

2015

امراته عجوز تقف في وسط الشارع في منطقة فرن الشباك، تصرخ بحجّة مُتعبة، كملامحها: «قولوا لحيثان المال، هن بيتي هارح انشال»، معلنةً «تمزدها» على قانون الايجارات الجديد «الأسود»، على حد تعبيرها. بمشهد احتجاج هذه المستأجرة القديمة، يُختم عام 2015، هنيئاً باستمرار إشكالية هذا القانون الذي يعبر عن إحدى أهم القضايا الاجتماعية التي أثّرت هذا العام: الحق في السكن

عام على قانون الايجارات: «الفوضى» باقية



يشكّي بعض المالكين من المظلمية نظراً لضعف قدرتهم على «الاستثمار» في النمط الريعي

السابعة والثامنة والتاسعة مبلغاً مساوياً لقيمة بدل المثل الذي حدّده القانون بـ5% من القيمة البيعية للماجور سنوياً. وفي نهاية السنة التمديدية التاسعة سيصبح الإيجار حراً، ويستطيع المالك إيجار المستاجر على إخلاء منزله. مليون دولار هو السعر الوسطي للشقة في بيروت، بحسب دراسة شركة الاستشارات العقارية «رامكو» (راجع عدد الاخبار/الخميس 13 شباط 2014/2014.al-akhbar.com/node/200555). وفي احتساب بسيط، ووفق قانون الايجارات الجديد، سحدّد بدل المثل بـ 50 الف دولار سنوياً (5% من القيمة البيعية للماجور). وبالتالي فإن إيجار الشقة سيكون بمعدل الـ\$4000 شهرياً، وبالتالي فإن زيادة البدلات وإن كانت «تدرجية» في السنوات الأربع الأولى (عبر احتساب الـ15% من قيمة الفارق) من شأنها أن ترتب أعباء على المستاجر القديم لا يستطيع تحملها. لا إحصاءات واضحة حول الوضع الاجتماعي لجميع المستأجرين والمالكين على حد سواء، إلا أن غالبية المستأجرين القدامى هم من كبار السن الذين لا يملكون خياراً بديلاً عن مسكنهم. «هناك مستأجرون كبار في السن وما من مالكين كبار في السن؟» يقول رزق الله للإشارة إلى حق المالكين في استعمال ملكيتهم. في الواقع، لا يلام بعض المالكين على شعورهم بـ«الغبين»، أيضاً، ففي ظل الارتفاع الهائل لأسعار الشقق الذي يُنتجه النظام اللبناني بسياسته ومذهبيته، يجد بعض المالكين أنهم «مظلومون»، نظراً لعدم قدرتهم على «استثمار» فرصة أتاحت لهم في ظل النمط الريعي السائد الذي ينتهجه النظام. «كنت أقبض 175 ليرة، وادفع 200 ليرة إيجار، كل 5 سنين المالك كان يطع حق الشقة»، تقول السيدة دوزريه المستأجرة في فرن الشباك منذ عام 1960. وتضيف مازحة: «العمر ما عاد يحزن، بنطرو علي 5 سنين وبفعل (في إشارة إلى تقديمها في السن)». يواجه المستأجرون اتهامات المالكين لهم بـ«احتلال» أملاكهم واستخدامها مقابل أسعار بخسة، بحجّة السيدة دوزريه نفسها.

تحفظ حقوق المالكين والمستأجرين على حد سواء، إذ انتقدت «النخبة السياسية» اقتراح القانون، من سلة اقتراحات تتضمن حلولاً مختلفة لمسألة الايجارات القديمة في إطار سياسة إسكان شاملة. «سلخ» النواب اقتراح القانون وأقرّوه من دون أن يُرفق بسياسة إسكانية واضحة. فكان القانون الذي يُسقط حق التعويض للمستأجر ويضعه أمام خيار «التهجير»، على حدّ تعبير المستأجرين الذين يشكون غبن دولتهم ويرون أنهم عاجزون عن دفع البدلات المرتفعة الحالية للإيجار في ظل المضاربات العقارية والارتفاع الجنوني لأسعار العقارات، تقابله أجور لا تراعي «الحد الأدنى» من مستوى المعيشة المرتفع في البلاد.

