



رحلة قانون الإيجارات الطويلة لم تصل الى نهايتها بعد! فالتجاذبات والمناوشات بين المالكين والمستأجرين حول بعض موادها لا تزال قائمة. وتبقى الصورة ضبابية حول نهاية هذه الخلافات، ويستمر شدّ الجهاك من طرف الى آخر، خاصة مع اصرار الطرفين على التمسك بحقوقهما وعدم التنازل عنه. فبين الهجوم والهجوم المضاد، وبين التصاريح والردود واعادة الرد على الردود، لم نعد نعلم ما اذا كان القانون موجود أم غائب، سار أم مجمد...

وفي حين رفض المستأجرون تطبيق القانون المطعون به وغير النافذ، والذي يهدد بتشريد عدد كبير من المواطنين، وكشفت لجنة المحامين للطعن وتعديل قانون الإيجارات، أن المجلس الدستوري ذكّر بضرورة اعادة تعديل القانون من قبل المجلس النيابي وليس من قبل القضاء العدلي، قبل العمل بقانون الإيجارات. شددت نقابة مالكي العقارات والأبنية المؤجرة من ناحيتها، على أن قانون الإيجارات الجديد نافذ، موضحة أن المحاكم باشرت التطبيق منذ تاريخ 28 كانون الأول 2014، ولقد تم توثيق أكثر من 400 حكم قضائي بموجب بنود القانون الجديد، وهي أحكام صادرة عن محاكم البداية وغرف الاستئناف، مؤكدة أن لا صحة لأي رأي آخر عن نفاذ القانون.

وعلى ضوء هذه التطورات الحاصلة في ملف قانون الإيجارات، تحدثت "الاقتصاد" مع المحامي والمستشار القانوني المعتمد لدى هيئات دولية عدة، د. شربل عون، الذي أكد على ضرورة توحيد قانون الإيجارات من أجل إنهاء هذه الأزمة، لافتاً الى أنه لا يوجد قانون يرضي جميع الأطراف، وكل قانون يبقى ناقصاً مهما توخّى المشتري فيه الكمال والعدالة.

- هناك سجال حول ما اذا كان قانون الإيجارات نافذ أم غير نافذ. برأيك القانوني، هل أن هذا القانون هو صالح للتطبيق؟

لقد بدأ السجال حول مسألة النفاذ بعد صدور القرار عن المجلس الدستوري برّد جميع الطعن المدلى بها لجهة المساواة والعدالة الاجتماعية والحقوق المكتسبة وحرية التعاقد والأمان التشريعي وإقرار القانون بمادة وحيدة، وإبطال المادتين 7 و 13 والفقرة ب-4 من المادة 18.

هذا الطعن الجزئي لبعض المواد في القانون أثار لغطاً حول قضية النفاذ، لكن برأيي وبغض النظر عن الصراع الدائر اليوم بين المالكين والمستأجرين وبالاستناد إلى الدستور، فإنّ الطعن الجزئي يطال فقط النص موضوع الإبطال ولا يتعداه إلى مواد أخرى، إلا إذا ارتأت المجلس الدستوري بأنّ الإبطال الجزئي قد يعيق تطبيق القانون برمته فيعلن ذلك بشكل صريح في قراره. وإنّ المادة 37/ من النظام الداخلي للمجلس الدستوري تنصّ حرفياً على الآتي: "إذا اعلن القرار بطلان النصوص المخالفة للدستور كلياً أو جزئياً، يعتبر النص الذي تقرر بطلانه، كأنه لم يكن، ولا يرتب أي أثر قانوني." وإذا طبقنا هذا النص هنا تصبح المادتان 7 و 13 والفقرة ب-4 من المادة 18 في حكم الملغاة، ولا ترتب أي أثر قانوني. أما المواد الأخرى فهي دستورية بحسب قرار المجلس الدستوري ولا مانع من تطبيقها برأيي.

وبحسب معلوماتي، فإنّ المحاكم تطبق هذا القانون وقد صدرت أحكام بهذا الخصوص وتضمنت مطالعات عن وجوب التطبيق، ونحن بانتظار قرارات محكمة التمييز لحسم الموضوع بشكل نهائي.

