



## قراءة في مشروع قانون الإيجارات

التاريخ : ٢٨/٨/٢٠٠١

نشرت جريدة النهار في عددها الصادر بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٠١ الصيغة النهائية لمشروع قانون الإيجارات الذي وضعته اللجنة الوزارية المختصة والذي سترفعه إلى مجلس الوزراء تمهيداً لإحالته أمام المجلس النيابي .

يتألف المشروع من ستة وثلاثين مادة مبوبة في أربعة أبواب، أبرز مضامينها تحرير عقود الإيجار للأماكن السكنية، المعقودة قبل ٢٢ تموز من العام ١٩٩٢، على أن يجري تحرير هذه العقود وفق برنامج زمني ينقسم إلى أربعة مراحل آخرها في ٣١/١٢/٢٠١٠.

أما بالنسبة إلى الأماكن غير السكنية فيلحظ المشروع تمديد عقود الإيجار المتعلقة بها إلى حين صدور تشريع خاص ينظم شؤونها .

كما يتضمن نصوصاً مستحدثة بشأن : التعويض في حالة الاسترداد، الأصول التي تخضع لها دعوى الاسترداد، إنشاء لجان خاصة.

نحاول فيما يلي، إلقاء الضوء على أبرز ما تضمنه هذا المشروع، بهدف الوقوف على آثاره وانعكاساته الاجتماعية المرتقبة، لا سيما في ظل تداعيات الوضع الاقتصادي الراهن .

## الفقرة الأولى

### موضوع تطبيق أحكام المشروع

نتناول في هذه الفقرة موضوع تطبيق أحكام مشروع قانون الإيجارات الجديد لجهة العقود التي يشملها من حيث تواريخ إبرامها أو من حيث وجهة الإشغال .

#### أولاً : العقود التي يشملها المشروع :

نتناول أحكام المشروع كل عقود الإيجار (في العقارات المبنية) المعقودة قبل تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣، وبمعنى آخر تطبق أحكام المشروع على عقود الإيجار التي خضعت لمفاعيل التمديد الاستثنائي بفعل قوانين الإيجار المتعاقبة والتي كان آخرها القانون رقم ٩٢/١٦٠ الذي جرى تعديله بالقانون رقم ٩٤/٣٣٦، وقد رعى هذه القانون عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣، بحيث أصبحت عقود الإيجار اعتباراً من هذا التاريخ تخضع لمبدأ حرية التعاقد وفقاً للقانون رقم ٩٢/١٥٩ ولقانون الموجبات والعقود .

إن تخضع لأحكام مشروع القانون الجديد وفقاً لنص المادة الأولى منه "عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣"، وبذلك تخرج عن نطاق هذه الأحكام عقود الإيجار المعقودة وفقاً لمبدأ حرية التعاقد التي يراها القانون رقم ٩٢/١٥٩، وقانون الموجبات والعقود بحيث تبقى خاضعة لحرية التعاقد .

#### ثانياً : وجهة الإشغال :

تخضع لأحكام هذا المشروع عقود الإيجار السكنية، أما عقود الإيجار غير السكنية فقد لحظ المشروع تمديدها إلى حين صدور قانون خاص بها يراعى خصوصيتها .  
وقد استتنت المادة الثانية من المشروع من أحكامه :

- أ- عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها .
  - ب- عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الإصطياف والإستاء .
  - ج- العقود التي بموجبها يقدم أصحاب العمل أماكن لسكن أجرائهم مجاناً أو ببديل .
  - د - عقود إيجار الفيلات التي تتوفر فيها المواصفات التالية :
- أن تكون مؤلفة من طبقة واحدة أو أكثر ومؤجرة لسكن مستأجر واحد، ولها حديقة ومرآب وجهاز تدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة، وإن

كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توفر هذه المواصفات في تاريخ بدء الإيجار الأساسي .

- إذا لم يرغب المالك في تجديد عقد الفيلا المستثنى، فعليه أن يعلم المستأجر بذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انتهاء مدة العقد، وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالتسليم أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل، وان يدفع له تعويضاً مقطوعاً يعادل ستة أضعاف بدل إيجار السنة الأخيرة .

