

قوانين

القانون النافذ حكماً رقم ١

الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣

الإجراءات للأماكن غير السكنية

بعد أن أقر مجلس النواب قانون الإجراءات للأماكن غير السكنية بتاريخ ١٤ و٢٠٢٣/١٢/١٥، وأحيل بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٨ إلى المديرية العامة لرئاسة مجلس الوزراء من أجل عرضه على مجلس الوزراء والموافقة على إصداره وطلب نشره استناداً إلى المادة ٥٦/ من الدستور والمادة ٦٢/ من الدستور وذلك نظراً لمصادفة إقرار هذا القانون مع خلوّ سدة الرئاسة، وعملاً بمنطوق المادة ٦٢/ المذكورة التي تنص على أنه «في حال خلوّ سدة الرئاسة، لأي علة كانت، تُناط صلاحيات رئيس الجمهورية وكالة بمجلس الوزراء» عُرض القانون المذكور على جلسة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٩ وتقرر الموافقة على إصداره وكالة عن رئيس الجمهورية،

وبنتيجة المراجعات التي وردت بشأن القانون المذكور، عاد مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٢، وقرر (القرار رقم ٨) الرجوع عن قرار الإصدار والموافقة على إعادة القانون المذكور إلى مجلس النواب لإعادة النظر به 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 بإعادة القانون المذكور الوارد إلى الحكومة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٨ إلى مجلس النواب لإعادة النظر به،

وبعد أن صدر عن مجلس شورى الدولة، وفي إطار المراجعة المقدمة أمامه لإبطال المرسوم المذكور، القرار الإعدادي رقم ٢٠٢٣/١٦٠-٢٠٢٤ تاريخ ٢٠٢٤/٤/٤ الذي قضى بوقف تنفيذ مرسوم إعادة قانون الإجراءات للأماكن غير السكنية إلى مجلس النواب، وما يستتبع ذلك من اعتبار هذا المرسوم كما وقرار مجلس الوزراء رقم ٨ تاريخ ٢٠٢٤/١/١٢ فاقدين لأي أثر دستوري أو قانوني،

وبعد أن حال وجود القانون المذكور بنسخته الأصلية الموقعة الصالحة للنشر لدى مجلس النواب، دون إمكانية نشره وفقاً للأصول، وجه رئيس مجلس الوزراء في حينه بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٣ وبعد تبليغه قرار مجلس شورى الدولة، كتاباً إلى رئيس مجلس النواب شرح بموجبه مفاعيل قرار وقف التنفيذ وما يمكن أن يترتب عليه من نتائج، طالباً إسترجاع القانون بنسخته الأصلية الموقعة لنشره في الجريدة الرسمية وفقاً لما تفرضه الأصول،

ونظراً لكون الأمانة العامة لمجلس النواب لم تودع المديرية العامة لرئاسة مجلس الوزراء النسخة الأصلية الموقعة من القانون إلا بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٨ أي بعد أكثر من تسعة أشهر من طلب الإسترجاع، جرى خلال هذه الفترة انتخاب رئيس للجمهورية صاحب الصلاحية الأساسية بالإصدار وطلب النشر كما وتشكيل حكومة جديدة،

وعليه،

واستناداً إلى المادة ٥٦/ من الدستور التي تنص على أن «يصدر رئيس الجمهورية القوانين التي تمت عليها الموافقة النهائية في خلال شهر بعد إحالتها إلى الحكومة ويطلب نشرها»

وتنفيذاً للقرار الإعدادي الصادر عن مجلس شورى الدولة برقم ٢٠٢٣/١٦٠-٢٠٢٤ تاريخ ٢٠٢٤/٤/٤ الذي قضى بوقف تنفيذ المرسوم رقم ١٢٨٣٥ تاريخ ٢٠٢٤/١/١٢ المتعلق بإعادة قانون الإجراءات للأماكن غير السكنية إلى مجلس النواب، ما جعله فاقداً لأي أثر دستوري أو قانوني أفله لحين صدور قرار مجلس شورى الدولة النهائي بالمراجعة المقدمة أمامه، ويوجب بالتالي، لزاماً، نشر القانون بعد إتمام عملية الإصدار وفقاً للأصول،

