المادة /٥٨/ من قانون الإيجارات رقم ٢٠١٧/٢

بين التعليق على شرطٍ وتحقُّقِ هذا الشرط: نصٌّ استنفد موضوعه وغدا بحكم المعدوم

دراسة تحليلية معمّقة في ضوء الفقه والاجتهاد اللبناني والعربي والفرنسي المقارن، مع ربط المادة /٥٨/ بمنظومة حساب صندوق مساعدة المستأجرين (المواد /٣/ و/٤/ و/٨/ و/١٠/ و/١١/ و/١٦/) وبالمرسومين رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ورقم ٢٠١٩/٥٧٠٠

المحامي شربل شرفان

المقدّمة: المادة /٥٨/ في نطاقها الزمني والتاريخي

قلّما شغلت مادةٌ واحدة من قانونٍ واحد ساحاتِ المحاكم اللبنانية كما شغلتها المادة /٥٨/ من قانون الإيجارات للأماكن السكنية رقم ٢٠١٧/٢. فهذه المادة، على قِصَر نصّها، صارت خلال سنواتٍ متتالية المتراسَ الذي يحتمي خلفه كل مستأجرٍ قديم يبتغي تجميد الزمن القانوني، والحجّةَ الجاهزة لتعليق الدعاوى وتعطيل المهل وتأبيد وضعٍ استثنائي أراده المشترع مؤقتًا بطبيعته. ولذلك كان لا بدّ من دراسةٍ تعيد هذه المادة إلى حجمها الحقيقي: نصٌّ انتقاليّ عابر، عُلِّق تطبيق طائفةٍ محدّدة من الأحكام بموجبه على شرطٍ واقفٍ واحد هو دخول حساب صندوق مساعدة المستأجرين حيّز التنفيذ، وقد تحقّق هذا الشرط فعلًا وقانونًا بصدور المرسوم رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ تاريخ ٢٠١٩/٥/١٧ الذي أنشأ اللجان الخاصة المنصوص عليها في القانون، والمرسوم رقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ الذي وضع النظام المالي لحساب صندوق مساعدات المستأجرين، فزال التعليق بزوال علّته، وغدت المادة /٥٨/ نصًّا عقيمًا مستنفَدَ الموضوع لا يُنتج أي أثر ولا يصحّ التذرّع به بعد اليوم.

أولًا: المادة /٥٨/ لم تكن في أصل الاقتراح كما أقرّته لجنة الإدارة والعدل

يقتضي، قبل أي تحليلٍ لمضمون المادة /٥٨/، وضعُها في نطاقها وسياقها الزمني التشريعي، ذلك أن فهم النص لا يكتمل إلا بفهم ظروف ولادته. والثابت أن هذه المادة **لم تكن واردةً في الاقتراح التعديلي الأساسي لقانون الإيجارات كما عدّلته وأقرّته لجنة الإدارة والعدل النيابية**، وإنما **أُضيفت في الجلسة التشريعية العامة ذاتها التي أُقرّ فيها القانون التعديلي الذي حمل لاحقًا الرقم ٢ لعام ٢٠١٧**، والمنشور في ملحق الجريدة الرسمية العدد /١٠/ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. فهي إذًا وليدة لحظةٍ برلمانية أخيرة، جاءت تسويةً ظرفية أُدرجت على عجلٍ في متن القانون قبيل التصويت عليه، ولم تمرّ في المصفاة التقنية الدقيقة التي تمرّ بها النصوص عادةً في اللجان المختصة. وهذا ما يفسّر، من جهة، صياغتها

المضغوطة التي أثارت ما أثارت من جدل، ويوجب، من جهة أخرى، التشدّد في حصر نطاقها وعدم التوسّع في تفسيرها، عملًا بالقاعدة المستقرة القاضية بأن النص الاستثنائي يُفسَّر تفسيرًا ضيّقًا ولا يُقاس عليه ولا يُتوسّع فيه.[1]

ثانيًا: فلسفة المادة /٥٨/: أداة حثٍّ للحكومة لا قاعدة دائمة

إن الغاية التي من أجلها أُقحمت المادة /٥٨/ في الجلسة العامة واضحة كل الوضوح: **حثُّ الحكومة على الإسراع في إصدار المراسيم التطبيقية** المتعلقة بحساب صندوق مساعدة المستأجرين واللجان، بعدما كانت تجربة قانون ٢٠١٤/٥/٩ قد أظهرت تلكؤ السلطة الإجرائية في وضع النصوص التنظيمية اللازمة. فأراد المشرع أن يربط تطبيق الشقّ المتصل بالصندوق من القانون بمباشرة هذا الصندوق عمله، جاعلًا من التعليق أداة ضغطٍ تشريعية على الحكومة، لا امتيازًا دائمًا للمستأجرين. وهذه الفلسفة تقطع بأن المادة /٥٨/ نصٌّ مؤقت بطبيعته، مرتبطٌ وجودًا وعدمًا بواقعةٍ محدّدة متى تحققت زال النص بزوال موضوعه، شأنه في ذلك شأن كل الأحكام الانتقالية التي تستنفد مفعولها بمجرد اكتمال الوضع الذي وُضعت لإدارته، على ما يقرّره الفقيه روبييه في نظريته الشهيرة في القانون الانتقالي[2].

وعلى هدي ما تقدّم، تنتظم هذه الدراسة في عشرة مباحث: نعرض في الأول لنص المادة /٥٨/ وتحليل بنيتها ونطاقها؛ ونخصّص الثاني لنظرية التعليق على شرط وأحكامها في الفقه والاجتهاد اللبناني والعربي والفرنسي؛ ونعرض في الثالث لمنظومة حساب صندوق مساعدة المستأجرين في القانون رقم ٢٠١٧/٢ من خلال المواد /٣/ و/٤/ و/٨/ و/١٠/ و/١١/ و/١٦/ وربطها بالمادة /٥٨/؛ ونثبت في الرابع تحقّق الشرط بصدور المرسومين رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ورقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ مع تحليل أحكام المرسوم الأخير؛ ونعالج في الخامس مسألة تمويل الحساب من قوانين الموازنة العامة منذ عام ٢٠١٧؛ ونشرح في السادس مفهوم وضع النصوص القانونية موضع التنفيذ على ضوء المرسوم الاشتراعي رقم /٩/ تاريخ ١٩٣٩/١١/٢١ ومفهوم عبارة «entrée en vigueur» في الفقه الفرنسي والمقارن؛ وننتهي في السابع إلى النتيجة الحتمية: عقم المادة /٥٨/ وانعدام قيمتها القانونية بعد تحقّق الشرط؛ ثم نستكمل البنيان بثلاثة مباحث تعمّق النتيجة وتحصّنها: فنحسم في الثامن التكييف الدقيق لآلية المادة /٥٨/ بين الشرط الواقف والأجل الواقف ونبيّن وحدة النتيجة في التكييفين؛ ونعالج في التاسع البعد الإجرائي لتحقّق الشرط أمام المحاكم، من طبيعة الدفع وعبء الإثبات إلى سلطة المحكمة ومصير الدعاوى العالقة، وموقع قانون تعليق المهل المقرّ في جلسة ١٥ و١٦ تموز ٢٠٢٦ من ذلك كله؛ ونختم في العاشر بالمنظار الدستوري والمقارن، من قراري المجلس الدستوري اللبناني إلى اجتهاد المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان والتجربة المصرية الحديثة، ثم الخاتمة ولائحة المراجع.

---

[1] في مبدأ التفسير الضيق للنصوص الاستثنائية: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، وأيضًا: F. Terré, Introduction générale au droit, Dalloz, Paris.

[2] Paul Roubier, Le droit transitoire (conflits des lois dans le temps) , 2e éd., Dalloz et Sirey, Paris 1960

حيث يميّز بين الأحكام الدائمة والأحكام الانتقالية التي تُدار بها المرحلة الفاصلة بين نظامين قانونيين وتسقط باكتمال الانتقال.

المبحث الأول: نصّ المادة /٥٨/ وتحليل بنيتها ونطاقها

المطلب الأول: النص الحرفي

نصّت المادة /٥٨/ من القانون رقم ٢٠١٧/٢ على ما يلي:

«خلافًا لأي نصٍ مخالف، يعلَّق تطبيق أحكام مواد هذا القانون المتصلة بحساب المساعدات والتقديمات، كما المراجعات القضائية في الأساس أو التنفيذ أو الأحكام التي سبق وأن صدرت والتي تؤدي إلى تحديد بدل الإيجار أو إخلاء المستأجر المعني بتقديمات الصندوق المذكور، إلى حين دخوله حيّز التنفيذ».

المطلب الثاني: تفكيك عناصر النص

يتألف هذا النص، على إيجازه، من ثلاثة عناصر بنيوية متمايزة. **العنصر الأول هو المحلّ المعلَّق**، وقد حدّده المشرع حصرًا بطائفتين: أحكام مواد القانون المتصلة بحساب المساعدات والتقديمات من جهة، والمراجعات القضائية . أساسًا وتنفيذًا وأحكامًا سبق صدورها التي تؤدي إلى تحديد بدل الإيجار أو إلى إخلاء المستأجر من جهة ثانية. **والعنصر الثاني هو الشخص المستفيد من التعليق**، وقد قيّده النص بعبارةٍ مفتاحية هي «المستأجر المعني بتقديمات الصندوق المذكور»، فليس كل مستأجرٍ خاضع للقانون مشمولًا بالتعليق، بل خصوص المستأجر الذي تتوافر فيه صفة «المعني» بتقديمات الحساب، أي المستأجر غير الميسور الذي تنطبق عليه شروط الاستفادة المرسومة في المواد /٤/ و/٨/ و/١١/ من القانون على ما سنفصّله لاحقًا. **والعنصر الثالث هو الأجل الواقف**، أي الغاية الزمنية التي ينتهي عندها التعليق حتمًا، وقد عيّنها النص بعبارة «إلى حين دخوله حيّز التنفيذ»، والضمير عائد إلى حساب المساعدات والتقديمات، أي إلى الصندوق.

ويستوقفنا في الصياغة أمران. الأول أن المشرع استعمل الفعل المبني للمجهول «يعلَّق»، وهو فعلٌ ذو دلالة تقنية دقيقة في لغة القانون، إذ التعليق (suspension) غير الإلغاء وغير الإسقاط: فالحكم المعلَّق قائمٌ في البنيان التشريعي، نافذٌ من حيث المبدأ، موقوفُ التطبيق فحسب إلى أجلٍ أو شرط، فإذا انقضى الأجل أو تحقق الشرط عاد التطبيق سيرته الأولى تلقائيًا ومن دون حاجة إلى أي إجراء إضافي. والثاني أن المشرع لم يقل «إلى حين إنشاء الصندوق» فحسب، بل قال «إلى حين دخوله حيّز التنفيذ»، وهي عبارة اصطلاحية منضبطة المعنى في علم القانون، تقابل في

الفرنسية «entrée en vigueur» وفي الإنكليزية «entry into force»، ومدلولها كما سنبرهن مفصّلًا في المبحث السادس اكتمالُ المنظومة القانونية والتنظيمية التي تجعل النص قابلًا للتطبيق، لا أي واقعة مادية أو اقتصادية لاحقة[٣].

المطلب الثالث: الطابع الاستثنائي للمادة /٥٨/ ووجوب تفسيرها تفسيرًا ضيّقًا

المادة /٥٨/ نصٌّ استثنائي مرّتين: فهي، أولًا، استثناء على مبدأ النفاذ الفوري للقانون الجديد، هذا المبدأ الذي يُعدّ من ثوابت القانون الانتقالي، إذ الأصل أن القانون يطبَّق فور نشره على الأوضاع القائمة والمستقبلية جميعًا؛ وهي، ثانيًا، استثناء على مبدأ استمرار سير العدالة وعدم جواز تعطيل الفصل في الدعاوى، وهو مبدأ متصل بالحق في المحاكمة ضمن مهلة معقولة المكرّس في المادة السادسة من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان وفي المبادئ العامة للمحاكمات المدنية[٤]. ولمّا كان الاستثناء لا يُفسَّر إلا تفسيرًا ضيقًا، فإن كل توسّعٍ في نطاق المادة /٥٨/ سواء بمدّ التعليق إلى مستأجرين غير معنيين بتقديمات الصندوق، أو إلى دعاوى ومسائل لم يشملها النص، أو بإطالة أمده إلى ما بعد تحقق الشرط . يشكّل خروجًا على النص ومخالفةً لقواعد التفسير في آن. وهذا عين ما انتهى إليه القاضي السابق الأستاذ فرانسوا ضاهر في دراسته الحديثة حول تفسير المادة /٥٨/ وتحديد ميدان تطبيقها، إذ حصر إعمالها في المسائل الثلاث التي لحظها النص تحديدًا (حساب المساعدات والتقديمات، تحديد بدل الإيجار، إخلاء المستأجر المعني بالتقديمات)، مؤكدًا أنه «لا يمكن إعمال المادة /٥٨/ خارج نطاقها وميدان تطبيقها»، وأن الدعوى الرامية مثلًا إلى تحديد بدء سريان مدة التمديد القانوني أو تاريخ انقضائها غير مشمولة بالتعليق أصلًا.[٥]

ونحن إذ نشاطر هذا الرأي في شقّه المتعلق بالتفسير الحصري الضيّق، نذهب أبعد منه في النتيجة: فالبحث في «سقفٍ زمني» للتعليق لا يتجاوز مدة التمديد القانوني الأقصى . على ما اجتهد به الأستاذ ضاهر احتياطًا لفرضية عدم دخول الصندوق حيّز التنفيذ إنما يفترض أن الشرط لم يتحقق بعد. والحال أن الشرط تحقق فعلًا منذ عام ٢٠١٩ بصدور المرسومين التطبيقيين، فسقط التعليق من أساسه ولم يعد ثمة محلٌّ أصلًا للتساؤل عن مداه الزمني، على ما سنبرهنه في المبحثين الرابع والسابع. وبعبارة أخرى: السقف الزمني الذي اقترحه الأستاذ ضاهر يصلح ضابطًا احتياطيًا في

---

[٣] في مدلول مصطلح entrée en vigueur: Gérard Cornu (dir.), Vocabulaire juridique, Association Henri Capitant, PUF, [V° Vigueur (entrée en)], Paris: دخول القاعدة القانونية حيّز التنفيذ هو التاريخ الذي تكتسب فيه قوّتها الإلزامية وتصبح قابلة للتطبيق، وهو مفهوم معياري لا واقعي.

