

غير مخصص للبيع

دليل قانون الإيجارات الجديد وتعديلاته

على ضوء اكتمال منظومة
النصوص التطبيقية

شرح لأهم أحكام القانون الجديد
بشكل عملي ومبسّط

المحامي شربل شرفان

تموز ٢٠٢٠

غير مخصص للبيع

دليل قانون الإيجارات الجديد وتعديلاته

على ضوء اكتمال منظومة
النصوص التطبيقية

شرح لأهم أحكام القانون الجديد
بشكل عملي ومبسّط

المحامي شربل شرفان

تموز ٢٠٢٠

جميع الحقوق محفوظة للمؤلف

بما في ذلك حقّ الطبع والنسخ والتصوير بأيّة وسيلة أو طريقة سواءً التصوير العادي أو الإلكتروني أو الميكانيكي أو الفوتوغرافي وكذلك التسجيل على أشرطة أو سواها وحفظ المعلومات على الكمبيوتر واسترجاعها كما يحظر استعمال المنسوخ منها أو المصوّر أو المحفوظ على النحو المبين أعلاه دون إذن خطّي من المؤلف.

هذا الدليل هو الطبعة الثانية المنقّحة والمزيدة للدليل السابق الصادر بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٦، وذلك على ضوء صدور التعديلات على قانون الإجراءات الجديد بموجب القانون النافذ حكماً رقم ٢٠١٧/٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ وبعد صدور النصوص القانونيّة التنظيميّة [المراسيم ٢٠١٩/٤٥٥٥ تاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ (تعويضات اللجان)، و٢٠١٩/٤٧٧٣ تاريخ ٢٠١٩/٥/١٧ (تشكيل اللجان)، و٢٠١٩/٥٧٠٠ تاريخ ٢٠١٩/٩/١٧ (النظام المالي لحساب صندوق دعم المستأجرين)، والقرار رقم ٢٠١٩/١٩٢٠ تاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨ الصادر عن وزير العدل بإلحاق مساعدين قضائيين باللجان وتحديد أماكن جلوس اللجان وأوقات عملها) والمرسوم ٢٠٢٠/٦٣٥٠ تاريخ ٢٠٢٠/٥/١٥ (تعديل مرسوم تشكيل اللجان)]

المقدّمة: موجز تاريخي وصولاً إلى إقرار قانون الإيجارات الجديد وتعديلاته.

شكّلت قوانين الإيجارات الاستثنائية المتعاقبة شذوذاً على مبدأ حقّ الملكية والحرية التعاقدية، فقام المشرّع، آنذاك (منذ ما قبل ثلاثينيات القرن الماضي)، ولأسباب اجتماعية واقتصادية، بسنّ هذه النصوص من أجل حماية المستأجر تحت ذريعة إعادة التوازن في العلاقة التعاقدية بين المستأجر اعتُبر "ضعيفاً اقتصادياً" مقابل المالك الذي كان يُقال أنّه "الأقوى اقتصادياً". وكان في جوهر هذه النصوص إقرار مؤسّسة التمديد القانوني لعقود الإيجارات التي أصبحت تُمدّد سنة فسنة بقوة القانون، وتنظيم مسألة مقدار بدلات الإيجار التي كان يلحقها زيادة طفيفة حيناً، وأحياناً كثيرة كانت تُخفّض بالتوازي مع الأوضاع لاسيّما في فترات الحروب ابتداءً من الحرب العالمية الأولى مروراً بالثانية وصولاً إلى الحرب اللبنانية في العام ١٩٧٥ وما رافق هذه الحروب من ضائقة اقتصادية.

أمّا في منتصف الثمانينات من القرن الماضي، وعندما اختلّ سعر صرف الليرة اللبنانية وانخفض بشكل دراماتيكي انقلبت المعادلة وتبدّلت، فأصبح المالك هو الضعيف مقابل المستأجر الذي احتلّ مركز القوة نتيجة التفاوت الكبير بين بدلات الإيجار المتدنية ومستوى المعيشة الغالي بالإضافة إلى الأفضلية التي أعطتها النصوص القانونية للمستأجرين، فبات إشغال المستأجر للمأجور "بما يشبه المجان" من خلال القوانين الاستثنائية، وأصبح ريع بناء كامل سنوياً لا يكفي المالك لتأمين أبسط مقومات الحياة الكريمة اللائقة. وهنا لم يعمد المشرّع إلى إقرار القوانين أو تعديلها من أجل إعادة التوازن كما فعل سابقاً.

ومع نهاية الحرب اللبنانية صدر القانون رقم ٩٢/١٦٠ الذي اتّبع فيه المشرّع النهج عينه للقوانين الاستثنائية السابقة فأبقى العقود القديمة المبرمة قبل صدوره خاضعة لنصوصه، ثمّ عدّلت بعض أحكام القانون ٩٢/١٦٠ بموجب القانون رقم ٩٤/٣٣٦ بتاريخ ١٩٩٤/٥/٢٤، لكنّ المشرّع أبقى على التمديد القانوني الذي كبل المالك وحرمه من

تحرير ملكه، وظلّ يتحكّم ببدلات الإيجار الزهيدة ولم يُقَمَّ بزيادتها بما يتناسب مع غلاء المعيشة.

بعد صدور القانون رقم ٩٢/١٦٠ صدرت قوانين عديدة مدّدت العمل به، كان آخرها القانون رقم ٢٠١١/١٧١ تاريخ ٢٠١١/٨/٢٩ الذي مدّد العمل بالقانون المشار إليه لمدة أقصاها ٢٠١٢/٣/٣١، وبالتالي انتهت مفاعيل هذا القانون في هذا التاريخ، ثمّ وفي تعديل قانون الإيجارات الجديد رقم ٢٠١٧/٢ تمّ تمديد القانون ٩٢/١٦٠ لغاية تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٨ (وهو تاريخ دخول القانون الجديد لعام ٢٠١٤ حيّز التنفيذ).

في مطلع شهر نيسان ٢٠١٤ أقرّ مجلس النواب قانوناً جديداً للإيجارات بعد أن تمّت دراسته من قبل لجنة الإدارة والعدل، واللجان المشتركة، وأبصر هذا القانون النور بعد مرور أكثر من اثنين وعشرين عاماً من الدرس والتمحيص وتقديم المشاريع والاقتراحات. والنصّ النهائي والحالي للقانون تمّت دراسته على مدى ٣٩ جلسة للجنة الإدارة والعدل، فصدر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٩، ونُشر في الجريدة الرسميّة في ملحق العدد ٢٧/ وبتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٦.

بتاريخ ٢٠١٤/٨/٦ صدر قرار المجلس الدستوري المتعلّق بالطعن المقدم بقانون الإيجارات الجديد، ونُشر في الجريدة الرسميّة في ملحق العدد ٣٤/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩، وقضى القرار بردّ أسباب الطعن بمجملها وكّرّس انطباق القانون مع أحكام الدستور اللبناني ووصف حالة إخضاع العلاقة التأجيريّة للقوانين الاستثنائيّة بالتعسّف باستعمال الحقّ وأكد على أنّ حقّ السكن (الذي تدرّع به الطاعنون) على عاتق الدولة وليس على عاتق المالك، وأقرّ بعدم توازن هذه العلاقة التعاقدية ووجوب إعادة إخضاعها لقانون الموجبات والعقود الذي ينظّمها أصلاً. كما قضى المجلس الدستوري بإبطال جزئي طال فقط المادتين ٧/ و١٣/ والفقرة "ب-٤" من المادة ١٨/.

