



# مصباح كمال\*: مقرب لتأمين المنشآت المتلكئة كمنشآت غير مكتملة

قرأت في إحدى الصحف العراقية الآتي:

كشفت وزارة التخطيط عن أن التراجع في عدد المشاريع المتلكئة قد بلغ 25 في المائة حيث أصبحت 1063 بعد أن كانت 1452 مشروعاً. وأشارت إلى أن الأزمة المالية في العام 2015 كانت وراء توقف تلك المشاريع، التي شملت مختلف القطاعات. هذا وفيما أعرب الناس عن دهشتهم من تواضع الإنجاز رغم الوفرة المالية التي سمحت للبرلمان بتخصيص 25 مليار دولار للأمن الغذائي ولإكمال المشاريع المتلكئة، تساءل بعضهم عما إذا كانت هناك حاجة لتعريف الشعب بمصير تلك المليارات أم أن المال العام العراقي محصن بسور سليمان ولا نحتاج لحسابات ختامية لكي نعرف أين ومن قام بهدره!<sup>1</sup>

موضوع تأمين المشاريع الإنشائية المختلفة في العراق لم يحظ بعناية العاملين في قطاع التأمين العراقي، فليس هناك كتابات كافية عن الموضوع، وليس معروفاً إن كانت كل هذه المشاريع وبمبالغها الضخمة موضوعاً للتأمين من قبل شركات تأمين عراقية بموجب وثيقة تأمين كافة أخطار المقاولين (لمشاريع الهندسة المدنية) ووثيقة كافة أخطار النصب (للمشاريع الهندسية الميكانيكية والكهربائية والصناعية). الانطباع السائد أن عدداً قليلاً منها خضع للتأمين وهو ما يشهد عليه حجم أقساط التأمين في فرع التأمين الهندسي. كان إجمالي هذه الأقساط لجميع شركات التأمين المرخصة بالعمل في العراق من قبل ديوان التأمين كالاتي:

<sup>1</sup> طريق الشعب، العدد 135، 9 تموز 2023، ص 3.



## شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK  
www.iraqieconomists.net

### أوراق تأمينية

أقساط تأمين هندسي (2020-2021)<sup>2</sup>  
ألف دينار

2021	2020
49,934,621 (USD 38,399,723)	30,260,354 (USD 23,270,354)

1 USD = 1,300 IQD

عندما تتلأأ أو تتوقف الأعمال على المشاريع الإنشائية فإن تمديد وثائق التأمين عليها أو إعادة إحياءها تصبح مسألة اكتبائية تستدعي اللجوء إلى إجراءات إضافية لتأسيس التزام شركات التأمين بالتأمين على مثل هذه المشاريع.

لقد نشأت مسألة التأمين على المشاريع الإنشائية المتوقفة أو المهجورة في ليبيا بسبب تغيير النظام القائم سنة 2011. وقد تنبهت أطراف مختلفة لهذه المسألة وخاصة شركة التأمين الليبية. وقد أقدمت إحداها على تنظيم ندوة لعرض إشكاليات التأمين على هذه المشاريع.<sup>3</sup>

وقد دعنتي شركة التأمين المنظمة لهذه الندوة لتقديم ورقة. ونظراً للتقارب في مشكلة هذه المشاريع في العراق وليبيا عرضت ورقتي على منسق شبكة الاقتصاديين العراقيين لنشرها في موقع الشبكة.

مصباح كمال

9 تموز 2023

<sup>2</sup> جمعية التأمين العراقية، احصائية نشاط شركات التأمين العاملة بالعراق لعام (2020 - 2120). وهي آخر احصائية منشورة حتى وقت كتابة هذه الورقة.

<sup>3</sup> تنكر التقديرات أن عدد هذه المشاريع يقرب من 23,000 ومعدل إكمالها كان بحدود 50%.



