تناقضات قضائية في ظلّ قانون الإيجارات المبتور

ميريام مهنا وحلا نجار

مقدمة

انتهى العمل بالقانون رقم ٩٢/١٦٠ بتاريخ ٣١-٣-٢٠١٢ (في ما يلي «القانون القديم»). وبعد فراغ تشريعي دام حوالي سنتين وتسعة أشهر، أقر المجلس النيابي قانوناً جديداً للإيجارات بتاريخ ١-٤-٢٠١٤ (في ما يلي «القانون الجديد»). نُشر هذا القانون في الملحق ٢٠ من الجريدة الرسمية بتاريخ ٩ أيار ٢٠١٤ وقُدّم طعن فيه من قبل رئيس الجمهورية السابق ميشال سليمان وآخر من قبل عشرة نواب. ولكن أصدر المجلس الدستوري بالأكثرية بتاريخ ١٣-٦-٢٠١٤ قراراً يقضي بعدم جواز النظر في الطعنين لأن القانون نشر قبل انقضاء شهر من تاريخ إبلاغه لرئيس الجمهورية[135]، مما يجعله غير نافذ بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 57 من الدستور[136]. ثم أعيد نشر هذا القانون بتاريخ 26 حزيران 2014، في الملحق 27 من الجريدة الرسمية، ليتقدم عشرة نواب بتاريخ 11 تموز 2014، بمراجعة طعن أمام المجلس الدستوري طالبين وقف العمل فيه وإبطاله.

وبتاريخ ٦ آب ٢٠١٤، أصدر المجلس الدستوري قراراً بردّ الطعن الثاني المقدم إليه في غالبية مواد القانون، معلناً إبطال المادتين /٧/ و/١٣/ والفقرة ب-٤ من المادة /١٨/، المتعلقة كلها باللجنة المكلّفة بتحديد بدل المثل والناظرة في مدى أحقية المستأجرين من ذوي الدخل المحدود بالإستفادة من مساعدة الصندوق الخاص بالإيجارات السكنية.

في إثر هذا القرار، طلب وزير العدل من هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، إبداء الرأي في المفاعيل التي يرتبها الإبطال الجزئي المذكور على بقية أحكام قانون الايجارات الجديد. وبناء عليه، وبعد دراسة معمّقة، أصدرت الهيئة رأيها[137] الإستشاري بتاريخ ١٥ تشرين الأول ٢٠١٤، مفاده أن إبطال ثلاث مواد من قانون الإيجارات الجديد من قبل المجلس الدستوري يؤدي حكماً إلى تعطيل عدد كبير من مواده، وتالياً إلى تعطيل العمل بالقانون بما يتصل بالإيجارات السكنية العادية أي المواد ٣ إلى ٣٧ من قانون الإيجارات الجديد. بالمقابل، رأت الهيئة أن القانون يبقى نافذاً بالنسبة للإيجارات الواقعة على الأبنية الفخمة والأماكن غير السكنية، فضلاً عن الأحكام المشتركة.[138]

ومع دخول القانون حيز التنفيذ بتاريخ ٢٨ كانون الأول ٢٠١٤، ظهرت إشكاليات متعددة مرتبطة بإمكانية تطبيقه. وانقسمت اجتهادات المحاكم تاركةً أوضاع المستأجرين والمالكين معلّقة وحقوقهم هشة وفي مهب الريح، والشرخ بينهم على أشدّه. وعلى خلفية هذا الانقسام، اعتبر رئيس مجلس القضاء الأعلى

---

١٣٥ - من المعلوم أن رئيس الجمهورية السابق ميشال سليمان لم يوقع القانون ولم يردّه.
أنظر «المجلس الدستوري اللبناني يرد الطعنين على قانون الإيجارات الجديد شكلا: استنكاف جديد عن احقاق الحق»، نشر على موقع المفكرة الالكتروني بتاريخ ١٦ حزيران ٢٠١٤

١٣٦ - المفكرة القانونية، «آخر مهلة للطعن في قانون الإيجارات في لبنان: ١١ تموز، ماذا يحصل اذا تخلف النواب عن تقديم طعن جديد؟»، نشر على موقع المفكرة الالكتروني بتاريخ ٨ تموز ٢٠١٤

١٣٧ - «أولًا: إن الأحكام التي تتعلق بعقود إيجار الأماكن السكنية العادية وغير الخاضعة للقانونين ٦٧/٢٩ و٧٤/١٠، أي المواد ٣ الى ٣٧ من قانون الايجارات الجديد غير قابلة للتطبيق، في حين أن الأحكام التي تتعلق بعقود إيجار الأماكن السكنية التي كانت تعتبر فخمة بحسب القانونين ٦٧/٢٩ و٧٤/١٠ تبقى قابلة للتطبيق.
ثانياً: ان الاحكام التي تتعلق بعقود ايجار الاماكن غير السكنية تبقى قابلة للتطبيق.
ثالثاً: إن باقي أحكام قانون الإيجارات، ما زالت قابلة للتطبيق»

١٣٨ - أديب الياس زخور، «قراءة نقدية لرأي هيئة التشريع والاستشارات: لا نفهم التمييز بين الإيجارات العادية والإيجارات الفخمة»، المفكرة القانونية، العدد ٢٢، تشرين الأول ٢٠١٤

القـاضي جـان فهـد أن اختـلاف آراء القضـاة حـول نفـاذ قانـون الايجـار أو عدمـه يمـسّ «الأمـن القضـائي»[139].

وفي 2/2015/17، «أصـدر النائـب العـام التميـيزي القـاضي سـمير حمـود قـراراً طلـب فيـه مـن قـوى الأمـن الداخـلي تأمـين المـؤازرة للخـبراء المكلّفـين مـن قبـل مالـكي العقـارات والأبنيـة المؤجـرة، لدخـول المسـاكن مـن دون رضى سـاكنيها، ومـن دون قـرارات قضائيـة، وذلـك بهـدف إجـراء عمليـات تخمـين المآجـير لتحديـد بـدل الإيجـار وفقـاً لأحـكام قانـون الإيجـارات الجديـد»[140]. وهـذا الإجـراء هـو مقدمـة ضروريـة وفـق القانـون الجديـد لمبـاشرة أصـول احتسـاب بـدل المثـل. وقـد اعتـبر البعـض هـذا الأمـر بمثابـة ترهيـب للمسـتأجرين لحثّهـم عـلى قبـول الزيـادات عـلى بـدلات الايجـار. وسـجلت المفكـرة القانونيـة أن هـذه الخطـوة تشـكل تدخـلاً للنيابـة العامـة التمييزيـة، بمـا لهـا مـن نفـوذ، في مـا يخـرج حكمـا عـن اختصاصهـا وصلاحياتهـا. فالجـدل الحاصـل حـول نفـاذ القانـون يشـكل بغيـاب قـرار قضـائي نزاعـاً مدنيـاً يدخـل ضمـن صلاحيـات القضـاء المـدني، وأن السـماح لقـوى الأمـن الداخـلي بمـؤازرة المالـك لاقتحـام مسـاكن مـع مـا قـد يتيحـه ذلـك مـن ابـتزاز وخـرق لحرمـة محميـة دسـتورية يشـكل مـؤشراً عـلى حجـم النفـوذ الضاغـط لإرغـام المسـتأجرين عـلى الرضـوخ لنفـاذ القانـون[141].

وقـد عملـت المفكـرة عـلى إجـراء مسـح لاجتهـادات المحاكـم في هـذا الخصـوص لفهـم أوجـه الإلتقـاء والإختلاف في مـا بينهـا. وقبـل المـضي في تحليـل مواقـف المحاكـم عـلى اختلافهـا، لا بـد مـن البـدء بعـرض أبـرز المسـائل الـتي يطرحهـا القانـون الجديـد وخصوصـاُ في ظـلّ إبطـال عـدد مـن أحكامـه.

المسائل القانونية ونصوص القانون موضع الإشكالية

بمراجعة القرارات القضائية، تنشأ إشكالية تطبيق القانون الجديد من مسائل ثلاث رئيسية:

إبطـال اللجنـة المنشـأة بموجـب القانـون الجديـد، مـن قبـل المجلـس الدسـتوري، ممـا أدى إلى إحـداث فـراغ بشـأن كيفيـة القيـام بالمهـام الـتي كان القانـون أناطهـا بهـا. ومـن المعلـوم أن محـور هـذه المهـام اثنتـان:

الأولى (بحسـب المـواد ٨ إلى ١٠): البـت بطلبـات الحصـول عـلى مسـاهمة مـن الصنـدوق المنشـأ لمسـاعدة المسـتأجرين الذيـن لا يتجـاوز معـدّل دخلهـم ٣ أضعـاف الحـدّ الأدنى[142] (في مـا يـلي «الصنـدوق»). وهـذه المهمـة محوريـة إذ علّـق القانـون صراحـة مهلـة دفـع الزيـادات عـلى بـدل الإيجـار الناتجـة عـن تنفيـذ القانـون إلى حـين نفـاذ قـرار اللجنـة بهـذا الشـأن (المـواد ٨ و١١). كمـا منـح المـشرّع المسـتأجر في حالـة اسـترداد المأجـور حـق طلـب مسـاهمة ماليـة مـن الصنـدوق (مـادة ٢٢).