ونظراً لكون عملية إصدار القانون وطلب نشره في حينه، كان دونها عقبات، نتيجة عدم وجود النسخة الأصلية الموقعة الصالحة للنشر وذلك بسبب إحالتها إلى مجلس النواب تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء بإعادة النظر بالقانون ومن ثم، وبعد صدور القرار القضائي الذي قضى بوقف التنفيذ، بقيت هذه النسخة لدى المجلس ولم يتم ايداعها رئاسة مجلس الوزراء إلا بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٨ رغم طلب إسترجاعها من تاريخ ٢٠٢٤/٦/٣،

وإيه والحال ما تقدم، لا يمكن توقيع تلك القوانين من قبل رئيس مجلس الوزراء سابق (بصفته ممثلاً لمجلس الوزراء الذي كان يمارس وقتها صلاحية رئيس الجمهورية وكالة) لا يملك رهنها أي صلاحية دستورية بهذا الشأن بعد تشكيل حكومة جديدة، كما لا يمكن توقيعها من قبل رئيس الحكومة الحالي في ظل وجود رئيس جمهورية تنحصر فيه وحدته، دستورياً، عملية إصدار القوانين وطلب نشرها في حال لم يتم تجاوز المهلة الدستورية المنصوص عنها في المادة ٥٦/ من الدستور،

وكون قانون الإجراءات للأماكن غير السكنية قد أُحيل للمرة الأولى إلى المديرية العامة لرئاسة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٨ ولم يصدر ضمن مهلة الشهر الدستورية للأسباب المشروحة آنفاً،

وكون المادة ٥٧/ من الدستور تنص على أنه «وفي

بالمائة) من القيمة البيعية للمأجور في حالته الحاضرة فيما لو كان خالياً.

المادة ٥: (طريقة تحديد بدل الممثل)

يحدّد بدل الممثل على الشكل الآتي:

أولاً - رضاً بين المؤجّر والمستأجر وفقاً للإجراءات الآتية:

أ. يقوم المؤجّر بإرسال كتاب الدعوة للتفاوض للمستأجر بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل.

ب. على المستأجر أن يُجيب على الدعوة عبر كتاب يرسله للمؤجّر خلال مهلة ٢٠ (عشرون) يوماً من تاريخ التبليغ أو تاريخ إثبات تعدّر إجراء معاملة التبليغ من قبل القائم بالتبليغ. وفي حال عدم رده ضمن المهلة المحددة أعلاه تطبق أحكام الفقرة ثانياً من المادة الحاضرة.

ج. في حال التوصل لاتفاق رضائي يتم توقيع عقد خطي بهذا الخصوص.

ثانياً - في حال عدم التوصل لاتفاق رضائي على تحديد بدل الممثل وفقاً لما هو مبين أعلاه، يتوجب على المؤجّر أو المستأجر إتباع الإجراءات الآتية:

أ. يتقدّم المؤجّر أو المستأجر أمام القاضي المنفرد المدني الناظر بدعاوى الإيجارات الذي يقع المأجور ضمن نطاق صلاحيته، باستحضار أو بموجب عريضة مشتركة من أجل تحديد بدل الممثل قضاءً.

ب. ينظر القاضي المنفرد في الدعوى أو بالعريضة المشتركة وفقاً للأصول الآتية:

١ - يُصدر القاضي وقبل اتخاذه أي إجراء آخر ودون التقيد بمهل التبادل قراره بتعيين خبير في غرفة المذاكرة خلال مهلة أسبوع واحد من تاريخ تقديم الدعوى أو العريضة المشتركة أمامه.

٢ - تخضع الخبرة لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية وعلى الخبير تقديم تقريره في مهلة أقصاها أسبوعين من تاريخ إبلاغه المهمة وتكون هذه المهلة قابلة للتمديد لمدة مماثلة ولمرة واحدة لطلب الخبير ولأسباب جدية وجوهية بقرار معلل وذلك تحت طائلة استبداله بخبير آخر بقرار يصدر في غرفة المذاكرة.

٣ - فور ورود التقرير يجرى إبلاغه للفريقين بواسطة قلم المحكمة ويكون لهما مهلة أسبوع واحد للتعليق عليه وهذه المهلة غير قابلة للتمديد إلا لمدة مماثلة ولمرة واحدة وبقرار معلل من القاضي ولأسباب جدية على أن يتم التبادل في القلم وذلك تحت طائلة عدم قبول أي لائحة أو تعليق خارجها.

