

صندوق التأمين بين حماية مصالح المتضررين وأكل أموال الناس بالباطل



محمد بجرجي : طالب باحث بسلك الماستر وجامعة

قوانين التجارة والأعمال

مقدمة

معلوم أن عملية التحفيظ تعد أهم وسيلة لصيانة وحماية الثروة العقارية ، إذ أن الرسم العقاري الذي يتم تأسيسه في النهاية يعطي للملكية مناعة وقوة ، ويحميها من كل تسلط وعبث.

لكن لا يتم الوصول إلى تحفيظ العقار وإنشاء الرسم العقاري ، إلا بعد المرور بعدة مراحل يلعب فيها المحافظ دورا هاما، وهو موظف إداري منحه المشرع المغربي سلطات شبه قضائية للبحث والتقرير، واسند له مجموعة من المهام والاختصاصات يمارسها عن طريق اتخاذ لمجموعة من القرارات تتأرجح بين الايجابية والسلبية[1].

إلا أنه في مقابل ذلك ، نجد أن المشرع أخضعه لمسؤولية مشددة عن أي خطأ أو إغفال قد يصدر عنه عند اتخاذ أحد قراراته ، حيث منح المشرع للأطراف المتضررة بالإضافة إلى حق الطعن القضائي ، حق مقاضاة المحافظ وإثارة مسؤوليته حماية لمصالحهم باعتبارها الأولى ، إلا أنه وفي كثير من الأحيان يصعب الرجوع على المحافظ عند ثبوت مسؤوليته خاصة عند عسره ، لذلك أوجد المشرع المغربي صندوقا للتأمين كضامن احتياطي لأداء التعويضات المحكوم بها لفائدة المتضررين في حالة ثبوت عسر المحافظ.

غير أن هذا الصندوق وإن كان قد أحدث لحماية مصالح المتضررين والعباد بصفة عامة، فإن الواقع العلمي يبين بالملح أن هذا الصندوق لم ينشأ إلا لأكل أموال الناس بالباطل ، ويرجع ذلك بالأساس إلى صعوبة تنفيذ الأحكام الصادرة بإحلال هذا الصندوق محل المحافظين، وهو ما نتج عنه تراكم الأموال المجمعة في هذا الصندوق

منذ سنوات دون أن يؤدي أي تعويض ، ومن هنا تتضح أهمية الموضوع في الحديث عن الغاية من إحداث هذا الصندوق المنظم بمقتضى المادة 100 من ظهير التحفيظ العقاري الذي تم تعديله بمقتضى القانون رقم 14.07 والحديث أيضا عن موارده ومسطرة إدخاله في الدعوى إذن ما هي أهداف هذا الصندوق؟ وهل هو في خدمة مصالح المتضررين أم مجرد وسيلة لأكل أموال الناس؟ سنحاول الإجابة عن هذه الاشكالات القانونية من خلال التصميم الآتي:

المطلب الأول: النظام القانوني لصندوق التأمين

المطلب الثاني: مسطرة إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض وتأثير ذلك على مصالح المتضررين.

المطلب الأول: النظام القانوني لصندوق التأمين

نظرا للصعوبات التي يواجهها المتضررين من نظام التحفيظ العقاري، في مطالبة صندوق التأمين بالأداء إما لعدم احترامهم للشروط المقررة في كيفية إدخاله أو للأجل المحددة لمقاضاته[2].

فإنه سيكون من المفيد الحديث عن تنظيمه القانوني ، لاسيما وأنه بأبعاد صندوق التأمين سيبقى المحافظ وحده مسؤولا في مواجهة المتضررين، لذلك سنحاول في

هذا الإطار الحديث إحداث صندوق التأمين والغاية المتوخاة من ذلك (الفقرة الأولى) على أن تتحدث بعد ذلك عن موارد هذا الصندوق وتديرها (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: صندوق التأمين والغاية المتوخاة منه

ينص الفصل 100 من قانون التحفيظ العقاري المعدل بمقتضى قانون 14.07 على ما يلي: "يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية. أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو في تقييده لاحق.

يحدد السقف الأقصى للصندوق المشار إليه في مبلغ مائة مليون درهم.

يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية للسنة المالية لتلك التي وقع فيها النقص."

