

دولة رئيس مجلس النواب الأستاذ نبيه بزي المحترم

مذكرة عملاً بأحكام المادة ١١٠ من النظام الداخلي لمجلس النواب

(تبرير صفة الإستعجال المكرر)

لما كان من الواجب إتخاذ خطوات تشريعية سريعة لإنقاذ قطاع الإيجارات ورفع الضرر عن المالكين
القُدامي وإعادة التوازن تبعاً لاختلاله بفعل الأزمة الإقتصادية وانخفاض سعر صرف الليرة الكارثي مقابل
الدولار الأميركي وتجنّب إلحاق الظلم الفادح بهذه الفئة من الشعب اللبناني التي ساهمت ولا تزال في إعلاء
شأن الإقتصاد مما استوجب تقديم الاقتراح الراهن بصفة المعجل المكرر تحقيقاً لهذه الغاية.

لذلك، جئت بمذكرتي الحاضرة أتقدم من دولتكم طالباً طرح إقتراح القانون المعجل المكرر المرفق على
مجلس النواب في أول جلسة تشريعية يعقدها، راجياً من الهيئة العامة الكريمة إقراره وفق أحكام المواد
١٠٩/ و١١٠/ و١١٢/ من النظام الداخلي لمجلس النواب.

ابراهيم عازر



اقتراح قانون معجل مكرر

مادة وحيدة:

أولاً - يعدل نص المادة /٣٨/ من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ والمعدل بالقانون رقم ٢٠١٧/٢ والقوانين رقم ٢٠١٨/١١١ و ٢٠٢٠/١٧٦ ليصبح على الشكل التالي:

"لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠.

خلال هذه المدة تزداد بدلات الإيجار لهذه الأماكن وفقاً للجدول والشطور الآتية:

الشطور	البذل السنوي	مقدار الزيادة
الشرط الأول	من صفر إلى ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل.	٦٠٠%
الشرط الثاني	بين ٥٠٠,٠٠١ و ١,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	٣٠٠%
الشرط الثالث	بين ١,٠٠٠,٠٠١ و ٣,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	١٠٠%
الشرط الرابع	بين ٣,٠٠٠,٠٠١ و ٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	٧٠%
الشرط الخامس	بين ٥,٠٠٠,٠٠١ و ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	٥٠%
الشرط السادس	بين ١٠,٠٠٠,٠٠١ و ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	٣٠%
الشرط السابع	بين ١٥,٠٠٠,٠٠١ و ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	٢٠%
الشرط الثامن	أكثر من ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.	١٠%

ثانياً - يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

ابراهيم عازر

الأسباب الموجبة

لما كانت الظروف الإجتماعية والإقتصادية الضاغطة التي تمرّ بها البلاد خصوصاً الأزمة المالية والنقدية وانخفاض سعر صرف الليرة اللبنانية مقابل الدولار الأميركي والذي وصل إلى أكثر من ١٠,٠٠٠ ل.ل، قد أثّرت بصورة شديدة السلبية وبشكل مباشر على مالكي الأبنية المؤجرة خصوصاً القدامى منهم التي تخضع عقود الإيجارات في أملاكهم لقوانين الإيجارات الاستثنائية والتي كان آخرها قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ والذي أصبح نافذاً اعتباراً من ٢٠١٤/١٢/٢٨ والمعدّل بالقانون ٢٠١٧/٢، والذي صدر بشكل أساسي فيما يتعلّق بالإيجارات السكنية،

ولما كان تطبيق أحكام القانون المذكور في الشقّ المتعلّق بعقود الإيجارات السكنية قد تعرّض لمدة ست سنوات نظراً لتأخير صدور المراسيم التطبيقية المتعلقة بتشكيل اللجان الناظرة بتطبيق الزيادات على بدلات الإيجار ومرسوم النظام المالي لحساب صندوق دعم المستأجرين وللذين صدر في النصف الثاني من العام ٢٠١٩، ما زاد من الأعباء على هؤلاء المالكين،

ولما كان قطاع تأجير الأماكن السكنية وغير السكنية من أهم القطاعات الإقتصادية والذي سيؤدي انهياره إلى نتائج سلبية على الإقتصاد الوطني ومن شأن ذلك تبعات كارثية سوف تطل عدّة قطاعات أخرى مرتبطة به، وأنه من واجب الدولة دعم هذا القطاع وإعادة التوازن عند اختلاله وذلك عبلا التشريعات التي تضمّن هذا التوازن.

ومن جهة ثانية،

ولما كانت المادة ٣٨/ من قانون الإيجارات الجديد الصادر عام ٢٠١٤ قد نصّت على الآتي:
"لحين نفاذ قانون خاص ينظّم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمّد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١.

خلال هذه المدة ترتبط بدلات الإيجار اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون وتزداد سنوياً بنسبة تعادل معدّل التضخّم السنوي وفقاً للمؤشّر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على أن لا تتجاوز الزيادة الخمسة بالمئة (٥%)."

إبراهيم عازر

ولمّا كان المشرّع حين وضع هذا النص لحظ مسألة صدور تشريع جديد ينظّم علاقة المالك بالمستأجر في العقود غير السكنيّة في مدّة زمنيّة أقصاها ٢٠١٨/١٢/٣١ والدليل هو الفقرة الثانية من المادة المذكورة والتي ربطت البدلات بالزيادة على أساس معدّل التضخّم السنوي خلال مدّة التمديد وهذه إشارة إلى أنّ هذا النصّ اعتمده المشرّع كحلّ مؤقتّ لحين صدور تشريع مستقلّ وخاصّ بالإيجارات غير السكنيّة. إلّا أنّ هذا التشريع لم يصدر لتاريخه وتمّ تمديد الإيجارات غير السكنيّة لغاية ٢٠٢٠/١٢/٣١ بموجب القانون رقم ٢٠٢٠/١٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٥/١٣، ونحن الآن في فترة فراغ تشريعي.

ولما كان قد صدر معدّل التضخّم للعام ٢٠٢٠ عن إدارة الإحصاء المركزي وقد بلغ ٨٤,٩% بالإضافة إلى إنهيار العملة الوطنيّة والأزمة النقديّة والماليّة قد أدّى إلى تدني القدرة الشرائيّة لدى المالكين بشكل دراماتيكي والذين أصبحوا غير قادرين على تأمين الحياة الكريمة بحدها الأدنى.

وبالتالي فإنّ ربط الزيادات على بدلات الإيجار غير السكنيّة بمعدّل التضخّم على أن لا تتعدّى الـ ٥% لم يعد منطقياً ولا عادلاً.

ولما كان من واجب المشرّع التدخّل لإعادة التوازن عند اختلاله بسبب العوامل الطارئة ما يحافظ على العلاقات التعاقدية ويقيها من الغبن الذي يصيب أحد طرفيها و/أو أطرافها ويؤدّي إلى إثراء الطرف الآخر بدون سبب مشروع وتحلّله من موجباته.

ولما كنت لأجل ذلك أعددت اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق.

لذلك، أتقدّم من المجلس النيابي الكريم بإقتراح القانون المعجل المكرر المرفق على أمل مناقشته

وإقراره.

أبراهيم عازار