وبالتالي بقيت جميع مواد القانون غير المُبطلّة نافذة وسارية المفعول وواجبة التطبيق اعتباراً من ٢٠١٤/١٢/٢٨ وفقاً لما نصّ عليه قانون إنشاء المجلس الدستوري وقانون نظامه الداخلي.

وبتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ صدر القانون النافذ حكماً رقم ٢٠١٧/٢ ونُشر في الجريدة الرسميّة العدد /١٠/ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وبموجب هذا القانون تمّ تعديل بعض أحكام القانون الجديد الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٩. (سوف نبحت مسألة التعديل بشكل تفصيلي فيما بعد)

أولاً- الأحكام التي تضمنها قانون الإيجارات الجديد:

تضمّن قانون الإيجارات الجديد أحكاماً جديدة لم تكن موجودة وأبقى على أخرى، ويمكننا تلخيص أهمّ ما استجدّ بالآتي:

أ- فصل الإيجارات السكنية عن الإيجارات غير السكنية (التجارية والصناعية والمهنية).

ب- إنشاء حساب (صندوق) لمساعدة المستأجرين من ذوي الدخل المحدود يغطّي كلياً أو جزئياً فارق الزيادة المترتبة على المستأجر عن السنوات التمديدية.

هـ- إنشاء لجان في المحافظات يكون لها الصفة القضائية من أجل تطبيق الأحكام المتعلقة بدفع الزيادات على البدلات وتحديد المستفيد من حساب صندوق المستأجرين وفي استحقاقه المساهمة وقيمتها والبت بالنزاعات الناشئة عن الاختلاف في مسألة تحديد بدل المثل.

د- تمديد عقود إيجار الأماكن السكنية لمدة تسع سنوات (أو ١٢/ عاماً للذين يستفيدون من الصندوق) لا يحق للمالك خلالها استرداد المأجور إلا بموافقة المستأجر، باستثناء حالي الضرورة العائلية والهدم لقاء تعويض.

هـ- تحديد بدل المثل رضاءً وإلاّ قضاءً وفق آلية منظمة في القانون على أن يمثّل هذا البدل نسبة ٥% من القيمة البيعية للمأجور في ما لو كان خالياً، (وعملاً بالقانون التعديلي ٢٠١٧/٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ تمّ تعديل هذه النسبة لتصبح ٤%).

و- تسديد المستأجر للفارق بين بدل المثل والبدل الحالي بشكل تدريجي وعلى مدى ست سنوات.

ز- إضافة نفقات الصيانة وإعادة التجهيز والخدمات المشتركة (التي كانت موجودة في القانون ٩٢/١٦٠).

ح- الإعفاءات والحوافز المقررة التي يستفيد منها المستأجر.

ط- تمكين المستأجر من الاستفادة من نظام الإيجار التملّكي.

ثانياً- الصندوق واللجان:

أ- حساب (صندوق) دعم المستأجرين من ذوي الدخل المحدود:

أنشأ القانون الجديد حساباً خاصاً لمساعدة المستأجرين من ذوي الدخل المحدود، وهذا الصندوق يكون تابعاً لوزارة المالية وتُمسك حساباته لدى مديرية الخزينة التابعة لها، ويهدف إلى مساعدة جميع المستأجرين الذين لا يتجاوز معدّل دخلهم العائلي الشهري خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور (أي / ٣,٣٧٥,٠٠٠ ل.ل.) وذلك عن طريق المساهمة في دفع الزيادات كلياً أو جزئياً. وتشكّل واردات هذا الصندوق بشكل أساسي من مساهمات سنوية من الدولة تلتحقها في الموازنة العام، وتخضع إدارة الأموال فيه بما في ذلك أصول الجباية والإنفاق لنظام مالي خاص يصدّق بمرسوم في مجلس الوزراء بناءً لاقتراح وزير المالية، وقد صدر النظام المالي للصندوق بموجب المرسوم رقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١.

كما يمكن للمستأجر الاستمرار بالاستفادة من مساهمات الصندوق عن السنة الممدّدة الأولى كما عن السنوات اللاحقة ويؤدّي طلب المساهمة إلى تعليق مهل دفع الزيادات الناتجة عن أحكام القانون إلى حين نفاذ قرار اللجنة بالموافقة أو عدمه.

ويساهم الصندوق في عدّة حالات هي:

- في حال الإخلاء الإرادي أو تنازل المستأجر عن حقّه في طلب تحرير عقد إيجار جديد عند انتهاء السنة الممدّدة التاسعة، عندها يحصل على المساهمة على أقساط شهرية كما يمكنه التفرّغ عنها إلى مصدر تمويل يختاره في حال أراد أن يقترض قيمتها

دفعة واحدة ويعتبر عندئذ القرض المعطى له بمثابة قرض سكني يستفيد فيه من الإعفاءات المنصوص عنها في القانون ١٩٩٦/٥٤٣.

• في حال أراد التنازل عن الإيجارة وتسليم المأجور للمالك، وتكون هذه المساهمة مساوية للفارق الذي كان على الصندوق دفعه للمالك فيما لو استمرّ المستأجر في إشغال المأجور، والمالك لا يمكنه التذرع برغبة المستأجر الخطيئة بإخلاء المأجور ما لم يكن المستأجر قد حصل على مساهمة الصندوق.

• في حال الاسترداد إن للضرورة العائليّة أو للهدم أو لغيرها، وهنا تجدر الإشارة إلى أنّه استحقاق المساهمة يكون بعد صدور حكم الاسترداد وتنفيذه وقبض المستأجر للتعويض المدفوع من المالك وذلك وليس قبل ذلك.

وقد ورد صراحةً في الفقرة الأخيرة من المادة /١٠/ من القانون أنّ المساهمات التي يتوجّب على الصندوق دفعها للمؤجّر تبقى على عاتق الصندوق ولا يمكن للمؤجّر التذرع بها لأيّ سبب وأمام أيّ مرجع بوجه المستأجر على أنّها جزء من بدل الإيجار لم يسدده هذا الأخير. بمعنى أنّ القانون الجديد أعطى نوعاً من الحصانة والحماية الإضافية للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الاستفادة من الصندوق بحيث جعل علاقة المداينة بالزيادات على بدلات الإيجار بين المالك والصندوق مباشرةً وهذا يعني أمرين، الأول هو عدم إمكانية المالك من مطالبة المستأجر بالزيادات (فقط يستطيع مطالبته بالبدل وفقاً لما كان عليه قبل نفاذ القانون) وعدم إمكانية إنذاره بخصوص الزيادات، والثاني عدم تأثر حالة المستأجر سواء أكانت الدولة أمنت اعتمادات مالية للصندوق أو لم تؤمّن...

وهنا لا بدّ من القول بأنّ دفع المساهمة للمالك أو للمستأجر لا يجوز أن يكون مشروطاً بأيّ حال من الأحوال بضرورة إبراز براءة ذمة مالية أو بلدية عملاً بأحكام المادة /٢٨/.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه صدر "النظام المالي لحساب صندوق مساعدات المستأجرين" بالمرسوم رقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ ونُشر في الجريدة الرسمية للعام ٢٠١٩ العدد ٤٦/٣ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٣.

وقد حدّد المرسوم آلية الدفع وهي:

١- يتم حجز الاعتمادات الملحوظة على بند المساهمات لصالح الصندوق استناداً إلى قرار يصدر عن وزير المالية بناءً على طلب الدائرة المالية وفقاً للأصول المعمول بها.