## أوراق تأمينية

أشكر شركة القافلة للتأمين على دعوتها للتحدث إليكم في موضوع يتسم بالأهمية لأنه جديد من نوعه إذ لم يسبق أن أقدمت شركة للتأمين على تنظيم ندوة للتعريف بالمضامين الأساسية للموضوع؛ كما أنه موضوع لا نقرأ عنه في الأدبيات التأمينية. على حد علمي، لا يوجد كتابات يمكن الاسترشاد بها حول الاكتتاب بالمشاريع المتوقفة/المهجورة (كما هو الحال في ليبيا لأكثر من عقد من الزمان).<sup>4</sup> لذلك، لأغراض هذه الورقة، سنستفيد من بعض الاعتبارات الاكتتابية العامة لتقييم قضايا مرتبطة بتأمين هذه المشاريع.<sup>5</sup>

## وجهة نظر في تأمين المشاريع المهجورة/المتوقفة/غير المكتملة/المتأخرة

لقد تركت لي اللجنة المنظمة للندوة حرية التحدث عن أحد جوانب الموضوع. وقد اخترت الاقتراب منه من خلال النظر إلي هذه المشاريع المتوقفة على أنها "منشآت قائمة" لكنها خاملة غير مكتملة ومهجورة<sup>6</sup> وربما لم تخضع لأي شكل من أشكال الصيانة والحفاظ عليها من التأثيرات الخارجية، الطبيعية والبشرية، منذ أكثر من عقد.

<sup>4</sup> قمت بمراجعة التقارير البحثية الصادرة من معهد لندن للتأمين حول تأمين المشاريع الإنشائية الصادرة في طبعات عديدة وكانت جميعها خالية من ذكر التأمين على المشاريع المهجورة. وهذه التقارير هي:

Advanced Study Group 192, *The Underwriting of Contractors' All Risks Policies* (1971)  
Advanced Study Group 208, *Construction and Erection Insurance* (1978)  
Advanced Study Group 208A, *Construction and Erection Insurance*, (1985)  
Advanced Study Group 208B, *Construction Insurance*, (1999).

<sup>5</sup> أود أن أشكر زميلي غاري ليل Gary Lille الذي قرأ نسخة سابقة بالإنجليزية من هذه الورقة وقدم بعض التعليقات القيمة التي ساعدني معظمها في تحسين النص.

<sup>6</sup> حسب المعلومات المتوفرة عندي وقت كتابة هذه الورقة ليس هناك توصيف، تعريف، محدد لهذه المنشآت/المتنكات. لذلك فإننا نشير إليها على أنها خاملة، أو غير مكتملة، أو مهملة، أو مهجورة، أو متوقفة،



## أوراق تأمينية

في هذه المرحلة من دراسة الموضوع، يقتصر المقترح على تصورات مفاهيمية إذ ليس أماننا مشروع إنشائي محدد مطروح للمناقشة يوفر الفرصة لفحص الآثار المترتبة على التأمين عليه.

وعلى حد علمي، لا توجد خبرة سابقة لإرشادنا بشأن الاكتتاب في مثل هذه المشاريع على النطاق الذي يجري النظر فيه الآن (يبدو أن عدد المشاريع المهجورة يتجاوز المائة).

يجدر بنا هنا التأكيد على تنبيه ضروري وهو: أنه ليس هناك تماثل/مطابقة بين هذه المشاريع المهجورة والمتوقفة وغير المكتملة وربما المهملّة والممتلكات القائمة التي تعود لرب العمل (صاحب المشروع) Employer's Existing Property

لكنني اخترت هذا المقترح لإثارة بعض الإشكاليات التي يتولى مكتبو التأمين الهندسي معالجتها عند التأمين على توسيع منشآت قائمة أو إضافة الجديد لها (وحدات إنتاجية، خط إضافي للأنايب، مخازن وغيرها). وهي إشكاليات ربما سينكشف البعض منها عندما يحين التأمين على المنشآت المتوقفة.

