

التأمين العقاري لناقص الأهلية

أحمد علي رحيم

كلية الحقوق/ الجامعة الإسلامية في لبنان

قسم القانون الخاص

الدكتورة أودين سلوم

مقدمة

التأمين العقاري هو نوع من التأمين يهدف إلى حماية الممتلكات العقارية ضد الخسائر والأضرار الناتجة عن مجموعة من المخاطر مثل الحرائق، الفيضانات، الزلازل، والسرقة. بالنسبة لشخص ناقص الأهلية، مثل الأطفال أو الأشخاص الذين لديهم قيود قانونية على قدرتهم على اتخاذ القرارات، هناك بعض الأمور المهمة التي يجب معرفتها كون التأمين العقاري يشبه وضع غطاء حماية حول المنزل أو العقار ليكون جاهزاً لمواجهة أي مشاكل قد تحدث، مثل الحريق أو السرقة.

شركة التأمين تدفع مبلغاً من المال للمساعدة في إصلاح الضرر أو تعويض الخسائر ومن المهم أن يتابع الوصي أو ولي الأمر مع شركة التأمين بشكل دوري للتأكد من أن التغطية لا تزال مناسبة وأن أي تغييرات في العقار قد تم إبلاغ شركة التأمين عنها. إن فاقدو أو ناقصو الأهلية هم:

١. الأطفال: الأشخاص الذين لم يبلغوا سن الرشد القانوني.
٢. الأشخاص ذوو الإعاقة العقلية أو النفسية: الذين يعانون من حالات تؤثر على قدرتهم على اتخاذ قرارات مالية مستقلة.

٣. كبار السن المصابون بأمراض تؤثر على القدرة العقلية: مثل مرض الزهايمر أو الخرف.

ويتضح أهمية التأمين العقاري لهؤلاء الأفراد من خلال ما يلي :-

١. حماية الأصول: التأمين العقاري يضمن أن الممتلكات التي يمتلكها فاقدو أو ناقصو الأهلية محمية من الأضرار المالية الكبيرة الناتجة عن الحوادث.
٢. الاستقرار المالي: يضمن التأمين وجود تعويض مالي لإصلاح أو استبدال الممتلكات المتضررة، مما يحافظ على استقرار الحالة المالية للأفراد أو الأسرة التي ترعاهم.
٣. تجنب الأعباء المالية: بدون التأمين، قد تكون تكاليف إصلاح أو استبدال الممتلكات باهظة، مما يشكل عبئاً مالياً كبيراً على الأسرة أو الأوصياء.

ويتم التعامل مع التأمين العقاري لفاقد أو ناقص الأهلية من خلال :-

١. تعيين وصي أو ولي أمر:

أ- الأوصياء أو أولياء الأمور: هم الأشخاص القانونيون الذين لديهم السلطة لاتخاذ القرارات المالية نيابة عن فاقد أو ناقص الأهلية. هؤلاء يمكن أن يكونوا من أفراد العائلة، أو أشخاص معينين من قبل المحكمة.

ب- الواجبات: تشمل واجبات الأوصياء أو أولياء الأمور إدارة أصول فاقد أو ناقص الأهلية وضمان توفير الحماية المالية اللازمة لهم، بما في ذلك شراء التأمين العقاري.

٢. شراء بوليصة التأمين

أ- تقييم الاحتياجات: يقوم الوصي أو ولي الأمر بتقييم الممتلكات العقارية والاحتياجات الخاصة بفاقد أو ناقص الأهلية.

ب- اختيار التغطية المناسبة: يتم اختيار بوليصة التأمين التي توفر التغطية المناسبة ضد المخاطر المحتملة، مثل الحريق، الفيضان، السرقة، أو الأضرار الأخرى.

ج- دفع الأقساط: يتم دفع أقساط التأمين بشكل دوري (شهري أو سنوي) لضمان استمرار التغطية.

٣. إدارة المطالبات

أ- تقديم المطالبات: في حال حدوث ضرر أو خسارة، يقوم الوصي أو ولي الأمر بتقديم مطالبة لشركة التأمين نيابة عن فاقد أو ناقص الأهلية.

ب- تقديم الأدلة: يشمل ذلك تقديم الأدلة والمستندات المطلوبة لتأكيد حدوث الضرر وتقدير قيمته.

ج- استلام التعويض: بعد مراجعة المطالبة، تقوم شركة التأمين بدفع التعويض المالي الذي يمكن استخدامه لإصلاح أو استبدال الممتلكات المتضررة.

مشكلة الدراسة:

ما مدى كفاية أحكام التشريع في التأمين على عقارات ناقصي الأهلية؟

عليه، للإجابة عمّا تقدم، سوف نتناول موضوع الدراسة في بحثين ثم خاتمة، وكما يلي:

المطلب الأول

التأمين العقاري على اموال فاقد الاهلية

نصت المادة ١٢٨ من قانون الملكية العقارية اللبناني على انه "لا يعقد التأمين المقاري العقاري إلا من كان له الأهلية بأن يتصرف بالعقار أو بالحق الذي يخضعه للتأمين". نلاحظ ان هذا النص هو مأخوذ حرفياً عن المادة ٢١٢٤ من القانون المدني الفرنسي، وتقابله المادة ٢/١٠٣٢ من القانون

المدني المصري والمادة ١٠٧٩ من القانون المدني السوري والمادة ١٢٨٧ من القانون المدني العراقي.

ومبرر هذه القاعدة يكمن في ان عقد التأمين العقاري يعتبر بالنسبة الى المدين المؤمن من أعمال التصرف أو التفرغ كما أتينا على شرحه وهو حسب الفقه الإسلامي من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر^(١).

بالتالي، لكي ينشأ عقد التأمين صحيحاً، يجب ان يكون المدين المؤمن متمتعاً بأهلية التفرغ أو التصرف بالعقارات أو الحقوق التي يتناولها هذا العقد، كما هو الشأن بالنسبة للبائع في عقد البيع^(٢). ولقد جاء في قرار قضائي في لبنان بأنه: "لا يجوز التأمين على حقوق فاقدية الاهلية او القصر او المحجورين الا للأسباب وبالطرق المعينة في القانون الخاص بأحوالهم الشخصية"^(٣).

أما الكفيل العيني الذي يعقد تأميناً على - عقاراته أو حقوقه ضماناً لإيفاء دين غيره فهو أيضاً يقوم بعمل تصرفي إنما يكون عادة بدون مقابل أو عوض أي انه من أعمال التبرع (Liberalite) التي تقدم، مبدئياً، منفعة للمدين الاساسي لا للكفيل الا في حالات استثنائية^(٤).

وهذا ما اكدته صراحة المادة ١٠٦٧ من قانون الموجبات والعقود بقولها: "الكفالة مجانية بطبيعتها، ما لم يكن هناك نص مخالف".

لذلك، يقتضي ان تتوافر في شخص الكفيل العيني الاهلية اللازمة للتبرع بالعقارات أو بالحقوق التي سيشملها التأمين.

وقد فرض المشترع اللبناني توافر هذه الأهلية في المادة ١٠٥٥ من قانون الموجبات والعقود التي نصت على ما يلي: "لا يجوز إلا لمن له أهلية التفرغ بدون عوض ان يقيم نفسه كفياً".

ولا تصح الكفالة من القاصر ولو بإذن ابيه أو وصيه اذا لم يكن له مصلحة في القضية التي يكفلها ان هذا النص الموضوع بشأن الكفالة الشخصية يطبق أيضاً على الكفالة العينية.

أما في الحالات الاستثنائية التي لا تكون فيها هذه الكفالة مجانية فتصبح عندئذ أهلية الكفيل العيني كأهلية المدين المؤمن.

(١) أحمد بوكرزازة ، المسؤولية المدنية للقاصر، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠٠٢-٢٠٠١.

(٢) المادة ٣٧٧ موجبات وعقود.

(٣) محكمة الاستئناف المدنية - بيروت رقم ١١٦٩ تاريخ ١٠-١٠-٢٠١٦

(٤) يراجع على سبيل المثال: استئناف بيروت رقم ١٥٨١ تاريخ ١٣ كانون الأول ١٩٦٨ ، مجموعة حاتم جزء ٨٦ صفحة ٥٠ رقم ١ . استئناف بيروت رقم ٢٠ تاريخ ٥ كانون الثاني ١٩٦٧ ، المحامي ١٩٦٧ صفحة ٧٢ - استئناف بيروت رقم ٥٧ تاريخ ١٦ كانون الثاني ١٩٦٧ ، مجموعة حاتم جزء ٧٠ صفحة ٥٦ رقم ١.