٤ - بعد اختتام المحاكمة على القاضي إصدار حكمه

حال انقضاء المهلة دون إصدار القانون أو إعادته يعتبر القانون نافذاً حكماً ووجب نشره»، وما يوجب وتنفيذاً لأحكامها، إعتبار هذا القانون الذي أقره مجلس النواب نافذاً حكماً ووجب نشره بصيغته الأصلية الموقعة وكما وردت من الأمانة العامة لمجلس النواب تاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٨، خاصة وأنه لم يتبين أن مجلس النواب، بهيئته العامة، وخلال وطيلة فترة وجود القانون لديه، قد ناقش أو أدخل أي تعديل إلى صيغته الأصلية التي أعيدت إلى المديرية العامة لرئاسة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٨ بناءً لطلب الإسترجاع بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٣.

لذلك،

وتنفيذاً لأحكام المادة ٥٧/ من الدستور المشار إليها أعلاه،

يُعتبر القانون رقم ١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣ قانون الإجراءات غير السكنية نافذاً حكماً ووجب نشره.

القانون النافذ حكماً رقم ١

الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣

الإجراءات للأماكن غير السكنية

أقر مجلس النواب،

ويُنشر القانون التالي نصه:

المادة ١: (ميدان نطاق تطبيق أحكام القانون) تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية للأماكن غير السكنية المعقودة والمنتهية ممتها الأصلية قبل ١٩٩٢/٧/٢٣.

المادة ٢: (مفهوم الأماكن غير السكنية)

تعتبر أماكن غير سكنية تلك المؤجرة لممارسة التجارة أو الصناعة أو أي مهنة حرّة منظمة بقانون أو مهنة حرفية أو أي نشاط آخر غير سكني.

المادة ٣: (التمديد)

أ - تمدد الإجارة في الأماكن غير السكنية لمدة أقصاها أربع سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون في حال طالب المؤجّر بالزيادات التدريجية على بدل الأيجار المحددة في المادة السادسة من هذا القانون، وبعدها تصبح الإجارة حرّة وخاضعة لإرادة المتعاقدين.

ب - تمدد الإجارة لمدة سنتين فقط من تاريخ نفاذ هذا القانون في حال تنازل المؤجّر عن حقه بالزيادات التدريجية المحددة في المادة السادسة من هذا القانون. ويعتد بالتنازل الضمني الناتج عن عدم تقديم المؤجّر أي طلب لتحديد بدل الممثل في خلال السنتين التاليتين لصدور هذا القانون.

المادة ٤: (بدل الممثل)

يُحتسب بدل الممثل على أساس نسبة ٨% (ثمانية

بها بوجه المستأجر الثانوي، على أنه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخير.

المادة ٨: (حالات سقوط الحق في التمديد القانوني)

يسقط الحق بالتمديد ويُحكم على المستأجر ومن يحلّ محله بالإخلاء في الحالات الآتية:

أ. إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تلبّغه الإنذار بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل أو بموجب إنذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة ٥١/ من قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته. ويجري التبليغ وفقاً للأصول المحددة في الفصل الرابع من قانون أصول المحاكمات المدنية. ويكون الإنذار معفى من أي رسم. أما الشخص المعنوي فعليه وخلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون أن يتخذ محل إقامة وإلا تطبق عليه أصول التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية.

في حال تعذر إجراء التبليغات المشار إليها في الفقرة السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تفتّحه من تعذر التبليغ وذلك بواسطة الإفادات الصادرة عن القائمين بالتبليغ ودون الحاجة لأي تحقيق إضافي، وذلك بناءً على طلب المؤجر باستدعاء لا يخضع لأي رسم أو طابع من أي نوع كان، وتلصق صورة الإنذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذر إجراء تبليغ الإنذار الصادر عن دائرة التنفيذ، يتم التبليغ بواسطة النشر واللصق وفقاً للأصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ. يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

ب. إذا ثبت تمتع المستأجر عن تسديد بدلات الإيجار المتوجبة بذمته لثلاث مرات متتالية إلا بعد إنذاره بشكل يُثبت سوء النية لديه.

ج. إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضرّ بمتانة البناء. ويُعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تُعتبر إساءة لاستعمال المأجور الأعمال

في مهلة أقصاها شهر واحد يلي اختتام المحاكمة.

ج. مع مراعاة المادة ٥٠ من قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ يكون قرار القاضي بتحديد بدل المثل قابلاً للاستئناف خلال مهلة ثمانية أيام من تاريخ التبليغ وتنتظر محكمة الاستئناف بالطعن المقدم أمامها وفقاً للأصول المحددة أعلاه. ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً وغير قابل لأي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية.

