

## تحقيق

وقم المحظور الذي طالما حذر القانونيون من وقوعه. المستاجرون والمالكون المتنازعون في ما بينهم أمام المحاكم باتوا أمام أحكام قضائية تستند إلى قانونين مختلفين: قانون 92/160 القديم وقانون الإيجارات الجديد. هي فوضى إذا، تمس «الأمن القضائي» بحسب ما صرّح مرّة رئيس مجلس القضاء الأعلى، إلا أنها أخطر من ذلك، فهي تمس المساواة بين المواطنين الذين ما عادوا يعرفون على أساس أي قانون يجري التقاضي

# نافذ أم غير نافذ؟ أحكام متناقضة في قضايا الإيجارات



القاضي سليم العازار، إنها المرة الأولى التي يشهد فيها القضاء هذا التباين الحاد (مروان طحطح)

## هديك فرفور

في 2015/6/29، وقبل يومين من صدور قرار المحكمة الاستئنافية المدنية في بيروت الذي تبني اجتهاداً يقضي باعتبار قانون الإيجارات الجديد نافذاً، كانت رئيسة محكمة الاستئناف المدنية السادسة في جبل لبنان القاضية ريم شبارو، قد اتخذت قراراً مختلفاً، إذ استندت في حكمها إلى القانون 92/160 (قانون الإيجارات القديم)، وحددت التعويض للمستاجر وفق المادة

## الحكم على أساس القانون 92/160

في 2013/7/30 اصدر القاضي المنفرد في عبدا قراراً سمح للمالك باسترداد ماجوره وحكم للمستاجر بتعويض قدره \$14500 اميركي. في 2014/2/10 استأنفت المستاجرة الحكم «لأنه لم يُعتمد للتبني بمدى تحققه موجب الضرورة المبيحة للاسترداد». إضافة إلى «أن الخبير لم يعكس بتقريره حقيقة الأسباب الرانجة للماجور». وطلبت المستاجرة تعويض بقيمة 50% من قيمة الماجور. وفي 2015/7/29 اصدرت القاضية ريم شبارو قراراً سمحت للمالك باسترداد ماجوره. على ان يدفع تعويضاً يقدر بـ50% من قيمة الماجور. مستندة إلى القانون 92/160.

مملو المالكين تجاهلوا هذا الحكم الذي يعتبر ان القانون الجديد غير نافذ وركبوا على حكيم صدر عن محكمة الاستئناف في بيروت عدا القانون نافذاً. يعلق محامي لجنة المالكين شريك شرفان بالقول: «لم نعلم على حثيات القاضية شبارو». إلا ان استنادها إلى القانون 92/160 يدل على انها اخطأت في حكمها. ذلك ان هذا القانون لم يجر تمديده من قبل المجلس النيابي. إضافة إلى ان لجنة الإدارة والمدل حددت فترة سريانه حتى تاريخ 2014/12/28. أي موعده نفاذ القانون. لافتاً إلى ان قانون الإيجارات الجديد يعد نافذاً وفق ما توخده الكثير من الأحكام القضائية الصادرة.

الغامنة منه (50% من قيمة الماجور)، ما يعني أنها تبنت الاجتهاد الذي يقضي بعدم نفاذ القانون الجديد لألف علة وعلة، في مقدمها أن المواد التي طعن فيها المجلس الدستوري تجعل من نفاذه أمراً مستحيلًا، لارتباط الكثير من المواد غير المبطله بالمواد المبطله.

إذ، لم يعد التناقض بين الأحكام القضائية مقتصرًا على أحكام القضاة المنفردين المدنيين الناظرين في قضايا الإيجارات، إذ «انتقل» التباين إلى محاكم الاستئناف، وهو أمر عده بعض القضاة والقانونيين خطيراً، ذلك أنه «يمس المساواة ووحدة القانون والأمن القضائي».

أول من أمس، لام المستاجرون رئيس مجلس القضاء الأعلى القاضي جان فهد، لـ«سماحة بالاستنسابية في العدالة»، مطالبين مجلس القضاء باتخاذ توجه واضح يرمي إلى استئجار بت القضايا إلى حين تعديل القانون أو رده إلى المجلس النيابي. كذلك ناشد رئيس لجنة المحامين المكلفة الطعن وتعديل قانون الإيجارات الجديد المحامي أديب زخور، القاضي فهد «الحؤول دون التمييز بين المواطنين وإعطائهم حق المساواة أمام القانون». برأيه، إن هذه القرارات «تمس مبدأ المساواة بين المواطنين، وبالتالي حقهم في العدالة أمام القانون، كأن يُحكم مستاجر بتعويض أعلى من مستاجر آخر، أو أن يُنصف مالك دون آخر».

يؤكد القاضي فهد لـ«الأخبار»، أن «المجلس لا يحق له إلزام القضاة بتوجه محدد»، مضيفاً: «نلأم مسلكياً إذا ما أقمنا على هذا الأمر». في حديث سابق مع «الأخبار»، لفت القاضي فهد إلى مفهوم الأمن القضائي الذي «يرتكز على استقرار الاجتهاد الذي يفرض نوعاً من رؤية موحدة أو فهم موحد للنصوص القانونية». ألا تشكل هذه القرارات المتباينة مساً بالأمن القضائي ويحق للمواطنين بأن يكونوا سواسية أمام القانون؟ يجيب فهد بالقول إن «على محكمة التمييز أن توخذ الاجتهاد تداركاً للتناقضات الحاصلة».

