

تحقيق

هيرنا الشدياف

قانون الإيجارات غير السكنية بين التأييد والرفض: "إبريق زيت" والحلول في مهبة التجاذبات

عشرات السنين من النزاع بين المالكين والمستأجرين القدامى من دون ان يتوصل المعنيون في الدولة الى ايجاد الحلول الناجعة، بل ازدادت التجاذبات بين الطرفين وبلغت ذروة الازمة حين ردت الحكومة قوانين بينها قانون الإيجارات غير السكنية، مما اثار موجة من الاعتراضات لاعتبار هذا الرد مخالفة للدستور، فيما اعتبره آخرون فرصة لاعادة النظر في القانون

بداية، لا بد من الاضاعة سريعاً على ملف الإيجارات القديمة. في حزيران عام 2014 صدر قانون جديد للإيجارات بعد أكثر من 40 جلسة للجنة الإدارة والعدل بهدف اقرار قانون تحرير الإيجارات السكنية. دخل القانون حيز التنفيذ في شهر كانون الاول 2014، ثم تم الطعن به من قبل عدد من النواب، فتم تعديله. في شباط 2017 تم اقراره معدلاً وهو قانون برنامج. وعليه جرى اقرار تحرير الإيجارات السكنية ضمن برنامج يمتد 9 سنوات لغير المستفيدين من الصندوق المخصص لدعم المستأجرين و12 سنة للمستفيدين منه اي

رزق الله: لا حل الا بالقانون الذي تم اقراره

■ هل ينصف هذا القانون المالك؟

□ هذه الإيجارات غير السكنية المعقودة قبل 23 تموز 1992 هي إيجارات قديمة. فقيمة إيجار بعض المحلات او المكاتب والمستودعات وصلت الى 2 او 3 دولارات شهرياً. ان هذا الواقع اصبح غير مقبول اليوم في ظل سعر صرف 90 الف ليرة. مجلس الوزراء في جلسة 19 كانون الاول وافق على اصدار كل القوانين التي احيلت اليه من مجلس النواب في الجلسة التشريعية وكالة عن رئيس الجمهورية بغض النظر عن الجدل اذا كان يحق للحكومة ام لا، او اذا كان مجلس النواب هيئة ناخبة ام لا. اما المخالفة فهي في موافقة مجلس الوزراء على الاصدار وكالة عن

رئيس الجمهورية لنتفاجاً بعد ايام بيان صادر عن الامانة العامة لمجلس الوزراء يعلن فيه ان الرئيس ميقاتي احوال 11 قانوناً الى الجريدة الرسمية ولم يحل 3 قوانين من بينهم قانون الإيجارات للاماكن غير السكنية. ما نعتبره مخالفة هو ان الاصدار حصل وعلى رئيس الحكومة نشر القانون ولا يحق للحكومة العودة عن الاصدار، كذلك هناك اجماع من الخبراء الدستوريين ان في ذلك مخالفة جسيمة. اضافة الى وجود رأي اخر يقول انه اذا لم يحصل الاصدار لا يحق للحكومة تصريف الاعمال الاستيلاء على صلاحيات لصيقة برئيس الجمهورية، اذ ان صلاحية رد القوانين انطأها الدستور برئيس الجمهورية حصراً وهذه

منذ عشرات السنين، واتى اقراره مثابة هدية لهم لتعويضهم عن جزء من خسارة قيمة الإيجار، ويؤمن بالحد الأدنى حقوق المالكين التي غابت عنهم منذ أكثر من 40 عاماً، بعد ان وصلت قيمة إيجار بعض المحلات الى مبلغ يتراوح بين 3 و100 دولار شهرياً، في حين ان بعض هذه المؤسسات الذين تقل مداخيلهم عن 5 اضعاف الحد الأدنى للاجور. فيتقدم هؤلاء بطلب للجنة قضائية يرأسها قاض، على ان تدفع الدولة عن المستأجر الزيادات الطارئة على بدلات الإيجارات على مدى 12 سنة من الصندوق المخصص للسداد عن المستأجرين. في حال لم يرغب المالك في استمرار المستأجر، يمكنه وفق القانون ان يتنازل عن حقه في الزيادات، على ان يستلم المأجور بعد عامين من صدور القانون. وبالتالي، يستمر المستأجر في دفع بدلات الإيجار ذاتها التي يدفعها اليوم، لكنه ملزم اخلاء المأجور بعد سنتين. انتظر المالكون هذا القانون

الذي تملأه من حزن وقلق، واثقوا انهم لن يجدوا حلاً. في هذا السياق، اجرت "الامن العام" حواراً مع كل من رئيس نقابة مالكي العقارات والإبنية المؤجرة باتريك رزق الله ورئيس لجنة الدفاع عن حقوق المستأجرين كاسترو عبدالله، تحدثا فيه عن وجهة نظر المالك والمستأجر.

سابقة تحصل للمرة الاولى. على مجلس شوري الدولة الفصل في هذا الموضوع بعد تقديم الشكوى لاننا نعتبر ان الاصدار حصل ورئيس الحكومة ملزم نشر القانون خلال 15 يوماً، وهو تعد على صلاحية لصيقة برئيس الجمهورية.

■ هل ما حصل هو بسبب ضغط المستأجرين الذين يعتبرون ان القانون غير عادل في حقهم؟ □ عدد المستأجرين القدامى لغير السكن يبلغ 25900 وحدة او قسم في مقابل 87000 جدد وهنا اطرح السؤال: كيف يدفع 87000 مستأجر جديد إيجارات جديدة لاماكن غير سكنية، وكيف تستمر هذه المؤسسات من دون ان تواجه

المشاكل؟ منذ عام 1992 هناك من يستأجر محلات ومكاتب ومؤسسات كبيرة ولم يتعثروا وهم يعملون بشكل طبيعي، في المقابل يصادر المستأجرون القدامى املاك الناس بحجة الظروف في البلد، فهل المستأجر الجديد لا يعيش ظروفًا مماثلة؟ هذه المؤسسات والتجار يبيعون بالفريش دولار او بسعر صرف دولار 90 الف ويبدلون الاسعار وفق سعر الصرف المتداول فيما يلزم المالك بسعر صرف ما قبل سنة 1992. فاذا كان يريد ان يدفع الإيجار للمالك على السعر القديم فليبيع هو وفق سعر الصرف القديم. بالتالي ان ما يسري عليه يسري على المالك، واذا كان الحديث ان ظروف هؤلاء التجار متعثرة فكذلك الامر بالنسبة الى المالكين، واذا كان الحديث عن افلاسهم فالمالكون يعانون الافلاس من 40 سنة. هل من الممكن العيش بـ3 دولارات شهرياً.

■ يقولون انه لم يؤخذ برأيهم عند وضع القانون؟ □ غير صحيح، كان هناك لجنة فرعية برئاسة النائب جورج عقيص وعضوية الوزير سمير الجسر والنائب بلال عبدالله والنائب ابراهيم عازار، في الجلسة نفسها اجتمعوا ومع ممثل عن لجان التجار الذين قدموا مذكرة خطية وفي جلسة اخرى اجتمعوا مع لجان المستأجرين. هذا القانون حدد بدل المثل السنوي 8 في المئة من قيمة المأجور. ويعتبر المستأجر هذه النسبة مرتفعة اي اذا كانت قيمة المحل 50 الف دولار يحدد إيجاره بـ4 الاف دولار في السنة اي 325 دولاراً شهرياً. اما اليوم فتتخطى الإيجارات الجديدة هذا المبلغ وليس هناك من إيجار اقل من 400 دولار. فما هي حجة المستأجر اليوم الذي يحق ارباحاً في املاكي؟

عبدالله: قانون تهجيرني اسود والاسوأ

■ لماذا تعترضون على هذا القانون؟

□ اصف هذا القانون بالقانون التهجيرني الاسود وهو اسوأ من القانون الذي اقر في العام 2014 بالشق السكني. يأتي هذا القانون



رئيس نقابة مالكي العقارات والإبنية المؤجرة باتريك رزق الله.

ورفض كل الضغوط التي ستمارس على القضاة دفاعاً عن الدستور وليس فقط دفاعاً عن هذا القانون وابطال قرار هذه الحكومة التي هي حكومة تصريف اعمال وليس لديها صلاحية رد القوانين وبعدها يبنى على الشيء مقتضاه بعد نشر هذا القانون واكتمال العملية التشريعية. فاذا ما حصلت اشكالات عند التطبيق ندخل في حوار مع لجان التجار والمستأجرين. اما المواقف التي نسمعها من قبلهم برفض اي حل والدعوة الى استمرار الإيجارات القديمة هي دعوة لقطع ارزاق المالكين وبالتالي قطع اعناقهم. يجب نشر القانون فوراً وان يتقاضى المالكون بدلات عادلة للإيجار اذ ليس في امكان اي شخص من شراء دواء او اطعام اولاده بـ3 دولار شهرياً.

ما حجة المستأجر اليوم الذي يحق ارباحاً في املاكي

■ ما هو الحل بالنسبة اليكم؟

□ لا حل غير ما ورد في القانون باعطاء المستأجر 4 سنوات. نحن نطالب مجلس النواب باعادة اقرار هذا القانون ورده الى مجلس الوزراء للنشر. من جهة ثانية ادعو مجلس شوري الدولة الى ممارسة دوره

ليقطع ارزاق الناس ويجعلهم عاطلين عن العمل، لانه في معظم هذه المؤسسات التجارية والصناعية يعمل عدد كبير من العمال يتجاوز في البعض منها 50 عاملاً،

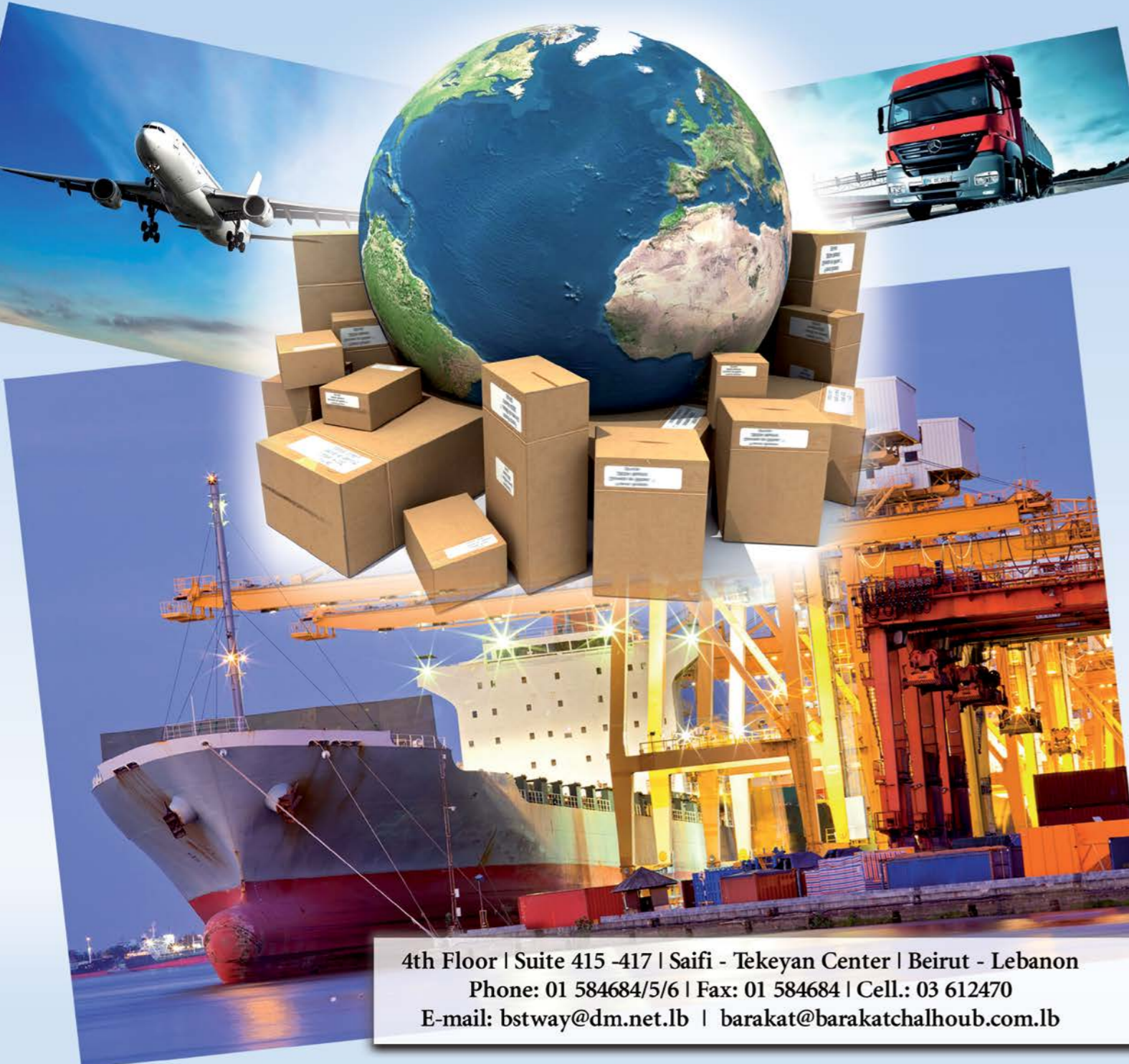
وبالتالي ليس كما يقولون ان العدد 20 الف قابل هناك أكثر من 50 الف عقد لأن ليس هناك قرية في الارياض من اقصى الجنوب الى اقصى الشمال لا تحوي محلات بايجارات قديمة ◀



Barakat B. Chalhoub

Dedouaneur Agréé

Shipping Forwarding & Clearing Services



4th Floor | Suite 415 -417 | Saifi - Tekeyan Center | Beirut - Lebanon
Phone: 01 584684/5/6 | Fax: 01 584684 | Cell.: 03 612470
E-mail: bstway@dm.net.lb | barakat@barakatchalhoub.com.lb



رئيس لجنة الدفاع عن حقوق المستأجرين كاسترو عبدالله.