## متطلبات فنية

إن المقترح يساعد في الكشف عن أمور أخرى كتحديد مبلغ تأمين الممتلكات المتوقفة والتوصيف الدقيق لها لإقرار وضعها الحالي قبل بدء تنفيذ أعمال المقولة، وهو ما قد يتطلب:

أو متأخرة وكلها تشير إلى المشاريع التي بدء العمل بها وكانت ما تزال قيد الإنشاء في تشرين الأول/أكتوبر 2011 لكنها توقفت بسبب تدهور الأوضاع الأمنية والاضطرابات السياسية.



## أوراق تأمينية

- خدمات فنية لمسوّي الخسائر المحترف أو مساح هندسي مستقل ومؤهل (الكشف الهندسي الميداني على الموقع).

قد تتطلب ممتلكات صاحب العمل المتوقفة/غير المكتملة أكثر من مجرد ربطها بأعمال العقد الجديد. إن المسح الموقعي الهندسي يساعد في تحديد مواصفات ما هو موجود. يجب إجراء هذا المسح قبل إرساء أعمال العقد على المقاول، من أجل تحديد أعمال عقد الإنشاء وإدراجها في عقد الإنشاء.

- خبير تقييم الممتلكات professional valuer (لتحديد القيمة الاستبدالية).

إن رسوم إجراء المسوحات الهندسية والتقييم تحتاج إلى تمويل. إذا تحمّلت شركة التأمين المباشر التكلفة، فسيتم استرداد هذه التكلفة من معيدي التأمين ناقصًا الجزء المقابل لاحتفاظ شركة التأمين. يمكن لوسيط إعادة التأمين الدولي مساعدة الشركة في هذا المجال وفي مجالات أخرى.<sup>7</sup>

- التحقق من خبرة الخسارة والأضرار السابقة سواء تم التعويض عنها أو ظلت عالقة كمطالبات موقوفة.

- صياغة (أو إعادة صياغة) عقد الإنشاء ليشمل أجزاء المشروع التي تركت غير مكتملة خلال أحداث عام 2011.

<sup>7</sup> راجع ورقة مصباح كمال بعنوان "دور الوسطاء في تأمين المشاريع غير المكتملة" والمقدمة إلى اللجنة المنظمة للندوة.



## أوراق تأمينة

هناك مسألة تستوجب معالجتها وهي تحديد الطرف المتعاقد المسؤول عن ترتيب التأمينات الخاصة بالمشروع (رب العمل أو المقاول).

وهناك مسألة أخرى تتعلق بتحديد الجهة المسؤولة عن الممتلكات الموجودة في الموقع وتحديد شروط التأمين على هذه الممتلكات.

قد يكون من الضروري هدم أجزاء من الممتلكات المتوقفة، أو القيام بتقوية الأساسات القائمة، أو تعديل التصميم الأساسي الأصلي للمشروع. يتطلب أي من هذه المتغيرات معالجة في عقد الإنشاء وترجمتها إلى شروط وأحكام في وثيقة التأمين.

**أفكار مستلهمة من التظهير (الملحق) رقم 119 لشركة ميونيخ لإعادة التأمين — الممتلكات القائمة أو الممتلكات المملوكة للمؤمن له أو تحت عنايته أو حراسته أو إشرافه<sup>8</sup>**

لأن معالجة الموضوع في هذه الورقة تصورية يمكن النظر إلى المنشآت المتوقفة (وهي بطبيعة الحال غير مكتملة) على أنها منشآت قائمة في موقع الإنشاء تعود لرب العمل ويجب لذلك أن تكون جزءاً من الأعمال الإنشائية Contract Works وتخضع لشروط عقد المقاوله Construction Contract. هذه المنشآت مُعرّضة للضرر الذي قد ينشأ من تنفيذ أعمال الإنشاء بسبب خطأ المقاول أو لأسباب أخرى كالفيضانات والعواصف وغيرها (وهي التي تعرف بمخاطر القوة القاهرة).

<sup>8</sup> راجع النص الإنجليزي للتظهير في ملحق هذه الورقة.



