

المؤجر .. طغيان .. متى ينتهي؟



.. ازدادت الأعباء المعيشية على كاهل المواطنين نتيجة للظروف التي تمر بها بلادنا والأزمة الاقتصادية ، وبدلاً من التراحم ساد الجشع حيث استغل المؤجرون أوضاع المواطنين النازحين من منازلهم بحثاً عن منزل آخر ورفعوا الإيجارات إلى الضعف دون مراعاة لضمير أو دين أو قانون، ولم يسلم المستأجر الذي يسكن في منمنقة آمنة من طمع المؤجر الذي يجبره على زيادة الإيجار أو إخلاء المنزل خياراً أحلى ما فيهما مر.

وفي ظل غياب الرقابة والقانون الذي يحدد الحقوق والواجبات أصبحت هذه القضية تُورق حياة قطاع كبير من الناس وتزيد من معاناتهم والضغط النفسية والاقتصادية.

تحقيق/ انجلاء علي الشيباني

□ عدم وجود ضمير حي يرحم ظروف المواطنين ويرثي لهم ويتعاطف مع ماناتهم من قبل مالكي المنازل خاصة العمارات اضطر المواطن عبد الناصر رازح الرحيل إلى الريف وترك المدينة بصورة شبه نهائية بعد أن أسس حياته وخطط لمستقبله ومستقبل عائلته للبقاء طويلاً والعمل في المدن. كما يقول عبدالقادر مستأجر منزل الذي يسكنه منذ عشر سنوات في شارع تعز بمبلغ ٢٠ ألف ريال ومع إضافة الكهرباء والماء إلى فاتورة الإيجار يصل المبلغ شهرياً إلى ٢٥ ألف ريال ومع الأزمة في ظل الظروف القاسية قرر صاحب المنزل رفع الإيجار إلى ٣٠ ألف ريال بغير الكهرباء والماء فيما يصل راتب عبدالقادر: خريج الجامعة والأب لخمسة أطفال الذي يدرس ثلاثة منهم إلى ٤٢ ألف ريال.

يقول عبدالقادر: إذا دفعت ٣٦ ألف ريال إيجار للمنزل فماذا سوف يتبقى لي أنا وأسرتي لنعيش بقية الشهر فمطالب الأولاد والزوجة لا تنتهي والحياة الاقتصادية والغلاء في تزايد، ضاق حالي فقررت أخذ أسرتي إلى البلاد لكي يعيشوا هناك لحين تحسن الأوضاع أو إيجاد عمل آخر ويدخل إضافي يساعدني على مواجهة صعوبات هذه الحياة التي أصبحت لا تطاق.

التهديد والطرد

□ مع التهديد بالطرد وصل إيجار محمود القباطي إلى الضعف تقريباً فهو يسكن بالمنزل منذ سبع سنوات بدون عقد، في ظل عدم تفعيل القانون استغل صاحب المنزل محمود ورفع عليه الإيجار وخيره ما بين البقاء في المنزل وزيادة الإيجار أو البحث عن منزل آخر بأسرع وقت ممكن فالمستأجرون بالجملة وسوف يدفعون مقدم شهرين فلم يكن أمامي إلا أن أخلي المنزل للبحث عن منزل آخر في حي شعبي دون البحث عن أية مواصفات المهم هو البقاء

أصابع اتهام

□ هذه المعاناة تغيب على الجهات المختصة في ظل غياب القانون تزداد مأساة المستأجرين.. يرجع عبدالحميد قائد، أحد المؤجرين لشقق كل شقة مكونة من ثلاث غرف



مهامون: القانون هو الحل .. وإلا سيظل المستأجر ضحية إلى يوم يبعثون

هذه المسألة وإيجاد لائحة تضع ضوابط وتلزم الطرفين بشروط معينة يتفقون عليها في ظل عقد ينص ما له من حقوق وما عليه من واجبات وضمان حقوق كل منهما.

غياب القانون

□ غالباً ما يكون الجانب القانوني مغيباً في هذه الإشكاليات التي تحدث بصورة دائمة بين المستأجر والمؤجر برغم وجود قانون صدر عام ٢٠٠٦م برقم (٢٢) والذي تنفرع منه الأحكام وأبوابه وفصوله التي تضمن الحقوق والشروط المتفق عليها والتي تم تحديدها في فقرات مواد القانون وفصوله ، الذي نظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وجعل لكل منهما الحق في التقيد بأحكام القانون.

□ أوضح المحامي عبدالله الجراي بأن النزاع غالباً ما يحدث بين المؤجر والمستأجر نتيجة لأطماع المؤجر في إرغام المستأجر بدفع مبالغ إضافية مقابل أجر بقائه في المنزل إلى جانب المشكلة التي يطرحها المؤجر بعدم إيفاء المستأجر بالدفع الشهري للإيجار وكذلك الصراع الدائم الذي يحدث بينهما بسبب من الذي سوف يتحمل فاتورة الماء والكهرباء والتلفون، وغالباً ما تظهر هذه المشاكل في نهاية كل شهر من قبل الطرفين، وهكذا تظل الصراعات متواجدة ومشوشة بين المؤجر والمستأجر في ظل غياب القانون الذي إذا طبق وعرف كل منهما التزاماته لتمتد من الحد من هذه المشكلة كما يقول الجراي.

□ ويضيف قائلاً: يجب فهم القانون الذي يجمع بين المؤجر والمستأجر ويضمن الحق لكل منهما منها المواد (١٠، ١٤، ٩، ٨، ٧، ٣) التي تتضمن بعقد الإيجار وواجبات المؤجر وكذلك المواد (١٥، ١٦) التي نصت على وجوب إبرام الاتفاقيات وحددت المدة الزمنية وكل ما يتعلق بواجبات المستأجر والتزاماته تجاه المؤجر والقانون المدني رقم (١٤) لعام ٢٠٠٢م الذي نص على وجود العقد بموجب وجود المتعاقد عليه كما أن المادة (٢٨) من القانون تنص على أن مدة العقد للمساكن ثلاث سنوات.

□ وقد حددت المادة رقم (١٢، ٢٠، ٢٨، ٢٤، ٣٦) وجوب تواجد عقد بموافقة الطرفين يحدد فيه الإيجار للمساكن ومقدار الزيادة في الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ومقدارها. فيما يؤكد الجراي بضرورة إيجاد أوراق مكتوبة ومشهود عليها في حالة رغبة المستأجر في استئجار المنزل، وكذلك يجب عليه أن لا ينسى أخذ فواتير شهرية مقابل المبالغ المدفوعة كنوع من الضمان للمستأجر المتضرر دائماً.

مؤجر: أصبحت الزيادة فرضاً واجباً

سابق إنذار. ويضيف: إذا وجد القانون لتمتدنا من وضع النقاط على الحروف وحل المشكلة في ظل قانون متعارف يضمن الحقوق لأصحابها.

حرية مطلقة

□ بدوره يرى أمير الطري - عاقل حارة السلم بأمانة العاصمة أن المؤجرين يجدون مطلق الحرية في التصرف في ما يملكون من مساكن ولا أحد منا يستطيع أن يجبره على فعل شيء، دانما يكون هو على حق لأنه صاحب الملك .. وعقال الحارات بصفة عامة غالباً ما يقفون حائرين أمام هذه القضايا كون منصبه يفرض عليه أن يقف كحل وسط بين المؤجر والمستأجر ويتوجب عليه الأمر أن يجد حلاً يرضي به الطرفين .. ولا يستطيع عقال الحارات أن يتدخلوا في المبالغ التي يفرضها المؤجر أو الحد منها ولا يوجد قانون يحد من هذه المشاكل التي يواجهها عقال الحارات بصورة شبه يومية خاصة هذه الأيام مع تازم الظروف الاقتصادية والمعيشية للمواطنين.

□ ويضيف أمير: إن من أهم الصعوبات التي تواجههم عققال للحارات هو عدم تعريف العقال بالأشخاص الراغبين في السكن فيدخل المستأجر ويخرج دون علمنا.

شروط معقدة

□ أما أصحاب محلات العقارات فهم أكثر الأشخاص معاناة حسب قولهم فالمؤجر يأتي إليهم بقائمة من الشروط والمواصفات منها أن يكون لدى المستأجر وظيفة معروفة ولديه ضمان وأن يكون رجلاً ذا سمعة طيبة ويعرف بالنظافة ولديه ولد أو ولدان فقط.

□ ناجي الخولاني - صاحب عقار بمنطقة أزال يقول: نجد صعوبة وتواجهنا العديد من المشاكل حين نرغب في صياغة عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر نظراً للشروط التي يضعها صاحب الملك علينا من رغبته بإلزام المستأجر على تنظيف المنزل والترميم وإصلاح النوافذ وغيرها من الشروط القاسية لظهر المستأجر مما يزيد الطين بلة حين يرفض المؤجر عدم تحرير عقد بينه وبين المستأجر لأسباب كثيرة منها التهرب من الضرائب ورغبة في رفع الإيجار في أي وقت شاء، وكذا فرض إخلاء المنزل إذا استجرت أمور في حياته كرغبة المؤجر في تزويج أحد أبنائه مثلاً فيرغب في الشقة فيطلب من المستأجر ترك المنزل في ساعته وحينه وهكذا .. لهذا يمتنى الخولاني إيجاد قانون تنظم من خلاله

مستأجر: ارتفاع الإيجارات غير مبررة

□ وملحقاتها، سبب ارتفاع الإيجارات هذه الأيام بأنه ليس له علاقة بطمع المؤجرين الذي يوجه لهم المجتمع أصابع الاتهام فارتفاع الأسعار وضيق الرزق في ظل هذه الأزمة جعل المؤجر مضطراً لرفع الإيجار مجارة للوضع الحالي لكن لا يعني ذلك أن يرفع المؤجر الإيجار بأرقام خيالية فإذا أردت أن تطاع أمر بما يستطيع، ويجب مراعاة أن المستأجر لديه التزامات أخرى يتوجب عليه الإيفاء بها لهذا يجب مراعاة ظروف الناس بدلاً من الدخول مع المستأجر في مشاكل لا نهاية لها وقد تلجأ للأقسام وعقال الحارات في معظم الأحيان لإيجاد حل لهذه المشكلة، وأنا مع رفع الإيجار هذه الأيام لكن بمبالغ بسيطة كنوع من الواسطة وحل مرضي لكافة الأطراف.

□ يتفق معه شرف الدين الجابري أحد المؤجرين لشقة ودكان بملحقها بأن الوضع الاقتصادي والغلاء وارتفاع الأسعار أجبرت المؤجر على رفع الإيجار فصاحب المنزل قد لا يملك عملاً ولا مصدر رزق سوى المبالغ التي يحصلها آخر الشهر من الإيجارات لهذا فالضغط عليه كبيرة فهو يجاري الوضع المعيشي بعيداً عن استغلال السكان فإنه يلجأ لرفع الإيجار مضطراً.

□ ويضيف بأن بعض المستأجرين ليس لديهم أدنى إحساس بالمسؤولية تجاه المنزل ومحتوياته فالإهمال يدمر المنزل ويغضب المؤجر لهذا يرفع الإيجار بصورة مبالغ فيها حتى يجبر المستأجر لمغادرة منزله. ويطلب شرف الدين بإخراج القانون لحيز الوجود وضرورة تطبيقه حتى يضمن حقوق المؤجر وواجبات المستأجر لذلك فإن القانون وجد لحماية ملكيات المواطنين وحقوقهم وكذلك إنصاف لكل منهما وأحياناً يكون المؤجر أكثر تضرراً من المستأجر لهذا فوجود القانون شيء لا بد منه.

مشاكل لا تنتهي

□ أقسام الشرطة لم تسلم من استقبال مثل هذه القضايا فمشاكل المؤجر والمستأجر لا تنتهي إطلاقاً تارة يكون المغلوب عليه هو المستأجر وتارة أخرى يكون المؤجر. هذا ما صرح به هادي جبران مدير قسم أزال الذي يقول: ليس هناك قانون محدد ينصف المؤجر أو المستأجر لهذا فإننا حين تصلنا مثل هذه الشكاوى نلجأ مباشرة إلى إحضار الغريمين ومحاولة معرفة سبب الشجار ونحكم بينهما بحسب المشكلة وغالباً ما يكون المتضرر هو المستأجر الذي يأتي إلينا شاكياً سوء معاملة المؤجر ورفع الإيجار عليه دون