

مجتمع واقتصاد

قانون الإيجارات:
«ها من تعديك جذري»

«ها من تغيير جذري في الامور التي نحاول إصلاحها في إشكاليات قانون الإيجارات الجديد». هكذا استهك مقرر لجنة الإدارة والعدل النيابية النائب نوار الساحلي حديثه خلال جلسة النقاش التي نظّمها المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق، الإثنين الماضي، حول قانون الإيجارات الجديد. هذه الخلاصة تعطي صورة عن «جدية» المناقشات الدائرة في البرلمان منذ أكثر من ثلاثة أشهر حول تعديلات القانون الجديد



هك القانون
يؤدي دوره
على مستوى
حياكة النسيج
الاجتماعي؟
(مروان طحطح)

هديك فرفور

نظّم المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق، جلسة حضرها نواب وقضاة ومحامون ونقابيون، لـ «التوصل الى اقتراحات تساعد على بلورة الإشكاليات التي يطرحها القانون».

«سيكون النقاش أكاديميا وعلميا ومجردا من الانحياز»، هكذا افتتح المستشار القانوني للمركز وجيه زغيب الجلسة، التي دامت نحو ساعتين، تناوب خلالها المجتمعون على عرض اقتراحاتهم وملاحظاتهم

حول القانون. وعلى الرغم من أن المجتمعين تبينوا فكرة «أن القانون يعني مختلف الشرائح الاجتماعية، وأن هناك حق سكن يجب توفيره»، وحاولوا تجنب «الخذ طرف» بين المالكين والمستأجرين، إلا أنهم كانوا يجهدون في «سحب» مواقف بعضهم من مداخلاتهم بهدف تصنيفهم: مع مالكين أم مع مستأجرين؟

«الإدارة والعدل»: مكانك راوح

بداية كانت مداخلته للنائب نوار الساحلي. لفت إلى «المناوشات» الحاصلة بين أعضاء اللجنة، وإلى

سعي كل طرف للدفاع عن جهة دون أخرى. ووصف الساحلي الواقع القانوني الحاصل حول تأويل قرار المجلس الدستوري الذي قضى بإبطال ثلاث مواد من القانون، دون أن يحدد ما إذا كان نافذا أم لا. ونقل الساحلي عن رئيس مجلس النواب نبيه بري رايه في هذا المجال «بأن إبطال ثلاث مواد كفيل بإبطال القانون كله»، كما لفت إلى أنه خلال عامي 2008 و2009، «توصلنا الى اتفاق يقضي بإعطاء قروض مدعومة للمستأجر إذا ما رغب في التملك، وللمالك إذا أراد اعطاء المستأجر تعويضا مقابل إخلاء عقاره»، ليضيف: «في ليلة وضحاها ما عرفنا مصير هيدا الاتفاق». لم يقدم الساحلي طرحا جديدا في مداخلته، بل اكتفى بالتركيز على الضغوط التي يمارسها بعض أعضاء اللجنة «المحسوبين على المالكين»، لافتا إلى «الجهود الذي يبذلها النائب وليد سكينة نصره للمستأجرين».

1,5 مليار ليرة فقط لتمويل
الصندوق

من جهته، كشف النائب الوليد سكينة في مداخلته أن تمويل الصندوق المخصص لمساعدة المستأجرين الذين لا يتجاوز معدل دخلهم خمسة اضعاف الحد الأدنى للأجور (بعدها كان ثلاثة اضعاف قبل تعديلات لجنة الإدارة والعدل النيابية)، يكلف نحو مليار ونصف مليار ليرة فقط، «يجري دفعها في السنوات المتعاقبة»، وذلك بعد «استشارة وزارة المالية والخبير في قضايا الاسكان انطوان شمعون»،

نقل الساحلي عن بري
«ان إبطال ثلاث مواد كفيك
بإبطال القانون كله»

وهو ما يدحض كل الحديث عن عجز الدولة عن تمويل الصندوق، الذي يمثل ضمانا مهما للمستأجرين. استفاد سكينة في شرح سبب اعتباره أنه من غير العادل اعتماد هذا الاحتساب، باعتباره أن «دخل شخصين مقيمين في المنزل كفيل بجرمانهما الصندوق».

رُكز سكينة على أهمية جعل الإيجار متاحا، «بدنا قانون يتيح أمام المتمدول بناء مساكن للإيجار، البناء كله للبيع». أشار سكينة إلى تداعيات «الفرز الطائفي والطبقي الذي يشهده هذا القانون». ولفت إلى أنه جرى الاتفاق مع المالكين على الا يزيد إيجار العقارات خلال هذه المرحلة على الألف دولار، مشيرا إلى أنه كان قد اقترح إقامة مشاريع سكنية بأسعار تشجيعية على أراضي البلديات أو المشاعات (سعر كلفة البناء الفعلية) إلا أن هذا الاقتراح جوبه بالرفض.