٢- يقوم المستأجر بتقديم طلب للاستفادة من المساهمة لدى اللجنة التي يتبع لها المأجور وذلك وفقاً للأصول المحددة في المادة ٨/ من قانون الإيجارات الجديد.

٣- تقوم اللجنة بدراسة الطلبات المقدمة وإصدار القرارات ضمن المهلة المحددة في القانون. وتُعتبر هذه القرارات بحكم المصفاة.

٤- تَبْلَغ اللجان قراراتها إلى الدائرة المالية في وزارة المالية.

٥- تتولى الدائرة المالية:

- التأكد من إرفاق المستندات الثبوتية اللازمة.
- إدخال كافة المعلومات المطلوبة بما في ذلك رقم الحساب المصرفي لصاحب الحق (أي المؤجّر أو خلفاؤه القانونيون أو مصدر التمويل المنصوص عنه في قانون الإيجارات والمستأجر) على نظام ممكن معدّ لهذه الغاية من قبل وزارة المالية.

- إعداد جداول اسمية تتضمن كافة المساهمات المتوجّب دفعها شهرياً وتصديقها وفقاً للأصول المعمول بها.
- إصدار مستند التصفية وفقاً للأصول المعمول بها.

٦- يقوم رئيس مصلحة الصرفيات في وزارة المالية بإصدار حوالة باسم أمين صندوق الخزينة المركزي بالاستناد إلى مستند التصفية.

٧- تصبح الحوالة صالحة للدفع بعد تأشير المحتسب المركزي أو من يفوض إليه ذلك بموافقة مدير المالية العام.

٨- تُدفع قيمة المساهمات المستحقّة عبر تحويلها إلى حسابات أصحاب الحقوق المفتوحة لدى المصارف التجارية العاملة في لبنان عن طريق مصرف لبنان وفقاً للإجراءات المتبعة، وذلك بناءً على الجداول الواردة إليه من الدائرة المالية.

وقد نصّ المرسوم أيضاً على أنّه في حال وقوع خطأ مادي في قرار اللجنة أو إذا التبس تفسيره أو تضمن خطأً في تحديد المساحة أو في احتساب قيمة المساهمة أو في أسماء أصحاب العلاقة، يحقّ لوزارة المالية ولكلّ من المؤجّر والمستأجر طلب التصحيح أو التفسير، ما لم يكن القرار مستأنفاً، وذلك عن طريق تقديم الطلب إلى اللجنة التي أصدرت القرار فتبلّغ صورة عنه إلى الفريقين الآخرين وتدعوهما إلى تقديم ملاحظتهما خلال مهلة أسبوع، ثم تفصل في الطلب في مهلة أسبوع بعد انقضاء هذه المهلة، ويجوز للجنة في هذه الحالات أن ترجع عن قرارها أو أن تعدّله أو أن تفسره.

ولحظ المرسوم أيضاً حالات يتوقّف دفع المساهمات عند توافرها، وهي:

- تلقائياً في نهاية كلّ سنة تمديدية ولحين ورود قرار جديد من اللجنة عن كل سنة لاحقة وذلك إنفاذاً لأحكام المادتين /٨/ و /١١/ من القانون.

- في حال قرّرت اللجنة الرجوع عن قرارها لوجود خطأ مادي أدّى إلى دفع مبلغ غير مستحق في الأصل. وعندئذ يتم استرداد المبالغ المدفوعة بناءً على أوامر تحصيل تصدر وفقاً للأصول، على أن تُنفذ القرارات القضائية التي تقضي باسترداد الأموال المدفوعة من حساب الصندوق بموجب أوامر قبض.

- في حال إحالة اللجنة الملف إلى النيابة العامة وفقاً لما نصّت عليه المادة /١٢/ من قانون الإجراءات الجديد وذلك لحين صدور القرار القضائي النهائي. فقد نصّت المادة /١٢/ على أنه "يلاحق كلّ من أعطى اللجنة إفادة أو تصريحاً كاذباً أو استعمل أو استفاد من أيّ منهما بجرم التزوير واستعمال المزور. وعند اكتشاف أي تصريح أو افادة كاذبة واستعمالها والاستفادة منها، على اللجنة، حسب الحالة، أن تبّلع النيابة العامة بالأمر، ويسقط حق المستأجر بالحصول على المساهمة من الصندوق".

- في حال تعليق القرار المشوب بخطأ مادي وذلك لحين صدور القرار التصحيحي.

- في حال استئناف الدولة قرار اللجنة ولحين صدور قرار عن محكمة الاستئناف المختصة.

وأخيراً تجدر الإشارة إلى أنّ المستأجر الأجنبي لا يستفيد من تقديمات الصندوق عملاً بأحكام المادة /٤/ من القانون.

ب- اللجان ذات الصفة القضائية:

نص القانون على إنشاء لجان خاصة (لجنة أو أكثر) في المحافظات كلّ لجنة مؤلفة من قاض (عامل أو متقاعد) رئيساً ومن عضوين الأول منتدب من قبل وزارة المالية والثاني تنتدبه وزارة الشؤون الاجتماعية، ويكون لها الصفة القضائية. تنظر اللجان في تطبيق الأحكام المتعلقة بدفع الزيادات على البدلات وتحديد المستفيد من حساب صندوق المستأجرين وفي استحقاقه المساهمة وقيمتها والبت بالنزاعات الناشئة عن الاختلاف في مسألة تحديد بدل المثل.

أناط المشرّع بهذه اللجان، صلاحيتان أو اختصاصان حصريّان، هما:

١- تحديد المستأجرين المستفيدين من الصندوق والتأكد من

توافر الشروط القانونية لمنح المساعدة:

تنظر اللجان المذكورة في تطبيق الأحكام المتعلقة بدفع الزيادات على بدلات الإيجار عملاً بأحكام القانون الجديد وذلك عن طريق استقبال طلبات المستأجرين الذين تتوافر فيهم شروط الاستحصال على مساهمة الصندوق وتبت اللجنة بهذه الطلبات لجهة تحديد معدّل الدخل العائلي الشهري للمستأجر وفق الآلية المحدّدة في المادة /٩/ من القانون وتصدر قرارها في مهلة أقصاها شهرين من تاريخ تقديم الطلب.

يعود للجنة، في كل الحالات، التنبّث بالوسائل التي تراها مناسبة من عدد وأسماء أعضاء الفريق المستفيد (أي المستأجر وشاغلو المأجور القانونيون معه) ومن معدّل الدخل الشهري للمستأجر ولكل من هؤلاء، ويحتسب عندها معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد. ويمكن لأي من الفريقين المعنيين تقديم الأدلة والمستندات التي تساعد على إثبات ادعاءاته. وللجنة

أن تستدعي كلاً من المالك المؤجّر والمستأجر للاستماع إليهما وذلك بموجب إشعار يبلغ إليهما وفقاً للأصول الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنيّة.

وفي ضوء استنتاجاتها من الشروط الواجب توافرها في المستأجر تبنت اللجنة في استحقاق المساهمة أو عدمه كما تبنت في قيمة هذه المساهمة:

• فإذا قرّرت اللجنة في ضوء نتائج إجراءاتها أنّ معدّل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز خمسة أضعاف الحدّ الأدنى الرسمي للأجور (أي أكثر من مبلغ / 3,375,000 ل.ل.) ترفض أو تردّ المساهمة لعدم استحقاقها.

