

نص المحاضرة التي ألقاها النقيب ناصر كسبار امام المحامين المتدرجين في نقابة  
المحامين في طرابلس - الاربعاء ٢٠٢٥/١/٨

يوم اتصل بي سعادة النقيب العزيز الاستاذ سامي الحسن وتمنى  
عليّ إلقاء محاضرة في نقابة المحامين في طرابلس، تذكرت عبارة  
الكاتب الكبير سعيد تقي الدين يوم دعتّه والدته واشقائه لزيارتها، رجعنا  
للصبا لما دعينا.

إذ قال:

بنوك فديت يا أم البنينا هم أهل الوفا لو تعلمينا  
دعوتهم قلبينا كأننا رجعنا للصبا لما دعينا

نعم. اليوم رجعت لمرحلة الصبا. عدت الى طرابلس الفيحاء التي  
من ترابها والى ترابها نعود. طرابلس الحب والجمال وزهر الليمون  
وعطر الياسمين.

طرابلس التي تنزهنا في شوارعها، وتعلمنا في مدارسها. لها مني  
كل الحب والوفاء.

أيها الزميلات والزملاء

ملف الاجارات في لبنان، من اكثر الملفات تعقيداً، وبعكس ما  
يعتقد البعض عندما يقول لزميله: هل ستبقى في لبنان لتتوكل في ملف  
اجارات؟

من هنا، سوف احاول شرح المبادئ المهمة في هذا القانون  
بصورة مبسطة وسهلة.

عقد الايجار الذي يمكن ان يكون خطياً او شفهيّاً هو عقد بين  
مؤجر ومستاجر يحدد فيه المأجور والمدة وقيمة البدل ووجهة الاستعمال.

قلت انه يمكن ان يكون شفهيّاً، لان البعض يعتقد بانه اذا سلم  
المأجور لشاغله، وقبض منه مبلغاً من المال، ولم ينظم عقداً خطياً، فهذا  
يعني انه لم يؤجر المأجور، ويتباهى بانه لم ينظم عقد ايجار وهناك  
الخطأ. إذ من الافضل تنظيم عقد خطي واضح، ترد فيه جميع البنود  
بصورة صريحة وواضحة حتى لا يترك مجالاً للتأويل.

في قضايا الاجارات في لبنان يجب التفريق بين:

١- الايجارات المعقودة قبل ٢٣ تموز ١٩٩٢، وتلك المعقودة بعد ٢٣ تموز ١٩٩٢.

٢- في الايجارات المعقودة قبل ٢٣ تموز ٩٢، يجب التمييز بين الايجارات السكنية والايجارات غير السكنية.

### أولاً: الايجارات المعقودة بعد ٢٣ تموز ٩٢:

فالايجارات المعقودة بعد ٢٣ تموز ٩٢ يراها القانون رقم ٩٢/١٥٩ المعروف بقانون حرية التعاقد، سواء في الاماكن السكنية او غير السكنية.

نشرح بنود هذا القانون على الشكل الآتي:

١- يمكن للمؤجر والمستأجر ان يتفقا على مدة العقد سواء لمدة سنة او سنتين او ثلاث سنوات او اربع سنوات او خمس سنوات او اكر، وذلك في العقد الموقع بينهما.

٢- يمكن لهما ان يتفقا على البديل الي يريدانه. بمعنى إما ان يبقى البديل طوال مدة العقد كما هو. او يتفقا على بدل مختلف كأن ينص العقد على بدل ايجار عن السنة الاول بمبلغ وقدره مثلاً ثمانية آلاف د.أ. وتسعة آلاف في السنة الثانية واثنتي عشر الف في السنة الثالثة واربعة عشر الف في السنة الرابعة... الخ. فلا شيء يمنع من ذلك.

٣- أما اذا اتفق الفريقان على ان مدة العقد هي سنة او ثلاث سنوات او خمس سنوات او اكثر ببديل ايجار ثابت سنوياً. فلا شيء يمنع من ذلك.

٤- اذا اتفق الفريقان على ان مدة العقد هي سنة واحدة او سنتان مثلاً. فيمكن للمستأجر ان يطلب تمديد لها لتكون ثلاث سنوات، حتى ولو كُتب في العقد انه بعد السنة الاولى مثلاً يكون شاغلاً المأجور دون مسوغ شرعي او قانوني، او تحت طائلة غرامة اكرهية.. الخ. مع كل ذلك فإنه يحق للمستأجر ان يبقى في المأجور بالبديل ذاته لمدة ثلاث سنوات ودون اية زيادة على البديل. أما اذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور، فعليه ان يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة المحددة ببطاقة مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام و بموجب كتاب لدى الكاتب العدل.