الثانيـة، تحديـد بـدل المثـل (المـادة ١٨): فاللجنـة هـي الـتي تبـت عنـد لجـوء أحـد الأفرقـاء إليهـا، وبقـرار معلـل ونهـائي لا يقبـل أي طريـق مـن طـرق الطعـن، في حـال التبايـن بـين تقريـري الخـبراء المعينـين مـن قبـل كل مـن المالـك والمسـتأجر لتخمـين بـدل المثـل. وهـذه المهمـة محوريـة إذ أن تحديـد بـدل المثـل يشـكل حجـر الزاويـة في البنـاء التشريعـي الجديـد. فهـو يشـكل الأسـاس لاحتسـاب الزيـادة عـلى بـدل الايجـار (المـادة ١٥)،

١٣٩ - هديل فرفور، «لا رأي ملزم لقضاة الايجارات»، الأخبار، العدد ٢٥١١ الخميس ٥ شباط ٢٠١٥
١٤٠ - هديل فرفور، «محكمة الاستئناف المدنية في بيروت: قانون الإيجارات نافذ»، الأخبار، العدد ٢٦٣٦ الخميس ٩ تموز ٢٠١٥
١٤١ - "النيابة العامة التمييزية تضع الأمن الداخلي بخدمة المالكين.. قانون الايجارات نافذ ب»القوة»، المفكرة القانونية، ٢٠١٥/٢/٢٣.
١٤٢ - المادة ٣.

كما التعويض المتوجب لمصلحة المستأجر في حالة استرداد المأجور للضرورة العائلية أو للهدم والبناء (مادة ٢٢).

عدم انشاء الصندوق المخصّص لمساعدة المستأجرين (المواد ٣ إلى ١٣) المذكور أعلاه، وعدم تأمين مصادر مالية له. وهذه الاشكالية رئيسية، إذ أن المجلس الدستوري استند لردّ الطعن بدستورية القانون إلى هذه الآلية، للقول بتحقيق القانون توفيقاً متوازناً ومقبولاً بين الحق بالملكية والحق بالسكن الذي اعتبره المجلس «ذا قيمة دستورية». وتالياً، بدا «الصندوق» بمثابة عنصر أساسي للقول بدستورية القانون. وتبعا لذلك، يفقد القانون إحدى آليات التوازن الأساسية بين المالك والمستأجر المشار إليها أعلاه، بحيث يصبح تنفيذ القانون بغياب الصندوق وكأنه يجرّد المستأجرين من مزيد من الضمانات.

أن المادة ٥٥ من القانون الجديد نصّت على أنه «مع مراعاة أحكام المادة ٢٢ من هذا القانون تبقى الدعوى المقامة قبل تاريخ العمل به خاضعة لأحكام القوانين التي أقيمت في ظلها». وبالرجوع إلى المادة ٢٢ التي ترعى آلية احتساب التعويض في حالة استرداد المأجور، نجد أنها تحيل إلى المادة ٣٢ التي تنص في فقرتها (د) على أنه «تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الاسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون». ومن المعلوم أن نقطة انطلاق احتساب نسبة التعويض في كلتا حالتي الاسترداد تبدأ مع «السنة الأولى من الفترة التمديدية»، أي مع دخول القانون الجديد حيّز التنفيذ. وشكّل هذان النصان موضع تباين في الآراء حول مصير الدعاوى العالقة أمام المحاكم عند دخول القانون الجديد حيّز التنفيذ، خصوصاً بالنسبة إلى الدعاوى المقدمة في ظل سريان القانون القديم، أو في فترة الفراغ التشريعي. واستحوزت هذه الاشكالية على مساحة كبيرة من أحكام العيّنة موضوع الدراسة، نظراً إلى أن غالبية الأحكام الصادرة عن المحاكم في فترة هذه الدراسة متعلّقة بقضايا مقدمة في ظل القانون القديم. والتدقيق في أسباب هذه الاختلافات مهمّ لفهم طريقة عمل القضاة، وخصوصاً فيما إذا كان مردّها اختلاف حول تطبيق قواعد تقنية متصلة بتنازع القوانين في الزمن أو خيارات اجتماعية بحصر مجال تطبيق القانون الجديد أو توسيعه.

وتبعاً لذلك، يطرح تطبيق القانون على المتقاضين والقضاة والمحامين الاشكاليات التالية:

ما هو أثر ابطال المجلس الدستوري للمواد المتعلقة بانشاء اللجنة ذات الطابع القضائي على قابلية القانون للتطبيق، تحديداً على تطبيق آلية تحديد بدل المثل وعلى طلبات المساعدة من الصندوق؟

ما هو أثر عدم انشاء الصندوق وعدم تأمين مصادر مالية له على قابلية القانون للتطبيق؟

ما هي القواعد التي تنظم مسألة تطبيق التشريع في الزمان، وما هو مصير الدعاوى المقدمة في ظل القانون القديم، أو أيضاً في ظل الفراغ التشريعي؟

وسوف نحاول إذاً، بعد عرض العيّنة أساس الدراسة، تبيان توجهات المحاكم المختلفة في كلّ من الإشكاليات الآنفة الذكر، حيث نخصص فصلاً لكلّ منها.

العينة موضوع الدراسة

تجدر الإشارة إلى أن هذه الدراسة تستند إلى عينة من الأحكام حصلنا عليها من محاكم عدة وهي تبرز إلى حد كبير مختلف التوجهات التي اعتمدتها هذه المحاكم. وتتكوّن هذه العينة من ٧٨ حكماً أو قراراً تتوزّع بين ٤٢ قراراً صادراً عن قضاة منفردين ناظرين في قضايا الإيجارات (٢٧ في بيروت، ٦ في بعبدا، ٤ في جديدة المتن، ٢ في طرابلس، ١ في صيدا، و٢ في النبطية) و٣٦ حكماً صادراً عن غرف محاكم الاستئناف (٢٤ في بيروت، ٤ في بعبدا، و٨ في جديدة المتن). وقد صدرت كلها بعد دخول القانون الجديد حيز التنفيذ أو في ظل الفراغ التشريعي. وقد حرصنا عند اختيار الأحكام على أن تشمل حالات متنوعة من القضايا (أغلبها حالات استرداد المأجور وبعضها طلبات احتساب زيادة على بدلات الإيجار و/أو اسقاط من حق التمديد) المقدمة في ظل القانون ١٦٠\٩٢ أو بعد انتهاء العمل به.

الإشكالية الأولى: إمكانية تحديد بدل المثل تبعاً لإبطال النصوص المنشئة للجنة

هنا، سنتناول بشكل خاص مدى تأثير إبطال اللجنة بموجب القرار الدستوري على إمكانية القيام بالمهام المناطة بها ومدى انعكاس ذلك على تطبيق القانون.

وللإجابة على ذلك، يجدر التذكير أولا بأن المجلس الدستوري خلص إلى اعتبار القانون الجديد دستورياً بعدما رأى أنه «يتضمن عناصر متكاملة من خلال إرسائه قواعد حقوقية، وآليات تطبيق متعددة ومتدرجة زمنياً سعياً لمعالجة مسألة ليست محض قانونية بالمعنى الحصري، بل اقتصادية واجتماعية ومتراكمة زمنياً، وبالتالي سعياً للتوفيق بين حقوق متضاربة». كما أكّد القرار على أن «القانون المطعون فيه وُضع بهدف تحقيق عدالة متوازنة»، وأدّى «الى معالجة متوازنة بين مصالح متناقضة وسلبيات متراكمة» وأن أحد العناصر الأربعة الضرورية التي يخضع إليها «التوازن بين مصالح متباينة» يكمن في «التوازن من ناحية الكلفة والمنافع».

وبمعنى آخر، ينبغي النظر الى الآليات التي يرسيها القانون بشكل مترابط ومتكامل، خصوصاً آلية تحديد بدل المثل والحق بالمطالبة بمساعدة الصندوق.

فكيف تصدّت المحاكم لهذه المسألة؟ هذا ما سنحاول تبيانه أدناه. ويسجل بداية أن المسألة طرحت بشكل خاص في سياق النظر في دعاوى أقامها المالكون لاسترداد المآجير. فالمادة ٢٢ تلزم المالك الراغب باسترداد المأجور أثناء السنة الأولى التمديدية بدفع تعويض يوازي بدل إيجار ٤ سنوات محتسبة على أساس بدل المثل في حالة الضرورة العائلية، و٦ سنوات في حالة الهدم للبناء. وتالياً، فإن تحديد التعويض يفرض بالضرورة تحديد بدل المثل الذي يعادل نسبة (٥٪) من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة (بحسب المادة ٢٠). وعليه، يثور التساؤل فيما إذا كان يمكن الفصل في دعاوى الاسترداد، في ظلّ تعطيل آليات تحديد البدل المثل، وتحديداً في ظلّ إبطال النصوص المنشئة للجنة المخولة بذلك. ويشار إلى أن القانون يضع آلية معقدة لتحديد بدل المثل: ففي حال فشل المالك والمستأجر في الإتفاق على بدل المثل رضائياً خلال الأشهر الثلاثة الأولى من نفاذ القانون، للمالك أن يعين خبيرين لتخمين بدل المثل، على أن يكون للمستأجر خلال شهرين من إبلاغه التخمين، إما الموافقة عليه أو تقديم تقرير مقابل منظم من خبيرين يستعين بهما. وعند الاختلاف بين التقريرين، جاز لكل من الفريقين أن يلجأ إلى اللجنة التي تصدر قراراً معللاً غير قابل للمراجعة. وتنص المادة 19 على البيانات التي يجب أن يتضمّنها تقرير الخبرة تحت طائلة البطلان.

