ISSN: 2706-6495

التأمين الإلزامي على عيوب البناء الخفية في النظام السعودي

Compulsory Inherent Defect Insurance of Construction in Saudi legal System

إعداد الباحثة/ أماني مصطفى برناوي

طالبة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية

E-mail: amanimustafa94@icloud.com

الملخص

تبحث هذه الدراسة في مسألة تأمين العيوب الخفية التي تظهر في المباني والإنشاءات في ضوء الأنظمة السعودية والأنظمة القانونية المقارنة، وتخص بالتفصيل وثيقة التأمين الإلزامي لتغطية عيوب البناء الخفية الصادرة من مؤسسة النقد السعودي، مع الوقوف على نظام كود البناء السعودي، واللذان يمثلان المحاولة الأولى لتنظيم أحكام عيوب البناء الخفية وتأمينه في المملكة العربية السعودية. وقد رأينا حرص المنظم السعودي على حماية المباني ومالكيها، وسعيه لإيجاد نوع من التوازن في هذه المسألة من خلال فرض مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان عيوب البناء خلال عشرة سنوات من تاريخ تسليم العمل بموجب نظام كود البناء السعودي ولائحته التنفيذية، والذي نص على أن المصمم المشرف الذي يشرف على تنفيذ البناء والمقاول متضامنين عن تعويض مالك المبنى عن أضرار الهدم الكلي أو الجزئي للمباني التي شيدوها أو المنشآت التي قاموا بإنشائها خلال عشرة سنوات من تسليمها من جهة، وفرض التأمين الإلزامي على عيوب البناء الخفية من جهة أخرى كوسيلة تكميلية للضمان، وذلك من أجل توفير الحماية القصوى للمباني والمشاريع الإنشائية ومالكيها في المملكة. تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين رئيسين، تناول المبحث الأول نطاق التغطية التأمينية لعيوب البناء الخفية على ثلاثة مطالب، المطلب الأول: النطاق الشخصي للتغطية التأمينية، وفي المطلب الثاني: النطاق الزماني للتغطية التأمينية، والمطلب الثالث: النطاق الموضوعي للتغطية التأمينية. كما عرض المبحث الثاني آثار عقد التأمين الإلزامي لعيوب البناء الخفية، على مطلبين: المطلب الأول: التزامات المؤمن، والمطلب الثاني: التزامات المؤمن له.

الكلمات المفتاحية: التأمين، الضمان العشري، العيوب الخفية، الإنشاءات والمباني، النظام السعودي

ISSN: 2706-6495

Compulsory Inherent Defect Insurance of Construction in Saudi legal System

Abstract

This study examines the issue of insurance for Inherent Defect Insurance that appear in buildings and constructions in the light of Saudi regulations and comparative legal systems, and pertaining to detail the compulsory insurance policy of Inherent Defects Insurance issued by the Saudi Arabian Monetary , while standing on the Saudi building code system, which represent the first attempt To regulate the provisions of Inherent construction defects and its insurance in the Kingdom of Saudi Arabia. We have seen the Saudi organizer's keenness to protect the buildings and its owners, and its endeavor to find a kind of balance in this matter by imposing the responsibility of the contractor and engineer to ensure construction defects within ten years from the date of handing over the work under the Saudi Building Code system and its executive regulations, which stipulated that the honorable designer The implementation of the construction and the contractor is supervised by solidarity for compensation for the building owner for the damage of the total or partial demolition of the buildings they built or the facilities that they created within ten years of delivery on the one hand, and imposing compulsory insurance on the hidden construction defects on the other hand as a supplementary means of guarantee, in order to provide The maximum protection of buildings, construction projects and their owners in the Kingdom.

This study was divided into two main sections, the first topic dealt with the scope of insurance coverage for Inherent building defects on three parts, the first: the temporal scope of insurance coverage, and in the second: the personal scope of insurance coverage, And the third: the objective scope of insurance coverage. The second topic also presented the effects of the compulsory insurance contract for Inherent construction defects, on two parts: the first: the obligations of the insurer, and the second: the obligations of the insured.

Keywords: Insurance, Decennial liability, Inherent Defect, Construction and buildings, Saudi legal system.

1. المقدمة

يعتبر البناء ذو أهمية كبيرة لدى أي دولة، وذلك لأنه المصدر التقليدي للثروة وبسبب ارتباطه بالأمن المجتمعي، مما جعل الدول تولي الجانب التشريعي له عناية بالغة.

ومع عدد التطورات في مجال البناء أصبحت المباني الحديثة معقدة بشكل كبير، وقد رافق ذلك التطور وجود أساليب حديثة لإنجاز هذه المشاريع العمرانية في وقت قصير، والذي نتج عنه افتقار البناء لعناصر الجودة، بسبب تقليص الجهد والوقت والنفقات، فأصبحت المباني لا تخلوا من أخطاء تؤدي أحيانا إلى انهيار هذه المباني، أو عيوب قد تهدد سلامتها ومتانتها، والذي سبب إشكالية كبيرة لأصحاب هذه المباني المتضررة وشاغليها، مما دعا التشريعات المختلفة إلى فرض نوع خاص من الضمان على هؤلاء المسؤولين يلتزمون فيه بضمان سلامة المباني والإنشاءات لمدة عشرة سنوات من تاريخ تسليمها، وهو ما يعرف بالضمان العشري. إلا أن هذا الضمان لم يكن كافيا لحماية حقوق المتعاقدين معهم من الملاك وأصحاب المشاريع، خاصة في حالات إعسار وإفلاس هؤلاء المسؤولين، مما ترتب عليه تعطل المضرورين من الحصول على التعويضات لجبر ما أصابهم.

لذلك لزم إحاطة قطاع البناء، وعيوب البناء الخفية خاصةً بمجموعة من الضمانات والأحكام الأخرى، ومن أهم هذه الضمانات المستحدثة، هي إلزامية التأمين على العيوب الخفية التي تظهر في المباني والإنشاءات، كوسيلة ضامنة لجبر هذه الأضرار بشكل سريع.

ولا يعتبر مفاجئا اهتمام السلطة التنظيمية في المملكة بقطاع البناء، خاصة لضمان جودة وطول عمر المشاريع والاستثمارات المتوقعة في المملكة لا سيما المشاريع الضخمة والمعقدة التي يرتكز عليها برنامج تطوير رؤية 2030، لذلك توجهت المملكة لفرض التأمين الإلزامي على عيوب البناء الخفيفة من خلال الصيغة النموذجية لوثيقة التأمين على العيوب الخفية، والذي يقوم بإلزام المقاولين في المشاريع غير الحكومية بالتأمين على العيوب الخفية التي تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، وجاءت هذه القواعد ضمن جهود "ساما" الرامية إلى دعم نمو قطاع التأمين في الاقتصاد الوطني ضمن إطار رقابي وإشرافي يضمن حماية وكفاءة التعاملات.

1.1. مشكلة الدراسة

وتكمن مشكلة الدراسة في الإجابة على التساؤل الرئيسي وهو: ما مدى كفاية أحكام الوثيقة الموحدة للتأمين على العيوب الخفية لحماية المؤمن له وتغطية العيوب الخفية التي تظهر في المباني، والذي نتج عنه عدد من التساؤلات هي:

1- ما نطاق هذه التغطية التأمينية؟

2- ماهي التزامات أطراف عقد التأمين الإلزامي لعيوب البناء الخفية؟

3- ما النتيجة المترتبة على الإخلال بهذه الالتزامات؟

2.1. أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة وتحليل ما ينشأ عن التأمين الإلزامي على عيوب البناء الخفية في ظل أحكام النظام السعودي من التزامات وآثار من خلال:

1- توضيح نطاق هذه التغطية التأمينية.