• وإذا قرّرت اللجنة أنّ معدّل الدخل العائلي الشهري لا يتجاوز خمسة أضعاف الحدّ الأدنى للأجور (أي أقلّ من مبلغ / 3,375,000 ل.ل.) يُبلّغ رئيس اللجنة القرار إلى الدائرة الماليّة في المنطقة التي يتبع لها المأجور فتدفع هذه الأخيرة للمؤجّر المساهمة المستحقّة أقساطاً شهريّة عن السنة الممدّدة التي قدّم عنها المستأجر طلب المساهمة وفق حالتين:

○ في حال كان معدّل الدخل العائلي الشهري للمستأجر لا يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور (أي أقلّ من مبلغ / 2,025,000 ل.ل.) تكون المساهمة كليّة بحيث يُغطّي الصندوق كامل الزيادة المترتبة. أي أنّ قيمة القسط الشهري يكون مساوٍ للفارق بين قيمة بدل الإيجار وقيمة البديل الجديد.

○ أمّا في حال كان معدّل الدخل العائلي الشهري للمستأجر يزيد عن ثلاثة أضعاف الحدّ الأدنى للأجور ولا يتجاوز خمسة أضعاف (أي

بين /٢,٠٢٥,٠٠٠/ل.و /٣,٣٧٥,٠٠٠/ل.و) تكون المساهمة جزئية بحيث يغطّي الصندوق الفارق، إذا وجد، بين ٢٠٪ من معدّل الدخل العائلي الشهري وقيمة البديل الجديد شهرياً.

مثال عملي على ذلك: (عدم استحقاق المساهمة)

- ❖ في حال كان معدّل الدخل العائلي الشهري هو /٢,٥٠٠,٠٠٠/ل.و
- ❖ وفي حال كان البديل الشهري في سنة معينة بعد احتساب الزيادات وفقاً للقانون الجديد هو /٤٠٠,٠٠٠/ل.و
- ❖ نحسب ٢٠٪ من الدخل العائلي الشهري: $2,500,000 \times 20\% = 500,000$ /ل.و
- ❖ في هذه الحال لا يستفيد المستأجر من المساهمة لأنّ البديل الشهري هو أقلّ من نسبة ٢٠٪ من مجموع الدخل العائلي الشهري.

مثال عملي آخر: (استحقاق المساهمة)

- ❖ في حال كان معدّل الدخل العائلي الشهري هو /٢,٥٠٠,٠٠٠/ل.و
- ❖ وفي حال كان البديل الشهري في سنة معينة بعد احتساب الزيادات وفقاً للقانون الجديد هو /٦٠٠,٠٠٠/ل.و
- ❖ نحسب ٢٠٪ من الدخل العائلي الشهري: $2,500,000 \times 20\% = 500,000$ /ل.و
- ❖ في هذه الحال يستفيد المستأجر من المساهمة، فتدفع الدولة عبر الصندوق الفارق بين ٢٠٪ من معدّل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وقيمة البديل الجديد. أي تدفع $600,000 - 500,000 = 100,000$ /ل.و

الخطوات التي يجب على المستأجر اتباعها لتقديم طلب الاستفادة إلى اللجنة

هي الآتية:

أ- أن يكون بدل المثل قد حدّد بينه وبين المالك إن رضاً (أي بالاتفاق بينهما وبالتالي يتم توقيع عقد بهذا الخصوص) أو قضاءً (أي باللجوء إلى الخبرة والخبرة والمقابلة وصولاً إلى تقديم الدعوى أمام اللجنة في حال اختلاف التقارير وصدور حكم عنها ونتيجة الطعن فيه استثناءً في حال تمّ ذلك).

ب- يجب أن يتمّ تقديم الطلب خلال مهلة شهرين من تاريخ تحديد بدل المثل تحت طائلة سقوط حقّ المستأجر في الاستفادة من المساهمة.

ج- يجب أن يرفق المستأجر بالطلب المستندات الآتية:

- صورة عن بطاقة الهوية للمستدعي (المستأجر).
- صورة عن عقد الإيجار الأساسي.
- جدول بأسماء الشاغلين القانونيين للمأجور.
- صور عن هويات الشاغلين القانونيين للمأجور.
- جدول بالمدخول العائلي الشهري لكلّ من الشاغلين القانونيين مع المستأجر.
- صورة عن إفادات عمل للشاغلين القانونيين للمأجور.
- صورة عن الاتفاق الرضائي أو عن قرار اللجنة/محكمة الاستئناف لتحديد بدل المثل.

د- عند تقديم الطلب يُعطى الملف رقماً تسلسلياً ويتمّ تحويله إلى اللجنة المختصة.

ه- على اللجنة الفصل بالطلب خلال مهلة شهرين من تاريخ تقديمه سنداً لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 9/ من قانون الإيجارات الجديد.

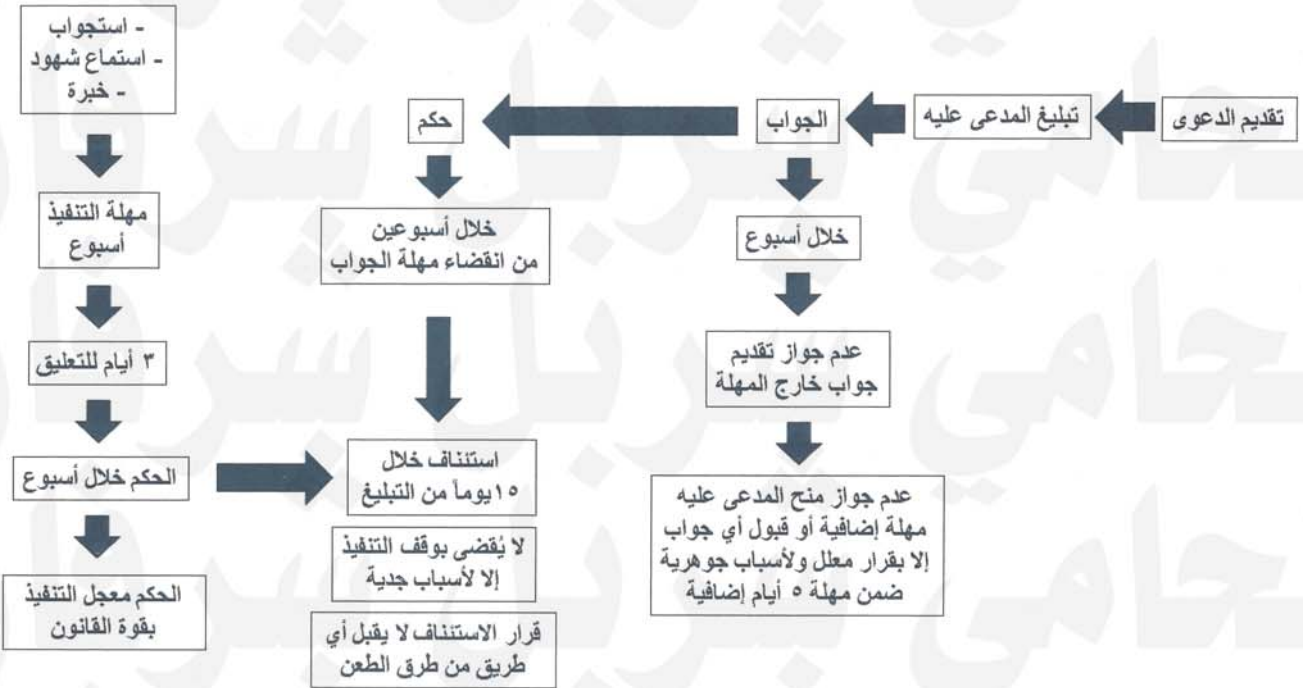
٢- صلاحية البت بالنزاع الناشئ عن اختلاف تقارير الخبراء

المعنيين من كلّ من المالك والمستأجر:

في هذه الصلاحية تنظر اللجنة وفقاً للأصول النزاعية بالدعوى للفصل باختلاف تقارير الخبراء بين المالك والمستأجر وذلك استناداً لأحكام الفقرة "ب-٤" من المادة ١٨/ من القانون. **والأصول هي:**

• تُقدّم الدعوى أمام اللجنة من قبل المالك أو المستأجر بالشكل النزاعي بموجب استحضار (أو عريضة مشتركة) وفقاً للأصول المنصوص عنها في قانون أصول المحاكمات المدنية.

