

# الإيجارات.. ارتفاع غير مبرر



## القانون الذي يحدد الحقوق والواجبات بين المؤجر والمستأجر غير مفعّل

### طمع المؤجرين، رفع الإيجارات، المستأجرون يبحثون عن الحلول

القانون المدني رقم ١٤ (لسنة ٢٠٠٢ م والتي نصت على وجود العقد بوجود التعاقد عليه، كما أن المادة ٢٨ (من قانون الإيجارات تنص على أن مدة العقد للمساكن ثلاث سنوات، لذلك يجب فهم القانون الذي يجمع القانونيين والمختصين على إعادة النظر في تنظيمه وصياغته بما يحقق نوعاً من العدالة ويحد من تجاوزات المؤجرين والملاك وعنجهية تعاملهم مع المستأجرين وحماية في نفس الوقت لهم ولأملأهم، ومن الأمور التي يغفلها الكثير من المستأجرين أخذ إيصال بدفع الإيجار شهرياً من المؤجر، أيضاً كل مدة محددة من جانب المؤجر على المستأجر تكون غير قانونية وإن وجد الرضا من قبل الطرفين لأنه نوع من التلاعب على القانون، أيضاً على المستأجر أن يكون على علم أنه إذا مضى عليه ١٠ ( سنوات من الإيجار من المؤجر نفسه فلا يحق لهذا المؤجر أن يرفع الإيجار أو يطالب المستأجر بالخروج لأي سبب من الأسباب، ما دام أن المستأجر يفي بدفع الإيجار والالتزامات الأخرى، وهناك بنود للقانون يجب أن تفصل إما يكون في صالح المستأجر وكذلك المؤجر من التامين إيجار شهر، وكذلك مايتضمنه على المستأجر من ترميم وتصليح أي شيء فسد في فترة إيجار فالقانون هو الحل الوحيد لهذه المشكلة المستديمة.

خلال تفسير القانون وإيجاد لائحة تضع كل جانب في محله من المسؤولية.

#### قانون غير مفعّل

والجانب القانوني مغيب في أغلب الأوقات ورغم وجود قانون وضع العلاقة بين المستأجر والمؤجر الذي صدر سنة ٢٠٠٢ م، برقم ٢٢ ( والذي تفرع منه الأحكام وأبوابه وفصوله، التي تضمن الحقوق والشروط المتفق عليها والتي تم تحديدها في فقرات مواد القانون وفصوله، وفي هذا الإطار الذي أوضحه لنا المحامي هاشم الحمزي، على أن أسباب المشاكل بين المستأجر والمؤجر، لا تكون إلا نتيجة تلاعب بالقانون من قبل المؤجر من أجل رفع الإيجار في أي وقت يريد، وكذلك عدم التزام المستأجرين بالوفاء بإيجارهم وتسديد فواتير الماء والكهرباء والتلفون، إلى جانب الإلزام الكامل من قبل المؤجرين والمستأجرين بالقانون الذي ينظم العلاقة بينهم وفق إطاره الذي وضع نظاماً للعلاقة التي تلزم كل طرف بما يجب عليه وإحقاق الحق لكل طرف منها (المواد) ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤ (والتي تختص بعقد الإيجار وواجبات المؤجر وكذلك المواد من ١٦-١٥ (التي نصت على إبرام الاتفاقيات وحددت المدة الزمنية وكل ما يتعلق بواجبات المستأجر والتزاماته تجاه، أنه وجد في

على حسن خلقه وعلى مكانته وعمله وسمعته، أما نسبة الإيجار والمبالغ فلا يتدخل عاقل الحارة لأنها تكون برضا الطرفين ويوضع لذلك عقد بينهما وفترة زمنية.