- وإذا لم يقم المالك بالإعلام الوارد في الفقرة الثانية أعلاه اعتبرت الإجارة لمدة سنة جديدة .

هـ- إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات .

و - عقود إيجار الأماكن المفروشة المصنفة سياحياً .

إذن، فقد حددت المادة الثانية عقود الإيجار المستثناة من أحكام المشروع ومن نطاق تطبيقه، غير أن المستغرب فعلاً هو نص البند (د) من المادة الثانية المتعلق بعقود إيجار الفيلات والتي حدد مواصفاتها واعتبرها مستثناة من أحكامه، إلا أنه أتبع الاستثناء بتفصيلات تتناول علاقة المؤجر والمستأجر في فقرات ثلاث، والغريب في ذلك أنه طالما استثنيت عقود إيجار هذه الفيلات من أحكام المشروع، كيف يجري تنظيم علاقة أطراف هذه العقود فيما بينهم، وكيف يكون مبرراً تصدي المشروع لتنظيم علاقة مستثناة أصلاً من الخضوع لأحكامه.

هذه المسألة نعتبرها خللاً يعكس عدم انسجام مواد المشروع وعدم دقته، فالأولى أن لا يتطرق المشروع إلى تنظيم علاقة تعاقدية مستثناة من الخضوع له، أو أن لا يرد الاستثناء أصلاً .

## الفقرة الثانية

### تمديد عقود الإيجار في الأماكن السكنية

نصت المادة ٣ من المشروع على أنه مع :

١- مراعاة المادة ١١ (من نفس المشروع) وبالرغم من كل اتفاق سابق مخالف تمدد

عقود أيجار الأماكن السكنية الخاضعة لهذا القانون (المشروع) كما يلي :

أ - تمدد إلى ٢٠٠٦/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة بين ١/١/١٩٨٥ و  
١٩٩٤/٧/٢٢ .

ب - تمدد إلى ٢٠٠٧/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة بين ١/١/١٩٧٥ و  
١٩٨٤/١٢/٣١ .

ج - تمدد إلى ٢٠٠٩/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة بين ١/١/١٩٦٠ و  
١٩٧٤/١٢/٣١ .

د - تمدد إلى ٢٠١٠/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة قبل ١/١/١٩٦٠ .

من أجل تطبيق هذه الفقرة وفيما يتعلق بالأماكن المصادرة والمنصوص عليها في

المادة ١٠ من هذا القانون (المشروع) يعتبر تاريخ المصادرة بمثابة تاريخ بدء الإجارة .

٢ - يسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر، ويحق لهذا الأخير أن يتنازل عن

حقه فيه على أن يعلن عن رغبته بعدم التمديد قبل شهرين على الأقل من انتهاء

السنة الممدة، وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالتسليم

يوجهها إلى المؤجر أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل .

٣ - يبقى التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل بعد انتهاء المدة التعاقدية الأولى وقبل

العمل بهذا القانون نافذ المفعول .

٤ - اعتباراً من بدء السنة الأخيرة للتمديد الملحوظة في الفقرة (١) من هذه المادة

يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء المأجور وتسليمه شاغراً لقاء تسديده المستأجر

بمئابة تعويض مبلغاً يعادل ٢٠% (عشرون في المئة) من قيمة المأجور وذلك

باتباع الإجراءات التالية :

أ - أن يطلب من لجنة الاسترداد الخاصة المنصوص عليها في المادة ٢٨ من هذا القانون (المشروع) التابع لها العقار أن تخمن القيمة البيعية للمأجور بتاريخ الطلب، يخضع تقديم الطلب لرسم مقطوع قدره خمسمائة ألف ليرة لبنانية، وتصدر اللجنة قرارها في مهلة أسبوع واحد .

ب - أن يعرض على المستأجر بواسطة الكاتب العدل ٢٠% (عشرون في المئة) من القيمة المخمنة من قبل لجنة الاسترداد وان يودع المبلغ لدى الكاتب العدل نفسه.

ج - أن يحدد في كتاب العرض مهلة لإخلاء المأجور من المستأجر، على أن لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ إبلاغ هذا الأخير العرض الفعلي والإيداع . على المستأجر عند انقضاء المهلة المذكورة، أن يخلي المأجور ويسلمه شاغراً إلى المؤجر .

د - إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المذكورة، يصبح إشغاله المأجور من دون مسوغ شرعي، ويحق عندها للمؤجر أن يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها العقار أن يأمر بالإخلاء بموجب استدعاء يرفق به نسخة طبق الأصل عن كل من قرار لجنة الاسترداد والعض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل المشار إليه أعلاه، يخضع هذا الطلب للرسم المقطوع .  
إن قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في إطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة .

هـ - عند انقضاء مدة التمديد الملحوظة في الفقرة (١) من هذه المادة، وفي حال عدم قيام المؤجر بتسديد قيمة التعويض وفقاً لأحكام الفقرة (٤) أعلاه، تمدد الإجارة حكماً وتبقى خاضعة لأحكام هذا القانون (المشروع) إلى حين تسديد التعويض المذكور، وفي هذه الحال يضاعف بدل الإيجار (٢×) اعتباراً من تاريخ انتهاء مدة التمديد المحددة في الفقرة (١) من هذه المادة .

واعتباراً من السنة التي تلي تاريخ انتهاء مدى التمديد المذكورة يرتبط بدل الإيجار ويزاد تبعاً بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن دائرة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على أن لا يزيد عن ٥ % (خمسة في المئة) .

تثير هذه المادة جملة ملاحظات نتناولها فيما يلي محاولين الوقوف على مدى مزاياها للظروف الراهنة اجتماعياً واقتصادياً، علاوة على مراعاة المبادئ والقواعد القانونية .

## أولاً : في تمديد عقود الإيجار وتحريرها :

نصت المادة الثالثة في فقرتها على جدول زمني يجري خلاله تحرير عقود الإيجار، يبدأ اعتباراً من ٢٠٠٦/١٢/٣١ وينتهي في ٢٠١٠/١٢/٣١، على أن تحرر في نهاية كل سنة بين ٢٠٠٦ و ٢٠١٠ مجموعة من العقود تبعاً لتاريخ انعقاد العقد (لطفاً مراجعة النص) .

هذا النص الذي يبدو في ظاهره منصّباً في مصلحة المؤجر من خلال تحديد تاريخ محدد يصار فيه إلى إخلاء المأجور واستلامه وتحريره من عقد الإيجار الاستثنائي هو في الحقيقة خلاف ذلك، فليس خفياً على أحد أن غبناً ما يلحق بأصحاب الأملاك المؤجرة والخاضعة لآلية التمديد التلقائي، وهذا الغبن يجب رفعه .

وفي المقابل فإن رفع هذا الغبن يجب أن يأتي من خلال سياسة تضع في الاعتبار كافة الظروف المحيطة بالواقع اللبناني، فلا تزيد على مجموعة الأزمات الضاغطة التي يعيشها هذا المجتمع أزمة جديدة، لن تكون آثارها ومفاعيلها مأمونة العواقب.

ما نعتقده أن البرنامج الزمني الذي تضمنته المادة الثالثة موضوع البحث والذي حددته بين عامي ٢٠٠٦ و ٢٠١٠ لم يأت من خلال دراسة علمية أخذت بالحسبان الوضع الاقتصادي شبه المنهار في لبنان وتداعياته على الصعيد الاجتماعي، مما يعني انه بحلول نهاية العام ٢٠٠٦ في ظل استمرار الوضع الراهن على ما هو عليه، فإننا سوف نكون أمام حالة تهجير سنوية تتخذ أبعاداً كارثية .

ففي وقت ليس المطلوب فيه إرهاب المالكين بأعباء جديدة نتيجة فرض تعويضات باهظة يدفعونها للمستأجرين، فإن نسبة التعويضات المحددة، في المشروع بـ ٢٠% من قيمة المأجور، يتقاضاها المستأجر في موعد إخلائه للمأجور لن تكون كافية لتأمين سكن بديل له، انطلاقاً من اعتبارات عديدة أهمها :

- ١- ارتفاع أسعار العقارات عموماً والعقارات المبنية خصوصاً، في المناطق المعنية بقوانين الإيجارات أو الأكثر تأثراً فيه، وهذا الارتفاع يتخذ وجهين:
  - وجه أول يتسم بالمغالاة غير الاعتيادية في أسعار العقارات وأكثر ما يشاهد في بيروت وضواحيها وفي المدن الكبرى .
  - وجه ثاني يتسم بارتفاع كبير لأسعار العقارات في المدن الرئيسية .

