

# بين حق المستأجرين وحق المالكين ... لجنة الادارة والعدل تبحث قانون ايجارات جديد سرّاً!!

## عبدالله: القانون تهجير للمستأجرين اولاً وللمالكين ثانياً لصالح الشركات العقارية الكبرى

### رياحية: التعويض للمتضرر وليس لمن سبب الضرر! املانا مغتصبة فليحرروها



رئيس جمع المالكين القدامى جورج رياحية

ليرة لبنانية دون الزيادات. فكان السؤال: انتم ترفضون اي زيادة في الايجارات؟؟؟ الا ترون ذلك اجحافاً بحق المالكين؟؟؟ يقول عبدالله: "اننا نعيش في بلد يطال الاجحاف فيه كل الناس ان في السكن او بالنقل او بالمحروقات وجزء منه موضوع الايجارات القديمة والملاكين. انما ان اخذنا معدل الحد الأدنى للايجور فان اي مسكن اليوم من الايجارات القديمة اصبح سعره يتجاوز هذا الحد الأدنى. الاجور منخفضة والمدارس وضعتها صعب كما ان المحروقات بورصة يومية مرتبطة بالقطاعات كلها فننصف مرتين فاتورة الكهرباء والمياه والهاتف... اننا الشريحة الأكثر تضرراً فمن لم يستطيع دفع ايجاره بات مشرداً على الطرقات... فموضوع السكن بات اهم من لقمة العيش!!"

بذلك. اشار عبدالله الى انهم ضحية المضاربة العقارية في كل الحالات فغالبيت المستأجرين القدامى كبار في السن لا يمكنهم شراء اي بيت دون اي مساعدة والسكن لا يعطى المال لمن تخطى ال 50 من العمر لذلك يجب بالتعاون مع المصرف المركزي وبنك الاسكان الاخذ في عين الاعتبار وضع المستأجرين القدامى وابداء حل يحافظ على كرامتهم. فيقول: "لا بد من ان تتعاطى الدولة مع قانون الايجارات بطريقة منصفة وعادلة لكل شرائح المجتمع بمن فيهم المستأجرين القدامى والمالكين معاً. اننا نعيش في بلد تخطى سعر المتر فيه الافني دولار اميركي. لذلك اننا ندعو الى الاجابية بالتعاطي بهذا الموضوع. سماع الطرفين. والنقاش للوصول الى حلول والدولة ان قصدت فعلت. ونحن "نترجمهم" لا ان يفعلوا ما لم تفعله الحرب من خلال قانون ايجارات يهجر الناس وبالتالي يكون عنواننا خراب البلد من جديد.

في النهاية. ومن منبر "الاعمار والاقتصاد" دعا عبدالله لجنة المالكين القدامى للحوار وبطريقة علانية واقعية للبحث معاً في حل يرضي الطرفين من مختلف النواحي بعيداً عن الاساليب غير اللائقة فدفعنا بحقهم كبشر ومواطنين وبناء مجتمع واحد. فيقول: "اننا مدركون لوضع بعض المالكين القدامى. الا اننا لسنا من يتحمل المسؤولية. فالدولة هي التي خلقت تلك الازمة دون ان خلتها عبر الحكومات المتعاقبة التي اعتمدت مبدأ الترفع في قانون الايجارات فدفعنا ثمنه سواء فظلم المالكين قبل ان يظلموا وان الدولة اليوم تستعملنا كبشر محرقه بهذه الدعوة. انتهى عبدالله حديثه. مشيراً الى ان اجتماعاتهم غير علنية في تلك الفترة لاعتبار طلب لجنة الادارة والعدل فترة شهرين لدراس الموضوع فترة هدنة. الا انه أكد انه في حال اقر القانون كما سرت لهم. فانهم يحضرون لتحركات فاعلة جداً وسيحصلون الخيم في الشارع. ويقول: "اننا لن نترك بيوتنا تحت اي ظرف من الظروف دون وجود حل عادل ومنصف للجميع."