## أوراق تأمينة

هذا التوصيف للمنشآت القائمة يستدعي التأمين عليها كفقرة إضافية منفصلة ضمن قسم التأمين على الممتلكات في وثيقة تأمين كافة أخطار المقاولين CAR/كافة أخطار النصب EAR.

من المناسب هنا التنبيه إلى أنه، في العادة، لا تكون ممتلكات رب العمل الموجودة في موقع العمل (على سبيل المثال، مصنع قائم) تحت سيطرة المقاول أثناء مرحلة تنفيذ أعمال الإنشاء. إن أعمال التنفيذ قد تؤثر على ما هو قائم وربما تسبب أضراراً نتيجة لحادث انفجار أو اهتزازات أو تقويض دعائم ما هو قائم Weakening of Support أو نتيجة حادث حريق ينتشر من موقع الإنشاء الجديد إلى ممتلكات رب العمل القائمة. مثل هذا الوضع قد ينشأ في حال ممتلكات رب العمل المتوقفة، وبشكل أقوى، ذلك لأن أعمال إكمال الإنشاء قد تتطلب من المقاول العمل أيضاً على هذه الممتلكات المتوقفة مع بدء تنفيذ الأعمال الإنشائية وليس بعد الانتهاء منها. أي أن ممتلكات رب العمل المتوقفة ستكون تحت سيطرة المقاول. في الحالات الاعتيادية لتوسيع المنشآت القائمة فإن السيطرة الجزئية للمقاول لا تنهض إلا في مرحلة متأخرة عندما يتم ربط الجديد بالقديم القائم.

وبغية ضمان نفاذ غطاء التأمين من الضروري اتفاق الطرفين، المؤمن له (المقاول/رب العمل) وشركة التأمين على تأمين الممتلكات القائمة المتوقفة ضمن قسم التأمين على الممتلكات ( Section I – Property Damage) في وثيقة التأمين. ويتم ذلك في العادة من خلال النص على أن غطاء التأمين يشمل الممتلكات التي هي تحت حراسة وإشراف المقاول custody and control of the contractor. وقد يتطلب مثل هذا النص تعريف/تسمية هذه الممتلكات (فضلاً عن الحقائق المادية الأخرى المتعلقة بها) دفعاً لأي التباس.



## أوراق تأمينية

ويتطلب التأمين على الممتلكات القائمة تحديد مبلغ تأمين مناسب لها وهو ما يمكن تحديده من خلال مراجعة جداول الكميات والأسعار الأصلية مع تحديث لها في ضوء التقلبات في أسعار المواد والعمل.

وقد تتطلب شركة التأمين/إعادة التأمين توفير تقرير من قبل خبير مختص بتقييم الممتلكات Property Valuer. في الحالات الاعتيادية، أي تلك التي تتعلق بممتلكات رب العمل الموجودة، وغالباً ما تكون تحت التشغيل (ليست ساكنة)، فإن التأمين عليها يتم غالباً على أساس تأمين الشريحة الأولى<sup>9</sup> First Loss Insurance الذي يختاره المؤمن له. ويتم النص على مبلغ هذا التأمين في جدول وثيقة التأمين.

يتم تحديد المبلغ المؤمن عليه لتأمين الخسارة الأولى في جدول وثيقة التأمين إما كقسم فرعي من القسم الأول - الأضرار المادية أو قسم منفصل ثالثاً - الممتلكات القائمة (القسم الثاني يمثل مسؤولية الطرف الثالث).<sup>10</sup> بسبب طبيعة المشاريع المهجورة، يبدو أن ترتيب القسم الثالث المنفصل أكثر ملاءمة.

يتم تطبيق سعر التأمين على الممتلكات القائمة (العائدة لرب العمل) على القيمة الاستبدالية لهذه الممتلكات.