البناء بهدف البيع لا الإيجار

«صوت» المالكين، كان خافتا بعض الشيء في الجلسة، أو «ملطفا» على حد تعبير الساحلي، هذا الصوت «الملطف» عبّر عنه كل من المحامي حسين محيدلي وفادي حذاد. الأخير أقر بأن السكن حق، «ولكن حق يجب الا يُكتسب على حساب المالك»، لافتا إلى وجوب اعتماد سياسة اسكانية كجزء من الحل، ومشيرا إلى إمكانية تملك المستأجرين في الأطراف، فيما اكتفى محيدلي بطلب بت القانون وحسم مسألة نقائه، قبل أن يعلن أنه «ضمنيا مع استرداد حقوق المالكين».

«عدد كبير من اللبنانيين يفضلون السكن في العاصمة وضواحيها»، قال الدكتور غازي وزني، الخبير الاقتصادي الذي وضع بعض الملاحظات. لفت وزني إلى أن سوق الإيجارات متدنٍ وضعيف، وأن «معظم المشاريع السكنية منذ 2007 كانت للبيع لا للإيجار»، مؤكدا أن هناك تفاوتًا كبيرًا بين مداخيل الأسر وسعر

السكن، تملكا كان أم إيجارا. ولفت وزني إلى أن تشجيع عوامل الاستثمار خارج العاصمة من شأنه أن يساهم في معالجة هذا الواقع، ووضع بعض المقترحات المتمثلة في تكفل الدولة بالبنية التحتية وبعتماد سياسة ضربية على الربح العقاري وعلى الشقق الفارغة.

اجتمع المحاضرون على مبدأ ضرورة تحلّل الدولة مسؤولياتها، إلا أن اقتراح تقديم الدولة للمشاعات، لم يتبنّه الجميع. «ليش بدون اللبنانيين يوهبوا مشاعاتهم لفئة من المستأجرين، ولشو الصندوق؟»، هذا ما قاله عضو مجلس نقابة المحامين في بيروت ناصر غاسبار، فيما طالب النقابي علي محيي الدين منفعلا بطرح استعادة الأملاك البحرية العامة المستباحة واستثمار مردودها دعما لقضية السكن.

لم يُفهم من تساؤل غاسبار هذا أي «ميل» للمالكين، ذلك أنه أردفه بالقول «إن صياغة قانون واضح لا تحتاج إلى هذه الإرباكات»، مشيرا إلى أن القانون يحتوي على الكثير «من الألغام». تطرق إلى المادة 29 من القانون، التي تنص على أنه: في حال وفاة المستأجر يستفيد زوج المستأجر أو من يحل محله قانونا قبل تاريخ 1992/7/23 أو انسابؤه الذين دخلوا معه إلى المأجور عند بدء تنفيذ الإجارة، وكانوا لا يزالون مستثمرين في إشغاله من دون انقطاع».

وتساءل: «فهل يعطى الانسباء الأفضلية على الأولاد؟»، ليقاطعه سكينة ويقول له «سنعدل المادة وسنضمن حق الأولاد في الاستفادة من مأجور اهلهم».

كلام غاسبار يتوافق وما قاله أحد قضاة الإيجارات، الذي كان حاضرا، عبر القاضي عن حجم الإرباك الذي يتعرض له من جراء تطبيقه هذا القانون، ولفت إلى «الصياغة المعقّدة له، وإلى غياب النقاط الواضحة فيه». وأشار إلى أن غالبية المواد لحظت اللجنة القضائية والمجلس الدستوري ابطل هذه اللجنة، «فكيف بنا نتعامل مع قانون ابطلت معظم موادها»؟

القاضي الذي اصر على ضرورة البت والحسم في تحديد أي قانون يعتمده القضاة في ظل انتهاء مفعول القانون القديم، رأى أن هناك مواد متناقضة، لافتا إلى أن النص القانوني لم يلحظ مهلة لإنشاء الصندوق، «وهو امر يعد مستغربا».

القانون يعزز الانقسام المذهبي

عرض رئيس مركز اشراق للدراسات والمعلومات الدكتور احمد بيضون مسلمات، «يجب التطرق إليها قبل البحث القانوني». أولاها، «أن الوضع الحالي في لبنان يشهد انقسامًا مذهبيًا وسياسيًا خطيرا»، وبالتالي التساؤل المطروح هنا، «هل قانون الإيجارات يعالج مشكلة اجتماعية، أم هو عامل اضافي لتعزيز هذا الواقع؟». برأي بيضون أن القانون يعزز هذا الخطر.

ورأى بيضون أن مشكلة الإيجارات معقّدة، ولا يمكن الاستهانة بمعالجتها، مشيرا إلى غياب المناقشات الجدية التي كانت مترتبة على النواب، عندما أقرّوا هذا القانون بمادة وحيدة. ولفت بيضون في هذا الصدد إلى التساؤل الأكبر الذي يجب ان يكون مطروحا: «هل القانون يؤدي دوره على مستوى حياكة النسيج الاجتماعي؟».

في رأيه، فإن القانون ينص على معالجة مؤقتة لـ 9 سنوات فقط، وأنه لا يطرح معالجات موضوعية لازمة للإيجارات. أبرز الاقتراحات التي قدّمها بيضون تمثلت في «الإخلاء المتدرج»، بحيث يبدأ البحث عن إخلاء المستأجرين الذين لا يقيمون على نحو دائم في شققهم، فضلا عن ضرورة البحث عن أسباب الإخلاء.