وأبعد من ذلك، ينظّم القانون آلية خاصّة مرتبطة بعرض التعويض المتوجب في حالات الاسترداد للمستأجر، والمحدّد رضائياً أو قضائياً قبل إقامة دعوى الاسترداد. فتنصّ المادة ٢٥ من القانون الجديد على ما يلي: «مع مراعاة أحكام المواد ٢٢-٢٣-٢٤ من هذا القانون، على المالك في جميع حالات الاسترداد المنصوص عليها في هذا القانون أن يعرض ويودع لدى كاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور التعويض المحدد بموجب هذا القانون أو المتفق عليه رضاءً مع المستأجر، مع الإشارة بوضوح الى تناقصه نسبياً مع المدة التمديدية المتبقية. يرفق طالب الاسترداد بالعرض والإيداع ما يثبت تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً».

فما امكانية تطبيق المواد المتصلة باسترداد المآجير ومنها المادتين ٢٠ و٢٢، في ظل إبطال النصوص

المتصلة بإنشاء اللجنة؟

وقد أتت الإجابات القضائية متباينة في هذه المسألة، وسنتولى عرضها أدناه.

توجّه أول: قبول دعاوى الاسترداد تبعاً لحلول المحكمة محلّ اللجنة

يظهر من عيّنة الأحكام قيد الدرس توجه أول لدى المحاكم بإحلال المحاكم العدلية مكان اللجنة الملغاة. ولكن نسارع إلى القول بأنه يتضّح جلياً أن أغلب الأحكام الصادرة ضمن هذا التوجه والتي تتناول قضايا استرداد المأجور تجاهلت تماماً آليتي تحديد بدل المثل وعرض التعويض المحتسب على أساسه الآنفة الذكر، وعمدت إلى القفز فوقها.

الأسباب التي استندت إليها المحاكم للحلول مكان اللجنة

استندت شريحة كبيرة من المحاكم إلى المواد ٢٢ و٢٠ من القانون الجديد، للقفز فوق آلية تحديد بدل المثل (مواد ١٨ إلى ٢١) والحلول محلّ اللجنة في بتّ النزاع حوله، مستندةً إلى سلطتها التقديرية المطلقة لتحديد التعويض. والحكم الأكثر دلالة ضمن هذه الفئة، هو الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ عن محكمة استئناف بيروت، وتحديداً عن الغرفة التي يرأّسها القاضي أيمن عويدات[١٤٣]. وقد علّل هذا الحكم حلول القاضي محل اللجنة بمجموعة من الإعتبارات، منها المادة ٢٠ من الدستور التي تجعل للقاضي السلطة المختصة بالنظر في النزاعات، وقانون أصول المحاكمات المدنية باعتباره القانون العام الواجب التطبيق في حال عدم وجود قانون استثنائي محدد بشكل واضح، والمادة ٤ أ.م.م. منه التي توجب على القاضي فصل الدعاوى تحت طائلة عدّه مستنكفاً عن إحقاق الحق. وقد أشار الحكم إلى أن اللجنة التي أنشأتها المادة ٧ منه لتحديد بدل المثل والتي أبطلها المجلس الدستوري لاحقاً، ليست لجنة إدارية وإنما لجنة لها الصفة القضائية (...) لا سيما وأنها تفصل بمنازعة بين فريقين تتعلق بتحديد بدل الإيجار الواجب دفعه خلال فترة التمديد القانوني (...) وتأسيساً على ذلك، فإنه تبعاً لإبطال اللجنة المذكورة، يعود النص العام للنفاذ بحيث يكون إختصاص النظر بالنزاعات المتعلقة بقيمة الزيادة على بدلات الايجار بين المالكين والمستأجرين إلى القاضي المنفرد المدني بوصفه المرجع القضائي العادي لذلك وفق نص المادة ٨٦ أ.م.م. وقد اعتبرت المحكمة أنه ليس من شأن درس إجراء تعديلات على القانون (الجديد) من قبل المجلس النيابي وقف نفاذه لا سيما وأنه لا يتبيّن وجود أفق زمني لإنجاز هذه التعديلات. وخلصت بنتيجة ذلك إلى ردّ طلب استئخار البت بالدعوى الراهنة لحين صدور تشريع جديد. وقد رأت هذه الغرفة أن لها الحلول محلّ اللجنة للنظر في استحقاق المساعدة للمستأجر من «الصندوق» أيضاً.

١٤٣ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٤/٦/١٩ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٠/٢٦ – القرار رقم ٢٠١٤/١٨٧

وفي الإتجاه نفسه، ذهبت عموماً غرف محكمة استئناف بيروت[144]. وقد اعتبرت[145] إحدى غرفها برئاسة القاضي روكز رزق أن تمكّنها من تحديد قيمة التعويض بنفسها، يعفيها من الآلية القانونية الموضوعة من قبل المشرّع لهذه الغاية. الغرفة التي تترأسها الرئيسة سلام شمس الدين اعتمدت[146] المنطق نفسه لاعتبار القانون الجديد واجب التطبيق، مضيفةً أن «رأي هيئة التشريع والاستشارات (٢٠١٤/١٠/١٥) بعدم امكانية تطبيق القانون الجديد على المآجير السكنية غير الفخمة انطلاقاً من قرار المجلس الدستوري، ليس ملزماً للمحكمة». كما طبقت غرف محكمة الاستئناف في جديدة-المتن برئاسة القاضي جورج حرب[147] والقاضية ريما خليل[148] المادة ٢٠ والمادة ٢٢ دون أي تعليل لجهة أثر إلغاء اللجنة على تحديد بدل المثل وإذاً قيمة التعويض.

الأمر نفسه نجده في أحكام عدة صادرة عن قضاة منفردين. نذكر منها الحكم الصادر عن القاضي جو خليل[149] (بيروت) الذي استند إلى المادة ٤ أ.م.م (التي تحظّر الاستنكاف عن إحقاق الحقّ)، والمبادئ العامة والعرف والانصاف، لتبرير حلول المحاكم محلّ اللجنة، على اعتبار أنها المرجع الطبيعي للنظر في النزاعات. كما اعتبر أن «مواد القانون الجديد الأخرى تبقى قابلة للتطبيق طالما لم يشملها قرار المجلس الدستوري صراحةً». كذلك أفضى اجتهاد القاضيات فاطمة جوني[150] وأميرة صبرا[151] وماري كريستين عيد[152] (كلهن في بيروت) وميراي ملاك[153] (في بعبدا) إلى النتيجة نفسها.

علاوة على ذلك، لم تقدّم بعض المحاكم أيّ تعليل لقرارها بالحلول محلّ اللجنة في بت الخلاف حول بدل المثل. وهذا أيضا ما عمدت إليه القاضيات لارا عبد الصمد (بيروت)[154]، ونتالي الهبر (جديدة المتن)[155] وجهينة دكروب (صيدا)[156].

وتجدر الاشارة أخيراً إلى أن بعض المحاكم تجاهلت إدلاءات الأفرقاء في هذه الصدد. فطبقت القاضية إيمان عبدالله (بيروت) القانون الجديد كما أشرنا. إلا أنه وفي دعوى[157] أدلت فيها المدعى عليها «بوجوب

---

١٤٤ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٤/١٠/٢١ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/١/١٣
تاريخ الاستحضار ٢٠١٣/١٢/٢٠ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/١/١١
تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ٢٠١٥/٠٧/١٤
١٤٥ - تاريخ الاستحضار بال ٢٠١٣ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/٠٣/٩
١٤٦ - أنظر العيّنة المذكورة أعلاه.
١٤٧ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٤/١٠/٠٩ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٢/١٠
١٤٨ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ١٤-٠١-٢٠١٦.
القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ١٩-٠٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ١٩-١١-٢٠١٥.
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار ٢٠-٠٩-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٠٥-١١-٢٠١٥.
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار ١٨-٠٩-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ١٩-١١-٢٠١٥.
١٤٩ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٢/١٢/١٤ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١١/١١.
١٥٠ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٢/١٢/١٥ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٢/٢٩.
١٥١ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٢/١١/٢٤ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٠/٥.
١٥٢ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٣/١٠/١٢ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٢/٢٨.
١٥٣ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٣/٠١/٢٢ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/٠٢/٢٩.
١٥٤ - ٤ احكام للرئيسة لارا عبد الصمد توزع على الشكل التالي:
استحضار الدعوى الأولى مقدم في: ٢٠١١/١٢/٢٠ وتاريخ الحكم في ٢٠١٥/١٠/٢٩.
استحضار الدعوى الثانية مقدّم في: ٢٠١٢/٧/١١ وتاريخ الحكم في ٢٠١٥/٣/٣١.
استحضار الدعوى الثالثة مقدّم في: ٢٠١٢/٧/١١ وتاريخ الحكم في ٢٠١٥/١/٢٩.
استحضار الدعوى الرابعة مقدّم في: ٢٠١٢/١٠/١١ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٠/٢٩.
١٥٥ - حكمين للرئيسة نتالي الهبر، توزعت على الشكل التالي:
استحضار الدعوى الأولى مقدم في ٢٠٠٩/١٠/١٢ وتاريخ الحكم في ٢٠١٥/١١/٣٠.
استحضار الدعوى الثانية مقدم في ٢٠٠٩/١٠/١٥ وتاريخ الحكم في ٢٠١٥/١١/٣٠.
١٥٦ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٢/٣/٢١ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/٣/٣٠.
١٥٧ - تاريخ الاستحضار ٣-٣-٢٠١٥ وتاريخ الحكم ٢٨-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/١١٧

رد الدعـوى لعـدم نفـاذ قانـون الإيجـارات الجديـد لابطـال المجلـس الدسـتوري لبعـض مـواده»، اكتفـت القاضيـة باعتبـار القانـون الجديـد واجـب التطبيـق في ظـل تاريـخ تقديـم الدعـوى، دون إعطـاء أي سـبب اضـافي أو الاجابـة عـن هـذه النقطـة.

