الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

تقرير لجنة الإدارة والعدل

حول

اقتراح القانون المتعلق بالإيجارات السكنية القديمة

واقتراح القانون الرامي الى تعديل قانون الإيجارات

عقدت لجنة الادارة والعدل جلستها المقررة عند الساعة الثانية عشرة ظهر يوم الثلاثاء تاريخ ٢٠٢٦/١١/١٠ برئاسة رئيس اللجنة النائب جورج عدوان، وحضور المقرر الخاص بالجلسة النائب غادة ايوب والسادة النواب أعضاء اللجنة

وكان قد سبق للجنة أن بدأت بدرس الاقتراحين المذكورين في جلسات سابقة، واستمعت الى شرح من مقدمي الاقتراحين واطلعت على الأسباب الموجبة لكل منها، كما استعرضت مواد القانون رقم ٢٠١٧/٢، وكان السادة النواب قد قرروا في تلك الجلسات احكام استثنائية وانتقالية مؤقتة الى القانون المذكور، لمعالجة الحالات الصعبة لدى بعض المستأجرين في ظل الظروف القائمة، مع حفظ حق المالكين.

ولما كان قد سبق للسادة النواب أن أبدوا العديد من الملاحظات في الجلسات السابقة، وبالتالي قد قرروا العمل على صيغة ترتكز على هذه الملاحظات كما على مبدأ معالجة الأوضاع الصعبة لبعض المستأجرين كما للمالكين، خاصة أن الدولة لم تقدم على خطوة عملية في مسالة الصندوق واللجان التابعة له التي نص عليها القانون رقم ٢٠١٧/٢ مما فاقم الازمة لدى عدد من أطراف عقود الايجار المعقودة قبل العام ١٩٩٢

في هذه الجلسة تابعت اللجنة عملها في درس الملاحظات التي سبق ان ابديت في الجلسات السابقة، وبنتيجة المناقشات التي جرت في هذه الجلسة، قررت اللجنة وضع صيغة موحدة لمعالجة القضايا المطروحة، وعليه فقد صدقت اللجنة الاقتراحين بعد دمجهما وتعديلهما بحسب الصيغة المرفقة.

واللجنة اذ تتقدم من المجلس النيابي الكريم باقتراح القانون المتعلق بالإيجارات السكنية القديمة واقتراح القانون الرامي الى تعديل قانون الإيجارات بعد دمجهما وتعديلهما ترجو اقراره.

بيروت في ٢٠٢٦/١١/١٠

رئيس اللجنة

النائب

جورج عدوان

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

اقتراح القانون المتعلق بالإيجارات السكنية القديمة
واقتراح القانون الرامي إلى تعديل قانون الإيجارات

كما عدلتهما لجنة الإدارة والعدل

اقتراح قانون يرمي إلى إضافة أحكام استثنائية وانتقالية مؤقتة إلى القانون رقم ٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ (الإيجارات السكنية القديمة المعقودة قبل ٢٣ تموز ١٩٩٢)

المادة الأولى:

أولاً: خلافاً لأي نص آخر، يستفيد من مهلة لإخلاء المأجور تنتهي بتاريخ ٢٠٢٩/٢/٢٨ ضمناً، المستأجرون لأحد الأماكن السكنية عملاً بأحكام المادة ١٤ من القانون رقم ٢٠١٧/٢، وذلك وفقاً للأحكام والحالات الآتية:

١. كل مستأجر سبق له أن تقدم بطلب إلى الصندوق المنشأ بموجب القانون رقم ٢٠١٧/٢، وفقاً للأصول والشروط المحددة فيه.

٢. يحق للمستأجر الذي لم يسبق له أن تقدم بطلب إلى الصندوق، وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٠١٧/٢، أن يتقدم بطلب للاستفادة من الصندوق أمام المحكمة الناظرة بقضايا الإيجارات، وذلك عند إبلاغه دعوى الإخلاء المقامة بحقه.