### اقتراحات ... مرفوضة!!!

في خضم هذا الموقف. وخلال لقاء للمستأجرين القدامى في اواخر حزيران في قصر الاونيسكو. قدم المحامي الكتائبي فادي الجميل. مثل عضو لجنة الادارة والعدل النيابية ندم الجميل في مؤتمر المستأجرين. مداخلة اقترح فيها حلولاً عملية تساعد على مواجهة مشروع القانون. منها منع أو وضع حد كبير لتملك الاجانب في لبنان. للسيطرة على الاموال النفطية التي تدفق على القطاع العقاري. إضافة إلى حصر الدفاع عن المستأجرين الفقراء ومحجودى الدخل. "اذ ليس من المنطقي الدفاع عن نائب مثلاً وهو مستأجر قديم". أما الاقتراح الثالث. فهو تخفيف اصحاب العقارات على تأجير الشقق عبر سلة من التسهيلات التي تؤدي إلى خلق سوق إيجارات في لبنان.

الا ان اصوات المستأجرين علت قائلة: "لن يمر هذا القانون إلا على جثتنا". "يهمهم الحجر لا البشر". "ذهنية سوليدير تطرد اللبنانيين من بيوتهم لمصلحة الشركات العقارية!"

في النهاية. وبعيداً عن حقوق اي جهة ... يظهر حقيقتنا ان المشكلة ليست مختصرة بين الجهتين المتنازعتين بقدر ما هي مع الدولة والقانون الذي تدرسه بعيداً عن نظر اصحاب العلاقة الذين يفترض ان يكونوا الأمر والنهي ... فالى متى هذا الاستهتار وما الهدف وراءه؟؟

ليرة لبنانية دون الزيادات. فكان السؤال: انتم ترفضون اي زيادة في الايجارات؟؟؟ الا ترون ذلك اجحافاً بحق المالكين؟؟؟ يقول عبدالله: "اننا نعيش في بلد يطال الاجحاف فيه كل الناس ان في السكن او بالنقل او بالمحروقات وجزء منه موضوع الايجارات القديمة والملاكين. انما ان اخذنا معدل الحد الأدنى للايجور فان اي مسكن اليوم من الايجارات القديمة اصبح سعره يتجاوز هذا الحد الأدنى. الاجور منخفضة والمدارس وضعتها صعب كما ان المحروقات بورصة يومية مرتبطة بالقطاعات كلها فننصف مرتين فاتورة الكهرباء والمياه والهاتف... اننا الشريحة الأكثر تضرراً فمن لم يستطيع دفع ايجاره بات مشرداً على الطرقات... فموضوع السكن بات اهم من لقمة العيش!!"

بذلك. اشار عبدالله الى انهم ضحية المضاربة العقارية في كل الحالات فغالبيت المستأجرين القدامى كبار في السن لا يمكنهم شراء اي بيت دون اي مساعدة والسكن لا يعطى المال لمن تخطى ال 50 من العمر لذلك يجب بالتعاون مع المصرف المركزي وبنك الاسكان الاخذ في عين الاعتبار وضع المستأجرين القدامى وابداء حل يحافظ على كرامتهم. فيقول: "لا بد من ان تتعاطى الدولة مع قانون الايجارات بطريقة منصفة وعادلة لكل شرائح المجتمع بمن فيهم المستأجرين القدامى والمالكين معاً. اننا نعيش في بلد تخطى سعر المتر فيه الافني دولار اميركي. لذلك اننا ندعو الى الاجابية بالتعاطي بهذا الموضوع. سماع الطرفين. والنقاش للوصول الى حلول والدولة ان قصدت فعلت. ونحن "نترجمهم" لا ان يفعلوا ما لم تفعله الحرب من خلال قانون ايجارات يهجر الناس وبالتالي يكون عنواننا خراب البلد من جديد.

في النهاية. ومن منبر "الاعمار والاقتصاد" دعا عبدالله لجنة المالكين القدامى للحوار وبطريقة علانية واقعية للبحث معاً في حل يرضي الطرفين من مختلف النواحي بعيداً عن الاساليب غير اللائقة فدفعنا بحقهم كبشر ومواطنين وبناء مجتمع واحد. فيقول: "اننا مدركون لوضع بعض المالكين القدامى. الا اننا لسنا من يتحمل المسؤولية. فالدولة هي التي خلقت تلك الازمة دون ان خلتها عبر الحكومات المتعاقبة التي اعتمدت مبدأ الترفع في قانون الايجارات فدفعنا ثمنه سواء فظلم المالكين قبل ان يظلموا وان الدولة اليوم تستعملنا كبشر محرقه بهذه الدعوة. انتهى عبدالله حديثه. مشيراً الى ان اجتماعاتهم غير علنية في تلك الفترة لاعتبار طلب لجنة الادارة والعدل فترة شهرين لدراس الموضوع فترة هدنة. الا انه أكد انه في حال اقر القانون كما سرت لهم. فانهم يحضرون لتحركات فاعلة جداً وسيحصلون الخيم في الشارع. ويقول: "اننا لن نترك بيوتنا تحت اي ظرف من الظروف دون وجود حل عادل ومنصف للجميع."