٥- والسؤال المهم الذي طرح على القضاء، ويطرح حالياً. اذا انتهت مدة الثلاث سنوات وبقي المستأجر في المأجور، وقبض منه المؤجر مبلغاً من المال سواء عن شهر او عن شهرين او حتى عن سنة كاملة. فما هو مصير الاجارة؟. بعد صدور قرار عن قاضي الامور

المستعجلة في صور، قضى بالتمديد لمدة ثلاث سنوات أخرى، فسخته محكمة الاستئناف واصدرت بعدها محكمة التمييز قراراً صائباً وصحياً اعتبرت فيه ان المستأجر يستفيد من سنة واحدة اضافية وليس ثلاث سنوات اخرى.

٦- استثنى القانون الاماكن الموسمية والاماكن التي يقدمها ارباب العمل لاجرائهم مجاناً او ببذل.

٧- في العقود الحرة، واثناء تنظيمها انصح بوضع بند يتعلق بدفع بدلات الايجارات بأن يكتب: "اذا لم يدفع المستأجر البدلات المحددة ضمن المهلة المحددة في العقد، يفسخ العقد حكماً ودون الحاجة لاي انذار او معاملة قضائية". ففي هذه الحالة تنعقد صلاحية قضاء العجلة للحكم بالاخلاء. وهذا ما حصل في قضيتين امام قاضي الامور المستعجلة عينه في المتن. حيث قضى في الاولى بفسخ العقد لان هذه العبارة واردة فيه. وقضى ببرد الدعوى الثانية لعدم صلاحية قضاء العجلة لان هذه العبارة غير موجودة في العقد.

٨- اذا كان العقد لمدة ثلاث سنوات او خمس سنوات او حتى سنة او سنتين، وقرر المستأجر بأنه لن يستمر في اشغال المأجور طوال المدة الواردة في العقد، فإنه يحق للمؤجر ان يقاضيه وان يقبض البدلات عن الفترة الباقية. مثلاً اذا كان العقد لمدة اربع سنوات ببذل سنوي يوازي عشرة آلاف دولاراً اميركياً. وفي السنة الثانية، قرر المستأجر عدم الاستمرار في الاشغال وترك المأجور، فإنه يتوجب عليه دفع بدلات الايجار عن الفترة المتبقية. وصدرت احكام وقرارات بهذا الخصوص عن المحاكم اللبنانية.

٩- خلال مدة العقد، لا يمكن للمؤجر استرداد المأجور للضرورة العائلية او للهدم وإعادة البناء. ولم ينص القانون ٩٢/١٥٩ على آلية بهذا الخصوص.

### ثانياً: الاجارات المعقودة قبل ٢٣ تموز ١٩٩٢:

في الاجارات المعقودة قبل ٢٣ تموز ١٩٩٢، يقتضي التمييز بين الاجارات السكنية والاجارات غير السكنية. إلا انه لا بد من الإشارة بادئ ذي بدء الى ان قانون الاجارات رقم ٩٢/١٦٠ والقوانين اللاحقة شددت على انه لا تخضع لاحكامها إلا عقود اجارات العقارات المبنية. وبالتالي لا بد من التنويه بأن قانون الاجارات الذي صدر بتاريخ ٢٣ تموز ١٩٩٢ تحت الرقم ٩٢/١٦٠، استثنى في مادته الاولى العقارات غير المبنية من التمديد القانوني. وهذا يعني ان معارض السيارات مثلاً، وملاعب النوادي والمدارس، وضمن شروط معينة لم تعد خاضعة للتمديد

القانوني. لماذا قلنا ضمن شروط معينة، لأنه إذا كان هناك عقد لم لعب مثلاً في عقد مستقل عن مبنى النادي أو مبنى المدرسة ومن مؤجر آخر مثلاً، فلا يخضع للتمديد القانوني.

وطرح السؤال بالنسبة للهنغارات، وصدرت عدة احكام تعتمد معياراً يتعلق بمدى خضوعه لقوانين البناء ووجود اساسات لها.

