

# مزاد الزيادة بلا سقف.. المستأجر عناء يومي

■ مستأجرون: قانون الايجار بلا لائحة تنفيذية.. ويعطي المؤجر امتيازات على حساب المستأجر

■ الجهات الأمنية: نضبط المخالفين ونحيلهم إلى النيابة.. وتبقى القضايا عالقة في المحاكم

■ تحقيق/مفيد درهم

فيما يخص أعطاء المستأجر ثلاثة أشهر مهلة لإخلاء العين المؤجرة وحتى المحاكم لا تلتزم بذلك فنجد أن قضية الإخلاء تظل لعدة سنين منظورة أمام المحاكم.

## عدم الضايقة

فيما يؤكد توفيق عبدالله القباطي مدير المتابعة والإحصاء ببنابة استئناف شمال أمانة العاصمة أنه لا يجوز مضايقة المستأجر بناء على ما نص عليه القانون رقم (22) لسنة 2006م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في المادة (102) التي تنص على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر أو بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل مؤجر قام بعمل يقصد به مضايقة المستأجر والضغط عليه لإخلاء العين خلال مدة لا تتجاوز أو زيادة الإيجار المحدد في العقد.. هذا من الجانب المدني أما الجانب الجنائي فإنه لا تتحرك النيابة العامة لضبط المخالفين وإحالتهم إلى القضاء، مما يضع علامات استفهام على النص.

## توجيهات النيابة

ويشير المساعد إبراهيم علي المطري -من إدارة أمن العاصمة- إلى أن تحركاتهم وضبطهم من أصحاب مشاكل الإيجارات يأتي ضمن توجيهات النيابة العامة وإحالتهم بعد ذلك إلى الجهات المعنية.

## قضايا منظورة

فيما يقول القاضي علي محمد الاديبي- رئيس الشعبة المدنية الثانية بمحكمة استئناف أمانة العاصمة: ينظم الإيجارات في بلادنا قانون الإيجار والعقود المرمة بين المؤجر والمستأجر عملاً بالقاعدة الفقهية "العقد شريعة المتعاقدين" وهناك قضايا كثيرة ترد إلى المحاكم بشأن ذلك بعضها يختص بالجانب المدني والبعض الآخر بالجانب التجاري وينبغي على المؤجر والمستأجر أن يلتزما بشروط العقد وقانون الإيجار.

## تنفيذ متأخر

من جهته يتحدث عبدالله ناصر الزوية - مدير عام الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني بأمانة العاصمة قائلاً: هناك قانون واضح بالنسبة للمكاتب العقارية ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأصحاب العقارات ونحن بدأنا بالتنفيذ على المكاتب العقارية وإلزامها بالتسجيل لدينا منذ 2014م نظراً لإمكانياتنا المتاحة وتتمنى من المكاتب العقارية أن تلتزم بالقانون وإجراءات لاستثمارات والسجلات المسلمة لهم من قبلنا وعدم تعمد أي عقود من قبل أقسام الشرطة دون الرجوع إلينا.



النص ذريعة لإخراج المستأجر ثم يعرض المنزل للإيجار بسعر أعلى.

## غياب العقود

ويؤكد أنور عبده شائف على أن بعض المؤجرين يعملون إلى عدم إبرام عقود إيجارات تهرباً من دفعها ضرائب العقارات مما يجعل المستأجرين مطرقة الغلاء وسندان الإيجارات المرتفعة في ظل الدخل المحدود والوضع الاقتصادي المعاش ويأمل شائف أن يكون هناك قانون واضح يحمي المستأجر من جشع المؤجر وتجاوزاته للقانون كون المستأجر يتحمل الكثير من المتاعب النفسية والجسدية والمالية إزاء تغير السكن حتى أصبح الكثير من المستأجرين يعانون من عدم الاستقرار المعيشي والوظيفي، وأبناؤهم في تدن واضح على صعيد مستوى التحصيل العلمي نتيجة تغيير المدارس بين الحين والآخر.

## قانون غير مفعّل

المحامي جمال الكتف يقول: إن قانون الإيجارات غير مفعّل ولم يصدر له لائحة تفسيرية ومعظم ما جاء فيه يصب في صالح المؤجر ومعظم المؤجرين لا يمتلكون لهذا القانون

حيث أن تأجير سكن للعزاب عدا في الدكاكين أمر مرفوض ولا ندري من أين أتى هذا الإجراء.

ويضيف النزيلي: هذه التجاوزات يعيشها أغلب المستأجرين وكلها تهدف إلى إجبار المستأجر على القبول برفع الإيجار إلى أقصى حد، والتي لو التفت إليها المشرع وأخذها بالاعتبار لما تكرر ما يقوم به المؤجر من إجبار المستأجر على إخلاء المنزل أو المبنى بحجة إعادة البناء أو الترميم بهدف التخلص من عدم تجديد العقد وبعد ذلك لا يقوم بالبناء ولا بالتزيم بل يقوم بعرض المنزل للإيجار بسعر مضاعف وطبعاً لا حديث هنا عن قانون لأن وضعه بحسب تصريح أحد نواب الشعب كلهم مؤجرون وليسوا مستأجرين ومن صور التحايل أيضاً أن البعض يشغل نص المسادة في القانون: "إخلاء العين المؤجرة لأسباب منها إذا رغب المؤجر في سكن عقاره بنفسه أو زوجه أو أحد والديه أو أحد أولاده أو من تلزمه نفقته شرعاً ولم تكن لهم دار أخرى صالحة لسكنه والبعض يتخذ من هذا

