

Distr.: General  
23 November 2021  
English  
Original: French

## المجلس الاقتصادي والاجتماعي



### اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية

## الآراء التي اعتمدها اللجنة بموجب البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بشأن البلاغ رقم 2018/61\*

لورن جوزيف والترز (ممثل بالمحاميه كريستين رايبغارت)	بلاغ مقدم من:
صاحب الشكوى	الشخص المدعى أنه ضحية:
بلجيكا	الدولة الطرف:
5 تشرين الأول/أكتوبر 2018 (تاريخ تقديم الرسالة الأولى)	تاريخ تقديم البلاغ:
12 تشرين الأول/أكتوبر 2021	تاريخ اعتماد هذه الآراء:
إخلاء المستأجر إثر إجراءات قضائية قامت بها المؤجرة	الموضوع:
استنفاد سبل الانتصاف المحلية؛ وإساءة استعمال الحق في تقديم البلاغات	المسائل الإجرائية:
الحق في سكن لائق	المسألة الموضوعية:
المادة 11(1)	مواد العهد:
المادة 3(1) و2(و))	مواد البروتوكول الاختياري:

1-1 صاحب البلاغ هو لورن جوزيف والترز، وهو مواطن بلجيكي ولد في 7 تشرين الأول/أكتوبر 1945. ويدّعي أن الدولة الطرف انتهكت حقوقه التي تكفلها المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. وقد دخل البروتوكول الاختياري حيز النفاذ بالنسبة للدولة الطرف في 20 آب/أغسطس 2014. وتمثل محامية صاحب البلاغ.

1-2 وفي هذه الآراء، تلخص اللجنة أولاً المعلومات والحجج التي قدمها الطرفان والطرف الثالث المتدخل (الفقرات من 1-2 إلى 6-6/أدناه)، دون أن تعكس موقف اللجنة منها. ثم تنظر اللجنة في مقبولية البلاغ وأساسه الموضوعية، وتضع في الأخير استنتاجاتها وتوصياتها.

\* اعتمدها اللجنة في دورتها السبعين (27 أيلول/سبتمبر - 15 تشرين الأول/أكتوبر 2021).



## ألف - موجز المعلومات والحجج المقدمة من الطرفين

### الوقائع كما عرضها صاحب البلاغ<sup>(1)</sup>

#### قبل تسجيل البلاغ

1-2 كان صاحب البلاغ يعيش في بروكسل في مسكن مستأجر منذ 9 آذار/مارس 1994. ويؤكد أنه على الرغم من انخفاض دخله، البالغ 1 185 يورو شهرياً الذي يتقاضاه في إطار الدخل المضمون للمسنين، لطالما دفع إيجاره عند استحقاقه. ويشير صاحب البلاغ إلى أن أسرته الوحيدة تقيم في كندا، ولكنه أقام روابط اجتماعية غنية مع جيرانه وأصحاب المتاجر في حيه.

2-2 وفي 21 آب/أغسطس 2017، أبلغت مالكة الشقة صاحب البلاغ بأنها ستته عقد الإيجار، مقابل منحه تعويضاً يعادل قيمة الإيجار لمدة ستة أشهر ومهلة ستة أشهر قبل تاريخ الإنهاء الواقع فيه 28 شباط/فبراير 2018. وهكذا أنهت المالكة عقد الإيجار عملاً بالمادة (4)3 من القانون الصادر في 20 شباط/فبراير 1991 المعدل والمتمم لأحكام القانون المدني المتعلقة بعقود الإيجار.

2-3 ويدعي صاحب البلاغ أن قرار المالكة إنهاء عقد الإيجار اتخذ في سياق نزاع نشب بين صاحب البلاغ ومالك المبنى المجاور الذي يعدّ ابن شقيق مالكة الشقة التي كان يستأجرها صاحب البلاغ. ويشير إلى أنه تمكن من الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء رخصة تخطيط تسوية الوضع، التي كانت قد أعطيت لصاحب المبنى المجاور بسبب سوء العزل الصوتي للجدران المشتركة. ووفقاً لصاحب البلاغ، فإن هدف المالكة هو السماح لابن شقيقها بتأجير الشقة المجاورة دون إجراء دراسة صوتية.

2-4 وفي 3 تشرين الأول/أكتوبر 2017، قدمت المالكة طلباً لإقرار إنهاء الإيجار أمام محكمة الصلح في إتربيك. وبقرار صادر في 28 تشرين الثاني/نوفمبر 2017، أكدت هذه المحكمة إنهاء الإيجار وأمرت صاحب البلاغ بمغادرة الشقة في موعد أقصاه 28 شباط/فبراير 2018، وهو تاريخ انتهاء عقد الإيجار، وإلا يصبح من حقّ المالكة طرده بمشيئتها وإخراج أثاثه وأغراضه بمساعدة أول ساعي محكمة يلتزم لهذا الغرض، وذلك اعتباراً من 1 آذار/مارس 2018. كما أدين صاحب البلاغ بدفع فوائد وتكاليف قانونية.

2-5 وفي 6 شباط/فبراير 2018، استأنف صاحب البلاغ قرار محكمة الصلح في إتربيك.