٣. يعود للمالك، في كلتا الحالتين، حق طلب التحقق من توافر شروط استفادة المستأجر من الصندوق وفقاً لشروط وأحكام القانون رقم ٢٠١٧/٢، وذلك عن طريق طلب تعيين خبير أمام المحكمة المدنية الناظرة في قضايا الإيجارات، وفقاً للأصول القانونية.

ثانياً: بالنسبة إلى المستأجرين المستفيدين من المهلة المحددة في البند أولاً أعلاه، تضاعف بدلات الإيجار المعتمدة لعام ٢٠١٧ ستين مرة، ويُعتمد الناتج أساساً لاحتساب بدل المثل السنوي، على أن يُستوفى عن السنوات ٢٠٢٦ و٢٠٢٧ و٢٠٢٨ وفقاً للآتي:

- في سنة ٢٠٢٦: ثلث بدل إيجار سنة ٢٠١٧ مضروباً بستين.

- في سنة ٢٠٢٧: ثلثا بدل إيجار سنة ٢٠١٧ مضروباً بستين.

- في سنة ٢٠٢٨: بدل إيجار سنة ٢٠١٧ مضروباً بستين كاملاً، بحيث يعادل الإيجار بدل المثل، وحتى ٢٠٢٩/٢/٢٨

ثالثاً: تنتهي حكماً، بتاريخ ٢٠٢٩/٢/٢٨، جميع عقود الإيجار المشمولة بأحكام هذا القانون.

المادة الثانية: يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة

يرمي هذا الاقتراح، إلى حماية المستأجر الضعيف، عبر منح مهلة إخلاء مؤقتة اقصاها ٢٠٢٩/٢/٢٨ للمستأجرين السكنيين الذين تتوافر فيهم شروط الاستفادة من الصندوق المنشأ بموجب القانون رقم ٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وتُقرَّر هذه المهلة استثناءً من أي نص آخر، من دون تعديل أحكام ذلك القانون ولا أي قانون سابق.

أولاً: الواقع. رسم القانون رقم ٢٠١٧/٢ مهلاً انتقالية للخروج من نظام التمديد الاستثنائي للإيجارات السكنية، فمدّد العقود تسع سنوات، واثنتي عشرة سنة للمستفيدين من تقديمات الصندوق. وانقضت في ٢٠٢٦/٢/٢٨ مهلة التسع سنوات. وفي ظل عدم اكتمال آليات تطبيق القانون، ولا سيما البت بطلبات الاستفادة من الصندوق، وجد مستأجرون أنفسهم أمام دعاوى إخلاء قبل أن يُبتّ بطلباتهم، أو قبل علمهم بوجوب تقديمها.

ثانياً: مضمون القانون. يقرر القانون مهلة للإخلاء تنتهي حكما في ٢٠٢٩/٢/٢٨ للمستأجرين المستفيدين، وتميّز بين حالتين. فالمستأجر الذي سبق له أن تقدم بطلب إلى الصندوق وفق الأصول والشروط المحددة في القانون يستفيد من المهلة. والمستأجر الذي لم يتقدم بطلب يحق له أن يتقدم به أمام المحكمة الناظرة بقضايا الإيجارات عند إبلاغه دعوى الإخلاء. وفي الحالتين للمالك أن يطلب التحقق من توافر شروط الاستفادة، بتعيين خبير أمام المحكمة المدنية الناظرة في قضايا الإيجارات.

ثالثاً: البدل. يُضاعَف بدل الإيجار المعتمد لعام ٢٠١٧ ستين مرة، ويُعتمد الناتج أساساً لاحتساب بدل المثل السنوي. فيدفع المستأجر المستفيد في سنة ٢٠٢٦ ثلث بدل إيجار سنة ٢٠١٧ مضروباً بستين، وفي سنة ٢٠٢٧ ثلثيه، وفي سنة ٢٠٢٨ وما يليها حتى تاريخ ٢٠٢٩/٢/٢٨بدل إيجار سنة ٢٠١٧ مضروباً بستين كاملاً، بحيث يبلغ الإيجار بدل المثل.

لذلك أُعدّ هذا الاقتراح، ونأمل من المجلس النيابي الكريم إقراره.