

معالي وزير العدل

الاستاذ عادل نصار المحترم،

الموضوع: إبلاغ معاليكم بالمخالفات والإشكاليات التي تعترض المستأجرين أمام اللجان الناظرة في طلبات الاستفادة من الصندوق الخاص بالمستأجرين، وتأثيرها على حقوقهم الأساسية.

معالي الوزير،

تتقدّم منكم اللجنة الأهلية للمستأجرين وجمعية أشغال عامة بهذا الكتاب لإحاطة معاليكم علماً بجملة من المخالفات والإشكاليات الخطيرة التي يواجهها المستأجرون القدامى خلال محاولتهم التقدّم بطلبات الاستفادة من الصندوق، إضافة إلى الممارسات المُسجّلة في عدد من الأقاليم المولجة بتلقّي هذه الطلبات.

أولاً: في المهل القانونية وعدم إعلام المستأجرين

نصّ القانون رقم 2/2017 على مهلة شهرين لتعيين اللجان (المادة 4) وأربعة أشهر لإنشاء الصندوق (المادة 3)، إلا أن هذه المهل انقضت، وتبعتها سنوات من دون بدء التنفيذ. ولم يُباشَر بتلقّي الطلبات (في بعض المناطق دون غيرها) إلا أواخر عام 2020، وبشكل متزامن مع تفجير المرفأ، ومن دون أي إعلام رسمي للمستأجرين.

وبذلك باشرت اللجان عملها قبل تفعيل الصندوق، في ظل:

- غياب أي إعلان رسمي يبلّغ المستأجرين ببدء تلقي الطلبات،
 - تزامن بدء العمل مع تفجير المرفأ وجائحة كورونا وإقفال المحاكم والإضرابات،
- ما أدى إلى عدم علم غالبية المستأجرين ببدء المهل، وعجز عدد كبير منهم عن ممارسة حقوقهم.

ثانياً: في تضارب المعلومات وتشنت المراجع الرسمية

تبيّن لنا من خلال الشكاوى والملفات الآتي:

1. مستأجرون تقدّموا خلال الاعوام 2015- 2016- 2017 بطلبات لدى وزارة المالية ظنّاً منهم أنّها تُعني عن طلبات اللجان، خاصة وأن الموظفين كانوا يبلغونهم انهم سيتصلون بهم وانه لا داعي للمراجعة.

2. توقف عدد من اللجان عن العمل بعد بدء محدود في أواخر 2020 (طرابلس، كسروان...) دون إصدار أي بيان توضيحي، فعدد كبير من المستأجرين في كافة المناطق اقتنعوا بأن القانون وكما صرحوا لنا "واقف".

3. في أفضية الشوف وعاليه، لم يتمكن المستأجرون من معرفة مكان تقديم الطلبات رغم مراجعات عديدة في الدوائر القضائية.

ثالثاً: في المخالفات الإدارية والاستنسابية

رصدت اللجنة، استناداً إلى عدد كبير من الإفادات الموحدة والموثقة، ما يلي:

- امتناع بعض الكتاب عن تلقي الطلبات من دون أي مسوغ قانوني.
- رفض تسجيل طلبات التجديد بحجة عدم البت بالطلبات السابقة.
- اشتراط حضور المستأجر شخصياً، بما في ذلك كبار السن والمرضى غير القادرين على الحضور، ورفض قبول الطلبات من أفراد العائلة أو من وكلاء قانونيين، ما حال دون تمكن كثيرين من تقديم طلباتهم بسبب وجود أقلام في طوابق عليا لا يمكن الوصول إليها.
- إبلاغ بعض الموظفين للمستأجرين بأن «القانون معلق» أو أنّ «الطلبات بلا قيمة» وأنّ «مصيرها سلة المهملات»، ما أدى إلى ردع المستأجرين ومنعهم من ممارسة حقهم في حفظ المهل.

كما وثقت اللجنة حالات استنسابية واسعة بعد عام 2020، حيث توقّف عدد من المساعدين القضائيين في عدة أقلام عن استقبال الطلبات، وصرّح بعضهم علناً بعدم رغبتهم في العمل أو بأنهم سيستقيلون، وبأنّ تقديم الطلبات «مضيعة للوقت».