[٤] في مبدأ الأثر الفوري للقانون الجديد: P. Roubier, Le droit transitoire, op. cit؛ وفي الفقه العربي: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، الجزء الأول، مرجع سابق. وفي اتصال تعطيل الفصل في الدعاوى بضمانات المحاكمة العادلة راجع اجتهاد المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان حول المهلة المعقولة.

[٥] فرانسوا ضاهر (قاضٍ سابق ومحامٍ)، «في تفسير وتحديد ميدان تطبيق المادة /٥٨/ من قانون الإيجارات رقم ٢٠١٧/٢»، مجلة «محكمة» الإلكترونية، بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٧.

فرضيةٍ لم تعد قائمة، أما الفرضية القائمة فعلًا فهي فرضية الشرط المتحقق، وحكمها زوال التعليق كليًا منذ خريف ٢٠١٩.

المبحث الثاني: نظرية التعليق على شرط: أحكامها في الفقه والاجتهاد اللبناني والعربي والفرنسي

المطلب الأول: الشرط الواقف في النظرية العامة للالتزام

الشرط، في اصطلاح النظرية العامة، أمرٌ مستقبلٌ غير محقّق الوقوع يُعلَّق عليه وجود الالتزام أو زواله. فإذا عُلِّق على تحققه نشوءُ مفاعيل الالتزام كان شرطًا واقفًا (condition suspensive)، وإذا عُلِّق عليه زوالُها كان شرطًا فاسخًا (condition résolutoire). وقد نظّم قانون الموجبات والعقود اللبناني الموجبات الشرطية في المواد /٨١/ وما يليها منه، سائرًا في ذلك على نهج المدونات اللاتينية، ومستلهمًا أحكام القانون المدني الفرنسي في صيغته الأصلية (المواد /١١٦٨/ وما يليها القديمة، التي صارت بعد إصلاح قانون الموجبات الفرنسي بموجب الأمر الاشتراعي رقم ١٣١-٢٠١٦ تاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ المواد /١٣٠٤/ وما يليها).

ويُجمع الفقه على أن جوهر الشرط الواقف هو إرجاء فاعلية الرابطة القانونية لا إرجاء وجودها: فالرابطة موجودة منذ نشوئها، غير أن مفاعيلها موقوفة، فإذا تحقق الشرط انطلقت هذه المفاعيل كاملةً. يقول بلانيول وريبير إن الالتزام المعلّق على شرط واقف «موجود في جرثومته» وإنْ كانت آثاره معلّقة، ويشدّد الإخوة مازو على أن تحقق الشرط يحوّل الحق الاحتمالي حقًا باتًّا منجَّزًا من دون حاجة إلى أي عملٍ إرادي جديد، فيما يلاحظ كاربونييه أن فترة التعليق (pendente conditione) ليست فراغًا قانونيًا، بل مرحلة انتظارٍ يحتفظ فيها كل طرف بمركزٍ قانوني محمي.[٦]

وفي الفقه العربي، أفاض السنهوري في بيان أحكام الشرط الواقف، فقرّر أن الالتزام المعلّق عليه «لا يكون نافذًا إلا إذا تحقق الشرط، فإذا تحقق استقرّ الالتزام ونفذ»، وأن العبرة في تحقق الشرط بوقوع الأمر المستقبل الذي علّق عليه المتعاقدان أو المشرع النفاذ، لا بأي اعتبارٍ آخر خارج عن مضمون الشرط ذاته. وهذا التحديد الأخير بالغ الأهمية في موضوعنا: فمتى عيّن النصُّ الواقعةَ الشرطية تعيينًا دقيقًا، امتنع على المفسِّر أن يضيف إليها عناصر لم يتضمنها

---

[٦] Marcel Planiol et Georges Ripert, Traité pratique de droit civil français, t. VII, Obligations (٢e partie), LGDJ, Paris, ؛ Henri, Léon et Jean Mazeaud (et Fr. Chabas), Leçons de droit civil, t. II, ١er vol., Obligations, théorie générale, Montchrestien, Paris ؛ Jean Carbonnier, Droit civil, t. ٤, Les obligations, PUF, coll. Thémis, Paris.,

النص، وإلا كان مشرعًا لا مفسِّرًا. وإلى المعنى ذاته ذهب الفقه اللبناني، ومنه الدكتور مصطفى العوجي في مؤلفه في القانون المدني، والدكتور عاطف النقيب في نظرية العقد، والأستاذ زهدي يكن في شرحه لقانون الموجبات والعقود[٧].

المطلب الثاني: من الشرط الإرادي إلى الشرط القانوني: التعليق التشريعي للنفاذ

غير أن الشرط الذي تضمّنته المادة /٥٨/ ليس شرطًا إراديًا اتفاقيًا بالمعنى الدقيق الذي تعالجه المواد /٨١/ وما يليها من قانون الموجبات والعقود، بل هو ما يسميه الفقه الفرنسي «الشرط القانوني» (condition légale) أو الشرط التشريعي: واقعة مستقبلية غير محققة الوقوع علّق عليها المشرعُ نفسه . لا المتعاقدان نفاذَ طائفة من الأحكام القانونية. فالمشرع هنا استعار تقنية الشرط الواقف من النظرية العامة للالتزام ونقلها إلى ميدان سريان التشريع في الزمان، جاعلًا من «دخول الصندوق حيّز التنفيذ» الواقعةَ الشرطية التي يتوقف عليها تطبيق الأحكام المتصلة بالحساب وبالمراجعات القضائية المرتبطة به[٨].

ويترتب على هذا التكييف نتيجتان جوهريتان. **النتيجة الأولى** أن أحكام الشرط الواقف تنطبق على هذا التعليق التشريعي بحسب طبيعته: فالأحكام المعلَّقة موجودة نافذة مبدئيًا، موقوفة التطبيق فحسب، فإذا تحققت الواقعة الشرطية انطلق التطبيق تلقائيًا وبقوة القانون، من دون حاجة إلى نصٍّ جديد أو قرار قضائي أو إداري يعلن ذلك. **والنتيجة الثانية** تتعلق بأثر التحقق في الزمان: فإذا كان الأثر الرجعي هو الأصل التقليدي في الشرط الاتفاقي إذ يُعتبر الالتزام عند تحقق الشرط كأنه كان منجّزًا منذ نشوئه وفق القواعد العامة في قانون الموجبات والعقود، وكما كانت عليه الحال في القانون الفرنسي القديم، فإن الشرط القانوني المتصل بنفاذ التشريع يُنتج أثره فورًا من تاريخ التحقق ومن دون رجعية، لأن الغاية منه تنظيم التتابع الزمني لتطبيق القانون لا ترتيب مراكز تعاقدية. وهذا هو الاتجاه الذي كرّسه المشرع الفرنسي ذاته في الإصلاح الحديث حين نصّت المادة /١٣٠٤-٦/ من القانون المدني على أن الالتزام يصبح باتًّا اعتبارًا من تحقق الشرط الواقف، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، متخليًا عن الرجعية المفترضة التي كانت سائدة في ظل النص القديم[٩].

---

[٧] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث، نظرية الالتزام بوجه عام . الأوصاف، الحوالة، الانقضاء، دار إحياء التراث العربي، بيروت؛ مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت؛ عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت باريس؛ زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، دار الثقافة، بيروت.

[٨] في مفهوم الشرط القانوني (condition légale) وتمييزه عن الشرط الاتفاقي: François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette et François Chénedé, Droit civil, Les obligations, Dalloz, Paris ؛ وراجع أيضًا J. Carbonnier, op. cit

[٩] المادة ١٣٠٤-٦ من القانون المدني الفرنسي (بصيغة الأمر الاشتراعي رقم ٢٠١٦-١٣١ تاريخ ٢٠١٦/٢/١٠): «يصبح الالتزام باتًّا اعتبارًا من تحقق الشرط الواقف» (L'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition)؛ وراجع في التعليق عليها: F. Terré et al., Les obligations, op. cit

وتطبيقًا لذلك على المادة /٥٨/: منذ اللحظة التي دخل فيها حساب صندوق مساعدة المستأجرين حيّز التنفيذ بصدور مرسوميه التطبيقيين عام ٢٠١٩، عاد تطبيق الأحكام المعلَّقة كاملًا فوريًا شاملًا: فالمراجعات القضائية الموقوفة يُستأنف السير بها، والأحكام الصادرة سابقًا والموقوف تنفيذها تستعيد قوتها التنفيذية، وأحكام الحساب والتقديمات تُطبَّق وفق آلياتها، ومهل القانون تسري سيرها الطبيعي. وكل قولٍ بغير ذلك هو، في حقيقته، إنكارٌ لتحقق الشرط أو إضافةُ شروطٍ إلى النص لم يتضمنها، وكلاهما مردود.

المطلب الثالث: قاعدة تحقق الشرط لا يقبل التجزئة ولا الإضافة

من المبادئ المستقرة في نظرية الشرط أن تحققه يُقاس على مضمونه كما حُدِّد في مصدره، لا على ما يتمناه أحد الطرفين أو يتوهمه. فإذا كان الشرط «صدور مرسوم» تحقق بصدور المرسوم؛ وإذا كان «إنشاء حساب» تحقق بإنشائه؛ ولا يجوز لمن له مصلحة في بقاء التعليق أن يضيف إلى الواقعة الشرطية عناصر جديدة ـ كاشتراط بدء الدفع الفعلي للتقديمات أو بلوغ التمويل حدًّا معينًا ـ لأن في ذلك تعديلًا للشرط لا تفسيرًا له. بل إن الفقه والقضاء الفرنسيين يذهبان إلى أبعد من ذلك، فيقرران ومعهما نص المادة /٣-١٣٠٤/ من القانون المدني الفرنسي المقابل للقواعد العامة في القانون اللبناني ـ أن الشرط الواقف يُعتبر متحققًا حكمًا إذا حال دون تحققه الطرفُ الذي له مصلحة في تخلّفه. وإسقاط هذه القاعدة على موضوعنا بليغ الدلالة: فحتى لو فرضنا جدلًا ـ وهو فرضٌ ننفيه أن ثمة نقصًا في اكتمال عمل الصندوق، فإن هذا النقص مردُّه إلى تقاعس جهاتٍ إدارية أو إلى عزوف المستأجرين أنفسهم عن التقدم بطلبات الاستفادة وفق المادة /٨/، ولا يصح بحالٍ أن يفيد المستأجرُ المتقاعس من واقعةٍ ساهم هو في إدامتها ليطيل أمد التعليق المقرر لمصلحته، عملًا بمبدأ أنه لا يجوز للمرء أن يفيد من فعله المعيب (nemo auditur propriam turpitudinem allegans)[١٠].

المبحث الثالث: منظومة حساب صندوق مساعدة المستأجرين في القانون رقم ٢٠١٧/٢: المواد /٣/ و/٤/ و/٨/ و/١٠/ و/١١/ و/١٦/ وربطها بالمادة /٥٨/

لا تُفهم المادة /٥٨/ إلا بوصفها حلقةً في منظومةٍ متكاملة محورها حساب صندوق مساعدة المستأجرين. فالمشرع بنى فلسفة القانون رقم ٢٠١٧/٢ على معادلةٍ ثلاثية الأضلاع: تحريرُ العلاقة الإيجارية تدريجًا وإعادةُ التوازن العقدي إلى أصحاب الأملاك بعد عقودٍ من التمديد القسري والبدلات الزهيدة؛ وحمايةُ المستأجر غير الميسور حصرًا عبر تقديماتٍ يتحملها المجتمع بأسره من المال العام لا المالك وحده؛ وأداةُ هذه الحماية هي الحساب الخاص المنشأ لدى وزارة المالية. وقد كرّس المجلس الدستوري هذه الفلسفة في قراريه الشهيرين، إذ شدّد في القرار رقم ٢٠١٤/٦ على أن إلقاء عبء

---

[١٠] المادة ٣-١٣٠٤ من القانون المدني الفرنسي: «يُعدّ الشرط الواقف متحققًا إذا كان الذي حال دون تحققه هو الطرف الذي له مصلحة في ذلك»؛ وقابلها في الفقه: H., L. et J. Mazeaud, op. cit ؛ وفي الفقه العربي: السنهوري، الوسيط، ج٣، مرجع سابق.

الدعم الاجتماعي للمستأجرين على عاتق المالكين وحدهم مخالفٌ لحماية الملكية الفردية المكرسة دستورًا، وعلى أن التضامن الاجتماعي واجبٌ على الدولة تنهض به من المال العام، ثم جاء قراره رقم ٢٠١٧/٣ ليثبّت البنيان التشريعي للقانون المعدل[١١].