وفي حكم صادر عن القاضي المنفرد المدني في المتن الرئيسية دورا الخازن، اعتبرت ان الهنغار المهدم خلال الاحداث كان يتألف من جزأين يفصل بينهما حائط مع وجود ابواب ونوافذ، وكان سقفه مصنوعاً من الواح التوتيا، وجدرانه من حجر الصخر، ويكون بالتالي من ضمن المأجير المشمولة بقوانين الايجارات الاستثنائية.

كما نشير الى الحالات المتعلقة بالمستأجر غير اللبناني:

ففي الاماكن السكنية نصت المادة الرابعة من قانون الايجارات الصادر تاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٤ على ان المستأجر غير اللبناني لا يستفيد من تقديرات الصندوق مهما كان وضعه المادي. اما في ما يتعلق المستفيدين في حال وفاة المستأجر او تركه المأجور، فقد نصت المادة ٢٩ من القانون عينه على هذه الاحكام ولم تستثنى ورثة المستأجر غير اللبناني.

أما في ما يتعلق بحالات الاسقاط من حق التمديد القانوني. فقد نصت المادة ٣٥ على حالات معينة تشمل المستأجر اللبناني والمستأجر غير اللبناني، إلا انها فرقت في الفقرة "ه" من المادة المذكورة والفقرة "ز" بين المستأجر اللبناني وغير اللبناني. إذ نصت على انه اذا ترك المستأجر اللبناني المأجور مدة سنة دون انقطاع رغم استمراره في دفع بدلات الايجارات تسقط اجارته. اما الفقرة "ز" فقد نصت على انه اذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعلياً لمدة ستة اشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات تسقط اجارته.

يبقى انه في الاماكن غير السكنية، لم يميز القانون بين المستأجر اللبناني والمستأجر غير اللبناني في ما يتعلق بحالة الوفاة او الترك. اما الاسقاط من حق التمديد فقد كررت المادة ٤٠ منه حالات الاسقاط من حق التمديد المنصوص عليها في المادة ٣٤ من القانون، وخصوصاً الفقرة "ز" المتعلقة بالمستأجر غير اللبناني الذي لا يشغل المأجور فعلياً مدة ستة اشهر دون انقطاع رغم دفعه بدلات الايجار.

الف: الايجارات غير السكنية.

كانت القوانين السابقة قبل العام ٢٠١٤ تفرق في الايجارات غير السكنية، بالنسبة لبدلات الايجار، بين الاماكن المؤجرة للمهن الحرة، وللصناعة والتجارة، وللحرفيين والاماكن الاخرى كالمدارس مثلاً. أما في قانون ٢٠١٤ المعدل بالقانون ٢٠١٧ فلم يفرق بين هذه الاماكن بالنسبة للبدلات، ونص على ان بدلات الايجار تزداد بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن دائرة الاحصاء المركزي في السنة السابقة، على ان لا تتجاوز النسبة الخمسة بالمئة. وبالتالي فقد طرحت عدة اسئلة بهذا الخصوص:

١- متى تبدأ الزيادات القانونية بعد صدور قانون ٢٠١٤. وهل تزداد نسبة التضخم البالغة ٤,٨% على البديل وتدخل ضمنه؟.

أهمية طرح السؤال تكمن في مدى دخول الايام الخمسة من العام ٢٠١٤ بزيادة ٤,٨% على البديل. والاهمية لا تعود للمبلغ الضئيل جداً عن هذه الفترة، بل على الزيادات الاخرى التي تزداد على البديل بعد زيادة ٤,٨% عليه. وبالتالي فهي تدخل وتزداد على البديل.

٢- منذ سنوات وسنوات، كنا نطالب المشترع بوجود زيادة بدلات الايجار بصورة تدريجية حتى لا يبقى المالك مظلوماً، ولا يقبض إلا المبالغ الضئيلة جداً من البدلات.

في القانون ٢٠١٤ عاد المشترع وكرر الخطأ نفسه بأن زاد بدلات اقل من ضئيلة على الايجارات غير السكنية. علماً بأن هذه الاماكن هي اماكن منتجة كالمأجير التجارية والصناعية والمهن الحرة والحرفيين وغيرها. فكيف يقيد المشترع هذه الزيادة بنسبة ٥% فقط لسقف الزيادة. علماً بأن هناك بدلات لا تتجاوز عدة دولارات سنوياً. وبدلاً من تطبيق مؤشر التضخم كاملاً او على الاقل بنسبة كبيرة منه، حصرها المشترع بخمسة بالمئة فقط. وهذا ما كان يفعله سابقاً حيث كان يقرر زيادات طفيفة على بدلات ايجار الاماكن السكنية والاماكن غير السكنية حتى وصلنا الى ما وصلنا اليه اليوم.

