

مرقص يشرح لـ «الشرق» الأصول القانونية لتمرير المرحلة والساحلي يرمي الكرة في ملعب الحكومة ممثلة بوزارة المال



«التدّمر» حال المالكين والمستأجرين على السواء. والسبب هو قانون الإيجارات الجديد. والدليل حركة الدعاوى بين المالكين والمستأجرين، لكن القضاء العدلي يعلّق أكثرية الدعاوى التي نتجت من تطبيق القانون الجديد، بسبب عدم تشكيل اللجان ذات الطابع القضائي التي نصّ عليها القانون.

هذا الواقع أدخل ملف الإيجارات في جوّ من الضبابية، لكنه بقي بعيداً من المحذور، خصوصاً بعدما رُصدت ٣٠ مليار ليرة لبنانية لتمويل حساب دعم المستأجرين المنصوص عنه في القانون الجديد، والذي لا يستفيد منه غير اللبناني. وهذا المبلغ يمثّل الدفعة الأولى من المساهمات السنوية التي ستُلحظ سنوياً في قوانين الموازنة اللاحقة لتغطية التزامات الحساب، ما زاد الطين بلة لدى جبهة المستأجرين ودفع بلجان المستأجرين إلى رفض هذا المبلغ واعتبرته «لا يكفي تعويضات شارع في بيروت».

الخبير القانوني الدكتور بول مرقص شرح مسار تطبيق القانون، وأوضح عبر «الشرق»، أن «قانون الإيجارات رقم ٢-٢٠١٧ تاريخ ٢٨-شباط ٢٠١٧ يُعتبر ساري المفعول رسمياً وتُطبّق أحكامه كافة باستثناء المواد المتعلقة بالزيادات القانونية بسبب عدم تفعيل عمل اللجان والصندوق».

وإذ لفت إلى أن عقود الإيجار السكنية للمستفيدين من الصندوق تُمدّد ١٢ سنة، ولغير المستفيدين ٩ سنوات، ذكّر بأنه لم يُصرّ إلى تشكيل اللجان المنصوص عنها في القانون، كما لم يتم إنشاء الحساب المدين الذي يستفيد منه المستأجرون (مهمته دفع

الزيادات كلياً أو جزئياً بحسب معدل دخل المستأجرين)، إنما تم رصد مبلغ ثلاثين مليار ليرة لبنانية في الميزانية الأخيرة لأجل حساب الصندوق.

وقال رداً على سؤال: إذا كان موضوع الدعوى استرداداً للهدم أو للضرورة العائلية، فيتم تعيين الخبراء من قبل كل من الفريقين والحصول على التقارير، مفضلاً لمصلحة المستأجر أن يتم الحل بالتراضي حتى لا يخسر سنوات من التعويض.

وتابع: علّق القانون الجديد الدعاوى المتعلقة بالإسقاط لعلّة عدم دفع الزيادات كون اللجان والحساب لم يتم تفعيلها، وفي هذه الحالة بالنسبة إلى الدعاوى التي أقيمت في ظل القانون ٢٠١٤ مثلاً، تعتمد المحاكم على تأجيلها لفترة زمنية بعيدة نسبياً. أما الدعاوى المتعلقة بالإسقاط لعلّة عدم دفع بدلات الإيجار القديمة من دون الزيادات، فتفصل بها المحاكم.

وقال مرقص رداً على سؤال: يحق للمستأجر خلال الفترة التمديدية، أن يعرض على المالك شراء المأجور. ويقدم العرض لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور، يذكر فيه قيمة الشراء. إذا رفض المالك عرض المستأجر ثم عمد إلى الاتفاق مع الغير على بيع المأجور، خلال فترة سنة من تاريخ العرض، بقيمة لا تتجاوز القيمة المعروضة من المستأجر، فعليه إبلاغ هذا الأخير بحسب الأصول - كما وللمستأجر حق الأفضلية لشراء المأجور بالثمن عينه الذي يُعرض على المالك من الغير وعليه في هذا المجال إيداع الثمن لدى الكاتب العدل بحسب الأصول، وإبلاغ المالك نسخة عن هذا الإيداع، وذلك خلال مهلة شهر من تاريخ تبليغه كتاب المالك تحت طائلة سقوط حقه في الأفضلية. وفي المقلب الآخر، للجنة الإدارة والعدل النيابية رأيها في الموضوع، إذ رمى مقرّر اللجنة النائب نوار الساحلي الكرة في ملعب الحكومة ممثلة بوزارة المال، وقال له «الشرق»: الموضوع لدى الحكومة والقضاء على السواء. وفي رأبي، طالما لم يصدر قرار إنشاء الصندوق من وزارة المال فلا يمكن تطبيق القانون، وبالتالي لا يُطبّق على ٧٠ و ٨٠ في المئة من الحالات، لأن أكثر من ٦٠ و ٧٠ في المئة من حالات الإيجارات ينطبق عليها قرار الافادة من الصندوق، وهذه الشريحة تمثل ذوي الدخل الأقل من ٣ أضعاف الحد الأدنى.

وأكد رداً على سؤال، أن المحاكم القضائية تعلق تطبيق كل ما يرتبط بالصندوق.