المطلب الأول: المادة /٣/: تعريف الحساب وإنشاؤه

عرّفت المادة /٣/ من القانون الصندوقَ بأنه حسابٌ خاص يُفتح لدى وزارة المالية يُعرف بـ«حساب مساعدة المستأجرين»، تكون مهمته تسديد المساعدات والتقديمات للمستأجرين المستفيدين وفق أحكام القانون، ويموَّل بصورة أساسية من اعتماداتٍ تُرصد له في قوانين الموازنة العامة، وألزمت السلطةَ الإجرائية بإنشائه ووضع نظامه موضع التنفيذ ضمن مهلةٍ حددتها بأربعة أشهر من تاريخ نشر القانون الحاصل في ٢٠١٧/٢/٢٨[١٢]. وتحديد الطبيعة القانونية للصندوق على هذا النحو . حسابٌ خاص من حسابات الخزينة لا مؤسسة عامة ولا شخصًا معنويًا مستقلًا ليس ترفًا تقنيًا، بل هو مفتاح فهم واقعة «الإنشاء» و«الدخول حيّز التنفيذ»: فالحساب الخاص يُنشأ ويوضع موضع التنفيذ باكتمال إطاره التنظيمي، أي بصدور النظام المالي الذي يحدد أصول تحريكه إيرادًا وإنفاقًا، لا ببلوغ رصيده مبلغًا معينًا ولا بصرف أول ليرة منه، تمامًا كما أن المصرف الذي يفتح حسابًا لعميله يكون قد أنشأه وأدخله حيّز التشغيل ولو بقي رصيده صفرًا في انتظار الإيداعات.

المطلب الثاني: المادة /٤/: تحديد المستفيدين واستثناء المستأجر الأجنبي من التقديمات

حدّدت المادة /٤/ من القانون دائرة المستفيدين من تقديمات الحساب، فحصرتها بالمستأجر اللبناني غير الميسور الذي تتوافر فيه الشروط القانونية، **مستثنيةً المستأجر الأجنبي من الإفادة من تقديمات الصندوق.** وهذا الاستثناء منطقي الأساس: فالتقديمات مالٌ عام لبناني مصدره الموازنة العامة، أي ضرائب المكلفين اللبنانيين ورسومهم، والدعم

---

[١١] المجلس الدستوري اللبناني، القرار رقم ٢٠١٧/٦ تاريخ ٢٠١٤/٨/٦ (إبطال المواد /٧/ و/١٣/ والفقرة «ب-٤ من المادة /١٨/» من قانون الإيجارات الصادر في ٢٠١٤/٥/٩)؛ والقرار رقم ٢٠١٧/٣ تاريخ [٢٠١٧/٤/٣] المتعلق بالطعن في القانون رقم ٢٠١٧/٢. وراجع في الاتجاه المقارن قرار المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في قضية Hutten-Czapska c. Pologne (Grande Chambre, ١٩ juin ٢٠٠٦, req. n° ٣٥٠١٤/٩٧) الذي أدان نظام تقييد البدلات البولوني لإخلاله بالتوازن بين المصلحة العامة وحق الملكية، ملقيًا على الدولة . لا على المالكين . عبء الكلفة الاجتماعية للإسكان.

[١٢] المادة /٣/ من القانون رقم ٢٠١٧/٢. ويلاحظ أن المهلة المذكورة هي من قبيل المهل الحاثّة الموجهة إلى الإدارة (délais indicatifs) لا المهل المسقطة، فلا يترتب على تجاوزها بطلان الإنشاء اللاحق، وإنما مسؤولية الإدارة عن التأخير عند توافر شروطها؛ راجع في التمييز بين المهلتين: René Chapus, Droit administratif général, t. ١, Montchrestien, Paris

الاجتماعي السكني من المال العام يوجَّه بطبيعته إلى المواطنين، على غرار ما هو مقرر في التشريعات المقارنة التي تربط المساعدات السكنية العامة بالجنسية أو بالإقامة النظامية الدائمة[١٣].

والأثر الانعكاسي لهذا الاستثناء على المادة /٥٨/ حاسمٌ وقلّ من تنبّه إليه: فلمّا كان التعليق المقرر في المادة /٥٨/ مقصورًا بصريح النص على «المستأجر المعني بتقديمات الصندوق»، وكان المستأجر الأجنبي مستثنى بحكم المادة /٤/ من هذه التقديمات أصلًا، فإنه لا يكون «معنيًّا» بها بأي وجه، **وبالتالي لا يستفيد من تعليق المادة /٥٨/ إطلاقًا، لا في دعاوى تحديد بدل إيجاره ولا في دعاوى إخلائه ولا في تنفيذ الأحكام الصادرة بحقه، وهذه الدعاوى لم تكن موقوفةً يومًا حتى في ظل عدم إنشاء الصندوق.** والحكم ذاته ينسحب على كل مستأجرٍ ميسور لا تتوافر فيه شروط الاستفادة، وعلى كل مستأجرٍ لم يسلك السبيل الإجرائي المرسوم في المادة /٨/ لاكتساب صفة المستفيد، لأن صفة «المعني بالتقديمات» ليست صفةً مفترضة تلحق بكل مستأجرٍ قديم، بل مركزٌ قانوني يُكتسب بتوافر الشروط الموضوعية والإجرائية مجتمعةً.

المطلب الثالث: المادتان /٨/ و/١٠/ و/١١/: السبيل الإجرائي للاستفادة ومساهمة الحساب

رسمت المادتين /٨/ و/١١/ من القانون السبيل الإجرائي الإلزامي الذي يسلكه المستأجر الراغب في الاستفادة من التقديمات: تصريحٌ وطلبُ استفادةٍ يقدَّم إلى اللجنة المختصة ضمن المهل المحددة قانونًا، مرفقًا بالمستندات المثبتة لواقع الدخل والحالة الاجتماعية، لتتولى اللجنة التثبت من توافر الشروط وتقرير الاستفادة ومقدارها. أما المادة /١٠/ فحددت مضمون التقديمات، وقوامها مساهمةُ الحساب في تسديد الزيادات التدريجية المتوجبة على المستأجر غير الميسور كليًا أو جزئيًا بحسب شرائح الدخل بحيث يقبض المالك بدلَه كاملًا محرَّرًا، ويتوزع عبؤه بين المستأجر والمال العام[١٤].

وواضحٌ أن هاتين المادتين (/٨/ و/١١/) هما اللتان تمنحان عبارة «المستأجر المعني بتقديمات الصندوق» الواردة في المادة /٥٨/ مضمونها العملي. فالمستأجر المعني هو من التقى في شخصه الشرطان: الشرط الموضوعي (اليسر بالمعايير القانونية وفق المادتين /٤/ و/١٠/) والشرط الإجرائي (سلوك طريق المادتين /٨/ و/١١/ في المهلة ووجوب تقديم الطلب الدوري السنوي). ومن تخلّف عنه أحد الشرطين خرج من دائرة التعليق كما يخرج من دائرة التقديمات، إذ التعليق فرعٌ عن صفة الاستفادة يدور معها وجودًا وعدمًا.

---

[١٣] المادة /٤/ من القانون رقم ٢٠١٧/٢. وراجع في الاتجاه المقارن نظام المساعدات السكنية الفرنسية (aides personnelles au logement) الذي يشترط الإقامة النظامية على الأراضي الفرنسية للأجنبي Code de la construction et de l'habitation, art. L. ٨٢٢-٢ وما يليها.

[١٤] المادتان /٨/ و/١١/ من القانون رقم ٢٠١٧/٢. وفي كون التصريح وطلب الاستفادة ضمن المهلة شرطًا لاكتساب صفة المستفيد لا مجرد إجراء تنظيمي، راجع أحكام قضاء الإيجارات في بيروت الصادرة عن القاضي نجيب بيراق حكم منشور في مجلة «محكمة» الإلكترونية، ٢٠٢٦ حيث اعتُمد معيار تقديم طلب الاستفادة وطلب تحرير عقد جديد.

المطلب الرابع: المادة /١٦/: التمديد الإضافي ثلاث سنوات بشرطين مجتمعين

منحت المادة /١٦/ من القانون المستأجرَ غير الميسور تمديدًا إضافيًا لثلاث سنوات تُضاف إلى مدة التمديد القانوني، غير أنها لم تمنحه إياه منحةً مطلقة، بل علّقته على شرطين لا بد من اجتماعهما معًا: شرطٌ موضوعي هو أن يكون دخل الأسرة دون العتبة القانونية المحددة نسبةً إلى الحد الأدنى للأجور، وشرطٌ إجرائي هو التصريح وتقديم طلب الاستفادة وفق أحكام القانون وضمن مهله. فإذا تخلّف أحدهما امتنع التمديد الإضافي، لأن الشرطين وردا في النص ورودَ الاقتران التلازمي لا ورودَ التخيير، والقاعدة أن ما عُلِّق على شرطين لا يثبت بتحقق أحدهما[١٥].

وصلة المادة /١٦/ بالمادة /٥٨/ صلةٌ عضوية أوضحها الاجتهاد الحديث: فدعوى الإخلاء المبنية على انقضاء التمديد في مواجهة مستأجرٍ يدّعي استحقاق السنوات الثلاث الإضافية هي وحدها من بين دعاوى الإخلاء التي كانت مشمولةً بتعليق المادة /٥٨/، لأنها الدعوى التي يتوقف الفصل فيها على تقدير صفة «المعني بتقديمات الصندوق». أما وقد دخل الصندوق حيّز التنفيذ منذ عام ٢٠١٩، فقد أصبح بابُ اكتساب هذه الصفة مفتوحًا أمام من يشاء سلوكه وفق المادة /٨/، وسقطت حجةُ من قعد عن سلوكه ثم تذرّع بالتعليق: فالتعليق شُرع لحماية مستفيدٍ محتمل ريثما تُفتح أمامه أبواب الاستفادة، لا لمكافأة قاعدٍ أُتيحت له الأبواب فأعرض عنها.

المبحث الرابع: تحقُّق الشرط: المرسومان رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ورقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ ودخول الصندوق حيّز التنفيذ

المطلب الأول: المرسوم رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣: إنشاء اللجان

صدر بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٧ المرسوم رقم /٤٧٧٣/ الذي أنشأ اللجان المنصوص عليها في قانون الإيجارات، وهي اللجان المولجة النظر في طلبات الاستفادة من تقديمات الحساب والتثبت من توافر شروطها وتقدير بدلات المثل في ما يعود إليها، فاكتمل بذلك الركن البشري . المؤسسي في منظومة الصندوق[١٦]. وبصدوره لم يعد ثمة عائق تنظيمي يحول دون تقديم الطلبات ودرسها، وصار كل مستأجرٍ تتوافر فيه الشروط قادرًا قانونًا على طرق باب اللجنة المختصة.

---

[١٥] المادة /١٦/ من القانون رقم ٢٠١٦/٣. وقد استقر قضاء الإيجارات حديثًا على وجوب اجتماع الشرطين، ومنه حكم قاضي إيجارات بيروت نجيب بيراق وحكم قاضي إيجارات زحلة نورما شومان الذين اعتمدا معيار تقديم طلب الاستفادة مع طلب تحرير عقد جديد للإفادة من السنوات الثلاث الإضافية منشورين في مجلة «محكمة» الإلكترونية، ٢٠٢٦.

[١٦] المرسوم رقم ٤٧٧٣ لعام ٢٠١٩ المتعلق باللجان المنصوص عليها في قانون الإيجارات، المنشور في الجريدة الرسمية عدد /٢٧/ تاريخ ٢٠١٩/٥/٢٣.

المطلب الثاني: المرسوم رقم ٢٠١٩/٥٧٠٠: النظام المالي لحساب صندوق مساعدة المستأجرين

ثم جاء المرسوم رقم /٥٧٠٠/ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ فوضع النظام المالي لحساب صندوق مساعدة المستأجرين، مستكمِلًا الركن المالي المحاسبي للمنظومة. وقد تناول هذا المرسوم، في بنيته العامة، تحديدَ ماهية الحساب بوصفه حسابًا خاصًا ممسوكًا لدى وزارة المالية، وبيانَ موارده وفي طليعتها الاعتمادات المرصدة في الموازنة العامة، وأصولَ قيد الإيرادات فيه، وقواعدَ الصرف منه وأوجه استعماله في تسديد المساعدات والتقديمات المقررة للمستأجرين المستفيدين، والمرجعَ الإداري والمحاسبي المولج تحريكه وأصول الرقابة عليه، وذلك كله وفق القواعد العامة المقررة في قانون المحاسبة العمومية[١٧].

وتحليل هذا المرسوم على ضوء أحكام القانون يقود إلى ثلاث ملاحظات جوهرية. **الملاحظة الأولى:** أن المرسوم هو بعينه «وضعُ نظام الحساب موضع التنفيذ» الذي طلبته المادة /٣/ من القانون، فبصدوره ونشره يكون الشرطان اللذان علّقت عليهما المادتان /٣/ و/٥٨/ المنظومةَ ـ الإنشاء والوضع في التنفيذ ـ قد تحققا تحققًا تامًّا. **الملاحظة الثانية:** أن المرسوم لم يجعل نفاذ النظام المالي أو تشغيل الحساب معلّقًا على أي واقعة لاحقة، لا على بلوغ التمويل حدًّا معينًا ولا على صدور قرارات تطبيقية إضافية جوهرية، فجاء نظامًا مكتملًا قابلًا للتطبيق المباشر. **الملاحظة الثالثة:** أن ما طرأ لاحقًا على المرسوم من تعديلٍ جزئي ـ ومنه إلغاء مادته الرابعة عشرة بالمرسوم رقم /٨٨٣٦/ تاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢ المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ ـ لا يمسّ وجود النظام المالي ولا نفاذه، لأن تعديل نصّ تنظيمي أو إلغاء مادةٍ منه فرعٌ عن نفاذه لا نقيضٌ له: فلا يُعدَّل إلا نصٌّ نافذ، وإلغاء مادةٍ واحدة من نظامٍ قائم يؤكد قيام النظام ولا ينفيه، شأن كل تعديلٍ تشريعي أو تنظيمي جزئي[١٨].