المادة ٦: (الزيادات التدريجية)

خلال مدة تمديد الإجارة وفقاً لأحكام المادة ٣/ من هذا القانون يُزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

١ - ٢٥٪ خمسة وعشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البدل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبدل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن السنة الأولى من السنوات التمديدية التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

٢ - ٥٠٪ خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوطة عنها أعلاه وذلك عن السنة الثانية من الفترة التمديدية.

٣ - يكون بدل الإيجار في السنتين الثالثة والرابعة مساوياً لقيمة بدل المثل المشار إليه في المادة ٤ أعلاه. بنهاية السنة التمديدية الرابعة يصبح الإيجار حراً.

المادة ٧: (عدم جواز التنازل عن المأجور والتأجير الثانوي)

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المؤجر الصريحة والخطية وبالشروط التي يتفق عليها.

إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحةً وخطياً في عقد الإيجار الأساسي أو الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل لهم من التمديد القانوني ويحلون محل المستأجر الأصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المؤجر.

وفي حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بموافقة المالك الصريحة والخطية في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المؤجر والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي.

تخضع الإجارة الثانوية المعقودة إعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ لحرية التعاقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩ .

على المالك أن يطلب إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، ويكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضيّة المحكوم

ز. إذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعلياً لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات.

ح. إذا كان إشغاله صورياً ولا يتسم بالجدية وفقاً لما جاء في الفقرة «هـ» أعلاه على أن يكون للقاضي المنفرد المدني الناظر بدعاوى الإيجارات حق التقدير في ذلك بمعزل عن التثبيت من واقعة الترك وتكون المنازعة خاضعة للإثبات بالطرق كافة بما فيه شهادة الشهود.

ط. إذا أحدث المستأجر تغييراً في وجهة استعمال المأجور كما حددت حصراً في عقد الإجارة.

عند نهاية مدة التمديد القانوني المشار إليها في المادة الثالثة، بقرتها، من هذا القانون، يصبح المستأجر شاغلاً للمأجور بدون مسوغ شرعي وجاز طرده من المأجور بقرار من قاضي الأمور المستعجلة يصدر بناء على امر على عريضة تقدم من المؤجر، ترفق بها المستندات اللازمة.

المادة ٩: (الاستفادة من حق التمديد والحلول محل المستأجر الأساسي)

يستفيد من التمديد ويحل محل المستأجر في حال وفاته:

أولاً: في ما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

١ - زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة التجارة أو الصناعة عنهما.

٢ - شركاء المستأجر الثابتة شركتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق له.

٣ - المستفيدين من أحكام المادة ٥/ وما يليها من المرسوم الاشتراعي الرقم ١١/١٩٦٧ (المتعلق بالمؤسسة التجارية) على أن تكون المؤسسة منشأة بتاريخ سابق للإجارة. وفي هذه الحالة تمدد إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة.

تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعدة في المواد ٦/ و٧/ و٨/ من قانون التجارة البرية.

٤ - لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

ثانياً: في ما يتعلق بالأماكن المؤجرة لممارسة

العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللازمة لحاجات المعوق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سنداً للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين رقم ٢٢٠/٢٠٠٠، شرط أن تكون هذه الأعمال ممكنة فنياً وأن لا تضر بمتانة البناء.

باستثناء أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتدفئة الفردية، على المستأجر الذي يرغب في الإفادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستدائه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها، على أن يستحصل في جميع الحالات على التراخيص الإدارية في حال كانت هذه الأعمال تستوجب ذلك.

على المستأجر أن يعقد تأميناً يتحمل وحده نفقاته ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الأشغال التي يقوم بها ونفقات الأعمال المذكورة آنفاً ونفقات إعادة الحال إلى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الأعمال دون أن يكون له الحق بالرجوع على المالك للمطالبة بها أو يقسم منها سواء أثناء إشغاله المأجور أو بتاريخ انتهاء هذا الإشغال.

لا تدخل قيمة التحسينات التحاصنة من جراء الأعمال المذكورة في هذه الفقرة في حساب تعويض الاسترداد. وفي جميع الحالات المذكورة أعلاه فيما يتعلق بالأساءة في استعمال المأجور لا يُشترط أن تكون الأعمال الجارية مضرّة بمتانة البناء لأن العبرة في الأعمال المسببة هي أن تكون متنافية مع شروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية.