2-6 وفي 14 آذار/مارس و29 أيار/مايو 2018، رفضت الغرفة الأولى للمحكمة الابتدائية الناطقة بالفرنسية في بروكسل ادعاء صاحب البلاغ بأن تصرف المالكة يشكل إساءة استعمال لحقها في إنهاء عقد الإيجار قبل استحقاق أجله لأسباب غير مشروعة تتعلق بالنزاع القانوني القائم بين ابن أخيها وصاحب البلاغ. وخلصت المحكمة إلى أنه لم يثبت أن المالكة كانت تضمّر الأذى في تصرفها وإلى أنه من حقها المشروع أن تسعى إلى "ترتيب شؤونها". ولا تصبح ممارسة الحق تعسفية إلا إذا تجاوزت بوضوح هامش الممارسة العادية المقدّرة لهذا الحق، لا سيما وأنّ المؤجر ليس مضطراً إلى تبرير قراره. ونتيجة لذلك، أيدت المحكمة القرار الصادر في 28 تشرين الثاني/نوفمبر 2017 بشأن إقرار إنهاء الإيجار وتاريخ انتهاء العقد. ولكنها منحت صاحب البلاغ فترة سماح تمتد حتى 30 أيلول/سبتمبر 2018 لمغادرة الشقة، بسبب سنه ووضعه الشخصي. ورأت المحكمة أنه ينبغي إيجاد توازن بين مصالح الطرفين ومراعاة المهل الزمنية التي سبق أن استفاد منها صاحب البلاغ بحكم الواقع. وخلصت بذلك إلى عدم جواز تمديد فترة السماح حتى 28 شباط/فبراير 2021، على نحو ما طلبه صاحب البلاغ، لأن ذلك يحرم المالكة من المزايا التي تعتزم الحصول عليها من قرارها إنهاء عقد الإيجار قبل استحقاق أجله ويفرض عليها في الوقت نفسه دفع

(1) تعرض الوقائع كما أعيدت صياغتها على أساس البلاغ المقدم من صاحب الشكوى والمعلومات التي قدمها الطرفان.

تعويض يعادل قيمة الإيجار لمدة ستة أشهر. وعدلت المحكمة أيضاً تكاليف إجراءات المحاكمة التي أجريت أمام القاضي الأول، وحكمت على صاحب البلاغ بدفع مبلغ إجمالي قدره 265 يورو كتعويض عن إجراءات المحكمتين.

7-2 وفي 4 تموز/يوليه 2018، قدّم صاحب البلاغ طلباً لدى وكالة إترينيك العقارية الاجتماعية وهيئة إدارة المساكن بوصفه طالب سكن للاستئجار. وفي 17 أيلول/سبتمبر 2018، أبلغ ساعي المحكمة صاحب البلاغ بأن طرده من الشقة كان مقررًا في 8 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

8-2 وفي 26 أيلول/سبتمبر 2018، قدّم صاحب البلاغ طلباً للحصول على مساعدة قضائية من مكتب المساعدة القضائية التابع لمحكمة النقض كي يطعن في القرار الصادر في حقه أمام هذه المحكمة. ويدعي صاحب البلاغ أنه لم يتمكن من العثور على سكن لائق بسبب دخله المنخفض، وأنه لم يوفر له أي سكن اجتماعي. وبالإضافة إلى ذلك، يقول إنه وفقاً لشهادة وضعها طبيبه النفسي في 17 أيلول/سبتمبر 2018، يمنعه وضعه النفسي من مغادرة منزله بالقوة وإلا قد يؤدي ذلك إلى تدهور حالته بصورة مأساوية والتسبب له في آثار دائمة لا رجعة فيها.

#### بعد تسجيل البلاغ

9-2 في 5 تشرين الأول/أكتوبر 2018، سجلت اللجنة بلاغ صاحب البلاغ، وطلبت إلى الدولة الطرف، عملاً بالمادة 5 من البروتوكول الاختياري ولتجنب الأضرار الدائمة التي يمكن أن تلحق بصاحب البلاغ، تعليق قرار طرده من مسكنه طالما أن البلاغ معروض على اللجنة لتتظر فيه، أو توفير سكن بديل لصاحب البلاغ يناسب احتياجاته المعيّنة وذلك بعد التشاور معه بحسن نية وبصورة فعالة.

10-2 وفي 6 تشرين الأول/أكتوبر 2018، طلب بورغمستر بلدة إترينيك أن يتخذ إجراء لإخضاع صاحب البلاغ لمراقبة نفسية إلزامية بسبب تهديداته بالانتحار. ونقلته الشرطة بالقوة إلى المستشفى ثم أفرجت عنه بعد أن خضع لفحص طبي خلص إلى أنه ليس معرضاً لخطر الانتحار ولا يعاني من مرض عقلي ولا يشكل خطراً. ونتيجة لهذا الحدث، وافق ساعي المحكمة على تأجيل عملية الطرد إلى 17 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

11-2 ويشير صاحب البلاغ إلى أنه اتصل مراراً بسلطات الدولة الطرف لإبلاغها بعدم توافر سكن بديل له، رغم التدابير المؤقتة التي طلبتها اللجنة<sup>(2)</sup>. وفي 15 تشرين الأول/أكتوبر 2018، قدم صاحب البلاغ طلباً من جانب واحد إلى رئيس المحكمة الابتدائية الناطقة بالفرنسية في بروكسل، بصفته قاضي الأمور المستعجلة، كي تُتخذ التدابير المؤقتة التي طلبتها اللجنة. وفي اليوم نفسه، رفض رئيس المحكمة طلبه، معتبراً أن اللجنة لا يجوز لها المساس بالقرارات القضائية الصادرة عن المحاكم المحلية. وقررت بلدية إترينيك، بعد استشارة خبير ومحام، عدم التدخل في عملية الإخلاء الجارية.

12-2 وفي 17 تشرين الأول/أكتوبر 2018، طرد صاحب البلاغ من منزله. ووفقاً لمحضر عملية الطرد، كان هناك مرشد اجتماعي من بلدية إترينيك حاضراً وعرض المساعدة على صاحب البلاغ الذي رفضها. وقدم العديد من أصدقاء صاحب البلاغ لمساعدته على حزم أمتعته. ثم أخذ صاحب البلاغ معه بعض أغراضه، ونقل الباقي إلى مستودع بلدية إترينيك.