٣- اقر مجلس النواب حديثاً قانوناً يتعلق بتحرير عقود الايجار في الاماكن غير السكنية بعد اربع سنوات على ان يتم تصحيح البدلات من السنة الاولى من خلال رفعها بمعدل ٢٥% من بدل المثل اي ٨% من قيمة المأجور. ثم رفعها بنسبة ٥٠% في السنة الثانية ثم ١٠٠% عن السنتين الثالثة والرابعة. إلا ان هذا القانون لم ينشر بعد في الجريدة الرسمية.

باء: الايجارات في الاماكن السكنية

١- في الاماكن السكنية، وبعد صدور قانون الايجارات رقم ٩٢/١٦٠ وما تضمنه من زيادات على بدلات الايجار، طرأت زيادات في الاعوام اللاحقة على الشكل الآتي:

٢- ٣٥% في العام ١٩٩٤

٣- ١٠% في العام ١٩٩٥

٤- ١٠% في العام ١٩٩٦

٥- ٣٣% في العام ٢٠٠٨

٦- ١٢,٨% في العام ٢٠١٢

\*\*\*

٢- وبتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٤ صدر قانون الايجارات الذي ادخل تعديلات جديدة على ما سبقه من القوانين الاستثنائية السابقة كالقانون رقم ٧٤/١٠ و ٨٢/٢٠ المعدل بالقانون رقم ٨٣/٢٢ والقانون رقم ٩٢/١٦٠. ونص كما نعلم على اللجان والصندوق وعلى مهلة لترك المأجور من قبل المستأجر في الاماكن السكنية والتي حددت بتسع سنوات للمستأجر الذي لا يستفيد من تقديرات الصندوق واثنتي عشرة سنة للمستأجر الذي يستفيد من تقديرات الصندوق. اما من يستفيد من تقديرات الصندوق فهو المستأجر الذي لا يتجاوز معدل دخله الشهري، حسب قانون ٢٠١٤ ثلاثة اضعاف الحد الأدنى للايجور، وباتت هذه الاضعاف تساوي خمس مرات الحد الأدنى للايجور طبقاً للقانون الصادر بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٧. اما الحد الأدنى للايجور فكان يومها /٦٧٥٠٠٠/ل.ل. وه واليوم ١٧ مليون ل.ل. علماً بأن مفهوم كلمة مستأجر يعني المستأجر ومن يقيم معه في المأجور، كزوجته واولاده، وفي حالات معينة انسباؤه الذين دخلوا معه الى المأجور والذين لا يزالون مقيمين معه. فتجمع معاشاتهم جميعاً. اما افراد عائلته الذين لا يقيمون معه كاولاده مثلاً سواء اكانوا متزوجين ام لا، فلا تدخل معاشاتهم ومداخيلهم مع مداخيل المستأجر.

٣- اما الاشكالية التي وقع فيها المواطنون من مالكين ومستأجرين فهي الآتية:  
- متى تبدأ التسع سنوات والاثنتي عشرة سنة هل من سنة ٢٠١٤ ام من سنة ٢٠١٧ بعد تعديل القانون؟.

هنا برز رايان: رأي يقول بأنها تبدأ بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٤ لان قانون الايجارات رقم

٢٠١٧/٢ الصادر بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٧ هو مجرد قانون تعديلي وليس قانوناً جديداً، ولم يبطل القانون السابق او يلغيه، وصدر قرار عن محكمة استئناف المتن برئاسة القاضي جورج حرب يؤيد هذه الوجهة. ورأي آخر يقول بأنها تبدأ في العام ٢٠١٧ لان هذا القانون نص على احكام واجراءات جديدة. وله رقمه وهو ٢٠١٧/٢، وطعن به على حدة امام المجلس الدستوري وليس كقانون تابع للقانون الصادر في العام ٢٠١٤ الذي سبق وطعن به في حين ان قانون ٢٠١٧ طعن به لوحده وليس مع قانون ٢٠١٤. وصدر قرار المجلس الدستوري الذي لم يبطل

اللجان. كما ان لأصحاب هذا الرأي حجة اضافية وهي انه وردت عبارة "من تاريخ نفاذ هذا القانون" في عدة اماكن من هذا القانون وهو بات نافذاً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وصدر قرار عن محكمة استئناف بيروت برئاسة القاضي أيمن عويدات يؤيد هذه الوجهة.

