

دولة رئيس مجلس النواب

الأستاذ نبيه بزّي المحترم

تحية وبعد،

يتشرف المستدعون النواب الذين يمثلون الشعب اللبناني كافة المحافظات اللبنانية أن يتقدموا باقتراح قانون معجل مكرر بمادة وحيدة عملاً بالمادة ١١٠ من النظام الداخلي طالبين من دولتكم والزملاء الكرام التفضل بإقراره ونشره بأقصى سرعة والمرفق به الأسباب الموجبة القانونية والظروف الإستثنائية الصعبة.

مادة رسمية "يعلق حكماً وفورا العمل بالقانون رقم ١ الصادر تاريخ ٢٠٢٥/٤/٣
١ - عدد الجريدة الرسمية ١٤ - الخميس ٣ نيسان ٢٠٢٥ لمدة ستة أشهر
ولحين صدور قانون جديد يزيل كافة الإشكاليات القائمة ومعالجة الزيادة
من خلال إعادة الربط بين الزيادة وبدلات الإيجار والزيادة الطارئة على
غلاء المعيشة ومدة الإخلاء القصيرة كما والأخذ بأحكام المؤسسة
التجارية رقم ١٩٦٧/١١ بالنسبة للمستأجرين الذين دفعوا بدلات الخلو.

٢ - يحال بهذا القانون عدد ١٤ من المبريد الرسمي وتفضلوا بقبول الإحترام

في ٢٠٢٥/٤/٩

محمد فؤاد

محمد

فراس حمدان

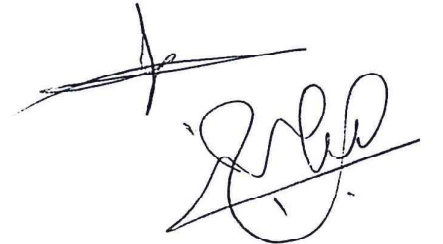
عبدالله

الغائب حسانه هاشم
عبدالله
محمد

في الأسباب الموجبة

- أقر مجلس النواب قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٢٣،
- بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٨ أحيل لعرضه على مجلس الوزراء والموافقة على إصداره وطلب نشره استناداً إلى المادتين ٥٦ و ٦٢ من الدستور وذلك نظراً لمصادفة إقرار هذا القانون مع خلو سدة الرئاسة، وعملاً بمنطوق المادة ٦٢ المذكورة، عُرض القانون المذكور على جلسة مجلس الوزراء وتقرر الموافقة على إصداره وكالة عن رئيس الجمهورية.
- بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٢ عاد مجلس الوزراء وأصدر القرار رقم ٨ القاضي بالرجوع عن قرار الإصدار وإعادة القانون المذكور إلى مجلس النواب لإعادة النظر فيه وذلك للأسباب المحددة في متنه. وبالنتيجة لم يتم توقيع مرسوم الإصدار من قبل رئيس مجلس الوزراء في حينه، وصدر المرسوم رقم ١٢٨٣٥ تاريخ ٢٠٢٤/١/١٢ القاضي بإعادة القانون المذكور الوارد إلى الحكومة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٨ إلى مجلس النواب لإعادة النظر فيه.
- بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ تقدمت "جمعية مالكي الأبنية المؤجرة في لبنان" لدى مجلس شوري الدولة بمراجعة سجلت تحت الرقم ٢٠٢٤/٢٥٦٠٢، طلبت فيها وقف تنفيذ وإبطال المرسوم الصادر عن مجلس الوزراء رقم ١٢٨٣٥ تاريخ ٢٠٢٤/١/١٢ أعلاه، المتضمن ردّ قانون الإيجارات في الأماكن غير السكنية الذي أقرّه مجلس النواب (عدد ٨٣٤٨/ص تاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٤) واعتبار قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية صادراً ونافذاً من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٩ وهو تاريخ إصداره من قبل حكومة تصريف الأعمال.
- بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٤، أصدر مجلس شوري الدولة قراراً إعدادياً تحت الرقم ٢٠٢٣/١٦٠-٢٠٢٤ قضى بالإجماع بـ"وقف تنفيذ المرسوم رقم ١٢٨٣٥ تاريخ ٢٠٢٤/١/١٢، المتعلق بإعادة قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية إلى مجلس النواب".
- بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٣، وبعد تبليغه قرار مجلس شوري الدولة، وجّه رئيس مجلس الوزراء في حينه كتاباً إلى رئيس مجلس النواب شرح بموجبه مفاعيل قرار وقف التنفيذ وما يمكن أن يترتب عليه من نتائج، طالباً استرجاع القانون بنسخته الأصلية الموقعة لنشره في الجريدة الرسمية وفقاً لما تفرضه الأصول.

F. H



● فالحكومة، بعدما أعادت قانون إيجارات الأماكن غير السكنية للمجلس النيابي، لا يحق لها طلب استرجاعه، لأنه، وبمجرد أن المجلس وضع يده عليه من جديد، فإنه يعود له تعديله جزئياً أو نهائياً، أي استبداله بقانون آخر مختلف كلياً عنه.