التأمين العقاري يشمل مجموعة واسعة من الأموال والحقوق التي يمكن أن تكون موضوعاً للتأمين. هذا النوع من التأمين يوفر حماية مالية ضد الخسائر المتعلقة بالممتلكات العقارية. وهناك بعض الأمثلة على الأموال والحقوق القابلة للتأمين العقاري^(١):

١. العقارات السكنية: وتشمل المنازل والشقق التي يمتلكها الأفراد.
 ٢. العقارات التجارية: تشمل المكاتب، المحلات التجارية، والمصانع.
 ٣. الأراضي: وتشمل الأراضي الفارغة أو تلك التي تحتوي على منشآت.
 ٤. المباني والمنشآت: التي تكون تحت الإنشاء أو مكتملة.
 ٥. الإيجارات: حقوق الإيجار للمستأجرين والملاك.
 ٦. حقوق الرهن: أي قروض عقارية مستحقة على الممتلكات.
- وهذا التأمين يمكن أن يغطي مجموعة متنوعة من المخاطر، مثل الأضرار الناتجة عن الحرائق، الفيضانات، الزلازل، السرقة، وأحداث أخرى يمكن أن تؤثر على قيمة الممتلكات العقارية. أما المخاطر التي يمكن أن يغطيها التأمين العقاري:
١. الكوارث الطبيعية: وتشمل: الزلازل، الفيضانات، الأعاصير، العواصف الثلجية، الانهيارات الأرضية.
 ٢. الأضرار الناجمة عن الحوادث: وتشمل: الحرائق، الانفجارات، الأضرار الناتجة عن المياه (مثل تسرب الانابيب).
 ٣. السرقة والسطو: وتشمل: سرقة الممتلكات، الأضرار الناتجة عن محاولة السرقة.
 ٤. المسؤولية المدنية: وتشمل: الأضرار التي يتسبب بها المؤمن له للغير، الحوادث التي تحدث داخل الممتلكات المؤمنة.
 ٥. الأضرار العرضية: وتشمل: الأضرار التي يتسبب فيها الحيوانات، التلف العرضي للممتلكات.
 ٦. التوقف عن العمل: وتشمل: فقدان الدخل بسبب الأضرار التي تعطل الأعمال التجارية من المعلوم والثابت أن القاصرين والراشدين المحجورين لا يتمتعون بأهلية التصرف بأموالهم والتفرغ عنها بمقابل أو بدون مقابل.
- بالتالي تطبيقاً للمبدأ المذكور أعلاه، لا يمكن لهؤلاء ان ينشئوا بأنفسهم تأميناً عقارياً على عقاراتهم أو حقوقهم لا بصفتهم مدنيين ولا بصفتهم كفلاء عينييين^(٢).

(١) ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، ٢٠٠٢.

(٢) محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ٢٠٠٩، ص ٢٧.

تجدر الملاحظة الى انه يقتضي عدم الخلط بين هذه الأهلية وبين تلك المفروضة لإنشاء عقد الدين المضمون بالتأمين. فهذان العقدان هما، مستقلان بعضهما عن البعض من حيث نظامهما القانوني^(١).

تطبق في هذا المجال الأحكام القانونية العامة المتعلقة بفقدان أهلية التعاقد حيث نصت المادة ٢١٥ من قانون الموجبات والعقود على ما يلي: "كل شخص أتم الثامنة عشرة من عمره هو أهل للالتزام، ما لم يصرح بعدم أهليته في نص قانوني".

غير ان قانون الموجبات والعقود اللبناني الذي كرس هذه القاعدة لم ينظم بشكل شامل ومتكامل حالات الحجر الذي يعني: المنع عن القيام بأعمال أو تصرفات قانونية كما فعل القانون المدني الفرنسي والقانون المدني المصري وغيرهما.

لذلك بقت المسائل المتعلقة بالحجر خاضعة في لبنان للقواعد المقررة في مجلة الأحكام العدلية المستمدة من (الشرع الاسلامي المذهب الحنفي) والتي كان معمولاً بها في العهد العثماني.

وهي خاضعة أيضاً لبعض القوانين المتعلقة بالطوائف المحمدية التي يدخل الحجر في اختصاصها وصلاحيات محاكمها الشرعية أو المذهبية كالقانون الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٢ المختص بتنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري والقانون الصادر بتاريخ ٢٤ شباط ١٩٤٨ المتعلق بالأحوال الشخصية للطائفة الدرزية.

ان جميع هذه القوانين التي مصدرها الرئيسي الشرع الاسلامي تضمنت انه، بالإضافة الى صغر السن، يعتبر الجنون والعتة والسفه والغفلة أسباباً رئيسية للحجر الذي يحول دون أهلية الشخص لأجراء الأعمال القانونية بصورة صحيحة ومنها طبعاً التأمين العقاري.

فمن المؤكد ان هذه التصرفات التي ترتب نتائج قانونية هامة تتطلب لصحة إنشائها ان تكون صادرة عن إرادة حرة سليمة وإدراك واع صحيح وعقل متزن غير ناقص وإن ذلك لا يمكن أن يتحقق مع أسباب الحجر المذكورة^(٢).

أما الأجانب فأنهم يخضعون في شؤون الأهلية لأحكام قانونهم الوطني (المادة ١٠ من القرار رقم ٦٠ الصادر بتاريخ ١٣ آذار ١٩٣٦).

وسوف نتطرق بفرعين الى المجنون والمعتوه بالفرع الاول والسفيه وذو الغفلة بالفرع الثاني:

(١) محمد حسين منصور، المصدر السابق، ص ٢٦.

(٢) عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج ١، مطبعة، وزارة التعليم العالي العلمي، بغداد، ١٩٨٠.

الفرع الاول

المجنون والمعتوه

ورد في المادة ٩٤٤ من مجلة الأحكام العدلية ان المجنون على قسمين: أحدهما المجنون المطبق وهو الذي يستوعب جنونه جميع أوقاته، والثاني هو المجنون غير المطبق وهو الذي يجن في بعض الأوقات ويفيق في بعضها.

أما المعتوه فهو بمقتضى المادة ٩٤٥ من المجلة الذي اختل شعوره بأن "كان فهمه قليلاً وكلامه مختلطاً وتدبيره فاسداً".

نشير الى ان المجلة قضت صراحة المادة (٩٥٧) ان المجنون والمعتوه والصغير هم المحجورون لذاتهم أي ان حجر هؤلاء هو بحكم القانون ومن دون حاجة لحكم قضائي لإنشائه.^(١) استناداً إلى ذلك، اعتبر الاجتهاد اللبناني ان الحكم الذي يقضي بتثبيت الحجر على المجنون أو المعتوه أو الصغير لا تكون له الصفة الانشائية بل يكون اعلانياً لحالة الحجر السابقة والقائمة بحكم القانون.^(٢)

يترتب على ذلك ان الأعمال القانونية ومنها التأمين العقاري المعقودة من المجنون أو المعتوه تكون باطلة ليس فقط اذا أجريت بعد صدور حكم الحجر بل أيضاً قبله إذا ثبتت حالة الجنون أو العته.^(٣)

وقد اكدت ذلك صراحة المادة ١٢٢ من القانون الصادر بتاريخ ٢٤ شباط ١٩٤٨ المختص بالأحوال الشخصية للطائفة الدرزية حيث ورد انه لا: "تعتبر تصرفات المجنون قبل الحجر وبعده وانما تصح تصرفاته قبل الحجر في حالة إفاقته".

كذلك جاء في المادة ١٢٣ من القانون ذاته انه "لا تعتبر تصرفات المعتوه وذو الغفلة قبل الحجر وبعده الا اذا كان لهما فيها نفع محض".

(١) صبحي محمصاني المبادئ الشرعية والقانونية، الطبعة السادسة، بيروت، ١٩٧٧، صفحة ١٠٢
(٢) عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج ١، مطبعة، وزارة التعليم العالي العلمي، بغداد، ١٩٨٠.

(٣) يراجع: محكمة التمييز اللبنانية الغرفة المدنية الأولى رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤، مجموعه باز ١٩٧٤، جزء ٢٢، صفحة ١٣٠ والعدل ١٩٧٥ صفحة ٢٠٣ وقد ورد فيه: إن المادة ٤٥٩ أصول مدنية لا تطبق على الشخص المحجور لذاته كالمعتوه باعتبار ان هذا الشخص لا يحتاج الى حكم قضائي للحجر عليه ما دام حجره قائماً بحكم القانون لانعدام ارادته وبمعزل عن حكم القاضي الذي يعتبر عند صدوره اعلانياً وليس انشائياً. - محكمة التمييز اللبنانية (الهيئة العامة) تاريخ ٢٦ آذار ١٩٧٠، النشرة القضائية ١٩٧٠ صفحة ١٠٨٨ - محكمة التمييز اللبنانية تاريخ ٢٨ آذار ١٩٥٨، النشرة القضائية ١٩٥٨= صفحة ٦١٨ - استئناف بيروت رقم ١٤٥١ تاريخ ٥ تشرين الثاني ١٩٧٣، العدل ١٩٧٤ صفحة ٤٢٨ - استئناف بيروت رقم ٣٤١ تاريخ ٢ آذار ١٩٧٢، العدل ١٩٧٢ صفحة ٢٨٠ - استئناف بيروت رقم ٨٢٦ تاريخ ٢٧ حزيران ١٩٦٢، النشرة القضائية ١٩٦٢ صفحة ٦١٤ - صبحي المحمصاني، المؤلف المشار اليه، صفحة ٥٧ - أنور - الخطيب حماية فاقد الأهلية، بيروت ١٩٥٥، صفحة ١٥٤.

