



The implementation of the new rent law, Al Markazia, Dec 28, 2017



صندوق دعم المستأجرين يكف الدولة 10 آلاف مليار ليرة على مدى 12 سنة بيفاني: ننتظر ردّ "شورى الدولة" حول إنشاء الحساب لعرضه على مجلس الوزراء

مرقص: القانون الجديد ساري المفعول رسمياً باستثناء مواد الزيادات القانونية

المركزية- لم يوقف إقرار قانون الإيجارات 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، ما أدخل الملف في فلك ضبابي، خصوصاً بعدما رُصدت 30 مليار ليرة لبنانية لتمويل حساب دعم المستأجرين المنصوص عنه في القانون الجديد.

بيفاني: "المركزية" سألت المدير العام لوزارة المال ألان بيفاني عن واقع الأمور خصوصاً أن قانون الإيجارات رقم 2017/2 تاريخ 2017/2/28 أصبح ساري المفعول رسمياً وتُطبّق أحكامه باستثناء المواد المتعلقة بالزيادات القانونية بسبب عدم تفعيل عمل اللجان والصندوق، فقال: إن المادة 85 من قانون الإيجارات رقم 2017/2 هي التي علقت تطبيق أحكام مواد هذا القانون المتصلة بحساب المساعدات وتقديمات الصندوق إلى حين دخوله حيّز التنفيذ.

وعن سبب عدم تشكيل اللجان المنصوص عنها في القانون حتى اليوم، أوضح أن "اللجان تتألف من قضاة وكتاب ومباشرين من وزارة العدل، ومن مندوبين عن وزارة المال ووزارة الشؤون الاجتماعية، وقد بدأت عملية التسمية في كل وزارة، لكنها تتطلب بعض الوقت،". علماً أن هذه اللجان تعيّن بمرسوم"، مشيراً إلى أن "المعاملة المتعلقة بتسمية أعضاء اللجان هي لدى وزير المال

ورداً على سؤال لماذا لم يتم إنشاء الحساب المدين الذي يستفيد منه المستأجرون، كشف بيفاني أن "إنشاء الحساب (أي الصندوق) يحتاج إلى مرسوم يُتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المال"، وقال: بالفعل أعدت وزارة المال مشروع المرسوم اللازم وأرسلت في شأنه كتاباً إلى مجلس شورى الدولة لإبداء الرأي وهي تنتظر الردّ لعرض مشروع المرسوم على مجلس الوزراء

وعما إذا كانت الدولة قادرة على توفير الأموال للصندوق، لفت إلى أن "الصندوق سيرتّب أعباءً مالية كبيرة على الخزينة تقدّر بنحو 10 آلاف مليار ليرة على مدى 12 سنة"، وقال إن "وزارة المال رصدت اعتماداً بقيمة 30 ملياراً في موازنة العام 2017 و156 ملياراً في مشروع موازنة 2018

مرقص: أما الخبير القانوني بول مرقص فأوضح بدوره لـ"المركزية"، أن "قانون الإيجارات رقم 2017/2 تاريخ 28/شباط 2017 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 12 سنة، ولغير المستفيدين 9 سنوات، ذكّر بأنه لم يُصَر 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 ردّاً على سؤال: إذا كان موضوع الدعوى استرداداً للهدم أو للضرورة العائلية، فيتم تعيين الخبراء من قبل كل من الفريقين والحصول على التقارير، مفضّلاً 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 تفعيلهما، وفي هذه الحالة بالنسبة إلى الدعاوى التي أقيمت في ظل القانون 2014 مثلاً، تعتمد المحاكم إلى تأجيلها لفترة زمنية بعيدة نسبياً. أما الدعاوى المتعلقة بالإسقاط لعلّة عدم دفع بدلات الإيجار القديمة من دون الزيادات، فتفصل بها المحاكم

وأوضح مرقص أنه "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