2- بيان التزامات أطراف عقد التأمين الإلزامي لعيوب البناء الخفية.

3- معرفة النتيجة المترتبة على الإخلال بالالتزامات.

ISSN: 2706-6495

3.1. أهمية الدراسة

تبرز أهمية الموضوع من الناحية العملية في أن القطاع العمراني من أكثر القطاعات تعقيدا في الدولة والتي تتداخل مع جهات كثيرة مما استوجب تنظيم خاص به، وتكمن الأهمية العلمية لهذه الدراسة في أنها إضافة جديدة في مجالي التأمين والبناء من حيث توضيح الالتزامات والآثار الناشئة عن تأمين عيوب البناء الخفية، والذي يعد إضافة للمكتبة القانونية خاصة على الصعيد الوطني وذلك لندرة المصادر المرتبطة بهذا المجال، وتعزيز الحصيلة العلمية للمهتمين بأحكام التأمين عيوب البناء الخفية.

4.1. منهج الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي المقارن لتحليل النصوص القانونية ومقارنة النظام السعودي بالنظام الجزائري من أجل تقييم أحكام الوثيقة.

5.1. خطة الدراسة

المبحث الأول: نطاق التغطية التأمينية لعيوب البناء الخفية

المطلب الأول: النطاق الشخصي للتغطية التأمينية

المطلب الثاني: النطاق الزماني للتغطية التأمينية

المطلب الثالث: النطاق الموضوعي للتغطية التأمينية

المبحث الثاني: آثار عقد التأمين الإلزامي لعيوب البناء الخفية

المطلب الأول: التزامات المؤمن

المطلب الثاني: التزامات المؤمن له

المبحث الأول: نطاق التغطية التأمينية لعيوب البناء الخفية

لمعرفة أحكام التأمين على عيوب البناء الخفية، لابد من التطرق لنطاق هذه المسؤولية من حيث الزمان، والأشخاص، والموضوع، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: النطاق الشخصي للتغطية التأمينية

المطلب الثاني: النطاق الزماني للتغطية التأمينية

المطلب الثالث: النطاق الموضوعي للتغطية للتأمينية

المطلب الأول: النطاق الشخصي للتغطية التأمينية

يقتصر النطاق الشخصي لأي نوع من أنواع التأمين على دائرة معينة من الأشخاص، هم: المؤمن، والمؤمن له، والمستفيد، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: المؤمن:

تعد شركات التأمين هي الطرف الأول في عقد التأمين وهي الجهات المرخص لها بمزاولة النشاط التأميني من تقديم خدمات التأمين وإعادة التأمين.

ISSN: 2706-6495

وقد عرف المشرع الجزائري شركات التأمين بأنها: "كل شركة عمومية خاصة أو عامة ذات رأسمال وطني أو أجنبي هي مؤهلة لممارسة عمليات التأمين و/أو إعادة التأمين، واشترط حصولها علي اعتماد من طرف وزارة المالية" (فكارشة، وبوعلام، 2019، ص356).

وعرف المنظم السعودي المؤمن في المادة 1/14 من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التأمين بأنه: "الشركة التي تقبل التأمين مباشرة من المؤمن له". ونصت اللائحة التنفيذية لذات النظام بأن تكون للشركة طالبة الترخيص القدرة المالية حتى تفي بتعهداتها اتجاه العملاء والمستفيدين من التغطية التأمينية، وأن تدار من قبل خبراء متخصصين في التأمين. وقد أوكل المنظم السعودي مهمة إدارة منتجات تأمين العيوب الخفية في المباني في المملكة العربية السعودية لشركة ملاذ للتأمين التعاوني.

الفرع الثاني: المؤمن له:

أما المؤمن له فهو الطرف الثاني في عقد التأمين ويقصد به: الشخص الملزم بإجراء التأمين، والذي يقع عليه عبء الالتزامات من سداد أقساط التأمين، وتقديم البيانات عن الخطر المؤمن له (الفهمي، 2005، ص37).

واختلفت القوانين في نطاق الأشخاص الملزمين بالتأمين، وفيمن يقع عليه عبء إصدار الوثيقة التأمينية.

فنص المشرع الجزائري في المادة 178 من نظام التأمينات على أنه: (يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذلك المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني).

ويتضح من خلال النص السابق أن المشرع الجزائري فرض التأمين على مسؤولية أشخاص الضمان العشري وهم: المقاول والمهندس وقد أضاف إليهم المراقب التقني (زقان، 2012، ص10)، إلا أن المشرع الجزائري توسع في نطاق الأشخاص الملزمين بالتأمين مقارنة بمن هم ملزمين بالضمان العشري، فقد الزم المراقب التقني بإبرام التأمين على مسؤوليته عن الضمان بالرغم من أنه لم يلزمه بالضمان العشري، ويبدو أن المشرع الجزائري أدرك أهمية الدور الذي يلعبه المراقب التقني في عملية البناء، إلا أنه حبذا لو أن المشرع قام بتعديل نص المادة 554 من القانون المدني المتعلقة بالضمان العشري بما يتوافق مع نص المادة 178 من قانون التأمينات المرتبطة بالتأمين على الضمان العشري.

أما فيما يتعلق بالمنظم السعودي ومن خلال الاطلاع إلى المادة الثانية لصيغة النموذجية لوثيقة التأمين على العيوب الخفية، وبسبب نوع التأمين المفروض، يظهر أنه يوجد مؤمنين له على التعاقب، بحيث يكون المقاول هو الطرف المؤمن له قبل بداية فترة التغطية التأمينية، لأجل غرض هذه الوثيقة - وكما يبدو أن المقاول يعتبر طالب التأمين أي الشخص الملزم بإصدار الوثيقة التأمينية من أجل الحصول على ترخيص البناء-، ويكون صاحب المبنى هو المؤمن له الفعلي خلال العشرة من تاريخ تسلم الأعمال.

وبمقارنة النظاميين نلاحظ أن اختلاف نوع التأمين ترتب عليه اختلاف الأشخاص الملزمين بالتأمين، فنجد أن المشرع الجزائري توسع في نطاق الأشخاص الملزمين بالتأمين مقارنة بالأشخاص الذي ألزمهم بالضمان ويعد هذا التوسع محمود من قبل المشرع، حيث أدرك أهمية الدور الذي يلعبه المراقب التقني في عملية التشييد، وأنه لا يقل أهمية عن دور المقاول والمهندس، وإلا أننا نشيد على المشرع الجزائري القيام بتعديل الأشخاص الملزمين بالضمان في نص المادة 554 من القانون المدني على ذات النسق في نص المادة 178 من قانون التأمينات.

أما المنظم السعودي وبسبب أن التأمين الملزم في المملكة هو تأمين أضرار البناء والذي عادة ما يتم إبرامه من قبل المالك إلا أن المنظم السعودي توسع في هذا النطاق من جعل المؤمن لهم هما: المقاول والمالك، ويدل إلزامية إصدار الوثيقة من قبل المقاول على رغبة المنظم السعودي في توحيد وتنظيم إجراءات التأمين، وفرض أكبر رقابة ممكنة على قطاع التشييد والبناء في المملكة.