صحيح ان حكماً صدر عن القاضي المنفرد في كسروان وصدفته محكمة الاستئناف في المتن، ولكن هذا لا يعني انه لا يمكن الرجوع عن هذا الاجتهاد لان النص واضح ولا يمكن تخطيه. فالقاضي خليل جريج رجع مرة عن اجتهاده وهناه النقيب آدمون كسبار على هذه الخطوة واستشهد بكتاب عمر بن الخطاب بهذا الخصوص.

ففي محاضرة القاها في نقابة المحامين في بيروت في العام ١٩٨٣ بعنوان: "هل ان قطع مرور الزمن المسقط باقامة الدعوى يتلاشى مفعوله بتريقين الدعوى او بالتنازل عنها" وبعد عرض قرار صادر عن محكمة الاستئناف برئاسة القاضي الكبير خليل جريج والذي نقضته محكمة التمييز، عاد واورد رأياً للقاضي جريج يحبذ فيه موقف محكمة التمييز.

وفي هذا المجال يقول النقيب كسبار:

"اكتفي بسرد هذا الرأي الذي له اهمية خاصة لانه صادر عن الرئيس جريج الذي كان يرأس محكمة الاستئناف مصدره القرار الاستئنافي الذي اشرنا اليه آنفاً الذي نقضته محكمة التمييز، فبرجوعه عن رأيه اظهر الرئيس جريج جرأة تستحق التقدير والتهنئة. وهذا شأن العلماء نسجله له متذكرين كتاب عمر بن الخطاب وهو اول قاض في الاسلام الى ابي موسى الاشعري، هذا الكتاب الذي يعد آية من آيات الله في قواعد الفقه وسنن الانصاف:

"ولا يمنعك قضاء قضيته امس فراجعت اليوم فيه عقلك وهديت فيه لرشدك ان ترجع الى الحق فان الحق قويوم ومراجعة الحق خير من التمادي في الباطل".

كما ان محكمة استئناف بيروت برئاسة القاضي شبيب مقلد رجعت عن اجتهادها في قرار جان كلود بولس واعتبرت ان للقرارات مفعولاً اعلانياً لا إنشائياً في قضايا الاجارات.

فالقانون واضح لجهة بدء المهلة ابتداء من ٢٠١٧/٢/٢٨، حتى ولو سمي القانون رقم ٢٠١٧/٢ قانوناً تعديلياً. إذ ما الذي يمنع ان يكون تعديلياً ويعدل المهلة بحيث تبدأ من تاريخ نفاذه وليس منذ تاريخ نفاذ قانون العام ٢٠١٤؟. وهنا أتمنى على المالكين عدم انتقاد رجال القانون

الذين يفسرونه بصورة قانونية صحيحة. واذا كانت لديهم مأخذ فليوجهوها الى المشترع وليس الى رجال القانون.

٤- والسؤال الذي يطرح بالنسبة لبدلات الايجار، متى تبدأ الزيادات؟.

الجواب بالنسبة لبدلات الايجار هو نفسه الذي اجبناه قبل قليل، الا انه وبسبب طرح هذه المسألة على القضاء، فقد بت بها. واصدرت محكمة استئناف بيروت الناظرة في دعاوى الاجارات والمؤلفة من القضاة الرئيس ايمن عويدات والمستشارين حسام عطالله وكارلا معماري قراراً اعتبر فيه ان الزيادات القانونية تبدأ في العام ٢٠١٤ وليس في العام ٢٠١٧. والقرار صادر بتاريخ ٢٠١٨/٣/٨ وهو منشور في صحيفة الديار بتاريخ ١٨ اذار ٢٠١٨ وقد بررت المحكمة قرارها بما يأتي:

"وحيث ان قانون ٢٠١٤ هو النافذ والساري المفعول في الفترة الممتدة بين تاريخ نفاذه وتاريخ صدور القانون الجديد في ٢٠١٧/٢/٢٨، فيستبعد اي مفعول رجعي لاحكام قانون ٢٠١٧ لم ينص صراحة هذا القانون الاخير، لاسيما في ظل التغييرات المهمة التي احدثتها والتي تنفي عنه صفة القانون التعديلي ذي المفعول الرجعي، فضلاً عن ان مضمون القانون نفسه نص على نفاذه من تاريخ نشره في المادة ٦٠ منه، كما تضمن في نصوصه الداخلية على بدء تنفيذ احكامه من تاريخ نفاذه، فيكون بالتالي قانون ٢٠١٧ نافذاً من تاريخ صدوره دون اي مفعول رجعي له".