تجاوز العديد من آليات القانون

تجاهلـت غالبيـة المحاكـم الـتي اختـارت التوجـه القـاضي بإحـلال المحكمـة مـكان اللجنـة آليـتي تحديـد بـدل المثـل (المـادة ١٨ ومـا يليهـا) في معـرض احتسـاب التعويـض المتوجـب عـن الاسـترداد، وآليـة عـرض التعويـض قبـل الدعـوى (مـادة ٢٥) والـتي تقتـضي إذاً تحديـده قبـل إقامـة دعـوى الاسـترداد وليـس في معرضهـا. وتكـون بذلـك قـد تجـاوزت كامـل الآليـات الـتي وضعهـا القانـون لاحتسـاب بـدل المثـل، بمـا فيهـا الآليـات الـتي لـم يبطلهـا المجلـس الدسـتوري.

ويقتضي إذاً التفريق هنا بين فئتين من الأحكام:

الأحـكام الـتي لـم يكتـفِ فيهـا القـاضي بإعـلان حلولـه محـل اللجنـة، إنمـا ذهـب أبعـد مـن ذلـك في اتجـاه اسـتبعاد مجمـل الآليـات المنظّمـة في القانـون المُشـار إليهـا أعـلاه (السـعي إلى تعيـين بـدل رضـائي وتبـادل تقاريـر التخمـين) بالإسـتناد إلى سـلطته التقديريـة المطلقـة لتحديـد التعويـض، وهـذه الأحـكام هـي الأكـثر عـدداً. وقـد اعتمـدت المحاكـم المشـار إليهـا أعـلاه[158] عمومـاً عـلى تقريـر الخـبرة المقـدّم بحسـب أحـكام القانـون القديـم، دون تكليـف الفرقـاء تطبيـق آليـة القانـون الجديـد. ويلحـظ أن بعضهـا أشـار إلى هـذه الآليـات ليسـتبعدها بالكامـل فيمـا أن غالبيتهـا تجـاوز هـذه الآليـات مـن دون ذكرهـا حـتى. ويكـون بذلـك قسـم مـن الاجتهـاد قـد تجـاوز كامـل الآليـات الـتي وضعهـا القانـون لاحتسـاب بـدل المثـل، بمـا فيهـا الآليـات الـتي لـم يبطلهـا المجلـس الدسـتوري. وهـذا الموقـف يناقـض إلى حـدّ مـا السـند المعتمـد مـن هـذه الأحـكام لتطبيـق القانـون الجديـد ومفـاده أن مفعـول القـرار الدسـتوري يقتـصر فقـط عـلى المـواد المبطلـة صراحـة. بهـذا المعـنى، قضـت الرئيسـة مـاري كريسـتين عيـد[159] بـأن تقريـر الخـبرة مقبـول «حـتى لـو لـم تـراعَ الـشروط الشـكلية لتحديـد بـدل المثـل (...) لكـون السـلطة القضائيـة هـي في مطلـق الأحـوال المرجـع الأخـير للفصـل في هـذه النقطـة»، معتـبرة أن حلـول المحكمـة مـكان اللجنـة الملغـاة يعفيهـا مـن اتبـاع الأصـول والآليـات المنصـوص عنهـا في القانـون. في الإتجـاه نفسـه، ذهبـت القاضيـة رنـا حبقـا[160] (طرابلـس) والـتي اعتـبرت أن إبطـال المـواد ١٨ فقـرة ب والمادتـين ٧ و١٣ مـن القانـون الجديـد يجعـل مسـتحيلاً تطبيـق الآيلـة المعتمـدة في المـادة ١٨. وقـد انتهـت القاضيـة حبقـا بنتيجـة ذلـك إلى اسـتبعاد هـذه الآليـة والحلـول مـكان اللجنـة لتعمـل المـادة ٢٠ مبـاشرةً وبنفسـها. وتجـدر الإشـارة عـلاوة عـلى ذلـك أن هـذه المحاكـم تجاهلـت آليـة عـرض التعويـض قبـل إقامـة دعـوى الاسـترداد (المـادة ٢٥) والـتي تقـضي بوجـوب عرضـه قبـل إقامتهـا وليـس في معرضهـا.

---

١٥٨ - الرؤسـاء لارا عبـد الصمـد وجـو خليـل (تاريـخ الاسـتحضار ١٤-١٢-٢٠١٢ وتاريـخ الحكـم ١١-١١-٢٠١٥) وفاطمـة جونـي وأميـرة صبـرا ومـاري كريسـتين عيـد وايمـان عبـدالله وميـراي ملاّك ونتالـي الهبـر وجهينـة دكـروب.
١٥٩ - استحضار الدعوى الأولى مقدم في: ٢٠١٢/١٢/١٤ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١١/١١
استحضار الدعوى الثانية مقدّم في: ٢٠١٢/١٢/١٥ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٠/٢٢
١٦٠ - تاريخ الاستحضار ٢٠١١/٠٦/٢٩ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/٠١/٢٨

وتجـدر الإشـارة إلى أنـه غالبـاً مـا انسـحب تحديـد المحكمـة للتعويـض بحسـب المـواد ٢٠ و٢٢ (الخاصـة بالإيجـارات السـكنية) وبتجاهـل آليـات المـواد ١٨ و١٩ و٢٥ عـلى عقـود إيجـار الأماكـن غـير السـكنية، دون تعليـل المحكمـة توسـيعها هـذا. فعمـد كلّ مـن القضـاة المنفردين في بـيروت جـو خليـل[161] وفاطمـة جـوني[162] ومـاري كريسـتين عيـد[163] وفي جديدة-المـش كارلا شـواح[164]، ومحاكـم الاسـتئناف في بـيروت الغـرف برئاسـة كل مـن القضـاة روكـز رزق[165] وأيمـن عويـدات[166] وسـلام شـمس الديـن[167]، ومحكمـة الاسـتئناف في جديدة-المـش برئاسـة القاضيـة رنـده حـروق[168]، إلى تطبيـق المنطـق القانـوني نفسـه لإعمـال المـواد ٢٢ و٢٠ مـن القانـون الجديـد عـلى الإيجـارات غـير السـكنية، دون أي تعليـل لتوسـيع نطـاق هـذه المـواد الخاصـة بالإيجـارات السـكنية.

أمـا الفئـة الثانيـة، وهـي أحـكام نـادرة جـداً، فهـي تتمثّـل بالأحـكام الـتي تمسّـكت في إعمـال هـذه الآليـات بعـد حلولهـا محـل اللجنـة تحـت طائلـة رد الدعـوى. ومـن المهـمّ هنـا التفريـق حسـب موضـوع الدعـاوى. والمثـال عـلى ذلـك هـو الحكـم الصـادر عـن القـاضي المنفـرد المـدني بالإنتـداب في النبطيـة القـاضي حسـن سـكينة[169] الـذي اعتـبر أن «القانـون الجديـد [حـدّد] في مـواده ١٨-١٩-٢٠-٢١ آليـة وكيفيـة ومقـدار احتسـاب البـدل المذكـور»، ليتابـع أن «معاملـة العـرض والإيـداع (المـادة ٢٥) ... تعتـبر معاملـة شـكلية وجوهريـة ويترتـب عـلى إغفالهـا رد الدعـوى شـكلاً». ويسـتتبع ذلـك أنـه لا يجـوز بالنسـبة لهـذه المحكمـة تحديـد قيمـة التعويـض في معـرض دعـوى الاسـترداد، بـل يجـب أن يسـبقها معامـلات جوهريـة وشـكلية عـدة. وفي حكـم آخـر ردّ القـاضي سـكينة الدعـوى إذ أنـه لا يصـحّ «تسـطير إبـلاغ التقريـر (الخبيريـن) والإنـذار في آن واحـد»[170] ممـا يعـني أنـه «وبـدل إعطـاء المسـتأجر مهلتـين (...)[يُعطـى] مهلـة شـهرين واحـدة للاعـتراض والدفـع في آن معـاً»، معتـبراً «اختصـار الاجـراءات» هـذا مخالفـاً للقانـون. ويلحـظ أيضـاً أن القاضيـة المنفـردة في بـيروت فاطمـة جـوني أشـارت إلى هـذه الآليـات في سـياق دعـوى تهـدف إلى زيـادة بـدلات الإيجـار، وقـد اعتـبرت أن «هـذا القانـون حـدّد آليـة لتحديـد الزيـادة وهـذا الأمـر يتطلـب حصـول اتفـاق رضـائي بـين الفريقـين أو قـرار عـن المرجـع القضـائي المختـص (مـادة ١٨)» قبـل أن تعمـد إلى رد الدعـوى لعـدم توفرهمـا[171].