د. إذا تنازل عن المأجور أو أجره كلياً أو جزئياً دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية، وفي هذه الحالة يقتضي إدخال المستأجر الثانوي أو المتنازل له في المحاكمة. ويجوز للمؤجر إثبات واقعة التنازل أو التأجير الثانوي بجميع طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود.

هـ. إذا ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع، ولو استمر في دفع بدل الإيجار. ولا يُعتبر الإشغال المتقطع والظرفي قاطعاً لمهلة السنة. ويدخل في مفهوم الترك الإشغال غير الجدي.

و. إذا ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع وكان مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الإنذار بالدفع أو لم يختار مقاماً في لبنان يبلغ فيه هذا الإنذار يعينه للمؤجر بموجب كتاب أو بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عليها في الفقرة «أ» من هذه المادة.

مهنة حرة منظمة بقانون:

أو التعليمية أو الخيرية أو الميثم المؤجر قسم من عقاره أو عقاراته المتلاصقة للسكن أن يسترد هذا القسم شرط إضافته إلى الأصل واستعماله لأغراض المؤسسة.

ب - للمالك أن يطلب إسترداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور وإقامة بناء جديد مكانه. وله من أجل إقامة طابق أو أكثر أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح إذا كان هذا البناء يشغل أقل من نصف المساحة التي يسمح بها قانون البناء.

على المالك، في مثل هذه الحال، إقامة دعوى استرداد واحدة بوجه جميع المستأجرين وعليه أن يثبت أن العقار المنوي إنشاءه بناء جديد عليه قابل للبناء حسب قانون البناء ومقتضيات التنظيم المدني.

ج - يكون التعويض في الحالتين المذكورتين أعلاه بما يعادل ١٥٪ من القيمة البيعية للمأجور.

د - يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية، أي بمعدل الربع (٤/١) عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية.

هـ - يدفع المالك التعويض إلى المستأجر إما مباشرة منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣/٧/٢٤ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

و - ويترتب على المالك بالإضافة إلى التعويض المحدد في هذه المادة تعويضاً آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الأعمال وغيرها) على أن يتم تحديد هذا التعويض إما بالاتفاق بين المالك والمستأجر أو عن طريق القضاء وعندها يجب على المستأجر إثبات هذه الخسارة بموجب مستندات رسمية.

ز - يترتب على المالك الذي إسترد مأجوره عملاً بأحكام هذه المادة أن يدفع إلى المستأجر تعويضاً إضافياً يعادل نصف قيمة التعويض الذي دفعه للمستأجر دون أن يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي أصابه وذلك في الحالتين المبينتين أدناه:

١ - إذا كان المأجور قد إسترد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهما في الفقرتين «أ» و«ب» من هذه المادة ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

٢ - إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة «ب» من هذه المادة ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوغ مشروع بمهلة ثمانية عشر شهراً من تاريخ إخلاء آخر مستأجر

١ - زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكتشفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة المهنة الحرة عينها.

٢ - إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفي أحدهم وليس بين زوجته أو أولاده من يمارس مهنته عينها، يحل شركاؤه محله في الإيجار بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة أضعاف حصة المتوفي في بدل الإيجار السنوي المعمول به بتاريخ الوفاة.

٣ - أما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط العقد عينها.

٤ - لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

ثالثاً: في ما يتعلق بالاماكن الأخرى:

١ - زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكتشفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة المهنة أو الحرفة عينها.

٢ - شركاء المستأجر الثابتة شركتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق له.

٣ - لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

وابعاً: في التضامن بين المستفيدين من التمديد:

يعتبر جميع الأشخاص المستفيدين من التمديد بموجب أحكام هذه المادة متكافئين متضامنين تجاه المؤجر في تنفيذ موجباتهم.

وفي جميع الأحوال المذكورة أعلاه في حال لم يكن بين زوجة المستأجر أو أولاده أي شخص يمارس التجارة أو الصناعة أو المهنة الحرة أو الحرفة أو الصنعة عينها تنتهي الإجارة.

المادة ١٠: (حالات الاسترداد ومقدار التعويض)
أ- للمالك صاحب المستشفى أو المؤسسة التربوية

مسوغ شرعي ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تُدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل، ويحق عندها للمؤجر أن يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها المأجور أن يأمر بالإخلاء بموجب استدعاء يرفق به: نسخة عن كل من الاتفاق المنظم بينه وبين المستأجر على الإخلاء، والعرض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل المشار إليهما أعلاه، والأصل بقبض ٩٠٪ من قيمة التعويض، ويخضع هذا الطلب للرسم المقطوع.

