LAWYER ELIAS TOUFIC TOHME

LLB. PgCert. PgDip. LLM

MANAGING PARTNER TOHME LEGAL

e@tohmelegal.com
www.tohmelegal.com

T. Lawyer Alondra Roland Saliba

- LLB - M1 LEBANESE UNIVERSITY - HOLDS A DEGREE IN CANON LAW FROM LA SAGESSE UNIVERSITY

TRAINEE LAWYER AT TOHME LEGAL

alondra@tohmelegal.com
www.tohmelegal.com

دراسة مختصرة عن حق التأمين العقاري وحق الانتفاع

سنداً لأحكام القرار ٣٣٣٩ ـ نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة – تاريخ ١٩٣٠

- هل يجوز وضع تأمين على حق الانتفاع العقاري؟

في هذه الدراسة المختصرة سوف نبيّن طبيعة الحقوق العينية وما إذا كان بالإمكان وضع إشارة تأمين على حق الانتفاع الوارد على العقارات.

سنداً للمواد التالية من القرار ٣٣٣٩ المذكور أعلاه، يتبين التالي:

*" **المادة ١٠** - يجوز ان تجري على العقارات الحقوق العينية التالية:*

١ - حق الملكية.
٢ - حق التصرف.
٣ - حق السطحية.
٤ - حق الانتفاع.
٥ - حق الافضلية على الاراضي الخالية المباحة.
٦ - حقوق الارتفاق العقارية.
٧ - حقوق الرهونات: الرهن والبيع بالوفاء.
٨ - حقوق الامتيازات والتأمينات.
٩ - حق الوقف.
١٠ - حق الاجارتين.
١١ - حق الاجارة الطويلة.
١٢ - حق الخيار الناتج عن وعد البيع."

يتبين من المادة /١٠/ ماهية الحقوق العينية التي يمكن أن تجري قانوناً على العقارات مع الإشارة إلى أنه لا يجوز إنشاء حق سطحية على العقارات منذ سنة ١٩٣٠.

المادة ٤٣ - *"يحق للمنتفع ان يتنازل عن حقه مجانا او ببدل ما لم يكن في صك انشاء الانتفاع احكام تخالف ذلك ويظل حق الانتفاع بعد التنازل قائما في شخص المتنازل عنه فلا يكون اذن المتنازل عن حق الانتفاع في حل من تعهداته تجاه صاحب الرقبة اما الانتفاع فيسقط بموت المتنازل لا بموت المتنازل له.*

المادة ٤٩ - *لا يلزم المنتفع مبدئيا بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يتمتع به.*

المادة ٥٠ - *يسقط حق الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المنتفع او بتلف الشيء المنتفع به تلفا شاملا او بتنازل المنتفع عنه او بانحلاله لسوء الاستعمال او بتوحيد الحقوق اي بجمع صفتي المنتفع وصاحب العقار في شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفعول قضائي الا بعد شطب التسجيل المقيد في السجل العقاري.*
وينتقل عند الاقتضاء حق الانتفاع الى حق بالتعويض الذي تدفعه شركة الضمان او بالتعويض الذي يدفع كبدل استملاك بسبب المنفعة العمومية.

المادة ٥٤ - *اذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فلا يحدث ذلك البيع ادنى تغيير في حق المنتفع فانه يظل يتمتع بانتفاعه ما لم يتنازل عنه تنازلا صريحا.*

المادة ٥٥ - *يحق لغرماء المنتفع ان يبطلوا التخلي عن الانتفاع اذا كان هذا التخلي يضر بمصالحهم.*

المادة ١٢٠ - *التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لتأمين القيام بتعهد ما. وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ويتبعها مهما تكن اليد التي انتقلت اليها.*

المادة ١٢١ - *يمكن عقد التأمينات على الاشياء التالية فقط:*
١ - الاراضي المبنية او غير المبنية القابلة للبيع والشراء ومعها جميع ملحقاتها المعدودة في العقارات.
٢ - حق الانتفاع الجاري على هذه العقارات وملحقاتها ما دام موجودا عليها.
٣ - حقوق الاجارتين والمقاطعة.
٤ - حق السطحية".

