأن هـــذه اللجـــنة بتركيبتها وبقراراتها التي تصدرها هي مقررات إدارية لا يجوز الطعن فيها إلاّ بالإلغـــاء لدى المحكمة الإدارية التي تبقى المختصة بالنظر في هذا الموضوع عملا بأحكام الفصل 3 مـــن القانون عدد 40 لسنة 1972 المنقح بالقانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 الذي ينص على أنّه "ليس للمحاكم العدلية أن تنظر في المطالبة الرامية إلى إلغاء المقررات الإدارية " وكان تبعا لذلـــك على محكمة البداية رفض الدعوى لعدم الإختصاص الحكمي وقد خالفت بحكمها قواعد الإختصـــاص الحكمي وتأسيسا عليه يطلب إيقاف النظر في قضية الحال وإحالة الملف على مجلس تـــنازع الإختصـــاص تطـــبيقا للفصل 7 من القانون عدد 38 لسنة 1996 المؤرّخ في 3 جوان 1996 وقدم مذكرة مستقلة في ذلك متمسكا بطلب إحالة الملف على مجلس التنازع.

وحيث أجاب الأستاذ الجوينـــي عن هذا الدفع في حق منوبه مؤكدا على اختصاص المحاكم العدليـــة للنظر في النزاع إذا اقتضى الفصل 2 من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المتعلق بتوزيع الإختصاص بين المحاكم العدلية والمحكمة الإدارية وإحداث مجلس تنازع أنه "تختص المحاكم العدليـــة بالـــنظر فـــيما ينشأ بين المنشآت العمومية بما في ذلك المؤسسات العمومية ذات الصبغة الصـــناعية والتجارية من جهة وأعوان هذه المؤسسات أو حرفائها أو الغير من جهة أخرى" وأن الـــنزاع هو بين الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية "السنيت" التي هي مؤسسة عمومية ذات

راخ

صبغة صناعية وتجارية ومنوبه الذي هو غير بالنسبة لها حول ثمن البيع مما يجعل النزاع من اختصاص القضاء العدلي بصريح عبارة الفصل 2 من القانون المذكور وكانت محكمة البداية على صواب لما أقـــرت انعقاد اختصاصها الحكمي للبت في القضية وهي مسألة واضحة مما يتجه معه تجاوز هذا الدفـــع لعـــدم جديته ومواصلة النظر في الدعوى دون الإحالة على مجلس تنازع الإختصاص لذا يطلب رفض الإستئناف أصلا وإقرار حكم البداية وقبول دعوى المعارضة شكلا وإلزام الضد بأداء خمسمائة دينارا لقاء أتعاب تقاضي وأجور محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وحيـــث إســـتنادا لمذكرة المكلف العام بنزاعات الدولة أصدرت محكمة الإستئناف بتونس قرارها الوقتي المشار إليه بالطالع.

من الوجهة القانونية :

حيـــث يتـــبين من وثائق الملف أنّ الإشكال القانوني المطروح على المجلس يتمثل في تحديد الجهـــاز القضـــائي المختص للبت في حق الأولوية المخوّلة للمتسوغين في شراء عقارات الأجانب وكيفية تحديد ثمنها.

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

وحيـــث ســـحب الفصل الرابع من القانون عدد 27 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 حـــق الأولوية في الشراء المخول للمتسوغين على العقارات التي هي على ملك الأجانب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956.

وحيـــث تطبيقا للإتفاقيتين المبرمتين بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنســـية بتاريـــــخ 23 فيفري 1984 و4 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 أجانب 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 إلاّ أن المشرع لم يمنحها في هذا الإطار أي امتياز سلطة عامة.

وحيث تعتبر الشركة المذكورة قد حلت محل الفرنسيين عند تصرفها في الأملاك التي كانت على ملكهم مما يجعل أعمالها في هذا الإطار من قبيل التصرف الخاص.

وحيث لئن تمسك المكلف العام بنزاعات الدولة بالطابع الإداري للنزاع بمقولة أن مناقشة ثمن المبيع هو مناقشة لقرار إداري اتخذ من قبل لجنة تم إحداثها 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 بصلاحية اتخاذ القرار وينحصر دورها في إبداء الرأي في ضبط معايير التفويت في أملاك الأجانب.

د/خ

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

وحيـــث بات ما تمسك به المكلف العام بنزاعات الدولة 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 11 جويلية 2006 عن مجلس تنازع الإختصاص المتركّب من رئيسه السيد عبد الحكيم بوراوي الرئيس الأول للمحكمة الإدارية وعضوية السيدتين نجاح مهذّب وسرية الجازي والسادة محمد الفخفاخ ومحمد القلسي ومحمد فوزي بن حمّاد والحبيب جاء باللّه وبحضور كاتبة الجلسة السيدة صباح فرحات إسماعيل.

الرئيـــــس	العضو المقرّر	كاتبة الجلسة
عبد الحكيم بوراوي	محمد فوزي بن حمّاد	صباح فرحات إسماعيل