

**السفير م حمود علي حروي**  
**الهدف الأساسي من إصدار اللوائح لإيجارات المنازل**  
**يرمي إلى رد أسعارها لوضعها الصحيح والمناسب والقانوني**



**عربي محمد قيتا**

صدرت في الأيام الماضية لائحة تخص إيجارات البيوت والعلاقة بين المؤجر والمستأجر. لشرح الموضوع اجري حوار مع السفير/ محمود علي حروي، المدير العام لمكتب وزارة الحكومات المحلية ، نقدم لقرائنا الكرام مضمون الحوار بشيء من التفصيل.

منذ شهر أغسطس الماضي بدأ العمل بتنفيذ القوانين والعقود لمستأجري البيوت لتسير بشكل قانوني، فما هي الاهداف الاساسية لهذه اللوائح ؟

فيما يتعلق بهذه اللوائح فهي ليست جديدة، وهذه اللوائح هي مواصلة لما كان يجري في العام 1992م حيث صدر فيه مرسوم إعادة المنازل الى أصحابها، ، وتحديد قيمة الايجارات والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والذي بدأ تحسينه من حين لآخر. أما فيما يتعلق بأهدافه، وما نراه من حين لآخر من إرتفاع الاسعار خاصة لأولئك

الأشخاص الذين يعتمدون في معيشتهم على الرواتب من الموظفين والعاملين بالمؤسسات الخاصة، والذي أصبح تتضرر منه الأسر مع الضغوط المعيشية الضخمة والذي ولد القلق والتوتر لهم، من ارتفاع إيجارات المنازل، وإعادته إلى وضعه الصحيح والمناسب والقانوني، وهذا يعنى تقوية عملية المتابعة والسيطرة، وتطبيق نظام متوازن لتحديد قيمة إيجارات البيوت، والذي يلقي بظلاله على المستأجر، ولكي لا يتضرر من أزمة ارتفاع الإيجارات، ولكي لا يتعرض للإخراج من المنزل على غير وجه حق، ومن ناحية ثانية ولكي يحصل المؤجر على قوته من منزله الذي شيده وصرف فيه ماله ويحصل على مبلغ مناسب ومفيد، ومن ناحية ثالثة والذي يحاول الناس الهروب منه والذي لا يمكن تناسيه وهو دفع الضريبة الحكومية والقانونية، فهذه هي أهم الأهداف المرسومة.

**سعادة السفير كما ذكرت بأن هذه اللوائح صدرت منذ شهرين، فما العائد من هذه الإجراءات القانونية و كمية العقود المسجلة بين المؤجرين والمستأجرين ؟**

من الأفضل دوماً التقيد بالقانون، وأحدى المشاكل الموجودة هو العمل بشكل غير قانوني والذي يؤدي إلى العقوبات بحسب الوضعية، فإذا كنت تعمل بطريقة قانونية فإنك ستريح نفسك من المساءلة القانونية، ومن ناحية أخرى إذا لم يكن هناك إتفاقية أو عقد إيجار مسجل بين المؤجر والمستأجر، فإن ذلك يدفع لخيانة الطرفين بعضهم البعض، والنكوث عما اتفق عليه، وبالتالي حدوث نزاع بين الطرفين، وأما إذا كان ذلك العقد قانونياً ومسجلاً فإن ذلك سينعكس عليهما بالإيجاب، ولن تحدث بينهما أي مشاكل، لذا فإن تسجيل العقد بشكل قانوني يكون له مردود إيجابي على الطرفين. فمثلاً قامت وزارة الحكومات المحلية بإجراء دراسة حول الأوضاع الحالية ما بين المؤجرين والمستأجرين بنهاية العام 2016م، نتج عنها أن 60 % من المستأجرين لم يكن لهم أي عقود قانونية، أيضاً من جانب المؤجرين ما يعادل نسبة 55 % لم يسددوا الضرائب الحكومية، وهذا يدل على أن العمل غير القانوني أصبح مستفحلاً بشكل كبير ونحن نسعى بشكل جاد أن تكون العلاقة بين المؤجر والمستأجر قانونية

ومناسبة والتي تمهد بينهما العلاقة الحميمة المبنية على أساس قانوني، وفي هذا نؤكد بأهمية أن تكون مسجلة وموثقة، ومع العلم بأن العمل غير القانوني تترتب عليه مساءلة قانونية، ولا بد من وضع ذلك في الاعتبار، ففي حال حصلت التجاوزات في هذا الشأن والعمل غير القانوني فلا بد من خطوة رادعة على الفور بحسب حجم هذا التجاوز.