لم تكن «المنكفات» المُستمرّة بين المستأجرين القدامى ومالكي الابنية المؤجرة القديمة، «وتبادلتهما» التظاهرات والبيانات خلال عام 2015، المظهر الوحيد لإشكالية قانون الايجارات الجديد. فإلى «فوضى» التي رافقت القانون منذ صدوره في أيار عام 2014، نتيجة «تنصل» الدولة من مسؤولياتها في هذا الملف، خلقت إشكاليات عديدة ذات أبعاد خطيرة، لعل أبرزها وأفضحها: القرارات القضائية المتناقضة حول نفاذ القانون واختلاف المحاكم في كيفية تطبيقه.

هذه الفوضى لم تكن سوى نتاج طبيعي لسلك العنقبة الذي انتهج في مسار القانون. بدايةً، أقر القانون في الأول من نيسان عام 2014 في مجلس النواب بمادة وحيدة، حينها، لم يتكند النواب عناء مناقشة بقية المواد التي تتجاوز الـ50 مادة، ولم يتنّهوا إلى ضرورة البحث في أزمة السكن ووجوب إقرار ضمانات

محطات

■ في 2015/2/17، أصدرت النيابة العامة التمييزية قراراً تطلب فيه من قوى الأمن الداخلي تأمين المؤازرة للخبراء المكلفين من قبل مالكي العقارات والأبنية المؤجرة، دخول المساكن من دون رضی ساكنيها، (http://www.al-akhbar.com/node/227063).
أثار هذا القرار حينها استياء المستأجرين، الذين رأوا أن النائب العام التمييزي القاضي سمير حمود يشرّع التعدي على مساكن المستأجرين.
■ بعد أقل من شهر وفي 2015/3/11، طرد النائب زياد أسود خبير التخمين من دخول منزله المستأجر في عين الرمانة. «لأن القانون غير نافذ ولا يمكن الاحتكام إلى قانون معطل»، دأب المستأجرين إلى اتباع الخطوة نفسها (http://www.al-akhbar.com/node/228250).

بفرنسا»، تقول السيدة المستأجرة في الأشرفية بلكنة حادة. «بيروت مدينة طاردة لسكانها»، هذا ما يقوله المعماري رهيّف فياض عندما يُشير إلى النمط الريعي الذي شهده لبنان والذي أدى إلى «طرد» سكانها الأصليين من ذوي الدخل المتوسط وما دون، وحولها إلى مقرّ للأثرياء الفاحشين الذين يستفيدون من الريع لزيادة ثروتهم، وهو ما يتوافق والخلاصة التي ذكرتها دراسة «رامكو»: «على راغبى السكن في بيروت أن يزدادوا ثراءً حتى يتمكنوا من التملك في العاصمة». «صحيح أن قانون الإيجارات القديمة أصبح غير عادل منذ تدني قيمة العملة الوطنية منذ منتصف الثمانينات، وصحيح أنه ضمن حق السكن بشروط غير متكافئة، فظلم مالكون واستفاد منه مستأجرون من ذوي المداخل المرتفعة جداً، ولكن في فترة إعداد القانون، كان يتعين أن يعاد تحديد الشروط بشكل عادل». هذا ما قاله المحامي نزار صاغية في الأول من نيسان من عام 2015، بمناسبة إطلاق مبادرة وضع مشروع قانون الحق في السكن تصويباً «للمسار التشريعي الذي أتى مبتوراً عند إقرار القانون الجديد». «القانون وفق صاغية، هو «تحرير

«نحن لسنا شحادين»، يقول العميد المتقاعد شوقي حمدان، المستاجر في الحمراء، وولفت إلى أنه «دفع خلواً للمالك عندما استاجر في الحمراء»، وبالتالي «حق المالك ليس مهذوراً، هناك مالكون اشتروا بنايات بأسعار بخسة إدراكاً منهم بأنها تحوي مستأجرين قدامى، وبالتالي هم يراهنون على إصدار قوانين تخدم الشركات العقارية»، يقول حمدان مُضيفاً: القضية مسألة كرامة، ماذا يعني أن يُطرد المستأجرون بهذه الطريقة؟ أو يهددون عبر إنذارات إخلاء؟».