٢- ضعف القدرة الشرائية لدى شريحة كبيرة من اللبنانيين بشكل غير متناسب البتة مع أسعار العقارات، ومما لا شك فيه أن من ضمن هذه الشريحة، غالبية المستأجرين .

٣- غياب السياسة الإسكانية الصحيحة التي توفر ضرورة السكن لكل مواطن .  
هذه الاعتبارات تؤسس إلى ضرورة استلزام الحلول للقضايا الوثيقة الصلة بالشأن الاجتماعي والاقتصادي من خلال سياسة اقتصادية واجتماعية صحيحة تضع المعالجات للأزمات المعيشية بإيجاد الحلول المدروسة لها، لا بوضع حلول مرتجلة قد تزيد الطين بلة، ومن ضمن هذه الأزمات أزمة الإيجارات والقوانين الاستثنائية التي يتطلب حلها إجراءات وتدابير تأخذ في الاعتبار :

١- تفعيل السياسة الإسكانية تفعيلاً صحيحاً يكفل تأمين السكن لكل مواطن بشروط لا تقف حائلاً بينه وبين امتلاك مسكن يأويه، من خلال الفوائد العالية والأقساط التي لا قبيل له على دفعها، خاصة إذا كان من أصحاب الدخل المحدود، وفي الوقت عينه لا ترهق الدولة بمزيد من الأعباء .

٢- المباشرة بتنفيذ خطة إنمائية شاملة على كامل الأراضي اللبنانية تهدف إلى تحقيق مجموعة أهداف أهمها:

أ - تحريك عجلة الاقتصاد والإنماء في كافة المناطق اللبنانية وكافة القطاعات الاقتصادية .

ب - خلق فرص عمل جديدة، خاصة في المناطق الريفية وتشجيع العودة إلى القرى والإقامة فيها .

ج- التخفيف من حجم التركز السكاني الهائل في بيروت وضواحيها وفي المدن الكبرى .

د - دعم وتشجيع إقامة تجمعات سكانية خارج نطاق العاصمة والضواحي والمدن الكبرى وربطها بالمراكز المدنية بشبكة اتصالات ومواصلات حديثة وتفعيل حركة النقل العام .

إن تحرير عقود الإيجار وفق أي صيغة لا تضع في الحسبان الاعتبارات المتوه بها أنفاساً سوف تكون له مفاعيل الكارثة الاجتماعية، وسوف يأتي الحل مجحفاً بحق أحد طرفي العلاقة التأجيرية، المالك أو المستأجر .

والصيغة المطروحة في المشروع موضوع البحث ستكون صيغة تهجير جماعي، تؤدي إلى المزيد من تعقيد الأمور اقتصادياً واجتماعياً وتلحق الغبن بالمستأجرين على النحو الذي نبينه فيما يلي :

### ثانياً : تواريخ تحرير عقود الإيجار :

سبق وأشرنا أن المادة الثالثة من المشروع حددت في فقرتها الأولى جدولاً زمنياً لتحرير عقود الإيجار وقد ورد النص على هذا الأمر بما يفيد التمديد في ظاهره إلا أن مضمون النص هو تحديد واضح لآلية وتواريخ تحرير عقود الإيجار حيث أن عبارة "تمدد إلى ... " تعني انتهاء العمل بالتمديد بعد التاريخ المنصوص عليه وعلى كل حال فقد نصت هذه المادة على أن :

- أ - تمديد إلى ٢٠٠٦/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة بين ١/١/١٩٨٥ و ٢٢/٧/١٩٩٢ .
- ب - تمديد إلى ٢٠٠٧/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة بين ١/١/١٩٧٥ و ٣١/١٢/١٩٨٤ .
- ج - تمديد إلى ٢٠٠٩/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة بين ١/١/١٩٦٠ و ٣١/١٢/١٩٧٤ .
- د - تمديد إلى ٢٠١٠/١٢/٣١ عقود الإيجار المعقودة قبل ١/١/١٩٦٠ .