الفرع الثالث: المستفيد:

يعد المستفيد من التأمين هو الطرف الثالث في هذا العقد، ويقصد به: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تؤول له المنفعة من وثيقة التأمين وهو من تغطي وثيقة التأمين الأضرار التي تلحقه.

ونص المشرع الجزائري وفقا لقانون التأمينات 95-07 من المادة 178 بأنه: يستفيد من الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان.

ويقصد بصاحب المشروع: هو كل شخص طبيعي أو اعتباري تعاقد مع المقاول لتشييد بناء لحسابه، وبما أن هذا التأمين مرتبط بالبناء فإنه يتنقل بانتقال ملكيته سواء كان من الخلف العام كالوارث أو الخلف الخاص كالمشتري فالتأمين مرتبط البناء وليس صاحب العمل (زقان، 2019، ص107).

فالمشرع الجزائري ربط التأمين الإلزامي بالمسؤولية عن الضمان العشري، ونتيجة هذا الربط فإن المستفيد من التأمين الإلزامي، هو ذات الشخص المستفيد من أحكام الضمان.

أما في النظام السعودي فإن المؤمن له هو المستفيد من التأمين، فالمستفيد الفعلي من أحكام هذا التأمين هو المالك وكل من تؤول له ملكية المبنى بعد ذلك يكون مستفيدا من وثيقة التأمين، فتأمين على العيوب الخفية المقرر في المملكة مرتبط بالمبنى ذاته وينتقل بانتقاله، ويترتب على ذلك خروج المنتفع أو المستعمل للمبنى دون تملك من نطاق المستفيدين من التأمين، كالمستأجر فإنه لا يعد مستفيدا من التأمين لعدم انتقال الملكية إليه.

واقتصر كلا النظامين نطاق الأشخاص المستفيدين من التغطية التأمينية على مالك المبنى والذي يعد المضرور الأساسي من تعيب البناء وتهدمه، ومن ثم خلف المالك والملاك المتعاقبين من بعده، وذلك بناء على القواعد العامة للتأمين بأنه في حال انتقال الملكية الشي المؤمن عليه، فإن التأمين يبقى لمصلحة مكتسب ملكية هذا الشيء (زقان، 2019، ص70).

المطلب الثاني: النطاق الزماني للتغطية التأمينية

تقتصر آثار وثيقة تأمين عيوب البناء الخفية على مدة محددة لا يمكن تجاوزها، وبالرجوع لنص المادة 178 من نظام التأمينات الجزائري يتبين أن التأمين يغطي فترة الضمان العيوب الخفية خلال عشرة سنوات بسبب مسؤولية المتداخلين في البناء، وتبدأ هذه المدة من تاريخ التسلم النهائي للأعمال. إلا أن المشرع الجزائري لم يعرف المقصود بالتسليم لكن أشار إليه في نص المادة 554 من القانون المدني بأنه: نقطة بداية حساب مدة الضمان.

أما المنظم السعودي فقد حدد مدة التغطية التأمينية لمدة عشر سنوات، حيث نص في المادة الثانية للوثيقة على أن مدة التأمين تبدأ من تاريخ إصدار شهادة الإشغال من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والتي تأذن فيه بإشغال المبنى، وتؤكد الإنجاز الفعلي له، أما فيما يتعلق بالأضرار التي تنشأ بعد انتهاء مدة التغطية التأمينية، فإنها تخرج من نطاق التغطية التأمينية وتخضع للأحكام العامة للمسؤولية.

ISSN: 2706-6495

المطلب الثالث: النطاق الموضوعي للتغطية للتأمينية

يتعلق النطاق الموضوعي للتأمين بالأعمال التي تشكل محلا للتأمين، والأضرار التي تشملها التغطية التأمينية، فالتأمين يقتصر على دائرة محددة من الأعمال والأضرار التي إذا تحققت ترتب للمستفيد حق المطالبة بالتعويض من المؤمن، وللإحاطة بما تقدم لزم علينا تحديد الأعمال محل التأمين في الفرع الأول، والأضرار المشمولة بهذه التغطية التأمينية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأعمال محل التأمين:

وفقا للنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري والوثيقة النموذجية الصادرة من مؤسسة النقد السعودي، فإن التأمين لم يفرض على جميع أعمال البناء، بل تم اقتصاره على دائرة معينة من الأعمال، والتي تم تقسيمها على النحو التالي:

أولا: المباني والمنشآت محل التأمين:

فالتأمين على العيوب الخفية متعلق بالمباني والإنشاءات، وبالرجوع لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري: (.... فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة اخرى...)، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقتصر نطاق التأمين على المباني فقط، وإنما مد من نطاقها لتشمل المنشآت الثابتة أيضا.

وقد عرف المشرع الجزائري المباني في المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، بأنها: كل أشغال الأساسات والهياكل الفوقية والأسوار والأسقف، ولم يعرف المشرع المباني بمعناها الفني، وإنما قام بحصر أعمال البناء الخاضعة لأحكام التغطية التأمينية في تعريفه للمباني.

أما فيما يتعلق بنطاق الأعمال محل تأمين في النظام السعودي نجد أن المنظم وضع التأمين ليغطي العيوب الخفية التي تظهر في المباني، والتي عرفها بأنها: جميع وأي جزء من الأعمال الموجودة في العنوان المحدد في جدول الوثيقة، والتي تشمل: الأعمال الإنشائية، العناصر الواقية، الأعمال غير الإنشائية، المعدات والتركيبات والتجهيزات، والأعمال الخارجية، ويظهر من التعريف اكتفاء المنظم بتحديد مفهوم أجزاء البناء، ولم يضع تعريفا للبناء بمعناه الفني، بل جاء التعريف يجمع العناصر المكونة للمبنى، كما فعل المشرع الجزائري.

ولم يتطرق المنظم السعودي لمسألة المنشآت الثابتة، حيث استخدام المنظم لفظ المباني فقط ضمن الوثيقة، بالرغم من أن لفظ بناء أوسع إلا أن المنظم السعودي استخدم لفظ المباني في الوثيقة، ولكن وبالرجوع لنظام كود البناء نجد أن المنظم ساوى بين لفظ مبنى وبناء في المعنى، انظر اللائحة التنفيذية لكود البناء المادة الأولى: تعريف البناء/المبنى: ما يشيده المعماري ويجهز للاستخدام والإشغال.

ويظهر للباحثة بالرغم من أن المنظم لم يتطرق لمسألة المنشآت الثابتة بشكل صريح كما فعل المشرع الجزائري، إلا أنه يستدل من مفهوم المباني دخول الإنشاءات ضمن معنى المباني، وكذلك النص التمهيد للوثيقة، الذي نص على: أنها جاءت لتغطي العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات، واستخدام المنظم للفظ (الإنشاءات) فيه إشارة واضحة رغبته في توسيع نطاق التأمين لتشمل المنشآت الثابتة بالإضافة إلى المباني، إلا أنه قد يعيب البعض على المنظم هذه الصياغة التي قد يترتب عليها عيب في تفسير وتحديد نطاق التأمين.