٨ - إن قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في إطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة باستثناء الاعتراض.

ي - تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الاسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذه.

المادة ١١: (خضوع المراجعات القضائية للرسم المقطوع والاعفاءات من بعض الرسوم على المعاملات)

تخضع المراجعة القضائية لتنفيذ الإخلاء وكل ما ينفرد عنها للرسم المقطوع.

١١ - في الامارات، من أي رسم نسبي وعن رسم الطابع على كل إجراءات كتابة العدل المتعلقة بالتخمينات وبإبلاغها أو الإنذارات أو العرض والإيداع.

المادة ١٢: (حالات مضاعفة بدلات الإيجار)
تضاعف مرة واحدة بدلات الإجراءات في الحالات الآتية:

أ - عن الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي أو معنوي يكون أو يصبح مالكاً أبنياً أو حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها الفعلية عن عشرة أمثال بدل إيجار المأجور الذي يشغله.

من أجل إحتساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك أن يطلب هذه المضاعفة من مستأجر واحد أو من يحل محله بحكم هذا القانون إلا مرة واحدة.

ب - عن الإجراءات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد تفرغ أو عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي الرقم ١٩٦٧/١١ وذلك طيلة فترة الإدارة الحرة.

ويضاعف بدل الإيجار وفقاً لأحكام الفقرة «ب» وفقاً للآلية الآتية:

١ - في حال كان البديل السنوي أقل من مئتا ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرون ضعفاً.

ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجره من الغير خلال مهلة السنة المبينة أعلاه.

ح - يجوز للمؤجر الرجوع والتنازل عن المحاكمة في دعاوى الاسترداد دون موافقة الفريق الآخر وبأي مرحلة من مراحل المحاكمة.

ط - يمكن التوافق بين المؤجر والمستأجر على ان يكون استرداد المأجور بالتراضي شرط اتباع الإجراءات الآتية:

١ - على المؤجر إبلاغ المستأجر خطياً برغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الباقية وذلك بموجب كتاب مضمون مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجه بواسطة الكاتب العدل.

٢ - الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته وفقاً للأصول عينها المنصوص عنها في الفقرة السابقة.

٣ - في مطلق الاحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التذرع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لأي سبب من الأسباب وأمام أي مرجع.

٤ - يدفع المالك التعويض للمستأجر مباشرة منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره، ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني، ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣/١٩٩٦/٢٤ .

٥ - على المالك أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور قيمة التعويض المتفق عليها مع المستأجر.

٦ - في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه أن ينظم تصريحاً بالموافقة وتعهداً بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً مع المفاتيح إلى المالك خلال المهلة المتفق عليها مع هذا الأخير والتي يستمر فيها المستأجر بدفع البديل المتوقع، فيسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة ٩٠٪ من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول على أن يسدّد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح بإقرار خطي من قبل الفريقين أو من قبل المستأجر منفرداً موقع لدى الكاتب العدل.

٧ - إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المنوّه عنها أعلاه لإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك، يصبح المستأجر بعدها شاغراً للمأجور دون

علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١. ومؤخراً تم تعديل هذه المادة ومددت مجدداً هذه العقود لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١.

وقد جاء المشرع في القانون الجديد لتبسيط أعمال الحرية التعاقدية ومشيشة المتعاقدين وفقاً لأحكام قانون الموجبات والعقود (أي القانون العام) الذي ينظم أصلاً هذه العلاقة التعاقدية، ولكن ضمن تدرج زمني تحرر العقود خلاله وذلك بعد أكثر من خمسين عاماً على إصدار قوانين إيجارات استثنائية شكّلت انتهاكاً فاضحاً لحق الملكية المقدس المصون بأحكام الدستور (الفقرة «و» من المقدمة والمادة ١٥/ من الدستور) وبالمواثيق الدولية (المادة ١٧/ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، المادة ٣١/ من الميثاق العربي لحقوق الإنسان...).