توجه ثانٍ: رفض حلول القاضي مكان اللجنة

يظهـر توجّـه ثـانٍ في الاجتهـاد برفـض حلـول القـاضي مـكان اللجنـة المُبطلـة، بمـا فيهـا في دعـاوى الاسـترداد. والأحـكام الأكـثر تعليـلاً في هـذا المجـال هـي الأحـكام الصـادرة عـن غرفـة محكمـة الاسـتئناف في بعبـدا برئاسـة القاضيـة ريمـا شـبارو[172]. وقـد اعتـبرت هـذه المحكمـة أنـه تبعـاً لإبطـال المجلـس الدسـتوري لمـواد «نراهـا

١٦١ - تاريخ الاستحضار ١٤-١٢-٢٠١٢ وتاريخ حكم ١١-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٩٧٠
١٦٢ - تاريخ الاستحضار ٢٠-٠٢-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٣٠-٤-٢٠١٤ –رقم القرار غير مذكور
تاريخ الاستحضار ٢١-١٢-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٢٨-٠٧-٢٠١٥ – رقم القرار غير مذكور
١٦٣ - تاريخ الاستحضار ٣٠-٠٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٣٠-٣-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٢٧٥
تاريخ الاستحضار ٣٠-٠٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٣٠-٩-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٧٥٧
تاريخ الاستحضار ١٢-١٠-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ٢٨-١٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١١٢١
١٦٤ - تاريخ الاستحضار ١٢-٣-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ١٠-٧-٢٠١٤ – القرار رقم ٢٠١٤/٣٤٢
١٦٥ - تاريخ الاستحضار ٢١-١٠-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٣-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٣٤
١٦٦ - تاريخ الاستحضار ٢٠-١٢-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ١١-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/١٦
١٦٧ - تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ١٤-٠٧-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٠٣٤
١٦٨ - تاريخ الاستحضار ٣-٥-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٥-٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٢٠
١٦٩ - حكم للقاضي حسن سكينة، تاريخ الاستحضار ٢٠١٥/٦/١٧ وتاريخ الحكم ٢٠١٦/٠١/١٢
١٧٠ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٥/٦/٩ وتاريخ الحكم ٨ /٢٠١٥/١٢.
١٧١ - تاريخ الاستحضار ٢٠١٥/٠٣/٢٧ وتاريخ الحكم ٢٠١٥/١٢/٢٩.
١٧٢ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار ٣-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٩-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٣٥

أساسية وجوهرية (...)، لا يُجاز أبداً كما يحاول أو حاول البعض القول بأن ذلك قد يعني حتماً أو حكماً إحلال القاضي المنفرد مثلاً محل اللجنة - أو اللجان المعطلة - بوقت أرجع المجلس هذا التعطيل لحكمه بعدم حرمان المتقاضين من درجة من درجات المحكمة ولم يشر أساساً لمسألة الاختصاص أو عدمه».

وعليه، اعتبرت القاضية شبارو أن إشكالية الحلول محلّ اللجنة لا تتصل فقط في تعيين المرجع الصالح للقيام بمهامها، إنما أيضاً ضمان المحاكمة على درجتين، بعدما كان القانون جعل أحكامها غير قابلة لأيّ شكل من أشكال المراجعة. وبالطبع، هذا الاعتبار لا يبدو مقنعاً للتوجه الأول، حيث أن محكمة استئناف بيروت أعلنت أيضاً قدرتها على الحلول محل اللجنة، ومراقبة أعمال القضاة المنفردين في سياق قيامها بمهامها كما سبق بيانه.

وتجدر الإشارة في ختام هذا الجزء إلى أنه صدر بتاريخي ٢١ آذار ٢٠١٦ و٩ أيار ٢٠١٦ قراران إعداديان لافتان جداً عن الهيئة العامة لمحكمة التمييز، بوقف تنفيذ حكمين[173] صادرين عن الغرفة الحادية عشرة لدى محكمة الاستئناف المدنية في بيروت (برئاسة القاضي أيمن عويدات). وقد صدر أوّل هذين القرارين في سياق الطعن المقدم من مستأجر قديم ضد الدولة اللبنانية بناء على المادة ٧٤١ من قانون أ.م.م التي تتعلق «بمسؤولية الدولة الناجمة عن أعمال القضاة العدليين»، على خلفية أعمال معينة من بينها كما هي الحال في هذه الدعوى ارتكابهم خطأ جسيماً.

ومن أبرز ما استندت إليه الدعوى المرفقة بطلب وقف التنفيذ[174]، الأسباب الآتية: «إن القرار المطلوب إبطاله قد عمد إلى تطبيق أحكام قانون الإيجارات – غير القابلة للتطبيق أصلاً بحسب الرأي الإستشاري لهيئة التشريع والاستشارات - بصورة مغايرة للنص الواضح والصريح الملحوظ فيها». كما أنه «لم يطبّق ما تضمّنته المادة ١٨ من قانون الإيجارات الجديد لجهة أصول تحديد بدل المثل بداية بالاتفاق الرضائي بين المؤجر والمُستأجر خلال الأشهر الثلاثة الأولى، وإلا باتباع إجراءات معينة جرى لحظها في الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون»، وأبقى على تعيين خبير فرد أوكلت اليه مهمة محددة في متن القرار الصادر في ٢٠١٣ أي قبل صدور قانون الإيجارات الجديد لاسيما لجهة تحديد قيمة المأجور وفقاً للأسعار الرائجة»، وتجاهل المادة ١٩ التي نصت على ما يجب أن يتضمنه التقرير تحت طائلة البطلان، وأن هذا التجاوز للعوائق ولأصول التخمين «يشكل الخطأ الجسيم». كما اعتبرت مراجعة الطعن «أن الخطأ الجسيم للقضاة المذكورين ينبثق أيضاً عن الإهمال الفادح المرتكب الذي طاول أيضاً القصور في التعليل، لا سيما لجهة الامتناع عن تعليل وشرح سبب الإبقاء على خبير فرد لتخمين المأجور(...) واقتصر (القرار) على تبرير مجتزأ لتطبيق أحكام قانون الإيجارات الجديد بصورة اعتباطية بحيث يمسي المتقاضي حائراً أي قانون يجري تطبيقه على الدعوى، القانون القديم أم القانون الجديد أم القانون العام أم مزيج بين هذه القوانين، كما هي الحال في الدعوى الراهنة التي يكتنفها الغموض

القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ١١ –٧–٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٤–١٢–٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٥٧
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار ١٦–١–٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٥–١–٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/١٠
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار ٠٢–٠٤–٢٠٠٦ وتاريخ الحكم ٢٢–٠٢–٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٤٢
١٧٣ - القرار ٢٠١٥\١٠٠٦ والقرار ٢٠١٥\٩٤٥
١٧٤ - من قبل جهة مدّعية بوكالة محاميها الأستاذ أدولف تيان

لجهـة الأحـكام القانونيـة الـتي ارتـأى بعـض القضـاة تطبيقهـا بصـورة منفـردة وبخـلاف إرادة المـشرع الـذي كانـت الغايـة الأساسـية مـن وراء إقـرار القانـون حـل الأزمـة بـين المالكـين والمسـتأجرين وليـس مفاقمتهـا».

والملفـت هـو أن القـرار الاعـدادي لمحكمـة التميـيز الصـادر بتاريـخ ٢١ آذار ٢٠١٦ والقـاضي بوقـف تنفيـذ الحكـم المطعـون بـه، أتى مقتضبـاً ودون أي تعليـل. وقـد جـاء في القـرار الاعـدادي أنـه و»حيـث تـرى الهيئـة بعـد اطلاعهـا عـلى دعـوى المداعـاة وقـف تنفيـذ القـرار المطعـون فيـه وضـم الملـف الاسـتئنافي للاطـلاع عليـه لذلـك تقـرر بالاتفـاق ... وقـف تنفيـذ القـرار المطعـون فيـه».

وينبغـي ترقـب مـا سـيؤول اليـه حكـم الهيئـة العامـة النهـائي لمـا لـه مـن تداعيـات مهمـة جـداً عـلى واقـع وحقـوق المالكـين والمسـتأجرين.

الإشكالية الثانية: إمكانية إنفاذ القانون الجديد في ظل غياب الصندوق وفراغه

يجدر التذكير هنا أن القانون أنشأ صندوقاً لإعانة المستأجرين القدامى ذوي المداخيل المحدودة. وقد عكس ذلك إرادة الدولة في تحمل مسؤوليتها في ضمان حق السكن تجاه فئة المستأجرين القدامى، في سياق تحرير المالكين من هذا العبء. إلا أن القانون بدا غير كافٍ، إذ خلا من أية آليات جديّة لتمويل الصندوق، مما حمل المفكرة القانونية على إدراجه آنذاك ضمن سياسة الصناديق الفارغة[175]. فكيف تعامل القضاء مع واقعتي عدم إنشاء هذا الصندوق وفراغه، علماً أن من شأن غيابه أن يخل بالتوازنات التي أرساها قانون الإيجارات الجديد؟ فهل يشكل هذا العامل حائلاً دون تطبيق القانون الجديد لنقض الضمانات المعطاة للمستأجرين فيه أم يمكن تطبيق القانون مع حفظ حق المستأجر بالحصول على تعويض من الصندوق عند إنشائه؟

الإجابات القضائية على هذا السؤال جاءت متفاوتة[176]. وقد عكست تباعداً كبيراً في المواقف بين أبرز محاكم الاستئناف في لبنان، وهما محكمة استئناف بعبدا ومحكمة استئناف بيروت.