● فالمجلس النيابي، وبعد تردد، لم يعارض في إعادة طلب الحكومة باسترجاع القانون، فأعاده إليها كما هو وبدون أي تعديل، علماً بأنه كان يعود له، وبمجرد وضع يده عليه، أن يرفض إعادته إلى الحكومة وأن يعيد النظر به جزئياً أو كلياً.

وفي كل الأحوال، فإنه يعود للمجلس النيابي، وفي أي وقت يشاء، تعديل القانون الذي استعادته الحكومة، فالمجلس "سيد نفسه"، ولا سلطة تعلو عليه في التشريع.

القانون ليس ماكراً، القانون هاديء الطبع لا يحب الإنتقام.

القانون الظالم يعني انقطاع العقد الإجتماعي بين المواطن والدولة.

القانون ينطلق من كرامة الفرد لأنها انعكاس طبيعي لكرامة الوطن.

وحكم القانون في برنامج الأمم المتحدة الإنمائي نصّ على ما حرفيته:
"يستلزم حكم القانون حماية متساوية لحقوق الإنسان العائدة الى الأفراد والجماعات، لما يستلزم فرض عقوبات متساوية وفق القانون. وهو يسود على الحكومات، ويؤمن معاملة جميع المواطنين بالتساوي، وأن يكونوا خاضعين للقانون لا لمشينة القوي. وعلى القانون أن يحمي الجماعات الضعيفة من الإستغلال والتعسف.

وترمي القواعد القانونية بالضرورة، وبصورة حصرية الى تحقيق العدالة التي نتصورها على أي حال بشكل فكرة، هي فكرة "العادل"... وفي حقيقة الأمر، لا يجد القانون مضمونه الخاص به إلا عبر مفهوم "العادل".

هذا والقانون يجب أن يكون مبنياً على الأخلاق

"If Law is not based on morality, on what can it be based?"

إن لم يكن القانون مبنياً على الأخلاق، فعلى أي شيء يبنى؟

- Mark Cooray, The Rule of Law, The Australian achievement, Ib.

F. H



إنه لا قيمة جوهرية للقانون إذا انفصل عن فكرة العدالة التي ليست مرتبطة بالضرورة بوجود قانون وضعي، لأنها قد تتخطاه بما تحمله من أبعاد لا تكفي بالتطبيق الحرفي للنص.

إن الإنصاف هو الوجه الأخلاقي للعدالة، وهو ما يجب أن يعطيه الحاكم، أو القاضي، لشخص يستحقه، دون أن يكون ملحوظاً في الأوضاع التشريعية القائمة.

إنه لا مفر، في ضوء ارتباط القانون بالعدالة وبالإنصاف، من أساس أخلاقي يبرر وجوده.

بعد البلبلة التي رافقت صدور هذا القانون، وبعد الظلم الذي طال مستأجري الأمكنة غير السكنية،

إن هذا القانون صدر في ظل بروز الأزمة الاقتصادية والانهيار المالي والمصرفي والإقتصادي، وهو سيحدث شراً في المجتمع وسيضع اللبنانيين المالكين والمستأجرين في موضع مواجهة دائمة ومكلفة، ويخل بمبدأ المساواة بين المواطنين أمام القانون الذي هو من المبادئ الدستورية الهامة التي نصت عليها مقدمة الدستور لا سيما المادة السابعة منه، كما المادة السابعة من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، فالإخلال بهذه القواعد من شأنه أن يعطي الأفضلية لفئة المالكين من المواطنين على حساب فئة أخرى هي فئة المستأجرين للأماكن غير السكنية التي لحق بها ضرر بالغ من جرائها، وبالتالي فإن المستأجرين يرفضون قانوناً يحرر الإيجارات غير السكنية من الأصل، ويركزون نقاشهم حول "بدلات الإيجار المناسبة في إطار قانون إيجار يضمن استمرارية المؤسسة التجارية وأماكن عملهم".

لا بد من التذكير أن قانون الإيجارات غير السكنية جرى تمديده للمرة الأخيرة عام ٢٠٢١ بحيث تنتهي مفاعيله في ٢٠٢٢/٦/٣٠، كما لا بد من التنبيه أن القانون الذي أقره مجلس النواب مؤخراً ورفض رئيس الحكومة السابق نشره في الجريدة الرسمية وقرر استرداده وإعادته إلى المجلس النيابي، يتعارض مع مبادئ الإنصاف والعدالة في التشريع، ومع الدستور ومع المرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١ الذي ينظم المؤسسات التجارية.

إن هذا القانون تنكر لمصالح المالكين القدامى الذين تردت بدلات إيجارهم بفعل انهيار قيمة النقد الوطني الغير مسؤول عنه المستأجر، من دون أن يعيروا أي اهتمام إلى أن هذا الأمر إنعكس أيضاً على المستأجرين ومنهم الدولة اللبنانية والمصالح الأخرى، وبخاصة مصلحة الإقتصاد الوطني التي قد تتأثر بشكل كبير بنتيجة رفع تكاليف استئجار مراكز العمل في ظل أزمة إقتصادية مالية معيشية خانقة تهدد كافة قطاعات الإقتصاد الوطني وفي ظل مصادرة أموال المودعين.

فمن شأن صدور قانون برفع بدلات الإيجارات القديمة تمهيداً لتحريرها في وقت قصير لا يتجاوز الأربع سنوات كحد أقصى، في ظل وجود أزمة اقتصادية حادة وبعد مرورنا بحرب كارثية مع العدو الإسرائيلي وتهديم ما يقارب ٩٠% من المؤسسات التجارية في المنطقة المسماة جنوب نهر الليطاني، أن يؤدي الى إعلان إفلاس المؤسسات التجارية وإخلاء المكاتب والعيادات والمدارس والأبنية المختلفة التي تشغلها الدولة والأفراد، هذا مع التأكيد أن هذا قانون تهجير ليس بعادل، سيما وأنه ألغى كل تعويض (أي بدلات الإخلاء)، كما لم يلحظ أي تعويض للذين سددوا بدلات خلو،

هذا مع التأكيد إن الزيادات على البدلات الملحوظة في القانون النافذ والتي تبلغ ٨% من القيمة البيعية للمأجور هي زيادات خيالية ومبالغ فيها ولا تراعي مبدأ المساواة المنصوص عليه في الدستور، فهي ضعف بدلات المثل للإيجارات السكنية البالغة ٤% وأربعة (٤) أضعاف بدل إيجار أملاك الدولة (قيمة الإيجار لا يجب أن تقل عن ٢% من القيمة التخمينية للعقار بحسب موازنة العام ٢٠٢٢) وحوالي ثمانية (٨) أضعاف بدل إشغال الأملاك العمومية البحرية (أقل من ١%).

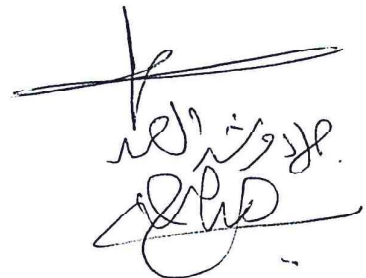
أن تنفيذ القانون سيعني رمي الناس في الشارع وهم ليسوا بمغتصبين للعقارات والأماكن غير السكنية، وأول من سيرمى في الشارع هو الدولة التي هي أيضاً من المستأجرين القدامى، والمستأجر بذلك إضافة الى خسارته لبدل الخلو الذي دُفع في بداية الإيجار، كذلك سيخسر الاسم التجاري والزبائن، والأهم أن مئات المصانع والمعامل والمحلات التجارية ستضطر إلى الإقفال والتخلي عن مئات العمال من دون تعويض على اعتبار أن الإغلاق نتج عن ظروف قاهرة.

أن القانون المذكور لم يستند الى أية معطيات رقمية بشأن عدد العقود المشمولة به أو ماهيتها أو وضعية المالكين وتحديد إذا كانوا من المالكين القدامى أو المالكين الجدد الذين اشتروا المآجير المعنية ببدلات متدنية.

أن القانون المذكور المطلوب تعليقه وإعادة درسه وإزالة الإشكاليات وصياغته مجدداً، لم يأخذ قط بعين الاعتبار حق المستأجر القديم في الحفاظ على المأجور لحاجات نشاطه الإقتصادي، وبخاصة في الحالات التي يشكل فيها موقع المأجور عنصراً من عناصر مؤسسته التجارية، كأن يمنحه حق الأولوية في البقاء في المأجور مقابل تسديد بدل مثل.

بالإضافة الى كل ما ذكرناه ونحن نعد إقتراح القانون هذا ذهناً من زلزال الرسوم العالمية المفروضة والتي سترهق المواطن بأعباء مالية وضريبية تتراكم على المواطن اللبناني دون شفقة ولا رحمة.

F. H

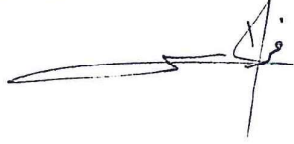


ولا ننسى وضع الأبنية السكنية وغير السكنية المدمرة في الجنوب العزيز.

كل هذا واستناداً لما تقدم، نتقدم من مجلسكم الكريم باقتراح قانون معجل مكرّر بمادة وحيدة وفق المادة ١١٠ من النظام الداخلي هذا النص راجين من الزملاء الكرام إقراره ونشره باقصى سرعة:

"يعلق حكماً وفورا العمل بالقانون رقم ١ الصادر تاريخ ٢٠٢٥/٤/٣
عدد الجريدة الرسمية ١٤ - الخميس ٣ نيسان ٢٠٢٥ لمدة ستة أشهر
ولحين صدور قانون جديد يزيل كافة الإشكاليات القائمة ومعالجة الزيادة
من خلال إعادة الربط بين الزيادة وبدلات الإيجار والزيادة الطارئة على
غلاء المعيشة ومدة الإخلاء القصيرة كما والأخذ بأحكام المؤسسة
التجارية رقم ١٩٦٧/١١ بالنسبة للمستأجرين الذين دفعوا بدلات الخلو.

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

فراس حمدان



إدريس العبدالله