فقد نصّ قانون الإيجارات الجديد على تمديد العقود السكنية لمدة تسع سنوات من تاريخ نفاذ القانون في ٢٠١٤/١٢/٢٨، بعدها يُصبح الإيجار حرّاً، وخلال السنوات الست الأولى يتم زيادة البديل تدريجياً أيضاً ليصبح البديل في نهاية السنة السادسة موازياً لبديل المثل. وبالتالي كانت سياسة المشرع في هذه العقود هي تحرير الإيجارات ضمن برنامج زمني وليس فوراً وذلك احتراماً لحق السكن وإعطاء المستأجر مهلة أكثر من معقولة لترتيب أوضاعه وزيادة البديل تدريجياً لإعادة التوازن من الناحية الاقتصادية ما بين البدلات الزهيدة التي يدفعها المستأجر للمؤجر عملاً بقوانين الإيجارات الاستثنائية لتصل إلى بدل المثل أي البديل الراجح وذلك لكي لا يتم إرهاب الفئات غير الميسورة من المستأجرين.

أما الآن، وبعد خمس سنوات من تطبيق أحكام القانون الجديد على الإيجارات السكنية، وفي ما يتعلق بالإيجارات غير السكنية فما يزال التمديد فيها قائماً والذي لحظه المشرع لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١ (وفقاً للتعديل الأخير)، مما يستدعي إصدار قانون ينظم عقود الإيجارات غير السكنية تمهيداً لتحريرها وفق منهجية وألية محددة تأخذ بعين الاعتبار القواعد الرئيسية التي توخاها المشرع في الإيجارات السكنية ووفقاً للروحانية عينها.

إنّ الاقتراح المطروح يعتمد نفس الروحانية التي اعتمدها المشرع في القانون الخاص بالإيجارات السكنية، وقد اعتمد مبادئ أهمها:

أ. التمديد لأربع سنوات وبعدها يتم تحرير الإيجارة وعودتها لكف قانون الموجبات والعقود وللحرية التعاقدية.

٢ - في حال كان البديل السنوي بين متناً ألف ليرة لبنانية وخمسمائة ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرة أضعاف.

٣ - في حال كان البديل السنوي بين خمسمائة ألف ليرة لبنانية ومليون ليرة لبنانية يُضاعف سبعة أضعاف.

٤ - في حال كان البديل السنوي بين مليون ليرة لبنانية وخمسة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف خمسة أضعاف.

٥ - في حال كان البديل السنوي بين خمسة ملايين ليرة لبنانية وعشرة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف مرة واحدة.

المادة ١٣: (تطبيق بعض أحكام قانون الإيجارات الجديد للعام ٢٠١٤ وتعديلاته على الإيجارات غير السكنية)

تطبق على الأماكن غير السكنية الأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجار المنصوص عنها في الباب الرابع من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته المواد ٤٣/ إلى ٥٥/.

المادة ١٤: (بعض الإعفاءات الضريبية)

بخلاف أي نص قانوني أو تنظيمي آخر يُعفى مالكو الأبنية المؤجرة الخاضعة لأحكام قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته والخاضعة لهذا القانون (للسكن وغير السكن) من رسوم الانتقال وتحرير التراكات ومن غرامات التحصيل والتأخير عنها ومن ضرائب الأملاك المبنية وغراماتها عن فترة العشر سنوات السابقة لنفاذ هذا القانون ولغاية العام ٢٠٢٦. وتخفيض رسوم نقل الملكية في حال البيع أو الهبة بين الأصول والفروع للأشخاص المذكورين في المادة الأولى بمقدار ٩٠٪ اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة ١٥: (إلغاء الأحكام المخالفة)

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة ومضمونه.

المادة ١٦: (النشر والنفاذ)

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة

بتاريخ ٢٠١٤/٥/٩ صدر قانون الإيجارات الجديد الذي ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للعقود المبرمة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣، وتم تعديله بموجب القانون رقم ٢/ الناقد حكماً تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وقد غني القانون الجديد بالإيجارات السكنية ولم يتطرق للإيجارات غير السكنية (التجارية والصناعية والحرفية والمهنة الحرة...). وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٨/ منه على الآتي: «لحين نفاذ قانون خاص ينظم

المعطى للمالك بمثابة قرض سكني يستفيد من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣/٥٤ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ .

ط - مضاعفة بدل الإيجار في حال التنازل عن المؤسسة التجارية أو في حال التنازل عن أماكن مؤجرة لممارسة مهنة حرّة وفقاً لألية السّم المتحرك Echelle Mobile الآتية:

١ - في حال كان البديل السنوي أقل من مئتا ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرون ضعفاً.

٢ - في حال كان البديل السنوي بين مئتا ألف ليرة لبنانية وخمسمائة ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرة أضعاف.

٣ - في حال كان البديل السنوي بين خمسمائة ألف ليرة لبنانية ومليون ليرة لبنانية يُضاعف سبعة أضعاف.

