

المدة الواجب اعتمادها لوضع حد لتمديد عقود الايجار السكنية:

بين قانون ٢٠١٤/٦/٢٦ وقانون ٢٠١٧/٢/٢٨

بقلم عبده جميل غصوب^(*)

أ- بعد مرور حوالي ستة عقود من الزمن على اصدار اول قانون استثنائي للايجارات وما تلاه من قوانين استثنائية أخرى، اصدر المشرع القانون الجديد الذي وضع حداً للتمديد القانوني لعقود الايجار السكنية، بعد اقرار مرحلة انتقالية.

صدر هذا القانون ونشر في ٢٦/٦/٢٠١٤، ونصت المادة ٥٨ منه ان يعمل به بعد ستة اشهر من تاريخ نشره.

وبتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٧، صدر قانون تعديلي للقانون السابق ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ اعلاه، العدد رقم ١٠، تحت عنوان: " القانون النافذ حكماً رقم ٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ تعديل قانون الايجارات " .

ب- قبل اطلاق الآراء بصورة تلقائية وغير مدروسة، لا بد في مرحلة أولى من توصيف قانون ٢٨ شباط ٢٠١٧: هل هو قانون جديد للايجارات ام انه قانون تعديلي لقانون ٢٦/٦/٢٠١٤ ؟

هذا القانون هو قانون تعديلي للسببين التاليين:

١- لأن عنوانه يدل انه تعديلي اذ ورد في العنوان المذكور عبارة " تعديل قانون الايجارات " .

٢- لأن مضمونه يدل على ذلك، فهو ليس قانوناً مستحدثاً تلا قانون ٢٦/٦/٢٠١٤، بل هو تعديلياً، حيث يستدل منه انه كذلك: فالمادة ٦٠ منه نصت انه يعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية اي في ٢٨/٢/٢٠١٧؛ خلافاً لقانون ٢٦/٦/٢٠١٤، الذي نصت المادة ٥٨ منه انه " يعمل به بعد ستة اشهر من تاريخ نشره " . فلو كان قانوناً جديداً وليس مجرد قانون تعديلي، لما كان المشرع تأخر لحظة واحدة عن تأجيل العمل به. ولكنه ليس قانوناً جديداً، بحاجة الى فترة ليتمكن المواطنون من استيعابه. هذا فضلاً عن ان المادة التي تحكم وضع حد للتمديد القانوني لعقود الايجارات تحمل الرقم ١٥ في كلي القانونين اعلاه.

(*) دكتور في الحقوق، بروفيسور لدى كليات الحقوق، محام بالاستئناف لدى نقابة المحامين في بيروت، مستشار قانوني في الامارات العربية المتحدة - دبي، خبير قانوني دولي معتمد لدى عدة منظمات قانونية دولية، كاتب قانوني وباحث.

ج- بالمقارنة بين المادة ١٥ الواردة في قانون ٢٠١٤/٦/٢٦ والمادة ذاتها في قانون ٢٠١٧/٢/٢٨، يتبين لنا ما يلي:

ان التعديل الوحيد الذي تم ادخاله على المادة ١٥ في كلا القانونين هو تمديد عقود ايجار الاماكن السكنية لغاية ١٢ سنة " للمستفيدين من تقديرات الصندوق". اما مهلة التسع سنوات لغير المستفيدين من الصندوق المذكور، فبقيت على حالها ولم يتم تعديلها؛ ما يعني ان المدة المذكورة تجد اساسها القانوني في قانون ٢٠١٧/٢/٢٨، وليس في قانون ٢٠١٤/٢/٢٦؛ وتاليا يجب ان تنتهي هذه المدة بعد مرور تسع سنوات من تاريخ العمل بقانون ٢٠١٤/٢/٢٦، الذي نصت المادة ٥٨ منه " ان يعمل به بعد ستة اشهر من تاريخ نشره"؛ اي ان يعمل به بدءاً من ٢٠١٤/١٢/٢٧؛ فتصبح عقود الايجار حرة بدءاً من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٨.