المطلب الثالث: النتيجة: زوال التعليق بقوة القانون منذ خريف ٢٠١٩

باجتماع المرسومين مرسوم اللجان رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ومرسوم النظام المالي رقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ اكتملت المنظومة التي علّقت المادة /٥٨/ التطبيقَ على قيامها: لجانٌ منظمة تتلقى أقلامها الطلبات، وحسابٌ خاص لدى وزارة المالية له نظام مالي كامل يحدد موارده وأصول الصرف منه. وبذلك تكون الواقعة الشرطية «دخول الصندوق حيّز التنفيذ» بمدلولها القانوني المنضبط قد تحققت، وترتّب على تحققها، إعمالًا لأحكام الشرط الواقف المبسوطة في المبحث الثاني، زوالُ التعليق فورًا وبقوة القانون، واستئنافُ سريان الأحكام والمهل والمراجعات جميعًا. ولقد كان قضاء الأساس

---

[١٧] المرسوم رقم /٥٧٠٠/ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ (النظام المالي لحساب صندوق مساعدة المستأجرين)، المنشور في الجريدة الرسمية عدد /٤٦/ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٣؛ وراجع قانون المحاسبة العمومية الصادر بالمرسوم رقم /١٤٩٦٩/ تاريخ ١٩٦٣/١٢/٣٠ وتعديلاته في ما خص أصول الحسابات الخاصة وقواعد تحريكها.

[١٨] المرسوم رقم /٨٨٣٦/، المنشور في الجريدة الرسمية العدد /١٠/ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣، القاضي بإلغاء المادة /١٤/ من المرسوم رقم /٥٧٠٠/ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١.

والاستئناف قد مهّد لهذه النتيجة بمفهوم المخالفة قبل تحقق الشرط: فمحكمة استئناف بيروت، الغرفة الحادية عشرة، إذ قرّرت في قرارها رقم ٢٠٢١/٣١٨ تاريخ ٢٠٢١/٦/٢٤ سريانَ القانون رقم ٢٠١٧/٢ وتمديدَه مع تعليق المواد المرتبطة باللجان والصندوق سندًا للمادة /٥٨/ «إلى حين إنشائهما ودخولهما حيّز التنفيذ»، إنما قرّرت بداهةً وبمفهوم النص المعاكس أن هذا التعليق ينتهي حكمًا بالإنشاء والدخول في التنفيذ، وهو ما حصل.

المبحث الخامس: تمويل الحساب من قوانين الموازنة العامة منذ عام ٢٠١٧: التحليل على ضوء فقه المالية العامة اللبناني والفرنسي

المطلب الأول: الحساب الخاص لدى وزارة المالية: طبيعته الموازناتية

الصندوق، كما رأينا، ليس شخصًا معنويًا ولا مؤسسة عامة، بل **حسابٌ مالي ممسوك لدى وزارة المالية يموَّل بصورة أساسية من اعتماداتٍ تُرصد له في قوانين الموازنة العامة التي تصدر في كل عام**. وهذه التقنية معروفة تمامًا في علم المالية العامة: فهي تقابل في النظام الفرنسي تقنية الحسابات الخاصة للخزينة (comptes spéciaux du Trésor) التي نظّمها القانون العضوي المتعلق بقوانين المالية (LOLF) الصادر في ٢٠٠١/٨/١ في مواده /١٩/ وما يليها، وقوامها تخصيصُ مواردَ معينة لنفقاتٍ معينة خروجًا مضبوطًا على مبدأ عدم التخصيص (non-affectation) وشيوعِ الموارد، على أن يبقى الحساب جزءًا من الذمة المالية للدولة خاضعًا لقواعد المحاسبة العمومية ورقابتها. وقد أخذ القانون اللبناني بالتقنية ذاتها في قانون المحاسبة العمومية[١٩].

المطلب الثاني: الاعتمادات المرصدة منذ عام ٢٠١٧

والثابت أن مسار تمويل الحساب قد بدأ منذ عام ٢٠١٧ واستمر حتى يومنا هذا: فمنذ أن أوجبت المادة /٣/ من القانون رقم ٢٠١٧/٢ رصدَ اعتماداتٍ للحساب في الموازنة العامة، انتظمت قوانينُ الموازنات المتعاقبة ابتداءً من موازنة عام ٢٠١٧ الصادرة بالقانون رقم /٦٦/ تاريخ ٢٠١٧/١١/٣، مرورًا بموازنات الأعوام اللاحقة، وصولاً إلى موازنة العام ٢٠٢٦ الأخيرة الصادرة بالقانون رقم /٤٠/ تاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠ في لحظ الاعتمادات العائدة لهذا الحساب ضمن أبواب النفقات، تنفيذًا للموجب التشريعي المذكور.[٢٠] وهكذا يكون الركن التمويلي للحساب قد قام هو الآخر:

---

[١٩] Loi organique n° ٢٠٠١-٦٩٢ du ١er août ٢٠٠١ relative aux lois de finances (LOLF), art. ١٩ à ٢٤؛ وراجع في شرحها: Michel Bouvier, Marie-Christine Esclassan et Jean-Pierre Lassale, Finances publiques, LGDJ, Paris, éd. récente, consacrés aux comptes spéciaux؛ وفي القانون اللبناني: قانون المحاسبة العمومية الصادر بالمرسوم رقم /١٤٩٦٩/ تاريخ ١٩٦٣/١٢/٣٠ وتعديلاته.

[٢٠] قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام ٢٠١٧ (القانون رقم /٦٦/ تاريخ ٢٠١٧/١١/٣)؛ وقانون موازنة ٢٠١٨ (القانون رقم /٧٩/ تاريخ ٢٠١٨/٤/١٨)؛ وقانون موازنة ٢٠١٩ (القانون رقم /١٤٤/ تاريخ ٢٠١٩/٧/٣١)؛ وقانون موازنة ٢٠٢٠ (القانون رقم /٦/ تاريخ ٢٠٢٠/٣/٥)؛ وقانون

موجبٌ تشريعي دائم بالرصد في المادة /٣/، وترجمةٌ سنوية لهذا الموجب في قوانين الموازنة، وحسابٌ قائم لدى وزارة المالية له نظام مالي نافذ يستوعب هذه الاعتمادات ويحكم صرفها.

المطلب الثالث: التمييز بين النفاذ القانوني والفعالية المالية: ردّ مقولة «استحالة التطبيق لغياب التمويل»

شاعت في بعض الأوساط مقولةٌ مؤداها أن الصندوق لم يدخل حيّز التنفيذ لأن التمويل الفعلي لم يبلغ حدَّ الكفاية أو لأن الدفع الفعلي للتقديمات لم يحصل بعد. وهذه المقولة مغلوطة من أساسها، وتخلط خلطًا جسيمًا بين مفهومين متمايزين في علم القانون: **النفاذ القانوني للقاعدة (entrée en vigueur) وفعاليتها الواقعية (effectivité)**. فالنفاذ مفهوم معياري يتصل باكتمال الشروط الشكلية والتنظيمية التي تجعل القاعدة ملزمة قابلة للتطبيق، أما الفعالية فمفهوم واقعي اجتماعي يتصل بمدى تطبيق القاعدة فعلًا في الحياة. والفقه الفرنسي مجمعٌ على أن ضعف الفعالية قلّةَ اعتماداتٍ كان أو تراخيًا إداريًا في الصرف أو عزوفًا من المستفيدين لا ينال البتة من النفاذ القانوني، ولا يعيد القاعدة النافذة إلى حالة التعليق[٢١].

ثم إن القول بربط نفاذ النصوص بمدى وفرة الاعتمادات قولٌ ينقض نفسه بنفسه، إذ يجعل نفاذ التشريع رهنَ تقديرٍ مالي متغير من سنة إلى سنة، فيتأرجح النص بين النفاذ والتعليق تبعًا لأرقام الموازنة، وهو ما يتنافى تنافيًا صارخًا مع مبدأ الأمن القانوني (sécurité juridique) الذي جعله مجلس الدولة الفرنسي مبدأً عامًا من مبادئ القانون في قراره الشهير في قضية شركة KPMG، ومع مبدأ استقرار المراكز القانونية الذي لا تقوم دولة قانون بدونه. فإذا أضفنا إلى ذلك أن سبيل من يتضرر من تقصير الإدارة في الصرف أو في تفعيل التقديمات هو مراجعةُ القضاء المختص لإلزامها التنفيذ أو التعويض لا تعطيلُ القانون برمّته على سائر المتقاضين اكتمل الرد: فتقصير الإدارة خطأٌ مرفقي يرتّب مسؤوليتها، ولا يشكّل بحالٍ سببًا لإعادة تعليق أحكامٍ زال تعليقها بتحقق شرطها[٢٢].

موازنة ٢٠٢٢ (القانون رقم /١٠/ تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥) وقانون موازنة ٢٠٢٤ (القانون رقم /٢٣٤/ تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٧) وقانون موازنة ٢٠٢٥ (المرسوم رقم /٥٦/ تاريخ ٢٠٢٥/٣/١١) وقانون موازنة ٢٠٢٦ (القانون رقم /٤٠/ تاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠)، حيث لُحظت الاعتمادات العائدة لحساب مساعدة المستأجرين ضمن أبواب النفقات.

[٢١] في التمييز بين نفاذ القاعدة القانونية وفعاليتها: Jean Carbonnier, Flexible droit: pour une sociologie du droit sans rigueur, LGDJ, Paris, p. ١٣٦ et s. (l'effectivité et l'ineffectivité de la règle de droit)؛ وراجع أيضًا: F. Terré, Introduction générale au droit, op. cit., n° ٤٨٠ et s..

[٢٢] CE, Ass., ٢٤ mars ٢٠٠٦, Société KPMG et autres, req. n° ٢٨٨٤٦٠ (تكريس مبدأ الأمن القانوني)؛ وفي مسؤولية الإدارة عن الامتناع عن اتخاذ التدابير التطبيقية: CE, ٢٧ novembre ١٩٦٤, Dame Veuve Renard Rec. Lebon, p. ٥٩٠، حيث اعتُبر امتناع الحكومة عن إصدار المراسيم التطبيقية خلال مهلة معقولة خطأً يرتب مسؤولية الدولة؛ وراجع: R. Chapus, Droit administratif général, op. cit., n° ١٢٥٠ et s..

المبحث السادس: مفهوم وضع النصوص القانونية موضع التنفيذ: المرسوم الاشتراعي رقم ٩ تاريخ ١٩٣٩/١١/٢١ ومصطلح «entrée en vigueur» في الفقه المقارن

المطلب الأول: المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٣٩/٩: الإطار اللبناني لنشر النصوص ونفاذها

يشكّل المرسوم الاشتراعي رقم /٩/ الصادر في ٢١ تشرين الثاني ١٩٣٩ الشرعةَ العامة لنشر النصوص القانونية والتنظيمية في لبنان وتحديد تاريخ العمل بها. فقد أرسى هذا النص القاعدتين الجوهريتين اللتين لا يقوم نفاذ أي تشريعٍ بدونهما: قاعدةَ وجوب النشر في الجريدة الرسمية بوصفه الوسيلة الوحيدة لافتراض علم الكافة بالقانون، وقاعدةَ تعيين تاريخ بدء العمل بالنص، إما بالتاريخ الذي يحدده النص ذاته لنفاذه، وإما عند سكوته بانقضاء المهلة الحكمية المحتسبة من تاريخ النشر[٢٣].

ومن هاتين القاعدتين يستخلص الفقه اللبناني، على غرار نظيره الفرنسي، أن «وضع النص موضع التنفيذ» أو «دخوله حيّز التنفيذ» عمليةٌ قانونية شكلية محدّدة المعالم تكتمل بأمرين لا ثالث لهما: صدور النص عن السلطة المختصة مستوفيًا أوضاعه الدستورية، ونشره في الجريدة الرسمية وانقضاء مهلة النفاذ. فإذا كان النص التشريعي مما يحتاج تطبيقُه إلى تدابير تنظيمية كمرسومٍ تطبيقي يفصّل آلياته أُضيف عنصرٌ ثالث هو صدور هذه التدابير ونشرها، فيكتمل النفاذ عندئذٍ باكتمالها. أما ما يلي ذلك من وقائع مادية كمباشرة الموظفين العمل فعلًا أو صرف الأموال أو إقبال المستفيدين فهو من مقام تنفيذ النص النافذ لا من مقام النفاذ ذاته، والخلط بينهما خلطٌ بين القاعدة وتطبيقها.

المطلب الثاني: entrée en vigueur في القانون الفرنسي: المادة الأولى من القانون المدني بعد تعديل ٢٠٠٤

يجد هذا التحليل سندَه الأمتن في القانون الفرنسي المقارن الذي استُمدّ منه النظام اللبناني. فالمادة الأولى من القانون المدني الفرنسي، بصيغتها الناتجة عن الأمر الاشتراعي رقم ١٦٤-٢٠٠٤ تاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٠، تنص على أن القوانين والنصوص الإدارية تدخل حيّز التنفيذ (entrent en vigueur) في التاريخ الذي تحدده، وإلا ففي اليوم التالي لنشرها، ثم تضيف الحكم الذي يعنينا مباشرةً: **إن نفاذ الأحكام التي يستلزم تنفيذُها تدابيرَ تطبيقية يُرجأ إلى تاريخ دخول هذه التدابير حيّز التنفيذ.** فالمشترع الفرنسي قنّن هنا بالحرف الواحد الفكرةَ التي صاغتها المادة /٥٨/ من قانوننا: نصٌّ

---

[٢٣] المرسوم الاشتراعي رقم /٩/ تاريخ ١٩٣٩/١١/٢١ المتعلق بنشر القوانين والمراسيم ونفاذها. وراجع في شرح أحكامه: مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الأول، المدخل إلى القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت؛ وأيضًا: إدمون نعيم، المدخل إلى علم القانون (محاضرات) الجزء المتعلق بنفاذ القاعدة القانونية.