٤ - في حال كان البديل السنوي بين مليون ليرة لبنانية وخمسة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف خمسة أضعاف.

٥ - في حال كان البديل السنوي بين خمسة ملايين ليرة لبنانية وعشرة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف مرّة واحدة.

ويأخذ الاقتراح بعين الاعتبار حالات استرداد التماجر بالطريقة الترضائية (دون اندحول في راع قضائي) وفقاً لألية محددة.

أما بالنسبة لحالات الإسقاط من حق التمديد، اعتمد الاقتراح الأسباب عينها التقليدية مع التشديد على مبدأ الإشغال الفعلي للمأجور لا الصوري أو المصطنع.

وأخيراً، نصّ الاقتراح على تطبيق المواد المتعلقة بالأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجار المنصوص عنها في الباب الرابع من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته (المواد ٤٣/١ إلى ٥٥/١) والتي تنظّم مسألة النفقات المشتركة والصيانة وإعادة التجهيز تبعاً لأنّ الأبنية بقيت دون صيانة طيلة خمسين عاماً بفعل عدم قدرة المؤجر على إجرائها، كما لحظ الاقتراح أيضاً إعفاءات ضريبية للمالكين لأنّ التمديد المنكر والمتراكم الذي أرفقهم مادياً واجتماعياً على مدى أقله أربعين عاماً ومن الواجب اعتماد سياسة تُعيد التوازن بينهم وبين المستأجرين.

لذلك، فإننا نقدّم من المجلس النيابي الكريم بهذا الاقتراح المرفق راجين مناقشته وإقراره.

القانون النافذ حكماً رقم ٢

الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣

يرمي الى تعديل بعض أحكام قوانين

تتعلق بتنظيم الهيئة التعليمية في المدارس

ب. احتساب بدل المثل على أساس ٨% من القيمة البيعية للمأجور، وذلك تبعاً للاختلاف الجذري بين وجهة الاستعمال بالنسبة للمأجور التجاري حيث هناك استثمار وبين المأجور السكني الذي من شأنه تأمين مأوى للمستأجر وعائلته.

ج. اعتماد آلية مبسطة وسريعة لتحديد بدل المثل تتمثل أولاً بتحديد بالتراضي بين المالك والمستأجر، وفي حال لم يتم ذلك يكون بتحديد قضاء من قبل قاضي الإيجارات بدعوى بسيطة تقدم أمامه وتُنظر وفقاً للأصول الموجزة دون انعقاد جلسات ويتم تبادل اللوائح في القلم ويكون لها طريق طعن أمام محكمة الاستئناف ضمن الأصول عينها ويصدر فيها القرار الاستئنافي ويكون مبرماً وغير قابل لأيّ طريق من طرق الطعن.

د. تسديد بدل المثل بموازاة التمديد وبالتزامن معه لفترة أربع سنوات على أن تكون الزيادة:

- ٢٥% خمسة وعشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن السنة الأولى من السنوات التمديدية التي نفي تاريخ نفاذ هذا القانون.

- ٥٠% خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثانية من الفترة التمديدية.

- يكون بدل الإيجار في السنتين الثالثة والرابعة مساوياً لقيمة بدل المثل.

كما ترك الاقتراح للمالك حق عدم تقاضي الزيادة على الإيجار مقابل التمديد لمدة سنتين فقط.

هـ. تعديل أسباب الإسقاط من حق التمديد بشكل يتماشى مع ما كرسه الفقه والاجتهاد.

و. حصر فئة المستفيدين من التمديد في حالة وفاة المستأجر الأساسي واشتراط ممارستهم المهنة عينها أو التجارة عينها التي كان يمارسها.

ز. تحديد التعويض في جميع حالات الاسترداد ب ١٥% من قيمة المأجور. وتناقص التعويض سنوياً بموازاة التمديد بمعدل ٤/١ (الرابع) سنوياً ليصبح صفر عند السنة الخامسة مع الإبقاء على التعويض الإضافي الذي تحكم به المحاكم والنتائج عن الخسارة التي يتعرّض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الأعمال وغيرها) على أن يتم تحديد هذا التعويض إما بالاتفاق بين المالك والمستأجر أو عن طريق القضاء وعندما يجب على المستأجر إثبات هذه الخسارة بموجب مستندات رسمية.

ح - الإتاحة للمالك بالاقتراض من أي مصدر لتسديد التعويض (في جميع حالاته) واعتبار القرض