- ما هي الثغرات التي تراها موجودة في قانون الإيجارات؟ وهل هو عادل للمالكين والمستأجرين؟

أفضّل كرجل قانون ألا أدخل في مدى عدالة القانون بالنسبة إلى المالكين أو المستأجرين. لكن من الناحية القانونية برأيي يجب توحيد قانون الإيجارات، فالיום لدينا قانون للإيجارات القديمة السكنية والتجارية وغيرها وقانون جديد هو القانون 92/159، وهذا أمر لا يجوز. من هنا يجب توحيد التشريع وإنهاء هذه الأزمة. أما إذا أردت التطرّق بشكل مقتضب إلى مسألة العدالة، فأقول أن لا قانون يرضي جميع الأطراف، وكل قانون يبقى ناقصاً مهما توخّى المشتري فيه الكمال والعدالة.

وبالاستناد إلى قرار المجلس الدستوري فإنّ القانون هو قانون برنامج يتضمّن مهلاً لا بأس بها للمستأجرين وتصل إلى 12 عاماً وفي الوقت نفسه يؤمن تحريراً تدريجياً للعقود من جهة المالكين.

- هل أن الأحكام الفردية التي قضت بإخلاء المأجور هي شرعية ويمكن تطبيقها؟ علماً أن قانون الإيجارات لا يزال يواجه العقبات ولم يتم الاتفاق عليه؟

هناك عقبات في مسألة الصندوق الذي لم ينشأ بعد من قبل الحكومة، وجميعنا نعلم الأوضاع اليوم في البلاد والشلل في عمل الحكومة. لكن أشير إلى مسألة مهمة بأنّ المجلس الدستوري أبطل في قراره للجنة التي تبتّ بطلبات المستفيدين من الصندوق ولم يبطل الصندوق بحدّ ذاته. من هنا، أرى بأنّ قاضي الإيجارات يمكن أن يحلّ محلّ اللجنة كما ورد في فقرة من قرار قضائي صادر عن رئيس الغرفة الحادية عشرة في محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، وهو الذي يفيد في فصل أي نزاع بين المالكين والمستأجرين حول مسألة التخمين، ويفيد أيضاً في تحديد فئات المستفيدين من الصندوق.

لذلك نعم هناك ثغرة في القانون طالما لم تعمد الدولة إلى تأسيس الصندوق كي يتقاضى المالك حقّه من الصندوق عن فئة المستفيدين من المستأجرين وكي يحفظ حق المستأجر بالتعويض من الصندوق من دون تأخير. وبهذا تكون الدولة قد تحمّلت جزءاً من المسؤولية عن أصحاب المداخل المحدودة كما هي نيّة المشتري في هذا القانون.

- ما هو مصير المستأجرين؟ هل أن البديل المالي الذي يحصلون عليه للخروج من منازلهم يعتبر كافياً؟

أفضّل أن أتناول هذه القضية من الناحية القانونية فقط، لكن أشير إلى أنّ القانون يمنع المؤجر من فرض استرداد المأجور بالقوة. فأسباب الاسترداد محصورة بالهدم والضرورة العائلية مقابل تعويض يتفاوت بحسب مساحة المأجور وقيمة بدل المثل أو البديل الراجح حالياً. ففي حالات الهدم يتقاضى المستأجر من المؤجر تعويضاً قدره 6 مرات بدل المثل، وفي حالات الضرورة العائلية 4 مرات بدل المثل. ما عدا ذلك لا يخرج مستأجر من منزله قبل انقضاء مدة التمديد والتي تبلغ 12 عاماً من تاريخ نفاذ القانون، أي منذ عام تقريباً. وخلال هذه المهلة، على الدولة تفعيل برامج الإسكانية لضمان حق السكن للجميع، وهذا حق ذو قيمة دستورية كما ورد في قرار المجلس الدستوري.

- في ظل التجاذبات الحاصلة بين المستأجرين والمالكين، ما هو مصير قانون الاجارات؟ هل سيقار الى تسوية ما؟

في القانون نتعامل مع الوقائع القانونية كما هي. اليوم هناك صيغة حالية دخلت حيّز التطبيق منذ عام تقريبًا. لكنّ لجنة الإدارة والعدل قد أنجزت بعض التعديلات على القانون ونحن بانتظار إدراجها على جدول أعمال الجلسة التشريعية المقبلة ليتمّ التصويت عليها بالقبول أو الرفض من قبل النواب. ومجلس النواب سيّد نفسه في تعديل القانون أو الإبقاء عليه كما هو وفق البرنامج الذي يتضمّنه القانون. وفي ما خصّ التسوية، فلا علم لديّ بهذا الخصوص ولا أحيّد التعاطي مع هذا الملف من هذه الزاوية، بل من زاوية الحقوق والواجبات لكلا الطرفين.