**فيما يتعلق باللوائح الصادرة بين المؤجرين والمستأجرين والذي تم تقسيمه وفق المنطقة او النطاق والذي يناسب الاقليم الاوسط، فكيف سيكون وضعه بالاقاليم الاخرى؟**

من المعروف بأن هناك إختلاف بين إقليم عن الاخر وذلك بحسب نوع ومستوى المنازل، والثاني بحسب البنية التحتية، ويختلف ايضا بحسب تجهيز الخدمات الاجتماعية، وبالرغم من ذلك الاختلاف بحسب المناطق فلا يمكن المضي بما كان عليه من أسلوب او آلية على مستوى واحد من التصنيفات، وما تم وضعه الآن بهذه اللوائح، والتي عبرت بالدراسات الواسعة بحسب المنطقة او النطاق، والتي قيل أنها يمكن أن يستفاد منها على مستوى الوطن، والتصنيفات التي كانت بالسابق والتي كانت عبارة عن 4 تصنيفات، نجدها الآن بلغت الى 10 تصنيفات للمناطق والتي تم التوسع فيها. ولدينا 10 تصنيفات يمكن لكل مديرية أن تستخدم إحدى هذه التصنيفات بحسب ما يلائم أوضاعها، ويمكنها أن تقوم بإختيار لوائح القرارات لإيجار البيوت، ونجد هذه المديرية حالياً قامت بإختيار وإقرار مبالغ الايجارات، وهذا الامر يمكن أن يشكل أرضية عمل، و سيتم الخوض فيه بالتطبيق خاصة بالأقاليم لهذه التصنيفات، ثم تقييمه من حين لآخر وتعديله مع مرور الوقت.

**سعادة السفير ظلت في السنوات الماضية المشاحنات ما بين المؤجرين والمستأجرين، والمرتكزة على مسألة الجدل بالخروج وإخلاء المنزل فيما بينهما بمختلف الذرائع والاسباب، لذا فما هو النظام الذي سيتم إتباعه لحل هذه المسألة؟**

هذا سؤال وجيه، ولكي لا يخرج المستأجر من المنزل بطريقة غير شرعية، ولأسباب غير مبررة، وبالرغم من أنها كانت واضحة منذ البداية في لقوانين الماضية وبهذه اللوائح الحديثة توجد 6 أمور معينة إذا توفرت يتحتم على المستأجر الخروج من المنزل وإخلائه، أولها في حال أن يكون المؤجر يرغب بالعيش بذلك المنزل ويشترط بذلك عدم توفر منزل يلجأ إليه ويسكنه والثاني في حال يكون للمؤجر أحد أفراد أسرته من أبنائه الذين استقلوا بحياتهم وكونوا أسراً، أو والديه والذين لا يوجد لديهم سكن يعيشون فيه، وخاصة بأن يكونوا في نفس المدينة ليكون ذلك أحد الأسباب المؤدية لإخلاء المنزل بالنسبة للمستأجر، والثالث في حال إتفق الطرفان المؤجر والمستأجر على مبلغ مالي معين ليكون ذلك رسوم إيجار المنزل ولم يدفع المستأجر لمدة الاجرة المستحقة لمدة شهرين، والرابع في حال حدث تلف أو اضرار بالمنزل ويعرضهم للمخاطر المادية والجسدية، ويكون ذلك بإستشارة المهندسين المختصين، والسبب الخامس بأن يقوم المستأجر نفسه بتأجير المنزل لأفراد آخرين، والسادس إذا قام المستأجر بإستغلال المنزل في أعمال غير شرعية، وعلى ذات الصلة في حال إذا كانت هناك مشاحنات ومشاكل طرأت بين الطرفين ولحلها فإنها ترتبط بذلك فهناك مرسوم قانوني رقم 12 / 167، والذي يتم البت فيه عبر المحكمة الاهلية والتي تنظر الى كافة هذه الامور من كل جوانبها وتحلها.

**كما أشارت اللوائح بأن يتم تحديد قيمة إيجار المنزل حسب مساحته وموقعه، فكيف سيتم تطبيق هذه الكيفية؟**

بالنسبة الى تسعيرة او قيمة إيجار المنزل يتم تقييمها بحسب المساحة، والموقع او المنطقة، وأما الجهة التي تحدد ذلك فإنهما المؤجر والمستأجر حيث يتفقان فيه سوياً، وفي حال عدم الاتفاق فيه، يمكنهما حل المشكلة بإشراك طرف ثالث، وفي حال عدم حلها بذلك، يتم تقييم المنزل عبر إدارة إيجار البيوت مع قسم التنمية والاعمار في الاقليم عبر إشراف المهندسين، وعبر التعرف على المساحة والمنطقة يتم تحديد الأجرة حسب اللوائح الموضوعة.