انطلاقاً من هذا الفصل يتضح جلياً أن المشرع المغربي جاء بمقتضيات أكثر دقة ، عكس ما كان عليه الحال قبل التعديل وما ذلك إلا رغبة في تفعيل دور هذا الصندوق الذي ظل جامداً منذ تأسيسه [3].

وتتمثل الغاية من إنشاء هذا الصندوق في ضمان استخلاص المتضرر للمبالغ المالية الموجبة للتعويض التي قد يحكم بها ضد المحافظ المعسر.

فانطلاقاً من الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل بمقتضى قانون 14.07، يتضح أنه في حالة ثبوت المسؤولية الشخصية للمحافظ، فإن هذا الأخير يؤدي التعويض من ماله الخاص، ولا يطالب صندوق التأمين بالتعويض المحكوم به لفائدة المتضرر إلا في حالة ثبوت عسر المحافظ.

وهذا يفيد بأن هذا الصندوق يعتبر بمثابة ضامن احتياطي، لا يتدخل إلا بعد ثبوت عسر المحافظ، وبالتالي فالدعوى التي تقام ضده، تعتبر دعوى احتياطية لا دعوى أصلية، كما أن هذا الصندوق لم ينشأ لتغطية مسؤولية المحافظ، وإنما لتغطية عسره، إذ أنه يحل محل المحافظ في الأداء مع إمكانية الرجوع على هذا الأخير [4].

عموماً يمكن القول بأن المشرع المغربي وضح أكثر مقتضيات الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري بمقتضى التعديل الذي طرأ عليه، فالصندوق إذا دفع التعويضات للمتضرر من خطأ شخصي، فإن التعويضات تؤخذ من مداخل وكالة الوطنية المحافظة العقارية في السنة المالية لدفع التعويض ولا يجوز لهذا الصندوق أن يدفع أكثر من مليون درهم لسداد التعويضات المذكورة.

الفقرة الثانية: موارد صندوق التأمين وتديرها

تتمثل موارد هذا الصندوق، في الاقتطاعات التي تباشر على مجموع الحقوق والرسوم المحصلة لفائدة وكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وتحدد هذه الاقتطاعات في نسبة 2% من هذه المداخل، وذلك بمقتضى القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915، المعدل بالقرار الوزيري المؤرخ في 13 مارس 1933، فقبل التعديل كانت النسبة

مرتفعة حيث كانت تحدد في 15%، [5] وتبرير ذلك يرجع إلى كون نظام التحفيظ العقاري كان في بدايته، وعمليات التحفيظ كانت قليلة جدا، كما أن عدد المحافظات كان بدوره محصورا في مناطق معينة، وبعد ذلك صدر قرار وزيري بتاريخ 13 مارس 1933 يعدل النسبة المحددة في الفصل 59 لتصبح 2% بدل 15% ابتداء من 1 مارس 1933.

والغريب في الأمر أن نسبة 2% لا تزال هي المطبقة والمعمول بها ولم تتغير رغم انتشار عمليات التحفيظ والتقييدات في جميع أنحاء المغرب ورغم تطور وتيرة مداخيل المحافظات العقارية نتيجة للزيادات المتوالية [6].

فنسبة 2% تبقى مرتفعة لذلك ينبغي مراجعتها وذلك راجع إلى عدة أسباب أهمها ارتفاع مداخيل رسوم الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وارتفاع نسبة الاقتطاع مقارنة مع بعض الصناديق المماثلة، كصندوق مال الضمان المخصص لتعويض المصابين بحوادث السير حيث تحدد نسبة الاقتطاع في 1%، وأخيرا تراكم الأموال المجمعة في هذا الصندوق منذ سنوات، وصعوبة تنفيذ الأحكام الصادرة بإحلال هذا الصندوق محل المحافظين.

حيث بلغت حصيلة المبالغ المجمعة والمخولة لصندوق التأمين في نهاية سنة 1995 مبلغ 124.394.518 درهم، وقد تضاعف هذا المبلغ خلال خمس سنوات ليصل في نهاية شهر غشت 2000 إلى مبلغ 220.251.298.

عموما يمكن القول بان هذا الصندوق لم ينشأ إلا لأكل أموال الناس، خصوصا وأن هذا الصندوق لم يسبق له ومنذ إنشائه أن قام بدفع أي تعويض، مما يطرح التساؤل حول الأموال المتراكمة به.

