

ورقة حقائق ٧:
الحقوق والالتزامات المتعلقة بالإيجار
سلسلة التعريف بحقوق الملكية والسكن والأراضي

إنّ المعلومات التالية هي جزء من سلسلة من ثمانية أوراق حقائق حول قضايا الملكية والسكن والأراضي في قطاع غزة. تهدف هذه الأوراق إلى تعريف الأشخاص النازحين -بفعل العملية العسكرية الأخيرة على غزة- حول حقوقهم في السكن والمأوى. كما تم تصميم هذه الأوراق لمساعدة المؤسسات العاملة في مجال توفير الحلول الانتقالية لإيواء الأشخاص النازحين، إضافة إلى مساعدة صناع القرار ووضع السياسات في التخطيط للتعامل مع احتياجات النازحين فيما يتعلق بالإيواء.



تم تدمير المجمع الإيطالي في غزة في الأيام الأخيرة من التصعيد العسكري الأخير. أجبر السكان على البحث عن سكن بديل ولجأ العديد منهم إلى الإيجار المؤقت، ٢٠١٤. صورة: المجلس النرويجي للاجئين

١. الخلفية

خلفت العملية العسكرية الإسرائيلية التي استمرت لمدة ٥١ يوم دماراً واسعاً في أرجاء قطاع غزة حيث أدت لتدمير ١٦,٠٠٠ وحدة سكنية بالكامل أو أصبحت غير ملائمة للسكن مما أدى إلى نزوح ما يزيد على ١٠٨,٠٠٠ شخص. يعيش حوالي ١١,٠٠٠ شخص من النازحين في مخيمات إيواء تديرها وكالة الأمم المتحدة لغوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (المشار إليها فيما بعد بـ "الأونروا") بينما يقطن آخرون عند أقاربهم أو قد بحثوا عن حلول سكن مؤقتة.

بينما ينتظر سكان القطاع بدء عملية إعادة الإعمار، يتم تقديم عدد من الحلول الانتقالية المؤقتة بشكل جيد في ظل الظروف المتاحة. إذ قدمت الوكالات الإنسانية معونات مخصصة لدفع الإيجار للنازحين داخلياً بما يمكنهم من البحث عن خيار سكن بديل حتى توافر حلول الإيواء الدائمة. على الرغم من ذلك، من الواضح أنّ هذا الخيار المؤقت غير كافٍ حيث أنّ عدد الوحدات السكنية للإيجار لا يغطي العدد المطلوب منها. إن قطاع الإيواء في فلسطين، وهو جسم يدعم تنسيق الجهود الإنسانية فيما يتعلق بتوفير المأوى على الصعيد الوطني، يقدر بأن ٢٠,٠٠٠ عائلة بحاجة لحلول إيواء مؤقتة، إلا أنّ عدد الوحدات السكنية المتوفرة للإيجار لا يزيد عن ١,٠٠٠ وحدة.

وقد تلقت حوالي ١٠,٧٠٠ من الأسر النازحة نتيجة للعملية العسكرية الأخيرة في قطاع غزة، مساعدات مالية لدفع الإيجار. وقد انتقلت معظم الأسر إلى وحدات سكنية للإيجار، وكانت تجربة أولى للعديد منهم. إن عدم معرفتهم بحقوقهم كمستأجرين، يبقى العديد منهم في وضع صعب.

٢. الإطار القانوني لعقود الإيجار

يعتبر قانون الإيجار رقم ٥ والذي دخل حيز التنفيذ في ١٦ يونيو ٢٠١٣ هو القانون المطبق على كافة أنواع معاملات الإيجار الجديدة في قطاع غزة، سواء أكان المؤجر عقاراً تجارياً أو سكنياً، وذلك طالما زادت مدة الإيجار عن شهر واحد. على أنه هناك بعض الاستثناءات لبعض العقارات بموجب المادة ٢ الفقرة ٢ من قانون الإيجار رقم ٥ من العام ٢٠١٣، والتي تحكمها قوانين أخرى، ومن ذلك استئجار العقارات الوقفية والأراضي الحكومية.

