

قانون الإيجارات الجديد... أيها المستأجر اخرج من بيروت

المحاميان: خليل بركات وهاني سليمان

أعدّ العضوان المؤسّسان في جمّع اللجان والروابط الشعبية المحاميان خليل بركات وهاني سليمان دراسة تبيّن الإجحاف الذي يلحقه قانون الإيجارات الجديد بالمستأجرين الفقراء ونزوي الدخل المحدود، هذا نصّها:

أخيراً صدر قانون الإيجارات الجديد بمادة وحيدة عنوانه «أيها المستأجر الصغير لسد جديراً بالسكن في بيروت»، أو في المدن الكبرى.

بعد صدور هذا القانون، تلقينا عدداً كبيراً من الاستفسارات، متحوّرت جميعها حول البديل الجديد الذي سيُقدّمه المستأجر جرّاء تطبيق هذا القانون.

أسئلة تتضح بالفتح، كقيمة مضافة على الهوم التي يعانينا ويكادها أصحاب الدخل المحدود، جرّاء الزيادات التي لحظتها هذا القانون.

قبل الإجابة عن السؤال الملقق المتعلق بكيفية احتساب الزيادات لا بد من إيراء بعض الملاحظات:

أولاً - لقد صيغ هذا القانون وكأنه مضبطة بحق المستأجرين القدامى، بحيث وضع على عاتقهم دون غيرهم، ويفعّول رجعي، وزر ومسؤولية التعويض على المالكين، بحيث تناسى واضعوه أنه قد جرت زيادات على البدلات خلال السنوات 1992 و1994 و1995 و1996 و2008 و2012.

ثانياً - لا يهدف هذا القانون كما توحى نصوصه، إلى إنصاف المالكين، كتعويض عن ربح فائت، بقدر ما يهدف إلى سيطرة الشركات العقارية المنظّرة على مفارق الطرقات، إلى الربح المستقبلي، جرّاء إخلاء بيروت من طبقتها الفكرية والمتوسطية.

ثالثاً - إن هذا القانون، قد خلا من الحس الاجتماعي، لا بل إنه يهدد الأمن الاجتماعي جرّاء الأسس التي ستحدّثه عملية الإخلاء - لا بل التهجير - الذي تفرّزه مفاعيل هذا القانون في المدى المتوسط، حتى ليكمن القول إن ضور الطبقة المتوسطة حتى الاضمحلال في المدى القريب، سيكون السمة العامة في المجتمع اللبناني، وفي ذلك ما فيه من اضطرابات اجتماعية، لا نعتقد أن لبنان قادر على تحمل أوزارها. وإذا كان من فائتة يتيمّة لهذا القانون هي أنه سينحي الصراع المذهبي والطائفي جانباً لمصلحة اصطلاف من نوع آخر.

ماذا عن صندوق الدعم:

لقد أقر هذا القانون باباً خاصاً بصندوق مالي يلحظ تعويضاً للمستأجرين من خزينة الدولة، وقد جاءت هذه الإضافة من باب لزوم ما لا يلزم.

تحدثت المادة الثالثة من القانون عن إنشاء صندوق خاص للإيجارات السكنية يهدف إلى مساعدة المستأجرين الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور. وحددت الفقرة (2) من المادة العاشرة أنه يقتصر احتساب معدل الدخل العائلي الشهري على مجموع معدلي الدخل الشهري للزوج والزوجة.

فلو أخذنا مثلاً أن رجلاً استأجر قبل 1992/7/23

لا يهدف هذا القانون إلى إنصاف المالكين كتعويض عن ربح فائت بقدر ما يهدف إلى سيطرة الشركات العقارية

باشهر عدّة، وكان هذا المستأجر يعمل في الدرجة الخامسة بصفة مستخدم، كما أن زوجته تعمل بنفس الدرجة والراتب تقريباً، فإن مجموع راتبهما بعد 1992/7/23 أي بعد 22 سنة، سيصبح بالتأكيد أكثر من ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور، مع العلم أن مجموع راتبهما لا يكفيهما حتى النصف الأول من الشهر وفقاً للدراسة، تؤكد أن العائلة المؤلّفة من أربعة أشخاص تحتاج إلى أكثر من 900.000 ل.ل من أجل الأكل فقط لثلاث وجبات في اليوم، إضافة لبعض المصاريف الزهيدة.