زيادة مقبولة وليس 8 في المئة. اي دكان مساحة 3x3 يمكنه ان يدفع وفق هذا القانون حوالي 1000 دولار شهريا؟ انا اتحدث عن السواد الاعظم ولست اتحدث هنا عن المحتركين الذين سمحت لهم الدولة بالتقاضي بالدولار.

■ هناك شكوى من المالكين امام مجلس شوري الدولة؟

□ هذا حقهم وليراجعوا القضاء، القانون لم ينشر واحيل الى مجلس الوزراء الذي اعاده الى مجلس النواب. نحن كذلك نملك الحق وكنا سنذهب الى الطعن.

■ ما هو الحل؟

□ الفرصة اليوم في مجلس النواب باستدعاء اصحاب المصلحة وايجاد حل جزئي مؤقت لتجاوز هذه المرحلة وقرار زيادة مقبولة على مدى سنة او سنتين تنصف الطرفين على ان يحصل نقاش جدي في هذه الفترة واشراك خبراء في السكن والاسكان لحل هذه المعضلة مع ممثلين عن المستأجرين والنقابات واشراك الهيئات الرسمية ومكاتب الدراسات لايجاد قانون ينصف الجميع وحل طويل الامد.

”
لايجاد حل جزئي
موقت من اجل تجاوز
هذه المرحلة

“

وهم يعانون من انهيار العملة، لكن ايضا في الجهة المقابلة حالة المستأجرين القدامى هي نفسها وهم اما متقاعدون من الاجهزة العسكرية والمدنية والتعليم وقد نسجوا حياتهم في بيئة معينة، اليوم مع هذا القانون سيجهرون على الانسلاخ عن بيتهم.

■ لكن المالكين يسألون كيف يمكن العيش ببدل ايجار يساوي 3 دولارات فيما المستأجر يبيع في محله وفق سعر الصرف المتداول؟

□ هذه الحالة علينا وعليهم، كان يتقاضى المالك من المستأجر بدل ايجار منذ 4 سنوات وكان الدولار 1500 واذا عدنا عشرين عاما الى الوراء كان يأخذ ثلث مدخولنا كبديل الايجار. فلنتفق اليوم على

فما بالك اذا كنا نتحدث على مستوى لبنان ككل، خصوصا في المدن الكبرى حيث درجت في الثمانينات "بدل الخلو" والقسم التجاري. القانون اقر في توقيت حيث هناك حالة حرب وبلدنا يتعرض لاعتداءات صهيونية وهناك ازمة اقتصادية خانقة ولا وجود لثبات في سعر صرف العملة وبالتالي لم تتخذ هذه الظروف الاستثنائية في الحسبان حيث لا يمكن اصدار قانون يمس حياة الناس. كما ان القطاع العام سيتأثر اذ ان هناك عددا كبيرا من مؤسسات الدولة والمدارس الرسمية والوزارات والضمان الاجتماعي وغيرها من المؤسسات التي تستأجرها الدولة ستقتل حتما لان الدولة لن يكون في مقدورها الدفع على سعر 8 في المئة وهي التي تعجز عن دفع الرواتب وملحقات الرواتب للموظفين في ظل هذا الانهيار الاقتصادي. لا يمكن ان نتخلى عن "الخلو"، وقد اعاد مجلس الوزراء هذا القانون مشكورا الى مجلس النواب، لكن ما يهم هو ان يحصل نقاش حقيقي في المجلس النيابي ويتم استدعاء اصحاب العلاقة والمصلحة اي نحن كلجنة دفاع عن حقوق المستأجرين ممثلة في المجلس الاقتصادي والبيئي ولدينا مندوب عن المستأجرين ومندوب عن المالكين وللأسف لم يستشروننا ويتواصل بعض النواب مع بعض السماسرة وتجار العقارات وموظفين في الشركات العقارية وفي المصارف للتسويق لهذا الموضوع. لهذا القانون انعكاسات اجتماعية بدأنا نلمسها في بعض المناطق كما حصل مثلا منذ ايام في برج حمود حيث حصل اعتداء على مستأجرين قدامى وهم كبار في السن من اجل مغادرة مكان رزقهم. وهذا ما يدفعنا الى الحذر اذ ان هذا القانون كما قانون عامي 2014 و2017 سيخلق فرزا طائفيا وطبقيا وديموغرافيا. نحن مع قانون عادل ينصف صغار المالكين والمستأجرين القدامى، ومع اقرار زيادات ضئيلة. صحيح ان المدخول المباشر للمالك نتيجة انهيار العملة قليل، لكن في المقابل تزداد قيمة عقاره عشرات المرات. كلنا نخسر اليوم من قيمة القوة الشرائية لمداخيلنا. بعض المالكين لا مدخول لهم سوى المحل او الشقة