وكما سبق أن أسلفنا، ينطبق القانون الجديد على كافة الإيجارات التي تم إبرامها بعد ١٦ أغسطس ٢٠١٣ وفقاً للمادة ١٣ من قانون الإيجار رقم ٥ من العام ٢٠١٣. وقد حرص القانون على تمديد نطاق العمل بقانون الإيجارات القديم للعقارات التي تم إيجارها في ظل القوانين السابقة. حيث تم تمديد أعمال قوانين الإيجار السابقة لمدة ثلاث سنوات في العقارات السكنية وخمس سنوات في العقارات التجارية. ونص القانون رقم ٥ كذلك على أن منازعات الإيجار الناشئة بسبب إيجاره سابقة على القانون سيتم التعامل معها وفقاً لأحكام القوانين السابقة وليس وفقاً للقانون الجديد.

هنالك بعض الاختلافات الجوهرية ما بين القوانين السابقة والقانون الحالي. فوفقاً للقوانين السابقة، يتم تجديد مدة الإيجار بشكل تلقائي وبنفس الشروط إلا إذا اعترض صاحب العقار على ذلك أو طلب عقد جديد، ولكن بموجب القانون الجديد لا يتم تجديد مدة الإيجار تلقائياً، حيث يوفر القانون الجديد المزيد من الحماية للمالكين وأصحاب العقارات.

٣. العناصر الرئيسية لعقد الإيجار القانوني

يجب أن يكون عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وصاحب العقار مكتوباً وموقعاً من قبل كلا الطرفين. كما يجب أن يشمل هذا العقد عناصر رئيسية مثل اسم صاحب العقار، اسم المستأجر، جنسياتهم، اسم ممثليهم القانونيين، عناوينهم، أرقام بطاقة الهوية الخاصة بكل منهم، مدة عقد الإيجار، المبلغ المستحق للإيجار، ووصف العقار. إذا لم تكن هذه العناصر مذكورة، يجوز إلغاء عقد الإيجار. وتتراوح مدة عقود الإيجار ما بين شهر واحد لعدد غير محدود من السنوات.

التوصية:

- لحماية حقوق كافة المستأجرين، يُوصى بأن تشمل النساء قانونياً في اتفاقيات الإيجار كمستفيدين من الوحدات المستأجرة بحيث يكون العقد باسم كل من الزوجين.

٤. تسجيل عقد الإيجار

بالنسبة لعقود الإيجار التي دخلت حيز التنفيذ قبل القانون الجديد، يكون التسجيل ممكن ولكنه ليس إلزامي. أما بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة فيجب تسجيلها لدى الموظف المختص في البلديات المحلية وإلا سيتعرض صاحب العقار للغرامة.

٥. واجبات صاحب العقار

يكون صاحب العقار مسؤولاً عن ضمان أن تكون الجودة السكنية آمنة وملائمة للسكن. كما يكون صاحب العقار مسؤولاً عن أية عمليات صيانة إصلاحات كبرى في العقار والتي لا تتداخل مع استخدام العقار من قبل المستأجر، كما يتوجب عليه تسجيل عقد الإيجار في لدى الموظف المختص في البلدية المحلية.

٦. واجبات المستأجر

إنّ المستأجر مسئول عن ضمان دفع الإيجار في الموعد المحدد لذلك، وعليه الحفاظ على العقار المستأجر في وضع جيد. كما يتوجب على المستأجر استخدام العقار للأغراض المتفق عليها وتسليم العقار لصاحبه في نهاية عقد الإيجار. وإلا فعلى المستأجر تقديم تعويض لصاحب العقار يعادل رسوم الإيجار والأضرار الأخرى.



مدينة غزة، ٢٠١٣. الصورة: المجلس النرويجي للاجئين.

٧. مخاوف أخرى

عادةً ما يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع رسوم خدمات المرافق في العقار (بما في ذلك خدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي) إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك. بينما لا يحيز القانون الجديد تمديد عقد الإيجار وتجديده، فنظرياً يمكن لصاحب العقار رفع قيمة الإيجار كل مرة ينتهي فيها العقد القديم ويتفق على عقد جديد لإيجار نفس العقار.