أحمد الصايدي، صاحب أحد المكاتب العقارية بمنطقة الصباح، يرى أن مكاتب العقارات في الأمانة تعاني من جملة من المشاكل والصعوبات لتأدية عملها، ومنها تعنت المؤجر وتشروطه، فأغلب المؤجرين يضعون شروطاً أكثر تعصياً، منهم من يشترط عدد الأطفال بحيث لا يكون عدد الأطفال أكثر من اثنين، وأن يكون له دخل أو يشتغل ومعمروف وبضمانه.. وغيره من الشروط التي لاتجد لها أي قبول من قبل المستأجرين، والأسوأ من كل ذلك عندما يشترط المؤجر عدم تحرير عقد بينه وبين المستأجر ونكاً تهرياً من الضرانب المهم أن يفي المستأجر بالإيجار، بالمقابل يتهاون المستأجر ببعض الواجبات مثل ترميم البيت وتنظيفه ولذلك فإن المسألة بها نوع من التناقض، ونقص الوعي لما يمثل العقد بين المؤجر والمستأجر لكلا الطرفين وبدرجة أكثر للمستأجر لما يضمن حقه وإنصافه فالمسألة لا يوجد لها من ينظم حتى وإن كان المكتب العقاري متواجداً بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا يوجد له أي دور في ضبط الأمور، فيجب أن تتم إعادة ترتيب هذه المسألة وتنظيمها من

نتيجة للظروف الراهنة التي تمر بها بلادنا والأزمة الاقتصادية التي انعكست على واقعنا المجتمعي وزادت من أعباء المعيشة على المواطن أدى إلى الكثير من المشاكل والمتاعب التي تنتج بسبب استغلال البعض لظروف هذه الأزمة التي يمر بها المواطن ومن أمثال هؤلاء المؤجرون الذي لا يرحمون، وما يعانيه المواطنون من أزمات اقتصادية وغلاء في الأسعار في كافة المجالات الحياتية، إلا أن نسبة الجشع والطمع عند المؤجرين زادت في الأونة الأخيرة مستغلين نزوح العديد من العائلات والأسر من مناطق إلى مناطق أكثر أمناً، فزاد طمع المؤجرين للبيوت والشقق وارتفعت الأسعار مضاعفة، حتى على المستأجرين الذين في المناطق الأمانة لم ينجوا من طمع المؤجرين الذين نزلوا عليهم بشروط ومطالب ما أنزل الله بها من سلطان، فإما أن يتم الزيادة على الإيجار المتفق عليه أو إخلاء البيت، فأصبحت في هذه الفترة أزمة السكن تزيد من معانات المواطنين وشريحة المستأجرين وباتت تفرق حياتهم وتجعلهم عرضة لعدم الاستقرار والأمان، وينتج هذا التعسف من قبل المؤجر لعدة أسباب وعوامل منها عدم وجود عقد قانوني بين المؤجر والمستأجر، وكذلك غياب الرقابة والإشراف والقانون الذي يحدد ضمير حي يرحم ظروف الناس ومعاناتهم وما يتعرضون له من ضغوط من كل الجوانب نتيجة ما تمر به البلاد في الأونة الأخيرة....