<sup>9</sup> ويعرف أيضاً بتأمين الخسارة الأولى. وهو يقوم على اتفاق شركة التأمين والمؤمن له على تحديد مبلغ التأمين بأقل من كامل قيمة الممتلكات المؤمن عليها (قيمة المصنع على سبيل المثال). وبموجبه فإن شركة التأمين تحدد مسؤوليتها التعويضية القصوى بما لا يتجاوز مبلغ الخسارة الأولى المتفق عليه.  
<sup>10</sup> قد يكون هناك في بعض الحالات قسم رابع يتعلق بالتأمين على خسارة الأرباح (الإيرادات المتوقعة) من تشغيل المشروع في أوانه المحدد، وهي خسارة تنشأ بسبب حصول ضرر أثناء فترة الإنشاء يؤدي إلى التأخير في إنجاز أعمال المشروع كما هو متعاقد عليه.



## أوراق تأمينية

### أهمية فترة الصيانة

هناك مسألة أخرى تتطلب الاهتمام وتتعلق بتحديد التغطية التأمينية خلال فترة الصيانة ومدى إمكانية تطبيقها على الممتلكات القائمة في الموقع المهجور.

غطاء الصيانة يتخذ أشكالاً مختلفة:

**غطاء الزيارات** ويغطي الأضرار التي تنشأ بسبب الأعمال التي يقوم بها المقاول في زيارته لموقع المشروع Visits Maintenance Cover لمعالجة العيوب كما تقضي بذلك أحكام الصيانة في عقد الإنشاء.

**غطاء الصيانة المحدودة** Limited (Extended) Maintenance Cover الذي يتحدد بالأضرار الناشئة من زيارات المقاول أو لسبب نشأ أصلاً خلال فترة الإنشاء.

**غطاء الضمان** Guarantee Maintenance Cover وهو الأوسع ويشمل غطاء الزيارات إضافة لغطاء الأضرار التي يعود سببها إلى ما قبل بدء فترة الصيانة. يصعب الحصول على هذه التغطية لأن مكتبتي إعادة التأمين يترددون في توفير التغطية.

### تلخيص للاعتبارات الاكتتابية الأساسية

استكمالاً للموضوع ومن باب تأكيد بعض ما ذكرناه، هناك بطبيعة الحال مجموعة من الاعتبارات الاكتتابية التي يتوجب على شركة



## أوراق تأمينة

التأمين التوقف عندها حسب طبيعة المشروع الإنشائي المراد إكماله. على سبيل المثال، وبالنسبة لمشاريع الهندسة المدنية تنهض بعض الأسئلة ومنها:

1. هل ستتم دعوة المقاولين الأصليين لاستئناف العمل في المشاريع المتوقفة أم سيتم طرح المشاريع علناً للتنافس عليها؟ إذا تم التعاقد مع مقاولين جدد، فيجب التعرف وربما التحقيق في سجلهم في العمل على إكمال إنشاء المشاريع المتوقفة.

2. هل سيتم إكمال الأعمال الإنشائية اعتماداً على الخطط السابقة والرسومات وطرق التنفيذ وما إلى ذلك؟

3. دراسة عقد الإنشاء القديم أو الجديد.

4. دراسة الخسائر والأضرار التي ربما كانت قد لحقت بالأعمال المنجزة جزئياً، والتي يمكن أن ينظر إليها وتقييم على أنها ممتلكات قائمة غير مكتملة عائدة لرب العمل. إن مثل هذه الدراسة توفر مؤشراً على مصادر وطبيعة الخسائر والأضرار التي كانت موضوعاً للتعويض أو بقيت كمطالبات معلقة بانتظار النظر فيها.

5. يجب على شركة التأمين اتخاذ قرار فيما إذا كانت هناك حاجة إلى ما هو أكثر من زيارة ميدانية سريعة للمواقع الإنشائية - أي الحاجة إلى استقدام متخصصين كمسوي الخسائر.