«يعزّ» على المستأجرين أن يُتهموا بـ«المحتلّين». في رأيهم «هم ناس بيروت الاصليين». «وين كان المالك لما ضلّيت بالحرب دافع عن بيتي؟ كان

«مشكلتنا هم الدولة»
هذا ما يتفق عليه
المستأجرون والمالكون

شركات

«البحر المتوسط» تقضم حقوق الموظفين لإنقاذ «كون

نقابة المهندسين التي أصبح نقبيها منسق تيار المستقبل في بيروت خالد شهاب. ولم تكد تقفل السنة الجارية، حتى تبين أن شركة كونتيننتال تكبدت خسائر كبيرة. أبرز الخسائر كانت في العقد مع نقابة المهندسين، إذ قالت مصادر مطلعة، إن الخسارة بلغت في أقل من 12 شهراً نحو 6 ملايين دولار. ويشير المصدر إلى أن الشركة بدأت تبحث عن طرق للتخفيف من خسارتها، ولا سيما أنها لم تتمكن من منافسة باقي شركات التأمين، فيما العقود التي تحصل عليها من مجموعة البحر المتوسط ليست مربحة بكاملها، وخصوصاً عقود التأمين على الأهل وهم المسنّن الذين

التي يملكها مسؤولو التيار أو المقربون منه. هذه الحصة السوقية الواسعة لم تكن متروكة في السابق، بل كانت مغطاة من خلال شركة «ميد غلف» التي كان يملك فيها «بنك ميد» حصة واسعة قبل أن يبيعها في نيسان 2011 مقابل 400 مليون دولار. إلا أن التخلي عن «ميد غلف» دفع بنك ميد إلى البحث عن شركة تأمين بديلة، ووجد أن لديه مصلحة في نقل هذه الحصة السوقية إلى شركة «العربية للتأمين» لمدة سنتين. وفي نهاية عام 2014 اشترى «بنك ميد» شركة «كونتيننتال تراست للتأمين وإعادة التأمين» التي استحوذت تلقائياً على هذه الحصة السوقية ومن ضمنها

«بنك ميد»، وهي «كونتيننتال تراست». برزت هذه الشركة قبل نحو سنة، عندما اشترى «بنك ميد» شركة «كونتيننتال تراست للتأمين وإعادة التأمين». يومها بدأ المصرف يعمل على تجنيد وترزيم نفوذه السياسي لتشغيل الشركة، أي بالاعتماد على مجموعة زبائن كبيرة من موظفي مجموعة البحر المتوسط التي تضم نحو 7 شركات كبرى بينها «بنك ميد»، «ميلانيوم»، تلفزيون المستقبل، جريدة المستقبل، «كابل فيجين»، تيار المستقبل، «أوجيه لبنان»... كذلك كان هناك اعتماد على النقابات الكبرى التي لتيار المستقبل نفوذ واسع فيها مثل نقابة المهندسين، وعلى الشركات

محمد وهبة
فوجئ موظفو مجموعة البحر المتوسط، بصدور مذكرة عن الإدارة تفرض عليهم واحداً من خيارين: زيادة في قيمة بوالص التأمين عن الأهل، ثلاثة أضعاف عما كانت عليه في السنة الماضية، أي من 1,125 مليون ليرة إلى 3 ملايين ليرة. أو التخلي عن البوليصة بشكل نهائي. هذا الأمر دفع بعض موظفي الشركات التابعة مثل بنك ميد إلى توقيع عريضة ضد الإدارة رفضاً للتخلي عن هذا المكتسب لأن هذا القرار لا هدف له سوى التخفيف عن الخسائر الكبيرة التي تكبدتها شركة التأمين التي تصدر البوالص والتي يملكها

اشترى بنك ميد شركة كونتيننتال تراست للتأمين وإعادة التأمين وسلمها إصدار بوالص تأمين لموظفي مجموعة البحر المتوسط التي تتضمن 7 شركات كبيرة. إلا أن خسارات هذه الشركة دفعها إلى مضاعفة أسعارها ثلاث مرات، والتخفيف من الزبائن المكلفين، أي الأهل المضمونون على عاتق الموظفين