وقد حدد المشرع المغربي بموجب الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل بمقتضى قانون 14.07، السقف الأقصى لهذا الصندوق في 100 مليون درهم، وهنا يطرح التساؤل عن مآل الأموال التي تزيد على السقف المقرر قانونا؟

إجابة عن هذا التساؤل يمكن القول أن مصير هذه الأموال التي تزيد على السقف المقرر قانونا تدفع إلى الخزينة العامة، على اعتبار أن المساهمة في تمويل صندوق التأمين متأتية من اقتطاع نسبة 2% من مداخيل رسوم المحافظة العقارية، وهذه المداخيل تعتبر جزءا من مداخيل الخزينة العامة للدولة، وأن المشرع قرر أن تتنازل الدولة عن قسط منها بنسبة 2% لتخصيصها لصندوق التأمين لضمان تعويض المبالغ المحكوم بها على المحافظين والذين ثبت إعسارهم، وعليه فإن الأموال التي تزيد على السقف تدفع الى الخزينة العامة.

ولنفترض أيضا ان التعويض المحكوم به لفائدة المتضرر يستغرق الأموال المجمعة في الصندوق كله، فهنا يطرح التساؤل من أي جهة سيحصل المتضرر على باقي التعويض المقرر له؟

أما فيما يخص تدير أموال هذا الصندوق، يمكن القول أن موارد هذا الصندوق كانت تودع بحساب خاص لدى الخزينة العامة، وعند إنشاء صندوق الإيداع

والتدبير أصبح هذا الصندوق هو المؤهل قانونا لتلقي وتدبير الاقتطاعات المخصصة لصندوق التأمين [7] ، وهو ما يعني أيضا أن هذا الصندوق هو المؤهل للقيام بأداء المبالغ المحكوم بها على صندوق التأمين متى تأكد من احترام الشروط والآجال المقرر للمطالبة بالأداء.

المطلب الثاني: مسطرة إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض وتأثير ذلك على مصالح المتضررين

معلوم أن الصندوق التأمين يعتبر ضامنا احتياطيا ، ولا يتدخل إلا بعد ثبوت عسر المحافظ ، وعليه فإن الدعوى التي تقام ضده هي دعوى احتياطية لا دعوى أصلية، ولمقاضاة هذا الصندوق ينبغي احترام مسطرة خاصة ودقيقة (الفقرة الأولى) إلا أنه قلما يتم ادخال هذا الصندوق في الدعوى لجهل المتضررين لهذه المسطرة وهو ما يؤثر على مصالحهم (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مسطرة ادخال صندوق التأمين في دعوى التعويض

لا يمكن مقاضاة صندوق التأمين بكيفية مستقلة عن الدعوى المقامة ضد المحافظ بل يتعين إدخاله بصفة احتياطية كما سبق وأن أشرنا وذلك منذ تقديم المقال الافتتاحي ضد المحافظ على الأملاك العقارية [8]. لذا يكون من مصلحة المحافظ

تتبع المدعي إلى ذلك ، لأنه بسقوط الدعوى ضد صندوق التأمين ، سيبقى المحافظ وحده في مواجهة المدعي في حالة صدور حكم يقضي بالتعويض.

وهكذا يتضح أن المتضرر يصبح أمام مدينين بالتعويض لكنهما غير متضامين ، فلا يجوز للمتضرر أن يطالب صندوق التأمين بالأداء إلا بعده تجريد المحافظ على الأملاك العقارية أولاً وإثبات أن ليس لديه ما يحجز [9].

إن دعوى التعويض في مواجهة صندوق التأمين تصبح غير مقبولة إذ تم تقديمها خارج أجل سنة واحدة انطلاقاً من تاريخ التحفيظ أو التقييد المنتج للضرر.

وبعد ثبوت إفسار المحافظ فإن صندوق التأمين يحل محله في أداء التعويض المحكوم به لفائدة المتضرر ، لكن مطالبة الصندوق بأداء مبلغ التعويض المحكوم به عليه ، يجب أن تكون داخل أجل 6 أشهر ، تبتدى من تاريخ الحكم ، والا سقط حق المتضرر في هذه المطالبة [10]. ويجب أن تكون مطالبة صندوق التأمين بأداء التعويض معززة بنسخة أصلية من الحكم القاضي بأداء التعويض ، وكذلك بشهادة من كتابه ضبط المحكمة المصدرة للحكم ، تفيد عدم قابلية الحكم لأي طعن وذلك حسب الفصل 65 من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915.

