

مقابلة

تريز الخوري

khourytherese@hotmail.com

الإيجارات السكنيّة: ثورة بين أصحاب الأملاك والمستأجرين تحدّيات مستقبلية مقلقة وموثرّة على القطاع العقاري

قانون الإيجارات الجديد في لبنان، الذي اقر عام 2017، جاء لتنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين من خلال تعديل العقود القديمة ورفع بدلات الإيجار بما يتماشى مع السوق. لكن، بسبب غياب آليات تنفيذ فعالة وصندوق تعويضات مناسب، نشأت مشاكل كبيرة بين كلا الطرفين، مما اثر سلبا على الاستقرار السكني بشكل ملحوظ

اعتبرت الآليات الجديدة لتنظيم الإيجارات خطوة لمعالجة العديد من القضايا، وكان الهدف مواكبة الاسعار الجديدة في العقارات التي شهدت ارتفاعا كبيرا في تلك الفترة. لكن على الرغم من هذه النية الإصلاحية، لم ينفذ القانون كما كان متوقعا، اذ ظهرت العديد من الثغر والمشاكل التي فاقمت الوضع، من أبرزها غياب الدولة عن التنفيذ بشكل فعال وعدم اتخاذها التدابير اللازمة لضمان تنفيذ الاجراءات القانونية بالشكل المطلوب، مما ادى الى بقاء العديد من الامور من دون حل. كما ان عدم وجود صندوق التعويضات انعكس بشكل

رزق الله: نطالب بإنصاف المالكين

■ ما هو القانون الجديد للإيجارات السكنية القديمة؟

□ ما اود الإشارة اليه هو ان القانون تم اقراره من مجلس النواب بعد سنوات من المطالبة

باصداره، وهو نافذ منذ 2014/12/28 ويعمل به في المحاكم اللبنانية. وقد تم تعديل بعض بنوده عام 2017 وهي نافذة منذ 2017/2/28، ما عدا المهل التي بدأ



العمل بها منذ بداية عام 2015، وتشمل 9 سنوات لغير المستفيدين من الصندوق و12 سنة للمستفيدين منه. ما اود قوله، ان هناك محاولات من لجان المستأجرين لتمديد اقامة المقيمين في الاماكن المؤجرة في بيوت المالكين قدر الامكان عبر استخدام القوة، وهم يزعمون ان الفترة الزمنية تبدأ من عام 2017، لكن هذا غير صحيح على الاطلاق. فمن الناحية الانسانية، لا يجوز الاستمرار في مصادرة الاملاك عنوة وبدلات ايجار لا تتجاوز دولارين في السنة، فهذا امر غير مقبول لا في القانون ولا في الدين، وهذا غير جائز ايضا. لكن هناك بعض المحامين الذين يستمرون في تضليل المستأجرين لمصالحهم الخاصة.

■ ما هو القانون المعمول به بعد العام 1992؟

□ هو قانون رقم 150/92 وينظم جميع العقود التي تم توقيعها وتشمل بنوده

نقيب المالكين في لبنان باتريك رزق الله.



به حاليا. لكن قد يختلف حسب المنطقة وقيمة المبنى كذلك الامر بالنسبة الى الشقق المفروشة، حيث يتم اخذ الموجودات داخل المنزل في الاعتبار.

■ من هو المعني المباشر بنفقات الصيانة؟ □ وفقا للمادة 46 من القانون الجديد للإيجارات لعام 2014 والمعدل عام 2017، فاذا لم يكن هناك اتفاق بين المالك والمستأجر في شأن النفقات، فان المالك يتحمل 20% من تكاليف الخدمات المشتركة والصيانة، شرط ان لا تتجاوز مساهمته 5% من مجموع بدلات الإيجار. اما المدفوعات المتبقية فيتم توزيعها على الوحدات الاخرى في المبنى، سواء كانت شاغرة او مشغولة من المالك او غيره.

■ ما هو الوضع القانوني للإيجارات غير السكنية؟

□ صدر قانون جديد في 19 كانون الاول 2023، اقره مجلس الوزراء، لكنه لم ينشر بعد رغم انه كان من المفترض ان يتم الاعلان عنه في الجريدة الرسمية. الرئيس الاسبق للحكومة نجيب ميقاتي قرر الامتناع عن ذلك خلافا للدستور. كنقابة للمالكين، تقدمنا بمراجعة امام مجلس شورى الدولة مطالبين بإبطال مراسيم رده وقد صدر القرار لصالحنا، الا ان الحكومة السابقة لم تلتزمه.

لا يجوز الاستمرار في مصادرة الاملاك

■ كيف يتم تحديد بدل الإيجار؟

□ اريد التأكيد على ان البديل يكون بنسبة 5% من قيمة المأجور، وهذا هو الحد المعمول

كل الاحكام المتعلقة بالإيجار. لذا، اريد التأكيد انه على المالكين والمستأجرين الاطلاع عليه جيدا. وفي حال حدوث اي نزاع، يتولى القاضي المدني المنفرد حله بين الطرفين. كما ينص على مهلة 3 سنوات لعقود الإيجارات، ويجدد بموافقة الفريقين. اتابع لأقول ان لكل عقد خصوصيته ويتم فيه تحديد الحقوق والواجبات. في حالة تأخر المستأجر عن الدفع، يمكن للمالك اتخاذ سلسلة اجراءات قانونية بدءا من توجيه الانذارات.

عبدالله: المستأجر يريد العيش بكرامة

■ ما هي مشكلة الإيجارات السكنية في لبنان؟

□ يعتبر الحق في السكن جزءا اساسيا من حقوق الانسان وهو مذكور في مقدمة الدستور اللبناني، ومع ذلك فان الدولة لم تبذل الجهود الكافية لتنفيذ خطة سكنية شاملة، كي تؤمن لجميع المواطنين القدرة

على التملك او الحصول على سكن مناسب بأسعار معقولة. على مر السنوات، اصبحت الازمة السكنية اكثر تعقيدا نتيجة عدد من العوامل، أبرزها عدم وجود استراتيجية واضحة ومستدامة، اضافة الى الصراع على الاراضي والعقارات والفساد ادت الى تعقيد الامور بشكل اكبر. في

السابق، كان المالك يعتمد على السماسرة لزيادة الإيجارات بهدف رفع ارباحه، مما جعل السكن يصبح غير متوافر لعدد كبير من المواطنين. الامر لم يتوقف عند زيادة الاسعار فقط بل شمل ايضا تلاعبات وابتزازات خصوصا في ظل غياب الرقابة الفعالة. كما ادت هذه التصرفات التي

◀ لم تكن في الحسبان الى عدم الاستقرار، بحيث اصبح من الصعب على الافراد والاسر الصغيرة دفع الايجارات الباهظة، خاصة في العاصمة بيروت. الالف ايضا هو ان هذه الامور تفاقمت مع مرور الوقت، اذ وجد المواطنون انفسهم امام خيارات محدودة من حيث تأمين المأوى، مما ادى الى استمرار اعتماد البعض على عقود غير مناسبة. لذا، فان الحل يكمن في وجود خطة حكومية شاملة تأخذ في الاعتبار احتياجات كل الفئات الاجتماعية، اضافة الى توفير الدعم للمستأجرين والمالكين على حد سواء لتجاوز هذه الازمة.

■ ما هو نظام الاخلاء الذي عمل به بعد الحرب الاهلية؟

□ هذه الظاهرة بدأت في لبنان بعد الحرب الاهلية (1975-1990)، وكان لها تأثير كبير على العلاقة بين المالك والمستأجر، خصوصا في موضوع تأجير المحلات التجارية. في هذا السياق، ظهرت

الحاجة الى تنظيم جديد يحكم العلاقة بين الطرفين في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة. فهذا النظام كان يقضي بأن يدفع المستأجر مبلغا ماليا اضافيا للمالك، يسمى "بدل خلو"، مقابل حق المستأجر في تجديد العقد، وكان يتراوح عادة بين 40% و50% من قيمة الايجار السنوي للمحل او العقار. لكن هذا البدل لم يكن مجرد تكلفة اضافية للمستأجر، بل كان مثابة استئجار العقار لفترة طويلة. اريد ان اؤكد بشكل لاف، ان هذه الامور كانت شائعة كثيرا في المحلات، اي الاماكن غير السكنية حيث كان العديد من اصحابها يواجهون صعوبة في التملك بسبب ارتفاع الاسعار او عدم القدرة على الحصول على قروض مصرفية. في هذه الاثناء، اصبح هذا المبلغ المدفوع مصدر دخل للمالك، بينما كان عبئا اضافيا على المستأجرين الذين كانوا يعانون بالفعل من الظروف الصعبة، وكان هذا الرسم، يشكل تحديا كبيرا عليهم اذ لم يكن لديهم خيار آخر سوى

الدفع، خاصة في ظل غياب اي حلول عملية تصون المستأجر وتجعله يعيش بكرامة. لذا، اصبح المستأجرون في العديد من الحالات ملزمين بعقود طويلة الامد، ولم يتمكنوا من التفاوض عليها او تعديل شروطها، مما ادى الى استغلال بعض اصحاب الاملاك لهذا الوضع لتحقيق ارباح ضخمة. لقد تزامن ذلك مع غياب كامل للحلول السكنية الواضحة، والتي كانت تحتاج الى معالجة الواقع بطريقة منصفة، تأخذ في الاعتبار حقوق الطرفين المتنازعين، وقد اثر ذلك بشكل لاف، على القطاع برمته حيث ادى الى تضخم الاسعار وتحقيق ارباح غير منطقية على حساب المستأجرين. اليوم، على الرغم من ان نظام الخلو اصبح اقل شيوعا بعد اقرار العديد من القوانين، الا ان آثاره لا تزال موجودة، حيث ان المستأجرين الذين دفعوا هذه المبالغ الضخمة يجدون انفسهم في مواقف صعبة نتيجة زيادة اسعار الايجارات والتعديلات القانونية



رئيس لجنة الدفاع عن حقوق المستأجرين في لبنان كاسترو عبدالله.



التي تؤثر على وضعهم. كما ان غياب العلاجات العملية تجعلهم يواجهون مخاطر الطرد او الاخلاء المفاجئ.

حقوق المستأجرين جزء اساسي من العدالة العقارية

القطاع. من ابرزها التعويضات المتأخرة التي كان من المفترض ان تقدم لنا لمساعدتنا على الانتقال الى مسكن آخر. لكن هناك تأخير كبير في دفعها، مما جعل العديد من المستأجرين يشعرون بالظلم والضغط المالي وتفاقمت من جراء ذلك معاناتهم، واصبحوا يواجهون صعوبة اكبر في الانتقال الى مساكن جديدة تضمن لهم استقرارهم. من ناحية اخرى، هناك اتفاقيات جرت بعد اقرار القانون بين المالك والمستأجر، زادت من تعقيد الوضع بالنسبة الى الطرفين. فبعض هذه العقود المبرمة قد تحتوي على شروط غير عادلة او قد تكون استغلالية، مما أدى الى تأزيم الامور حيث بات من الصعب الوصول الى

حلول قانونية منصفة. اضافة الى ذلك، هناك مسائل متعلقة بالمستحقات غير المدفوعة من قبل المستأجرين، بسبب الوضع الصعب، مما ادى الى تعقيدات حيث يحاول كل طرف تأكيد حقوقه القانونية. فبعض اصحاب الاملاك يجدون صعوبة في استرداد مستحقاتهم بسبب تأخر الاجراءات، مما يؤدي الى عدم تطبيق القانون في المحاكم.

■ هل هناك حلول للمشاكل الحالية التي يصطدم بها المستأجر؟

□ يجب على الدولة ان تتبنى خطة سكنية شاملة تأخذ في اعتبارها احتياجات جميع الفئات الاجتماعية، بدءا من ذوي الدخل المحدود الى الطبقات الميسورة، مع توفير مساحات متنوعة تتناسب مع قدرات المواطنين المالية. كما انه من المفترض تقديم الدعم للمستأجرين الذين يعانون من ارتفاع تكاليف الايجارات، وكذلك للمالكين الذين يواجهون صعوبات في الحصول على دخل مناسب من ممتلكاتهم العقارية. من الضروري تنفيذ القوانين بشكل عادل وملائم لجميع الاطراف. هذا الامر يتضمن تنظيم الاسعار، لتكون في متناول المواطنين، مع ضمان الحقوق للجميع من دون استغلال او تجاوزات. كما يجب ان تشمل آليات واضحة للتعامل مع حالات الاخلاء، وتنظيم الزيادة، اضافة الى ذلك، ينبغي متابعة وتنفيذ القوانين بصرامة لضمان عدم التلاعب او الاستغلال من قبل اي طرف. كما يمكن تحقيق ذلك من خلال تعزيز الرقابة على عقود الايجار، ومراجعة الحالات المتنازع عليها، مع فرض عقوبات على المخالفين. كذلك يجب على الدولة ايضا تسوية النزاعات، وتوفير برامج تمويلية للمشاريع السكنية بأسعار معقولة، وفتح فرص استثمارية جديدة ليكون السكن متاحا للجميع بأقل كلفة ممكنة.