دولة رئيس مجلس النواب الأستاذ نبيه بري المحترم

مذكرة عملاً بأحكام المادة ١١٠ من النظام الداخلي لمجلس النواب
(تبرير صفة الاستعجال المكرر)

لمّا كان من الواجب اتخاذ خطوات تشريعية سريعة لجهة توضيح النصّ القانوني للمادة /١٥/ من قانون الإيجارات التعديلي ٢٠١٧/٢ ما أدّى إلى نشوء نزاعات قانونيّة متعدّدة والتباس لناحية احتساب الزيادات وبدء تعداد السنوات التمديديّة الـ٩ والـ١٢ مما استوجب تقديم الاقتراح الراهن بصفة المعجل المكرر تحقيقاً لهذه الغاية.

لذلك، جئنا بمذكرتنا الحاضرة نتقدم أمام دولتكم طالبين طرح اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق على مجلس النواب في أول جلسة تشريعية يعقدها، راجين من الهيئة العامة الكريمة إقراره وفق أحكام المواد /١٠٩/ و/١١٠/ و/١١٢/ من النظام الداخلي لمجلس النواب.

عماد الحوت

اقتراح قانون معجل مكرر

مادة وحيدة:

تبدأ مهل السنوات التمديديّة المنصوص عنها في المادة /١٥/ من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ والمعدّل بالقانون ٢٠١٧/٢ اعتباراً من تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٨ وتسري من هذا التاريخ السنوات التسع للمستأجرين غير المستفيدين من حساب صندوق دعم المستأجرين والسنوات الاثني عشر بالنسبة للمستأجرين الذين يستوفون شروط الاستفادة من الصندوق. وبمطلق الأحوال تحرّر حكماً وحتماً جميع عقود الإيجارات المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٨.

ثانياً- يعمل بهذا القانون اعتباراً من ٢٠١٤/١٢/٢٨.

عماد الحوت

الأسباب الموجبة

تمّ تعديل قانون الإيجارات الجديد الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وذلك بموجب القانون ٢٠١٧/٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وبدلاً من أن يصدر القانون بشكل قانون تعديلي كما درجت العادة بتعديل المواد المُراد تعديلها، صدر القانون التعديلي بشكل استعاد كامل نصّ القانون السابق ومن ضمنه وضعت التعديلات على المواد المراد تعديلها. وأبقي على نصّ المادة /١٥/ التي تحدّد السنوات التمديديّة بالتوازي مع الزيادات فنصّت أنّ السنوات التمديديّة تبدأ **"من تاريخ نفاذ هذا القانون"**، ما أدّى إلى التباس بين المحاكم ورجال القانون ونشأ عنه نزاعات قضائيّة وصدور أحكام متباينة حول بدء سريان القانون الجديد وبدء تعداد السنوات التمديديّة وبدء توجّب الزيادات، وهذا ما سوف يؤدّي إلى مشكلة كبيرة خصوصاً مع نهاية العام ٢٠٢٣ وهو التاريخ المحدّد لتحرير إيجارات المستأجرين الذين لا يستفيدون من الصندوق.

ولمّا كان قانون الإيجارات الجديد عندما أقرّه المجلس النيابي في العام ٢٠١٤ قد وضع برنامجاً زمنيّاً للخروج من حالة الاستثناء والتمديد القانوني لعقود الإيجارات وذلك اعتباراً من تاريخ نفاذه أي من ٢٠١٤/١٢/٢٨ يمتد ٩ سنوات تنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٢٨ بالنسبة للمستأجرين غير المستفيدين من الصندوق، وفي ٢٠٢٦/١٢/٢٨ بالنسبة للمستفيدين من تقديماته.

ولمّا كان قصد المشرّع من خلال القانون ٢٠١٧/٢ هو تعديل قانون الإيجارات وليس بدء تعداد السنوات التمديديّة من جديد وإعادة احتساب الزيادات التي بدأ أصحاب العلاقة من مالكين ومستأجرين باحتسابها اعتباراً من ٢٠١٤/١٢/٢٨ ما خلق مشاكل جمّة بالإضافة إلى أنّ وزارة الماليّة أصبحت تُصدر تكاليفها بضريبة الأملاك المبنيّة على أساس سريان السنوات والزيادات اعتباراً من تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٨ خصوصاً بعد أن أبطل مجلس شورى الدولة قرار وزير الماليّة رقم ١/١٥٠٣ تاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٢ بموجب قراره رقم ٢٠١٨/٦١٣-٢٠١٩ تاريخ ٢٠١٩/٥/٢٥.

ولمّا كان من واجب المشرّع التدخّل دوماً لتصحيح التشريع أو تفسيره والحؤول دون حصول أي التباس ما قد يؤثّر على وضعيات وحقوق المواطنين مالكين ومستأجرين.

ولما كنا لأجل ذلك أعددنا اقتراح القانون المجل المكرر المرفق،

لذلك، نتقدم من المجلس النيابي الكريم باقتراح القانون المعجل المكرر المرفق على أمل مناقشته وإقراره.

عاد الحر