لقد نصت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من القانون على أنه: «إذا قررت اللجنة، (المكلفة بدراس طلبات الاستفادة من دعم الصندوق) أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور، ترفض المساهمة لعدم استحقاقها، ويتوجب على المستأجر دفع بدل الإيجار الجديد الناتج من تطبيق الزيادات المنصوص عنها في هذا القانون تحت طائلة اعتباره ناكلاً وتطبيق عليه عندها أحكام هذا القانون».

من المعروف أن الخاضعين لأحكام هذا القانون هم

انفسهم الخاضعون لأحكام القانون 92/160 الصادر بتاريخ 1992/7/23.

الهدف من القانون:

إن السمتين الأساسيتين لهذا القانون هما:

أولاً - الزيادة الباهظة على البدلات. ثانياً - إخلاء المأجور بعد ست أو تسع سنوات. كان يمكن الاكتفاء بواحدة منهما، أما الإصرار عليهما مجتمعين فهو عملية تهجير مشرّعة تضرب الاستقرار الاجتماعي، بحيث يضطر رب العائلة، إما الرضوخ إلى بدلات لا طاقة له على تحملها أو ترك المأجور مع عائلته وأطفاله، مع ما يرافق ذلك من تغيير لمدارسهم وعلاقتهم الاجتماعية.

كيفية تطبيق الزيادة:

لقد حددت المادة 15 من القانون هذه الزيادة بانها الفارق بين البديل المعمول به قبل نفاذ القانون، وبديل المثل للمأجور.

كما حددت المادة 20 بدل المثل على أساس نسبة (5 في المئة) خمسة في المئة من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة في ما لو كان خالياً.

واستناداً إلى هذا التحديد، فقد حددت الفقرة (ب) من المادة 15، الزيادة المتوجبة على النحو التالي: زيادة (15 في المئة) خمسة عشر في المئة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون، وبديل المثل عن كل سنة من السنوات التمديدية الأربعة الأولى.

زيادة (20 في المئة) من قيمة فارق الزيادة عن كل من السنين الخامسة والسادسة من الفترة التمديدية، بحيث يبلغ بدل الإيجار في السنة التمديدية السادسة قيمة بدل المثل.

في السنوات السابعة والثامنة والتاسعة، فإن بدل الإيجار هو بدل المثل لكل منها.

فإذا كانت القيمة البيعية للمأجور الذي يشغله المستأجر، قد حددت مثلاً بمبلغ 200.000 ل.ل في بيروت، وهي في هذه الحال شقة متواضعة وفي منطقة شعبية، فإن بدل المثل لهذا شقة يكون 10.000 ل.ل/1. سنوياً.

200.000 × 5 = 10.000 ل.ل

100

فهل تستطيع العائلة التي تسكن شقة متواضعة كهذه

أن تدفع قيمة هذا البديل إيجار سنوي؟

يقال بأن القانون قد لحظ إيجاد صندوق مالي يؤمّل من

خزينة الدولة بهدف دفع الزيادة في البديل عن المستأجرين

الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور خلال مدة تسع سنوات ولكن ماذا سيحل بهذه الأسر بعد انقضاء هذه المدة سوى التشرّد.

إن هذا القانون سوف يدفع أكثر من مئة ألف عائلة إلى التشرّد، لأنها سوف تكون عاجزة عن بدل الإيجار، أكثريةهم الساحقة عند المباشرة بتطبيق الزيادات على المستأجرين، والأقلية منهم بعد انقضاء تسع سنوات.

إذ إنه بعد تسع سنوات يصبح الإيجار حراً، وبالتالي

تصبح الكارثة الاجتماعية أكبر.

بين الأماكن السكنية وغير السكنية: الملفات أن القانون قد تساهل مع عقود إيجار الأمان غير السكنية، في حين أنه تشدد مع عقود إيجار الأمان السكنية.

فقد نصت المادة 38 منه على ما يلي: «لحين نفاذ قانون خاص ينظّم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأمان غير السكنية المعقودة قبل 1992/7/23 حتى تاريخ 2018/12/31».

خلال هذه المدة ترتبط بدلات الإيجار اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون وتزداد بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على ألا تتجاوز الزيادة الخمسة في المئة (5 في المئة)».

