

د.شربل عون عون: المحاكم تفصل في نفاذ القوانين ومنها قانون الاجارات

الخميس ٢٤ أيلول ٢٠١٥ 14:07 | مقابلات الاقتصادية



بعد أن تجدد الأخذ والرد يوم أمس بين لجنة المحامين المولجة تعديل قانون الإيجارات لجنة الدفاع عن حقوق المستأجرين، يعود إلى الساحة موضوع قانون الإيجارات الجديد، أين أصبح مع كل هذا التعطيل للمؤسسات؟ ومع كل هذه المستجدات التي تشهدها الساحة اللبنانية، لمعرفة كل الإجابات عن هذه الأسئلة كان لـ"الإقتصاد" هذا اللقاء مع المستشار القانوني المعتمد لدى عدة هيئات دولية، المحامي الدكتور شربل عون عون:

أين أصبح قانون الإيجارات اليوم وهل عاد إلى مجلس النواب للدرس؟ -1

في الواقع ومن الناحية القانونية لم يرد في الدستور أيّ ذكر لعودة القوانين إلى مجلس النواب للدرس بعد صدور قرار المجلس الدستوري بشأنها. فصلاحيات المجلس الدستوري تتلخص بثلاثة احتمالات: إبطال القانون برمّته، أو إبطاله جزئياً، أو ردّ الطعن. وفي حالة قانون الإيجارات، فقد ردّ المجلس الدستوري الطعن وأبطل مادتين وفقرة، أي أنّ هذا الإبطال هو إبطال جزئي، ما يعني أنّ المواد التي أبطلت أصبحت وكأنّها لم تكن أو غير موجودة، فيما أكدّ القرار على دستورية المواد الأخرى. وهنا مجلس النواب سيّد نفسه في ترك المواد المبطلّة وكأنّها لم تكن، أو اللجوء إلى تعديلها، وربما التوسّع في التعديل ليشمل معظم مواد القانون، وهذا الإجراء يمكن أن يلجأ إليه مجلس النواب ساعة يشاء وبما يطال جميع القوانين. أما القول بعودة قانون الإيجارات إلى مجلس النواب للدرس فهذا أمر غير صحيح.

لكنّ لجنة الإدارة والعدل أقرّت تعديلات على القانون ورفعتها إلى رئاسة المجلس كما صرّح سابقاً النائب -2
روبير غانم.

صحيح لقد بادرت لجنة الإدارة والعدل بدرس اقتراحات تقدّم بها نواب لتعديل القانون الجديد للإيجار. وهذا أمر لم يكن ملزماً للجنة وجاء بمبادرة من بعض النواب الذين ارتأوا طرح التعديل. وقد ذكر رئيس اللجنة النائب روبر غانم في مؤتمر صحفي سابق بأن مجموعة من المتغيّرات الطارئة كان لها الدور الأساسي في درس تعديلات مقترحة من النواب. لكن يجب التأكيد هنا بأنّ التعديلات لا تزال غير سارية المفعول قبل البحث بها في الهيئة العامة وطرحها على التصويت، وإلى حين حصول ذلك، فإنّ القانون بصيغته الحالية هو الواجب التطبيق من دون التعديلات

وما هي أبرز التعديلات التي توصلت إليها اللجنة؟ -3

أبرز التعديلات هي خفض القيمة التأجيرية من 5% إلى 4%، وتوسيع رقعة المستفيدين من صندوق دعم ذوي الدخل المحدود من المستأجرين من 3 أضعاف الحد الأدنى للأجور إلى 5 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وضمّ المستأجرين في المباني الفخمة إلى لائحة المستفيدين من الصندوق، بالإضافة إلى تعديلات أخرى على تعويضات الإخلاء في حالات الهدم والضرورة العائلية

بصراحة المالكون يقولون إنّ القانون نافذ ولجان المستأجرين ترفض هذا الأمر. من يحدّد نفاذ القانون؟ -4

وحدها محاكم التمييز هي التي تحدّد نفاذ القوانين وهي التي توحد الاجتهادات. وفي موضوع الإيجارات، فقد صدرت أحكام موحّدة بالتوجّه إلى تطبيق القانون عن محاكم الاستئناف في بيروت وتحديداً عن الرئيس أيمن عويدات والرئيسة سلام شمس الدين ونحن بانتظار صدور أحكام عن غرفة الاستئناف برئاسة القاضي روكز رزق. لكنّ غرفة الاستئناف في بعبدا برئاسة القاضية ريم شبارو قد أصدرت حكماً بموجب القانون القديم في قضية تتعلق بتعويض الإخلاء. برأيي الشخصي، إنّ القانون القديم انتهى في 31/3/2012 ولم يتمّ التمديد له في المجلس النيابي، وقد صدر قانون جديد للإيجار ونشر وفق الأصول. ومع هذا، أنا أحترم رأي القضاء، وعلينا انتظار مزيد من الوقت لتوحيد الأحكام بين محاكم الاستئناف التي تحكم في قضية خلافة كبرى بين المالكين والمستأجرين

هناك اعتراض عند لجان المستأجرين على دخول الخبراء إلى المنازل لتحديد قيمة المثل. هل الدخول -5 قانوني؟

إنّ دخول خبراء التخمين إلى المنازل بتكليف من المالكين قانوني والعكس أيضاً قانوني أي بتكليف من المستأجرين بموجب قانون الإيجار الجديد. وقد أكد هذا الأمر مدعي عام التمييز القاضي سمير حمّود بالموافقة على مؤازرة قطعات الأمن الداخلي لخبراء التخمين في حال رفض المستأجرين استقبالهم، وذلك بعد التأكد من حالة الرفض وبعد مراجعة النيابة العامة الاستئنافية

سؤال أخير، هل يمكن تسجيل الإيجار في البلدية؟ -6

نعم يمكن تسجيل الإيجار في البلدية لكنّ البلدية ليست المرجعية الصالحة لتحديد نفاذ القوانين، وعليها أن تسجّل العقود سواء كانت وفق القانون الجديد أو وفق القانون القديم. مع العلم أنّ القانون الجديد للإيجار هو القانون الواجب التطبيق منذ 28 كانون الأول 2014 بعد نشره في الجريدة الرسمية وفق الأصول وردّ الطعن بمواده بقرار صادر عن المجلس الدستوري ومعلّل بشرح مسهب ومفصّل سواء برّد الطعن بالقانون أو بإبطال مادتين ومفكرة من مادة ثلاثة