عموماً يمكن القول أنه لمطالبة صندوق التأمين بالتعويض يجب احترام مجموعة من المقتضيات نجملها فيما يلي:

1-لا تقبل طلبات التعويض في مواجهة صندوق التأمين إلا اذا تمت مقاضاة المتسبب في الضرر بصفة شخصية.

2-طلبات التعويض يجب ان تقدم امام المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها.

3-تسقط الدعوى إذا لم ترفع القضاء داخل اجل سنة من تاريخ التحفيظ او التقييد المنتج للضرر.

4-إذا ثبتت مسؤولية المحافظ وحكم عليه بالتعويض فيمكن ان يحل صندوق التأمين محله في الأداء ، بعد اثبات اعساره واثبات العسر يجب ان يكون بمقتضى محضر يفيد بان ليس لديه ما يحجز.

5-مطالبة صندوق التأمين بالأداء يجب ان تتم داخل اجل 6 اشهر من تاريخ صدور الحكم وصورته نهائيا.

6-مطالبة الصندوق بالأداء يجب أن تكون مدعمة بنسخة اصلية من الحكم وشهادة من كتابة الضبط تفيد عدم قابلية الحكم لأي طعن[11].

الفقرة الثانية: تأثير المسطرة الخاصة بالتعويض على مصالح المتضررين

إن المسطرة الخاصة لمطالبة صندوق التأمين بالتعويض ، تبقى معقدة لاسيما وأنها تحتوي على أجال قصيرة ومسقطة تحول دون الوصول إلى مطالبة الصندوق بالتعويض.

فمثلا أجل سنة الذي ينبغي احترامه لرفع دعوى التعويض في مواجهة الصندوق ، يبقى قصيرا ولا يتناسب مع أجل تقادم دعوى التعويض الأصلية المقامة ضد المحافظ

العقاري[12] ، التي يكون أجل تقادمها حسب الفصل 106 من ق.ل.ع هو خمس سنوات ، تبتدى من الوقت الذي علم فيه المتضرر بالضرر ومن هو المسؤول عنه ، وتتقادم في جميع الأحوال بمضي 20 سنة تبتدى من ق.ت حدوث الضرر.

وهكذا يتضح أن الآجال في هذه المسطرة قصيرة ومسقطة تحول دون إحلال الصندوق محل المحافظ وهو ما نتج عنه تراكم الأموال المجمعة في الصندوق دون أداء أي تعويض.

ناهيك على جعل المتضررين بالمسطرة الخاصة التي يجب اتباعها ، مما يضيع عليهم فرصة مطالبة الصندوق بالتعويض ، فيجد المتضرر نفسه في مواجهة محافظ معسر.

خاتمة

خلاصة القول أن صندوق التأمين المنظم بمقتضى الفصل 100 من ظهير العقاري المعدل بمقتضى قانون 14.07 لم ينشأ إلا لتغطية عسر المحافظ لا مسؤوليته ، إلا أن هذا الصندوق منظم فقط على الورق ، أما على مستوى الواقع العلمي نجد أن دوره غير مفعّل ، فمنذ إنشائه لم يدفع أي تعويض لصعوبة تنفيذ الأحكام الصادرة بإحلاله محل

المحافظين . مما يطرح التساؤل حول الأموال المتراكمة به، وفي هذا الإطار تنادي المشرع المغربي ب:

-ضرورة نقل وظيفة الصندوق من الضامن للتعويض المحكوم به ضد المحافظ المعسر، الى الفاعل المؤدي في جميع الحالات، باستثناء حالة الأخطاء المتعمدة للمحافظ العقاري، إذ بهذه الطريقة سيصبح هذا الصندوق وعن جدارة صندوقا للتأمين كما اختار المشرع أن يسميه.

-تبسيط مسطرة ادخال صندوق التأمين في الدعوى وتعديلها لاسيما من حيث الأجل التي تبقى قصيرة ومسقطة تحول دون مطالبة الصندوق بالتعويض.

-تخفيض نسبة الاقتطاع المحددة في 2% إلى 1% مقارنة مع بعض الصناديق كصندوق مال الضمان المخصص للمصابين بحوادث السير.