"وحيث بالعودة الى احكام قانون ٢٠١٤، لاسيما المادتين ١٥ و٢٠ منه، يحدد بدل المثل على اساس نسبة ٥% من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة في ما لو كان خالياً، ويزاد على بدل الايجار المتوجب بتاريخ نفاذ قانون ٢٠١٧ سنوياً وتباعاً ١٥% من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل وذلك عن كل سنة من السنوات التمديدية الاربعة الاولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون".

"وحيث، تطبيقاً للنصوص المذكورة آنفاً على الحالة الراهنة، يترتب على المستأجر عن سنة ٢٠١٥ بدل الايجار الاساسي مضافاً اليه زيادة ١٥% من قيمة فارق الزيادة بين البديل الاساسي وبديل المثل (الذي يبلغ ٥% من القيمة البيعية للمأجور)، ويترتب عليه عن ستة اشهر من سنة ٢٠١٦ نصف مجموع بدل الايجار الاساسي مضافاً اليه زيادة ١٥% المذكورة آنفاً وزيادة ١٥% من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل عن سنة ٢٠١٦".

"وحيث انه، بالعودة الى القضية الراهنة وتحديداً الى الانذار الموجه الى المستأجر والهادف الى مطالبته ببديل ايجار عام ٢٠١٥ مع الزيادات وبديل ايجار ستة اشهر من سنة ٢٠١٦ مع الزيادات ايضاً، يتبين ان طريقة احتساب الزيادات على بدل الايجار الاساسي جاءت متوافقة والنصوص القانونية المكرسة في قانون ٢٠١٤، فتكون مستحقة بذمة المستأجر على عكس ما ادلى به هذا الاخير لهذه الجهة".



٥- كما يطرح السؤال في مثل هذه الحالة ماذا يفعل المستأجر؟ هل يدفع ابتداء من العام ٢٠١٤ ام ٢٠١٧؟

اجيب صراحة انا انصح بالدفع ابتداء من العام ٢٠١٤ اذا تبلغ المستأجر انذاراً قانونياً بالدفع، وهنا اتكلم عن المستأجر الذي لا يستفيد من تقديرات الصندوق والذي يدفع فقط ما تعود على دفعه من دون زيادات، وامام المستأجر الذي يدفع ابتداء من العام ٢٠١٤ حلان: اما ان يدفع ولا يقوم بأي تحرك آخر. او يدفع ويتقدم هو بدعوى امام القاضي المنفرد للبت بمسألة ما اذا كان متوجباً عليه الدفع ابتداء من العام ٢٠١٤ ام من العام ٢٠١٧، فيكون قد خلس نفسه من مشاكل هو بغنى عنها. طبعاً هذا الامر يتعلق كما قلنا بالاماكن السكنية. اما في الاماكن غير السكنية فالمشكلة ليست مطروحة بهذا الخصوص لان الزيادات تبدأ في العام ٢٠١٤ حسب معدل التضخم.

اما بالنسبة للمستأجرين الذين لا يعملون او الذين لا يزيد مدخولهم الشهري عن خمسة اضعاف الحد الأدنى للاجور.

لقد حسمت محكمة الاستئناف في بيروت هذه المسألة ايضاً في قرارها الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١/١٤ والمنشور في صحيفة الديار بتاريخ ٢٠١٩/١/١٧، اذ اعلنت وقف المحاكمة لحين انشاء صندوق المساعدة الخاص بالمستأجرين وصدور المراسيم التطبيقية له ووضع نظامه المالي. وبالتالي فعلى المستأجرين الذين يستفيدون من تقديرات الصندوق دفع بدلات الايجار التي تعودوا على دفعها، بعد اتباعهم الاصول القانونية باعلام المالك بوضعهم القانوني والمادي بهذا الخصوص.

