19

إقتراح قانون معجل مكرر بمادة وحيدة

يقضي بتعليق العمل قانون الايجارات رقم 2 تاريخ 2017/2/28

مادة وحيدة: يعلّق العمل بقانون الايجارات رقم 2017/2 تاريخ 2017/2/28 وهو قانون الايجارات الحالي والوحيد المعمول به بعد الغاء كافة قوانين الايجارات من المجلس النيابي، والعمل مؤقتاً بقانون الايجارات الاستثنائي رقم 92/160، وذلك لحين البت بكافة التعديلات المقترحة.

الاسباب الموجبة:

لما كان قانون الايجارات الحالي أصبح متعذراً التطبيق نتيجةً لمرور وسقوط المهل الواردة فيه لممارسة الحقوق والخيارات المعطاة للمستأجرين والمالكين، وهذه المهل بحاجة بدورها الى تعديل كونه كان يتوجب ممارستها منذ صدور القانون، وهي مهل اسقاط وبمجرد مرور الزمن عليها من تاريخ نفاذ القانون، تسقط هذه المهل والحقوق كما قيمة التعويضات والمساهمات المرتبطة المتوجبة على الصندوق، ويتوجب اعادة النظر بهذه المهل والحقوق وبكامل القانون تبعاً لذلك.

كما يتوجب تحديد تاريخ واضح ومحدد لبدء نفاذ القانون وتوضيحها للمحاكم التي تصدر أحكاماً متناقضة على جميع الصعد بعد تعليق تطبيق القانون ولناحية الاختلاف لناحية بدء تطبيقه من 2014 أو من 2017، وهذا الاختلاف في الاحكام بات واضحاً وأغرق المحاكم والمواطنين بنزاعات ومصاريف لا طائل منها بخاصة ان النزاع حول تطبيق القانون ظهر واضحاً بين بعض الاحكام في الاستئناف التي اعتمدت القانون 2014/12/28 وبين الحكومة ووزير المالية الذي يصرّ على تطبيق القانون رقم 2017/2 بالرفم من عدم وجود الاموال اللازمة للتمويل وسقوط المهل والسقوط وبات من الضروري جدا بحث التعديلات الضرورية لجعل القانون متناسباً مع الواقع اللبناني والثغرات الخطيرة التي أوجدها القانون وعدم تطبيقه الكلي أو المجتزأ، مع الاخذ بعين الاعتبار الأوضاع الاقتصادية الصعبة جداً على الدولة والمواطنين،

يترافق كل ذلك، مع ارتفاع غير مسبوق لاسعار العقارات وبدلات الايجار المرتبطة بها، مقابل تدني القدرة الشرائية لليرة اللبنانية وعدم حصول اي تغيرات او زيادات على معدل الحد الادنى للأجور الذي لا يتعدى 675 ألف ليرة لبنانية، بحيث بلغت الزيادات المفروضة في قانون الايجارات الحالي مستوى مرتفع جداً وغير مطابقة للواقع للواقع اللبناني وقدرة الدولة والمواطنين على الدفع وهي 4% من قيمة المأجور، ويلحق ضررا اجتماعيا كبيرا ويعرض شريحة كبيرة من المواطنين للتهجير من بيوتهم، دون اي خطة اسكانية او بديل سكني، ولا قدرة للدولة اللبنانية على انشاء الحساب المذكور في القانون الذي تفوق تكلفته مليارات الدولارات. فضلا عن ان انشاء الصندوق او بما يسمى الحساب في القانون لا يعطي اثره في حماية المستأجرين، وسوف يؤدي الى تشريدهم في نهاية الفترة التمديدية 9 أو 12 كما خلال هذه الفترة دون اي بديل أو خطة إسكانية، بخاصة مع الثغرات القانونية الخطيرة التي تشوب قانون الايجارات الحالي رقم 2017/2، إضافة الى ارتفاع نسبة البطالة والعاطلين عن العمل والكم الهائل من اللاجئين والاجانب الذي تخطى نصف عدد سكان لبنان والذي يزيد في حجم مشكلة السكن والايجارات،