٨. إخلاء المستأجرين من قبل صاحب العقار

يستطيع صاحب العقار الطلب من المحكمة إخلاء المستأجرين في خمس مواقف وهي:

١. إذا أخفق المستأجر في دفع الأجرة المستحقة دون سبب منطقي.

٢. إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن وتركها للآخرين أو قام بتغيير شكل العقار دون إذن صاحب العقار.

٣. إذا رغب صاحب العقار في تجديد، إصلاح أو توسيع حجم العقار.

٤. إذا كان العقار يقع في نطاق الوحدة السكنية الخاصة بصاحب العقار وأراد صاحب العقار الاحتفاظ بالوحدة السكنية لنفسه، لزوجته، لوالديه، لأولاده أو لأي شخص تحت وصايته.

٥. إذا انتهى عقد الإيجار.

٩. حل الخلافات المتعلقة بالإيجار

ثمة طرق مختلفة لحل المنازعات التي تنشأ بشأن الإيجار. يتم حل معظم المنازعات بين الطرفين من خلال وساطة طرف ثالث. في بعض الحالات، يساعد تدخل المحامين في حل مثل هذه المنازعات. ومن الممكن تقديم مثل هذه المنازعات للنظر فيها أمام المحاكم. استناداً للمادة ٣٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم ٢ من العام ٢٠٠١، تكون محكمة الصلح هي المحكمة المختصة بشكل حصري في نظر في قضايا إخلاء المأجور.



حي الشجاعية، شرق مدينة غزة، ٢٠١٥. الصورة: المجلس النرويجي للاجئين.

١٠. المساعدة التي يقدمها المجلس النرويجي للاجئين

من خلال مركز المساعدات القانونية التابع له في مدينة غزة فضلاً عن العيادات القانونية المتنقلة في قطاع غزة، يقدم المجلس النرويجي للاجئين المساعدة والاستشارات القانونية المجانية فيما يتعلق بقضايا السكن والأراضي والملكية، بما يشمل النزاعات التي تنشأ حول ملكية الأراضي. ويقدم الاستشارات القانونية مجموعة من المحامين المؤهلين مع الحفاظ على سرية البيانات. كما يساهم المجلس النرويجي للاجئين في المساعدة في حل الخلافات.

لمزيد من المعلومات أو لحجز موعد للحديث مع أحد محاميي المجلس النرويجي للاجئين، يرجى الاتصال بالمركز القانوني التابع للمجلس النرويجي للاجئين على 970(0)82860218+ أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى Elisabeth.koek@nrc.no إلى إيزابيث كوك منسقة مشروع ICLA على:

Elisabeth.koek@nrc.no

المعلومات المقدمة في هذا المستند هي معلومات تهدف لتوفير خلفية قانونية فقط ولا يجب الاعتماد عليها من قبل أي منظمة أو أفراد لاتخاذ إجراءات قانونية في القضايا ذات العلاقة، حيث يجب الحصول على الاستشارة القانونية شخصية وفقاً للظروف الخاصة بكل قضية. يجب الحصول على الاستشارة من محامي متخصص في المجال، حيث توجد بعض الاختلافات بين نصوص القانون وتطبيقه على أرض الواقع. في جميع الحالات، يجب شرح كافة الاحتمالات والعواقب القانونية المختلفة للمنتفع، المجتمع، المؤسسة الإنسانية أو مقدم الخدمة.

تم إعداد ورقة الحقائق بمساعدة مالية من قبل كل من وزارة المملكة المتحدة للتنمية الدولية، والاتحاد الأوروبي ووزارة الشؤون الخارجية النرويجية. إن محتوى هذه الورقة هو مسؤولية المجلس النرويجي للاجئين بشكل كامل، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أنه يعكس مواقف كل من وزارة المملكة المتحدة للتنمية الدولية، أو الاتحاد الأوروبي أو وزارة الشؤون الخارجية النرويجية.