ثانيا: طبيعة المباني محل التأمين:

إن تشييد مبنى لا يكفي لإلزامية التأمين عليه، بل أوردت النصوص القانونية قيود على هذه المباني، حيث وضعت عدد من المعايير لتخضع هذه المباني للتغطية التأمينية،

ISSN: 2706-6495

فنصت نصت المادة 182 من نظام التأمينات الجزائري بأنه: لا تسري إلزامية التأمين على: 1- الدولة والجماعات المحلية، 2- الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي.... ، ونصت المادة الأولى من وثيقة تأمين العيوب الخفية السعودي بأنه: تحدد هذه الوثيقة الحد الأدنى للتأمين الإلزامي على العيوب الخفية التي تكتشف في المباني والإنشاءات بعد استخدامها في مشروعات القطاع الخاص.

ومن خلال النصوص السابقة نجد أن المشرع الجزائري اقتصر نطاق التأمين على الأفراد الذين يشيدون المباني لغرض تجاري فقط، واستثنى الدولة من نطاق التأمين وأيضا الأفراد الذي يشيدون المباني للاستعمال العائلي سواء لهم أو لأحد أقاربهم، ولعل سبب استثناء المشرع لهذه المباني لأن أصحابها يتولون بأنفسهم عملية البناء أو لعدم رغبته في تحميل المقاول لهم تكاليف إضافية (علي، 2009، ص38)، (منصور، د،ت، ص255)، (كامل، 1991، ص44).

أما المنظم السعودي اقتصر نطاق التأمين على المشاريع غير الحكومية: وبذلك أخضع جميع المشاريع والمباني للتأمين سواء كانت مملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين أو كانت هذه المباني مشيدة لغرض تجاري أو شخصي، واقتصر استثناه على مشاريع الجهات الحكومية والتي نظم أحكام تأمينها بشكل مستقل في البند 47 من نموذج عقد الإنشاءات العامة.

ويظهر للباحثة تفوق المنظم السعودي عندما أخضع مباني الأفراد للتأمين الإلزامي بخلاف المشرع الجزائري الذي استثنائهم، ولا نعلم علة المشرع الحقيقة من استثنائهم إلا أن الظاهر عدم رغبة المشرع الجزائري في زيادة التكاليف على الأفراد، إلا أن الخسارة التي قد تلحق مالك المبنى إذا ما حصل تهدم أو وجود عيب في مبنى ستكلفه أضعاف مبلغ قسط التأمين، إضافة إلى بطء إجراءات الحصول على التعويضات عن طريق التقاضي في حال تحقق الضرر، ويبدو توسع المنظم السعودي في هذه المسألة يوضح رغبته في مد المظلة التأمينية على عيوب البناء الخفية إلى أوسع نطاق ممكن.

الفرع الثاني: الأضرار محل التأمين:

فالتأمين لا يغطي جميع الأضرار التي تلحق البناء وإنما يقتصر على عدد محدد من الأضرار، ويقصد بالأضرار محل التأمين الخطر المؤمن عليه.

وتختلف درجات خطورة هذه الأضرار التي تحصل للبناء نتيجة العيوب الخفية بين التهدم الكلي والجزئي للبناء أو مجرد المساس بمتانة البناء وسلامته، فالتأمين لا يغطي سوى الأضرار المادية التي تلحق المبنى كما ذكرنا، فإعمال التأمين مرتبط بتحقق أضرار محددة، وهي:

أولا: تهدم كلي أو جزئي للبناء:

يعد تهدم البناء من أخطر صور عيوب البناء التي من المكان أن يتعرض لها المبنى والذي يقصد به: تفكك وانفصال مبنى أو المنشآت عن الأرض سواء كليا أو جزئيا، بطريقة غير إدارية .ويرجع التهدم لعيب في الأرض، أو عيب في التصميم، أو عيب في مواد البناء، أو عيب في عملية التشييد. ولا يشترط في التهدم أن يكون كليا فيستوي في ذلك تحقق التهدم الجزئي للمبنى حتى يدخل ضمن نطاق التغطية بصرف النظر عن سبب التهدم (قاسي، 2016، ص155).

ثانيا: العيوب المهددة لسلامة ومتانة البناء

ويقصد به كل عيب في المواد أو المنتجات أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد فورا أو بعد مدة استقرار المشروع وعمله وظروف طبيعية، والذي لا يرقى إلى حالة التهدم سواء الجزائي أو الكلي. ويعرف أيضا بأنه: الخلل الذي يصيب المباني أو المنشآت الثابتة والذي تقضي أصول الصنعة وقواعد الفن خلوها منه (وعلي، د.ت، ص17).

فالعيوب التي تهدد سلامة البناء ومتانته بغض النظر عن مصدرها أو طبيعته إلا أنها لا تجعل المبنى صالح للغرض الذي شيد من أجله، والتأمين يقتصر على العيوب الخفية وقت التسليم، أما العيوب الظاهرة فإنها تخرج من نطاق التغطية التأمينية، إلا أنه لا يشترط في هذا العيب أن يمس كامل البناء حاله حال التهدم فيكفي أن يمس جزء من المبنى (قاسي، ص156)، (خديجي، 2006. ص66).

وبالرجوع إلى المادة 178 من الأمر المتعلق بالتأمينات نجد أن المشرع الجزائري حدد نطاق الأضرار المشمولة بالتأمين في المادة 554 من القانون المدني أن نطاق التأمين يقتصر على أضرار التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، أو المنشأة الثابتة، العيب المؤثر المهدد لمتانة البناء وسلامته، وكذلك الأضرار التي تمس العناصر التجهيزية.

ومن هذه النصوص يتضح أن الأضرار المشمولة بالتأمين الإلزامي في القانون الجزائري، هي الأضرار الناتجة عن تهدم الكلى أو الجزئي للمبنى، أو الأضرار التي تهدد سلامة ومتانة البناء أو أحد عناصره التجهيزية التي لا تنفصل عنه بحيث تجعل المبنى غير صالح للغرض المخصص من أجله.

أما المنظم السعودي فقد نص في المادة الثانية أن الوثيقة جاءت لتغطية الأضرار المادية للمباني والتي يقصد بها: الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى، أو التهديد بوقوع بانهيار وشيك للمبنى، والتي تترتب على عيب متأصل يتم اكتشافه وإخطاره خلال فترة التغطية التأمينية.

ويبدو أن كلا النظامين قد اتفقا في نطاق الأضرار المغطاة فالتأمين لم يفرض إلا لتغطية ضمان العيوب الخفية للمباني، لأن ضمان عيوب البناء الخفية وحده لم يكن كافيا لتوفير حماية كافية لصاحب المبنى والمبنى ذاته، إلا أن نطاق التغطية التأمينية في القانون الجزائري جاءت أوسع وأشمل فلم يقتصر نطاق التأمين على أضرار التهدم والعيوب التي تهدد سلامة المبنى فقط بل توسع في نطاق التأمين ليغطي الأضرار التي تمس العناصر التجهيزية للمبنى، وهذا النوع من الضرر لم يتناوله المنظم السعودي.

لقد استعرض هذا المبحث الحدود التي يقتصر عليها تطبيق أحكام التأمين على ثلاثة مطالب، المطلب الأول: النطاق الشخصي للتغطية التأمينية، وفي المطلب الثاني: النطاق الزماني للتغطية التأمينية، والمطلب الثالث: النطاق الموضوعي للتغطية التأمينية.