### مالك والمستأجر ... مسؤولية الدولة

من المستأجرين القدامى الى المالكين. حيث التقت "الاعمار والاقتصاد" رئيس جمع المالكين القدامى جورج رياحية الذي ارتأى بدء الحديث مع التأكيد على ان الدولة هي المسؤولة عن المالك والمستأجر في أن. مشدداً على ان المالك غير مسؤول بتاتا عن المستأجر ... مستطرداً للحديث "بنغصة" عن ان ابنه مستأجر يدفع شهرياً مبلغ 800 دولار اميركي في حين ان المستأجر لديه في المنزل الذي بناه لابنه يدفع بين ال 15 و 20 الف ليرة لبنانية شهرياً. فاعتبرت بذلك: "انا عمّرت لقعده العربي واينبي؟؟؟" مطلقاً على الموضوع صفة "المسخرة". فيقول: "املانا



مستق لجنة المستأجرين القدامى كاسترو عبدالله

من حيث الانذار. البدلات. واعطاء الخلو للمستأجر في حين اراد المالك اخلاء المأجور. بقيت الامور على حالها الى عام 2004/2003 حيث يتحدث عبدالله عن مفاوضات حصلت مع مدير عام الاسكان والتعاونيات للعمل على قانون ايجار ملكي يجيز للمستأجر دفع مستحقات معينة عبر تسويات مع المالكين الى حين ايفاء سعر الشقة لتصبح ملكاً للمستأجر. ما يمكن ان يحل برأيه جزء كبير من الازمة. الا ... انه وللأسف حسب تعبيره. فان لجنة الادارة والعدل تناقش اليوم قانون ايجارات "مجحف". فيستند عبدالله على ما سرت اليهم من هذا القانون. ليقول: "انه قانون تهجير للمستأجرين اولاً وللمالكين ثانياً لصالح الشركات العقارية الكبرى. وهذا ما اشار اليه النائب وليد جنبلاط في حديثه الى محطة النار التلفزيونية أكد فيه وجود شركات اجنبية مستثمرة لا نعرف اصلها ولا فصلها."

### حرب اهلية واقتصادية كبيرة

من هنا شدد عبدالله على ضرورة ختم الدولة لمسؤولياتها من خلال ايجاد قانون عادل ومنصف والعمل على حل ازمة السكن الذي هو حق من حقوق الانسان ويترتب على مسؤوليتها. ويعنون الازمة بالحرب الاهلية والاقتصادية الكبيرة. ويستند بحديثه الى ان هنالك اكثر من 170 الف مستأجر ما يعادل 170 الف عائلة سوف تنقلب حياتها رأساً على عقب بمجرد تغيير سكنها الذي نظمت كل عملها حوله.

### مطالب المستأجرين

لذلك. للجنة المستأجرين مطالب عدة بلخصها عبدالله ويقول: "لقد طرحنا قانون ايجار ملكي من خلال الجمعيات التعاونية. مشاعات الدولة والبلديات. التنمية بالمدن...هنالك عشرات الالوف من الشقق المغفلة في بيروت وغير المؤجرة .... اننا نرفض اي قانون او اي حل ان لم يكن الحل البديل جاهزاً للتنفيذ فوراً. ونحن كلجنة دفاع عن المستأجرين وكمجتمع مدني ونقابات نرفض التعاطي غير الاجابي مع الموضوع. وها اننا قد بدأنا نخرقنا دون ان نوقفه الا بالوصول الى حل جدي. وسنرفض اي زيادة على الايجارات خاصة بعد غلاء المعيشة وزيادة 33% على ايجاراتنا القديمة."