وقد سُجّلت مخالفات متكررة في قلم المتن، الذي كان يرفض تلقي أي طلب لا يقدمه المستأجر شخصياً، رغم وجود مئات من كبار السن والمرضى العاجزين عن الحضور في ظل جائحة كورونا وما بعدها. وتمّ رفض استقبال طلبات مستأجرين حضروا إلى المحكمة ولكن تعذر عليهم الصعود إلى الطابق الأول، رغم توسّل أفراد عائلاتهم ومحاولات شرح الوضع من قبل أعضاء اللجنة الأهلية وعدم تجهيز البناء بالانشاءات المنصوص عليها قانوناً لضمان وصول الأفراد إلى القلم.

ومع أنه قد تمت معالجة بعض الحالات نتيجة مراجعة محامين لرئيسة المحكمة من أجل اتخاذ القرار باستلام الطلبات، تكرر لاحقاً رفض استلام طلبات على الوجه المبين أعلاه. إضافة إلى ذلك، استمر عدد من المساعدين القضائيين، في رفض استقبال طلبات التجديد تحديداً، بحجة عدم بت الطلب الأصلي، وامتنعوا كلياً عن تسجيلها رغم عدم وجود أي نص يسمح بهذا الامتناع.

رابعاً: في غياب البت بالطلبات وتفاقم المخاطر الاجتماعية

رغم مرور أكثر من خمس سنوات على تشكيل اللجان، لم يصدر حتى تاريخه:

- أي قرار قضائي مبرم بخصوص المفعول التنفيذي للتعليق المنصوص عنه في المادة 58، فلا يزال الإبهام سيّد الموقف،
- أي توحيد للاجتهاد بشأن إعادة احتساب المهل والبدلات منذ عام 2017،
- أي بتّ بطلات الاستفادة من الصندوق أو بطلات البت باختلاف تقارير الخبرة.

هذا الواقع يهدّد:

- الحق الدستوري بالسكن،
- ويعرّض آلاف العائلات، ولا سيما كبار السن، إلى خطر التشرد،
- ويزيد من الضغوط غير القانونية التي يتعرّض لها المستأجرون يومياً.

لذلك،

أمام هذا الواقع ومع تخلف الآليات المنصوص عليها في القانون 2/2017 للأسباب التي ذكرناها أعلاه،

وبما أن هذه الممارسات تتعارض مع المبادئ التي كرّسها القانون في حماية المستأجرين وضمان حقوقهم، علماً أنّ معظم المستأجرين من فئات هشّة لا تتمتع بامتياز الملكية وأن الحق في السكن هو حق إنساني ودستوري، نصّت عليه المواثيق الدولية التي انضمّ إليها لبنان، ويعدّ ركيزة أساسية للكرامة الإنسانية وللاستقرار الاجتماعي،

ونظراً لما يشهده ملف الإيجارات القديمة من تخبط وغياب للوضوح، ولا سيما في ظل عدم دخول الصندوق حيّز التنفيذ وعدم مباشرة اللجان عملها ضمن المهل وعدم البتّ بأي من الطلبات حتى تاريخه، مما يزيد من تعقيد الأوضاع القانونية ويترك المستأجرين القدامى في موقع شديد الهشاشة،

ولما كان غياب جهاز رسمي متخصص بملف السكن والإسكان يؤدي إلى تشتت المعالجات بين وزارات ومؤسسات مختلفة، من دون سياسة سكنية موحّدة أو مستدامة، الأمر الذي يفاقم الأزمات ويقوّض ضمانات الحق في السكن باعتباره حقاً ذا قيمة دستورية وجزءاً من مسؤوليات الدولة الاجتماعية،

جننا بهذا الكتاب نلتمس من معاليكم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتفعيل عمل اللجان والقضاء على الوجه المنصوص عليه في القانون 2/2017 ولضمان حقوق المستأجرين ولا سيما كبار السن وذوي الأوضاع الهشّة، وتحديداً:

- إجراء تحقيق إداري في الممارسات المعتمدة (والتي جرى توثيق البعض منها) في جميع الأقاليم المولجة باستلام طلبات المستأجرين،
- تعميم آلية واضحة وموحّدة على الأقاليم والكتّاب بشأن كيفية قبول الطلبات، بما يشمل طلبات التجديد،

- إعلام المستأجرين بشكل رسمي بفتح باب تلقي طلبات الاستفاداة من الصندوق، مع تحديد الأقالم المختصة لاستقبال الطلبات ومواقعها.

كما نرجو من معاليكم التفضل بتحديد موعد للاجتماع في الوقت الذي ترونه مناسباً لعرض الملف والمخالفات التي جرى تبيانها أعلاه.

وتفضلوا، معاليكم، بقبول فائق الاحترام والتقدير.

بيروت في: 16/12 / 2025

اللجنة الأهلية للمستأجرين

جمعية أشغال عامة