د- اما بالنسبة للمستفيدين من الصندوق، فلا توجد اي مشكلة على مستوى نص المادة ١٥؛ بل ان المشكلة في مكان آخر؛ فالصندوق لم يستفد احد من تقديراته! وعملياً كثيرون هم من تقدموا بطلباتهم من الصندوق بغية تأخير الفصل بدعاويهم، بمعزل عما اذا كانت شروط الاستفادة من الصندوق المذكور متوافرة فيهم ام لا!

وهنا يطرح السؤال مجدداً: هل ان مجرد تقديم طلب للاستفادة من تقديرات الصندوق، كاف بذاته لجعل مدة الاستفادة من التمديد القانوني لعقود الايجار السكنية لغاية ١٢ سنة؟ ام ان مجرد تقديم الطلب غير كاف بذاته، طالما ان الاستفادة من الصندوق لم تحصل عملياً؟

برأينا، ان الهدف من انشاء الصندوق كان مساعدة المستأجرين الذين تتوافر فيهم شروط المساعدة، ولكن الصندوق المذكور لم يرَ النور عملياً ولم يستفد منه أحد! سوى ان البعض جعلوا منه " حجة " للمماطلة في فصل الدعاوى المقامة بوجههم وتأمين بقائهم اكبر مدة ممكنة في المأجور، ليس اكثر من ذلك!

وبالتالي فاننا نرى وطالما ان الصندوق " لم يرَ النور " وبقي حبراً على ورق حتى لا نقول " كلام بكلام "، فإنه لا يصح ان يستفيد من تقدم بمجرد طلب للاستفادة من الصندوق من مهلة ١٢ سنة بدلاً من تسع سنوات لتمديد اجارته؛ لأن الاستفادة النظرية من صندوق لم يرَ النور، ليست في موقعها القانوني الصحيح لتقرير جعل المدة ١٢ سنة بدلاً من تسع سنوات للسببين التاليين:

- لأنها تخالف مبدأ حسن النية المنصوص عنه في المادة ٢٢١ من قانون الموجبات والعقود، والذي يشكل مبدأ عاماً في تفسير العقود وتنفيذها.

- لأنها لا تركز الى واقع صحيح، بل الى " حقيقة وهمية " قائمة على صندوق لا وجود له في الواقع، بل في نص قانوني لم يفعل ولو للحظة واحدة.

وبالتالي ان اي تفسير مخالف سيصيب في مصلحة اصحاب النوايا السيئة الذين جعلوا من " الصندوق " حجة واهية لتأخير الفصل بالدعاوى المقامة ضدهم، فلا يصح افساح المجال امامهم لاطالة امد بقائهم في المأجور لمجرد تقدمهم بطلب من الصندوق.

في النتيجة، لا يجب ان نجعل من النصوص القانونية أداة طيعة في ايدي اصحاب النوايا السيئة. هذا من جهة. ومن جهة أخرى، ان تفسير النصوص القانونية يجب ان يرتكز الى وقائع صحيحة وليس الى وقائع وهمية.

تبقى مسألة عدم مسؤولية المستأجر عن تفعيل " الصندوق " . هذه مسألة جوهرية. ولكن لا يجب ان يتحملها المؤجرون. ثم ان وضع المؤجر بوجه المستأجر هي سياسة خبيثة اعتمدها الدولة اللبنانية منذ مدة، غير آبهة بأن المشكلة السكنية تقع على عاتقها وليس على عاتق المؤجر. ولكن مهما يكن الامر، فانه لا يجوز البناء في تفسير النصوص القانونية على " وقائع وهمية" لتبرير الاستمرار في إشغال المأجور ! خصوصا وان نيّة المشرع في قانوني ٢٠١٤/٦/٢٦ و ٢٠١٧/٢/٢٨، كانت متجهة الى تحرير عقود الايجار، فلا يصح تأخير ذلك لأسباب غير قائمة حقيقة وواقعا.

في ٢٧ تشرين الثاني ٢٠٢٣

عبدہ جميل غصوب

