هل يمكن الدفع بالليرة اللبنانية بدلات عقود الإيجار المحرَّرة بالدولار؟

المحامي لويس حنا

منذ منتصف العام ١٩٩٢ حين تم إقرار قانون التعاقد الحر للايجارات الجديدة، دأب معظم المالكين المؤجّرين على تنظيم عقود ايجار مع المستأجرين تحدد بصورة واضحة دفع بدلات الايجار بالدولار الأميركي. ومنذ ذلك الوقت وحتى تاريخ انطلاق الثورة في ٢٠١٩/١٠/١ كان سعر صرف الدولار مقابل الليرة اللبنانية مستقراً. وأدى ارتفاع قيمة العملة الأجنبية الى حدود غير مرتقبة الى إيجاد إشكالات وبلبلة حول مسألة عقود الايجارات المحررة بالدولار الأميركي، وأثير في هذا الصدد السؤال الآتي:

هل يمكن المستأجرين الدفع بالليرة اللبنانية بدلات عقود الايجار المحررة بالدولار الأميركي؟

ازاء هذا الواقع ومنعاً لنشوء بلبلة قانونية وإشكالات حول ايفاء بدلات الايجار المحررة بالدولار الأميركي، بالليرة اللبنانية، نستعرض المبادئ والنصوص القانونية الآتية:

بما أن اعتبار الليرة اللبنانية تشكل الوحدة النقدية للجمهورية اللبنانية كما تنص على ذلك المادة الأولى من قانون النقد والتسليف وانشاء المصرف المركزي الصادر بالمرسوم الرقم ١٣٥١٣ تاريخ ١٩٦٣/٨/١، الا أن هذا النص لا يعني تحريم التعامل بالعملات الأجنبية، لا سيما ان النظام الاقتصادي اللبناني هو نظام الاقتصاد الحر بما يستتبع ذلك من جواز اقتناء وشراء وبيع العملات الأجنبية وفتح الحسابات بالعملات الأجنبية في المصارف وانشاء عقود بأي عملة غير العملة الوطنية طالما أن الأفراد لا يمسون بمبادئ النظام العام.

وعليه، تسري على الالتزامات والموجبات الناشئة بالعملة الأجنبية أحكام العقد الذي نشأت عنه، أي أنه لا يمكن تغييرها أو اجراء أي تعديل عليها الا بموافقة الفريق الآخر الذي تم الالتزام بوجهه.

وبما أن المادة ٣٠١ من قانون الموجبات والعقود تُفهم من هذا المنطلق، والتي نصت على أنه: "عندما يكون الدين مبلغاً من النقود، يجب ايفاؤه من عملة البلاد. وفي الزمن العادي، حين لا يكون التعامل اجبارياً بعملة الورق، يظل المتعاقدون أحراراً في اشتراط الايفاء نقوداً معدنية أو عملة أجنبية."

أي ان القاعدة في التعامل هي العملة الوطنية، الآ أن المشترع لم يمنع من التعاقد بالعملة الأجنبية وانشاء الالتزامات على أساسها وذلك سنداً لمبدأ حرية التعاقد المكرس في المادة ٢٢٠ وما يليها من قانون الموجبات والعقود، ولا سيما المادة ٢٩٩ منه التي نصت على أنه: "يجب ايفاء الشيء المستحق نفسه، ولا يجبَر الدائن على قبول غيره وان كان أعلى قيمة منه."

وبما أن المستأجرين الذين يوقعون عقود الايجار ويلتزمون دفع البدلات بالدولار الأميركي لا بد أنهم يعلمون تمام العلم أن الايفاء يجب أن يتم من قبلهم في حال استحقاق البدلات التأجيرية، بالعملة المذكورة، والا لما وافقوا على التعامل سوى بالليرة اللبنانية، الا اذا تضمَّن عقد الايجار عبارة أو ما يعادله بالليرة اللنانية،

وبما أنه وفي ضوء كل هذه المبادئ لا يمكن الزام المؤجرين الدائنين بالبدلات التأجيرية بتحويلها الى الليرة اللبنانية بتاريخ استحقاق البدل طالما أن موجب المستأجرين تجاه المؤجرين هو ايفاء بدلات الايجار بالدولار الأميركي وهو العملة التي تحددت بدلاتها في عقود الايجار وذلك وفقاً للمواد ٢٩٩ و ٣٠١ و٣٠٢ موجبات وعقود،

وهذا ما سارت عليه اجتهادات المحاكم ونذكر منها:

القرار الصادر عن محكمة استئناف بيروت - الغرفة الأولى رقم القرار ٢٠٠٢/٣٢٣ تاريخ ٢٠٠٢/٢/٧ ورد فيه ما يأتي:

"وحيث ان العملة المتفق عليها في العقد هي C.F.A الأفريقية، فتكون بالتالي العملة التي يترتب على المتعاقدين أن يتحاسبا على أساسها، وهي وحدها الملزمة لهما"...

وصدَق هذا القرار أمام محكمة التمييز المدنية - الغرفة الرابعة، رقم القرار ٢٠٠٥/٤/ تاريخ ٢٠٠٥/٣/٢١ وورد فيه ما يأتي:

"وحيث طالما أن اتفاق المخالصة المنظم بين الطرفين بتاريخ... قد حدد بصورة واضحة الدفعات النقدية بالفرنك الافريقي، فيقتضي أن يتم الايفاء بذات العملة والقيمة وذلك انسجاماً مع نص المواد ٢٩٩ و ٢٠٠١ و ٣٠٠١ موجبات وعقود."

واستتاداً الى ما تقدم، اذا كانت العملة المتفق عليها في عقود الايجار محددة بالدولار الأميركي، فيقتضي أن يتم ايفاء البدلات التأجيرية بالعملة ذاتها، وهي وحدها الملزمة لفريقي العقد وتعتبر عملة الابراء الوحيدة، وتالياً لا يمكن المستأجرين الدفع بالليرة اللبنانية بدلات عقود الايجار المحررة بالدولار الأميركي.