وفي المبحث القادم سنتناول الآثار المترتبة على عقد التأمين الإلزامي لعيوب البناء الخفية.

المبحث الثاني: آثار عقد التأمين الإلزامي لعيوب البناء الخفية

فعقد التأمين من العقود الملزمة لطرفين، بحيث تكون التزامات كل طرف من الأطراف حق من حقوق الطرف الأخر، ويترتب على الإخلال بهذه الالتزامات جزاءات إما بسبب العقد أو بنص من القانون، وفي هذا المبحث سنتناول آثار عقد التأمين على مطلبين:

المطلب الأول: التزامات المؤمن

المطلب الثاني: التزامات المؤمن له

المطلب الأول: التزامات المؤمن

إن الالتزام الرئيسي للمؤمن هو التعويض عن الأضرار التي تلحق المستفيد من التأمين متى ما تحققت، من خلال ضمان الآثار المالية للخسائر الناجمة عن عيوب البناء الخفية، إلا أن هذا ليس الالتزام الوحيد الذي ينشأ في ذمة المؤمن اتجاه المومن له بناء على عقد التأمين، وهذا ما ستناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: التعويض

يقصد بالتعويض: مبلغ التأمين الذي يلتزم بدفعه المؤمن للمستفيد من التأمين نتيجة تحقق الخطر المؤمن منه (أبو هلالة، والشقيرات، 2017، ص236)، ويتمثل التعويض في مبلغ نقدي يدفعه المؤمن للمستفيد لإعادة البناء أو إصلاحه.

ونص المشرع الجزائري في المادة 183 من قانون التأمينات على أن التعويض يكون في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار المحددة والمقدرة من قبل الخبير، وكذلك ما نص عليه المنظم السعودي في المادة الثالثة من الوثيقة أنه لا تتجاوز مسؤولية شركة التأمين حد التعويض الموضح في الوثيقة إلا في حال تم دفع أقساط إضافية، وتمثل القيمة التأمينية تكاليف إعادة كامل البناء، ويستثنى منها قيمة الأرض، الموضح في جدول الوثيقة.

إلا أن التزام المؤمن بدفع التعويضات ليست مطلقة على جميع الأضرار، فقد حددت التشريعات الأضرار التي يشملها مبلغ التعويض، من أجل تحقيق التوازن بين قيمة القسط، ومبلغ التعويض.

فنجد أن المشرع الجزائري حدد أن التعويض يشمل المستحقات المالية الناتجة عن المسؤولية التي يتحملها المؤمن له طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري (دغيش، 2019، ص102)، إضافة إلى مصاريف إزالة الأنقاض والركام، ومصاريف الدعوى المباشرة، وعملية تبطين أحواض المياه، وتكاليف المساكة، وكل الأضرار المالية غير المباشرة والأجور والرسوم الناتجة عن إعادة البناء (رحال، 2014، ص35).

وأما المنظم السعودي فنص في المادة الثانية للصيغة النموذجية للوثيقة على أن التعويض يشمل تكاليف الإصلاح والاستبدال الناتج عن الأضرار المادية والتهديد بوقوع انهيار وشيك، بالإضافة إلى تكاليف هدم المبنى وإزالة المخلفات التي تكفل بها المؤمن له والرسوم القانونية والمهنية والاستشارية التي تكفل بها المؤمن له، وتكاليف إصلاح ما تضرر أو استبداله، أو التدعيم، وأخيرا تكاليف الأضرار الناتجة عن عيب خفي في أعمال العزل المائي للأسقف والحائط.

الفرع الثاني: الرقابة على عملية التشييد

ويقصد به: الشخص الذي يتم تعينه من قبل شركة التأمين للقيام بعملية التفتيش على الموقع أثناء التنفيذ، والمراجعة الفنية للمخططات والتصاميم وجميع الوثائق ذات الصلة، ومراجعة المواد، وذلك لضمان سلامة عملية التشييد ضد وجود عيوب خفية بعد الانتهاء من البناء (وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2019، ص13).

ويشترط في الفاحص الفني عدم الانحياز لصالح أي من الأطراف، ولا يمكنه لاحقا القيام بدور الخبير في حال تحقق الخطر المؤمن منه لتقييمه، وتتم عملية الرقابة من خلال قيام المفتش بعدد من الزيارات يتم تحديدها بحسب خطورة الإشغالات طبقا لكود البناء السعودي (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ص15).

وقد تفرد المنظم السعودي بهذا الالتزام، حيث لم يرغب المنظم أن يحصر التزامات المؤمن في التعويض فقط، ويبدو فرض المنظم السعودي لمثل هذا الالتزام إدراكه بأن وجود رقابة أثناء عملية التشييد من أهم الوسائل التي تساهم في الحد من أضرار عيوب البناء الخفية بعد التسليم، وذلك من خلال تأكد الفاحص من مطابقة التصاميم والمواد وعملية التشييد للأصول الفنية والمهنية لكود البناء، وأيضا رغبة منه في إشراك المؤمن في الرقابة على عملية البناء والحفاظ عليه، وعدم اقتصار دوره على التعويض فقط.

الفرع الثالث: تعيين خبير وتسوية المطالبات

يجب على شركة التأمين بعد قيام المؤمن له بإخطارها بوقوع الخطر، بتعين خبير خلال المدة المحددة نظاما، وذلك من أجل إجراءات تسوية المطالبات، ويعرف هذا الخبير بوسيط التسوية، وهو مقيم مالي وفني يتم تعينه من قبل شركة التأمين للتحقيق في حالة وقوع الخطر، وتحديد قيمة التعويض، من أجل البدء في أعمال الإصلاح (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ص10).

فتقدير التعويض يتم وفق الخسائر الحقيقة المقدرة طبقا للخبير المختص، والذي يسمح بإرجاع المبنى إلى حالتها التي كانت عليها قبل الضرر (بلقاسمي، 2014، ص58)، ويتم تعينه من أجل تسوية المطالبات بشكل ودي مما يوفر على المؤمن له التعويض السريع دون الحاجة للتوجه للقضاء (ميسوم، 2022، ص143).

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 183 من قانون التأمينات بأن شركة التأمين تلتزم بتعين خبير خلال سبع أيام من تاريخ التصريح الحادث، ودفع التعويض إلى صاحب المشروع أو المستفيد في حال الاتفاق على المبلغ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ معاينة الخبير.

أما المنظم السعودي فقد نص في المادة 52 من اللائحة التنظيمية لسلوكيات سوق التأمين بأنه يتم تعين الخبير خلال ثلاثة أيام من تاريخ إشعار العميل، ونص في المادة 44 من اللائحة التنفيذية لذات النظام بأنه يجب ألا تتجاوز مدة التسوية للأفراد 15 يوما من تاريخ استلام كامل المستندات للمطالبة، أما الشركات فمدة لا تزيد عن 45 يوما.

أما فيما يتعلق بالإخلال بهذا الالتزام فنص المشرع الجزائري في المادة 14 من قانون التأمينات على أنه يحق للمؤمن له المطالبة بزيادة التعويض جراء تأخير المؤمن في تسوية المطالبة الأجل المحدد، أما المنظم السعودي فلم يتناول الإجراءات والتعويضات المستحقة للمؤمن له في حال مماطلة المؤمن وعدم دفعه للتعويض في الآجال المحددة.

