

دفاعاً عن السكن في وجه سياسات التهجير

الاثنين ١٧ شباط

منشن، زقاق البلاط

تنظيم النقاش: «استوديو أشغال عامة» و «منشن»

موضوع النقاش: عرض لتجارب وحاجات مختلفة للسكن وعن دور القضاء بتكريس الحق في السكن المحاورون: الاستاذ صامويل بيشاه من حركة مناهضة العنصرية للتكلم عن تجربة اللاجئين الأفارقة، المحامي شريف سليمان عن تجربة العاجزين عن دفع القروض، المحامية ميريام مهني عن تجربة المستأجرين القدامى، المحامية مايا جعارة عن تجربة المستأجرين الجدد، والاستاذ بلال أيوبي عن تجربة حملة «تحت السقف»

أدارت الجلسة: جنى حيدر

نبذة: يُعتبر الحق في السكن من الحقوق الأساسية للعيش بكرامة وتأمين العدالة الاجتماعية، ويرتبط ارتباطاً وثيقاً ببناء شبكات الأمان الاجتماعي والوصول إلى سُبل العيش. إلا أنّ الحاجات السكنية المتنوعة والملحة لغالبية شرائح المجتمع اللبناني، مغيّبة تماماً في السياسات والقوانين والبرامج السكنية القائمة.

كيف نحمي قاطني المدن من مخاطر سياسات تسخّر الأرض والمنازل لتراكم الأرباح، فتنجح ظروف سكنٍ بائسةٍ وقائلةٍ في بعض الأحيان، وتنتهج التهجير والإخلاء والتشرد؟

في هذه الجلسة، نناقش الحاجات المختلفة والأوضاع السكنية المتنوعة، ونتطرق إلى كيفية تفعيل القوانين والتشريعات الراهنة لتأمين الحماية للسكان. كذلك نساأل دور القضاء في ضمان هذا الحق، في ظلّ مشهدٍ قانوني تسوده القوى المالكة لرأس المال ومصالحها.

نصّ المداخلة الثالثة

المحامية مايا جعارة تعرض تجربة المستأجرين الجدد

إنطلاقاً من يلي تقدمو فيه الأساتذة، خليني قول أول شي إنو أزمة السكن بلبنان هي مشكلة ضاغطة وتبحث عن حل. بالرغم من إنو حق السكن هو حق أساسي droit fondamental وهو سقف عائلة تشكل حمايته عصب الحياة الاجتماعية، وبالرغم من إنو السكن مش سلعة ولا منتج، بل هو من صميم الواجبات الإنسانية للحكومات والدول، وبالرغم من إنو هو حق لكل إنسان فقيراً كان أم غنياً، وإنو حق السكن هو حق قائم بذاته وليس تابعاً لحق الملكية، لا بل يسمو عنه، إلا إنه للأسف عنا بلبنان ملاحظ إنو السكن قد تم تلزيمة للسوق العقاري. ومنشوف كيف إنو المضاربات العقارية هي يلي بتحدد سعر العقار، وما لها من تأثير كبير على بدلات الإيجار. السكن عنا بلبنان (خصوصي بعد الحرب) منشوفه قديش مرتبط بأليات السوق. هالشي واضح، إن كان من خلال قانون الأجارات الحر، ويلي هو حيكون الموضوع يلي رح إحكي عنه ويلي هو فعلاً بلا ضوابط تذكر وهو متروك للعرض والطلب ومن خلال قانون الإيجارات الجديد يلي متعلق بالإيجارات القديمة المعمولة قبل سنة ال ١٩٩٢ يلي إجا القانون الجديد وربط بدل الإيجار بنسبة مئوية من سعر الشقة وسعر العقار. إنطلاقاً من إنو السكن هو موضوع أمن اجتماعي وهو حاجة اجتماعية لا يجب أن يترك للعرض والطلب فقط من دون أي ضوابط وما لازم يكون مصدر لمراكمة الأرباح. ولما كانت خدمة الإيجار هي وسيلة أساسية للحصول على السكن، يعني إذا الإحصاء أو المسح يلي عمله برنامج الأمم المتحدة الإنمائي بال ٢٠٠٨ يعطي إنو ٤٩,٥ بالمئة من السكان ببيروت هني مستأجرين. يعني منشوف إنو فعلاً هو وسيلة أساسية (الإيجار). وإنطلاقاً من إنو كل المبادرات بمجال الإسكان الاجتماعي ترتكز على ملكية الشقق متناسية سوق الإيجارات يلي كرماله عم يزداد سوءاً. والسنة الماضية مجلس النواب قرر وضع خطة إسكانية للبلد ومطلق بصلب الخطة الإسكانية هي معالجة عقود الإيجار ووضع ضوابط من شأنها رفع الأضرار الاجتماعية اللاحقة بالمواطنين، ولما منشوف قديش الفجوة كبيرة بين سعر الشقق وبدلات الإيجار من جهة وإيرادات ومعاشات المواطنين من جهة أخرى خاصة بعد الفورة العقارية يلي صارت ب ٢٠٠٧ واليوم مع الوضع الإقتصادي المتردي يلي عم نشوف تأثيره الكبير. يعني من تشرين لليوم منشوف قديش عم تزيد عنا نسبة الإتصالات اليومية يلي بلشت بداية الأمر أكثر شي على موضوع العملة، بأي عملة بدنا ندفع وبسعر الصرف وكذا، وأخذت تزداد بوتيرة مقلقة. ويقدر قول إنو يمكن نصف الإتصالات يلي عم تجينا من الشمال والنصف الثاني من باقي لبنان، ما بعرف قديش عنجد بالشمال الوضع