نلاحظ ان هذه الحلول تخرج عن القاعدة العامة المقررة في المادة ٥٥٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد المقابلة للمادة ٤٥٩ من القانون السابق والتي تنص على أن "الحكم الذي يحدث تغييراً في حالة الشخص أو في أهليته أو الحكم الصادر في مسائل التنفيذ يعتبر منشأً ولا يكون له أثر إلا من تاريخ النطق به".

الفرع الثاني

السفيه وذو الغفلة

السفيه هو بموجب المادة ٩٤٦ من المجلة الذي ينفق ماله في غير موضعه ويبذر في نفقاته ويضيع أمواله ويتلفها بالإسراف.

والذين لا يزالون يغفلون في أخذهم واعطائهم ولا يعرفون طريق تجارتهم وتمتعهم بسبب بلا هتم وخلو قلوبهم يعدون أيضاً من السفهاء". وتوضح المادة ٩٤٧ من المجلة ان "الرشد هو الذي يتقيد بحفظ ماله ويجتنب الاسراف والتبذير".

يستنتج من هذا التعريف ومن تطبيقه في الاجتهاد ان السفيه هو الشخص المبذر والمسرف الذي يبالغ في إنفاق وتبديد أمواله في غير محلها وبدون فائدة عادة يكون السفيه طائشاً عديم الرشد والادراك أو ضعيف الارادة. ويعتبر في حكم السفيه ذو الغفلة المغفل أو الابله^(١).

وهو الذي لا يمكنه ان يهتدي إلى التصرفات الطبيعية غير الخاسرة بسبب بلاهته وضعف ادراكه الحماية مصالح هؤلاء وذويهم وحقوق الغير كالدائنين مثلاً، أعطى القانون المحاكم المختصة صلاحية حجب السفيه وذو الغفلة. وتعود لهذه المحاكم سلطة استئنائية مطلقة لتقدير تحقق السفه أو الغفلة^(٢).

أما المحاكم المختصة بمسائل الحجب بوجه عام فهي المحاكم الشرعية أو المذهبية بالنسبة للطوائف المحمدية المادة (١٧) من القانون الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٢ المتعلق بتنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري والمواد .. وما يليها من القانون الصادر بتاريخ ٥ آذار ١٩٦٠ المتعلق بتنظيم القضاء المذهبي الدرزي) والمحاكم المدنية بالنسبة للطوائف غير المحمدية^(٣). خلافاً للمجنون والمعتوه والصغير، لا يعتبر السفيه أو من في حكمه محجوراً لذاته، بل ان حجره هو قضائي اذ لا بد لإنشائه من حكم قضائي.

(١) عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج ١، مطبعة، وزارة التعليم العالي العلمي، بغداد، ١٩٨٠.

(٢) عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير، المصدر السابق، ص ٧٦.

(٣)يراجع: محكمة التمييز اللبنانية (الهيئة العامة تاريخ ٢٦ آذار ١٩٧٠، العدد ١٩٧٠ صفحة ٤٢٩ والنشرة القضائية ١٩٧٠ صفحة ١٠٨٨.

هذا ما نصت عليه صراحة المادة (٩٥٨) من المجلة حيث ورد للحاكم ان يحجر على السفية. وجاء في المادة ٩٩١ من المجلة ان تصرفات السفية القولية: "أي أعماله القانونية التي تصدر عن الادارة التي تتعلق بالمعاملات إذا وقعت بعد الحجر لا تصح ولكن تصرفاته قبل الحجر كتصرفات سائر الناس".

وقانون الأحوال الشخصية للطائفة الدرزية الصادر بتاريخ ٢٤ شباط ١٩٤٨ كرس هذه القاعدة في المادة ١٢٤ التي نصت على ان "تصرفات السفية قبل الحجر جائزة ونافذة، اما تصرفاته بعد الحجر واعلانه فغير معتبرة...".

ذلك ان الحكم القاضي بحجر السفية تكون له الصفة الانشائية لا الاعلانية بعكس حالة حجر الصغير والمجنون والمعتوه كما أشرنا سابقاً. هذا ما استقر عليه الاجتهاد اللبناني^(١).

وما يتوافق مع احكام المادة ٥٥٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية التي ذكرناها والمادة ٢٨٤ من القانون الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٣ المتعلق بتنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري التي جاء فيها ما يلي: "يعتبر الحكم مبدئياً معلناً للحق فترجع آثاره الى تاريخ المطالبة به امام القضاء ولا يعتبر الحكم منشئاً للحق الا إذا ترتب عليه إحداث حالة قانونية لم تكن موجودة قبل صدوره فتبدأ آثاره حينئذ من تاريخ النطق به الأحكام الصادرة في مسائل التنفيذ والأهلية وحالة الشخص المدنية أو منذ تحقق أسبابه كالحجر مثلاً".

تطبيقاً لما تقدم، يمنع على السفية أو من في حكمه أن ينشئ بنفسه تأميناً عقارياً على عقاراته أو حقوقه بعد صدور ونشر الحكم القاضي بحجره وتبليغه إياه، إذ ان التأمين هو كما قلنا بالنسبة إلى المؤمن من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر (حالة المدين المؤمن أو المضررة ضرراً محضاً (حالة الكفيل العيني)^(٢).

وتجدر الملاحظة هنا إلى أن المادة ٩٦١ من المجلة قضت انه "إذا حجر الحاكم على السفية يشهر ويعلن للناس سبب الحجر^(٣).

(١) يراجع : محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ المشار اليه سابقاً - محكمة التمييز اللبنانية (الهيئة العامة رقم ١١٢ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٧١ ، العدل ١٩٧١ صفحة ٦٠١ - محكمة التمييز اللبنانية تاريخ ٢٤ أيار ١٩٦٨ ، النشرة القضائية ١٩٧٠ صفحة ٦٥٨ - استئناف بيروت تاريخ ٢٧ تشرين الثاني ١٩٧٢ ، النشرة القضائية ١٩٧٣ صفحة ٥٦٧ - استئناف بيروت رقم ٨٢٦ تاريخ ٢٧ حزيران ١٩٦٢ المشار اليه - استئناف بيروت تاريخ ٤ تشرين الثاني ١٩٥٤ ، النشرة القضائية ١٩٥٥ صفحة ٢٨ صبحي المحمصاني، المؤلف المشار اليه، صفحة ١٢٦ وما يليها - أنور الخطيب المؤلف المشار اليه صفحة ١٦٠ وما يليها - خليل جريج، النظرية العامة للموجبات، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة ١٩٧١ ، صفحة ١٩٠.

(٢) عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير، المصدر السابق، ص ٦٥.

(٣) المادة ١٢٠ من قانون الاحوال الشخصية للطائفة الدرزية.

وحماية لمصالح الغير يقتضي تسجيل حكم الحجر في الصحائف العينية العائدة لعقارات المحجور^(١).

من ناحية أخرى، جاء في المادة ٩٦٢ من المجلة انه لا يشترط حضور من أراد الحاكم حجره ويصح حجرة غياباً أيضاً ولكن يشترط وصول خبر الحجر الى ذلك المحجور ولا ينحجر ما لم يصل اليه خبر الحجر وتكون عقوده وأقاريره معتبرة الى ذلك الوقت.

أما قانون الاحوال الشخصية للطائفة الدرزية الصادر بتاريخ ٢٤ شباط ١٩٤٨ فقد خالف بعض هذه الأحكام إذ اشترط في المادة ١٢١، حضور الشخص المطلوب الحجر عليه أمام القاضي وإذا تعذر ذلك فعلى القاضي ان ينتقل لاستماعه عند الاقتضاء^(٢).

وفي هذا الصدد نشير ايضاً إلى أحكام المادة ٢٩٩ من قانون تنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٢ التي ورد فيها: ان الاحكام الصادرة على الصغار والمحجور عليهم ... لا تكون نافذة الا بعد تصديقها استثنافاً.

وإذا لم يستأنف أصحاب العلاقة ضمن المهلة القانونية فان المحكمة ترسل في خلال خمسة عشر يوماً من ختام تلك المهلة أوراق الدعوى الى المحكمة العليا التي تبث فيها بصورة مستعجلة. أما قبل صدور ونشر وتبليغ الحكم النهائي القاضي بحجر السفیه أو من في حكمه "ما عدا المغفل عند الطائفة الدرزية"^(٣).

فإن التأمين العقاري الذي يعقده هذا المحجور على عقاراته أو حقوقه سواء بصفة المدين أم الكفيل العيني يعتبر، من حيث المبدأ صحيحاً كسائر الاعمال القانونية الأخرى المادة ٩٩١ من المجلة والمادة ١٢٤ من قانون ٢٤ شباط (١٩٤٨)، وذلك لأن الحكم المذكور هو كما قلنا إنشائي وليس إعلانياً^(٤).