6. تقييم البلى/التدهور التدريجي للأعمال المنجزة جزئياً. إن كان البلى/التدهور موجوداً، فهل سيطلب من المقاول إصلاحه؟ إذا



## أوراق تأمينة

كان الجواب بالإيجاب عندها يجب التأكد من إدخال فقرة الإصلاح في عقد الإنشاء.

7. وصف لطريقة (طرق) إعادة تأهيل الأعمال المنجزة جزئياً (أي ما توقف إنجازها قبل أكثر من عقد).

8. وصف "ربط" الأعمال الحالية ببقية الأعمال المراد استكمالها.

9. وضع حد لمسؤولية شركة التأمين عن الخسائر أو الأضرار الناشئة عن الأعمال القائمة والمكتملة جزئياً. هذا مهم إذا كانت قيمة العقد لإكمال الأعمال المعلقة لا تتضمن قيمة الأعمال المكتملة جزئياً.

10. فترة الصيانة. يجب النظر في نوع التغطية التي يجب تقديمها فيما يتعلق بالأعمال المكتملة جزئياً: هل يجب أن تكون على أساس غطاء "الزيارات" أم غطاء "الصيانة المحدودة"؟

لا تستنفد هذه الملاحظات جميع الاعتبارات الاكتتابية ولذلك يجب النظر في كل مشروع إنشائي على أساس ميزاته المحددة. على سبيل المثال، قد يكون المشروع الهندسي المدني "البسيط" مختلفاً عن مشروع إنشاء محطة طاقة أو مشروع صناعي حيث تنشأ فيها مشكلات الاختبار والتشغيل.

أمل أن يسهم إحياء المشاريع المهجورة، خاصة تلك التي تم تصورها في الأصل كجزء من برنامج تأسيس قطاعات متكاملة مع بعضها، التي تساهم في تحقيق التنويع في الاقتصاد الريعي الليبي وتقليل الاعتماد



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK  
www.iraqieconomists.net

## أوراق تأمينة

الكلبي على الربيع النفطي. وأعتقد أن التأمين على هذه المشاريع سيخلق فرصاً جديدة للعمال والكوادر وشركات التأمين الليبية. ■

(\* باحث وكاتب متخصص في قضايا التأمين

حقوق النشر محفوظة لشبكة الاقتصاديين العراقيين. يسمح بإعادة النشر بشرط الإشارة إلى المصدر. 13 تموز 2023

<http://iraqieconomists.net/ar/>



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK  
www.iraqieconomists.net

أوراق تأمينية

الملحق

نص التظهير رقم 119 لشركة ميونيخ لإعادة التأمين —  
الممتلكات القائمة أو الممتلكات المملوكة للمؤمن له أو تحت  
عنايته أو حراسته أو إشرافه

#### Endorsement 119

**Existing Property or Property Belonging to or Held in Care,  
Custody or Control by the Insured**

It is agreed and understood that otherwise subject to the terms, exclusions, provisions and conditions contained in the Policy or endorsed thereon and subject to the Insured having paid the agreed extra premium Section I of this insurance shall be extended to cover loss of or damage to the existing property or property belonging to or held in care, custody or control by the Insured caused by or arising out of the construction or erection or testing of the items insured under Section I.

#### Insured property:

#### Sum insured:

The Insurers will only indemnify the Insured for loss of or damage to the insured property provided that prior to the commencement of construction its conditions sound and the necessary safety measures had been taken.



شبكة الاقتصاديين العراقيين

IRAQI ECONOMISTS NETWORK

www.iraqieconomists.net

## أوراق تأمينية

In respect of loss or damage caused by vibration or by the removal of or weakening of support Insurers will only indemnify the Insured for loss or damage as a result of a total or partial collapse of the insured property, and not for superficial damage which neither impairs the stability of the insured property nor endangers its use.

The insurers will not indemnify the Insured for:

- loss or damage which is foreseeable having regard to the nature of the construction work or the manner of its execution,
- the costs of loss prevention or minimisation measures which become necessary during the period of insurance.

**Deductible:**

**Extra Premium:**