لقد ربط القانون الزيادة على بدلات إيجار الأمان غير

يراد أن تكون بيروت مجرّد سوق تجاري وأماكن سكنية للأثرياء على أن يترادها المواطنون من خارجها للتفرّج

السكنية بمعدل التضخم السنوي على ألا تتجاوز الزيادة (5 في المئة) في حين أنه حدد هذه الزيادة بالنسبة إلى الأمان السكنية بنسبة 15 في المئة عن كل سنة من السنوات التمديدية الأربعة، و20 في المئة عن كل من السنين الخامسة والسادسة.

فلماداً لا يعامل شاغلو الأمان السكنية أسوة بغيرهم من شاغلي الأماكن التجارية؟

نوح بـ«إشعال البلاد» عند أي زيادة ضريبية على الناس

الاتحاد العمالي: نحذر من التلطي

بعباءة تمويل السلسلة

لرفع الأسعار وزيادة غلاء المعيشة. ولفت الجيران إلى أن الاتحاد وغالبية اللبنانيين بل والمسؤولين انفسهم يعرفون تماماً، أنّ تمويل السلسلة وسواها من أبواب الإنفاق يمكن ويجب أن يتم حصراً بفرض ضرائب على الأرباح الربعية في المضاربات العقارية والمالية

ويعوق الهدر والفساد القائمين في المراكز الحدودية من مطار ومرفأ ومراكز جمركية، وبشكل خاص بتغيير السياسة الضريبية الضالمة ووضع ضريبة تصاعدية على الأرباح والدخل بعد توحيد.

وأشار إلى «أنّ سلوك طريق قهر الناس بالضرائب والرسوم وترك أصحاب الشروات يزدادون كراهة وتهراً من الضريبة، سيثقل البلاد بالضرائب والتقاطرات وسيكون الاتحاد العمالي العام في مقدمة التحرك باستمرار».

من جهة ثانية، طالب الاتحاد «بتصحيح الأجر الذي توقف منذ مطلع العام 2011، رغم الإنفاق الصريح والمعلن في القصر الجمهوري في عبءا لجهة التصحيح الدوري أو السنوي».

المستقلة والأسلاك العسكرية والأمنية والمتقاعدین والمتقاعدين، وبابوات التمويل من أجل تغذية عجز الموازنة على حساب الفئات الدنيا والمتوسطة من العمال والموظفين

وسائر ذوي الدخل المحدود».

وتابع: «يؤكد الاتحاد مجدداً رفضه المطلق الربط بين المطلب الحق في

إصدار السلسلة وتمويلها، ويحذر من أي زيادة على ضريبة القيمة

المضافة T.V.A، ويدعو إلى عدم نرّ الرماد في العيون والاستخفاف

بمعقول المواطنين من خلال ما يروّج لضريبة على الكالبيّة قبل وضع

لائحة محدّدة لها، بحيث لا ينتهي الأمر إلى أن يشعل البلاد والغسالة

والتلفزيون وغيرها من أساسيات الحياة من الكماليات عند الدولة.

كما أنّ مجرّد التفكير في زيادة

سعر استهلاك الكهرباء، أو المياه تحت شعار «تحريرها» يعني مضاعفة

فواتير الكهرباء، التي بالكاد تصل إلى المواطن ويدفع الناس فاتورة المولد

التي سيضاعفها «تجار» المولدات الخاصة وتلك فواتير المياه، ناهيك

عن التجار الذين ستكون حجّتهم الجديدة ارتفاع الرسوم الجمركية

ولفت نظريان إلى «أنّ المسوحات البرية التي تقوم بها الوزارة، تشكّل استكمالاً للصورة التي رسمتها دراسة الأنظمة البرتولية في البحر، والتي أظهرت ارتفاع احتمال وجود نفط في المناطق البحرية القريبة من الشاطئ وفي البر اللبناني».

واعتبر أنّ السلطات المحلية وهيئات المجتمع المدني، «شريكة

في الجهود التي تبذلها الوزارة»،

مناشداً إياها «تسهيل مهمة الخبراء

والقنيين العاملين على الأرض،

من أجل إتمام المسوحات الزلزالية،

لتعمل جميعاً من أجل مصلحة هذا الوطن».

وقد تمّ عرض فيلم مصوّر يتضمن شرحاً عن المرحلة الأولى من المسح

الزلزالي الثنائي الأبعاد المتعدّد

الزباني في البر اللبناني في مرحلته الأولى.