فقد اعتبرت محكمة الاستئناف في بيروت (الغرفة التي يترأسها القاضي أيمن عويدات) أنه: «وبسبب عدم إنشاء الصندوق (...) وتنظيمه من قبل السلطة التنفيذية في ظل الوضع الراهن وتعقيدات إنشاء هذا الصندوق وتمويله، لا يعود من مجال لإعمال وتنفيذ القرارات التي تصدر عن القاضي المنفرد المتعلقة بتحديد بدل مثل المأجور (...) للمستأجرين الذين يحق لهم طلب المساعدة (...) كون المادة ٨ من القانون المشار اليه نصت صراحة على تعليق مهلة دفع الزيادة على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون إلى حين نفاذ القرار بالموافقة على المساهمة أو بعدمها»[177]. لكنها بالمقابل اعتبرت أن الأمر يكون مختلفاً تماماً بشأن سائر المساعدات والمساهمات من الصندوق (...) خاصة تلك المتعلقة بحق استرداد المأجور (...). وقد بررت ذلك بأن «النصوص المحددة لآلية منح هذه المساعدات والمساهمات للمستأجر لم تفرض تعليق نفاذ الاسترداد لحين تنفيذ القرار القاضي بالموافقة على هذه المساعدة نتيجة الاسترداد (بعكس ما نصت عليه بالنسبة لدفع زيادات بدل الايجار)، باعتبار أن هذه المساعدة تتعلق بالمستأجر والإدارة ولا علاقة للمالك بها. وقد خلصت بنتيجة ذلك إلى القول بأن قرار الاسترداد ينفذ ويسلم المأجور للمالك لقاء التعويض المحدّد من المحكمة على أن يحفظ حق المستأجر بالحصول على المساعدة بعد موافقة القاضي المنفرد على منحها له بموجب قرار صادر عنه على أن تدفع له عند إنشاء وتنظيم الصندوق الخاص بذلك من قبل السلطة التنفيذية».[178]

وفي سياق الاجتهاد نفسه، رفضت القاضية ميراي ملاك (بعبدا)[179] اعتبار عدم إنشاء الصندوق مسألة معترضة أو مستأخرة (Question préjudicielle) واعتبرت أن عدم إنشائه «ليس من شأنه تعطيل مفعول قانون الايجارات (...) وأن الفقرة ٣ من المادة ٢٢ التي أولت المستأجر الحق في الحصول على مساهمة

١٧٥ - المفكرة القانونية، العدد ١٦، نيسان ٢٠١٤.
١٧٦ - واللافت أن بعض القضاة تجاهلوا ادلاءات أو طلبات الأفرقاء في هذا الخصوص، كالقاضية ماري كريستين عيد (بيروت) التي لم تجب في حكمها على طلب «إدخال صندوق المساعدات العائد للايجارات السكنية في وزارة المالية ومديرية الخزينة في وزارة المالية»(تاريخ الاستحضار ٢٢-٦-٢٠٠٩ وتاريخ الحكم ٣٠-١١-٢٠١٥ –القرار رقم ٢٠١٥/١٠١٧).
١٧٧ - تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦-١٠-٢٠١٥. (أساس رقم ٢٠١٤/١٨٧)
١٧٨ - المرجع ذاته.
١٧٩ - في قرارين:
تاريخ الاستحضار ٢٢-١٠-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ٢٩-٠٢-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٤٨
وتاريخ الاستحضار ٣٠ -٥ -٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٤ -٣-٢٠١٦

مالية من الصندوق لم تعلق أحكام الاسترداد على الإنشاء الفعلي للصندوق ولم تجعل من هذا الإنشاء شرطاً من شروط الإسترداد»، لتخلص إلى القول أن حق المستأجر في طلب الحصول على مساهمة مالية «محفوظ للمستأجر عند إنشاء الصندوق». وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة عمدت في حكمها هذا إلى تطبيق التناقص في قيمة التعويض المتوجب (بقدر التسع)، إذ أنها أصدرت حكمها في سنة ٢٠١٦ أي بعد انقضاء السنة الأولى التمديدية مطبقةً الفقرة الأخيرة من المادة ٢٢. وبذلك إشارة واضحة إلى أن هذه المحكمة تعتبر أنه وبغض النظر عن إنشاء الصندوق، فمدّة التمديد الأخيرة للإيجارات لـ٩ سنوات سارية، وأن الايجارات تحرّر بانقضاء السنة التمديدية الأخيرة.

وبهذا المعنى، تكون محكمة الاستئناف في بيروت (برئاسة القاضي عويدات) والمحاكم التي اتبعت توجهها، قد عمدت الى التفريق في مفاعيل فراغ الصندوق، بين قضايا دفع الزيادات على بدل الإيجار وقضايا الاسترداد. ففيما يؤدي فراغ الصندوق إلى تعليق نفاذ القانون بما يتصل بزيادة البدلات عملاً بحرفية النص القانوني، بإمكان المحكمة أن تبت في قضايا استرداد المآجير على أن تحفظ حق المستأجر (الذي يكون دخله دون ٣ أضعاف الحد الأدنى) بالحصول على مساعدة من الصندوق بعد إنشائه وتمويله. ونلحظ أن سبب التفرقة هنا يتصل بحرفية النص القانوني، من دون أن تقوم المحكمة بأي تحليل للنتائج المترتبة على عدم تفعيل الصندوق، لجهة الخلل الحاصل في توازنات القانون برمته، وبالنتيجة في حقوق المستأجر المالية.

والجدير بالذكر أن المادة ٢٢ تنص على دفع رصيد مساهمة الصندوق المتوجبة بعد حسم قيمة التعويض الذي قبضه المستأجر من المالك «أقساطاً شهرية متساوية بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وحتى نهاية الفترة الممددة». فيظهر إذاً الترابط الزمني بين آلية الحصول على المساعدة وحالات إسترداد المأجور.

وما يزيد الأمر قابلية للإنتقاد هو أن المجلس الدستوري استند لردّ الطعن بدستورية القانون على هذه المساعدة، من ضمن مقاربة شاملة لجميع الآليات التي أرساها القانون وللترابط بينها، للقول بتحقيقه توفيقاً متوازناً ومقبولاً بين الحق بالملكية والحق بالسكن وهو حق ذات «قيمة دستورية»[180]، وأنه لا يوجد أي أفق زمني لإنشاء الصندوق وتمويله.

والأهم من ذلك، أن من شأن هذا التفريق أن يحفّز المالكين لإقامة دعاوى استرداد، لعجزهم عن المطالبة بزيادة بدلات الإيجار. وهذا الأمر يؤدي عملياً إلى تحويل وجهة القانون في اتجاه معاكس لخارطة الطريق التي وضعها. فبدل أن يُزاد بدل الإجارة تدريجياً خلال السنوات القادمة حتى يتم تحريرها من دون مقابل بعد سنوات عدة، يعمل المالكون على تحرير المآجير فوراً مقابل تسديد تعويض استرداد تم تخفيضه بموجب القانون الجديد عما كان عليه في القوانين السابقة له.

وفي هذا الخصوص، سجلت محكمة استئناف بعبدا (الغرفة برئاسة القاضية ريما شبارو) مخالفة بالغة الأهمية في نتائجها[181]. فعدا عن أن المحكمة رفضت الحلول محل اللجنة للأسباب المبينة أعلاه، فإن

١٨٠ - مع اجتهاد محكمة الاستئناف في بيروت.
١٨١ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار ٣-٦-٢٠١٤وتاريخ الحكم ٢٩-١٠-٢٠١٥

رئيستها أعلنت رفضها لتجزئة الحكم من خلال بت حقوق المالك بالاسترداد مع حفظ حقوق المستأجر بالتعويض بعد إنشاء الصندوق وتمويله. وقد اعتبرت هذا التوجه بمثابة مشروع قرار وليس قراراً[182].

وأبعد من التعارض القانوني بين المحكمتين، من المهم أن ننظر إلى ما يمكن أن يرتبه من نتائج اقتصادية على سوق العقارات في منطقتي بيروت وجبل لبنان. فبفعل اجتهاد محكمة بيروت، تتضاعف أعداد العقارات المستردّة خلال السنوات المقبلة لتكون في متناول المتعهدين، فيما يؤول حكم استئناف بعبدا إلى فرملة استرداد العقارات في جبل لبنان (الجنوبي) وعملياً في الضواحي القريبة من بيروت، فلا تتحرر إلا بعد انقضاء مهلة التسع سنوات المنصوص عليها في قانون الإيجارات أو بعد إدخال التعديلات اللازمة على قانون الإيجارات وتفعيل الصندوق. وعليه، ورغم تناقض الحكمين، فإنهما يؤولان عملياً إلى نتيجة مزدوجة ملائمة تماماً للمتعهدين في بيروت. فبإمكانهم تحرير العقارات المؤجرة في بيروت فيما يبقى تحرير العقارات المؤجرة في جبل لبنان مرجأة، مما يحول دون زيادة عرض العقارات والمساكن في السوق العقارية ويضمن ارتفاع أثمانها.

وتجدر الإشارة ختاماً إلى أنه تم على الأقل تقديم ٨٥ طلباً أمام القضاة المنفردين المدنيين في بيروت الناظرين في دعاوى الإيجارات، خلال سنتي ٢٠١٥ و٢٠١٦، للإستحصال على مساهمة من صندوق مساعدة المستأجرين. وحسب آخر إحصاء حصلنا عليه (حزيران ٢٠١٦)، قامت الرئيسة إيمان عبد الله برد ٥ طلبات شكلاً من أصل ٩، «لعدم إنشاء الصندوق وفق الأصول لغاية تاريخه، سيما أن الحقوق عند وجودها تكون محمية بموجب القانون دون اتخاذ أي اجراء بهذا الخصوص»[183].

القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ١١ -٧-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٤-١٢-٢٠١٥
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار ١٦-١-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٥-١-٢٠١٦
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار ٠٢-٠٤-٢٠٠٦ وتاريخ الحكم ٢٢-٠٢-٢٠١٦
ودراسة القاضية ريما شبارو «بعض الملاحظات حول القانون الجديد للإيجارات ومدى نفاذه او سريانه بالنسبة لدعاوى الاسترداد» بتاريخ ١٧ تموز ٢٠١٥، المنشورة في مجلة الحقوق اللبنانية والعربية، العدد ٥١، كانون الأول ٢٠١٥
١٨٢ - المرجع نفسه.
١٨٣ - قرار ٢٠١٥/٨٥٢

الإشكالية الثالثة: المجال الزمني لتطبيق القانون الجديد

نظراً إلى تاريخ وضع الدراسة الحالية، فإن العينّة موضوعها تناولت في غالبيتها الساحقة أحكاماً في قضايا ايجارات قدّمت قبل صدور القانون الجديد. وبطبيعة الحال، شكّلت مسألة القانون الواجب التطبيق مادة دسمةً في عيّنة الأحكام موضوع الدرس. وكما سبق بيانه، ترتبط إشكالية القانون الواجب التطبيق في دعاوى الاسترداد بنصوص المواد ٥٥ و٢٢ عطفاً على المادة ٣٢-د من القانون الجديد.

ويظهر من خلال العيّنة أن الإجتهاد منقسم حول هذه المسألة، مع ترجيح كمّي بين القضاة للرأي الذي يعتبر القانون الجديد واجب التطبيق على هذه الدعاوى. وينسحب هذا الانقسام على قرارات القضاة المنفردين ومحاكم الاستئناف.

وهذا التباين ليس نظرياً محض، بل هو يؤدي إلى اختلاف كبير في حقوق وموجبات طرفي التعاقد، خصوصاً في آلية واحتساب التعويض المتوجب للمستأجر لاسترداد المأجور. ففي حين تمنح المادة ٨ (د) من القانون القديم صلاحية تقدير التعويض العادل للمحاكم على ألا يقل عن ٢٥٪ وألا يزيد عن ٥٠٪ من قيمة المأجور، يضع القانون الجديد آلية محددة لتحديد بدل المثل (المواد ١٨ إلى ٢٠)، ويحدد التعويض المتوجب في السنة الأولى التمديدية للهدم والبناء بـ٦ أضعاف بدل المثل (الذي حدد في القانون ب ٥٪)، وللضرورة العائلية بـ٤ أضعاف، أي بين ٢٠ و٣٠٪ من قيمة المأجور، مع تناقص في قيمة التعويض بمعدل التسع تدريجياً في كل سنة تمديدية (المادة ٢٢).

توجّه أول: تطبيق القانون الجديد على الدعاوى العالقة بالاستناد الى المادة ٣٢(د)

عمدت غالبية المحاكم، إلى إعمال القانون الجديد على دعاوى الاسترداد العالقة. وهذا ما أفضى اليه اجتهاد جميع الغرف الناظرة بقضايا الايجارات في محكمة الاستئناف في بيروت أي كل من الغرف التي يترأسها القضاة أيمن عويدات[184] وسلام شمس الدين[185] وروكز رزق[186]. وحيث غاب أي تعليل لذلك الأمر

١٨٤ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار ٢٠-١٢-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ١١-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/١٦.
القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ٢٦-٦-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ٢٦-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٤٥٥.
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٨٢.
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٨١.
القرار الخامس: تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٨٣.
القرار السادس: تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٨٠.
القرار السابع: تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٧٩.
القرار الثامن: تاريخ الاستحضار ٢٨-٤-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٦ -١١-٢٠١٥–القرار رقم ١٤٥٣/ ٢٠١٥.
١٨٥ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ٢-١٢-٢٠١٤ – القرار رقم ٢٠١٥/٩٦٦.
القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ١٩-٠٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٠٢.
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ١٨-٦-٢٠١٥ – القرار رقم٨٧٠/٢٠١٥.
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ١٤-٧-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٠٣٠.
القرار الخامس: تاريخ الاستحضار ١٣-٧- ٢٠١٥ وتاريخ الحكم ١٩-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٦٨.
القرار السادس: تاريخ الاستحضار ٥-٣-٢٠١٥ وتاريخ الحكم ١-١٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٤٨١.
القرار السابع: تاريخ الاستحضار ٥-٩-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ١-١٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٤٧٤.
القرار الثامن: تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ١٤-٧-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٠٣٤.
القرار التاسع: تاريخ الاستحضار ١٩-٠٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٠٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٠٥.
القرار العاشر: تاريخ الاستحضار ١٩-٠٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٠٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٠٣.
القرار الحادي عشر: تاريخ الاستحضار ١٩-٠٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٠٦-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٢٠٤.
القرار الثاني عشر: تاريخ الاستحضار ١٨-٠٢-٢٠١٥ وتاريخ الحكم ١٤-٠٧-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٠٣٧.
١٨٦ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار ٢١-١٠-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٣-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٣٤.
القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ٧-١١-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٣-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٣٣.

عنـد بعـض القضـاة، كأحـكام[187] محكمـة الاسـتئناف في جديدة-المـتن الغرفـة برئاسـة القاضيـة ريمـا خليـل، اعتمـد بعضهـم الآخـر عـلى نـص الفقـرة (د) مـن المـادة ٣٢ مـن القانـون الجديـد. وعلّلـت تحديـداً الغرفـة الـتي تترأسـها القاضيـة سـلام شـمس الديـن ذلـك بربـط المـادة ٣٢ (د) بالمـادة ٥٥ مـن النـص عـلى أسـاس أنهـا الاسـتثناء الخـاص بدعـاوى الاسـترداد العالقـة بوجـه المبـدأ العـامّ الموضـوع في المـادة ٥٥. واعتـبرت القاضيـة المنفـردة مـيراي مـلاك (بعبـدا)[188] «أن ذلـك لا يفيـد تطبيقـاً للقانـون الصـادر بتاريـخ ٢٠١٤ برمتـه بمفعـول رجعـي» لـم يـرده المشرّع. كمـا اعتـبرت هـذه الأخـيرة ألّا أثـر لتاريـخ تقديـم الدعـوى (في ظـل سريـان القانـون القديـم، أو الفـراغ التشريعـي أو بعـد دخـول القانـون الجديـد حـيّز التنفيـذ) في قضايـا الاسـترداد، بـل العـبرة لعـدم وجـود حكـم مـبرم بهـا عنـد سريـان القانـون الجديـد. وفي الإتجـاه نفسـه، ذهبـت محكمـة الاسـتئناف في جديدة-المـتن برئاسـة القـاضي جـورج حـرب[189].

كذلـك، بعدمـا عمـدت بعـض المحاكـم إلى تطبيـق القانـون القديـم، عـادت لتنضـم إلى الإجتهـاد الغالـب القـاضي بتطبيـق القانـون الجديـد. فبعدمـا اكتفـت غرفـة محكمـة الاسـتئناف في جديدة-المـتن برئاسـة القاضيـة رنـدة حـرّوق في حكـم[190] صـادر في ٢٠١٥/٢/٥، أي بعـد نفـاذ القانـون الجديـد، بتطبيـق القانـون القديـم دون أي تعليـل، عـادت واعتـبرت في حكـم[191] صـادر في ٢٠١٥/٤/٢٣ أن القانـون الجديـد هـو الواجـب التطبيـق. واسـتندت في ذلـك إلى الفقـرة د مـن المـادة ٣٢ مـن القانـون الجديـد كونـه «مـن الثابـت أنـه بتاريـخ نفـاذ القانـون لـم يصـدر أي حكـم مـبرم في الدعـوى الراهنـة». كذلـك فعلـت الرئيسـة مـاري كريسـتين عيـد (بـيروت). فبعـد تطبيقهـا القانـون القديـم عـلى دعـوى اسـترداد مـن أجـل الهـدم قُـدّم الاسـتحضار فيهـا في ٢٠١٢/٢/٧ أي في ظـل سريـان القانـون القديـم، صـدر حكمهـا في ٢٠١٥/٢/٢٣[192] أي بعـد نفـاذ القانـون الجديـد، عـادت لتحـذو حـذو زملائهـا وتطبـق القانـون الجديـد[193]. ويترجـم هـذا التناقـض في الأحـكام الصـادرة أحيانـاً عـن المرجـع نفسـه حالـة التخبّـط الـتي شـهدتها المحاكـم خصوصـاً في المرحلـة الأولى مـن دخـول القانـون حـيز التنفيـذ.

وتجـدر الإشـارة إلى بعـض التناقـض بـين الأحـكام في تطبيـق مبـدأ الوجاهيـة عـلى النـص الواجـب التطبيـق، حيـث كلفـت بعـض المحاكـم – كمحكمـة الاسـتئناف في جديدة-المـتن الغرفـة برئاسـة القاضيـة ريمـا خليـل - الفريقـين بمناقشـة مسـألة القانـون الواجـب التطبيـق في بعـض الدعـاوي المقدّمـة في ظـل الفـراغ التشريعـي[194] أو القانـون القديـم[195]، ولـم تلتفـت أخـرى إلى هـذه النقطـة لاعتبارهـا أنـه «يتوجـب عـلى المحكمة إثارة الأسـباب القانونيـة الصرفـة مـن تلقـاء نفسـها»، وتطبيـق القانـون الواجـب التطبيـق دون التقيـد بمـا يتـذرع بـه الخصـوم لهـذه الجهـة، ودون تبيـان أي سـبب إضـافي– كالقاضيـة لارا عبـد الصمـد (بـيروت). وقـد تأيّـد هـذا التوجـه مـن