**سعادة السفير هذه اللوائح التي صدرت في حال عدم متابعتها فإنها معرضه لعدم التطبيق، فماهي الآلية التي ستقومون بها لعدم تجاوز كلى الطرفين لهذا العقد الموثق؟**

من المعروف بأن عدم المتابعة المتواصلة بالشكل المطلوب من فترة لأخرى أدى الى تعقيدات وأتاح الفرصة للعمل غير القانوني، وفي هذه اللوائح الصادرة التي نسعى بأن نعزز جانب المتابعة والتحري. ففي الفترة الماضية كانت مكاتب إدارة إيجارات البيوت بمديريات محددة ولم يكن يؤدي عملية المتابعة بالشكل المطلوب، وفي هذه الآونة نسعى الى توسيع دائرة المتابعة من المديرية الى أدنى إدارات الضواحي، ليس هذا فحسب بل أيضا تدعيمهم بالقدرات البشرية المتأهلة بمجال المتابعة، وعدا ذلك اذا كان هناك تجاوز يقوم به المؤجر أو المستأجر بعدم إحترام هذه اللوائح لا بد من المساءلة القانونية وتطبيق العقوبات الرادعة بحقه، وفي هذا الصدد تتحمل كل من إدارة إيجارات البيوت والادارات بتحمل المسؤولية على عاتقها وتتابعها سواءً كان في المدن او المديريات على مستوى الوطن، ولكن ذلك غير كاف، ولا يجب أن تترك عملية المتابعة لهذه المكاتب، بل هو مسؤولية المجتمع، فإذا استطاع المجتمع أن يحافظ على هذه اللوائح وعدم تجاوزها ، وعلى المواطن اشعار الجهات الرسمية بشكل مبكر في حالة عدم احترام اللوائح القانونية، فإن ذلك يعتبر أكبر آلية للمتابعة، ليشارك فيها افراد الشعب حسب مناطقهم سواءً في الادارة او الجبهة او غيرها، ولن يكون ذلك الامر مخفياً عنهم، إذن لا بد من المشاركة الجماعية لعدم حصول تجاوزات قانونية.

**فيما يتعلق بتطبيق هذه اللوائح القانونية لم يتم في الوقت المحدد، فمتى تقومون بألية التطبيق وما المستوى الذي بلغتموه؟**

هناك أوضاع تكون خارج سيطرتنا على أرض الواقع، وكوننا نجهز مستندات نستفيد منها على مستوى الوطن، وهي إحدى الامور التي ساهمت بعملية التأخير، ليس ذلك فحسب بل توسيع الدائرة التي كانت محصورة بإقليم واحد فقط، والقيام

بعملية التأطير والتأسيس سواءً ببناء البنية التحتية للمكاتب وغيرها فإن ذلك يعرضنا للحرر، وكل ما قمت بذكره من الاسباب التي ساهمت بالتأخير، فإنها سوف يتم إنجازها في اقرب وقت ممكن.

**هل تتوقع بأن هذه اللوائح المجهزة لتسعيرة إيجارات البيوت بحسب المنطقة او المناطق مناسبة خاصة للفئات العاملة بالمؤسسات الحكومية والعمال ؟**

قد يكون الاختلاف واضحاً ما بين اللوائح الصادرة وما هو موجود على أرض الواقع والذي نراه يزداد بشكل مضاعف من يوم الى آخر، وقد يقال للمستأجر إما ان تزيد الاجرة أو تخلي المنزل، وهذا نجده يؤثر على الافراد العاملين والموظفين الذين يعتمدون في معيشتهم على الراتب الشهري سواءً الموظفين الحكوميين او بالمؤسسات الحكومية حيث نجد المضرة كبيرة جداً، وهذه التسعيرة لايجارات البيوت وضعت في الاعتبار أمور كثيرة، أعنى بذلك أن هناك عقود إيجارات المنازل التي ظلت تعمل بها والصادرة العام 2004م.

ثانياً اوضاع الايجار الحالية غير لائقة وغير معقولة، ولا سيما لعدد كبير من العمال والموظفين الحكوميين والقطاع الخاص وما ينزل عليهم من ضرر فهو غير سهل مطلقاً، ولا يمكن الاخذ بهذه المسألة سواءً بالوضع الحالي وما هو موجود على أرض الواقع او بما كان عليه قبل 10 اعوام، وعليه قررنا الاخذ كل هذه الامور بعين الاعتبار، ووضع اسس لقيمة إيجار البيوت المناسبة والمتزنة، فإن تسعيرة ايجار المنازل تم مضاعفتها مقارنة بما كانت عليه في السابق، فإذا كانت التسعيرة 300 نفقة أصبحت الآن 600 نفقة، وذلك بحسب المنطقة، وقد قمنا بإجراء الدراسات والبحوث بنهاية العام 2016م بأن نسبة 92% الى 93% من السكان هم من الافراد الموظفين العاملين وفق نظام الرواتب الشهرية، ولذلك أدخلنا وضعهم بعين الاعتبار لدى وضع لوائح وقوانين إيجار البيوت.