• تخضع جميع إجراءات التقاضي أمام اللجان للأصول الموجزة المنصوص عنها في القانون رقم ٢٠١١/١٥٤ تاريخ ٢٠١١/٨/١٧ (مراجعة الرسم البياني الذي يبيّن مسار الدعوى وفقاً للأصول الموجزة)



• عند صدور الحكم عن اللجنة وتحديد بدل المثل بشكل نهائي يمكن الطعن بالحكم عن طريق الاستئناف أمام محكمة الاستئناف المدنيّة التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها وذلك خلال مهلة /١٥/ يوماً من تاريخ التبليغ. ومهلة الاستئناف منصوص عنها في المادة /٥٠٠/ مكرر "٨" من القانون ٢٠١١/١٥٤ (أصول المحاكمات المدنيّة).

• لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف أي طريق من طرق الطعن، وبالتالي يُصبح مبرماً.

ملاحظة: لا يمكن للمستأجر تقديم طلب أمام اللجنة للاستفادة من الصندوق إلاّ بعد تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً وفقاً لأحكام المادة /٨/ من القانون وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ تحديد بدل المثل (وخلال المهلة عينها من بداية كل سنة من السنوات التمديديّة)، وذلك تحت طائلة سقوط حقه بالاستفادة من المساهمة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنّه صدر مرسوم "تشكيل اللجان الناظرة في تطبيق الأحكام المتعلّقة بتطبيق الزيادات على بدلات الإيجار" رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ تاريخ ٢٠١٩/٥/١٧ ونُشر في الجريدة الرسميّة للعام ٢٠١٩ العدد /٢٧/ تاريخ ٢٠١٩/٥/٢٣. وتمّ تعديله بموجب المرسوم رقم ٢٠٢٠/٦٣٥٠ تاريخ ٢٠٢٠/٥/١٥ المنشور في الجريدة الرسميّة للعام ٢٠٢٠ العدد /٢١/ تاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١.

وبتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨ صدر قرار وزير العدل رقم ٢٠١٩/١٩١٢ وقضى بإلحاق مساعدين قضائيّين باللجان، وحدّد أماكن وأوقات انعقاد اجتماعات أو جلسات اللجان خارج أوقات الدوام الرسمي في قصور العدل في المحافظات والأقضية وذلك بالتنسيق مع الرئيس الأوّل الاستئنافي في كلّ محافظة.

وبموجب مرسوم التشكيل تمّ تأليف / ٢٤ / لجنة في مختلف المحافظات توزّعت كالاتي:

بيروت (٥ لجان)	اللجنة الأولى	اللجنة الثانية	اللجنة الثالثة	اللجنة الرابعة	اللجنة الخامسة
القاضي	هاله الحجّار	أنطوان طعمه	نسرين علويه	ميثال الفرزلي	ريمه شرف الدين
ممثل وزارة الماليّة	فيكتوريا المقدسي الياس	رولا شهاب	توفيق أبي ريشا	جوزيف عيراني	ريتا باسيل
ممثل وزارة الشؤون الاجتماعيّة	بشير العمري	آن ماري معلوف	رنده بو حمدان	ندا فواز	رانيا كيروز
المساعدان	سهيلة مومنة	ماري روز داغر	سوسن مسلماني	رهجي مخايل	مريم قليلات
القضائيّان	مارون رستم	جمال دسوقي	ماري بجاني	عماد فرشوخ	وجدي القرزي

جبل لبنان (٦ لجان)	اللجنة الأولى	اللجنة الثانية	اللجنة الثالثة	اللجنة الرابعة	اللجنة الخامسة	اللجنة السادسة
القاضي	جويل عيسى الخوري	لارا عبد الصمد	فاطمة جوني	نوال صليبا	الياس الشبخاني	إيفون بو لحد
ممثل وزارة الماليّة	ماري حبيب	هادي نرش	نانسي صفير	منى خليل	معين عبد الله	زياد هاشم
ممثل وزارة الشؤون الاجتماعيّة	علي المقداد	عبير عبد الصمد	فرناند أبو حيدر	عدنان نصر الدين	ماري الحاج	جورجيت صالح
المساعدان	بيار حبيب	سهيل حمزة	كريستان مهنا	ندى حداد	آنا ماريا خير الله	ريمونا حداد
القضائيّان	زياد ذيب	كلود معلوف	طارق عويدات	لونا وهب	أنطوان حلجل	منى إسكندراني

اللجنة الثالثة	اللجنة الثانية	اللجنة الأولى	لبنان الشمالي (٣ لجان)
إليان صابر	رنا حبقا	حسين العبد الله	القاضي
جوزيان موسى	ميرنا ديج	وسيم مرحبا	ممثل وزارة المالية
محمد الأحذب	ريم مصطفى	بدرو قنيعر	ممثل وزارة الشؤون الاجتماعية
سيده خوري	ريما عيسى	شوكت جلول	المساعدان القضائيان
نهدات حيدر أحمد	خالد رفاعي	فادي أبي غصن	

اللجنة الثانية	اللجنة الأولى	البقاع (٢ لجتان)
رانيه يحفوف	ميراي حداد	القاضي
نجيب أبو رجيلي	الين الجميل	ممثل وزارة المالية
سوسن أبو حلا	خالد دلول	ممثل وزارة الشؤون الاجتماعية
حوراء سليمان	نيكول واصف	المساعدان القضائيان
وسام الجدوع	زياد معلوف	

اللجنة الثانية	اللجنة الأولى	لبنان الجنوبي (٢ لجتان)
سيلفر أبو شقرا	إيمان عبد الله	القاضي
كوكب إسماعيل	سمير حسين	ممثل وزارة المالية
محمد حمود	هيام عبد النبي	ممثل وزارة الشؤون الاجتماعية
كاتيا ديب	رسمي سليم	المساعدان القضائيان
حلمي رمال	كوليت روكس	

اللجنة الثانية	اللجنة الأولى	النبطية (٢ لجتان)
ماري كريستين عيد	محمد حاج علي	القاضي
تهاني مقلد	سعد بري	ممثل وزارة المالية
علي حمزه	نوال شعبان	ممثل وزارة الشؤون الاجتماعية
حسن أيوب	عباس عبد الله عكر	المساعدان القضائيان
الياس جريس	رواد أبو فاعور	

اللجنة الثانية	اللجنة الأولى	عكار (٢ لجنّتان)
باسم نصر	هانيا الحلوه	القاضي
جهد صابونة	كارلوس عريضة	ممثل وزارة الماليّة
أنطوانيت سعادة	حسن طرابلسي	ممثل وزارة الشؤون الاجتماعيّة
بشرى اسطفان	ملكه عبد الله	المساعدان القضائيّان
عبد الودود يحيى	ميلاد شبل	

اللجنة الثانية	اللجنة الأولى	بعلبك الهرمل (٢ لجنّتان)
سينتيا قسارحي	مريانا عناني	القاضي
أسعد معلوف	إبراهيم همدر	ممثل وزارة الماليّة
زينب الحجار	خالد دلول	ممثل وزارة الشؤون الاجتماعيّة
الياس عون	جمانه طليس	المساعدان القضائيّان
حمزة فرج	حسن شاهين	

ثالثاً- إجراءات تطبيق القانون الجديد (تحديد بدل المثل - مقدار بدل المثل وطريقة احتساب الزيادات بالتوازي مع مدّة التمديد القانوني):

١- تحديد بدل المثل:

نصّت المادة /١٨/ من القانون الجديد على أصول محدّدة لتطبيق أحكامه بدءاً من تحديد بدل المثل رضاءً، وصولاً إلى الإجراءات الواجب اتباعها في حال عدم التوصل لاتفاق بالتراضي من تكليف المالك خبيرين وإبلاغه التقرير للمستأجر الذي بدوره لديه مهلة للاعتراض والتقدّم بتقرير مقابل...

