

## التأمين العقاري والحفاظ على الثروة العقارية

دكتور عبد الباقي إبراهيم

جاء في القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وفي المادة (8) المعدلة في القانون رقم 101 لسنة 1996، أنه لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها 150.000 جنيه أو التعليمات أيًا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين... الخ. وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهمم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

- 1- مسؤولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ بإستثناء عمالهم.
- 2- مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة 651 من القانون المدني وذلك دون الإخلال أو التعديل في قواعد المسؤولية الجنائية بتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك (الجمعية العشرية) وتحدد مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليون جنيه عن الحادث الواحد على الأتعدي مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة الف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الإقتصاد بالإتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بوضع القواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به على الأ يتجاوز القسط 0.5% من قيمة الاعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالإتفاق مع وزير الإقتصاد.

من منطوق المادة (8) من القانون 106 لسنة 1971 والمعدلة في القانون رقم 101 لسنة 1996 يتضح أن الهدف من التأمين هو التأكد من سلامة المنشأ بعد المراجعات التي تقوم بها الجمعية العشرية والتي تتعامل مع مجموعة محدودة من المكاتب الإستشارية ذات الاختصاص في مراجعة الجوانب الإنشائية التي هي أساس أمان المنشأة. كما يتضح ان التأمين في هذه الحالة يتم في اطار إستخراج تراخيص المباني. وقد ثبت عن الممارسة عدم فعالية هذا النظام حيث ان شركات التأمين ليس لديها الأجهزة القادرة على مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ. الأمر الذي أدى الى إنشاء مايسمى بالجمعية العشرية التي تتعامل مع بعض المكاتب الإستشارية المنافسة للمكاتب الإستشارية القائمة على التصميمات المعمارية والانشائية، الأمر الذي أدى الى عدم تحقيق الأهداف التأمينية بصورة واضحة، الأمر الذي أدى الى كثير من المسائل القضائية بين

هذه الشركات والمكاتب الإستشارية القائمة على إعداد الرسومات والإشراف على التنفيذ وبالتالي فشل هذا النظام وضرورة البحث عن البديل الأوفق.

وكما في عديد من الدول المتقدمة تنشأ شركات تأمين خاصة يكون عملها الأساسى التأمين العقارى، وتكون لديها الأجهزة الدائمة القادرة على المراجعة ومتابعة تنفيذ الأعمال ويقل الحمل بذلك عن عاتق الأجهزة المسئولة عن أعمال تنظيم البناء فى إدارات الإسكان فى المدن والأحياء. وتعمل شركات التأمين العقارى عن طريق فروعها فى المدن والأحياء المختلفة فى كافة أرجاء الجمهورية، بحيث تتسع مجالات التأمين العقارى لتشمل كذلك المنشآت القائمة بجانب المنشآت المستجدة، بحيث يطبق نظام التأمين الإيجابى على جميع المنشآت المبنية ضد الانهيار أو الحريق أو أمان المصاعد وسلامة المواد والصيانة. وذلك بجانب التأمين على المخاطر الناتجة عن أعمال المهندس الإستشارى والمقاول أو المشرف على التنفيذ. ويتم التأمين من قبل الشاغلين للوحدات السكنية أو المكتبية أو الادارية بنسبة ما يشغله من أمتار مربعة على أن يساهم المالك بنسبة الربع من قيمة التأمين على أن يتم وضع نظام خاص بالتأمين العقارى عن طريق شركات التأمين المتخصصة تتولى وضعه وزارة الإقتصاد بالتشاور مع الوزير المختص بالإسكان وتصدر به القوانين واللوائح التنفيذية لهذا النظام.