صعب، ما عم يقدرنا يدفعوا بدلات الإيجار، وعم يتراكم شهر وراء شهر. وحتى إنو صار عم يجينا كثير عم يطلبوا إستعطاء لمساعدات نقدية لأنه ما بقى عندهن حلول وما عندهن مأوى يروحوا عليه. مشان هيك اليوم هناك ضرورة إنو تدخل الدولة عبر التشريع لوضع بعض من الضوابط والأسس الواضحة على غرار ما هو معمول به بمعظم دول العالم لردع هذه التجاوزات. هلق، هنالك أسس عديدة يجب أن تكون موجودة بعقد الإيجار تتأمن نوع من الإستقرار. نحن أخذنا خمسة من هذه الأسس وقدمناها، يعني لقينا هول الخمسة يلي يمكن يقطعوا أكثر من غيرهم وبيتناسبوا شوي مع الوضع ويمكن يقدرنا يقطعوا كإقتراح قانون على أمل أن يتبناه عدد من النواب تنقدمه كإقتراح قانون معجل مكرر يرمي إلى تعديل المادة رقم ٥٤٣ من قانون الموجبات والعقود. اليوم بلبنان، الحديث عن قانون الإيجار الحري يعود إلى ربع قرن لورا مع صدور القانون ١٥٩ ع ٩٢ يلي هو يعرئ العقود المعقودة بعد تاريخ ٢٣-٧-١٩٩٢، وهيدا يلي هو خاضع لمبدء حرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين. هيدا القانون تقريبا خال من الضوابط. يعني الضابط الوحيد يلي فينا نحكي عنه هو إذا كانت المدة المحددة بالعقد أقل من ثلاث سنوات، تعتبر الإيجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات. هيدي الفترة هي كثير قصيرة. ما بتوفي بالغرض. اليوم الإتجاه العالمي هو لمبدء الديمومة أو التمتع المستدام *jouissance durable* لأنه بدك فترة تكون نوعا ما طويلة ليقدر الواحد يستقر، يبني عيلة، يربط أموره. مش يعيش يروح كم سنة يحط عفشاته وينتقل يفتش عيبت آخر لأنه بده يقبله إنو زاد البدل. كل سنة بيقدعو على أعصابهن العالم ناظرين آخر السنة شو بدو يقلهن صاحب الملك وقديش بدو يرفع البدل. منشان هيك، نحن أول نقطة حطيناها، هي إنو إذا كانت المدة المحددة بالعقد أقل من خمس سنوات، تعتبر الإيجارة معقودة لفترة زمنية مدتها خمس سنوات. بس كمان، تمدد هذه المدة مرة واحدة بمشيئة المستأجر المنفردة. وهيدا الشي بتلاقيه بالعديد من الدول، مثلا فرنسا ثلاث سنين تمدد ثلاث سنين بمشيئة المستأجر المنفردة. بس إذا مارس المستأجر حقه بالتمديد، ما بيبقى البدل نفسه، يزداد أو ينقص هذا البدل بحسب (نحن قلنا) معدل التضخم. بس هو في يكون حيلنا مؤشّر آخر، مش ضروري التضخم، بس المهم إنه يكون مؤشّر متحرك، شيء موضوعي مش إعتباطي. مثلا، بدبي عندهن مؤشّر ضبط الإيجارات. بيشوفو قديش مثلا بالمنطقة الإيجار، بيقسوه مع إيجار ثاني سنة، بشوفوا قديش طلع. لكن قلنا ثاني نقطة هي المؤشّر المتحرك، إذا بدنا نشوف شوي قانون مقارن بعلين أمثلة ألمانية، بلجيكا، بولونيا، سويسرا، كلهن عندهن المؤشّر يلي عم بحكي عنه. حتى بسويسرا عندهن ربط بأسعار الفائدة على رهن القرض أو الرهن العقاري وعندهن حتى إذا شافو بدل زايد عن اللزوم، إله حق المستأجر ينزله. لهاالدرجة في حماية. ثالث نقطة إذا مارس المستأجر حقه بالتمديد مرة إضافية، نحن قلنا بكون في إعفاء، يعني تشجيعا للمالك إنه يعرض شقته، إنه يكون معفي من ضريبة الأملاك المبنية. يعني إذا مدد، أو بيقدّر يكون شي ثاني. بس تشجيعا وتحفيزا للمؤجر. النقطة الرابعة هي فرض شروط جودة السكن. وهيدا شي كثير مهم وعنده هدفين: الهدف الأول الحفاظ على المآجير والأبنية بحالة جيدة، والهدف الثاني هو تأمين سكن لائق وصحي وغير متهاالك. ساعتها، نحن قلنا إنو البلدية بدها تجي تكشف وتعطي شهادة مطابقة، إنو هيدا المآجور صالح للتأجير. وترفق هذه الورقة مع العقد هيدا. من بين الشروط لازم يكون حالة السكن غير متهالكة، ما يكون في نش أو عفن، تكون واصلتله ماء الشفة والماء الساخنة والتدفئة، المساحة ما بدها تكون كثير صغيرة، بدو يكون إلهما فتحات واصلتله نور الشمس مش بيت ما إلو شباك. إذا منطقة صاحبة ما فيهن يأجروا فيها، إذا في تلوث، يعني حتى ممنوع يتأجر القبو. نحن اليوم إذا بتشوفو شو يلي عم يتأجر والحالات والبيوت وبأي أسعار، هيدا شي مش لحدنا، يعني مش لعالم. والنقطة الخامسة هي النقطة إستجدت نظرا لسعر الصرف وهيدي، إنو نحن حطينا العملة، حماية للعملة ولرفع شأنها، لإنو أغلبية المواطنين معاشاتهم بالليرة اللبنانية، قلنا إنو العقد يجب أن يكون بالليرة اللبنانية. أما إذا اتفق الفريقان على عملة غير العملة الوطنية، فييجي على هذا العقد غرامة. وعلى كل الأحوال إذا ما كانت هالعملة متوفرة، بيقدّر المستأجر يدفع البدل بالعملة الوطنية بسعر الصرف الرسمي. بفتكر إنو هيدي أقله فينا ب domain (حقل) الإيجارات تنعمل.