يستطرد في حديثه ليطال ايجارات المعامل والمصانع القديمة التي سوف "يخرب بيتها" وبيت موظفيها خاصة وان لديها اسمها التجاري وسمعتها في السوق. وان الزيادة الاخيرة قد أثرت عليها بحيث انها تخطت ال 200 الف في الشهر لان ايجار المعامل حتى ولو كانت قديمة الا انها تخطى المليون

تناقش لجنة الادارة والعدل برئاسة النائب روبري غام اقرار مشروع قانون جديد للايجارات يبحث خرب عقود الايجارات القديمة ... لا احد يعلم ماذا يجري في دهاليز تلك اللجنة. المستأجرون القدامى يحذرون الدولة من الاجحاف بحقهم من جهة استناداً الى ما تسرب لهم من معلومات. اما لجنة المالكين. فتطالب الدولة بكف يدها عن ممتلكات المالكين ليتصرف كل صاحب ملك بملكه... كل بنادي بحقه ... فيماذا نادى الدولة؟؟؟ "الاعمار والاقتصاد" التقت كل من منسق لجنة المستأجرين القدامى كاسترو عبدالله ورئيس جمع المالكين القدامى جورج رياحية للوقوف على مطالبهم وحقوقهم. وفي حين حاولت مرارا الاتصال برئيس لجنة الادارة والعدل روبري غام احقافاً لبدأ الجهاد الصحفي من جهة ويحثا عن الحقيقة من جهة أخرى ... الا ان السلة كانت فاضية والجواب كان: "نحن نتصل بك" .... وما زلنا بانتظار الاتصال!!!

### مايا نادر

#### ازمة حقيقية وليدة قانون ايجارات ممد

كان الحديث بداية مع منسق لجنة المستأجرين القدامى كاسترو عبدالله الذي اصّر على تعريف مشكلة الايجارات بـ "الازمة الحقيقية" ان بالنسبة للسكن او بالنسبة للمكاتب والمعامل والمصانع. فالقضية ليست جديدة بل تعود لسنوات سابقة اذ ان الحكومات المتعاقبة لم تتعاط "للاسف مع الازمة على انها ازمة اجتماعية سببها التنمية غير المتوازنة بين الريف والمدن. فيقول: "بدأت تلك الازمة منذ الاربعينيات حين نزح المواطنون الى المدن الرئيسية. ومع غياب الخطط السكنية ولد قانون الايجارات الذي درج تمديده الى ان تكاثر عدد المستأجرين ."

من هنا. يشير عبدالله الى ان مختلف الدول المجاورة قد حلت تلك الازمة عبر "قانون ملكي" الا ان جشع كبار الملاكين في لبنان من جهة وغياب اي سياسة اسكانية من قبل الدولة والتي تشكل جزءاً من المشكلة ... حالت دون حلها. فيعود بالتاريخ الى اساس الازمة ليقول: "تفاقت الازمة في الثمانينات والتسعينات. حيث حصلت الحرب وانتشر الدمار وبالتالي ارتفع عدد المواطنين مع تمديد الحكومات المتعاقبة لقانون الايجارات على حساب المستأجرين. فلو قارنا ما دفعناه سابقاً بدلات ايجار بدلات اليوم. للاحظنا انها نفسها ولكن باستطاعتنا تملك المنزل من خلالها. انما غياب السياسة الاسكانية حال دون ذلك اضافة الى عوامل عدة فرضت نفسها في حينها حيث ان ايجار تلك الفترة تخطى الحد الأدنى للايجور بحيث ان ثلثي الدخل كان يعود للايجارات. تماماً ايجار الشقق الجديدة اليوم نسبة لأجر اليوم ايضاً."

المشكلة لا تتلخص حسب عبدالله في التملك. فالناس قد تأقلمت ونظمت حياتها وحياء اولادها وامكان عملها بالاستناد الى مسكنها. فيتحدث عن تمديد الدولة لقانون الايجارات عام 1992 حيث اقترحت قانونين. الاول رقم 92/159 والذي ينظم الايجار الجديد من حيث التعاقد الحر فيمكن من خلال هذا القانون للمالك ان يرفع سعر مأجوره خلال هذه السنوات الثلاث دون ان يكون للمستأجر اي حق برفض القرار الا اخلاء المأجور. اما القانون الثاني فيطالب المستأجرين القدامى رقم 92/160. فيقول عبدالله: "يتعاطى القانون المذكور مع الايجارات القديمة