يعلق أحد القضاة الحاليين بالقول: «من حق المحكمة أن يكون لديها اجتهاد مغاير دون أن تكون ملزمة

ومربك»، وبالتالي، «يستطيع القضاء أن يعطي توجيهاته بالتريث في بث الأحكام القضائية إلى حين إقرار التعديلات عليه أو سحبه من قبل مجلس النواب». ينتقد العازار قرار المجلس الدستوري «المربك»، الذي تجنّب تحديد إذا ما كان القانون نافذاً أو لا، لافتاً إلى أن «القانون نفسه يثير الكثير من البلبلة، فهو لم يُدرس

بتوجه محدد، إلا أن التباينات الفارقة بين القرارات تستلزم من محكمة التمييز توحيد الاجتهاد»، فيما يعتبر مصدر قضائي آخر أنه «حتى قرار محكمة التمييز لا يكون ملزماً للقضاة»، لافتاً إلى «أن المرجع الصالح الوحيد لبث هذا الخلاف الحاصل هو مجلس النواب». يشير المصدر نفسه إلى أن هذه القرارات (الصادرة عن المحكمتين المذكورتين) لا تقبل التمييز، لافتاً إلى أن «السلطة التشريعية هي من تتحمل مسؤولية هذه البلبلة، وعليها أن تتخذ قراراً متعلقاً بشريحة عظمى من اللبنانيين».

يقول عضو المجلس الدستوري السابق القاضي سليم العازار، في حديث مع «الأخبار»، إنها المرة الأولى التي يشهد فيها القضاء هذا التباين الحاد، لافتاً إلى أن قانون الإيجارات الجديد «غير واضح

**القاضي جان فهد:**  
**مجلس القضاء الأعلى لا يحق له إلزام القضاة بتوجه محدد**

بشكل كاف، الأمر الذي جعله لا يرضى المالكين ولا المستاجرين»، متسائلاً عن طبيعة النظام القضائي والسياسي والاقتصادي القائم الذي يستطيع، بهيكليته الحالية، أن يُنصف المعنيين في هذا القضية الاجتماعية. يُجمع القانونيون على أن الإرباك بدأ مع إقرار قانون الإيجارات في الهيئة العامة لمجلس النواب بمادة وحيدة من دون درسه (في 2014/5/9)، واستكمل مع قرار المجلس الدستوري المتخذ في 2014/8/6 الذي طعن بمادتين ونصف (المادة 7 و13 والفقره ب من المادة 18) دون أن يحدد إذا ما كان القانون نافذاً أو لا. حينها، أكد رئيس المجلس عصام سليمان لـ«الأخبار» أنه «لا يمكن تطبيق قانون الإيجارات بلا المسواد والفقرات التي جرى إبطالها»، وذلك قبل أن ينقل المالكون عنه «نقياً لهذا التصريح وأنه جرت تجرئة كلامه». عشية رأس السنة،

**البحث عن صيغة للحل ضمن نظام المياومين تحقق التوازن**

«عشالة» قبل أن يكتسب عملهم مع الوقت صفة الديمومة، لكن لا يطبق عليهم قانون العمل إلا إذا

بعض الوقت لتوفير الغطاء القانوني لمعالجتها، مشيراً إلى أن «الحل الوحيد لأزمة عمال الفاتورة في الضمان يكون بمحاولة الضغط من مجلس إدارة الضمان ووزارة العمل على مجلس الوزراء لاستصدار قرار استثنائي، ولمرة واحدة فقط، يُجيز تثبيتهم وإخضاعهم لنظام المياومين وإنصافهم».

في المقابل، يشرح نائب رئيس مجلس إدارة الصندوق غازي يحيى لـ«الأخبار»، قائلاً إن هؤلاء العمال ليسوا مياومين، بل استعين بهم في فترة من الفترات بدوام جزئي بصفة

وقوفه إلى جانبنا والصيغة التي اقترحها علينا المدير العام محمد كركي، وتقضي بتعديل المادة 54 من قانون الموازنة العامة، التي تنص على إجراء مباراة في مجلس الخدمة المدنية، وذلك بصورة استثنائية ولمرة واحدة فقط». لكن مثل هذا التعديل يحتاج إلى قانون في مجلس النواب، والمجلس معطل حالياً. بعض العمال علقوا بأنها «إبرة مورفين جديدة وناظرين طبخة يأخذ فيها كل زعيم حصته»، وكان كركي قد دعا المياومين عبر حديث لـ«اللواء» إلى إعطاء القضية

## فانت الحاج

لم يدم الإضراب المفتوح لمياومي الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي أكثر من يومين، فقد علقوه ابتداءً من اليوم الأربعاء «حرصاً على مصلحة الصندوق وتسهيلاً لأمور المنتسبين إليه والمضمومين وإفساحاً لإجراء الاتصالات مع المعنيين بقضيتنا الملحة». هذا ما جاء في بيان التعليق. عزا المياومون العودة عن الإضراب إلى ظهور بوادر حل. كما قالوا. مثل «إعلان وزير الوصاية

## تقرير

# مياومو الضمان يعلقون إضرابهم

استصدروا قراراً من المحكمة بذلك. ومع ذلك، يقول يحيى إن الحل وضع على السكة، إذ إن هناك إمكانية لإيجاد صيغة لهم ضمن نظام المياومين الذي صدّق عليه مجلس الإدارة. ويشير إلى أن المطلوب أن يرفع المدير العام إلى مجلس الإدارة نظام المباراة المحصورة بالعمال الحاليين في مجلس الخدمة المدنية، يضاف إليهم من يرغب في الاشتراك بالمباراة بحسب القضاء مع تحديد الحاجات ليقره المجلس ويرفعه إلى وزير الوصاية وزير العمل سجعان قزي، الذي يرفعه بدوره إلى مجلس