القرار الثالث: تاريخ الاستحضار بسنة ٢٠١٢ ولكن غير محدد التاريخ كاملا وتاريخ الحكم١١-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٢٠.
١٨٧ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار غير مذكور وتاريخ الحكم ١٤-٠١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/١٢.
القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ١٩-٠٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ١٩-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٣٥٣.
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار ٢٠-٠٩-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٠٥-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٣٤١.
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار ١٨-٠٩-٢٠١٣ وتاريخ الحكم ١٩-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٣٥٩.
١٨٨ - تاريخ الاستحضار ٧-٧-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢١-١٢-٢٠١٥ – رقم القرار ٢٠١٥/٣٢٥
١٨٩ - تاريخ الاستحضار ٠٩-١٠-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٠-١٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٣٧٩
١٩٠ - تاريخ الاستحضار ٣-٥-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٥-٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٢٠
١٩١ - تاريخ الاستحضار ١٦-٤-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٣-٤-٢٠١٥ – القرار رقم ٧١-٢٠١٥
١٩٢ - القرار رقم ٢٠١٥/١٥٨
١٩٣ - استحضار الدعوى الأولى مقدم في ٢٢-٦-٢٠٠٩ وتاريخ الحكم ٣٠-١١-٢٠١٥ –القرار رقم ٢٠١٥/١٠١٧
استحضار الدعوى الثانية مقدم في ٣٠-٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٣٠-٣-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٢٧٥
استحضار الدعوى الثالثة مقدم في ٣٠-٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٣٠-٩-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٧٥٧
١٩٤ - تاريخ الاستحضار ١٩-٦-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ١٩-١١-٢٠١٥ –القرار رقم ٢٠١٥/٣٥٣
١٩٥ - تاريخ الاستحضار ٢٠-٩-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٥-١١-٢٠١٥ –القرار رقم ٢٠١٥/٣٤١

قبل عدد من القضاة المنفردين، منهم القاضيات فاطمة جوني[196] (بيروت) ورنا حبقا (طرابلس)[197] ونتالي الهبر (جديدة-المتن)[198] في سياق النظر في دعاوى أقيمت في ظل سريان القانون القديم، وأيضاً القاضي جو خليل (بيروت)[199]، في دعوى قدّمت في فترة الفراغ التشريعي[200].

توجّه ثانٍ: عدم تطبيق القانون الجديد على الدعاوى المقدمة قبل نفاذه

يتبيّن من دراسة عيّنة الأحكام أن قلة من المحاكم خرقت الاتجاه المشار إليه أعلاه.

على صعيد القضاة المنفردين، رفضت القاضية ندين مشموشي (بيروت) في حكم صادر في ٢٠١٥/٣/٤، في دعوى قدمت في ظل سريان القانون القديم[201]، طلب إعادة فتح المحاكمة لتطبيق القانون الجديد. ف»المحكمة هي التي تحدد القانون الواجب التطبيق على النزاع (...) وحيث (...) أن تاريخ بدء إجارة المأجور موضوع النزاع يعود إلى الفترة السابقة لتاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣ لا سيما وأن أياً من فريقي الدعوى لم ينازع بهذه الواقعة، (...) وأن المأجور سكني، فيخضع تبعاً لذلك عقد الايجار هذا، لأحكام الباب الثاني من القانون ١٦٠/٩٢». وفي الإتجاه نفسه ذهبت القاضية أمل عيد (طرابلس) في ٢٠١٥/٩/٢٨[202].

وتجدر الاشارة الى أن الحكمين اللذين رفضا تطبيق أحكام القانون الجديد على القضايا العالقة لم يراعيا الوجاهية، ويتّسمان بنقص في التعليل مما حرم المتقاضي من إبداء رأيه أو فهم الأسباب التي دفعت القضاء إلى الحكم في هذا الاتجاه.

ومن الأحكام الأكثر دلالة في هذا الاتجاه أحكام غرفة محكمة الاستئناف في بعبدا برئاسة القاضية ريما شبارو[203] والتي استندت على قراءة مختلفة للمادة ٣٢-د معطوفةً على المادة ٢٢، لاستبعاد تطبيق القانون الجديد على الدعاوى العالقة أمام المحاكم والمقدمة في ظل سريان القانون القديم أو الفراغ التشريعي. فاعتبرت[204] أنه «لا يسعنا الوقوف على ما نصت عليه أحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٣٢ من القانون الجديد لأنه ينبغي تفسيرها وتطبيقها عطفاً على أحكام المادة ٢٢، تلك المادة التي عنت قضايا الاسترداد المقامة بعد السنة التمديدية الأولى أي بعد ٢٠١٤/١٢/٢٧». وبالتالي استبعدت تطبيق المادة ٣٢ (د) على القضايا العالقة قبل نفاذ القانون الجديد، وعمدت إلى تطبيق المادة ٥٥ وإلى اعتماد تاريخ تقديم الدعوى

---

١٩٦ - تاريخ الاستحضار ٢١-١٢-٢٠١٠ وتاريخ الحكم ٢٨-٧-٢٠١٥ – غير مذكور رقم القرار
١٩٧ - تاريخ الاستحضار ٢٩-٦-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٢٨-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٣٥
١٩٨ - استحضار الدعوى الأولى مقدم في ١٢-١٠-٢٠٠٩ وتاريخ الحكم ٣٠-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٣٢٩
استحضار الدعوى الثانية مقدم في ١٥-١٠-٢٠٠٩ وتاريخ الحكم ٣٠-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٣٣٠
١٩٩ - العيّنة ٣ قرارات:
استحضار الدعوى الأولى مقدم في ١٤-١٢-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ١١-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٩٦٩
استحضار الدعوى الثانية مقدم في ١٤-١٢-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ١١-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٩٧٠
استحضار الدعوى الثالثة مقدم في ١٦-٠٥-٢٠١٢ وتاريخ الحكم ٢١-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٨٥١
٢٠٠ - تاريخ الاستحضار ١٤-١٢-٢٠١٢ وتاريخ الحكم في ١١-١١-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٩٦٩
٢٠١ - استحضار مقدّم في ٢٤-٠٦-٢٠٠٨ وتاريخ الحكم ٠٤-٠٣-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٢٠٢
٢٠٢ - تاريخ الاستحضار ١٠-٠٥-٢٠١١ وتاريخ الحكم ٢٨-٠٩-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/٦٨
٢٠٣ - القرار الأول: تاريخ الاستحضار ٣-٦-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٩-١٠-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٣٥
القرار الثاني: تاريخ الاستحضار ١١ -٧-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ١٤-١٢-٢٠١٥ – القرار رقم ٢٠١٥/١٥٧
القرار الثالث: تاريخ الاستحضار ١٦-١-٢٠١٤ وتاريخ الحكم ٢٥-١-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/١٠
القرار الرابع: تاريخ الاستحضار ٠٢-٠٤-٢٠٠٦ وتاريخ الحكم ٢٢-٠٢-٢٠١٦ – القرار رقم ٢٠١٦/٤٢
٢٠٤ - حكمها بتاريخ ٢٩-١٠-٢٠١٥

كمعيار لتطبيق القانون من حيث الزمان. وبمعنى آخر، يفضي هذا الاجتهاد إلى اعتبار أنه لا يجوز تطبيق القانون الجديد على الدعاوى المقدمة قبل بدء السنة التمديدية الأولى بقوة القانون الجديد، أي قبل تاريخ نفاذ هذا الأخير في ٢٠١٤/١٢/٢٨.

ويحمل اجتهاد محكمة الاستئناف في بعبدا هذا مفاعيل مشابهة لاجتهادها في إشكاليتي تطبيق القانون الجديد إثر ابطال اللجنة، وعدم إنشاء الصندوق وتمويله، مفاعيل تذهب باتجاه تضييق مجال تطبيق هذا القانون. وهذا الأمر يشكل إضاءة على توجه بعض المحاكم في تفسير القوانين والقواعد التقنية وفق خياراتها الاجتماعية المحسومة، والتي تراوحت في مجال الإيجارات بين العمل على تسهيل وردم الصعوبات أمام تطبيق القانون الجديد، والعمل على حسر تطبيقه قدر الإمكان.

وتجدر الاشارة ختاماً، ولو بشكل سريع إلى صعوبة أخرى طرحها تطبيق القانون من حيث الزمان، شكّلت مثالاً إضافياً علة الخلل في عمل المشرّع، وهي مسألة الدعاوى المقامة و/أو الصادرة أحكامها في ظل فترة «الفراغ التشريعي» التي شهدها ملف الإيجارات. فهذه الدعاوى هي المقامة بعد انتهاء مفعول القانون القديم بتاريخ ٢٠١٢/٣/٣١ وقبل دخول القانون الجديد حيّز التنفيذ في ٢٠١٤/١٢/٢٨، والتي صدرت أحكام بشأنها في الفترة نفسها، أو بعد دخول القانون الجديد حيز التنفيذ. فما هو القانون الواجب التطبيق في الحالة الأولى (اقامة الدعوى وصدور الحكم خلال فترة الفراغ)؟ أيستمر العمل بالقانون القديم أم يطبق القانون العام أي قانون الموجبات والعقود؟ وفي الحالة الثانية (اقامة الدعوى في ظل الفراغ وصدور الحكم بعد دخول القانون الجديد حيّز التنفيذ) تبقى المشكلة عينها قائمة. ففيما خلا قضايا الاسترداد، تكون العبرة حسب المادة ٥٥ من القانون الجديد للقانون الذي أقيمت الدعوى في ظلّه. ولم يتطرّق القانون الجديد إلى الدعاوى المقامة في هذه الفترة، ممدّداً مثلاً مفعول القانون القديم ليشملها حكماً. فترك المشرّع الأمور ضبابية، رامياً الكرة في ملعب القضاة. وبالفعل عمدت غالبية القضاة إلى تطبيق القانون القديم ممددةً مفعوله ليشمل هذه الفترة.