إن مسألة تحرير عقود الإيجار استندت إلى منطق إنصاف المالكين في الأصل. غير أن النص على برنامج تحرير هذه العقود تبنى منطقاً مغايراً لمبدأ العدالة فيما بين المالكين، وعبئاً غير متكافئ فيما خص المستأجرين، فمما لا شك فيه أن الإجحاف بحق المالكين يظهر جلياً لدى القدامى منهم فيما يصبح الوضع أقل غبناً بحق المؤجرين كلما كان عقد الإيجار أحدث تاريخاً .

هذا الأمر يقتضي رفع الغبن (في منطق العدالة) وفق سلم أولويات يضع في الاعتبار حجم الغبن اللاحق بالمؤجر وبالتالي يصبح الأولى والحال ما ذكر تحرير العقود التي يتحمل فيها المؤجر غبناً أكبر من سواء مما يعني وجوب تحرير العقود وفق مبدأ الأقدم فالأحدث تاريخاً وليس وفق مبدأ الأحدث فالأقدم لان ضالة بدلات الإيجار تظهر أكثر بروزاً في العقود القديمة وترتفع هذه البدلات كلما كان العقد جديداً، وعلى سبيل المثال فإن عقد الإيجار المبرم قبل ١/١/١٩٦٠ وعلى الرغم من كل الزيادات التي طرأت على بدلاته، بقي بدل الإيجار



ضئيلاً جداً قياساً على حجم التضخم الاقتصادي، فيما عقد الإيجار المبرم سنة ١٩٨٩ أو ١٩٩٠ يؤمن للمؤجر بدلاً مرتفعاً نسبياً بالنظر إلى أن انعقاده جاء في أوج مراحل التضخم الاقتصادي وانخفاض قيمة النقد الوطني بحيث أن بدلات الإيجار في هذه الفترة لا تختلف كثيراً عن البدلات التي تدفع بعد صدور قانون حرية التعاقد سنة ١٩٩٢ .

لذا، فإن المستفيدين من آلية تحرير عقود الإيجار على النحو الذي جاء في المشروع موضوع البحث هم شريحة من المالكين الجدد ممن يتمتعون بنفوذ سياسي واقتصادي تركز إبان الحرب الأهلية وليس هذا حال قدامى المالكين الذين بقيت املاكهم غير ذات فائدة أو مردود طيلة الفترة الممتدة من بداية الحرب وحتى اليوم .

ومن جهة ثانية فإن الفائدة المعول عليها من استرداد المالك للمأجور تصبح عديمة الجدوى بالنسبة لقدامى المالكين الذين أصبحت املاكهم شبه مستهلكة بفعل عوامل الزمن والحرب وقد تصبح معدومة كلياً مع بلوغ العام ٢٠٠٧ أو ٢٠١٠ مما يفوت على المالك إمكانية أي استفادة من المأجور كما يفوت على المستأجر أي استفادة من التعويض المحدد بـ ٢٠% من قيمة المأجور، إذ لا قيمة تذكر لمأجور أصبح مستهلكاً، في حين أن المستأجر حديثاً (بين العام ١٩٨٥ والعام ١٩٩٢) والذي يتحمل بدلاً مرتفعاً سوف يكون عرضة للإخلاء ودفع بدل أكثر ارتفاعاً قبل غيره .

وهكذا يتضح أن منطق المشروع موضوع البحث هو منطق عكسي فيما خص مسألة تحديد عقود الإيجار وتحريرها، خلافاً لقواعد العدالة والإنصاف .

### ثالثاً : تعويض الإخلاء وإجراءات الاسترداد :

حددت الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من المشروع قيمة التعويض الذي يجب على المالك تسديده إلى المستأجر بحلول السنة الأخيرة لتمديد عقد الإيجار كما حددت الإجراءات التي يجب عليه إتباعها لأجل استرداد المأجور .