13-2 وفي 24 و31 تشرين الأول/أكتوبر 2018، اتصل مكتب وزيرة الإسكان لمنطقة بروكسل العاصمة بصاحب البلاغ لتقديم المساعدة في بحثه عن سكن. واقترح المكتب على صاحب البلاغ تسجيل نفسه

(2) اتصل صاحب البلاغ، وفقاً للوثائق المرفقة ببلاغه، ببورغمستر إترينيك في عدة مناسبات وقابله، على نحو ما ورد في رسائله الإلكترونية المؤرخة 31 تموز/يوليه و1 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

لدى المركز العام للرعاية الاجتماعية، ولكنه أكد له أنه لن يعرض عليه سوى خيارين هما: سكن عابر ومأوى. وأبلغ المكتب صاحب البلاغ بأنه سيرسل إليه قائمة بمساكن معروضة للإيجار في السوق الخاصة قد تهمه، وبأنه يمكن، في سياق البحث عن سكن للإيجار، طلب مساعدات فيما يخص ضمان الإيجار. وفي 2 تشرين الثاني/نوفمبر 2018، رد صاحب البلاغ على مكتب الوزارة، موضحاً أنه لا طائل من تسجيل نفسه لدى المركز العام للرعاية الاجتماعية لأن ملفه لن يسمح له بالتقدم في قائمة الانتظار الطويلة، ولأن احتياجاته تتطلب شقة تبلغ مساحتها حوالي 80 متراً مربعاً، لتكون له مساحة كافية للاحتفاظ بامتعه واستقبال حفيدتيه عندما تأتيان لزيارته من كندا، وإن أمكن، شرفة صغيرة للاعتناء بنباتاته.

2-14 وفي 27 تشرين الثاني/نوفمبر 2018، أعدت مرافق الرعاية الاجتماعية تقريراً يوضح أن صاحب البلاغ رفض، قبل طرده، أي اقتراح لأن هدفه كان البقاء في شقته بأي ثمن، وأنه رفض بعد طرده البقاء في أحد أماكن الإيواء العاجل لأنه كان من المفترض أن يبقى عند أحد معارفه.

2-15 وفي 28 آذار/مارس 2019، أبلغ صاحب البلاغ مكتب وزيرة الإسكان في منطقة بروكسل العاصمة بأنه لم يعثر بعد على سكن ولم يُطلب إليه قط زيارة شقة يُعرض عليه استئجارها. وفي 29 آذار/مارس 2019، أفاد مكتب الوزارة بأن مختلف المرافق البلدية والإقليمية اتصلت بصاحب البلاغ الذي رفض هذه المساعدات لأنه فضّل إجراء بحوثه الخاصة ولأنه لم يكن من الممكن منحه سكناً اجتماعياً، لأن أشخاصاً آخرين في أوضاع أكثر هشاشة منه كانوا أمامه على لائحة الانتظار.

2-16 وفي 16 تموز/يوليه 2019، طلب صاحب البلاغ من المركز العام للرعاية الاجتماعية إعطائه إنذاراً خاصاً للحصول على سكن، مدعياً أنه لا يستطيع العثور على شقة تناسب احتياجاته في السوق الخاصة. وفي اليوم نفسه، أبلغت الشركة العقارية العامة صاحب البلاغ بأنها لا تستطيع أن تعرض عليه سكناً.

2-17 وفي 8 تشرين الأول/أكتوبر 2020، رُفض الطعن بالنقض الذي قَدّمه صاحب البلاغ. وارتأت محكمة النقض في قرارها أن قاضي الاستئناف استبعد إساءة استعمال الحق بعد أن نظر في المصالح المعنية بصورة متوازنة، مراعيّاً جميع ملاسبات القضية التي كانت قائمة وقت الانتهاك المزعوم للحق.

### الشكوى

3-1 يؤكد صاحب البلاغ أن الدولة الطرف انتهكت حقه في السكن اللائق المكفول له بموجب المادة 11 من العهد.

3-2 ويدفع صاحب البلاغ بأن الحق في السكن يتحلى اليوم ببُعدٍ أفقي، ومن هنا يجوز للمستأجر أن يحتج بذلك ضد المؤجر حتى بعد انتهاء عقد الإيجار، وفقاً للقانون الوطني. ويدعي صاحب البلاغ أنه يجب أن يكون للمستأجر الحق في إنفاذ حقه في السكن ضد المالك، سواء كان المالك جهة خاصة أو عامة، وأنه يجب على السلطات الوطنية أن تضمن عدم تعارض طرد المستأجر مع أحكام المادة 11(1) من العهد، وأن الطرد القسري من السكن أمر مخالف لأحكام العهد إلا في ظروف معينة، وهي أن ينص القانون على ذلك وأن يكون الطرد مبرراً وأن يكون الطرد تديبياً يُتخذ كخيار أخير<sup>(3)</sup>.

3-3 ويدفع صاحب البلاغ بأن المسنين أكثر تأثراً بعمليات الإخلاء القسري، ولذلك ينبغي مساعدتهم على مواصلة العيش في مساكنهم لأطول مدة ممكنة<sup>(4)</sup>. ويدعي أيضاً أن طرد المسنين من منازلهم يتسبب

(3) انظر قضية *بن جازية وبليلي ضد إسبانيا* (E/C.12/61/D/5/2015)؛ واللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4 (1991).

(4) انظر اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليقين العامين رقم 6 (1995) و7 (1997).