يحتاج إلى مراسيم تطبيقية يُعلَّق نفاذُ شقّه المرتبط بها إلى حين صدورها، **فإذا صدرت التدابير التطبيقية ونُشرت اكتمل النفاذ حكمًا وحتمًا، ولم يعد لأحدٍ أن يطلب فوقها شيئًا.**[٢٤]

ويستكمل اجتهادُ مجلس الدولة الفرنسي الصورةَ من زاويتين. الزاوية الأولى: أن على الحكومة موجبًا قانونيًا بإصدار التدابير التطبيقية اللازمة لنفاذ القانون ضمن مهلةٍ معقولة، وأن امتناعها أو تراخيها غير المشروع خطأٌ يرتب مسؤولية الدولة، على ما استقر منذ قرار Dame Veuve Renard عام ١٩٦٤؛ والزاوية الثانية وهي الأهم لموضوعنا أن التدابير التطبيقية متى صدرت اكتمل بها نفاذ القانون واستُنفد الإرجاء، فلا يبقى بعدها أي أساسٍ للاحتجاج بعدم النفاذ. أما مصطلح entry into force في الاصطلاح الأنغلوسكسوني والدولي، فمدلوله المدلول المعياري ذاته: التاريخ الذي تكتسب فيه القاعدة قوتها الإلزامية، على ما تقرره مثلًا المادة /٢٤/ من اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات لعام ١٩٦٩ في شأن نفاذ المعاهدات، من دون أي اعتدادٍ بمدى التطبيق الفعلي اللاحق.[٢٥]

المطلب الثالث: تهافت تفسير «الدخول حيّز التنفيذ» بأنه «البدء بالدفع الفعلي»

على ضوء ما تقدّم ينهار ويتهافت التفسير الذي روّجت له بعض الأوساط، والقائل بأن دخول الصندوق حيّز التنفيذ لا يتحقق إلا «بالبدء بالدفع الفعلي» للتقديمات، وذلك لأسبابٍ أربعة قاطعة. **أولًا**، هو تفسيرٌ يناقض المدلول الاصطلاحي المستقر لعبارة «حيّز التنفيذ» في القانونين اللبناني والمقارن، ويستبدل بمفهومٍ معياري منضبط (اكتمال المنظومة التنظيمية) واقعةً مادية سائلة لا ضابط لها (الدفع الفعلي): فأي دفعٍ يكفي؟ لمستأجرٍ واحد أم لجميع المستأجرين؟ وبأي انتظام؟ إن تفسيرًا يطرح هذه الأسئلة بلا جواب هو تفسيرٌ يقوّض ذاته. **ثانيًا**، هو تفسيرٌ يجعل نفاذ القانون معلّقًا على إرادة المستفيدين منه أنفسهم، إذ لا دفعَ بلا طلباتِ استفادةٍ تُقدَّم وفق المادة /٨/، فيصبح في وسع المستأجرين، بمجرد الإحجام الجماعي عن التقدم بالطلبات، تأبيدُ التعليق إلى ما لا نهاية، وهي نتيجة عبثية تكفي وحدها لإطراح التفسير المفضي إليها، عملًا بقاعدة أن التفسير المؤدي إلى العبث ساقطُ الاعتبار. **ثالثًا**، هو تفسيرٌ يخالف قاعدة اعتبار الشرط متحققًا إذا حال دون تحققه من له مصلحة في تخلفه، على ما بيّناه في المبحث الثاني. **رابعًا**، هو تفسيرٌ يقود إلى مصادرة حق المالك المكرّس دستورًا بلا أمدٍ ولا مقابل، فيصطدم بقراري المجلس الدستوري رقم ٢٠١٤/٦ ورقم

---

[٢٤] Code civil français, art. ١er (du ٢٠ février ٢٠٠٤ réd. ordonnance n° ٢٠٠٤-١٦٤): «L'entrée en vigueur de... celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures». وراجع في التعليق: F. Terré, Introduction générale au droit, op. cit., n° ٤٤٨ et s ؛ G. Cornu, Vocabulaire juridique, op. cit., V° Vigueur.

[٢٥] CE, ٢٧ novembre ١٩٦٤, Dame Veuve Renard, précité؛ وفي الموجب ذاته لاحقًا: CE, ٢٨ juillet ٢٠٠٠, Association France Nature Environnement, req. n° ٢٠٤٠٢٤. وراجع المادة ٢٤ من اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات (٢٣ mai ١٩٦٩) في شأن entry into force.

٢٠١٧/٣ وباجتهاد المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في قضية Hutten-Czapska، ويحيي المظلومية التشريعية عينها التي جاء قانون ٢٠١٧ ليطويها[٢٦].

المبحث السابع: عقم المادة /٥٨/ وانعدام قيمتها القانونية بعد تحقّق الشرط

المطلب الأول: استنفاد النص لموضوعه: المادة /٥٨/ أصبحت بحكم المعدومة

إذا صحّ ما انتهينا إليه وهو صحيح بالبرهان المتضافر من أن المادة /٥٨/ نصٌّ انتقالي علّق طائفةً من الأحكام على شرطٍ واقف هو دخول الصندوق حيّز التنفيذ، وأن هذا الشرط تحقق نهائيًا بصدور المرسومين رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ورقم ٢٠١٩/٥٧٠٠، فإن النتيجة الحتمية هي أن **المادة /٥٨/ قد استنفدت موضوعها كليًا وأصبحت نصًّا عقيمًا لا يُنتج أي أثرٍ قانوني، ولا يمكن التذرّع به، ولا قيمة قانونية له على الإطلاق، وغدت بحكم المعدومة.** وهذا ما يعبّر عنه الفقه الفرنسي بمفهوم السقوط أو الزوال بزوال المحل (caducité): فالقاعدة القانونية الصحيحة النشأة تسقط وتفقد كل مفعول إذا زال، لواقعةٍ لاحقة، العنصرُ الجوهري الذي لا تقوم بدونه. والمادة /٥٨/ لا محلّ لها إلا التعليق، والتعليق لا يقوم إلا بتخلّف الشرط، فلما تحقق الشرط زال التعليق، وبزواله فرغت المادة من كل مضمون، فهي قائمة في متن القانون قيامَ الأثر التاريخي، معدومةٌ في عالم الآثار القانونية انعدامًا تامًّا[٢٧].

ويلزم التشديد هنا على أن هذا الانعدام ليس رهنَ إعلانٍ قضائي أو تشريعي: فالنص المعلَّق على شرطٍ ينفكّ تعليقُه بقوة القانون لحظة تحقق الشرط، والنص الانتقالي يسقط بقوة القانون لحظة استنفاد موضوعه، من دون حاجة إلى إلغاءٍ صريح، لأن الإلغاء إنما يَرِد على نصٍّ حي، والمادة /٥٨/ لم يبقَ فيها ما يُلغى. ومن ثم، فإن كل دفعٍ يُبدى اليوم أمام المحاكم استنادًا إلى المادة /٥٨/ لتعليق دعوى إخلاء، أو لوقف تنفيذ حكم، أو لتجميد مهلة من مهل القانون، أو للمطالبة بمدّ التمديد إلى ما بعد أمده هو دفعٌ فاقد السند القانوني كليًا، حقُّه الرد من دون حاجةٍ حتى إلى مناقشة موضوعه.

---

[٢٦] راجع قرار المجلس الدستوري رقم ٢٠١٤/٦ المشار إليه آنفًا، وقرار CEDH, Hutten-Czapska c. Pologne, précité. وفي قاعدة إطراح التفسير المفضي إلى نتائج عبثية: F. Terré, Introduction générale au droit, op. cit., n° ٥٧٣.

[٢٧] في مفهوم caducité وسقوط التصرف أو القاعدة بزوال عنصرٍ جوهري لاحقًا: F. Terré et al., Les obligations, op. cit., n° ٥٠٥ et s. ؛ وراجع المادة /١١٨٦/ من القانون المدني الفرنسي (بصيغة إصلاح ٢٠١٦) التي قننت المفهوم. ولئن وُضع المفهوم أصلًا للتصرفات القانونية، فإن الفقه يمدّ منطقه إلى النصوص الظرفية والانتقالية التي تستنفد موضوعها؛ راجع: P. Roubier, Le droit transitoire, op. cit., p. ٣٠ et s..

المطلب الثاني: الاجتهاد اللبناني الحديث: القطيعة مع منطق التعليق المؤبَّد

وقد التقط الاجتهاد اللبناني الحديث هذا الخيط والتزم به. فمحاكم الاستئناف في جبل لبنان انتهت في قراراتها الأخيرة إلى احتساب مدد التمديد القانوني وإنفاذ مفاعيل انقضائها من دون أي اعتدادٍ بمقولة التعليق المؤبَّد: ومن ذلك القرار الصادر عن الغرفة الناظرة في قضايا الإيجارات في جبل لبنان في جديدة المتن برئاسة القاضية هيام خليل بتاريخ ٢٠٢٦/٦/١٠، والقرار الصادر عن محكمة استئناف بعبدا برئاسة القاضي وسيم الحجار بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢٥، وكلاهما أعمل أحكام انقضاء التمديد القانوني ورتّب نتائجها، الأمر الذي يستحيل منطقًا لو كانت المادة /٥٨/ لا تزال حيّةً معطِّلة. وعلى صعيد قضاء الدرجة الأولى، كرّست أحكام قضاة الإيجارات (في زحلة للقاضية نورما شومان، وفي بيروت للقاضي نجيب بيراق) المنهج ذاته حين ربطت الاستفادة من السنوات الثلاث الإضافية بمعيارٍ إجرائي دقيق هو تقديم طلب الاستفادة وطلب تحرير عقد جديد، وهو قضاءٌ يفترض بالضرورة أن منظومة الطلبات واللجان قائمة نافذة، أي أن الصندوق دخل حيّز التنفيذ.

أضف إلى ذلك أن الاجتهاد الذي كان يُستشهد به تاريخيًا لتبرير التعليق ينقلب اليوم حجةً على أصحاب مقولة التعليق: فقرار محكمة استئناف بيروت رقم ٢٠٢١/٣١٨ . كما رأينا ربط التعليق صراحةً بغاية «إنشاء اللجان والصندوق ودخولهما حيّز التنفيذ»، فحدّد بذلك بنفسه لحظةَ نهاية التعليق، وهي لحظة تحققت. فالتمسك بهذا القرار بعد عام ٢٠١٩ لإدامة التعليق هو تمسكٌ بمنطوقه ضد علّته، وقلبٌ للاجتهاد على عقبيه.

المطلب الثالث: أثر النتيجة على مسار التحرير الكامل للعلاقات التأجيرية

وتكتمل الصورة بربط ما تقدّم بمصير التمديد القانوني ذاته. فمدد التمديد المقررة في القانون وهي «مدد» بطبيعتها لا «مهل» بالمعنى الإجرائي، فلا يطالها أي نظامٍ من أنظمة تعليق المهل سارية محتسبة من تاريخ نشر القانون في ٢٠١٧/٢/٢٨، وقد انتهينا في دراساتٍ سابقة، وأيّدنا في ذلك الاجتهادُ الاستئنافي الحديث المشار إليه، إلى أن التمديد القانوني للمأجور السكني الذي لم يُصر إلى تحديد بدل مثله هو تسع سنوات لا اثنتا عشرة، فيكون قد انقضى في ٢٠٢٦/٢/٢٧، ولا يبقى بعده للمستأجر إلا ما قد يستحقه عند توافر الشرطين المذكورين في المادة /٨/ والمادة /١٦/ مجتمعين من السنوات الثلاث الإضافية. وفي كلتا الحالين، لا مكان للمادة /٥٨/ في هذه الحسابات: فهي لم تعلّق يومًا سريان المدد الخارجة أصلًا عن نطاقها الحصري على ما أكده الأستاذ ضاهر نفسه . وهي، بعد تحقق شرطها، لم تعد تعلّق شيئًا على الإطلاق. وهكذا تمضي العلاقات التأجيرية القديمة بثباتٍ نحو خواتيمها الطبيعية: التحرير الكامل والخضوع لقانون الإيجارات الحرة رقم ١٩٩٢/١٥٩ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣، إحقاقًا لتوازنٍ عقدي طال انتظاره سبعة عقود[٢٨].

[٢٨] راجع للكاتب: شربل شرفان، «مصير التمديد القانوني للإيجارات السكنية في ظل عدم تحديد بدل المثل.. تسع سنوات لا اثنتا عشرة»، مجلة «محكمة» الإلكترونية، تموز ٢٠٢٦؛ وراجع القانون رقم ٩٢/١٥٩ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣ (الإيجارات الحرة).

المبحث الثامن: التكييف الدقيق لآلية المادة /٥٨/: شرطٌ واقف أم أجلٌ واقف؟

انتهينا في المباحث السابقة إلى أن المادة /٥٨/ علّقت تطبيق أحكامٍ محددة على واقعة دخول حساب الصندوق حيّز التنفيذ، ووصفنا هذه الآلية بالتعليق على شرطٍ واقف. غير أن الدقة الفقهية تقتضي أن نقف عند سؤالٍ تكييفي قد يُثار في معرض المجادلة: هل واقعة صدور المراسيم التطبيقية شرطٌ واقف (condition suspensive) بالمعنى الفني الدقيق، أم هي أجلٌ واقف (terme suspensif) غير معيّن التاريخ؟ وليس هذا السؤال ترفًا نظريًا، بل هو تحصينٌ استباقي للنتيجة التي انتهينا إليها: إذ سنبيّن أن التكييفين يفضيان إلى نتيجةٍ واحدة لا ثانية لها، فيسقط بذلك أي جدلٍ تكييفي قد يُراد به إطالة أمد التعليق أو التشكيك في زواله.