فاعتباراً من بدء السنة الأخيرة للتمديد على النحو المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الثالثة (أي الجدول الزمني للتمديد) يصبح من حق المالك أن يطلب إخلاء المأجور مقابل تسديد ٢٠% من قيمته للمستأجر، وفقاً لما تحدده لجنة الاسترداد التي نصت المادة ٢٨ من المشروع موضوع البحث على تشكيلها، ويكون على المالك اتباع الإجراءات التالية :  
١- التقدم بطلب خطسي إلى لجنة الاسترداد التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها المكانية، ويسدد مبلغ خمسمائة الف ليرة لبنانية رسماً مقطوعاً للطلب الذي يطلب فيه تخمين

القيمة البيعية للمأجور بتاريخ ورود الطلب، وهنا يكون على اللجنة أن تصدر قرارها في مهلة أسبوع من تاريخ تقديم الطلب .

بعد صدور قرار اللجنة يكون على المالك أن يعرض على المستأجر بواسطة كاتب العدل مبلغاً يساوي ٢٠% من قيمة المأجور كما خمنت لجنة الاسترداد وهذا ما يعرف قانوناً بالعرض الفعلي والإيداع، وعلى المالك أن يحدد للمستأجر مهلة لإخلاء المأجور وتسليمه له، على أن لا تقل هذه المهلة عن ستة أشهر من تاريخ ابلاغ المستأجر كتاب العرض الفعلي والإيداع .

بعد انقضاء المهلة المعطاة للمستأجر في كتاب العرض الفعلي والإيداع والتي لا تقل عن ستة أشهر يصبح واجباً على هذا الأخير إخلاء المأجور وتسليمه إلى المؤجر شاغراً من أي شاغل والابات شاغلاً دون مسوغ شرعي، ويمكن للمؤجر عندها اللجوء إلى تنفيذ الإخلاء جبراً بواسطة دائرة التنفيذ التابع لها العقار بموجب استدعاء خطي مرفق بقرار التخمين الصادر عن لجنة الاسترداد وبكتاب العرض الفعلي والإيداع المشار إليه آنفاً، وقرار رئيس دائرة التنفيذ في هذا الشأن يكون غير قابل لأي طريق من طرق المراجعة.

هذه الإجراءات على ما فيها من بساطة وسهولة في استرداد المأجور إلا أن التعويض الذي قرره النص والذي يساوي ٢٠% من قيمة المأجور يستثير ملاحظة أساسية هي أن هذه النسبة ستفرض على المستأجر القبول بمبلغ هو من الضالة بما يجعله قاصراً عن تأمين بدلات إيجار سنة واحدة لمأجور جديد ينتقل إليه، خاصة وأن موضوع تطبيق هذه النسبة أو هذا التعويض هو غالباً في أبنية شعبية باتت مستهلكة بنسبة كبيرة، وذات قيمة بيعية منخفضة جداً .

#### رابعاً : زيادة بدل الإيجار حكماً :

عرضنا في البند السابق للحالة التي يمارس فيها المالك حقه باسترداد المأجور مقابل تعويض بنسبة ٢٠% من قيمته كما تخمنه لجنة الاسترداد .

نتناول في هذا البند حالة أخرى نص عليها المشروع في الفقرة الخامسة منه وهي حالة عدم ممارسة المالك أو المؤجر حقه بالاسترداد مقابل تسديد قيمة التعويض إلى المستأجر، في هذه الحالة نصت الفقرة الخامسة من المشروع على تمديد الإجارة حكماً وبقائها خاضعة لأحكام هذا القانون (المشروع) إلى حين تسديد التعويض المذكور (٢٠% من قيمة المأجور)، ويضاعف عندها بدل الإيجار (٢×) اعتباراً من تاريخ انتهاء مدة التمديد المتعددة في الفقرة (١) من هذه المادة (أي تاريخ انتهاء مدة التمديد وفق الجدول الزمني المشار إليه

أنفاً) . واعتباراً من السنة التي تلي مدة التمديد المذكورة يرتبط بدل الإيجار ويزاد تبعاً بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على أن لا يزيد عن ٥ % ( خمسة في المئة) .

يبدو أن هذا النص جاء ارتجالياً، وغير مستند إلى اعتبارات علمية مدروسة بحيث انه فرض زيادة موحدة على جميع عقود الإيجار التي لا يمارس المؤجر فيها حق الاسترداد ولم يلتفت واضعوه إلى تاريخ انعقاد العقد ففرض زيادة مضاعفة بالمطلق في مرحلة أولى مما قد يؤدي تباين غير منطقي في الزيادة بحيث تكون فاحشة في عقد وعادلة في آخر .