في تحوّل جذري يفصلهم عن بيئتهم المعيشية ويزيد من هشاشة أوضاعهم<sup>(5)</sup>. كما يشدّد على هشاشة حالته الصحية ومخاطر تدهورها في حالة الإخلاء القسري، وهذا ما تؤكدّه شهادة طبية من طبيبه النفسي مؤرخة 17 أيلول/سبتمبر 2018.

3-4 ويدعي صاحب البلاغ أن الدولة الطرف تخلّ بأحكام المادة 11(1) من العهد عندما تسمح للمؤجر بإنهاء عقد إيجار دون تقديم مبرر لذلك وعندما تجيز طرد مستأجر من سكنه قبل أن يجد سكناً بديلاً.

#### ملاحظات الدولة الطرف بشأن المقبولية والأسس الموضوعية

4-1 تؤكد الدولة الطرف في ملاحظاتها المؤرخة 5 حزيران/يونيه 2019 أن البلاغ لا يستوفي شروط المقبولية المنصوص عليها في البروتوكول الاختياري، وأنه لا يكشف بأي حال من الأحوال عن أي انتهاك للحقوق المنصوص عليها في العهد.

4-2 ووفقاً للدولة الطرف، لا يستوفي البلاغ شرط المقبولية المنصوص عليه في الفقرة 1 من المادة 3 من البروتوكول الاختياري، لأن صاحب البلاغ لم يكن قد قدّم طلبه إلى محكمة النقض قبل تقديم طلبه إلى اللجنة، ومن هنا لم يكن قد استفد سبل الانتصاف المحلية.

4-3 وعلاوة على ذلك، لا يستوفي البلاغ شرط المقبولية المنصوص عليه في المادة 2(3)(و) من البروتوكول الاختياري، لأن صاحب البلاغ أساء استعمال حقه في تقديم البلاغات لأنه، كونه مستأجراً، ما كان يجب أن يتوقع البقاء في مسكنه مدى الحياة. وتدفع الدولة الطرف بأن صاحب البلاغ أخلّ بشروط عقد الإيجار عندما احتلّ مسكنه دون سند ملكية، وبأنه وضع نفسه في حالة عسر عندما رفض التفكير في أي حلّ بديل عن استمرار إقامته في شقته، رغم الأشهر الثمانية التي أتيحت له للانتقال إلى سكن آخر والتي تساوي فترة السماح الممنوحة له. وتشير الدولة الطرف أيضاً إلى أن صاحب البلاغ رفض باستمرار الأماكن التي عُرضت عليه لإيوائه مؤقتاً والمساعدة التي أتيحت له للعثور على سكن بديل، سواء قبل عملية الإخلاء أو بعدها.

4-4 وفي حال إعلان اللجنة مقبولية البلاغ، فإن الدولة الطرف تؤكد أن ذلك لا يكشف عن أي انتهاك لحقوق صاحب البلاغ لأنه وضع نفسه في الظروف التي يشتهي منها، في حين أنه عقد إيجار مسكنه وفق تشريعات يمكن التنبؤ بها ومتناسبة مع الظروف وتشمل ضمانات نص القضاة المحليون على تطبيقها.

4-5 وتفيد الدولة الطرف، بادئ ذي بدء، بأن الحق في سكن لائق يشمل الحق في المسكن والحق في أمن شغل المسكن، ولذلك، تتعارض عمليات الطرد بدهاء مع مقتضيات العهد إلا إذا كانت مبرّرة<sup>(6)</sup>. وتشير الدولة الطرف إلى أنه في هذه القضية، جرى التحدث مع صاحب البلاغ وأبلغ بالطرد المقرر عندما استدعي أمام قاضي الصلح والمحكمة الابتدائية الناطقة بالفرنسية في بروكسل. وبالإضافة إلى ذلك، أرسل إلى صاحب البلاغ إشعار بإنهاء عقد الإيجار قبل ستة أشهر من تاريخ الإنهاء، وبسبب فترة السماح الممنوحة له، طُرد صاحب البلاغ بعد مرور أكثر من عام على الإشعار الذي أرسلته المالكة. وتشدد الدولة الطرف أيضاً على أن عملية الإخلاء تولّوها ساعي المحكمة وفقاً لأحكام القانون، وعلى أن أحد الأخصائيين الاجتماعيين من المركز العام للرعاية الاجتماعية في إتربيك كان حاضراً يوم الإخلاء بغية اقتراح حل للعثور على سكن بديل بصورة عاجلة، وهو حل رفضه صاحب البلاغ. وتحظر القوانين التشريعية أيضاً طرد المستأجرين إذا كانت الأحوال الجوية سيئة. وتشير الدولة الطرف أيضاً إلى أن

(5) تحقيقاً لهذه الغاية، يرفق صاحب البلاغ دراسة أجرتها الخبيرة الاقتصادية ماريون إنغلرت.

(6) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليقان العامان رقم 4(1991)، الفقرة 18، ورقم 7(1997)، الفقرة 16.

صاحب البلاغ لم يمارس حقه في الاعتراض على عملية الطرد عندما أُبلغ المركز العام للرعاية الاجتماعية بالحكم الصادر في حقه. وأخيراً، تشير الدولة الطرف إلى أن صاحب البلاغ تلقى معونة ومساعدة قانونيتين مجانيّتين. وبناء عليه، ترى الدولة الطرف أنها اتخذت جميع التدابير الحمائية التي أوصت بها اللجنة في حالات الإخلاء.