بعد عرض النصوص القانونية التي تتناول موضوع حق الانتفاع والتأمين العقاري، فإن تلك النصوص تطرح أمامنا عدة تساؤلات ومنها؛

بما أن هدف التأمين العقاري هو البيع لوفاء الديون، وبما أنه بحسب القانون يمكن عقد تأمين عقاري على حق الانتفاع، إلا أن حق الانتفاع لا يولي صاحبه حق التصرف بالعقار عن طريق البيع، فكيف يتمكّن الدائن من استيفاء دينه؟

كيف يستوفي الدائن دينه دون المساس بملكية العقار؟ كون البيع يخول المشتري فقط حق الاستعمال والاستغلال بالإضافة إلى أن حق المشتري الجديد ينقضي فور وفاة المنتفع الأصلي أو بانتهاء المدة المحددة؟

يبدو للوهلة الأولى بوجود تناقض بين **طبيعة التأمين العقاري** الذي ينتهي بالبيع الجبري للوفاء بالدين وبين **طبيعة حق الانتفاع** الذي لا يمنح صاحبه حق بيع العقار؛

جواباً على تلك التساؤلات، إن حق الانتفاع هو حق عيني عقاري مستقل عن حق الرقبة، وبالتالي مستقل عن ملكية العقار بحد ذاتها.

بالتالي عقد التأمين العقاري على حق الانتفاع يتم فقط على الحق، وذلك دون المساس بحق الرقبة وبملكية العقار، أي أن البيع الجبري الذي يتم بنتيجة التأمين العقاري استيفاءً للديون، سيتناول فقط حق الانتفاع **كحق**، أي أن البيع يشمل فقط حق الانتفاع دون أن تتأثر ملكية العقار به؛ بالتالي يصبح المشتري هو المنتفع بهذا الحق الذي يوليه حق الاستعمال والاستغلال فقط دون الرقبة.
أما بالنسبة لديون الدائن فإن هذا الأخير يستوفيها من ثمن بيع حق الانتفاع.

في الخلاصة نعرض الموضوع بشكل مبسّط كالتالي:

طبيعة حق الانتفاع: يُعد حق الانتفاع من الحقوق العينية التي تقبل التأمين العقاري في حدود المدة المحددة لهذا الحق.
نطاق التأمين: يقتصر التأمين العقاري على المنفعة من حق الانتفاع وملحقاته خلال مدة وجوده فقط.
انقضاء التأمين: ينقضي التأمين العقاري على حق الانتفاع بانقضاء حق الانتفاع نفسه، سواء بوفاة المنتفع أو بانقضاء المدة المحددة له في السجل العقاري.

Release from Liability and Disclosure Statement LIABILITY, DISCLAIMERS, AND RELEASE
.1 Financial Interest and Conflict Disclosure.
The authors declare that this research was conducted in the absence of any commercial, financial, or personal relationships that could be construed as a potential conflict of interest. No external funding source had any role in the study design, data collection, analysis, interpretation of data, writing of the manuscript, or the decision to submit the paper for publication.
.2 Product and Material Disclaimer.
The identification of specific companies, commercial products, trade names, or specialized software systems within this paper is strictly for the purpose of technical accuracy and experimental replication. Such mentions do not constitute an endorsement, recommendation, or favoring by the authors, their affiliating institutions, or the publisher.
.3 Data Accuracy and Scientific Liability.
While every effort has been made to ensure the accuracy, reliability, and reproducibility of the protocols, datasets, and scientific findings presented herein, the authors and their institutions provide this information on an "as-is" basis. The authors expressly disclaim any and all warranties, express or implied, including but not limited to warranties of fitness for a particular experimental or clinical purpose.
.4 Release and Indemnification.
By utilizing, replicating, or building upon the methodologies, algorithms, or data described in this research paper, the reader and any third parties assume full and sole responsibility for any associated risks, including but not limited to experimental failure, data loss, property damage, or personal injury. To the maximum extent permitted by applicable law, the authors, their employers, and the publishing venue are hereby permanently released and held harmless from any and all liability, claims, demands, causes of action, damages, or expenses arising out of or in any way connected to the application or misapplication of the findings presented in this article.
.5 Clinical and Professional Disclaimer.
*This is for informational purposes only.