المطلب الأول: التمييز بين الشرط والأجل في النظرية العامة للالتزام

يقوم التمييز بين الشرط والأجل في النظرية العامة على معيارٍ جوهري واحد هو **مدى تيقُّن وقوع الحادثة المستقبلة:** فالشرط حادثٌ مستقبلٌ غير محقق الوقوع (événement futur et incertain)، يتوقف على تحققه وجودُ الالتزام ذاته أو زواله؛ أما الأجل فحادثٌ مستقبلٌ محقق الوقوع (événement futur et certain)، لا يتوقف عليه وجود الالتزام بل نفاذُه أو انقضاؤه. وقد كرّس قانون الموجبات والعقود اللبناني هذا التمييز إذ عالج الشرط في المواد /٨١/ وما يليها، وعالج الأجل في المواد التي تليها من الفصل ذاته[٢٩]، وكرّسه القانون المدني الفرنسي القديم في المادتين /١١٦٨/ (الشرط) و/١١٨٥/ (الأجل)، ثم أعاد إصلاح عام ٢٠١٦ صياغته في المواد /١٣٠٤/ وما يليها للشرط والمواد /١٣٠٥/ إلى /٥-١٣٠٥/ للأجل، مع الإبقاء على المعيار عينه: فالمادة /١٣٠٥/ الجديدة تعرّف الالتزام المؤجَّل بأنه المعلَّق نفاذُه على حادثٍ مستقبلٍ محقق الوقوع وإن كان تاريخه غير معلوم[٣٠]. ومن هنا نشأت في الفقه فئة الأجل غير المعيّن أو غير المؤكد التاريخ (terme incertain): حادثٌ لا بد واقعٌ ولكن لا يُعرف متى، كموت الإنسان؛ وهي فئةٌ يشتد عندها التماس بين الشرط والأجل، ويصبح الفيصل بينهما سؤالًا واحدًا: هل الوقوع ذاته مؤكد أم غير مؤكد؟[٣١]

---

[٢٩] قانون الموجبات والعقود اللبناني، المواد /٨١/ وما يليها (الشرط) والمواد ١٠٠ وما يليها (الأجل). وراجع في التمييز: عاطف النقيب، نظرية العقد، مرجع سابق، البند المتعلق بأوصاف الالتزام؛ وزهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، مرجع سابق.

[٣٠] Code civil français, art. ١٣٠٥: «L'obligation est à terme lorsque son exigibilité est différée jusqu'à la survenance d'un événement futur et certain, encore que la date en soit incertaine». وراجع: F. Terré et al., Les obligations, op. cit., n° ١٢١٦ et s.; J. Carbonnier, Les obligations, op. cit., n° ١٣٥ et s..

[٣١] في التمييز بين le terme incertain والشرط ومعيار اليقين: H., L. et J. Mazeaud, Leçons de droit civil, t. II, op. cit., n° ١٠٣١ et s. ؛ وعبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء الثالث، مرجع سابق، البنود المخصصة للأجل ومقارنته بالشرط.

المطلب الثاني: تطبيق المعيار على المادة /٥٨/: ترجيح الشرط الواقف

إذا طبّقنا هذا المعيار على المادة /٥٨/، وجدنا أن الحادثة التي علّقت عليها دخول حساب الصندوق حيّز التنفيذ بصدور مراسيمه التطبيقية لم تكن، يوم صدور القانون في شباط ٢٠١٧، **محققة الوقوع بذاتها يقينًا:** فصدور المراسيم عملٌ إداري منوطٌ بإرادة السلطة الإجرائية، والتجربة اللبنانية حافلةٌ بنصوصٍ تشريعية بقيت مراسيمها التطبيقية حبرًا على ورق سنين طويلة، بل إن المهلة الحاثّة التي ضربتها المادة /٣/ للحكومة أربعة أشهر انقضت فعلًا من دون صدور المرسومين اللذين تأخرا إلى خريف ٢٠١٩. فالحادثة إذن مستقبلةٌ غير محققة الوقوع بالمعنى الفني، والتكييف الأدق لها هو الشرط الواقف، وبالتحديد الشرط القانوني (condition légale) الذي فصّلنا أحكامه في المبحث الثاني، لأن التعليق هنا مصدره نص المشترع لا اتفاق المتعاقدين.

ولا يغيّر من هذا الترجيح القولُ بأن إصدار المراسيم التطبيقية واجبٌ قانوني على الحكومة، فيكون وقوعه بافتراض التزام الدولة بواجباتها محتومًا، ومن ثم يكون التكييف أجلًا واقفًا غير معيّن التاريخ. ذلك أن الوجوب القانوني شيءٌ واليقين الواقعي شيءٌ آخر: فكم من واجبٍ قانوني تخلّفت الإدارة عن أدائه، وما رتّب الفقه والقضاء على هذا التخلف إلا المسؤولية والتعويض على ما رأينا في اجتهاد مجلس الدولة الفرنسي في قضية Dame Veuve Renard لا اعتبارَ الأداء واقعًا حكمًا. فالمعيار الفاصل يبقى اليقين الفعلي بالوقوع، وهو ما لم يكن متوافرًا، فيثبت التكييف على الشرط الواقف[٣٢].

المطلب الثالث: وحدة النتيجة في التكييفين: زوال التعليق حتمًا في ٢٠١٩/١٠/١

على أن الفائدة الكبرى من هذا العرض ليست في الترجيح ذاته، بل في إثبات أن **الجدل التكييفي عقيمٌ من حيث النتيجة العملية:** فإن قلنا بالشرط الواقف وهو الراجح . فقد تحقق الشرط بصدور المرسومين رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ورقم ٢٠١٩/٥٧٠٠، وانطلقت الأحكام المعلّقة فورًا وبقوة القانون، من دون رجعية، عملًا بالمادة /٦-١٣٠٤/ من القانون المدني الفرنسي بصيغة إصلاح ٢٠١٦ وبالمبادئ العامة المستقرة في الفقه اللبناني والعربي؛ وإن قلنا بالأجل الواقف غير معيّن التاريخ، فقد حلّ الأجل بالواقعة عينها وفي التاريخ عينه، وأصبحت الأحكام نافذةً واجبة الإعمال، لأن حلول الأجل يطلق الالتزام الموقوف نفاذه إطلاقًا فوريًا كذلك. فالطريقان على تباين نقطة الانطلاق النظرية يلتقيان عند خاتمةٍ واحدة: **في الأول من تشرين الأول ٢٠١٩ زال التعليق المقرر في المادة /٥٨/ زوالًا نهائيًا، شرطًا كان أم**

---

[٣٢] في أن معيار التمييز هو اليقين الفعلي بوقوع الحادثة لا مجرد وجوبها: F. Terré et al., Les obligations, op. cit., n° ١٢١٦. وقد استقر الاجتهاد الفرنسي على إعادة تكييف «الأجل» شرطًا كلما كان الوقوع غير مؤكد في ذاته، والعكس بالعكس، لأن العبرة لحقيقة الحادثة لا لتسمية النص أو الاتفاق.

أجلًا. وبهذا يُقطع الطريق سلفًا على كل محاولةٍ لاستثمار الجدل الفقهي حول التكييف في التشكيك بالنتيجة: فالخصومة في التسمية لا تُحيي تعليقًا مات بالواقع وبالقانون معًا[٣٣].

المبحث التاسع: البعد الإجرائي لتحقّق الشرط: مصير الدفوع والدعاوى أمام المحاكم

إن إثبات زوال التعليق على الصعيد الموضوعي لا يكتمل نفعه العملي إلا ببيان ترجمته الإجرائية أمام المحاكم: فكيف يُكيَّف الدفع الذي لا يزال بعض المستأجرين يبدونه استنادًا إلى المادة /٥٨/؟ وعلى من يقع عبء الإثبات؟ وما سلطة المحكمة حيال هذا الدفع؟ وما مصير الدعاوى العالقة والأحكام السابقة؟ وأخيرًا: هل يغيّر قانون تعليق المهل الذي أقرّه مجلس النواب في تموز ٢٠٢٦ شيئًا من هذه الأجوبة؟ ذلك ما نعالجه في المطالب الأربعة الآتية.

المطلب الأول: طبيعة الدفع المستمد من المادة /٥٨/ وعبء الإثبات

الدفع الذي يتذرّع فيه المستأجر بالمادة /٥٨/ لطلب تعليق النظر في دعوى الإخلاء أو وقف احتساب مدةٍ أو مهلة، ليس دفعًا شكليًا ولا سببًا من أسباب توقف الدعوى بالمعنى المقرر في المواد /٥٠٣/ وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية: فهذه الأسباب من وفاة الخصم إلى زوال أهليته إلى انقطاع التمثيل وقائع تصيب أشخاص الخصومة وتوقف مسار المحاكمة ذاته، أما المادة /٥٨/ فتعلّق **تطبيق أحكامٍ موضوعية** من قانون الإيجارات على طائفةٍ من المستأجرين، فالتمسك بها دفعٌ موضوعي بعدم انطباق النص المطلوب إعماله، يُطرح على بساط الموضوع ويُفصل فيه مع الأساس، ولا يوقف المحاكمة ولا يعلّقها[٣٤].

وإذ كان التمسك بالمادة /٥٨/ حتى في زمن سريانها رهنًا بأن يكون المتمسك بها من «المستأجرين المعنيين بتقديمات حساب الصندوق» على ما فصّلناه في المبحث الأول، فإن **عبء إثبات هذه الصفة يقع على عاتق المستأجر المتمسك بالدفع**، إعمالًا للقاعدة الجوهرية في الإثبات: البيّنة على من ادّعى، وعلى من يتمسك بخلاف الأصل إثباتُ ما يدّعيه سنداً لأحكام المادة /١٣٢/ من قانون أصول المحاكمات المدنية. فالأصل هو نفاذ أحكام القانون وانطباقها، والتعليق استثناءٌ، ومدّعي الاستثناء مكلّفٌ بإقامة الدليل على توافر شروطه في حقه: فعليه أن يثبت أنه تقدّم بطلب الاستفادة وفق المادة /٥٨ ضمن المهلة القانونيّة وبشكل دوري وسنوي، وأن دخله المعدوم يجعله في عداد المستفيدين،

---

[٣٣] في الأثر الفوري غير الرجعي لتحقق الشرط الواقف: /٦-١٣٠٤/ .Code civil, art؛ وفي أثر حلول الأجل وإطلاق النفاذ: /٣-١٣٠٥/ .art. وراجع: J. Carbonnier, Les obligations, op. cit., n° ١٣٧؛ والسنهوري، الوسيط، الجزء الثالث، مرجع سابق، البنود المخصصة لآثار الشرط والأجل.

[٣٤] في التمييز بين وقف الدعوى وانقطاعها وسقوطها كأنظمة إجرائية بحتة (المواد /٥٠٣/ إلى /٥١٦/من قانون أصول المحاكمات المدنية) وبين تعليق تطبيق قاعدة موضوعية، راجع للكاتب دراسته المخصصة لهذه الأنظمة الإجرائية في قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني.

وأن العلاقة التأجيرية من العلاقات المشمولة أصلًا. فإن عجز عن ذلك، وهو حال السواد الأعظم من المتذرعين بالمادة /٥٨/، سقط دفعه لانعدام الصفة قبل أي بحثٍ في أثر تحقق الشرط[٣٥].

المطلب الثاني: سلطة المحكمة: إعمال زوال التعليق من تلقاء ذاتها

أما بعد الأول من تشرين الأول ٢٠١٩، فإن ردّ الدفع لم يعد يحتاج حتى إلى مناقشة الصفة: فالمحكمة ملزمةٌ بإعمال زوال التعليق **من تلقاء ذاتها**، ولو لم يُثر المدّعي المسألة ولم يناقشها. ذلك أن القاضي يعلم القانون (jura novit curia) ويطبّقه بحكم وظيفته، وصدور المرسومين رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ ورقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ ونشرهما في الجريدة الرسمية ليس واقعةً مادية تخضع لإثبات الخصوم، بل واقعةٌ تشريعية تنظيمية يفترض علم القاضي بها حكمًا بمقتضى قواعد النشر والنفاذ التي أرساها المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٣٩/٩. فالمحكمة التي تجيب اليوم دفعًا بالتعليق استنادًا إلى المادة /٥٨/ إنما تطبّق نصًّا استنفد موضوعه وتمتنع عن تطبيق النصوص النافذة، فيكون قضاؤها مخالفًا للقانون جديراً بالفسخ لدى الطعن به أمام المحاكم العليا[٣٦].

المطلب الثالث: النطاق الزمني للأثر: الدعاوى العالقة والأحكام السابقة

ويحكم النطاقَ الزمني لهذه النتيجة مبدأُ الأثر الفوري الذي فصّلناه في المبحث الثاني: فزوال التعليق يسري فورًا على كل دعوى عالقة لم يُفصل فيها بحكمٍ مبرم، أيًّا كان تاريخ إقامتها، لأن القاضي يطبّق القانون بوضعه القائم يوم الحكم على المراكز القانونية الجارية، والعلاقة التأجيرية الممددة قانونًا مركزٌ قانوني مستمر تسري عليه أحكام القانون فور انطلاقها من عقالها. أما الأحكام التي اكتسبت قوة القضية المحكمة قبل خريف ٢٠١٩ وكانت قد بنت قضاءها على قيام التعليق يومذاك، فلا سبيل إلى المساس بها احترامًا لحجية الأحكام؛ غير أن هذه الحجية وهي حجيةٌ نسبية تقف عند حدود ما فُصل فيه وعلى الحال التي فُصل فيها لا تنسحب البتة على المستقبل: فالحكم الذي قضى بالتعليق لقيام موجبه يومئذٍ لا يمنع المالك من تجديد طلبه بعد زوال الموجب، لأن تبدّل الواقع القانوني بتحقق الشرط ينشئ سببًا

---

[٣٥] في قاعدة تحميل مدّعي خلاف الأصل عبء الإثبات: قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني، المادة ١٣٢؛ والسنهوري، الوسيط، الجزء الثاني، نظرية الإثبات. وراجع في وجوب توافر صفة «المستأجر المعني بالتقديمات» شرطًا للتمسك بالمادة /٥٨/: فرانسوا ضاهر، المقال المشار إليه آنفًا، مجلة «محكمة»، ٢٠٢٦/٧/٧.

[٣٦] في افتراض علم القاضي بالنصوص المنشورة في الجريدة الرسمية وعدم خضوعها لإثبات الخصوم: راجع أحكام المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٣٩/٩ المشار إليها في المبحث السادس؛ وفي مبدأ إعمال القاضي للقانون من تلقاء ذاته: المادة /٣٧٠/ أصول محاكمات مدنية وما استقر عليه الاجتهاد.