4-6 وتصف الدولة الطرف القواعد القانونية التي كانت تنظم عقود الإيجار السكني وقت وقوع الأحداث، والطابع التقدمي والحماي للمرسوم المؤرخ 27 تموز/يوليه 2017 الذي يرمي إلى إضفاء طابع إقليمي على عقود الإيجار السكني وتضمين التشريعات الوطنية المتعلقة بعقود الإيجار السكني أحكاماً تراعي هشاشة أوضاع المسنين تحديداً عندما يتعلق الأمر بالحق في سكن لائق.

4-7 وثانياً، تلاحظ الدولة الطرف أن الحق في سكن لائق يشمل واجب حماية المستأجرين، بما في ذلك حمايتهم من مالكي المساكن الخاصة<sup>(7)</sup>. وتشير إلى أن التشريعات الوطنية المتعلقة بالإسكان تحمي رضا المستأجرين، لا سيما من خلال اشتراط إجراء عقد إيجار مكتوب وإعداد مستند يصف حالة العقار. ولا يجوز إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، دون مبرر، إلا بعد تاريخ إبرامه بثلاث سنوات أو ست سنوات على الأقل، ويجب في هذه الحالة دفع تعويض كبير للمستأجر بالإضافة إلى إشعار المستأجر بإنهاء عقد الإيجار قبل تاريخ الإنهاء بمدة معينة، ويجوز للمستأجر أن يطلب تمديداً لهذه المدة في ظروف استثنائية، بما فيها سنّه. وعلى وجه الخصوص، تنص المادة 251 من قانون الإسكان في بروكسل على ما يلي: "في حال عدم توصل الطرفين إلى اتفاق، يجوز للقاضي أن يقبل التمديد مع مراعاة مصلحة الطرفين، لا سيما تقدّم أحد الطرفين في السن. وعلاوة على ذلك، يجيز هذا القانون إبرام عقد إيجار مدى الحياة مع المستأجر. وفي هذه الحالة، لا تنطبق على عقد الإيجار هذا خيارات الإنهاء المتاحة عادة للمؤجر، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك. والجدير بالذكر، بناء على ما تقدم، أن القانون الساري يجيز فعلاً إنهاء عقود الإيجار دون مبرر، ولكن ذلك مرهون بشروط صارمة وبضمانات تحمي المستأجرين. ونظرت الدولة الطرف في الاقتراح الداعي إلى إلغاء حقّ المؤجر في إنهاء عقد الإيجار دون مبرر، ولكنها ارتأت أن منح المؤجر الحقّ في إنهاء العقد دون مبرر أمر ضروري لتجنب وجود اختلاف في المعاملة بين المؤجر والمستأجر على نحو غير مبرر بما فيه الكفاية، وأن الضمانات الحالية كافية لحماية المستأجرين. وتشير الدولة الطرف إلى أن حق الملكية محمي بموجب المادة 1 من البروتوكول الإضافي لاتفاقية حماية حقوق الإنسان والحريات الأساسية (الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان). وتشير الدولة الطرف إلى اجتهاد المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان بشأن ضرورة التفريق بين المؤجرين من القطاع العام والخاص؛ وإذا كان المؤجر من القطاع الخاص، يحق للدول أن توازن بين حقوق الأطراف المعنية<sup>(8)</sup>.

4-8 وفيما يتعلق بمكافحة التمييز، فقد باتت المادة 200 مكرراً ثالثاً من قانون الإسكان في بروكسل تحدّد قائمة بالمعطيات الجائز طلبها وهي المعطيات الوحيدة التي يحقّ للمؤجر أن يطلبها من المستأجر المحتمل الذي اختاره أخيراً. وبناء على ذلك، لا يحقّ للمؤجر أن يحتجّ بمصدر المداخل أو طبيعتها لرفض تأجير السكن، وذلك لتجنب أي تمييز يرتبط بمركز المستأجر (الاجتماعي أو المهني أو غيره)، وهو ما يحظره القانون.

4-9 وفي الختام، تدفع الدولة الطرف بأن الحق في سكن لائق يشمل حق الفرد في سكن حتى بعد طرده، وعلى الدولة الطرف أن تتخذ بموجب هذا الحقّ جميع التدابير اللازمة، بما تسمح به مواردها المتاحة،

(7) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 7(1997)، الفقرة 11.

(8) انظر المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، قضية *فرزيتش ضد كرواتيا*، الطلب رقم 13/43777، قرار، 12 تموز/يوليه 2016؛ والمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، قضية *ف. ج. م. ضد المملكة المتحدة*، الطلب رقم 16/76202، مقرّر، 6 تشرين الثاني/نوفمبر 2018، الفقرة 40.

لتوفير سكن بديل للمعني. وتشير الدولة الطرف إلى أن صاحب البلاغ عُرضت عليه المساعدة في هذه القضية عدة مرات. وفي الواقع، سُجل صاحب البلاغ في 4 تموز/يوليه 2018، قبل عملية الإخلاء، بوصفه طالب سكن لدى وكالة إتربيك العقارية الاجتماعية وهيئة إدارة المساكن. وفي تشرين الأول/أكتوبر 2018، قدمت مرافق الرعاية الاجتماعية المساعدة إلى صاحب البلاغ الذي رفض أي حل آخر غير حل البقاء في شقته. وفي 16 تشرين الأول/أكتوبر 2018، دُكر مجلس بورغمستر إتربيك ونوابه صاحب البلاغ بأنه يمكنه أن يستفيد من المساعدة التي تقدمها مرافق الرعاية الاجتماعية التابعة للبلدية من أجل العثور بصورة عاجلة على سكن مؤقت. ورفض صاحب البلاغ أيضاً تلقي أي مساعدة يوم عملية الإخلاء، مشيراً إلى أنه سيبقى عند أحد معارفه. وأخيراً، في 6 تشرين الثاني/نوفمبر 2018، اتصلت وحدة التحقيق الاجتماعي التابعة لخدمات التفتيش في مجال السكن التي ترتبط بمرفق الخدمات العامة لمنطقة بروكسل بصاحب البلاغ لتقديم مساعدتها التي رفضها صاحب البلاغ. وتؤكد الدولة الطرف أنها ليست في وضع يمكنها من إعطاء الأولوية لصاحب البلاغ على حساب أشخاص مسجلون على قائمة الانتظار للحصول على مساكن اجتماعية، تحت طائلة إحداث سابقة هامة تتعارض مع مبدأ المعاملة المتساوية لمقدمي طلبات الإيجار.