وكيفية التحرر من الشعور بالعبودية للمؤجر، فحالما يصبح بند الإيجارات من أولويات واجبات المستأجر حتى وإن جاء على حساب أطفاله في العيش فإن الحياة تحت رحمة الإيجار والمؤجر تصبح أكثر من مأساة خصوصاً مع طغيان المادة على العاطفة الإنسانية من قبل المؤجر ويتجسد الحال مع المستأجر سعيد محسن النزيلي الذي طالته جملة من المضايقات بهدف زيادة الإيجار عليه أو إخلائه للعين المؤجرة.. وبدأ مسلسل المضايقات تجاه النزيلي بقيام المؤجر بقطع المياه والكهرباء عن سعيد وعندما لجأ سعيد إلى المحكمة وقسم الشرطة لم يستطع أن يواجه حالات التحايل هذه لأن القانون يقف في صف المؤجر وليس في صفه، وما على سعيد في هذه الحالة إلا أن يقبل بالزيادة المفروضة والاستسلام لما يريده المؤجر أو يترك الشقة التي كان يسكنها.. وهنا تبدأ رحلة المعاناة والمشقة في البحث عن مسكن يأويه وأسرته ويعيد أسرته إلى القرية لينتقل إلى فصل آخر من فصول المعاناة

بدأت مشكلة السكن تتبلور منذ 1990م عقب خروج ما يقارب مليون عامل يعني من الأراضي السعودية النصف منهم كانوا مع أسرهم وكان لذلك النزوح الجماعي آثاره على مستويين الأول: فقدان الدولة ما يقارب 700 مليون دولار من تحويلات المغتربين بالإضافة إلى ارتفاع معدل نسبة التضخم إلى 33% حينها وفشل الحكومة في تقديم الخدمات فتكونت أزمة السكن لتنمو حلول فيها بعد هي مشكلة بالأساس حيث لجأ البعض إلى عشوائيات مدن الليل كل مؤقت ثم استقرت مع ارتفاع نسبة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدينة نتيجة لتوسع فجوة التنمية بين الريف الذي يضم 75% من السكان والحضر 25% لتتنامي الهجرة الداخلية مع بقاء الوضع الخدمي والتنموي في الريف على حاله من طرقات وتعليم وكهرباء وصحة ثم ارتفاع نسبة العجز في السكن في المدينة والبحث عن الاستقلالية في سكن خاص حتى وإن كان مؤقتاً لتكتمل جوانب المشكلة الاسكانية بارتفاع تكاليف البناء والتشييد وارتفاع أسعار الأراضي السكنية وتهالك القدرات الاقتصادية للفرد نظراً لارتفاع تكاليف الإغاثة وتدهور الوضع الاقتصادي للبلاد وتنامي الفروقات الاقتصادية في أوساط المجتمع، ليتسع حجم عجز المساكن تدريجياً من 94م إلى 2008م إلى مستويات متقدمة حسب ما أشارت إليه الدراسات التي قدرت حجم العجز بـ 214 ألفاً و 225 مسكناً شبه مؤقت وغير مستقر وقالت الدراسات إن هذه المنازل مجردة من الأمان ومن مقاومة عوامل التعرية وتنوعت تلك المنازل بين الخيام والعش الموقته والمساكن الخشبية والصفوح.

وأشارت إلى أن نسبة الإهلاك للمساكن القائمة بعددها الإجمالي تقدر بـ 5% وتعادل 130 ألفاً و 978 مسكناً ليصبح إجمالي الاحتياج السكني في 2010م نحو 787 ألفاً و 69 مسكناً.

الإيجار معاناة دائمة ومظاهر الأزمة المتفاعلة مع تدرج الأوضاع الاقتصادية تبدو واضحة بل تحاول أن تفرض نفسها بقوة آثارها المأسوية على الأشد فقراً من ساكني الدكاكين مع أسرهم هرباً من جحيم تكاليف الإيجارات التي ارتفعت خلال السنوات الأخيرة إلى أعلى مستوى لها وهي ما يفوق قدرات فئات واسعة من الفقراء والمعدمين خصوصاً الذين يعيشون على أقل من دولارين أو ما فوق ذلك إلى 5 دولارات ولا يستطيعون تحمل دكتاتورية المؤجر علماً أن أقل سقف زمني لتكاليف السكان بالإيجار وصلت إلى 25 - 30 ألف ريال كحد أدنى و 50 إلى 80 إلى 100 ألف كحد متوسط بالإضافة إلى الإيجار بالعملة الصعبة في عدد من أحياء العاصمة الحديثة والأدهى والأمر أن بعض المعدمين اقتصادياً فرض عليهم الواقع العودة بأسرهم إلى الأرياف والاشتغال في أعمال دونية، وصولاً إلى ممارسة أطفالهم من ذكور وإناث للتسول لغرض الإبقاء بحق الإيجار والإيجار، أخذ حيزاً واسعاً من هم المواطن وتفكيره للخروج من توليفة الفقر والبطالة والالتزامات الأسرية وحق الإيجار