

اقتراح قانون

يرمي إلى تعديل المادة 18 من قانون الاجارات
(رقم 2 الصادر بتاريخ 2017/2/28)

المادة الأولى:

تُعدّل الفقرة "أ" ويُضاف النقطة 5 الى الفقرة "ب" من المادة 18 من القانون رقم 2 الصادر بتاريخ 2017/2/28 بحيث يُصبحان بعد التعديل على الشكل التالي:

"يجري تحديد بدل المثل:

أ - رضاءً بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر على أن يخضع هذا البديل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق. في حال تعديل الحد الأدنى للأجور بنسبة تفوق الـ100٪، عندها يحقّ للمؤجر الطلب بإعادة النظر بالمبلغ المتفق عليه، ويحتفظ المستأجر بحقه بالاستمرار في العقد في حال قدم أقله 80٪ من القيمة نفسها كنسبة من الحد الأدنى.

ب - إذا لم يجرِ التوصل إلى تحديد بدل المثل رضاءً بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر خلال الأشهر الثلاثة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون، فيكون للمؤجر أن يتبع الإجراءات التالية:

1. يستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في جدول الخبراء. يتولى الخبيران وضع تخمين لبديل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عليها في المادة (19) من هذا القانون

2. يقوم المؤجر بواسطة الكاتب العدل بإبلاغ تقرير التخمين لبديل المثل إلى المستأجر الذي عليه وفي خلال شهرين من تبليغه التقرير إما الموافقة عليه واعتماده في تحديد بدل إيجار المثل أو التقدم بتقرير تخمين مقابل عن طريق الاستعانة بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري ومسجلين في جدول الخبراء. يتولى الخبيران المعينان من قبل المستأجر وضع تخمين لبديل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عنها في المادة 19 من هذا القانون.

3. على المستأجر إبلاغ تقرير التخمين الموضوع من قبل الخبيرين المعينين من قبله لإبلاغه إلى المالك بواسطة الكاتب العدل خلال مهلة الشهرين الآتفي الذكر تحت طائلة سقوط حقه في الاعتراض على التخمين المرسل من المالك أو حتى الإدلاء بمضمون تقرير مقابل.

4. اذا اختلف التقريران جاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يلجأ الى اللجنة المنصوص عليها في المادة 7 من هذا القانون التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها وذلك للفصل في النزاع الناشء عن الاختلاف، على أن يرفق مع طلبه نسخة عن التقريرين ومربوطاتهما بما في ذلك صور وثائق التبليغ.

تطبق على هذا النزاع الاصول الموجزة المشار اليها في المادة 13 من هذا القانون. يقبل القرار الصادر عن اللجنة بهذا الخصوص الطعن عن طريق الاستئناف. لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف اي طريق من طرق الطعن.

5. في حال تعديل الحد الأدنى للأجور بنسبة أقلها 100٪، ووقع خلاف على المبلغ، والطرف المستأجر لم يقدم أقله ال 80٪ من التعرفة الأولية كنسبة مئوية من الحد الأدنى للأجور، عندها يحق للمتضرر فسخ العقد."

المادة 2:

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

النائب

بيروت في: 3 حزيران 2020

طوني فرنجيه

الأسباب الموجبة

إنّ تفشّي جائحة كورونا (Covid-19) أدّى الى صدمات سلبية على الاقتصاد؛ فمن جهة يشهد لبنان - والعالم أجمع - انكماشاً في الطلب الكلي، وذلك نتيجة تنامي الشعور بالخشية لدى المستهلكين والمستثمرين على السواء من تطوّرات المستقبل ومآلاتها. ومن جهة ثانية، تسبّب الفيروس التاجي في صدمات للعرض الكلي نتيجة لعمليات الإغلاق والحجر الصحي على مستوى لبنان، وكذلك بلدان العالم، وترتّب على ذلك تعطيلٌ للإنتاج والتوزيع ولسلاسل التوريد (Supply Chains)، مما سارع في عملية تدهور العملة مع ازدياد الأسعار؛ أو ما يُعرف بالتضخّم الذي أدّى الى التسارع في وتيرة تدهور القدرة الشرائية لأصحاب الدخل المتوسط والمحدود.

وبما أنّ المادة 45 من قانون العمل تقرّ التالي: "يجب ان يكون الحد الأدنى من الاجر كافياً ليسد حاجات الاجير الضرورية وحاجات عائلته على ان يؤخذ بعين الاعتبار نوع العمل ويجب ان لا يقل عن الحد الأدنى الرسمي." وجميع مؤشرات تدلّ على أن التضخّم الحالي والانهيّار في العملة اللبنانية سيؤدّي الى تعديل في الحد الأدنى للأجور.