وفي ما يلي نوجز الآلية الواجب اتباعها من أجل السير بتطبيق القانون الجديد:

أ- إرسال المالك كتاب دعوة للمستأجر لتحديد موعد للاجتماع من أجل التفاوض بشأن تحديد بدل المثل بالطرف الرضائيّة وذلك خلال مهلة معيّنة (معقولة)، وذلك بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام بالبريد أو بواسطة كتاب منظم لدى الكاتب العدل.

ب- في حال حصول الاجتماع بين المالك والمستأجر وتمّ الاتفاق على تحديد بدل المثل رضاءً، يُصار إلى توقيع عقد خطّي يكرّس هذا الاتفاق الرضائيّ.

ج- في حال عدم حصول أيّ اجتماع بين المالك والمستأجر أو في حال حصلت المفاوضات وفشلت، يجب على المالك تطبيق الإجراءات الآتية:

١- الاستعانة بخبيرين (مهندس وخبير تخمين من الخبراء المسجلين

في المحافظة التي يقع فيها المأجور) من أجل إجراء تخمين

المأجور وتحديد قيمته البيعيّة بحالته الراهنة كما لو كان خالياً.

ويقوم الخبيران بتخمين بدل المثل استناداً لوسائل محدّدة في المادة

١٩/ من القانون، فيقوموا بالكشف على المأجور وفقاً للمعايير

الآتية: مساحة المأجور، نوع البناء، تقدير متوسطّ أكلاف البناء،

ما يُصيب المأجور من مساحة العقار، تخمين ثمن المتر البيعي

وبيان ما ينقص من القيمة بسبب قدم العهد أو سوء الاستعمال وما

يزيد من قيمة البناء، وتقدير ثمن المتر بالنظر للبيوعات الجارية

في منطقة تواجد المأجور أو بناءً لتقدير من قبل الإدارات

الرسميّة...

٢- بعد ذلك يقوم المالك بإبلاغ التقرير للمستأجر بواسطة الكاتب العدل وليس بأية وسيلة أخرى لأنّ المشرّع حدّد هذه الوسيلة في التبليغ حصراً، وبالتالي إذا تمّ التبليغ بواسطة البريد يكون باطلاً.

٣- يمكن للمستأجر خلال مهلة شهرين من تاريخ تبليغه إمّا بالقبول بالتخمين والموافقة عليه واعتماده في تحديد البدل أو عليه في حال لم يقبل به اللجوء بدوره لخبيرين وفق الآلية عينها والتقدم بتقرير تخمين مقابل يُبلّغ للمالك خلال مهلة الشهرين المذكورة أعلاه بمعنى أنّه خلال هذه المهلة يجب على المستأجر تكليف الخبيرين وإجراء الكشف وإبلاغ المالك بتقريره المقابل وذلك تحت طائلة سقوط حقه في الاعتراض على التخمين المرسل من المالك أو حتى الإدلاء بمضمون تقرير مقابل استناداً لصراحة الفقرة "ب-٣" من المادة /١٨/ من القانون.

٤- ونشير هنا إلى أنّ القانون اعتبر الخبيرين المعيّنين من قبل كلّ من المالك أو المستأجر كما لو كانا معيّنين من قبل القضاء. وفي هذا الإطار لا يمكن للمستأجر منع الخبيرين من إجراء الكشف على المأجور وإنفاذ المهمة وفي حال فعل يمكن لهذين الأخيرين طلب مؤازرة قوى الأمن الداخلي وفقاً للتعميم الصادر عن النائب العام التمييزي رقم ٩١٠/م/٢٠١٥ تاريخ ٢٠١٥/٢/١٧ ووفق الآلية المحدّدة في التعميم التوضيحي الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٠.

٥- أمّا في حال اختلف التقريران جاز لكلّ من المالك والمستأجر اللجوء إلى اللجنة التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها وذلك للفصل

في النزاع الناشئ عن اختلاف التقارير وفقاً لما تمّ بيانه أعلاه، على أن يرفق مع طلبه نسخة عن التقريرين ومربوطاتهما بما في ذلك صور وثائق التبليغ.

٢- مقدار بدل المثل وطريقة احتساب الزيادات بالتوازي مع مدة التمديد

القانوني:

بالتوازي مع تمديد عقود إيجارات الأماكن السكنية لمدة ٩ سنوات من تاريخ نفاذ القانون أي اعتباراً من ٢٨/١٢/٢٠١٤، أقرّ القانون الجديد بوجوب تسديد المستأجر لبدل المثل ولكن بشكل تدريجي، فحدّدت المادة /١٥/ من القانون آلية تسديد بدل المثل تدريجياً على أساس أن يُزاد بدل الإيجار بتاريخ نفاذ القانون سنوياً وتباعاً بنسبة ١٥٪ من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ القانون وبدل المثل وذلك عن كلّ سنة من السنوات التمديدية الأربعة الأولى، و ٢٠٪ من قيمة الزيادة المشار إليها عن كلّ من السنتين الخامسة والسادسة، ويكون البديل في السنوات السابعة والثامنة والتاسعة مساوياً لبدل المثل الذي حدّده القانون الأساسي الصادر بتاريخ ٩/٥/٢٠١٤، في المادة /٢٠/ منه بدل المثل على أساس نسبة ٥٪ من القيمة البيعية للمأجور في ما لو كان خالياً، وبعد التعديل الحاصل بموجب القانون ٢٠١٧/٢ تاريخ ٢٨/٢/٢٠١٧ أصبح بدل المثل ٤٪.

وهذا الأمر يعني أنّ القانون التعديلي ٢٠١٧/٢ الصادر بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٧، عدّل مقدار بدل المثل فأصبح اعتباراً من هذا التاريخ بنسبة ٤٪ من قيمة المأجور، وبالتالي تكون الفترة الممتدة اعتباراً من ٢٨/١٢/٢٠١٤ (تاريخ نفاذ القانون الأساسي) ولغاية تاريخ نفاذ القانون التعديلي أي لغاية ٢٧/٢/٢٠١٧ خاضعة لأحكام القانون تاريخ ٩/٥/٢٠١٤ بمعنى أنّ بدل المثل يُحتسب عن هذه الفترة على أساس ٥٪، واعتباراً من ٢٨/٢/٢٠١٧ يُصبح بدل

المثل بنسبة ٤٪ وذلك عملاً بأحكام المادة /٦٠/ من القانون ٢٠١٧/٢ التي نصّت على أنّه يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسميّة، واستناداً لمبدأ عدم رجعيّة القوانين.