رولنز

أما نائب رئيس «سبكتروم» في الشرق الأوسط دافيد رولنز، فقد شرح عمل الشركة في العالم، وخصوصاً في الشرق الأوسط، والعقد الموقع مع الدولة اللبنانية في البحر والبر، مؤكداً أنّ المعلومات المستخدمة من المرحلة الأولى وأعادة ووضع اهتمام من شركات النفط العالمية، مشيراً إلى أنّ الشركة ستسلم التقرير النهائي عن المرحلة الأولى للوزارة خلال هذا الشهر.



(دالاتي ونهرا)

على البرّ، تكوين صورة عن إمكانيات وجود سواد هيدروكربونية في البرّ اللبناني، تمهيداً للبدء بمرحلة الاستكشاف على البرّ، فور إقرار مشروع قانون الموارد البرتولية في الأراضي اللبنانية، الذي تمّ وضعه من قبل لجنة خاصة شكلها وزير الطاقة والمياه آنذاك وتضم هيئة إدارة قطاع البترول.

الزلزالي، ونتائج تحليله الشهر الجاري. يمتدّ الخط الأول منهما بين البترون وعيناتا، أما الخط الثاني فيبين عاليه وكفرزبد. وأضاف: أبلغكم بأنّ تحايل الجيانشات الساجحة من مسج هذين الخطين، أظهرت نتائج مشجحة، وننتظر أن تسلمنا شركة «سبكتروم» بيانات المسح المرحلة الثانية من المسح الزلزالي

الجزائي على البرّ اللبناني، ما تمّ إنجازها خلال هذا العام، وكذلك الإنشطة التي ستمضي الوزارة بها قدماً، استكمالاً لهذا المشروع. ونطلق اليوم المرحلة الثانية المعدلة من المسح الزلزالي الثنائي الأبعاد. وقد تمّ في المرحلة الأولى

مقدم الحضور خلال الندوة في «لو رويال»

سكاف: لتعويض مزارعي البقاع خسائرهم من موجة الصقيع

لغت رئيس «الكتلة الشعبية» الوزير السابق سكاف إلى أنّ البقاع اللبناني يعيش هذه الأيام أزمة طارئة تصاف إلى لائحة مشاكله المتلاحقة، تتمثل بموجة الصقيع التي ضربت القطاع الزراعي مؤخراً وادت إلى خسائر فادحة في المواسم والمحاصيل العقبلة سميت «بالموت الأسود»، بحيث يقدر الخبراء نسبة الأضرار فيها بحوالي الـ70 إلى الـ90 في المئة».

وقال في بيان أمس: «لمن لا يعرف فإنّ هذه الأرقام تعتبر بمثابة كارثة حقيقية ونكبة موصوفة ستطال القطاع الزراعي في البقاع ولبنان ككل، وبالتالي آلاف المزارعين والأسر التي تعتمد على هذا المورد الحيوي، من دون أن ننسى أزمة شخّ المياه وندرة المتساقطات هذا العام، وما لها من أثر سلبي كبير في هذا الإطار».

وأضاف: «كل ذلك ولا تزال الدولة اللبنانية غائبة تماماً ولا تحرك حتى الساعة أي ساكن في سبيل التعويض على المزارعين وتمكينهم من تجاوز هذه الكارثة، عبر الهيئة العليا للإغاثة والمؤسسات المختصة، وهو واقع يفرض علينا أن نذكر الرأي العام باعترافات نشرت في بعض الصحف، كان قد أدلى بها الأمين العام السابق للهيئة العليا للإغاثة إبراهيم بشير الموقوف حالياً بجرم اختلاس الأموال، يقيد فيها بأنّ مبلغ 27 مليار ليرة من أموال الهيئة كانت تتصلح شويها من أجل تمويل حروب برابلس وجماعة أحمد الأسير في صيدا».

وطالب سكاف «الحكومة اللبنانية بالعمل السريع والجاد من أجل تخصيص مساعدات طارئة لدعم المزارعين البقاعيين، والاستعاضة عن المخصصات الهائلة التي تصرف من أجل تدبير البلاد وتخريب السلم الأهلي، بمخصصات تعوض على المزارع اللبناني جزءاً مما خسره وتساعد في فكاهه الدائم من أجل النهوض بهذا القطاع الاقتصادي المحروم».