جديدًا يفلت من قيد الحجية. وهكذا لا يبقى في النظام القضائي موضعٌ واحد يمكن أن تعشّش فيه المادة /٥٨/ بعد اليوم.[٣٧]

المطلب الرابع: لا أثر لقانون تعليق المهل المقرّ في تموز ٢٠٢٦ على ما تقدّم

وقد يخطر لبعضهم أن يستنجد بآخر ما جادت به الترسانة التشريعية الاستثنائية: قانون تعليق المهل القانونية والقضائية والعقدية الذي أقرّه مجلس النواب في جلسته المنعقدة في ١٥ و١٦ تموز ٢٠٢٦، والذي حصر نطاقه الزمني بالفترة الممتدة من ٢٠٢٦/٣/١ إلى ٢٠٢٦/٧/٣١، سائرًا على نهج سوابقه: القانون رقم /١٦٠/ تاريخ ٢٠٢٠/٥/٨ وتعديلاته إبان الجائحة، والقانون رقم /٣٢٨/ تاريخ ٢٠٢٤/١٢/٤ إثر العدوان. فهل في هذا القانون ما يُسعف مقولة التعليق أو يعيد للمادة /٥٨/ نبضًا؟ الجواب قطعًا: لا، لثلاثة أسبابٍ متضافرة[٣٨].

أولًا، لا صلة بين القانونين موضوعًا: فقانون تعليق المهل يعلّق احتساب «مهلٍ» ممنوحة لممارسة الحقوق، مهل الطعون والمراجعات والإجراءات، خلال فترةٍ محددة، أما المادة /٥٨/ فكانت تعلّق «تطبيق أحكام»، وهي آليةٌ مغايرة تمامًا استنفدت موضوعها في خريف ٢٠١٩، أي قبل صدور قانون التعليق بنحو سبع سنين، والقانون الجديد لا يتضمن أي نصٍّ يُحيي معلَّقًا زال أو يعيد تعليقًا انفكّ. **ثانيًا**، إن مدد التمديد القانوني المقررة في القانون رقم ٢٠١٧/٢ هي، على ما أثبتناه في دراساتنا، «مددٌ» موضوعية تحدد أمد امتداد العلاقة التعاقدية، لا «مهلٌ» إجرائية ممنوحة لممارسة حق، فهي خارجةٌ أصلًا عن نطاق أي قانونٍ من قوانين تعليق المهل، قديمها وحديثها. **ثالثًا**، وعلى سبيل الاستطراد الجدلي، فحتى لو جاز عدُّ هذه المدد مهلًا، وهو ما ننفيه جملة وتفصيلًا، فإن مدة التسع سنوات العائدة لغير المستفيدين من الصندوق كانت قد انقضت واكتمل سقوطها بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٧ قبل انطلاق فترة التعليق في ٢٠٢٦/٣/١، والتعليق يوقف مهلةً جارية ولا يبعث مهلةً ميتة، إذ لا يملك أن يعيد إلى السريان ما استُهلك وانقضى، وإلا كان في ذلك إعمالٌ رجعي للقانون لم يقرره المشترع ومساسٌ بمركزٍ قانوني اكتمل للمالك. فالنتائج التي انتهت إليها هذه الدراسة ثابتةٌ راسخة، لا يزحزحها قانون تموز ٢٠٢٦ قيد شعرة[٣٩].

---

[٣٧] في نسبية حجية القضية المحكمة ووقوفها عند حدود السبب والحال التي فُصل فيها، وفي أن تبدّل الوقائع اللاحق ينشئ سببًا جديدًا: راجع القواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية المادة ٣٠٣، والفقه المستقر: F. Terré, Introduction générale au droit, op. cit., n° ٦١٩ et s..

[٣٨] راجع للكاتب: شربل شرفان، «قانون تعليق المهل وعلاقته بالإيجارات السكنية وغير السكنية»، مجلة «محكمة» الإلكترونية، تموز ٢٠٢٦، حيث التحليل المفصّل لنطاق هذا القانون وعلاقته بقانون الإيجارات.

[٣٩] في أن التعليق يوقف المهل الجارية ولا يُحيي المنقضية، وفي انقضاء مدة السنوات التسع قبل انطلاق فترة التعليق في ٢٠٢٦/٣/١: شربل شرفان، «قانون تعليق المهل وعلاقته بالإيجارات السكنية وغير السكنية»، المرجع السابق. وقارن: عبده جميل غصوب، «قراءة قانونية لقانون تعليق المهل القانونية والقضائية والعقدية»، منشور إلكترونيًا، ٢٠٢٤.

المبحث العاشر: المنظار الدستوري والمقارن: من قراري المجلس الدستوري إلى الاجتهاد الأوروبي والتجربة المصرية

يبقى أن نضع النتيجة التي انتهينا إليها في إطارها الأرحب: إطار الشرعية الدستورية اللبنانية والمعايير الأوروبية لحماية الملكية والتجارب المقارنة الحديثة. فتفسير المادة /٥٨/ ليس مسألة صياغةٍ لغوية فحسب، بل هو في العمق اختيارٌ بين قراءتين: قراءةٍ تحترم التوازن الدستوري الذي قام عليه قانون ٢٠١٧، وقراءةٍ تنقضه وتعيد إنتاج الخلل الذي قضى المجلس الدستوري والقضاء الأوروبي والعربي بإدانته.

المطلب الأول: الصندوق ركنُ التوازن الدستوري: قراءة في قراري المجلس الدستوري رقم ٢٠١٤/٦ ورقم ٢٠١٧/٣

حين أبطل المجلس الدستوري بقراره رقم ٢٠١٤/٦ المواد /٧/ و/١٣/ والفقرة «ب-٤» من المادة /١٨/ من قانون الإيجارات الصادر عام ٢٠١٤، لم يُبطل فكرة الصندوق، بل أبطل تركيبةً معينة للجان وأحكامًا شابها عيب، مؤكدًا في الوقت ذاته المعادلة الدستورية الناظمة للمسألة برمّتها: إن حماية المستأجر ذي الدخل المحدود هدفٌ مشروع ذو طابعٍ اجتماعي، ولكن كلفة هذه الحماية يجب أن يتحملها المجتمع بأسره ممثلًا بالدولة، لا فئةٌ واحدة من المواطنين هم المالكون، وإلا كان في ذلك إخلالٌ بالمساواة أمام الأعباء العامة واعتداءٌ على حق الملكية المصان بالمادة /١٥/ من الدستور وبالفقرة «و» من مقدمته. وجاء القرار رقم ٢٠١٧/٣ ليؤكد انتظام قانون ٢٠١٧/٢ في هذه المعادلة عينها. فالصندوق ليس تفصيلًا تقنيًا في بنيان القانون، بل هو **الركن الذي تقوم عليه دستورية المنظومة كلها**: به تنتقل كلفة الحماية الاجتماعية من ذمة المالك إلى ذمة الخزينة العامة، وبدونه يعود المالك وحده حاملًا للعبء، فتسقط المعادلة[٤٠].

وعلى هذا الضوء يتكشف البعد الدستوري لتفسير المادة /٥٨/: فالقراءة التي تجعل التعليق مؤبدًا بتعليق «الدخول حيّز التنفيذ» على الدفع الفعلي أو على شرطٍ لا يتحقق أبدًا تفضي عمليًا إلى تجميد حقوق المالكين إلى أجلٍ غير مسمى مع بقاء العبء الاجتماعي كله على كاهلهم، أي إلى النتيجة عينها التي أبطل المجلس الدستوري أسبابَها، فتكون قراءةً محمّلة بشبهة عدم الدستورية، والقاعدة المستقرة في التفسير أن النص إذا احتمل قراءتين أُخذ بالتي توافق الدستور وأُطرحت التي تخالفه. أما القراءة التي انتهينا إليها، تعليقٌ مؤقت انتهى بتحقق شرطه في خريف ٢٠١٩، فهي وحدها المنسجمة مع المعادلة الدستورية، ووحدها الجديرة بالاعتماد[٤١].

---

[٤٠] المجلس الدستوري اللبناني، القرار رقم ٢٠١٤/٦ تاريخ ٢٠١٤/٨/٦ (إبطال المواد /٧/ و/١٣/ و١٨/ب-٤ من قانون الإيجارات الصادر في ٢٠١٤/٥/٩)؛ والقرار رقم ٢٠١٤/٣. وراجع تحليل الكاتب المفصّل للقرارين في مؤلفه عن المظلومية التشريعية لأصحاب الأملاك المبنية.

[٤١] في قاعدة التفسير الموافق للدستور (interprétation conforme): F. Terré, Introduction générale au droit, op. cit., n° ٥٧٠ et s..

المطلب الثاني: المعيار الأوروبي: عبء السياسة الإسكانية على الدولة لا على المالك

وتلتقي هذه المعادلة الدستورية اللبنانية مع خطٍّ اجتهادي أوروبي راسخ أرسته المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في سلسلةٍ من الأحكام الكبرى حول أنظمة الإيجارات المقيدة. ففي قضية Hutten-Czapska ضد بولونيا، التي عرضنا لها آنفًا، قضت الغرفة الكبرى بأن نظام الإيجارات البولوني، بجمعه بين بدلاتٍ زهيدة مفروضة وقيودٍ على الإخلاء وغياب أي آلية تعويضٍ للمالكين، يحمّل هؤلاء عبئًا اجتماعيًا غير متناسب تخلّت الدولة عنه إليهم، فيشكل انتهاكًا بنيويًا للمادة الأولى من البروتوكول الأول. وسارت المحكمة على النهج ذاته في قضايا مالطا، ومنها قضيتا Ghigo وAmato Gauci، حيث شددت على أن فرض الدولة استمرار علاقاتٍ تأجيرية ببدلاتٍ تقل كثيرًا عن قيمة السوق، من دون تعويضٍ يوازن التضحية المفروضة على المالك، يقلب التدبيرَ الاجتماعي المشروع اعتداءً على الملكية؛ وفي قضية Bittó وآخرين ضد سلوفاكيا أدانت إطالة أمد النظام الانتقالي للإيجارات المقيدة سنين طويلة بلا أفقٍ واضح، مؤكدة أن الطابع الانتقالي لا يبرر الاستدامة[٤٢].

والإسقاط على مسألتنا بيّن: فالمشترع اللبناني عام ٢٠١٧ صمّم منظومته على النموذج الذي يرضي هذا المعيار بالذات . تمديدٌ انتقالي محدد الأمد، وتدرّجٌ في البدلات نحو بدل المثل، وصندوقٌ تتحمل به الخزينة كلفة حماية محدودي الدخل . فجاء تفسير التعليق المؤبد ليقوّض هذا النموذج من أساسه: إذ يبقي القيود على المالك ويعطّل في الآن ذاته الآليةَ التي تنقل العبء إلى الدولة، فيعيد إنتاج الوضع البولوني والمالطي الذي أدانته المحكمة الأوروبية حرفيًا. والتفسير الذي لا تستقيم معه التزامات لبنان الدولية في حماية الملكية . ولبنان ملتزمٌ بالإعلان العالمي لحقوق الإنسان بمقتضى مقدمة دستوره . حقُّه الإطراح.

المطلب الثالث: التجربة المصرية الحديثة: القضاء الدستوري يطوي زمن التأبيد

ويأتي التطور المصري الأخير شاهدًا مقارنًا بليغًا على الوجهة التي يسير إليها القضاء الدستوري العربي في هذا الباب. فمصر التي عرفت مع قانونَي الإيجار رقم /٤٩/ لسنة ١٩٧٧ ورقم /١٣٦/ لسنة ١٩٨١ أعتى نظمِ الامتداد (التمديد) القانوني وتجميد الأجرة (البدلات)، شهدت في ٩ تشرين الثاني ٢٠٢٤ حكمَ المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تثبيت الأجرة (البدلات) السنوية للأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على قيمتها التاريخية، وقد بنت المحكمة قضاءها على أن جمود الأجرة (البدلات) عبر العقود، مع انهيار قيمتها الحقيقية، يفرّغ حق الملكية من مضمونه ويخلّ بالتوازن العقدي إخلالًا جسيمًا، ومنحت المشرّع مهلةً لإعادة التنظيم. فاستجاب المشرع المصري بالقانون رقم /١٦٤/ لسنة

---

[٤٢] CEDH, Hutten-Czapska c. Pologne, GC, ٢٠٠٦/٦/١٩, req. n° ٩٧/٣٥٠١٤; CEDH, Ghigo c. Malte, ٢٠٠٦/٩/٢٦, req. n° ٠٥/٣١١٢٢; CEDH, Amato Gauci c. Malte, ٢٠٠٩/٩/١٥, req. n° ٠٦/٤٧٠٤٥; CEDH, Bittó et autres c. Slovaquie, ٢٠١٤/١/٢٨, req. n° ٠٩/٣٠٢٥٥.

٢٠٢٥ الذي أنهى عقود الإيجار القديمة إنهاءً ناجزًا بانقضاء فترةٍ انتقالية محددة: سبع سنوات للأماكن السكنية وخمسٌ لغيرها، مع تدرّجٍ في الأجرة خلالها[٤٣].