شرح وتفسير حول كيفية احتساب البديل:

يُستفاد من أحكام المادة /١٥/ من القانون بأنّ بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر يُزاد تدريجياً وفقاً للمعادلات الحسابية الآتية:

البديل قبل نفاذ القانون + [(بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون) × ١٥٪]	عن السنة الأولى:
البديل قبل نفاذ القانون + [(بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون) × ٣٠٪]	عن السنة الثانية:
البديل قبل نفاذ القانون + [(بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون) × ٤٥٪]	عن السنة الثالثة:
البديل قبل نفاذ القانون + [(بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون) × ٦٠٪]	عن السنة الرابعة:
البديل قبل نفاذ القانون + [(بديل المثل - البديل قبل نفاذ القانون) × ٨٠٪]	عن السنة الخامسة:
يبلع في هذه السنة بدل الإيجار قيمة بدل المثل	عن السنة السادسة ولما بعدها:

وتجدر الإشارة هنا إلى أنّه بالنسبة للسنة الثالثة فإنّ العمليّة الحسابيّة فيها تُصبح على مركّبة، بمعنى أنّه يُحتسب شهران منها على أساس بدل المثل بنسبة ٥٪ (قبل تعديل القانون) وعشرة أشهر على أساس بدل المثل بنسبة ٤٪ (بعد تعديل القانون).

ولأجل التوضيح نورد المثل العملي الآتي:

- قيمة المأجور وفقاً للتخمين: /١٥٠,٠٠٠,٠٠٠/ل.ل. (مئة وخمسون مليون ليرة لبنانيّة)

• بدل المثل (٥٪): $150,000,000 \times 5\% = 7,500,000$ ل.ل. (سبعة ملايين وخمسمائة ألف ليرة لبنانية) سنوياً.

• بدل المثل (٤٪): $150,000,000 \times 4\% = 6,000,000$ ل.ل. (ستة ملايين ليرة لبنانية) سنوياً.

• البدل الذي كان يدفعه المستأجر قبل نفاذ القانون الجديد: $500,000$ ل.ل. (خمسمائة ألف ليرة لبنانية) سنوياً.

وبالتالي تكون الزيادات للسنوات التمديدية التسع على النحو الآتي:

تطبيق العملية الحسابية	نسبة الزيادة	
<p><u>اعتباراً من ٢٠١٤/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٥/١٢/٢٧</u></p> <p>البدل قبل نفاذ القانون + [بدل المثل (٥٪) - البدل قبل نفاذ القانون] × ١٥٪</p> <p>$500,000 + [7,500,000 - 500,000] \times 15\% =$</p> <p>$500,000 + [1,050,000] =$</p> <p>$1,550,000$ ل.ل. سنوياً</p>	١٥٪	السنة الأولى
<p><u>اعتباراً من ٢٠١٥/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٦/١٢/٢٧</u></p> <p>البدل قبل نفاذ القانون + [بدل المثل (٥٪) - البدل قبل نفاذ القانون] × ٣٠٪</p> <p>$500,000 + [7,500,000 - 500,000] \times 30\% =$</p> <p>$500,000 + [2,250,000] =$</p>	٣٠٪	السنة الثانية

		$2,100,000 + 500,000 =$ $= 2,600,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$
السنة الثالثة قبل التعديل	% ٤٥	<p>اعتباراً من ٢٠١٦/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٧/٢/٢٧</p> <p>البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٥%) - البديل قبل نفاذ القانون] × % ٤٥</p> $= 500,000 + [500,000 - 7,500,000] \times 45\%$ $= 500,000 + [7,000,000 \times 45\%]$ $= 3,150,000 + 500,000 =$ $= 3,650,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$ $= 3,650,000 \div 12 = 301,147 \text{ ل.ل. شهرياً}$ <p>يكون المستحق عن شهرين = $301,147 \times 2 = 602,294 \text{ ل.ل.}$</p>
السنة الثالثة بعد التعديل	% ٤٥	<p>اعتباراً من ٢٠١٧/٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٧/١٢/٢٨</p> <p>البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × % ٤٥</p> $= 500,000 + [500,000 - 6,000,000] \times 45\%$ $= 500,000 + [5,500,000 \times 45\%]$ $= 2,475,000 + 500,000 =$ $= 2,975,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$ $= 2,975,000 \div 12 = 247,917 \text{ ل.ل. شهرياً}$ <p>يكون المستحق عن عشرة أشهر = $247,917 \times 10 = 2,479,170 \text{ ل.ل.}$</p>
السنة الرابعة	% ٦٠	<p>اعتباراً من ٢٠١٧/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٨/١٢/٢٧</p> <p>البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × % ٦٠</p> $= 500,000 + [500,000 - 6,000,000] \times 60\%$ $= 500,000 + [5,500,000 \times 60\%]$ $= 3,300,000 + 500,000 =$

		$= 3,800,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$
السنة الخامسة	٨٠%	اعتباراً من ٢٠١٨/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٩/١٢/٢٧ البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × ٨٠% $= 500,000 + [6,000,000 - 500,000] \times 80\%$ $= 500,000 + [5,500,000] \times 80\%$ $= 500,000 + 4,400,000 = 4,900,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$
السنة السادسة	١٠٠%	اعتباراً من ٢٠١٩/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠٢٠/١٢/٢٧ البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × ١٠٠% $= 500,000 + [6,000,000 - 500,000] \times 100\%$ $= 500,000 + [5,500,000] \times 100\%$ $= 500,000 + 5,500,000 = 6,000,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$
السنة السابعة	١٠٠%	اعتباراً من ٢٠٢٠/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠٢١/١٢/٢٧ البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × ١٠٠% $= 500,000 + [6,000,000 - 500,000] \times 100\%$ $= 500,000 + [5,500,000] \times 100\%$ $= 500,000 + 5,500,000 = 6,000,000 \text{ ل.ل. سنوياً}$
السنة الثامنة	١٠٠%	اعتباراً من ٢٠٢١/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠٢٢/١٢/٢٧ البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × ١٠٠% $= 500,000 + [6,000,000 - 500,000] \times 100\%$

		$[5,000,000 \times 100\%] + 5,000,000 =$ $5,000,000 + 5,000,000 =$ $10,000,000 \text{ ل.ل. سنوياً} =$
السنة التاسعة	١٠٠ %	<p>اعتباراً من ٢٠٢٢/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠٢٣/١٢/٢٧</p> <p>البديل قبل نفاذ القانون + [بديل المثل (٤%) - البديل قبل نفاذ القانون] × ١٠٠%</p> $[5,000,000 - 6,000,000] \times 100\% + 5,000,000 =$ $[-1,000,000] \times 100\% + 5,000,000 =$ $-100,000,000 + 5,000,000 =$ $-95,000,000 \text{ ل.ل. سنوياً} =$

رابعاً- الأماكن غير السكنية (التجارية والصناعية والمهنية):

من الملفت إلى أنّ القانون الجديد فصل الإيجارات السكنية عن الإيجارات غير السكنية وترك معالجتها إلى قانون خاص يصدر لاحقاً ومن شأنه تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة لها، وقد نصّت المادة /٣٨/ من القانون على تمديد هذه العقود حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١. وتمّ تمديد هذه العقود مجدّداً لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١ بموجب القانون رقم ٢٠١٨/١١١، وأيضاً لغاية ٢٠٢٠/١٢/٣١ بموجب القانون رقم ٢٠٢٠/١٧٦.

والجديد أيضاً هو أنّ القانون ربط الزيادات على بدلات الإيجار في الأماكن غير السكنية بمعدّل التضخم السنوي وفقاً للمؤشّر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي على أن لا تتجاوز الزيادة ٥%.

