

قانون الايجارات الجديد: نافذ أم غير نافذ؟

جيزيل نعيم

أيلول 2016 06:20 25



قانون الايجارات الجديد: نافذ أم غير نافذ؟

A+

تحت أزيز الرصاص، وأصوات الراجمات، دقت ساعة الحسم، وفرض عليهم قرار الرحيل، مصير ومسار الشباب في فترة التسعينات صاروا واحداً، تقاذفتهم رياح الغربية الواحد تلو الآخر، لتحط بهم على مختلف أراضي تلك القارة العجوز الباردة... كانوا يحملون باليوم الذي سيُنهي كابوسهم ويعيدهم الى دفاء بلادهم وحضنه... لكن هذا اليوم لم يأت إلا لأيام معدودة سنوياً... لماذا؟

بيوت هؤلاء الشبان الذين شابوا في الغربية، لم تعد تأويهم بل باتوا غرباء عليها، مستأجروها هم مالكوها الحقيقيون.

نعم هذا ما يحصل مع مارك وغيره من المغتربين الذين ما زالوا يحملون بالعودة مع عائلاتهم الى بلدنهم الام، لكن للأسف بات رزقهم وأرضهم ملكاً لغيرهم... وما عاد يحضنهم إلا الفندق المجاور لمنزلهم...

يردد مارك في حديث لموقع mtv عبارة "لو كنت أملك فعلياً الشقة التي ورثتها عن والدي، لكن كنت كتفت زيارتي للبنان، وحاولت الاستقرار مع عائلتي في بلدنا الام، لكن الواقع مؤسف، ويجعلني أزور بلدي لأيام، وأشعر أنني نزيل في فندق وغريب عن ممتلكاتي التي ما عادت تخصني".

ويشدد مارك، على ان امله كبير بقانون الاجارات الجديد، الذي سينصف ولو قليلاً المالك...

ونسأل في هذا الاطار، أين أصبح قانون الاجارات الجديد وهل هو نافذ أم غير نافذ من الوجهة القانونية؟

للإضاءة على الموضوع، كان لموقع mtv حديث مع الدكتور شربل عون عون، محام بالاستئناف ومستشار معتمد لدى هيئات دولية عدة، الذي جزم بأن "قانون الاجارات الجديد الصادر بتاريخ 26/6/2014 هو قيد التطبيق وهو الذي يحكم العلاقة حالياً بين المالكين والمستأجرين. هذا يعني أنه أيضاً واجب التطبيق كونه أقر في مجلس النواب، والمجلس الدستوري طعن به جزئياً أي بالمادتين 7 و 13 والفقرة ب-4 من المادة 18".

وأكد عون أن أحكاماً قضائية عدة صدرت وفق القانون الجديد عن قضاة الإيجارات وأيضاً عن غرف الاستئناف. وقد أقرت محكمة التمييز بنفاذ القانون أيضاً.

وعن نسبة الزيادة على الاجارات القديمة بموجب القانون قال عون: "حددت المادة / 15 / من القانون آلية تسديد بدل المثل تدريجياً على أساس أن يُزاد بدل الإيجار بتاريخ نفاذ القانون سنوياً وتباعاً بنسبة ١٥ % من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ القانون وبدل المثل وذلك عن كل سنة من سنوات التمديد الأربعة الأولى، و ٢٠ % من قيمة الزيادة المشار إليها عن كل من السنتين الخامسة والسادسة، ويكون البديل في السنوات السابعة والثامنة والتاسعة مساوياً لبديل المثل".

أما عن كيفية احتساب الزيادة، فشرحها عون على الشكل التالي:

يُستفاد من أحكام المادة / ١٥ / من القانون بأن بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر يزداد تدريجياً وفقاً للمعادلات الحسابية الآتية:
عن السنة الأولى:

٣٠% × (البديل قبل نفاذ القانون) + (بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون)

عن السنة الثالثة:

٤٥% × (البديل قبل نفاذ القانون) + (بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون)

عن السنة الاربعة:

٦٠% × (البديل قبل نفاذ القانون) + (بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون)

عن السنة الخامسة:

٨٠% × (البديل قبل نفاذ القانون) + (بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون)

عن السنة السادسة ولما بعدها: يبلغ في هذه السنة بدل الإيجار قيمة بدل المثل.

وتابع عون: "أما التعويض فيوازى للضرورة العائلية بدل إيجار أربع سنوات محتسبة على أساس بدل المثل أي ٢٠% من القيمة البيعية للمأجور في حالته الراهنة وللهدم يوازى ٣٠% من القيمة البيعية للمأجور أيضاً في حالته الراهنة".

أخيراً، توقع عون أن يسهم قانون الايجارات الجديد في حلّ أزمة اجتماعية عمرها 40 سنة وأكثر، معتبراً أن صدوره شكّل حالة لتصحيح الخلل القديم في مسألة الإيجارات بين المالكين والمستأجرين.

A+