- سؤال: غير مسموع"

-جواب المحامية:

إيه، هي هلق هيك، بس تقلك الخوف من شو، لإنو عنا كثير حالات عم يتصلوا إنو بالنسبة للموضوع، إنو دفعوا باللبناني وبسعر الصرف، بقلولك "طب ما في مشكل، نحن مندفع، بس خايفين آخر السنة شو بدو يقلنا، بدو يقلنا فلو" هيدي هي مشكلة إنك انت قاعد تحت رحمته، سنة الجاية ما يعود بيجددلك. مشان هيك، لازم تتقنون بشكل إنو ما يكون هيدا المستأجر ما بدو يدفع هو ما بدو يدفع باللبناني، هو بدو يدفع بالدولار. لاء، هيدي للكل. يلي ما معو بيقدّر يدفع باللبناني ساعتها من هيدا الموضوع. هلق بعد في كلمتين صغار نحن مش حاطينهن بالمشروع بس هني بالنسبة، في كثير بلدان حاطين *le plafond* (سقف) معين فوقه بهيدي المنطقة ما بيقدّر يطلع البدل. هيدي كمان من الضوابط المهمة. نحن مش ذاكرينها عنا، بس حتى في كثير بلاد، مش رح أذكر بس

مثل إنجلترا يلي هي من أكثر البلاد عندها حماية لحق الملكية وحرية التعاقد حاطة هيدا ال plafond فوقه ما بيقدر يطلع . كمان في كثير من البلدان عندهن العقد بالأساس بكون غير محدد المدة أو محدد المدة وإذا تمدد مرة وحدة يعتبر كأنه أصبح غير محدد المدة. هيدي ما بيقدر يشيلها المأجر إلا بتبرير للدافع. بدو يكون في سبب. مش لإنو إجا حدا بدو يدفعو أعلى بعشرة دولار، لاء. بدو يكون في سبب، يعني هو مثلا عم يزعجه، ما عم يدفع، بدو المالك يسترد البيت لضرورة عائلية، أو لأي سبب وجيه. هلق، حل النزاعات، هيدي كمان كثير مهمة، لازم يكون في تشريعات تلزم أول شي بمحاولة إيجاد حل حبي. يعني مفروض على القضاء إنو يجرب يحلها. واليوم هي كثير بتحل مشاكل بخصوص إنو في عالم ما عم تقدر تدفع لإنو نزل معاشها للنص وكذا.. بس توصل لعند القاضي والقاضي بدو يجبرهن على حل. تفضلوا لاقوا حل ويحسم الحل. بفتكر إنو كثير من الأمور كانت بتتسوى. كمان إعطاء مهل للإخلاء، لازم يكون في عمل على خلق منظمات إجتماعية تشرف على الإخلاء وتبلغ لإيجاد البديل وإيواء المطرود. ول لازم يكون إنو الملاذ الأخير هو الطرد. يعني يتجرب بكافة الوسائل إنو يبقى أو يتلاقوا بديل سكني.