وأشار إلى «أنّ ما يعانيه المزارع اللبناني ليس ملغاً عابراً يحتمل التأجيل، بل هو كارثة طبيعية مدمرة يجب التعامل معها بالجدية المطلوبة وبالسرعة القصوى».

جمعية المصارف تضرب اليوم احتجاجاً على التعديلات الضريبية

الوطنية يشقّيه العام والخاص. وقد قرّرت الجمعية العمومية ما يلي:

- إقفال المصارف اليوم الجمعة في 11 نيسان 2014 في موقف احتجاجي على الإجراءات الضريبية المقترحة من قبل اللجان

النابية المشتركة.

- عقد مؤتمر صحافي عند الساعة الثانية عشرة من ظهر اليوم

لمزيد من التواصل مع الرأي العام، ولتوضيح موقف الجمعية.

- القيام بسلسلة اتصالات عاجلة مع المسؤولين الرسميين،

وفي مقدمهم الرؤساء الثلاثة لتبنيان خطورة الإجراءات الضريبية

المقترحة، والسعي لاستبدالها

بإجراءات أخرى أكثر واقعية

وملائمة لسلامة الاقتصاد الوطني.

- إبقاء جلسات الجمعية العمومية مفتوحة لمواكبة

التطورات، واتخاذ المواقف المناسبة منها.

عقدت جمعية مصارف لبنان جمعية عمومية استثنائية، بعد ظهر أمس، وذلك على إثر توصيات اللجان النيابية المشتركة بشأن التعديلات الضريبية المقترحة، ولا سيما اقتراح فرض ضريبة إضافية جديدة على فوائد الودائع المصرفية واكتتابات المصارف بسندات الدولة اللبنانية، إذ تمت مناقشة المقترحات الضريبية المذكورة وتقرّر اتخاذ الموقف الآتي:

التحذير الجدي مما يمكن أن تخلفه الضريبة الإضافية المقترحة

على فوائد الودائع واكتتابات المصارف، لتمويل الدولة من

انكساعات سلبية خطيرة

على التضخّم وعلى استقرار العملة الوطنية والقدرة الشرائية

للمواطنين.

الرفض القاطع للمقترح

الضريبي الجديد، كونه سيزيد

الانقذاعات الضريبية على فوائد

المودعين، ولا سيما الصغار منهم،

بحث مطالب قطاع الصاغة

الحاج حسن: لتوفير الميزات

التفاضلية وتعزيز الاستيراد



(دالاتي ونهرا)

الذين لمعوا ونجحوا في عالم الإغتراب في مجال الأعمال، ولا سيما في القطاع الصناعي، وتحديداً في مجال تدوير وصناعة الورق في إيران، حيث أسس المصانع ووظف آلاف العمال».

ومن المرتقب أن يترأس وزير الصناعة اجتماعاً موسعاً

في العاشرة قبل ظهر الإثنين المقبل في الوزارة، يضمّ

ممثلين عن وزارات الاقتصاد والتجارة والزراعة والصحة

العام، و«مؤسسة القاييس والمواصفات اللبنانية»،

ومعهد البحوث الصناعية، ونقابة أصحاب السوبرماركت،

والمجلس اللبناني لمنتجات الألبان والأجبان، ومنجني

الحليب، لمناقشة الخطوات والإجراءات الواجب اتخاذها

على صعيد سلامة المنتجات وجودتها وكامل السلسلة

الإنتاجية عن طريق التوجيه والرقابة والفحوص

المخبرية وأخذ العينات ومنح شارة المطابقة.

بحث وزير الصناعة حسين الحاج حسن مطالب قطاع الصاغة مع وفد من نقابة الصاغة برئاسة أنطوان مغني.

وأكد الحاج حسن أهمية هذا القطاع، وقدرته التنافسية، وضرورة العمل على تعزيز الصادرات بتوفير الميزات التفاضلية وإبراز القيمة المضافة التي يتميّز بها العاملون في هذا المجال.

وقدّم الوفد دراسة عن الآثار التي سببها مشروع تعديل نسب هامش الربح الخاصة له الضريبة على

القيمة المضافة على القطاع في لبنان، كما عرض ملف

سوق الصاغة العالقي مع شركة سوليدير.

من جهة أخرى، أصدر وزير الصناعة بياناً حول وفاة

عميد الجالية اللبنانية في إيران الشيخ لويس ميشال

الجميل، لافتاً إلى أنّ الراحل «يعدّ واحداً من أبرز اللبنانيين