غير انه، وفقاً للمبادئ والقواعد العامة، يمكن الطعن في هذا العقد وإبطاله في حالة وجود سوء نية أو تواطؤ مع المؤمن له أو غش أو تحاليل على القانون، كأن يكون المؤمن له عالماً بالأسباب أو

(١) تجدر الإشارة في هذا الصدد الى قرار صادر عن محكمة التمييز اللبنانية رقم ٧٧ بتاريخ ٢٢ آب ١٩٦٣ ، النشرة القضائية ١٩٦٣ صفحة ٩٤٥ الذي قضى : ان الدعاوى المتعلقة بالأهلية المدنية ومنها طلب الحجر، هي من الدعاوى الشخصية التي تؤثر في أهلية المرء بالتصرف بأمواله، ولا تتناول بأية صورة احد الحقوق العينية. ولهذا لا تدخل في نطاق الدعاوى الواجب تسجيلها على صحائف العقارات لمن توجه اليه، ولا يجوز التوسع في نص المادة ٤٧ من القرار ١٨٨.

(٢) يراجع استئناف جبل لبنان رقم ٢٣٣ تاريخ ٢٩ تموز ١٩٧٢ ، العدل ١٩٧٣ صفحة ٣٠٢ والنشرة القضائية ١٩٧٢ صفحة ٧٦٦ - بداية جبل لبنان رقم ٦٣٠ تاريخ ٤ آب ١٩٧١ ، العدل ١٩٧٣ صفحة ٢٥٧.

(٣) المادة ١٢٣ من قانون ٢٤ شباط ١٩٤٨.

(٤) يراجع : محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة الأولى) رقم ١١٢ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٧١ المشار اليه . استئناف بيروت تاريخ ٤ تشرين الثاني ١٩٥٤ المشار اليه - القاضي المنفرد المدني تاريخ ٢٧ آذار ١٩٥٦ ، النشرة القضائية ١٩٥٦ صفحة ٥٠٥ والمراجع المشار إليها آنفاً .

الاجراءات القانونية التي ستؤدي الى حجر المؤمن، أو وجود استغلال لحالة السفيه أو وجود غبن فاحش الى ما هنالك من الاسباب التي من شأنها ابطال الأعمال القانونية، وتجدر الاشارة في هذا الصدد الى انه عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة ٣٨٩ من قانون ١٦ تموز ١٩٦٢ المختص بتنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري يمكن للمحكمة الشرعية ان تقرر تولي إدارة أموال الأشخاص ريثما يبيت بأمر الحجر عليهم .. ومن ناحية أخرى، اعتبر الاجتهاد اللبناني ان الشيوخوخة والاصابة بمرض جسدي أو بعاهة جسدية ليست أسباباً للحجر ولفقدان أهلية إجراء الاعمال القانونية ومنها التأمين العقاري مادام الشخص يظل متمتعاً بكامل إدراكه وكامل قواه العقلية ويبقى قادراً على إدارة أعماله وشؤونه والتصرف بأمواله وحقوقه بصورة عادية^(١).

المطلب الثاني

مصير التأمين العقاري المعقود من فاقد الاهلية

أن التأمين العقاري الذي يعقده أحد فاقد الأهلية المذكورين بنفسه، سواء بصفته مدين أم كفيل عيني يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً في بعض الحالات أو بطلاناً نسبياً في حالات أخرى. تطبق في هذا المجال احكام المادة ٢١٦ من قانون الموجبات والعقود التي جاء فيها ما يلي: "ان تصرفات الشخص المجرد كل التجرد من قوة التمييز كالصغير والمجنون" تعد كأنها لم تكن. أما تصرفات الاشخاص الذين لا أهلية لهم لكنهم من ذوي التمييز فهي قابلة للإبطال (كالقاصر المميز"، ولا يجوز لمن تعاقد مع فاقد الأهلية ان يدلي بحجة الابطال فهي من حقوق فاقد الأهلية نفسه أو وكيله أو ورثته.

واذا كان العقد الذي أنشأه القاصر المميز غير خاضع لصيغة خاصة فإن القاصر لا يمكنه الحصول على إبطاله الا اذا أقام البرهان على وقوعه تحت الغبن. أما إذا كان من الواجب إجراء معاملة خاصة، فالبطلان واقع من جراء ذلك، دون ان يلزم المدعي بإثبات وجود الغبن. والنص الفرنسي الأصلي لهذه المادة هو التالي :

تطبيقاً لهذا النص يقتضي ان نفرق بين فئتين من فاقد الأهلية لتحديد صفة البطلان الذي يعتري التأمين العقاري المعقود من هؤلاء الفئة الأولى تضم الاشخاص المجردين كلياً من مقدرة التمييز والادراك والوعي وهم: القاصر غير المميز قد جاء في (والمجنون).^(٢) ان الصغير غير المميز هو الذي لا يفهم البيع والشراء، يعني من لا يعرف ان البيع سالب للملكية والشراء جالب لها

(١) يراجع: محكمة التمييز اللبنانية رقم ١٢٤ تاريخ ٢٤ تشرين الثاني ١٩٦٤ ، مجموعة باز ١٩٦٤ ، جزء ١٢ ، صفحة ٢٣٣ - استئناف لبنان رقم ٢٣٢ تاريخ ٢٩ تموز ١٩٧٢ المشار اليه آنفاً . استئناف بيروت رقم ٨٢٦ تاريخ ٢٧ حزيران ١٩٦٢ المشار اليه آنفاً - بداية جبل لبنان رقم ٦٣٠ .

(٢) المادة ٩٤٣ من مجلة الأحكام العدلية .

ولا يفرق بين الغبن الفاحش الظاهر كالتغريب في العشرة خمسة وبين الغبن اليسير ويقال للذي يميز ذلك صبي مميز.

وأكدت المادة ٩٧٩ من المجلة ان المجنون المطبق هو في حكم الصغير غير المميز». أما المجنون غير المطبق فإن تصرفاته المعقودة قبل الحجر عليه قضاء وخلال فترة إفاقته من عارض الجنون إفاقة تامة تعد كتصرفات العاقل: "المادة ٩٨٠ من المجلة والمادة ١٢٢ من قانون ٢٤ شباط ١٩٤٨ المختص بالاحوال الشخصية للطائفة الدرزية"^(١).

عملاً بأحكام الفقرة الأولى من المادة ٢١٦ موجبات وعقود المذكورة، ان التأمين العقاري الذي تجريه هذه الفئة من فاقد الأهلية يعتبر، كسائر الأعمال القانونية الأخرى، كأنه لم يكن ذلك لأن إرادة هؤلاء تكون معدومة تماماً مما يحول دون توافر الرضى السليم والصحيح الذي هو من العناصر والاركان الضرورية والجوهرية التي من دونها لا يمكن للأعمال والتصرفات القانونية ان تنشأ بصورة صحيحة.

اذن يكون البطلان في هذه الحالة بطلاً مطلقاً وبالتالي يمكن لكل ذي مصلحة مشروعة وجدية الادلاء به، خصوصاً الدائنين العاديين وأصحاب تأمينات عينية يأتون أدنى مرتبة.

ولا يزول هذا البطلان بتأييد العقد بصورة صريحة أو ضمنية، وإذا أراد المؤمن التمسك بالتأمين بعد زوال أسباب فقدان الأهلية فيكون عليه إجراء عقد جديد يرتب مفاعيله القانونية ويأخذ مرتبته من تاريخ تسجيله في السجل العقاري.

أما الفئة الثانية المقصودة في الفقرة الثانية من المادة ٢١٦ موجبات وعقود المذكورة فتضم الاشخاص الذين لا يندم تماماً عقلهم وإدراكهم وإرادتهم كما هو الشأن بالنسبة للفئة الأولى بل يكون نضجهم الفكري والعقلي غير مكتملاً بعد القاصر المميز: ^(٢) أو يكونوا مصابين بنقص في عقلهم ووعيهم وإدراكهم أو بضعف في إرادتهم أو بخلل في تصرفاتهم.

(١) اعتبر الفقه ان الذي يجن ويفيق ناقص العقل حكمه كصغير مميز يراجع سليم رستم باز شرح المجلة، المادة ٩٨٠.

(٢) ان القانون اللبناني ومجلة الأحكام العدلية لم يعينا سناً محددة لاعتبار القاصر مميزاً، فيكون هذا الامر متروكاً لتقدير القاضي في ضوء حالة كل شخص. أما كتاب الأحكام الشرعية في الأحوال الشخصية حسب المذهب الحنفي المعروف بقانون قدري باشاء فقد حدد في المادة ٤٩٤ سن التمييز بسبع سنين وهكذا فعلت بعض التشريعات، كالقانون المدني الألماني (المادة ١٠٤) والقانون المدني المصري (المادة ٤٥). وعين قانون الأحوال الشخصية التونسي من التمييز بتمام الثالثة عشرة (المادة ١٥٦) وقانون الأحوال الشخصية المغربي بتمام الثانية عشرة (المادة ١٣٨). وان القانون المدني الفرنسي قضى بموجب القانون الصادر بتاريخ ٥ نموز ١٩٧٤ ان القاصر يصبح مميزاً حكماً بفعل زواجه (المادة ٤٧٦) أو عند اتمام السادسة عشرة من عمره (المادة ٤٧٧) ونصت المادة ٤٨١ من هذا القانون ان القاصر المميز هو أهل كالأشد للقيام بجميع أعمال الحياة المدنية.