وبما أنّ الأوضاع الحالية تفرض على الدولة إعطاء المالكين حقوقهم كاملة، وهم يعتاشون من هذه الإيجارات لما يشهده لبنان اليوم من أزمة اقتصادية واجتماعية تختلف عن سابقتها.

وبما أنّ احترام مبادئ العدالة وحماية التزامات المالكين القدامى الذي حصلوا على قروض من المصارف بناء على الزيادات الجديدة والطارئة على بدلات الإيجار أمرٌ أساسي، إلى جانب وجوب تمكين المالكين القدامى من ترميم المباني القديمة وبعضها مهدّد بالانهيار.

لذلك،

تم تقديم اقتراح القانون المرفق الرامي إلى تعديل المادة 18 من قانون الايجارات بحيث يلحظ أهميّة الربط بين القيمة التأجيرية والحد الأدنى الرسمي للأجور.

ونأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة الاقتراح وإقراره.

جدول مقارنة

النص المقترح	النص الحالي
<p>اقتراح قانون يرمي إلى تعديل في المادة 18 من قانون الايجارات (رقم 2 الصادر بتاريخ 2017/2/28) المادة الأولى: تُعدّل الفقرة "أ" و يُضاف النقطة 5 الى الفقرة "ب" من المادة 18 من القانون رقم 2 الصادر بتاريخ 2017\02\28 بحيث يُصبحان بعد التعديل على الشكل التالي: "يجري تحديد بدل المثل: أ - رضاءً بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر على أن يخضع هذا البديل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق. ب - إذا لم يجرِ التوصل إلى تحديد بدل المثل رضاءً بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر خلال الأشهر الثلاثة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون، فيكون للمؤجر أن يتبع الإجراءات التالية: 1. يستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في</p>	<p>المادة 18 من قانون الايجارات (رقم 2 الصادر بتاريخ 2017/2/28) <u>المادة 18:</u> "يجري تحديد بدل المثل: أ - رضاءً بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر على أن يخضع هذا البديل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق. ب - إذا لم يجرِ التوصل إلى تحديد بدل المثل رضاءً بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر خلال الأشهر الثلاثة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون، فيكون للمؤجر أن يتبع الإجراءات التالية: 1. يستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في</p>

جدول الخبراء .يتولى الخبيران وضع تخمين
لبدل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص
عليها في المادة (19) من هذا القانون
2. يقوم المؤجر بواسطة الكاتب العدل بإبلاغ
تقرير التخمين لبديل المثل إلى المستأجر الذي
عليه وفي خلال شهرين من تبليغه التقرير إما
الموافقة عليه واعتماده في تحديد بدل إيجار
المثل أو التقدم بتقرير تخمين مقابل عن طريق
الاستعانة بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين
في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون
أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن
يعملون بالتخمين العقاري ومسجلين في جدول
الخبراء. يتولى الخبيران المعينان من قبل
المستأجر وضع تخمين لبديل المثل للمأجور
وفق الأصول المنصوص عنها في المادة 19
من هذا القانون.

3. على المستأجر إبلاغ تقرير التخمين الموضوع
من قبل الخبيرين المعينين من قبله لإبلاغه إلى
المالك بواسطة الكاتب العدل خلال مهلة
الشهرين الأنفي الذكر تحت طائلة سقوط حقه
في الاعتراض على التخمين المرسل من المالك
أو حتى الإدلاء بمضمون تقرير مقابل.

4. إذا اختلف التقريران جاز لكل من المؤجر
والمستأجر أن يلجأ إلى اللجنة المنصوص
عليها في المادة 7 من هذا القانون التي يقع
المأجور في نطاق اختصاصها وذلك للفصل
في النزاع الناشئ عن الاختلاف، على أن
يرفق مع طلبه نسخة عن التقريرين
ومربوطاتهما بما في ذلك صور وثائق التبليغ.
تطبق على هذا النزاع الاصول الموجزة المشار إليها في

المادة 13 من هذا القانون.
يقبل القرار الصادر عن اللجنة بهذا الخصوص الطعن
عن طريق الاستئناف.
لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف اي طريق
من طرق الطعن."

5. في حال تعديل الحد الأدنى للأجور بنسبة
أقلها الـ 100٪، ووقع خلاف على المبلغ
والطرف المستأجر لم يقدم أقله الـ 80٪
من التعرفة الأولية كنسبة مئوية من الحد
الأدنى، عندها يحق للمتضرر فسخ العقد."