4-10 وعلاوة على ذلك، تشير الدولة الطرف إلى أنها لا تستطيع الاعتراض على طرد صاحب البلاغ لأن القرار القضائي الذي تستند إليه عملية الطرد قد أصبح نهائياً وواجب التنفيذ. ولذلك، اتخذت الدولة الطرف جميع التدابير الممكنة لتوفير سكن مؤقت لصاحب البلاغ أو مساعدته في البحث عن سكن.

4-11 ولذلك تؤكد الدولة الطرف، من جهة، أن صاحب البلاغ وضع نفسه في مأزق صعب لأن مسألة إنهاء عقده لم تكن مخالفة للتشريعات السارية، ومن جهة أخرى، أن الضمانات التي نصّ القضاة المحليون على تطبيقها تتفق مع الالتزامات المنصوص عليها في المادة 11 من العهد.

#### تعليقات صاحب البلاغ على ملاحظات الدولة الطرف

5-1 يشير صاحب البلاغ في تعليقاته المؤرخة 1 تشرين الأول/أكتوبر 2019 إلى أن الطعن بالنقض ليس له أثر إيقافي، ولذلك لم يكن يستطيع انتظار انتهاء إجراءات النقض قبل التقدم بطلب أمام اللجنة لاتخاذ تدابير مؤقتة.

5-2 وعلاوة على ذلك، يؤكد صاحب البلاغ أنه، خلافاً لما تدعيه الدولة الطرف، لم يسيء استعمال حقه في تقديم البلاغات لأنه لم يضع نفسه في مأزق صعب.

5-3 ويرى صاحب البلاغ أن التشريعات المحلية المتعلقة بعقود الإيجار السكنية تتعارض مع الحق في سكن لائق لأنّ المؤجر يحق له إنهاء العقد دون مبرر، شرط إشعار المستأجر بذلك وإعطائه تعويضاً. ويشير صاحب البلاغ إلى أن المالكين يستغلون هذه التشريعات لإعادة تأجير ممتلكاتهم بإيجارات أعلى بكثير، مما أدى إلى ارتفاع غير مسبوق في أسعار الإيجارات وأزمة سكن في بروكسل<sup>(9)</sup>. ويشير صاحب البلاغ إلى أن أكثر من 50 000 أسرة مسجلة على قائمة الانتظار للحصول على سكن اجتماعي. ويضيف أن الشقة التي كان يعيش فيها معروضة اليوم للإيجار مقابل مبلغ 900 يورو شهرياً بينما كان إيجاره 520 يورو شهرياً<sup>(10)</sup>. وعلاوة على ذلك، يشير صاحب البلاغ إلى أن التشريعات الوطنية لا تحمي المسنين على وجه التحديد، خلافاً لما يجري في فرنسا وكيبك. ويوضح أن المسنين يتأثرون بوجه خاص بعمليات الإخلاء القسري بسبب ما تولده من مخاطر على صحتهم وحالتهم. وعلاوة على ذلك، لا ينص التشريع الوطني على وقف عملية الإخلاء إذا لم يعثر المعني على سكن بديل.

(9) انظر مرصد الأوضاع الصحية والاجتماعية لبروكسل العاصمة، مؤشر اجتماعي: تقرير بروكسل عن حالة الفقر - عام 2018، بروكسل، اللجنة المجتمعية المشتركة، عام 2018 (Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, )  
Baromètre social : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté - 2018, Bruxelles, Commission (communautaire commune, 2018).

(10) المرجع نفسه.

4-5 ويذكر صاحب البلاغ أنه بعد طرده، حُزنت أمتعته مؤقتاً بشكل غير سليم، في مستودع تابع للبلدية لا يمكن أن تُخرج منه إلا مرة واحدة، مما يجعل من المستحيل مؤقتاً على صاحب البلاغ استخدام أمتعته. ويذكر أيضاً أن بعض أمتعته تضررت بحيث يتعذر إصلاحها نتيجة لظروف التخزين السيئة هذه، ولا سيما مستداته وصوره وتذكاراته وكتبه وأقراصه. ويؤكد أن إتلاف أمتعته يشكل اعتداء على كرامته وسلامته البدنية والنفسية.

5-5 وعلى عكس ما ادعته الدولة الطرف، يرى صاحب البلاغ أنها لم تتخذ أي تدابير فعالة تتيح له العثور على سكن بديل. وقدم المركز العام للرعاية الاجتماعية في إتربيك، الذي لا يمكنه سوى مساعدة صاحب البلاغ في بحثه عن سكن، طلب إعفاء حتى يتسنى لصاحب البلاغ الحصول على سكن بديل، ورُفض الطلب. وعلاوة على ذلك، لا يجوز أن يحل قرار القاضي الذي يقضي بتأجيل الموعد المحدد لطرده محل واجب الدولة الطرف في العثور على سكن بديل لصاحب البلاغ. كما يدفع صاحب البلاغ بأنه لم يرفض قط جميع الحلول غير حلّ البقاء في شقته السابقة، إذ سجل اسمه لدى هيئة إدارة المساكن ووكالة إتربيك العقارية الاجتماعية. كما قبل مساعدة المركز العام للمساعدة الاجتماعية، واتصل بمكتب وزيرة الإسكان في منطقة بروكسل العاصمة. ويقول صاحب البلاغ إنه لم يُعرض عليه أي سكن رغم هذه الإجراءات، والحلول الوحيدة التي اقترحت عليه هي الإقامة في مساكن عابرة أو مأوى للمسنين لا يمكن اعتبارها سكناً لانقاً، لأن المصطلحات التي تستخدمها اللجنة تشير إلى سكن يكون له حد أدنى من المواصفات التي تجعله شغله آمناً، لا إلى سكن مؤقت.

5-6 وأخيراً، يشير صاحب البلاغ إلى أن الدولة الطرف لم تحترم طلب اللجنة اتخاذ تدابير مؤقتة في 5 تشرين الأول/أكتوبر 2018، مع أنها كانت قادرة على تعليق تنفيذ أمر الإخلاء، لأن تنفيذ قرارات المحاكم متوقّف على الحكومة. ويدعي صاحب البلاغ أن الدولة الطرف كان بإمكانها أن تنظم مشاورات بين منطقة بروكسل العاصمة والحكومة الاتحادية للخروج بحلّ.

### تدخل طرف ثالث

6-1 في 28 تشرين الثاني/نوفمبر 2019، سمح الفريق العامل المعني بالبلاغات، متصرفاً باسم اللجنة، بتدخل المركز القانوني للمساواة التابع لجامعة بروكسل الحرة<sup>(11)</sup>، وفقاً للمادة 8 من البروتوكول الاختياري، وللمادة 14 من النظام الداخلي المؤقت المرتبط بالبروتوكول الاختياري، ولتوجيهات اللجنة بشأن تدخل الأطراف الثالثة<sup>(12)</sup>.

6-2 ويشير المركز القانوني للمساواة إلى أن الحصول على سكن لائق في بلجيكا يشكل، وفقاً لما يرد في السوابق القضائية للمحكمة الدستورية، "هدفاً دستورياً ينبغي تحقيقه تدريجياً"، وليس حقاً<sup>(13)</sup>. ووفقاً للمركز القانوني للمساواة، وقعت الأحداث في سياق اجتماعي واقتصادي معين، في منطقة بروكسل، حيث زادت قيمة الإيجارات بشكل كبير جداً<sup>(14)</sup> مما أدى إلى انخفاض عدد المساكن التي يستطيع السكان المنتمون إلى الفئات العشرية الست الأولى من الدخل استئجارها بحيث بات يمكنهم الوصول إلى أقل من

(11) أعضاء المركز القانوني للمساواة الذين شاركوا في إعداد بيان تدخل الطرف الثالث هم: إيمانويل بريوسيا، وهانيا أوهناوي، وإيزابيل روريف.

(12) اعتمدت اللجنة هذه التوجيهات في دورتها التاسعة والخمسين وهي متاحة على صفحة اللجنة على شبكة الإنترنت.

(13) المحكمة الدستورية في بلجيكا، القرار رقم 2020/39، 12 آذار/مارس 2020، الفقرة 1.B.12.1.

(14) مركز تكافؤ الفرص ومناهضة العنصرية، مؤشر التنوع - السكن، تشرين الأول/أكتوبر 2014، ص. 18-19 (Centre (interfédéral pour l'égalité des chances, Baromètre de la diversité - Logement).



ثلث سوق المساكن الموجهة للإيجار<sup>(15)</sup>. وعلاوة على ذلك، ازداد عدد الأسر المعيشية التي تنتظر الحصول على سكن اجتماعي، كما زاد خطر الوقوع في براثن الفقر والتعرض للاستبعاد الاجتماعي<sup>(16)</sup>.

3-6 ويذكر المركز القانوني للمساواة بأن القانون الذي يسري في هذه القضية يجيز إنهاء عقود الإيجار دون أي مبرر. ويمثل ذلك اختلالاً في التوازن بين حماية حق المؤجر في التصرف بممتلكاته بحرية وحماية حق المستأجر في المسكن، على حساب المستأجر. وفي سياق ارتفاع أسعار الإيجارات، تؤدي هذه القاعدة إلى قيام المؤجرين بفسخ عقودهم الإيجارية بغية إعادة تأجير المساكن التي يملكونها مقابل إيجارات أعلى. والجدير بالذكر أن حرية إنهاء العقود الإيجارية هذه هي استثناء خاص ببليجيكا مقارنة بنظم القانون المدني للبلدان المجاورة.

4-6 ويرى المركز القانوني للمساواة أن القضية المطروحة تكشف عن تمييز غير مباشر ذا طابع متعدد الجوانب يقوم على عمر صاحب البلاغ وحالته الاجتماعية. أولاً، يلاحظ أن معدل الأشخاص الذين اضطروا إلى مغادرة منازلهم في إطار عملية إخلاء قسري أعلى في صفوف المسنين. وفي عام 2018، شكّل الأشخاص البالغون من العمر 64 عاماً وما فوق الذين اضطروا إلى مغادرة مساكنهم قسراً (انتهاء عقد الإيجار) 24 في المائة من حالات مغادرة السكن، في حين مثّل الأشخاص المتروحة أعمارهم بين 45 و64 عاماً الذين خضعوا لمغادرة قسرية 13 في المائة من الحالات، والأشخاص المتروحة أعمارهم بين 25 و44 عاماً 7 في المائة، والشباب دون سن 25 عاماً 5 في المائة<sup>(17)</sup>. ويرجع ارتفاع نسبة تمثيل المسنين إلى مزيج من مظاهر الضعف والصعوبات التي يواجهها المسنون المعزولون الذين يكونون في كثير من الأحيان عاجزين عن الانتقال إلى سكن آخر لتجنب طردهم. وبالإضافة إلى ذلك، يدفع المسنون غالباً إيجارات متواضعة منذ عقود، وبما أن العلاوة التعويضية المستحقة تُحسب على أساس إيجارهم السابق، فإن المبلغ المحسوب لا يكفي لضمان مواكبة سوق الإسكان المتغيرة.