وقد صدرت اعتباراً من العام ٢٠١٤ معدّلات التضخّم وفقاً للآتي:

العـام	نسبة الزيادة
٢٠١٤	٤,٨%
٢٠١٥	١,٩%
٢٠١٦	لا زيادة
٢٠١٧	لا زيادة
٢٠١٨	٤,٤٨%
٢٠١٩	٥%
٢٠٢٠	٢,٩%

خامساً- التمديد واسترداد المأجور لقاء تعويض:

مدّد القانون الجديد عقود إيجار الأماكن السكنيّة لمدّة ٩ سنوات من تاريخ نفاذ القانون (أي اعتباراً من ٢٠١٤/١٢/٢٨ وتنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٢٧)، كما أجاز للمستأجر الذي لا يزال يستوفي شروط الاستفادة من تقديمات صندوق المساعدات أن يطلب من المالك تحرير عقد إيجار جديد لمدّة ثلاث سنوات تلي التسع سنوات الممدّدة، وبالتالي يستفيد المستأجر من فترة إشغال ١٢ سنة تلي إصدار القانون (فتنتهي في ٢٠٢٦/١٢/٢٧).

وقد نصّ القانون على استرداد المأجور لغايته الضرورة العائليّة، وفي هذه الحال على المالك أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار خمس سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده (أي ٢٠% من القيمة البيعيّة للمأجور في حالته الراهنة)، وللهدم وإقامة بناء جديد، وفي هذه الحال على المالك أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي

بدل إيجار ست سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده (أي ٢٤٪ من القيمة البيعية للمأجور في حالته الراهنة) ويكون التعويض موازياً لبدل إيجار سبع سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده (أي ٢٨٪ من القيمة البيعية للمأجور في حالته الراهنة) للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الاستفاضة من تقديمات الصندوق.

كما لحظ القانون حالة استرداد لغير الضرورة العائلية أو للهدم على أن يتم هذا الاسترداد بالتوافق الصريح والخطي بين المالك والمستأجر و لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته، وقد نظم القانون آلية هذا الاسترداد في المادة /٢٣/ منه.

سادساً - الإعفاءات والحوافز المقررة التي يستفيد منها المستأجر:

أعفت المادة /٣٥/ من القانون الجديد المستأجر الذي يملك المسكن الذي يشغله من رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين ومن رسوم الطابع المالي المتوجب على العقود والمستندات المنظمة لغاية شراء المسكن، كما أعفته من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المسكن المشار إليه لمدة ١٠ سنوات تلي الشراء.

كما أعفت المادة /٣٦/ من القانون معاملات الإخلاء وما يتفرع عنها من أي رسم عن كل الإجراءات المنظمة لدى الكاتب العدل إنفاذاً لذلك بما فيه معاملات التخمين والتبليغات والعرض الفعلي والإيداع.

وأعطت المادة /٣٧/ الأفضلية للمستأجرين الخاضعين للقانون في الحصول على القروض السكنية من قبل كل من مصرف الإسكان والمؤسسة العامة للإسكان، كما أعطت المادة /٥٦/ من القانون الأفضلية للمستأجر في الاشتراك بالنظام الخاص بالإيجار التملكي.

سادساً- نفقات الخدمات المشتركة ونفقات الصيانة ونفقات إعادة التجهيز:

أبقى القانون الجديد على ما يُعرف بنفقات الخدمات المشتركة، وهي وفقاً للمادة /٤٥/ منه نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن البوّاب والمصعد وسائر الأقسام المشتركة، ونفقات تأمين المياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد، وأجر البوّاب الموازي للحدّ الأدنى للأجور. ولكّنه أدخل نفقات صيانة البناء من دهان وطرش والإصلاحات المتعلقة بأجهزة تأمين المياه والتدفئة والتبريد وتمديداتها المشتركة والمصعد وتأمينه لدى إحدى شركات الضمان. كما نصّت المادة /٤٥/ على نفقات إعادة تجهيز البناء بالآلات والمعدّات التي تؤمّن الخدمات المشتركة وكذلك تجديد المظهر الخارجي للبناء والأقسام المشتركة.

وقد وضعت المادة /٤٦/ أصولاً قسّمت تحميل المالك والمستأجر هذه النفقات في حال لم يكن هناك اتفاق يحمّل المستأجر جميع هذه النفقات. فيتحمّل المالك ٢٠٪ من نفقات الخدمات المشتركة على أن لا تتجاوز مساهمته ٥٪ من مجموع بدلات إيجار الأمكنة التي تستفيد من هذه الخدمات.

سابعاً- الإيجار التملّكي:

نصّت المادة /٥٦/ من قانون الإيجارات على نظام الإيجار التملّكي. ويُعرّف القانون ٢٠٠٦/٧٦٧ تاريخ ٢٠٠٦/١١/١١ الإيجار التملّكي على أنّه "عقد الإيجار الذي يُعطي المستأجر حق تملّك المأجور لقاء ثمن متفق عليه عند إجراء عقد الإيجار مع احتساب الأقساط المدفوعة منه كبدلات إيجار من أصل الثمن"، كما نصّ القانون عينه على أن تكون مدّة الإيجار التملّكي ٣٠ سنة كحدّ أقصى ولا يجوز للمستأجر استعمال حقّه في شراء المأجور قبل مرور خمس سنوات على الأقل على عقد الإيجار.

وبالتالي فإنّه بإقرار مؤسّسة الإيجار التملّكي أصبح بإمكان ذوي الدخل المحدود أن يمتلكوا مأجوراً، ويمتدّ هذا الإيجار لمدة ٣٠ سنة بتسهيلات عديدة دون الشروط المعقّدة التي تفترضها أيّ عمليّة اقتراض أخرى لا سيّما شرط السنّ.

وبالتالي يكون بإمكان أيّ مستثمر (شخص طبيعي أو معنوي) أن ينشئ المشاريع السكنيّة معفاة من رسوم الرخصة والإفراز والإنشاءات وبالمقابل يكون بإمكان المستأجر أن يتملّك شقّة سكنيّة بمواصفات حديثة ويكون معفى من رسوم التأمين وفكّ التأمين ورسم الطابع المالي ورسم الفراغ ونقل الملكيّة، كما يُعفى المصرف الذي يُقرض المستثمرين للبناء بهدف الإيجار التملّكي من نسبة الاحتياطي الإلزامي. وهذا من شأنه تشجيع وزيادة الاستثمارات مقابل الجمود الذي أحدثته القوانين الاستثنائية المتعاقبة.

الخاتمة:

وأخيراً، وبعد أن استعرضنا أهمّ الأحكام التي تضمّنها قانون إيجار العقارات المبنية الجديد لا بدّ لنا من أنّ ننمّي أن يقرّ مجلس النواب قانون الإيجار التملّكي وقانون جديد ينظّم العلاقة بين المالكين والمستأجرين في الإيجارات غير السكنيّة، ونأمل أن تشكّل هذه المنظومة الجديدة من القوانين والنصوص التنظيميّة نهاية لهذه المشكلة الوطنيّة الكبيرة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي واستعادة التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر وعودة هذه العلاقة إلى كنف القانون العام أيّ قانون الموجبات والعقود وحرية التعاقد لما في ذلك من تشجيع وتحفيز لخدمة الإيجار التي عانت من جمود كبير على مرّ أكثر من نصف قرن من الزمن، ما يشكّل دعامة جوهرية للاقتصاد الوطني ومحرك أساسي له.

المحامي شربل شرفان