ويتبين في الواقع العملي والتطبيقي عدم امكانية انشاء الصناديق والحساب واللجان التي تكلف الدولة اللبنانية مليارات الدولارات ولا تستطيع الدولة تأمينها او تمويلها، ولا يمكن للخزينة ان

تدفع بدلات الايجار وتتوقف بعدها عن الدفع، اذ تكون هذه التعويضات والمبالغ المستحقة حكما على الدولة أصبحت ديناً محققاً عليها ولا يمكن التراجع عنها بعد تجييرها، وستطيح بما تبقى من استقرار نقدي ومالي واقتصادي، علماً ان عدد الشقق المستأجرة تقدر بعشرات آلاف الشقق وقد تصل الى مئتي الف وحدة سكنية، كما لا يمكن ان تتم الاخلاءات بحق المواطنين جماعياً وأن لا يتم تأمين هذه التعويضات لهم اذ اشترط القانون الحالي وجوب الاخلاء ويعدها الدفع، مما سيؤدي الى مشكلة انسانية ومالية واجتماعية لعدم قدرة الدولة على تأمين هذه التعويضات، هذا اذا سلمنا جدلاً بتجديد المهل والحقوق التي سقطت من القانون وبحاجة الى تعديل فوري بكافة مواده، بحيث أصبح قانون الايجارات غير قابل للتطبيق كاياً وكوحدة لا تتجزأ من الواجبات والحقوق المتبادلة بين الدولة والمالك والمستأجر ويتوجب مناقشة التعديلات المقترحة بما يتناسب مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للمواطنين والدولة وقدرتها المحدودة على الدفع وتحمل مسؤولياتها والتزاماتها في هذه الظروف الصعبة والدقيقة التي يمرّ بها الوطن

كما لا يمكن دفع بدلات ايجار تصل الى 4% من قيمة كل مأجور سواء من الدولة اللبنانية او من الشعب اللبناني، بخاصة بعد استثناء شريحة كبيرة من العائلات من الاستفادة من الصندوق نتيجة لجمع معدل الدخل العائلي الجماعي، الذي يتوجب ان لا يتخطى 3 اضعاف ليستفيدوا كليا و5 أضعاف ليستفيدوا جزئياً، والتي يمكن ان تستفيد من الصندوق العائلات الصغيرة وليس العائلات الكبيرة منه الذين قد يكونوا من فئة العمال والاجراء العاديين، بينما عالمياً ووطنياً لا تتعدى بدلات الايجار 2% في الابنية الحديثة فكيف بالاحرى بالابنية القديمة، بخاصة ان الشقق في بيروت تتخطى قيمتها ملايين الدولارات في بعض المناطق، واذا قدرنا متوسط سعر الشقة ب 300 الف دولار اي ستدفع الدولة وفئة غير المستفيدين من الصندوق مبلغ 12 الف دولار سنوياً عن كل شقة في حدها الادنى، وهذا لا يمكن ان تدفعه العائلات او الدولة. وبالتالي تكون الدولة بحاجة الى رصد مبلغ اقله 11 مليار دولار أميركي اذا كانت ستدفع فقط زيادات بدلات ايجار عن 100 الف شقة سكنية في حدها الادنى، اي حوالي عشر مرات أضعاف ميزانية سلسلة الرتب والرواتب، وستتضاعف مع ارتفاع سعر الشقق وعددها، لذلك ولغيرها من الاسباب المستعجلة والطارئة، ما يدفعنا الى ان مناقشة كافة الطروحات بشكل جدي، وتعليق العمل بقانون الايجارات رقم 2017/2 تاريخ 2017/2/28 وهو قانون الايجارات الحالي والوحيد المعمول به بعد الغاء كافة قوانين الايجارات من المجلس النيابي، والعمل مؤقتاً بقانون الايجارات الاستثنائي رقم 92/160، وذلك لحين البت بكافة التعديلات المقترحة، كما يضع حداً للنزاعات بين المحاكم والحكومة عن القانون الواجب التطبيق.