والعبرة المقارنة مزدوجة: فمن جهةٍ أولى، إن المنظومة العربية الأقرب إلى لبنان تجربةً وتشريعًا انتهت، بقضائها الدستوري ثم بمشرّعها، إلى المبدأ عينه الذي قام عليه القانون رقم ٢٠١٧/٢ قبلها بثماني سنين: الامتداد (التمديد) الأبدي وتجميد الأجرة (البدلات) عدوانٌ على الملكية لا يصححه إلا نظامٌ انتقالي مؤقت محدد الأمد ينتهي إلى التحرير الكامل. ومن جهةٍ ثانية، إن مقولة التعليق المؤبد للمادة /٥٨/ تسعى، من حيث تدري أو لا تدري، إلى جرّ لبنان عكس هذا التيار الدستوري الجارف: فبينما تطوي القاهرة صفحة نصف قرنٍ من الامتداد القسري، يُراد لبيروت أن تؤبّد نظامها الانتقالي بتفسيرٍ يعطّل شرطًا تحقق منذ سبع سنين. وشتّان بين قضاءٍ يحرّر وقراءةٍ تؤبّد؛ **ولا نحسب القضاء اللبناني، وقد بدأ اجتهاد عام ٢٠٢٦ يشقّ طريق الحسم، إلا ماضيًا في ركب التحرير.**

الخاتمة

حاولنا في هذه الدراسة أن نعيد المادة /٥٨/ من القانون رقم ٢٠١٧/٢ إلى موضعها الصحيح في البنيان التشريعي، فتبيّن لنا أنها نصٌّ وُلد في اللحظة البرلمانية الأخيرة، خارج مطبخ لجنة الإدارة والعدل، حاملًا فلسفةً واحدة هي حثّ الحكومة على إصدار المراسيم التطبيقية؛ وأن تقنيته هي تقنية التعليق على شرطٍ واقف، بكل ما يستتبعه ذلك من أحكامٍ مستقرة في الفقه والاجتهاد اللبناني والعربي والفرنسي، وفي مقدمها أن تحقق الشرط يطلق الأحكام المعلَّقة فورًا وبقوة القانون؛ وأن الشرط، دخول حساب صندوق مساعدة المستأجرين حيّز التنفيذ، قد تحقق تحققًا تامًّا لا مراء فيه بصدور المرسوم رقم ٢٠١٩/٤٧٧٣ الذي أنشأ اللجان تاريخ ٢٠١٩/٥/١٧، والمرسوم رقم ٢٠١٩/٥٧٠٠ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ الذي أرسى النظام المالي للحساب؛ وأن الحساب، بوصفه حسابًا ماليًا ممسوكًا لدى وزارة المالية، قائمٌ على ركنٍ تمويلي بدأ منذ عام ٢٠١٧ عبر الاعتمادات الملحوظة في قوانين الموازنات المتعاقبة؛ وأن مفهوم «الدخول حيّز التنفيذ»، على ضوء المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٣٩/٩ والمادة الأولى من القانون المدني الفرنسي والفقه المقارن بأسره، مفهومٌ معياري يكتمل باكتمال المنظومة التنظيمية، لا واقعةٌ مالية تتصل بالدفع الفعلي.

ثم مضت الدراسة في توسعتها إلى تحصين هذه النتيجة من ثلاث جهات: فحسمت أولًا الجدل التكييفي بإثبات أن آلية المادة /٥٨/، شرطًا واقفًا كانت على الراجح، أم أجلًا واقفًا غير معيّن التاريخ على قولٍ مرجوح، تفضي في الحالين إلى خاتمةٍ واحدة هي زوال التعليق نهائيًا في الأول من تشرين الأول ٢٠١٩؛ وترجمت ثانيًا النتيجةَ الموضوعية إلى لغة المحاكم: فالتمسك بالمادة /٥٨/ دفعٌ موضوعي لا يوقف المحاكمة، وعبء إثبات صفة «المستأجر المعني

[٤٣] المحكمة الدستورية العليا المصرية، الحكم الصادر في ٢٠٢٤/١١/٩ بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادتين الأولى والثانية من القانون رقم /١٣٦/ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنتاه من تثبيت الأجرة (البدلات) السنوية للأماكن السكنية؛ والقانون المصري رقم /١٦٤/ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن (المادة الثانية: انتهاء عقود الأماكن السكنية بانقضاء سبع سنوات من تاريخ العمل به).

بالتقديمات» على المتمسك به، والمحكمة ملزمةٌ بإعمال زوال التعليق من تلقاء ذاتها في كل دعوى عالقة، من دون أن يكون في حجية أحكامٍ سابقة أو في قانون تعليق المهل المقرّ في تموز ٢٠٢٦ . الذي يعلّق مهلًا إجرائية جارية ولا يُحيي معلَّقًا زال ولا مددًا انقضت ما يغيّر من ذلك شيئًا؛ وأسندت ثالثًا هذه القراءة إلى سندها الدستوري والمقارن: فالصندوق ركن التوازن الذي أقام عليه المجلس الدستوري بقراريه رقم ٢٠١٤/٦ ورقم ٢٠١٧/٣ دستوريةَ المنظومة كلها، وتأبيد التعليق يعيد إنتاج الخلل الذي أدانته المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان من وارسو إلى فاليتا وبراتيسلافا، ويسير عكس التيار الذي حسمته حديثًا المحكمة الدستورية العليا المصرية والمشرّع المصري بطيّ صفحة الامتداد المؤبد طيًّا نهائيًا.

وعليه، فإن الخلاصة التي لا معدى عنها هي أن **المادة /٥٨/ قد ماتت موتًا قانونيًا هادئًا لحظة اكتمال المرسومين التطبيقيين في خريف عام ٢٠١٩: استنفدت موضوعها، وسقطت بسقوط علّتها، وأصبحت عقيمةً بحكم المعدومة، فلا يصح التذرع بها في دعوى، ولا الاستناد إليها في دفع، ولا تعليق مهلة أو مراجعة أو تنفيذ حكمٍ بالاستناد إليها.** وكل محاولةٍ لإحيائها بعد اليوم إنما هي محاولةٌ لتحنيط الزمن القانوني عند لحظةٍ عبرت، وإطالةٌ لمظلوميةٍ تشريعية أنهكت أصحاب الأملاك سبعة عقود، وقد آن للقضاء أن يطوي صفحتها بالحزم الذي بدأت ملامحه تتظهّر في الاجتهاد الحديث، إنفاذًا للقانون كما أراده المشترع: عدالةً انتقاليةً متوازنة، لا تعليقًا أبديًا بلا شرطٍ ولا أجل.

لائحة المراجع

أولًا: النصوص القانونية والتنظيمية

— قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في ١٩٣٢/٣/٩، ولا سيما المواد /٨١/ وما يليها (الشرط) والمواد المتعلقة بالأجل.

— المرسوم الاشتراعي رقم ٩ تاريخ ١٩٣٩/١١/٢١ المتعلق بنشر النصوص ونفاذها.

— قانون المحاسبة العمومية الصادر بالمرسوم رقم /١٤٩٦٩/ تاريخ ١٩٦٣/١٢/٣٠ وتعديلاته.

— قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ١٩٨٣/٩٠ وتعديلاته، ولا سيما المواد /٥٠٣/ إلى /٥١٦/.

— قانون الإيجارات الصادر في ٢٠١٤/٥/٩، والقانون رقم /٢/ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ المعدل له (ملحق الجريدة الرسمية، العدد /١٠/، ٢٠١٧/٢/٢٨).

— قانون الإيجارات الحرة رقم ١٩٩٢/١٥٩ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣.

— المرسوم رقم /٤٧٧٣/ تاريخ ٢٠١٩/٥/١٧ (إنشاء اللجان المنصوص عليها في قانون الإيجارات).

— المرسوم رقم /٥٧٠٠/ تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ (النظام المالي لحساب صندوق مساعدات المستأجرين)، والمرسوم رقم /٨٨٣٦/ المنشور في ٢٠٢٢/٣/٣ المعدل له.

— قوانين الموازنة العامة للأعوام لعام ٢٠١٧ (القانون رقم /٦٦/ تاريخ ٢٠١٧/١١/٣)؛ وقانون موازنة ٢٠١٨ (القانون رقم /٧٩/ تاريخ ٢٠٠١٨/٤/١٨)؛ وقانون موازنة ٢٠١٩ (القانون رقم /١٤٤/ تاريخ ٢٠١٩/٧/٣١)؛ وقانون موازنة ٢٠٢٠ (القانون رقم /٦/ تاريخ ٢٠٢٠/٣/٥)؛ وقانون موازنة ٢٠٢٢ (القانون رقم /١٠/ تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥) وقانون موازنة ٢٠٢٤ (القانون رقم /٢٣٤/ تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٧) وقانون موازنة ٢٠٢٥ (المرسوم رقم /٥٦/ تاريخ ٢٠٢٥/٣/١١) وقانون موازنة ٢٠٢٦ (القانون رقم /٤٠/ تاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠)،

— قوانين تعليق المهل القانونية والقضائية والعقدية: القانون رقم /١٦٠/ تاريخ ٢٠٢٠/٥/٨ وتعديلاته، والقانون رقم /٣٢٨/ تاريخ ٢٠٢٤/١٢/٤، والقانون المقرّ في جلسة مجلس النواب المنعقدة في ١٥ و١٦ تموز ٢٠٢٦ (تعليق المهل من ٢٠٢٦/٣/١ إلى ٢٠٢٦/٧/٣١).

— قانونا الإيجار المصريان رقم /٤٩/ لسنة ١٩٧٧ ورقم /١٣٦/ لسنة ١٩٨١، والقانون المصري رقم /١٦٤/ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن.

— Code civil français, art. ١er (ord. n° ٢٠٠٤-١٦٤ du ٢٠٠٤/٢/٢٠), art. ١٣٠٤ à ١٣٠٤-٧, art. ١٣٠٥ à ١٣٠٥-٥ et art. ١١٨٦ (ord. n° ٢٠١٦-١٣١ du ١٠/٢/٢٠١٦).

— Loi organique n° ٢٠٠١-٦٩٢ relative aux lois de finances (LOLF) du ١er août ٢٠٠١.

— اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات لعام ١٩٦٩، المادة /٢٤/.

ثانيًا: الاجتهاد

— المجلس الدستوري اللبناني: القرار رقم ٢٠١٤/٦ تاريخ ٢٠١٤/٨/٦، والقرار رقم ٢٠١٧/٣ تاريخ ٢٠١٧/٣/٣٠.

— محكمة استئناف بيروت، الغرفة الحادية عشرة، القرار رقم ٢٠٢١/٣١٨ تاريخ ٢٠٢١/٦/٢٤.

— محكمة الاستئناف في جبل لبنان في جديدة المتن، برئاسة القاضية هيام خليل، القرار تاريخ ٢٠٢٦/٦/١٠.

— محكمة استئناف بعبدا، برئاسة القاضي وسيم الحجار، القرار تاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٥.

— قاضي إيجارات بيروت نجيب بيراق، أحكام ٢٠٢٦ (مجلة «محكمة» الإلكترونية).

— قاضي إيجارات زحلة نورما شومان، أحكام ٢٠٢٦ (مجلة «محكمة» الإلكترونية).

— المحكمة الدستورية العليا المصرية، الحكم الصادر في ٢٠٢٤/١١/٩ (عدم دستورية تثبيت الأجرة السنوية للأماكن السكنية).

— CEDH, Hutten-Czapska c. Pologne, Grande Chambre, ١٩ juin ٢٠٠٦, req. n° ٩٧/٣٥٠١٤.

— CEDH, Ghigo c. Malte, ٢٦ septembre ٢٠٠٦; Amato Gauci c. Malte, ١٥ septembre ٢٠٠٩; Bittó et autres c. Slovaquie, ٢٨ janvier ٢٠١٤.

— CE, ٢٧ novembre ١٩٦٤, Dame Veuve Renard; CE, ٢٨ juillet ٢٠٠٠, Association France Nature Environnement; CE, Ass., ٢٤ mars ٢٠٠٦, Société KPMG.

ثالثًا: الفقه اللبناني والعربي

— عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الأجزاء الأول والثاني والثالث، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

— مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزءان الأول والثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.

— عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت ـ باريس.

— زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، دار الثقافة، بيروت.

— صبحي المحمصاني، النظرية العامة للموجبات والعقود، دار العلم للملايين، بيروت.

— إدمون نعيم، المدخل إلى علم القانون.

— فرانسوا ضاهر، «في تفسير وتحديد ميدان تطبيق المادة /٥٨/ من قانون الإيجارات رقم ٢٠١٧/٢»، مجلة «محكمة» الإلكترونية، ٢٠٢٦/٧/٧.

— شربل شرفان، «مصير التمديد القانوني للإيجارات السكنية في ظل عدم تحديد بدل المثل.. تسع سنوات لا اثنتا عشرة»، مجلة «محكمة» الإلكترونية، تموز ٢٠٢٦.

— شربل شرفان، «قانون تعليق المهل وعلاقته بالإيجارات السكنية وغير السكنية»، مجلة «محكمة» الإلكترونية، تموز ٢٠٢٦.

— شربل شرفان، المظلومية التشريعية: أصحاب الأملاك المبنية في مواجهة سبعة عقود من التشريع الاستثنائي (مؤلَّف).

— عبده جميل غصوب، «قراءة قانونية لقانون تعليق المهل القانونية والقضائية والعقدية»، ٢٠٢٤ (منشور إلكترونيًا).

رابعًا: الفقه الفرنسي

— M. Planiol et G. Ripert, Traité pratique de droit civil français, t. VII, Obligations, LGDJ, Paris.

— H., L. et J. Mazeaud (et F. Chabas), Leçons de droit civil, t. II, Obligations, Montchrestien, Paris.

— F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette et F. Chénedé, Droit civil, Les obligations, Dalloz, Paris.

— F. Terré, Introduction générale au droit, Dalloz, Paris.

— J. Carbonnier, Droit civil, t. ٤, Les obligations, PUF, Paris; et Flexible droit, LGDJ, Paris.

,P. Roubier, Le droit transitoire (conflits des lois dans le temps), ٢e éd., Dalloz-Sirey —
.Paris, ١٩٦٠
.G. Cornu (dir.), Vocabulaire juridique, Association Henri Capitant, PUF, Paris —
.R. Chapus, Droit administratif général, t. ١, Montchrestien, Paris —
.M. Bouvier, M.-C. Esclassan et J.-P. Lassale, Finances publiques, LGDJ, Paris —