المحامي ناضر كسبار- في قرار مبرم هو الاول من نوعه: تمديد الاجارة السكنية تبدأ منذ العام 2017

Monday, June 28, 2021 9:19:13 AM

بقلم المحامي ناضر كسبار

يوم صدر القانون رقم 2/2017 بتاريخ 28/2/2017، انتقدت المشترع اللبناني الذي صاغ قانوناً تعديلياً كاملاً، بدل تعديل الفقرة الواجب تعديلها. وبالتالي اعاد نشر قانون العام 2014 مع التعديل الطفيف، ونصت المادة 15 منه على انه تمدد الاجارة لمدة تسع سنوات، وللمستفيدين من الصندوق لمدة اثنتي عشرة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون، اي القانون رقم 2/2017، كما نصت المادة 60 منه على انه يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية وذلك بالنسبة للعقود العائدة للاماكن السكنية. كما كتبت يومها انه منطقياً يجب ان تبدأ المهلة منذ 28/12/2014 ولكن قانونياً، وبخطأ في الصياغة من قبل المشترع، تبدأ منذ 28/2/2017.
محكمة استئناف بيروت المدنية، الغرفة الحادية عشرة المؤلفة من القضاة الرئيس ايمن عويدات والمستشارين حسام عطالله وكارلا معماري اخذت هذا المنحى في القرار الصادر عنها بتاريخ 24/6/2021 واعتبرت ان سنة 2017 هي السنة التمديدية الاولى وتطبق عليها الزيادة المقررة في القانون رقم 2/2017، وكذلك الامر لباقي السنوات.

كما اعتبرت المحكمة ان القانون رقم 2/2017 لم يتضمن اية اشارة او نص على انه يعمل باحكامه بمفعول رجعي فيكون بالتالي نافذاً بتاريخ نشره وتسري احكامه بدءاً من هذا التاريخ ويستبعد من جهة اي مفعول رجعي به، ومن جهة اخرى، وسنداً لاحكام المادة /59/ تلغى جميع الاحكام المخالفة له او غير المتفقة ومضمونه، كما ان التمديد لاجارة الاماكن السكنية تبدأ من تاريخ نفاذه سنداً لاحكام المادة /15/ منه المذكورة، مع الاشارة الى ان القانون الصادر في العام 2014 لم يلغ بل ان احكامه مطبقة خلال فترة سريانه المذكورة اعلاه لحين صدور نفاذ القانون رقم 2/2017 وما تضمنه من احكام لاسيما تلك المتعلقة بالتمديد وبدء سريانه ومدته وتحديد الزيادات على البدلات.

وقضت بتصديق الحكم المستأنف.
ومما جاء في القرار رقم 318/2021 تاريخ 23/6/2021 (اساس 162/2019).
\* \* \*
حيث ان الجهة المستأنفة تطلب لهذه الناحية فسخ الحكم المستأنف ونشر الدعوى مجدداً ورؤيتها انتقالاً، وبالتالي رد طلب الجهة المستأنف عليها لناحية اعتبار ان السنة التمديدية الاولى لعقد الايجار الممدد تبدأ من تاريخ نفاذ القانون رقم 2/2017 وبالتالي اعتبار ان السنة التمديدية الاولى تبدأ بتاريخ 28/12/2014، وهي السنة التي يجب اعتمادها لبدء احتساب الزيادات.
وحيث ان الجهة المستأنف عليها تطلب لهذه الناحية رد الاستئناف لعدم الصحة والقانونية وتصديق الحكم المستأنف للاسباب الواردة فيه ولادلاءاتها المبينة اعلاه في متن القرار الحاضر.

وحيث ثابت مما تقدم، ان النزاع الراهن يدور حول ما اذا كان يجب اعتماد تاريخ نفاذ القانون رقم 2/2017 كبدء سنوات التمديد القانوني الواردة فيه وعليه من هذا التاريخ يتم احتساب الزيادات، ام ان السنة التمديدية الاولى قد بدأت منذ تاريخ 28/12/20147، وهي الاساسي الذي يجب اعتماده لاحتساب الزيادات.