المطلب الثاني: التزامات المؤمن له

ونتيجة لعقد التأمين يقع على عاتق المؤمن له عدد من الالتزامات اتجاه المؤمن، منها ما يتعلق بدفع القسط، وأخرى تتعلق بالخطر المؤمن منه، والتي تعد حقا للمؤمن وعادة ما يترتب على الإخلال بهذه الالتزامات، عدم حصول المؤمن له على التعويض، وهذا ما سنفصله في هذا المطلب.

الفرع الأول: قسط التأمين

فالقسط هو المقابل المالي الذي يلتزم به المؤمن له مقابل تحمل المؤمن دفع التعويض في حال وقوع الضرر المؤمن عليه. فدفع القسط يعتبر من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤمن له والذي يقابله التزام المؤمن بدفع التعويض (الراشدان، 2007، ص73).

ويتم تحديد قسط التأمين بناء على المعلومات والعوامل التي يجب أن يفصح عنها المؤمن له وقت ابرامه لعقد التأمين، من أجل تقدير المخاطر، واحتساب قيمة القسط (السنهوري، 1964، ص1246). ويتأثر قسط التأمين بعدد من العوامل، منها: خبرة المقاول، وتصنيف البناء ونوعيته، وموقع المبنى، والقيمة الإجمالية للمشروع (بلقاسمي، ص95).

وقد ألزم المشرع الجزائري المؤمن له بتنفيذ هذا الالتزام في المادة 108 من نفس الأمر المتعلق بالتأمينات حيث فرض على المؤمن له دفع القسط في الفترة المتفق عليها. ويقع هذا الالتزام على الشخص الملتزم بإبرام العقد، فالمقاول والمهندس والمراقب التقني هم الأشخاص الملزمون بإصدار وثيقة التأمين وفقا للقانون الجزائري من يقع عليهم عبء سداد قسط التأمين؛ لأن التأمين مقرر لتأمين مسؤوليتهم عن ضمان سلامة البناء خلال عشرة سنوات من تاريخ تسليمه لصاحب المشروع.

أما المنظم السعودي فقد وضح أحكام قيمة القسط وكيفية احتسابها في الوثيقة، حيث يتراوح قيمة قسط التأمين من 1 % إلى 1.5% من إجمالي قيمة أعمال البناء، ويتم دفع الأقساط على دفعتين: القسط الأول 30٪ عند إصدار الوثيقة، والقسط الفعلي 70٪ يكون بعد الانتهاء من البناء وذلك بناءً على التكلفة الفعلية وصدور شهادة الإشغال. وقد حدد المنظم السعودية نسبة أقساط التأمين بحيث لا يمكن لشركات التأمين الزيادة عليها أو إنقاصها إلا بإذن كتابي من مؤسسة النقد، و المنظم لم يتطرق لمسألة الملتزم بدفع أقساط التأمين، والأصل أن المدين بقسط التأمين في العادة هو المؤمن له طالب التأمين، وبما أن المنظم السعودي ألزم المقاول بإصدار وثيقة التأمين فهو الشخص الملزم بدفع قسط التأمين، ويبدو تحديد نسبة القسط من قبل المنظم، لكي لا يجعل لشركات التأمين الحرية في رفع نسبة أقساط التأمين، حتى لا يحمل المقاول صاحب المبنى مبالغ إضافية، وترتب على تحديد المنظم السعودي قيمة القسط، وجود سقف للأضرار المغطاة، وبالرغم أن قيمة القسط تعد بسيطة مقارنة بتكلفة البناء إلا أنها جاءت تتناسب مع الأضرار المغطاة، وذلك بناء على مبدأ التناسب بين قيمة القسط والضرر المؤمن عليه.

أما بالنسبة لجزاء تخلف المؤمن له عن دفع القسط، فإنه لا يمكن فسخ عقد التأمين وفقا للقواعد العامة؛ لإن ذلك يخل بمبدأ الإلزام في التأمين، إلا أن المؤمن يمكن له إعذار المؤمن له، فإذا لم يلتزم بعد الإعذار كان له التوجه للقضاء والمطالبة بدفع القسط أو الفسخ، إلا إن ذلك لا يسقط التزام المؤمن بضمان الخطر، والتعويض عنه إذا ما تحقق قبل ذلك، ويكون التزامه بالتعويض في حدود ما دفعه المؤمن له من أقساط (السنهوري، 1305).

إلا أن المشرع الجزائري وضع تنظيما خاصا في حالة التخلف عن دفع الأقساط، وذلك بأن يوجه المؤمن إعذارا إلى المؤمن له خلال ثلاثين يوما التالية لانقضاء الأجل المحدد للدفع، وعند انقضائها يمكن للمؤمن إيقاف الضمانات ولا يعود سريانها إلا بعد دفع القسط المطلوب، وله فسخ العقد بعد عشرة أيام من إيقاف الضمانات وتبليغ المؤمن له بذلك، ولا يسقط ذلك حق المؤمن عن المطالبة بقيمة القسط عن المدة السابقة (ميسوم، ص120).

أما المنظم السعودي فنص في المادة السابعة من الوثيقة على عدم جواز إلغاء التأمين من قبل المؤمن أو المؤمن له أثناء سريان وثيقة التأمين (الراشدان، ص74)، ويدل ذلك على عدم قدرة المؤمن بإلغاء الوثيقة في حال عدم سداد المؤمن له الأقساط، ونظيرا لذلك لا يتحمل المؤمن التعويض إلا في حدود قيمة القسط المدفوعة.

الفرع الثاني: التزامات متعلقة بالخطر

يدور التزام المؤمن بالتعويض حول عنصر الخطر وفقا للقواعد العامة للتأمين، فالمؤمن له يلتزم بإعلام المؤمن بكل الظروف المتعلقة بالخطر عملا بمبدأ منتهى حسن النية الذي يقوم عليه عقد التأمين، ويستمر العمل بهذا الالتزام من وقت إبرام عقد التأمين، إلى وقت وقوع الخطر المؤمن منه.

أولاً: الأدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر:

يعد مبدأ منتهى حسن النية شرط أساسي في عقود التأمين، والذي يتمثل في أداء البيانات المتعلقة بالخطر والإفصاح عنها وقت إبرام العقد، ومن ثما يتم احتساب قسط التأمين بناء على هذه البيانات.

وهذه البيانات إما أن تكون بيانات شخصية متعلقة بالمؤمن له كسنوات خبرة المقاول والمهندس، وإما أن تكون بيانات موضوعية متعلقة بالخطر المؤمن منه والظروف المحيطة به، كموقع البناء ومواصفاته، والمادة المستخدمة في التشييد.

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 108 من قانون التأمينات، بأنه يجب على طالب التأمين أن يصرح لشركة التأمين عند إبرام العقد بكل البيانات والمعلومات والظروف المعروفة لديه والتي من شأنها أن تعطي للمؤمن شركة التأمين فكرة

واضحة عن الخطر الذي سيتكفل به وتسمح له بتقدير هذا الخطر باعتباره أكثر الناس دراية بالظروف المحيطة بالخطر الذي سيقوم بالتأمين عليه.

وفي حال اكتشاف المؤمن أن البيانات المصرح بها غير صحيحة قبل وقوع الضرر فيحق له أما فسخ العقد أو إبقاءه مقابل أقساط إضافية، أما في حال اكتشف المؤمن ذلك بعد وقع الضرر فإنه يتم تخفيض التعويض في حدود القسط المدفوع وذل وفقا لنص المادة 109 من ذات القانون.