#### تحقيق / نجلاء الشعوبي

وجود تلميحات من أولاده وعائلته برقع الإيجار وهذا ما أتوقعه بعد العيد، وهذه المشكلة مثلها مثل الكثير من الناس، فلا علم لنا ما سبب الارتفاع في أسعار الإيجارات وسبب طمع المؤجرين الذين لا يرحمون ولا يراعون ظروف الناس وبالذات هذه الأيام التي ترتفع فيها الأسعار وتقل الموارد ومع عدم وجود قانون ينصف للناس الذي دائما نسلم بقانون المؤجر والمستأجر ولكن لا يوجد له على الواقع فالمستأجر تحت رحى الفقر والغلاء وطمع المؤجرين». أما فواز الشوكاني، وهو أحد المستأجرين في إحدى الشقق بشوارع هايل يضيف بأن المستأجر يتعرض للكثير من الظلم والتعسف من قبل المؤجر مع عدم وجود قوانين وضوابط للإيجارات، هذا يجعل المستأجر فريسة سهلة لاطماع المؤجرين واستغلالهم لأزمات الناس، فيجب أن تتدخل الجهات المعنية للحد من هذه الزيادات في الإيجارات وفي ظل الأزمة الحالية التي تمر بها البلاد، ورغم ذلك يجب أن يفعل قانون المؤجر والمستأجر الذي يضع لكل طرف حقه ولا يهضم، وإن كانت الظروف الحالية لا تخدم هذا الأمر إلا أنه يجب أن تضع السلطات حداً لهذه المعاناة التي لا يتجرعها إلا من هو فيها ويعيش معاناتها. أم محمود أرملة وأم لسبعة أطفال وهي مستأجرة بيت في أحد أحياء صنعاء القديمة، تقول: بأن المؤجر يعتبر عصا الدهر التي سلطت على المستأجرين في ظل غياب الرحمة والخوف من الله، في التعامل مع الناس مع بعضهم، وتضيف قائلة: البيت الذي أستأجره بخمسة وعشرين ألفاً مكون من غرفتين وحمام ومطبخ لاغير، إلى جانب فواتير الماء والكهرباء تكون التكلفة ثلاثين ألفاً وهو أكثر من نصف راتب زوجي المتوفى، ولولا أنني مدرسة لكانت الحالة لا قدر الله أسوأ مما يتخيل المرء، حيث أن ما يتبقى من راتب الأب لا يكفي للصرقة أسبوعاً، أمام متطلبات الحياة وغلاء الأسعار ولولا عاقل الحارة ما انتظر المؤجر لحظة إلا ورفع الإيجار أو

عبدالله العديني، مستأجر سكن لأكثر من عشر سنوات، في أحد أحياء الأمانة يقول: «لقد استأجرت هذا المنزل بعقد لسنة فقط وبعشرة آلاف ريال، ثم ترك هذا العقد ولم يتم تجديد هذا العقد من قبل المؤجر وهذه حجة تجعله يرفع الإيجار من فترة لآخرى إلى أن وصل إلى خمسة وثلاثين ألف ريال، مع التهديد بالطرد وهو يستطيع ذلك بحجة أنه لا يوجد عقد وفي ظل عدم تفعيل القانون الذي أشك بوجوده أصلاً لذلك نعاني من ظلم المؤجر وتعسف الذي لا يحده شيء، وباقى لي شهر إما أن أرفع الإيجار لأربعين ألف ريال أو أن أخلي المنزل بعد العيد لأن هناك من سيأتي بالخمسين ألفاً على حد قوله، فلم يعد هناك رحمة أو دين أو ذمة بين الناس وكان ما تمر به بلادنا وما ينعكس على ظروف معيشتنا لا يكفي بل نتسلط على بعضنا البعض، فلا أدري أين القانون وأين الرقيب وأين المنصف، فليس أمامي إلا عودة أطفالتي وعائلتي إلى القرية حتى تتحسن الظروف ونجد منزلاً يناسب دخلي.

#### ارتفاع جنوني

ويقول عبد الله السلطان، أحد المستأجرين بشوارع خولان: «أنا مستأجر للبيت منذ أكثر من سبع سنوات وكان الإيجار اثني عشر ألف ريال، والآن وصل إلى ثلاثين ألف ريال، وهو يتزايد كل عام ويتم تجديد العقد أيضاً كل عام، بالإضافة إلى تح مل تكاليف الكهرباء والماء والتلفون، وهذا يزيد من تكاليف ومصاريف زيادة عن طاقتي وإذ أن احتياجات الأسرة ونفقات ومتطلبات المعيشة والأولاد والمدارس، وهذا الأمر يهون علينا إذا كانت الظروف مستقرة والأوضاع طيبة، إلا أن ما نعيشه اليوم من ضيق العيش وقلة الحيلة والمشاكل الأمنية والسياسية وما ينعكس على أوضاعنا الاقتصادية والمعيشية يجعلني أتخوف وأنتظر حتى يطرق المؤجر الباب ويطلب مني الزيادة وإلا الخروج برغم