٦-س: ما هي مدة مرور الزمن بالنسبة لبدلات الايجار، وبالنسبة للدعوى الرامية الى الاسقاط من حق التمديد بهذا الخصوص؟

ج: ان مدة مرور الزمن على بدلات الايجار هي خمس سنوات طبقاً لنص المادة ٣٥٠ من قانون الموجبات والعقود. اما الدعوى الرامية الى اسقاط المستأجر من حق التمديد القانوني لعدم تسديده البدلات رغم الانذار، فهي خاضعة لمرور الزمن العشري المنصوص عليه في المادة ٣٤٩ موجبات وعقود.

٧- كما يطرح السؤال هل يستفيد جميع المستأجرين من تقديرات الصندوق في حال توفر الشروط؟

والجواب اذا توفرت الشروط بالمستأجرين يستفيدون من تقديرات الصندوق. ولكن المادة ٤ من قانون ٢٠١٧/٢ تنص على انه "لا يستفيد من تقديرات هذا الصندوق المستأجر غير اللبناني"

وبالتالي فإن المستأجر غير اللبناني في الاماكن السكنية لا يستفيد من تقديرات الصندوق مهما كانت ظروفه المادية والمعيشية.

\* \*

\*

٨- ويبقى السؤال الكبير الذي يطرح يومياً من قبل المالكين والمستأجرين ورجال القانون: في حال حصول اتفاق حبي على تحديد بدلات الايجار فما هو مصيره في ظل صدور قانون جديد للايجارات في العام ٢٠١٧ وان كان سمي تعديلياً؟  
هنا يجب التفريق بين عدة احتمالات:

- ١- ان الاتفاق الحبي المعقود بين المالك والمستأجر قبل ٢٠١٧/٢/٢٨ يجب ان ينفذ خصوصاً وانه لم يطرأ اي تعديل قبل هذا التاريخ.
- ٢- ان الاتفاق الحبي الذي يعقد بعد ٢٠١٧/٢/٢٨ يجب ان ينفذ ايضاً.
- ٣- اما الاتفاق الحبي الذي يعقد قبل ٢٠١٧/٢/٢٨ فهو ينفذ بعد ٢٠١٧/٢/٢٨؟

قبل الجواب على هذا السؤال يقتضي الإشارة الى عدة نقاط:

- ١- ان قانون ٢٠١٤ كان ينص على تحديد قيمة بدل مثل المأجور بـ ٥% من سعر المأجور في حين ان قانون ٢٠١٧ خفضها الى ٤%.
- ٢- ان قانون ٢٠١٤ كان ينص على استفادة المستأجر من تقديرات الصندوق اذا كان يتقاضى اقل ثلاث مرات الحد الأدنى للاجور اي ٣x/٦٧٥٠٠٠/ (يومها).
- في حين ان قانون ٢٠١٧ بات ينص على تقاضي ٥ مرات الحد الأدنى للاجور الذي اصبح اليوم ١٧ مليون ليرة لبنانية.
- فالوضع قد تغير هنا. والمستأجر الذي وقع على اتفاق حبي قد يكون مدخوله الشهري اربع مرات الحد الأدنى للاجور وبالتالي يستفيد من تقديرات الصندوق.

\* \*

\*

أختم لاقول، انه لو اتبع المشتري الطريقة التي نادينا بها منذ عشرات السنين، ألا وهي العمل على رفع بدلات الايجارات بشكل مقبول تمهيداً لوصولها الى بدل المثل، لكننا ارتحنا منذ ذلك الوقت من مشاكل الايجارات. إذ في هذه الحالة يعلم المستأجر جيداً ان عليه استحقاقاً سنوياً هو بدلات الايجار، مثل استحقاق الهاتف والماء والكهرباء والمولد الكهربائي والسيارة والاقساط المدرسية والجامعية، والمأكل والمشرب وغيرها. ويضطر المستأجر الذي ليس بحاجة للمأجور الى تركه وتسليمه للمالك، وليس الاحتفاظ به طمعاً بتعويضات معينة في حين انه ليس بحاجة اليه خصوصاً مع دفع بدلات زهيدة جداً للمالك. كما نادينا بزيادة حالات

الاسقاط من حق التمديد، وبتقليص حالات الحلول محل المستأجر الاساسي وقد وافق المشتري على اعتماد بعضها كعدم حلوم الاحفاد محل المستأجر الاساسي. وبالتالي، كنا نتمنى على المشتري عدم الدخول في هذه التعقيدات التي اعتمدها في قانوني ٢٠١٤ و٢٠١٧، والتي تزيد في المشاكل بدلاً من حلها.