أما المنظم السعودي فقد فرق في المادة الخامسة من الوثيقة في هذه الحالة، إذا كان التصريح بالبيانات الخطأ بقصد الاحتيال فإن الحق بالتعويض يسقط، أما خلاف ذلك فيتم احتساب أقساط إضافية.

ثانيا: التصريح بتغير الظروف المتعلقة الخطر:

ولا يتوقف التزام المؤمن له بإعلام المؤمن بالبيانات وقت إبرام العقد، بلا يجب عليه إخطاره بالتغيرات التي تطرأ على الخطر خلال مدة تنفيذ العقد، حيث من الممكن أن يطرأ بعد التعاقد مستجدات تزيد من احتمالية وقوع الخطر أو من جسامته أو العكس، والتي لو كانت موجودة وقت العقد لامتناع المؤمن عن التعاقد أو تعاقد مقابل قسط أكبر، أو من الممكن أن تساهم هذه المستجدات في تقليل قيمة القسط (ميسوم، ص113).

وتغير الظروف المتعلقة بالخطر إما أن تؤدي إلى تقليل فرصة حدوث الخطر، مما يترتب عليه تغير في قيمة القسط وانخفاضه، كأن يتم إزالة مصنع لتصنيع مواد كيمائية مجاور للمبنى المؤمن عليه، أو أن يؤدي تغير الظروف المحيطة بالخطر بتفاقم وزيادة فرصة تحقق الخطر المؤمن منه، إلا أن هذا الالتزام غالبا ما يكون مرتبط بتفاقم الخطر بسبب أهميته للمؤمن (داود، 1990، ص130) ، ويكون المؤمن حينها أمام أمرين: إما زيادة قسط التأمين، أو فسخ العقد وذلك لصعوبة تغطية الخطر بسبب تفاقم الظروف المتعلقة به ولو أن هذه الظروف كانت قائمة وقت إبرام العقد لامتنع المؤمن عن التعاقد(داود، ص135)، (السنهوري، ص1259).

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 108 بإن المؤمن له يلتزم بالتصريح الدقيق بتغير الخطر أو تفاقمه إذا كان خارجاً عن إرادته أو بفعله خلال سبعة أيام من تاريخ اطلاعه عليه، ويكون للمؤمن بعدها احتساب أقساط إضافية جديدة تتناسب مع تفاقم الخطر (رحال، ص30)، (خويرة، 2008، ص47).

وهذا هو موقف المنظم السعودي أيضا حيث ألزم المؤمن له بإخطار المؤمن فورا وتزويده بجميع التفاصيل حال تغير الخطر، ويحق للمؤمن في هذه الحالة زيادة القسط نظرا لزيادة المخاطر وفقا لنص المادة الخامسة من الوثيقة، ولم يتطرق المنظم السعودي إلى طريقة الإعلان في حالة تفاقم الخطر أو مدة الإعلان، بالرغم من أهمية تنظيمه.

ويدل إعلام المؤمن له للمؤمن بتفاقم الخطر على حسن نيته، أما في حال إخفائه لذلك دلالة على تعمد المؤمن له على تضليل شركة التأمين، وسوء نيته، والذي من الممكن أن يترتب عليه سقوط حق المؤمن له بالتعويض، وفسخ العقد، إلا أن ذلك لا يسقط حق المستفيد من التعويض في حال اكتشف ذلك بعد وقوع الضرر، والذي يخول شركة التأمين بالرجوع على المؤمن له بعد دفع التعويض (منصور، 1999، ص308).

ثالثا: إخطار المؤمن بوقوع الخطر:

يلتزم المؤمن له بإخطار المؤمن بوقوع الحادث المذكور في وثيقة التأمين، والذي يترتب عليه تنفيذ التزام المؤمن بالتعويض، أي أنه في حال وقع ضرر التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى أو مجرد ظهور عيب يمس سلامة المبنى وجب على المومن

له إخطار المؤمن بذلك، حتى يقوم هو الأخير بتنفيذ التزامه المقابل بتعيين خبير، ودفع التعويضات المستحقة، فالإخطار بوقوع الخطر المؤمن منه مهم لكل من طرفي العقد (تكاري، 2019، ص182).

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 108 من قانون التأمينات بأنه على المؤمن له أن يخطر المؤمن بكل ضرر يقع على عاتقه ضمانه بمجرد أن يصل لعلمه وذلك خلال سبعة أيام، وقد اكتفى المشرع الجزائري بتحديد مدة الإعلان دون تحديد شكل للإخطار فيما هل يجب أن يكون شفويا أو خطيا لتفادي إشكالية الإثبات.

أما المنظم السعودي فقد اشترط على المؤمن له بتقديم إشعار خطي للمؤمن فور اكتشاف الضرر، وحبذا لو أن المنظم السعودي وضع مدة محددة وميعاد للإخطار (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ص10).

ولم يتناول كلا المنظمين الجزاءات المترتبة على الإخلال بهذا الالتزام أو تأخير المؤمن له بالإخطار، إلا أن شركات التأمين عادة ما تضع شروط تقضي بحرمان المؤمن له من التأمين في حال خرق هذا الالتزام، إلا أن هذا الشرط يعتبر ساقطا وفقا لم نص عليه المشرع الجزائري في المادة 622 من القانون المدني بأنه تسقط جميع الشروط التي يضعها المؤمن في وثيقة التأمين من أجل حرمان المؤمن له من مبلغ التأمين، إلا أن ذلك لا يلغي حق المؤمن في الرجوع على المؤمن له بالتعويض نظير الخسارة التي تكبدها بسبب إخلال المؤمن له بهذا الالتزام، وفقا للقواعد العامة (تكاري، ص183).

ويكون المؤمن له بسبب إخلاله مسؤولا مسؤولية عقدية أمام المؤمن، ويجوز للمؤمن مطالبته بالتعويض شريطة إثبات وقع ضرر لحقه بسبب إخلال المؤمن له بهذا الالتزام، مع تحديد مقداره، ويحق له في هذا الحالة تخفيض قيمة التعويض، أما إذا كان إخلال المؤمن له بهذا الالتزام يرجع إلى سوء نيته، ومحاولة للغش فإن حقه في التعويض يسقط (السنهوري، ص1328).

لقد استعرض هذا المبحث الآثار المترتبة على إبرام عقد التأمين على عيوب البناء الخفية، مبينة التزامات المؤمن والمؤمن له، وما يترتب عليه من جزاءات في حال الإخلال بهذه الالتزامات.