كما انه لم يضع في الاعتبار حالة عدم ممارسة حق الاسترداد النابعة من إرادة المؤجر نفسه أو بإتفاق هذا الأخير مع المستأجر، ما يشكل خروجاً على مبدأ سلطان الإرادة ومبدأ حرية التعاقد وان العقد شريعة المتعاقدين ، ثم انه كيف استطاع واضع النص أن يقدر حجم التضخم الاقتصادي ومقدار الزيادة الواجبة على بدلات الإيجار بعد مدة اقلها خمس سنوات تبدأ في العام ٢٠٠٦ وأكثرها في العام ٢٠١٠، فما الذي يمنع من أن تستوجب الظروف زيادة اكبر من الضعف في ذلك الوقت أو ما الذي يحول دون تحسن الأوضاع بما يوجب زيادة اقل من الضعف .

ومن جهة ثانية، وطالما أن حق المؤجر بممارسة حق الاسترداد مكفول حكماً بموجب نص المادة الخامسة من المشروع ويحق له ممارسة هذا الحق ساعة يشاء فما الداعي إذن لفرض زيادة على بدل الإيجار بمعدل الضعف ومن ثم فرض زيادة أخرى بعض مضي سنة على انتهاء مدة التمديد مرتبطة بمؤشر معدل التضخم السنوي الصادر عن إدارة الإحصاء .

إن هذا النص مجحف بحق المستأجر ومخالف لمبدأ المساواة أمام القانون، فهو يتيح للمؤجر الاستفادة من زيادة مقدارها ضعف بدل الإيجار الذي يتقاضاه وزيادة أخرى مرتبطة بمعدل التضخم السنوي ويحفظ له حق ممارسة استرداد المأجور ساعة يشاء وبالمقابل يحرم المستأجر من أي ميزة، وبمعنى آخر فإنه يحمل المستأجر عبء تقصير المؤجر في ممارسة حقه بالاسترداد، وعلاوة على كل ذلك فإنه يفقد التناسب بين العبء الجديد الذي سيتحمله المستأجر وبين قيمة التعويض في حال الاسترداد بنسبة ٢٠% من قيمة المأجور الذي يبقى محفوظاً يمارسه المؤجر ساعة يشاء . وهذا ما سيدفع غالبية المؤجرين إلى تأجيل ممارسة حق الاسترداد والاستفادة قدر الإمكان من الزيادة المنصوص عليها ومن ثم العودة لممارسة هذا الحق ساعة يشؤون وربما تعسفاً .

مثال : يشغل احدهم عن طريق الإيجار مأجوراً عادياً منذ العام ١٩٩١ ببديل اصبح بعد الزيادات الطارئة بموجب القانون رقم ٩٢/١٦٠ مائتا الف ليرة لبنانية.

بحلون ٢٠٠٦/١٢/٣١ انتهى مفعول التمديد لهذا العقد ولم يمارس المؤجر حق الاسترداد الممنوح له بموجب المشروع .

هنا ولمجرد حلول التاريخ المذكور أعلاه وامتناع المؤجر عن استرداد المأجور سوف يتضاعف بدل الإيجار ويلزم المستأجر بدفع مبلغ اربعمائة الف ليرة لبنانية كزيادة أولى، يليها زيادات سنوية مرتبطة بمعدل التضخم لا تزيد عن خمسة بالمئة .

بمعزل عن زيادات التضخم السنوية فإن بدل الإيجار الجديد الذي سيلزم المستأجر بدفعه هو بدل فاحش لا يستند إلي أي منطق، فهو يزيد كثيراً عن بدل المثل المعمول به على أساس قانون حرية التعاقد والذي لا يتعدى مبلغ ثلاثمائة ألف ليرة لبنانية غير قابلة للزيادة لمأجور مماثل. وقس على ذلك من حالات الغبن التي سيلحقها هذا المشروع بالمستأجرين ذوي الأوضاع المشابهة، ففي حالة كهذه سوف يكون المستأجر مضطراً لإنهاء عقد الإيجار بطلب منه، نتيجة الغبن اللاحق به وعدم قدرته على دفع ما يفوق بدل المثل، وإنهاء العلاقة التعاقدية في هذه الحالة سيتم على حساب المستأجر الذي سيحرم من التعويض البالغ ٢٠% من قيمة المأجور في أحسن الحالات بل انه قد يلزم بتعويض يدفعه للمالك في حال فسخ العقد دون إخطار هذا الأخير قبل شهرين من انتهاء السنة التعاقدية وفقاً لنص المشروع الوارد في الفقرة الثانية من المادة الثالثة .