وهؤلاء هم المعنوه والسفيه المحجور وذو الغفلة الذين اعتبرتهم صراحة المجلة في حكم القاصر المميز (المادتان ٩٧٨ و ٩٩٠).

يشترط في جميع هؤلاء ناقصي الأهلية ان تتوافر لديهم مقدرة التمييز كما هو محدد في المادة ٩٤٣ من المجلة المشار اليها بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ٢١٦، إذا عقد أحد الاشخاص الداخلين في هذه الفئة من ناقصي الأهلية المميزين بنفسه تأميناً عقارياً على عقاراته أو حقوقه يكون هذا التأمين، كسائر الاعمال القانونية الأخرى، قابلاً للإبطال، أي ان البطلان يكون نسبياً بالتالي، يمكن فقط للذين وضع هذا البطلان في مصلحتهم ان يدلوا به.

وهذا ما أشارت اليه صراحة المادة المذكورة بقولها: "ولا يجوز لمن تعاقّد مع فاقد الأهلية ان يدلي بحجة الابطال فهي من حقوق فاقد الأهلية نفسه او وكيله أي ممثله القانوني أو ورثته".

أما الدائنون فيمكنهم الادعاء بهذا البطلان عن طريق إقامة الدعوى غير المباشرة وفقاً لأحكام المادة ٢٧٦ من قانون الموجبات والعقود التي نصّت على انه "يحق للدائنين ان يستعملوا باسم مديونهم جميع الحقوق وان يقيموا جميع الدعاوى المختصة به ما خلا الحقوق المتعلقة بشخصه دون سواه لا سيما الحقوق والدعاوى التي يخرج موضوعها عن دائرة ارتهانهم".

غير أنهم لا يستطيعون ان يتذرعوا بهذا الامتياز (Prerogative) ليقوموا مقامه في إدارة مملوكه، فهو يبقى متسلاً زمام إدارته بالرغم من سوء حالة إشغاله. ويجوز للدائنين ان يدعوا مباشرة عن مديونهم (Ils peuvent exercer d'emblée l'action indirecte بدون ان يجروا مقدماً أية معاملة للحلول محله في الحقوق والدعاوى المختصة به وإن كانوا لا يملكون سنداً تنفيذياً. ولكنهم لا يستطيعون الشروع في تلك المداعة الا إذا كان دينهم مستحق الاداء. وتكون نتائج الدعوى مشتركة بين جميع الدائنين بدون ان يترتب للدائن الذي شرع في الدعوى إمتياز ما على الآخرين .

عينت الفقرة الاخيرة من المادة ٢١٦ موجبات وعقود المذكورة الطرق الواجب إتباعها للحصول على هذا البطلان ففرقت بين العقود التي يمكن للقاصر المميز أو من في حكمه أن يجريها بنفسه دون وجوب إتباع أية صيغة شكلية خاصة والعقود التي لا يمكن لهؤلاء إنشاؤها بانفسهم إلا وفقاً لشروط وإجراءات شكلية معينة، كالحصول على إذن من الولي أو الوصي أو القيم أو على ترخيص من المحكمة المختصة التي هي صاحبة الولاية القانونية العامة (١). ويدخل التأمين العقاري من ناحية

(١) يراجع : محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ ، مجموعة باز ١٩٧٤ ، جزء ٢٢ ، صفحة ١٣٠ والعدل ١٩٧٥ صفحة ٢٠٣ ، وقد ورد فيه ما يلي : ان الصيغة المقصودة في المادة ٢١٦ موجبات وعقود انما هي الصيغة المفروضة على وصي القاصر لاجرائها أو على المحكمة الاذنة بإجراء التصرف وليست هي الصيغة الجوهرية المتعلقة بالعقد بحد ذاته وبتكوينه وعناصره كما يدعي المميز، وذلك لأن هذه الصيغة

المؤمن ضمن هذه الفئة الأخيرة من العقود اذا ان المؤمن يقوم، كما رأينا، بعمل تصرفي دائر بين النفع والضرر وبالتالي يخضع للترخيص المذكور (المادة ٩٦٧) من المجلة والمادة ٣٩١ من قانون ١٦ تموز ١٩٦٢ المتعلق بتنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري) بالنسبة لابطال العقود الاولى فرضت المادة ٢١٦ ، الفقرة الأخيرة، إثبات وجود غبن لاحق بمصالح القاصر المميز أو من في حكمه الذي تعاقده. نشير هنا الى انه ليس من الضروري ان يكون هذا الغبن فاحشاً كما هو الشأن عندما يكون المغبون راشداً (المادة ٢١٤ موجبات وعقود بل يكفي ان يكون بسيطاً أو عادياً. أما بالنسبة للعقود الأخرى الخاضعة لصيغة خاصة معينة ومنها التأمين العقاري - عندما يكون المؤمن ناقصاً الأهلية - فيكفي للحصول على إبطالها عدم إتمام هذه الصيغة دون وجوب إثبات الغبن.

من ناحية أخرى ان هذا البطلان النسبي للتأمين العقاري يخضع للأحكام العامة المتعلقة بتأييد العقد الباطل الواردة في المادتين ٢٣٦ و ٢٣٧ من قانون الموجبات والعقود^(١)

وعملاً بالمادة ٢٣٥ من القانون ذاته يسقط الحق بإقامة دعوى البطلان بمرور الزمن الذي حدد بعشر سنوات تبتدئ بالسريان من تاريخ زوال أسباب فقدان الأهلية وإذا كان العاقد مجنوناً فان مهلة السنوات العشر لا تبتدئ الا من حين إدراكه العقد الذي أنشئ قبلاً.

ونصت المادة ٣٥٥ من قانون الموجبات والعقود على أن حكم مرور الزمن في حق القاصرين غير المحررين وسائر فاقد الأهلية الذين ليس لهم وصي أو مشرف قضائي أو ولي، يقف إلى ما بعد بلوغهم سن الرشد أو تحريرهم أو إقامة وكيل أي ممثل شرعي لهم.

الجوهرية اذا كانت مفقودة فإن العقد يعتبر باطلاً ليس بالنسبة للقاصر فحسب بل بالنسبة للراشد أيضاً وهذا ما لم يقصده المشرع في هذه المادة التي تحمي القاصر من تصرفاته

(١) المادة ٢٣٦ موجبات وعقود إن تأييد العقد يمكن ادراجه في شكل آخر صريحاً أو ضمناً فيبدو حينئذ كتأييد فعلي لا مقدر . على ان التأييد الصريح لا يكون ذا مفعول إلا اذا كانت وثيقة التأييد تتضمن جوهر والعيب الذي كان فيه ومشبهة العدول عن دعوى البطلان ...

والتأييد الضمني يستفاد من كل حالة وكل مسلك يؤخذ منهما ان صاحب تلك الدعوى عدل عنها .
المادة ٢٣٧ موجبات وعقود : ان التأييد أيا كان شكله مقدراً كان أو صريحاً أو ضمناً يحو العيب الذي كان في العقد فلا يبقى لأحد ان يتخذ هذا العيب حجة للاعتراض بأية وسيلة من الوسائل سواء أكانت دفعاً أم ادعاء وان التأييد يتضمن العدول عن كل الوسائل التي كان يمكن الاعتراض بها على العقد ما خلا الحقوق التي اكتسبها شخص ثالث حسن النية ..

حول هذا الموضوع، يراجع : جورج سيوفي، النظرية العامة للموجبات والعقود، الجزء الأول، بيروت ١٩٦٠ ، رقم ١٩٨ وما يليه - خليج جريج ، النظرية العامة للموجبات، الجزء الثاني الطبعة الثالثة ١٩٧١ ، صفحة ٣٣٢ وما يليها - عاطف النقيب، نظرية العقد، بيروت ١٩٨٨ ، صفحة ٣٥٧ وما يليها.

GHESTIN, Traité de droit civil, T.II, Le contrat, éd. 1980, n° 794 et s. - MAZEAUD, -Leçons de droit civil, T.II, 1 vol, n° 309 et s

وبشأن تأييد عقد التأمين، يراجع

- PLANIOL et RIPERT, op.cit., T.XII, n°405

AUBRY et RAU, op.cit., T.III, 266 BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, Du nantissement, des privilèges et hypothèques, T.II, n° 1335 et s

السنهوري المؤلف المشار اليه، جزء ١٠، رقم ١٥٠ .

وبمقتضى الاجتهاد ان هذه المدة المروور الزمن تطبق أيضاً على أحوال البطلان المطلق ليس على اساس ان العقد الباطل بطلاناً مطلقاً يمسى صحيحاً بالتأييد الضمني بل تطبيقاً للقاعدة التي تقضي بمرور الزمن على جميع الدعاوى مهما كان نوعها^(١).

تجدر الملاحظة الى انه اذا كانت تعود للمحاكم الشرعية والمذهبية لدى الطوائف المحمدية صلاحية الحكم بالحجر فان نتائج الحجر إبطال الاعمال والتصرفات القانونية تدخل في اختصاص المحاكم المدنية^(٢).

أخيراً، جاء في المادة ٢١٧ من القانون ذاته ما يلي: «ان القاصر المأذون له على وجه قانوني في ممارسة التجارة أو الصناعة لا يجوز له الاستفادة من الاحكام السابقة ولكنه يعامل كمن بلغ سن الرشد في دائرة تجارته وعلى قدر حاجتها . بالتالي يمكن لهذا القاصر ان يعقد بنفسه بصورة صحيحة تأميناً عقارياً على عقاراته أو حقوقه ضماناً لدين يعتبر داخلاً في دائرة وحاجات تجارته المأذون له بممارستها وفقاً للأصول القانونية^(٣).

الفرع الاول

التأمين المعقود من الولي او الوصي او القيم

نصت المادة ١٢٩ من قانون الملكية العقارية على ما يلي: لا يجوز التأمين على حقوق فاقدى الاهلية أو القصر أو المحجورين إلا للأسباب وبالطرق المعينة في القانون الخاص بأحوالهم الشخصية. أما حقوق الغائبين فما دام وضع اليد معطى بصورة مؤقتة فلا يجوز التأمين عليها الا برخصة قضائية.

من الرجوع الى أنظمة الاحوال الشخصية الخاصة بمختلف الطوائف الدينية في لبنان نجد أنها تفرض على الأولياء والوصياء والقيمين الحصول على ترخيص من المحكمة المختصة التي هي صاحبة الولاية القانونية العامة لأجراء أعمال تصرف أو تفرغ دائرة بين النفع والضرر ومن بينها التأمين العقاري على أموال وحقوق فاقدى الاهلية المواد ٣٨٨ و ٣٨٩ و ٣٩١ من قانون تنظيم

(١) استئناف جبل لبنان الغرفة المدنية الأولى) رقم ١٧ تاريخ ٢٤ كانون الثاني ١٩٧٥ ، مجموعة حاتم جزء ١٦٤ صفحة ٤٠٢ ، والعدل ١٩٧٥ - عاطف النقيب المؤلف المشار اليه، صفحة ٣٦١ وما يليها .

(٢) يراجع : محكمة التمييز اللبنانية (الهيئة العامة) تاريخ ٤ أيار ١٩٧٢ ، النشرة القضائية ١٩٧٢ (١) صفحة ٩٨٨

(٣) حول هذا الموضوع بشكل عام، يراجع : TYAN E., Droit commercial, T., Beyrouth

1968, n° 105

القضاء الشرعي السني والجعفري الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٢ - المادة ٩ من قانون تنظيم القضاء المذهبي الدرزي والمادة ١٩٤ من قانون الأحوال الشخصية للطوائف الكاثوليكية^(١).

والمحكمة المختصة لهذا الغرض هي المحكمة الشرعية أو المذهبية بالنسبة للطوائف المحمدية والمحكمة المدنية بالنسبة للطوائف غير المحمدية إذا كانت أموال القاصر أكثر من خمسة آلاف ليرة لبنانية، فتعين عندئذ هذه المحكمة قيماً لإدارة هذه الأموال المادة السادسة من قانون ٢ نيسان (١٩٥١). غير أن الترخيص المذكور لا يبدو ضرورياً، حسب الاجتهاد اللبناني، عندما يكون الولي هو الاب^(٢).

من ناحية أخرى، ورد في المادة ٤٢٧ من كتاب الاحكام الشرعية في الاحوال الشخصية والمواريث حسب المذهب الحنفي المعروف بـ قانون قدري باشا انه يجوز للاب ان يرهّن ماله من ولده وان يرتهن مال ولده من نفسه وله أن يرهّن مال ولده بدينه أو بدين نفسه. وقد فسر البعض هذا الحق الممنوح للاب لأجراء رهن أو تأمين عقاري على أموال ولده القاصر ضماناً لدين يقع على عاتقه (أي الاب) بانه تطبيق لشرعة البر بالوالدين، اذ عندما يكون الاب محتاجاً ولولده يملك عقارات فيجب على هذا الأخير مساعدة أبيه^(٣).

لكن الوصي المختار أو المنصوب (أي المعين من المحكمة) لا يتمتع بهذه الحقوق والصلاحيات الممنوحة للاب، إذ بمقتضى المادة ٤٦٠ من الكتاب ذاته لا يجوز له عقد رهن أو تأمين عقاري على أمواله لمصلحة القاصر الموضوع تحت وصايته أو أن يجري رهنأ أو تأميناً على أموال هذا الأخير

(١) يراجع: أنور الخطيب، حماية فاقد الأهلية، صفحة ١٣٣ وما يليها - صبحي محمصاني المبادئ الشرعية والقانونية، الطبعة السادسة، بيروت، ١٩٧٧، صفحة ١٠٢ وما يليها - ادوار عبد التأمينات العينية، بيروت، ١٩٧٨، رقم ١٤ - السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، رقم ١٥٠ - أسعد دياب المؤلف المشار اليه، صفحة ٣٣.

محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة المدنية الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤، المشار اليه آنفاً - استئناف بيروت تاريخ ١٤ كانون الثاني ١٩٧٤، النشرة القضائية ١٩٧٤ صفحة ٦٦٨ - بيروت رقم ٣٤١ تاريخ ٢ آذار ١٩٧٢، العدل ١٩٧٢ صفحة ٢١٠ - استئناف بيروت تاريخ ٢٣ تموز ١٩٦٨، النشرة القضائية ١٩٦٩ صفحة ٢٣٨.

(٢) يراجع: محكمة التمييز اللبنانية الغرفة المدنية الرابعة رقم ١٢ تاريخ ٦ أيار ١٩٨٢، العدل ١٩٨٣ صفحة ١٣٧، وقد ورد فيه أنه من العودة الى المادة ٩٧٤ مجلة يتضح أنها قد وضعت الأب كولي جبري على رأس الأولياء جميعاً، وهو تحول اجراء الافعال الدائرة بين النفع والضرر كالبيع والشراء الحساب القاصر، فلا يحتاج الى ترخيص بذلك من المحكمة اسوة بسواء ما دام

حسن السيرة وهو أمر مفترض حتى ثبوت العكس. استئناف جبل لبنان رقم ١٧ تاريخ ٢٤ كانون الثاني ١٩٧٥، مجموعة حاتم جزء ١٦٤ صفحة ٤٠٢ والعدل ١٩٧٥ صفحة ٣١٠ ورد فيه أنه يستفاد من النصوص =المذهبية والشرعية ان القاصر الممثل بوليّه الجبري يعتبر بمثابة الراشد في قضايا البيع والشراء دونما حاجة لأية معاملة خاصة كالترخيص من المحكمة مثلاً، وبالتالي لا يسوغ للقاصر بعد بلوغه سن الرشد نقض ما تم باسمه ما لم يكن ثمة غبن فاحش.

(٣) يراجع: محمد زيد الأبياني، شرح الأحكام الشرعية في الأحوال الشخصية، مصر ١٩٢٠، الجزء الثاني، صفحة ١٢٤ وما يليها - شمس الدين الرخي، المبسوط شرح الكافي، مصر، ١٣٣١ هجرية، جزء ٢١ صفحة ١٠٣ - أنور الخطيب المؤلف المشار اليه، صفحة ٧١ و ٧٢.

في جميع الحالات، تعود للمحكمة الشرعية المختصة سلطة الموافقة أو عدم الموافقة على تطبيق هذه الأحكام المتعلقة بالأب أو بالوصي وفقاً لمصلحة فاقد الأهلية المواد ٣٨٨ وما يليها من قانون تنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري الصادر بتاريخ ١٦ تموز (١٩٦٢).

أما الطائفة الدرزية والطوائف الكاثوليكية فمنعت صراحة كلا من الأب والوصي من عقد مثل هذا الرهن أو التأمين العقاري إلا بأذن من المحكمة المختصة التي تعين، عندئذ، قيماً خاصاً لأجراء العقد المذكور (المادتان ٨٧ و ١٠٦) من قانون الأحوال الشخصية للطائفة الدرزية الصادر بتاريخ ٢٤ شباط ١٩٤٨ والمادتان ١٣٣ و ١٩٨ من قانون الأحوال الشخصية للطوائف الكاثوليكية). تجدر الملاحظة الى انه يجوز للولي أو للوصي أو للقيم الاستدانة من الغير باسم فاقد الأهلية ولحسابه بشرط الحصول على موافقة من المحكمة المختصة^(١).

الفرع الثاني

التأمين الصادر من القاصر المميز أو من في حكمه

من في حكم القاصر المميز المعتوه والسفيه وذو الغفلة - المادتان ٩٧٨ و ٩٩٠ من مجلة الأحكام العدلية مبدئياً يستطيع هؤلاء ان يعقدوا بانفسهم تأميناً عقارياً ضماناً لديونهم دون وجوب الحصول على إذن من أوليائهم أو أوصيتهم أو القيمين عليهم أو على ترخيص من المحكمة المختصة التي هي صاحبة الولاية القانونية العامة^(٢).

وهذا الترخيص هو أيضاً غير ضروري عندما يقوم الأولياء أو الأوصياء أو القيمون بأجراء هذا العقد نيابة عن هؤلاء ذلك لان التأمين العقاري هو لناحية المؤمن له من الأعمال النافعة نفعاً محضاً، كما ذكرنا والمادة ٩٦٧ من المجلة نصت على انه "يعتبر تصرف الصغير المميز إذا كان في حقه نفع محض وإن لم يأذن به الولي ولم يجزه".

وجاء في المادة ٤٨٥ من كتاب الاحكام الشرعية في الاحوال الشخصية والمواريث حسب المذهب الحنفي المعروف ب قانون قدري باشا ان "التصرفات التي تصدر من الصبي المميز والمعتوه وتكون نافعة لهما نفعاً محضاً جائزة ولو لم يجزها الولي أو الوصي".

(١)يراجع : محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة المدنية الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ ، المشار اليه سابقاً - استئناف بيروت رقم ٣٤١ تاريخ ٢ آذار ١٩٧٢ ، العدل ١٩٧٢ صفحة ٢١٠ والمحامي ١٩٧٢= صفحة ١٣٨ - أنور الخطيب، المؤلف المشار اليه، صفحة ١٣٧ - المادة ٢٠٢ من قانون الأحوال الشخصية للطوائف الكاثوليكية.
(٢) يراجع السنهوري، المؤلف المشار اليه الجزء العاشر، رقم ١٥١ و ١٥٣ - حسين عبد اللطيف حمدان التأمينات العينية، بيروت، ١٩٨٨، رقم ٢٩٥ - صبحي المحمصاني المؤلف المشار اليه في الصفحة ٩٦ و ١١١ و ١١٩ و ١٢٧

MAZEAUD, op.cit., T.III, 1 vol., n° 260 - WEILL, op.cit., n° 296.

كذلك نصت المادة ١٢٣ من قانون الاحوال الشخصية للطائفة الدرزية الصادر بتاريخ ٢٤ شباط ١٩٤٨ على أنه: "لا تعتبر تصرفات المعتوه وذو الغفلة قبل الحجر وبعده الا اذا كان لهما فيها نفع محض". يترتب على ذلك انه تطبيقاً لأحكام الفقرة الثالثة من المادة ٢١٦ موجبات وعقود للحصول على إبطال هذا التأمين العقاري الذي يعقد دون أن يكون خاضعاً لترخيص من المحكمة المختصة يشترط إثبات وقوع غبن على حقوق ومصالح المؤمن له ناقص الأهلية.

ويتحقق هذا الغبن عندما تكون قيمة العقارات الجاري عليها التأمين وقت إنشاء العقد، غير كافية لإيفاء كامل الدين المضمون وملحقاته وبمقتضى الفقرة الثانية من هذه المادة، لا يجوز للمؤمن الذي تعاقده مع ناقص الأهلية أو نيابة عنه مع وليه أو وصيه أو القيم عليه ان يدلي بهذا البطلان النسبي، فهذا الحق يعود فقط لناقص الأهلية أو ممثله القانوني أو ورثته وهو يسقط بحكم مرور الزمن بعد عشر سنوات من تاريخ زوال اسباب فقدان الأهلية (المادة ٢٣٥ موجبات وعقود).

ويزول البطلان بتأييد هذا العقد وفقاً للقواعد المقررة في المادتين ٢٣٦ و ٢٣٧ من قانون الموجبات والعقود.

يقتضي أن نشير الى انه اذا كان إنشاء التأمين العقاري ضماناً لديون عائدة لناقصي الأهلية المذكورين لا يخضع مبدئياً لترخيص من المحكمة صاحبة الولاية القانونية العامة فالأمر مختلف بالنسبة لإنشاء هذه الديون المضمونة.

فمن الثابت انه لا يجوز إقراض أموال فاقدي أو ناقصي الأهلية للغير دون الحصول على الترخيص المذكور (المادتان ٤٢٨ و ٤٦٠ من قانون قذافي باشا والمواد ٤٤٠ وما يليها من قانون ١٦ تموز ١٩٦٢ المادتان ٨٧ و ١٠٦ من قانون ٢٤ شباط ١٩٤٨ المتعلق بالأحوال الشخصية للطائفة الدرزية - المادتان ١٣٣ و ١٩٨ من قانون الأحوال الشخصية للطوائف الكاثوليكية).

والمحكمة عندما تجيز إجراء القرض على أموال فاقد الأهلية لا بد، حفاظاً على هذه الأموال، من ان تكون قد تحققت من توافر الضمانات الكافية للإيفاء.

فتكون، بالتالي، عملياً قد وافقت أيضاً على إتمام التأمين العقاري الضامن للقرض المذكور. أما بالنسبة للطوائف المحمدية الخاضعة لأحكام القانون الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٢ المتعلق بتنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري ١ يتم إنشاء التأمين العقاري الضامن لديون جميع فاقدي وناقصي الأهلية بموافقة وبإشراف المحكمة الشرعية المختصة.

(١) نصت المادة التاسعة من القانون الصادر بتاريخ ١٥ آذار ١٩٦٠ للمتعلق بتنظيم القضاء المذهبي الدرزي انه عند عدم وجود النص تمارس المحاكم المذهبية الدرزية الصلاحيات وتطبق أصول المحاكمة المطبقة لدى المحاكم الشرعية الإسلامية.

ولهذا الغرض وضع القانون المذكور شروطاً معينة تهدف إلى حماية فاقد الأهلية من الغبن الذي يمكن ان يلحق.

فنصت المادة ٣٩١ من هذا القانون على أنّ القاضي الشرعي يتمتع بحق تسجيل عقود الرهونات والتأمينات بعد التأكد من أن القيمة البيعية هي ثلاثة أضعاف قيمة الدين وجاء في المادة ٤٤٠ من القانون ذاته ما يلي: تستثمر أموال فاقد الأهلية بالتأمين العقاري لقاء فائدة قدرها ١٢ على أن يكون الحد الأعلى لقيمة التأمين ثلاثين بالمئة بالنسبة الى القيمة البيعية للعقار المطلوب التأمين عليه. ويجري تقدير القيمة البيعية للعقار بمعرفة خبير إختصاصي يعينه القاضي (المادة ٤٤٢). ثم يعرض تقرير الخبير على المحكمة الشرعية العليا لاتخاذ على ضوءه ما تراه موافقاً لصالح فاقد الأهلية المادة(٤٤٣). وبمقتضى المادة ٤٤١ لا يجوز أن يكون التأمين إلا من الدرجة الأولى.

ان عدم إتباع هذه الأصول والشروط الشكلية المفروضة لدى الطوائف المحمدية لانشاء التأمين العقاري ضماناً لديون فاقد أو ناقصي الأهلية يؤدي الى بطلان العقد بطلاناً نسبياً دون ان يكون من الضروري إثبات وجود غبن (المادة ٢١٦، الفقرة الثالثة موجبات وعقود): "اما إذا كان من الواجب إجراء معاملة خاصة، فالبطلان واقع من جراء ذلك دون ان يلزم المدعي باثبات وجود الغبن".

من ناحية أخرى، ينتج عن كون العمل القانوني الذي يقوم به المؤمن له عملاً تحفظياً وليس تصريحاً أن الوكالة العامة التي بمقتضى الفقرة الأولى من المادة ٧٧٨ موجبات وعقود لا تجيز للوكيل سوى القيام بالأعمال الادارية تكفي للنيابة عن المؤمن له في إجراء عقد التأمين العقاري^(١).

الخاتمة

التأمين العقاري لفاقد أو ناقصي الاهلية هو وسيلة لحماية الممتلكات العقارية من الخسائر أو الأضرار الناجمة عن أحداث غير متوقعة مثل الحرائق، الفيضانات، السرقة، أو الكوارث الطبيعية. بالنسبة للأفراد فاقد أو ناقصي الأهلية، الذين قد يكونون غير قادرين على إدارة أمورهم المالية بأنفسهم، يلعب التأمين العقاري دوراً مهماً في ضمان حمايتهم وأصولهم.

PLANIOI et RIPERT, op.cit., T.XII, n°408 - Juris

(١) يراجع:

Classeur Art.2127, Faso. J4, n°40 et s

السنهوري، المؤلف المشار اليه الجزء العاشر، رقم ١٥٣.

النتائج

١. أن القاصرين والراشدين المحجورين لا يتمتعون بأهلية التصرف بأموالهم والتفرغ عنها بمقابل أو بدون مقابل.
 ٢. اعتبر الاجتهاد اللبناني ان الحكم الذي يقضي بتثبيت الحجر على المجنون أو المعتوه أو الصغير لا تكون له الصفة الانشائية بل يكون اعلانياً لحالة الحجر السابقة والقائمة بحكم القانون.
 ٣. يمنع على السفية أو من في حكمه أن ينشئ بنفسه تأميناً عقارياً على عقاراته أو حقوقه بعد صدور ونشر الحكم القاضي بحجره وتبليغه إياه، إذ ان التأمين هو كما قلنا بالنسبة إلى المؤمن من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر (حالة المدين المؤمن أو المضررة ضرراً محضاً) (حالة الكفيل العيني).
 ٤. أن التأمين العقاري الذي يعقده أحد فاقدى الاهلية المذكورين بنفسه، سواء بصفته مدين أم كفيل عيني يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً في بعض الحالات أو بطلاناً نسبياً في حالات أخرى.
 ٥. من الرجوع الى أنظمة الاحوال الشخصية الخاصة بمختلف الطوائف الدينية في لبنان نجد أنها تفرض على الأولياء والاولياء والقيمين الحصول على ترخيص من المحكمة المختصة التي هي صاحبة الولاية القانونية العامة لأجراء أعمال تصرف أو تفرغ دائرة بين النفع والضرر ومن بينها التأمين العقاري على أموال وحقوق فاقدى الاهلية المواد ٣٨٨ و ٣٨٩ و ٣٩١ من قانون تنظيم القضاء الشرعي السني والجعفري الصادر بتاريخ ١٦ تموز ١٩٦٢ - المادة ٩ من قانون تنظيم القضاء المذهبي الدرزي والمادة ١٩٤ من قانون الأحوال الشخصية للطوائف الكاثوليكية.
- التوصيات:**
١. على المشرع وضع آلية قانونية مناسبة تجيز التأمين على اموال ناقصي الأهلية وذلك لحفظ أموالهم غير المنقولة.
 ٢. على المشرع تحديد الأشخاص الذين يمكن لهم التأمين على أموال ناقصي الأهلية.

المصادر والمراجع

١. أحمد بوكرازة ، المسؤولية المدنية للقاصر، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠٠٢-٢٠٠١.
 ٢. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان -الأردن، ٢٠٠٢.
 ٣. محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ٢٠٠٩.
 ٤. صبحي محمصاني المبادئ الشرعية والقانونية، الطبعة السادسة، بيروت، ١٩٧٧.
 ٥. أنور -الخطيب حماية فاقد الأهلية، بيروت ١٩٥٥ ، صفحة ١٥٤ .
 ٦. خليل جريج، النظرية العامة للموجبات، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة ١٩٧١.
 ٧. خليج جريج ، النظرية العامة للموجبات، الجزء الثاني الطبعة الثالثة ١٩٧١ ، صفحة ٣٣٢ وما يليها - عاطف النقيب، نظرية العقد، بيروت ١٩٨٨ .
 ٨. أنور الخطيب، حماية فاقد الأهلية، صفحة ١٣٣ وما يليها -
 ٩. صبحي محمصاني المبادئ الشرعية والقانونية، الطبعة السادسة، بيروت، ١٩٧٧.
 ١٠. ادوار عبد التأمينات العينية، بيروت، ١٩٧٨، رقم ١٤.
 ١١. السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، رقم ١٥٠ - أسعد دياب المؤلف المشار اليه، صفحة ٣٣.
 ١٢. محمد زيد الأبياني، شرح الأحكام الشرعية في الأحوال الشخصية، مصر ١٩٢٠، الجزء الثاني.
 ١٣. شمس الدين الرخي، المبسوط شرح الكافي، مصر، ١٣٣١ هجرية، جزء ٢١.
 ١٤. حسين عبد اللطيف حمدان التأمينات العينية، بيروت، ١٩٨٨.
- الأحكام القضائية :**
١. محكمة الاستئناف المدنية - بيروت رقم ١١٦٩ تاريخ ١٠-١٠-٢٠١٦.
 ٢. استئناف بيروت رقم ١٥٨١ تاريخ ١٣ كانون الأول ١٩٦٨ ، مجموعة حاتم جزء ٨٦ صفحة ٥٠ رقم ١ .
 ٣. استئناف بيروت رقم ٢٠ تاريخ ٥ كانون الثاني ١٩٦٧ ، المحامي ١٩٦٧ صفحة ٧٢ - استئناف بيروت رقم ٥٧ تاريخ ١٦ كانون الثاني ١٩٦٧ ، مجموعة حاتم جزء ٧٠ صفحة ٥٦ رقم ١.
 ٤. محكمة التمييز اللبنانية الغرفة المدنية الأولى رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ ، مجموعه باز ١٩٧٤ ، جزء ٢٢ ، صفحة ١٣٠ والعدل ١٩٧٥.
 ٥. محكمة التمييز اللبنانية الهيئة العامة تاريخ ٢٦ آذار ١٩٧٠ ، العدل ١٩٧٠ صفحة ٤٢٩ والنشرة القضائية ١٩٧٠.
 ٦. محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ المشار اليه سابقاً - محكمة التمييز اللبنانية (الهيئة العامة رقم ١١٢ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٧١ ، العدل ١٩٧١).
 ٧. محكمة التمييز اللبنانية تاريخ ٢٤ أيار ١٩٩٨ ، النشرة القضائية ١٩٧٠.
 ٨. استئناف بيروت تاريخ ٢٧ تشرين الثاني ١٩٧٢ ، النشرة القضائية ١٩٧٣.

٩. استئناف بيروت رقم ٨٢٦ تاريخ ٢٧ حزيران ١٩٦٢ المشار اليه - استئناف بيروت تاريخ ٤ تشرين الثاني ١٩٥٤ ، النشرة القضائية ١٩٥٥.
١٠. يراجع استئناف جبل لبنان رقم ٢٣٣ تاريخ ٢٩ تموز ١٩٧٢ ، العدل ١٩٧٣.
١١. والنشرة القضائية ١٩٧٢ صفحة ٧٦٦ - بداية جبل لبنان رقم ٦٣٠ تاريخ ٤ آب ١٩٧١ ، العدل ١٩٧٣.
١٢. محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة الأولى) رقم ١١٢ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٧١
١٣. استئناف بيروت تاريخ ٤ تشرين الثاني ١٩٥٤ المشار اليه - القاضي المنفرد المدني تاريخ ٢٧ آذار ١٩٥٦ ، النشرة القضائية ١٩٥٦.
١٤. محكمة التمييز اللبنانية رقم ١٢٤ تاريخ ٢٤ تشرين الثاني ١٩٦٤ ، مجموعة باز ١٩٦٤ ، جزء ١٢.
١٥. استئناف بيروت رقم ٨٢٦ تاريخ ٢٧ حزيران ١٩٩٢.
١٦. محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ ، مجموعة باز ١٩٧٤ ، جزء ٢٢ والعدل ١٩٧٥
١٧. استئناف جبل لبنان الغرفة المدنية الأولى رقم ١٧ تاريخ ٢٤ كانون الثاني ١٩٧٥ ، مجموعة حاتم جزء ١٦٤ صفحة ٤٠٢ ، والعدل ١٩٧٥.
١٨. محكمة التمييز اللبنانية (الهيئة العامة) تاريخ ٤ أيار ١٩٧٢ ، النشرة القضائية ١٩٧٢.
١٩. محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة المدنية الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ ، المشار اليه آنفاً - استئناف بيروت تاريخ ١٤ كانون الثاني ١٩٧٤ ، النشرة القضائية ١٩٧٤ صفحة ٦٦٨ -
٢٠. بيروت رقم ٣٤١ تاريخ ٢ آذار ١٩٧٢ ، العدل ١٩٧٢ صفحة ٢١٠ - استئناف بيروت
٢١. تاريخ ٢٣ تموز ١٩٦٨ ، النشرة القضائية ١٩٦٩ صفحة ٢٣٨.
٢٢. محكمة التمييز اللبنانية الغرفة المدنية الرابعة رقم ١٢ تاريخ ٦ أيار ١٩٨٢ ، العدل ١٩٨٣.
٢٣. استئناف جبل لبنان رقم ١٧ تاريخ ٢٤ كانون الثاني ١٩٧٥ ، مجموعة حاتم جزء ١٦٤ صفحة ٤٠٢ والعدل ١٩٧٥.
٢٤. محكمة التمييز اللبنانية (الغرفة المدنية الأولى) رقم ٤ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧٤ ،
٢٥. استئناف بيروت رقم ٣٤١ تاريخ ٢ آذار ١٩٧٢ ، العدل ١٩٧٢.

PLANIOL et RIPERT, op.cit., T.XII, n°408 - Juris Classeur Art.2127, Faso. J4,

n°40 et