وحيث انه تقتضي الاشارة اولا الى ان القانون رقم 2/2017 قد مدد في مادته ال /55/ العمل بالقانون رقم 160/92 حتى تاريخ نفاذ القانون الصادر في العام 2014 والساري بتاريخ 28/12/2014، وبالتالي فان هذا الامر يفيد بسريان هذا القانون الاخير بدءاً من التاريخ المذكور ولغاية صدور القانون رقم 2/2017، وبعده تطبق احكام هذا الاخير من تاريخ سريانه مع الغاء جميع الاحكام المخالفة له او غير المتفقة ومضمونه، وذلك سنداً لاحكام المداة /59/ منه.
وحيث انه بالعودة الى احكام المادة /15/ من القانون رقم 2/2017. فقد نصت على انه تمدد الاجارة لمدة تسع سنوات، وللمستفيدين من الصندوق لمدة /12/ سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون، اي القانون رقم 2/2017، كما نصت للمادة /60/ منه على انه يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية وذلك بالنسبة لعقود ايجار الاماكن السكنية.

وحيث ان القانون رقم 2/2017 لم يتضمن اية اشارة او نص على انه يعمل باحكامه بمفعول رجعي فيكون بالتالي نافذاً بتاريخ نشره وتسري احكامه بدءاً من هذا التاريخ ويستبعد من جهة اي مفعول رجعي به، ومن جهة اخرى، وسنداً لاحكام المادة /59/ تلغى جميع الاحكام المخالفة له او غير المتفقة ومضمونه، كما ان التمديد لاجارة الاماكن السكنية تبدأ من تاريخ نفاذه سنداً لاحكام المادة /15/ منه المذكورة، مع الاشارة الى ان القانون الصادر في العام 2014 لم يلغ بل ان احكامه مطبقة خلال فترة سريانه المذكورة اعلاه لحين صدور نفاذ القانون رقم 2/2017 وما تضمنه من احكام لاسيما تلك المتعلقة بالتمديد وبدء سريانه ومدته وتحديد الزيادات على البدلات.

وعليه، فان القانون العائد للعام 2014 نافذ وساري المفعول في الفترة الممتدة بين تاريخ نفاذه وتاريخ نفاذ القانون رقم 2/2017، ولا مفعول رجعي لهذا الاخير سيما وان هذا الاخير نص صراحة في مواده على نفاذه من تاريخ نشره. وعلى بدء تنفيذ احكامه من تاريخ نفاذه وبالتالي، بعد استبعاد المفعول الرجعي للقانون رقم 2/2017 اضافة لما تقدم المسند الى المادتين /15/ و /59/ منه، تعتبر سنة 2017 هي السنة التمديدية الاولى ومنها يبدأ احتساب الزيادة وفق ما نص عليه القانون المذكور.
(راجع: عفيف شمس الدين قانون الايجارات بين الاصل والتعديل 2017 ص 69 وايضا بسام الحاج – عقود الايجار العادية والممددة بين القانون والاجتهاد ص 236 هامش 19 والعدد 2017 عدد 4 ص 1695-1698)
وحيث انه وفي ضوء ما تقدم، تعتبر سنة 2017 هي السنة التمديدية الاولى وتطبق عليه الزيادة المقررة في القانون رقم 2/2017، وكذلك الامر لباقي السنوات، وتلزم الجهة المالكة باحتساب البدلات على هذا الاساس.
وحيث انه، وفي ضوء النتيجة التي توصلت اليها المحكمة يقتضي رد كل مازاد او خالف، اما لانه لقي رداً ضمنياً واما لعدم الجدوى، وبالتالي رد الاستئناف اساساً وتصديق الحكم المستأنف.
لذلك
تقرر بالاتفاق:
اولاً: قبول الاستئناف في الشكل.
ثانياً: رده في الاساس وتصديق الحكم المستأنف.
ثالثاً: رد كل ما زاد او خالف.
رابعاً: مصادرة التأمين وتضمين الجهة المستأنفة النفقات عامة.
قراراً صدر وافهم علناً في بيروت بتاريخ 24/6/2021.