## الفقرة الثالثة

### الاسترداد بسبب الضرورة العائلية

نصت المادة ٧ في الفقرة أ منها على انه : " للمالك أن يطلب لأجل سكنه أو سكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني شرط أن يثبت ضرورة عائلية تضطره إلى استرداده، وان لا يكون هو أو من يطلب الاسترداد لمصلحته مالكاً لمسكناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدي مجاور ، وللمالك أن يطلب ... "

حول هذا لا خلاف على أحقية الاسترداد لأجل الضرورة العائلية بهدف سكن المالك أو أحد أولاده، غير أن الشرط السوارد في النص لناحية عدم امتلاك المالك أو من يريد الاسترداد لأجله مسكناً في النطاق البلدي عينه أو في نطاق بلدي مجاور هو يستدعي البحث، ففي الوقت الحاضر أصبحت النطاقات البلدية متداخلة ومتلاصقة بشكل كبير بحيث نجد أن شارباً يفصل بين نطاقين بلديين، وأحياناً يكون النطاق البلدي الفاصل بين نطاقين بلديين لا يتعدى مسافة كيلومتر واحد، مثال برج البراجنة وحارة حريك والغيري .

هذا الشرط يفقد أي مفعول ويصبح سبباً لحالات استرداد للضرورة العائلية في غياب توافر هذه الضرورة، لذا فالأفضل هو الإبقاء على شرط عدم امتلاك مسكن لطالب الاسترداد أو من يطلب ذلك لأجله على أن يكون الضابط هو المسافة وليس عنصر النطاق البلدي بحيث تحدد هذه المسافة بعشرة كيلومترات مثلاً.

## خاتمة :

علاوة على ما تقدم بحثه لا يتضمن المشروع أحكاماً جديدة مميزة باستثناء التشجيع الذي تضمنته المواد ١٢ و ١٣ و ١٤ على شراء المستأجر للمسكن الذي يشغله عن طريق الإيجار من خلال بعض الإعفاءات الضريبية وكذلك حق الأفضلية بالاستفادة من القروض الإسكانية للمستأجرين الذين يطبق عليهم القانون (المشروع) . وعلى كل حال ولئن كان التمديد التلقائي لعقود الإيجار الخاضعة للقوانين الاستثنائية يلحق حيفاً ما بمالكي العقارات المؤجرة وفقاً لاحكام هذه القوانين، إلا الصفة الاستثنائية لهذه القوانين ليست حكراً على لبنان ففي أرقى بلدان العالم ومنها فرنسا تتميز التشريعات المتعلقة بهذا الشأن بطابع مختلف .

هذا لا يعني الحرص على إبقاء الغبن على المالكين وإنما هو مستند إلى الضرورة الملحة لمسايرة التوازنات الاجتماعية والحذر الشديد في التشريع في الأمور الوثيقة الصلة بالشأن الاجتماعي العام، والحرص الدائم على القدر اللازم من الاستقرار الاجتماعي لا سيما في الجانب الإسكاني منه، نظراً لما تحمله أية اهتزازات على هذا المستوى من تداعيات خارقة الخطورة تتعكس على نواحي الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي بكافة وجوهه .

هذا المبدأ هو ما يفترض بالمشروع وضعه في الاعتبار الأول لدى تصديه لتنظيم أي علاقة تعاقدية تتميز بحساسية مفرطة بالفدر بالذي تتصف به مسأنة سن قانون جديد للإيجارات وهو الأمر غير المشاهد في المشروع موضوع البحث .

**الجمهورية اللبنانية**

مكتب وزير الدولة لشؤون التسمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام