

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 سامويل 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، فتنج 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 الجامسة

المحامية ميريام مهنا تعرض تجربة المستأجرين القدامى

مرحباً أنا إسمي ميريام مهنا، باحثة بالمفكرة القانونية، رح إحكي سريعاً عن نقطتين اليوم. أول شيء نتائج البحث يلي عملناه عن دور
الدولة بالسياسات الإسكانية، فمن جهة الدولة والسياسات الإسكانية، أي السياسات الإسكانية للدولة اللبنانية. ومن جهة ثانية نعرض
على وضع قانون الإيجارات القديم، إذا فيني قول.

أول شيء يمكن كثير من اللافت نذكر إنو الحق بالسكن ببلدان بيتمتع بقوة دستورية. والمجلس الدستوري حتى بقرار لإلّو بال ٢٠١٤
بقول إنو الحق بسكن لائق، يحدد إستناداً للشرعات الدولية، يفرض موجب على السلطات العامة باعتماد سياسات عامة اجتماعية
واقصادية بالسكن. لما منطلع على شو عملت الدولة ببلدان منرجع عاؤل ما حتى هي بال ١٩٦٢ صدر قانون الإسكان وعطى أو خلق
مجلس الإسكان وعطاه صلاحيات ميسرة بتأمين التقسيط والتسليف من أجل التملك، مساعدات لترميم المنازل كمان. كما تشجيع
باعتماد إعفائات من الرسوم والضرائب، مروراً بتعديلات تشجيعية وإذا بدكن إلغاء مؤسسات إسكانية لوضع أخرى بدلها. يعني من
إناطة هالشيء بوزارة الشؤون والعمل، بعدين رجعوا خلقوا وزارة الإسكان، بعدين انخلق مصرف الإسكان، بعدين نعطي دور للبلديات
بال ١٩٧٧، بعدين انخلق صندوق مخصص للإسكان، لحد ما تم إلغاء كل شيء، كل هالمؤسسات بال ١٩٩٦ وتفعيل المؤسسة العامة
للإسكان. أكيد، بقي مصرف الإسكان بس تمت خصصته، هلق منحكي عنه. إذا منطلع بكل عالتيهيات، منلاقي إنو على الرغم من
تعدد الصلاحيات يلي كانت معطاة لكل عاليهيات ما انعمل شيء إلا ربط الحق بالسكن بالحق بالتملك ببلدان. يعني التسليف من أجل
التملك، نحن منفكر إنو هيدا الشيء بدء بعد ال ١٩٩٠، ولكن مش صحيح، والبرهان على هالشيء نروح نقرأ الأسباب الموجبة لإلغاء
تشريع ووضع محله هيئة جديد، منقرأ بكل مرة نفس الشيء، إنو الدولة إرتأت إنو التسليف من أجل التملك ما بكفي ولازم ينعمل أدوار
ثانية منها بناء مسكن ميسر وأمور إلى ذلك. فهيدا أول معطى واضح بالمسار التشريعي. المرحلة الثانية يلي بحب إحكي عنها هي
طبعاً المنظومة يلي قائمة يلي ركبت بعد ال ١٩٩٠ وعم نشهد اليوم إنهبأرها الخطير جداً بتداعياته على المجتمع. لإنو بعد الحرب
الأهلية، يلي صار إنه تسعر هيدا الشيء يلي عم بحكيه. يعني ربط الحق بالسكن بالتملك. تسعر لإنو منشوف إنو السياسة السكنية

يلي هي بين مزدوجين هي القروض السكنية، منها شي إلا سياسة عرضية لإفادة مصالح رأس المال. يعني نحن من فكر إنو بالدولة كان في فائض وإجت قررت تعمل قروض سكنية لبلشت تفلس الدولة ووقفت هالقروض، هيدا الشيء مش صحيح أبدا. القروض السكنية والحق بالسكن هو بقلب المنظومة يلي عم تنهار اليوم ومنظومة الإستفادة الفاحشة يلي ركبت أخر ثلاثين سنة ويلي شلحتنا كل شيء. السكن هو كان الوسيلة بقلب هيدا الشيء. ليش؟ لإنو بكل بساطة كان طالعين من حرب أهلية وفي طلب على بناء وحدات سكنية جديدة. في فائض سيولة هائل بالليرة اللبنانية، وفي سياسة نقدية محددة جدا لحاكم مصرف لبنان رياض سلامة من وقتها لهلق يلي هي مش تثبيت سعر الصرف مثل ما يقال، هي تجميد سعر الصرف. يعني أخذ سياسة معاكسة لكل التوجه العالمي، بس هيدا غير موضوع. إنو الليرة هي بألف وخمسمائة للدولار. فشو بيمعمل، بيسمح للمصارف تستخدم الإحتياطي الإلزامي عندها بالليرة اللبنانية تحديدا لقروض سكنية. يعني يشجع المصارف إنو تسلف لأجل إقراض أشخاص بدهن يتكلموا المساكن مقابل إنو ترد هي المصارف للمصرف المركزي بالدولار لإن نحن منعرف إنو تجميد الليرة يعني رياض سلامة لازم يحافظ على إحتياطي معين بالدولار. وبلش هون هالمنظومة يلي فينا نحكي عنها، يلي أدت أولا إنو بطل في وسيلة ثانية لتحقيق السكن غير التملك، وصار فيه أكيد إستفادة للمنظومة الثلاثية، يعني السياسة النقدية تبع المصرف المركزي، يعني المقاولين، يعني المصارف الخاصة. ركبت هالمصالح وإذا منشوف إنو القروض السكنية ما كانت إلا شيء عرضي، يعني فعلا منها بصلب، بل هي شيء عرضي لهي السياسة. خرينا نتذكر إنو بال ١٩٩٣ صار في خصخصة لمصرف الإسكان بإيعاز من البنك الدولي يلي إجا فرض إنو ينزل مساهمة الدولة لعشرين بالمائة فقط (الدولة والضمان). فإذا عم نكفي منشوف كيف الدولة شوي شوي عم تتخلي نهائيا عن سياساتها بالتدخل لتأمين الحق بالسكن وعم تترك الحق بالسكن يتدعوس تحت مصالح رأس المال وألوية العرض والطلب وهيدا المنطق الوحيد. نفس الشيء، المؤسسة العامة للإسكان يلي أنشأت عام ١٩٩٦ إذا منفتح الصفحة website تبعها منشوف إنها ما عملت شيء. مؤسسة الإسكان تحول دورها إلى كفيل للمصارف الخاصة. والأرقام بتحكي، وصلت لإنها تعالج خمس آلاف ملف سنويا. مئة وثلاثين ألف قرض تراكيما، ثلاثة عشر مليار دولار ضخت هي السياسة بسوق المقاولين. ولشو أدى هيدا الشيء؟ سياسة التسليف هيدي لوحدها نحن وعم نلغي أي وسيلة ثانية، يعني بناء مساكن ميسرة، ضبط بدلات الإيجار، إلى أخره، أو ضبط وسيلة الإيجارات كوسيلة أساسية ل تأمين الحق بالسكن الميسر، أدت سياسة التسليف لتضخم مفتعل بالطلب أدى إنو الأسعار بتطلع بشكل خيالي، وصلنا لل ٢٠١٠ ثلاثمائة بالمائة صاروا العقارات والأراضي أغلى، وطبعا مع سياسة ضريبية ماشية، يعني إعفاء تام للأشخاص يلي زادت ثروتهم ثلاثمائة بالمائة، دفعوا صفر. الأرقام هي ثلاثمائة بالمائة غلاء، حسب الإقتصاديين يلي إستشرناهن. في دراسة لجميلة يوسف بال LAU بتثبت كيف أسعار العقارات صارت متوازية مع سقف القرض. وهيدا يلي أدى إنو تعلق الأسعار. يعني ما بقى في فعلا رابط بالواقع بين الطلب والعرض، بل سياسة التسليف. يعني قديمش سقف القروض، دغري المقاولين غلوا سعر الشقق. هيدا يلي أدى إلى هالغلاء الفظيع. بال ٢٠١٨، طبعا كلنا منعرف، بلشت بوادر الأزمة الحالية لإنو أوقفت القروض السكنية. وأوقفت مثل ما بلشت، لإنو هي سياسة عرضية لمصالح رأس المال. بما إنو لأسباب عديدة مش حنقوت فيها بلشت بال ٢٠١١ بلش في شح بالدولارات بالبلد؛ إترجم هيدا الشيء إنو القروض السكنية يعني لما المالك بيقبض سعر بيته من البنك بالليرة، عم يروح يطلب تحويلها للدولار من البنك المركزي. فالقروض السكنية صارت عم تضغط على إحتياطات رياض سلامة من الدولار. فبهي البساطة مثل ما بلش القروض، أوقفها. ونحن وصلنا، يعني رياض سلامة أكد إنو هي مش مسؤوليته ووزير الجمهورية أكد بمجلس النواب إنو مش شغلته، إبه شغلة مين؟ الدولة بيينت الغائب الأكبر عن هالشيء وانحطت الناس بوجه بعضها.

منوصل للإيجارات، أكيد مثل ما عم نحكي، الإيجار بمنطق السياسة السكنية؛ الوصول لحق سكن ميسر ولاق، الإيجارات بصميمه. خرينا نتذكر إنو قبل قانون ال ١٦٠ ع ٩٢، في خمس وعشرين تشريع رقابي على الإيجارات. نحن مش دائما كنا بالحالة يلي نحن فيها. حتى فيني إذكر إنو بال ١٩٤٨ كان في قانون فرض تخفيض بدلات الإيجار. يعني مش بس منع إرتفاعها فوق حد معين، ولكن نزلها. يعني عم نحكي عن تدخلات للدولة أدت إلى تخفيض بدلات الإيجار. طيب، نحن منعرف واقع الإيجار، مش رح كرر يلي قائلته الأستاذة جعارة إنو في فصل تام بين مقتدرات الناس وأسعار الإيجارات وهيدا دفع الناس بعد أكثر صوب التملك. يعني إذا أنا بدي إدفع أجار هوي قد السند، بفضل روح عالتملك، وفادت نفس الحلقة. بوصل على أخر نقطة بدي إحكي عنها، وهي قانون الإيجارات القديمة تبع ال ٢٠١٤، يلي مدد الأجازات لمرة أخيرة، بعدها بصير في تحرير للأجازات ويلي تعدل بال ٢٠١٧. حابة بس إذكر شغلتين يمكن ما كثير معروفين أو بينحكو. قانون ال ٢٠١٤ يلي عطى مهلة نهائية للتمديد، أقر وحيدا بينما هو تسوق له من ضمن رزمة من القوانين، كان مفروض يصير تفعيل الإيجار التملكي، كان في إقتراح قانون معه لإنشاء وحدات سكنية ميسرة. ولكن، أكيد طلع لوحده. وفلسفة القانون، ومنشوفها هيدي بالأسباب الموجبة، هي إنو تحرر المالكين وحق الملكية من تحمل العبء وحده لتفاسد الدولة. ولكن، تحرير المالك مقابل شو؟ مقابل تشجيع على التملك من جديد. وهيدا شيء منشوفه بالأسباب الموجبة، يعني بتشجع على تملك المأجور وبتعطي حق أفضلية بالقروض السكنية المدعومة من مؤسسة الإسكان ومصرف الإسكان للمستأجرين القدامى. ولكن طبعا،

هيدا الشيء بالأسباب الموجبة ولكن ما شفنا ولا تعديل ولا بقانون مؤسسة الإسكان ولا بمصرف الإسكان يفعل هي النقطة يلي عم نحكي عنها. ثالث نقطة بحب ذكر فيها إنو هالقوانين، الإثنان، ٢٠١٤ و ٢٠١٧ بقرارات المجلس الدستوري، إنربطت دستوريتهن بتأمينهن بشكل للتوازن بين الحق بالملكية والحق بالسكن يلي كليهما يتمتع بقيمة دستورية. ولكن بالواقع، منشوف إنو آليات قانون الإيجار القديمة يلي عم انسميها التمديدية، هي من جهة، صندوق بيساعد المستأجرين القدامى، ما تفعل بحياته، بظل مادة اليوم صريحة، لحد دخول الصندوق قيد التنفيذ، تعلق جميع الدعاوى المرتبطة بزيادة بدلات الإيجار. ومن جهة ثانية، لجان أبطلت، رجع المجلس الدستوري أبطلها، رجعت أنشئت. طيب، بس هاللجان على الرغم من صدور قرار بإنشائها ب٢٠١٩، عينوها، ولكن لما راجعنا عرفنا إنو في تعميم صادر عن مجلس القضاء الأعلى بقول بالتريث وإنو ما يقبلوا ولا طلب بحجج مختلفة. شيء إنو المناطق، بيروت، شيء إنو لاء انتظرو لإنو في كزا تعديل اليوم مقترح لقوانين الإيجارات القديمة. بس بحب قول إنو عملنا دراسات على كيف تصرف القضاء مع اللفظ الكبير يلي طرحه قانون ٢٠١٥-٢٠١٧ إذا حدا فيني قول عن هالخلاصات. سريعا جدا، إذا بتسمحوا لي، ثلاث خلاصات: نحن اشتغلنا بال ٢٠١٥ على عينة من سبعين حكم وبال ٢٠١٨ على القرارات الصادرة عن قانون ٢٠١٧ على أربعين حكم تفهم فعليا، القضاة وين من الإنقسام الإجتماعي وبالرأي العام على تطبيق القانون. الخلاصات هني: أولا، بعده القانون مجمد عند العديد من المحاكم وغير قابل للتطبيق، بفعل يلي عم قوله، آلياته المعطلة. ثانيا، أظهر التقرير إنو الأجزاء الوحيدة القابلة للتطبيق من هالقانون هي تسديد المأجور أو سريان المدة يلي على إثرها بيضهر برا المستأجر. فإذا، بس على الرغم من هيدا التوازن يلي عم بحكي عنه، الوحيد يلي ماشي هو كسر حق السكن. وهيدا يلي بوديني لثالث نقطة وهي الأساس، إنو نحن بإعتقادنا اليوم، القانون فقد دستوريته. يعني الشرط الأساسي للتوازن بين الحقين، يلي عأساسه قال المجلس الدستوري قال فعلا هيدا القانون دستوري، هو ساقط اليوم. مشان هيك، ما لازم ننسى من المشهد يلي عم نحكي عنه والتشريعات يلي الثورة لازم تدفش صوبها، هيدا الموضوع. يعني إعادة صياغة التوازن. وما ممكن يكون من ضمن قانون مثل هلق، مثل ما قلنا "بيع وهم". يعني بالأسباب الموجبة تقنياته ولكن دعس الحق بالسكن نهائيا.