الخاتمة:

وفي الختام فإن إلزامية التأمين على عيوب البناء الخفية سيعمل على بعث الاطمئنان لأصحاب المشاريع، فتوجه المملكة لفرض التأمين سيساهم في توفير رقابة تقنية ووقائية من بداية عمليات التشييد حتى تسليمها. ووفقا لما سبق بيانه، فقد خلصت الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج:

- غالبا ما يغطي هذا النوع من التأمين عيوب البناء الخفية التي تظهر في المشاريع والمباني الضخمة، أما المباني الفردية فإنه لا يطولها هذا التأمين، ويرجع ذلك لعدم رغبة الأنظمة بفرض تكاليف إضافية على أصحابها، إلا أن المنظم السعودي اتخذ توجه أوسع في هذه المسألة من خلال مد التغطية التأمينية لتشمل مباني الأفراد بالإضافة إلى المشاريع الكبرى والمباني الضخمة، لتوفير الحماية لجميع أفراد المجتمع، والتأكد من وجود التمويل السريع في حال تحقق الخطر المؤمن منه.
- ألزم المنظم السعودي المؤمن بالمساهمة في عملية البناء بحيث لم يقتصر التزامه على التعويض فقط، بل ألزمه بتوفير جهة محايدة تقوم بعملية التفتيش خلال فترة التنفيذ.
- إن مضمون وثيقة التأمين قد يثير صعوبات عديدة مما سيشكل مصدرا لنزاعات متعددة، خاصة فيما ما يتعلق بدفع التعويضات.
- تحت ظل رغبة المنظم في تحقيق التوازن وحماية مصالح طرفي عقد التأمين، حيث وضع المنظم سقف لتعويض المؤمن للمؤمن، وفي مقابل ذلك وضع حدا أقصى للقسط الذي يلتزم به المؤمن له.

التوصيات:

- نوصي المنظم السعودي بوضع تأمين إلزامي يغطي مسؤولية المتداخلين في البناء، سواء أثناء فترة التنفيذ أو بعد التسليم، على غرار ما هو معمول به في التشريعات الأخرى، بشكل يضمن مصالح وحقوق أصحاب المباني والمشاريع، ويوفر الحماية للمتداخلين في عملية التشييد من مطالبة المتضررين بالتعويض.
- نشيد على المنظم بتنظيم الجزاءات المقررة على كل من المؤمن والمؤمن له في حال الإخلال بالالتزامات الناشئة عن الوثيقة، وأيضا حتى لا يترك سلطة للمؤمن بإيقاع جزاءات صارمة على المؤمن له.
- تعديل لائحة مخالفات كود البناء، بحيث يتضمن بند مرتبط بحالات عدم الالتزام بإصدار وثيقة التأمين، وما هي المخالفة المقررة لعدم الالتزام به، ومراقبة استيفاء هذه الإلزامية.
- نأمل من المنظم السعودي مد نطاق المستفيدين من التأمين ليغطي الغير المضرور جراء تهدم البناء، وذلك من أجل توفير الحماية القانونية لمالك المبنى من رجوع الغير عليه.

المراجع والمصادر

الكتب:

1. السنهوري، عبد الرازق. (1964). الوسيط في شرح القانون المدني: عقود الغرر- المقامرة- الرهان- المرتب مدى الحياة- عقد التأمين. ج 7، م 2. دار إحياء التراث العربي. لبنان.
2. الفهمي، خالد مصطفى. (2005). عقد التأمين الإجباري: المسؤولية المدنية الناشئة عن حوادث السيارات. دار الجامعة الجديد للنشر. الإسكندرية.
3. منصور، محمد حسين. (1999). المسؤولية المعمارية أنواع المسؤولية- جرائم البناء- تعيب المباني- التصدع والانهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد. دار الجامعة الجديدة للنشر. مصر.
4. منصور، محمد حسين. (د.ت). أحكام التأمين- مبادئ وأركان التأمين- عقد التأمين- التأمين الإجباري من المسؤولية عن حوادث: المصاعد، المباني، السيارات. دار الجامعة الجديدة للنشر. مصر.

الرسائل والأطروحات العلمية:

1. بلقاسمي، مريم. (2014). "ثر التأمين في تخفيف التبعات المالية لحوادث ورشات البناء"، مذكرة لنيل درجة الماجستير. جامعة أم البواقي. الجزائر.
2. تكاري، هيفاء رشيدة. (2019). "النظام القانوني لعقد التأمين دراسة في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه. جامعة تيزي وزو. الجزائر.
3. خديجي، أحمد. (2006). "نطاق المسؤولية العشرية: دراسة مقارنة"، رسالة لنيل درجة الماجستير. جامعة قاصدي مرباح ورقلة. الجزائر.
4. خويرة، بهاء الدين مسعود. (2008). "الآثار المترتبة على عقد التأمين من المسؤولية المدنية: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. الأردن.

5. رحال، عبد الغني. (2014). "تأمين المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري"، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير. جامعة أم البواقي. الجزائر.
6. الرشدان، أسيل محمود. (2007). "الوضع القانوني للغير في نظام التأمين الإلزامي"، متطلب الحصول على درجة الماجستير. الجامعة الأردنية. الأردن.
7. زقان، نبيل يوسف. (2012). "التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية للمتداخلين في مجال البناء: دراسة مقارنة". الجامعة الأردنية. الأردن.
8. دواد، خالد سعد الدين. (1990). "عنصر الخطر وما يترتب عليه من التزامات وجزاء الإخلال بها في عقد التأمين"، رسالة استكمال درجة الماجستير. جامعة الأردن. عمان.
9. ميسوم، فضيلة. (2022). "تأمين المسؤولية المدنية للمهندس في مجال البناء"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق. جامعة عبد الحميد بن باديس. الجزائر.

الدوريات والمؤتمرات والمقالات العلمية:

1. أبو هلالة، إبراهيم، والشقيرات، فيصل. (2017). "التزام المؤمن بالتعويض في التأمين من المسؤولية المدنية". مجلة جامعة الحسين بن طلال للبحوث: 3، 2.
2. دغيش، أحمد. (2011). "التأمين في الترقية العقارية". مجلة حوليات:11.
3. فكارشة، وبوعلام. (2019). "أشكال شركات التأمين في الجزائر". مجلة الإبداع: 9، 1.
4. علي، جمال عبد الرحمن محمد. (2009). "التزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية ومدى حقه في الرجوع على المؤمن له والغير المسؤول في ضوء التعديلات التشريعية الجديدة دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي والمصري". مجلة البحوث القانونية والاقتصادية:23، 2.
5. قاسي، نجاة. (2016). "النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري". مجلة القانون، المجتمع والسلطة: 5.
6. وعلي، جمال. (2012). "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، دراسة في القانون الجزائري". الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
7. وزارة الشؤون البلدية والقروية. (2019). "ورشة عمل آلية تطبيق إلزامية المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية في المباني ونطاق تطبيقها".

الأنظمة واللوائح:

1. الصيغة النموذجية لوثيقة التأمين على العيوب الخفية، الصادرة من مؤسسة النقد السعودي بموجب قرار المحافظ رقم (187/441) بتاريخ 1441/8/5هـ..
2. نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/32 بتاريخ 1424/6/2هـ، ولائحته التنفيذية.
3. اللائحة التنظيمية لسلوكيات سوق التأمين، الصادرة من مؤسسة النقد السعودي بتاريخ 2008/9/16م.
4. نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بمرسوم ملكي رقم م/43 بتاريخ 1438/4/26هـ، ولائحته التنفيذية.

5. القانون المدني الجزائري الأمر رقم 75- 58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975م، المعدل والمتمم.
6. قانون التأمينات الجزائري الأمر رقم 95 – 7 المؤرخ في 25 يناير 1995م، معدل ومتمم بالأمر رقم 6-4 المؤرخ في 20 فبراير 2006.

جميع الحقوق محفوظة © 2023، الباحثة/ أماني مصطفى برناوي، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي
(CC BY NC)

Doi: https://doi.org/10.52132/Ajrsp/v4.48.11