5-6 وبالإضافة إلى ذلك، تؤثر عمليات الإخلاء على المسنين ذوي الدخل المنخفض أكثر من غيرهم، إذ إنهم أكثر عرضة للإصابة بمشاكل صحية مرتبطة بالعمر، ولفقدان الاستقلالية، وللعزلة الاجتماعية. ولذلك، يتأثر هؤلاء الأشخاص بشكل خاص بعمليات الطرد، التي تولد لديهم شعوراً بالارتباك، وانهاياراً نفسياً، وإجهاداً، وإحساساً بتقطع الأوصال والروابط الاجتماعية، وهذا يضاف إلى العواقب الاجتماعية والاقتصادية للطرد. ويجري التأكيد بأن صاحب البلاغ كان متعلقاً جداً بمسكنه، وبأن التوصيات من 19 إلى 24 الواردة في خطة عمل فيينا الدولية للشيخوخة طلبت إلى الدول ضمان بقاء المسنين في مساكنهم. ويُحدث عموماً الابتعاد الجسدي الناجم عن الانتقال إلى سكن آخر قطيعة مع الشبكة الاجتماعية القائمة لا تنتج عن التنقل الجغرافي فحسب، وإنما أيضاً عن "تقطع الأوصال بشكل متتال (التسبب في هشاشة أوضاع المعني على المدى المتوسط أو الطويل، والطرد، وفقدان الأمتعة، وتفكك الأواصر، إلخ)

(15) ماري لورانس دي كيرسماكر، مرصد الإيجارات: دراسة استكشافية لعام 2018، بروكسل، مؤسسة الإسكان في منطقة بروكسل العاصمة، عام 2019، ص 46. ( Marie-Laurence De Keersmaecker, *Observatoire des loyers : enquête* ) (2018, Bruxelles, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2019).

(16) مرصد الأوضاع الصحية والاجتماعية في بروكسل العاصمة، مؤشر اجتماعي: تقرير بروكسل عن حالة الفقر - عام 2019، بروكسل، اللجنة المجتمعية المشتركة، عام 2019، ص. 18 و70 و71. ( Observatoire de la santé et du social de ) (2019, Bruxelles-Capitale, *Baromètre social : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté - 2019*, Bruxelles, Commission communautaire commune).

(17) ماري لورانس دي كيرسماكر، مرصد الإيجارات: دراسة استكشافية لعام 2018، بروكسل، مؤسسة الإسكان في منطقة بروكسل العاصمة، عام 2019، ص. 56 و57. ( Marie-Laurence De Keersmaecker, *Observatoire des loyers : enquête* ) (2018, Bruxelles, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale).

والوصمة التي تخلفها العواقب والمشاعر المتعددة الناشئة عن تجربة الطرد<sup>(18)</sup>. وفي هذا الشأن، يؤكد المركز القانوني للمساواة أن المسنين يتأثرون بوجه خاص لأنهم أقل قدرة على التحرك من الشباب ويغيرون مساكنهم بوتيرة أقل منهم. ولذلك، وفي حين أن إنهاء عقد الإيجار دون مبرر والإخلاء الناجم عن ذلك يؤثران في جميع فئات الأشخاص، تكون لهذه التدابير تأثير مدمر على فئة السكان المستضعفة التي ينتمي إليها صاحب البلاغ. ويُستنتج من ذلك أن تقاعس الدولة الطرف عن اتخاذ أي إجراء لحماية صاحب البلاغ من الطرد التعسفي دليل على وجود تمييز مخالف للمادتين 2(2) و11(1) من العهد.

6-6 وأخيراً، يرى المركز القانوني للمساواة، من ناحية، أن عمليات الطرد، أياً كانت، يجب أن تستند إلى مبرر معقول، ويجب أن يكون المستأجر قادراً على الطعن في هذا المبرر أمام قاض، ومن ناحية أخرى، أنه يجب استحداث آليات محلية لحماية الأشخاص الضعفاء مثل المسنين الذين يعانون من عدم الاستقرار والعزلة من عمليات الإخلاء غير الضرورية، لا سيما في الحالات التي لا يمكن لومهم على الإخلال ببند العقد.

## باء - النظر في المقبولية

7-1 قبل النظر في أي ادعاء يرد في بلاغ ما، يجب على اللجنة أن تقرر، وفقاً للمادة 9 من نظامها الداخلي المؤقت المرتبط بالبروتوكول الاختياري، ما إذا كان البلاغ مقبولاً أم لا بموجب البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد.

7-2 وتحيط اللجنة علماً بحجة الدولة الطرف أن البلاغ غير مقبول بموجب أحكام المادة 3(1) من البروتوكول الاختياري، نظراً إلى أن صاحب البلاغ لم يستنفد جميع سبل الانتصاف المحلية، إذ لم يرفع قضيته إلى محكمة النقض قبل تقديم طلبه إلى اللجنة. ومع ذلك، تحيط اللجنة علماً بأن صاحب البلاغ عرض قضيته على اللجنة قبل أن يستأنف القرار أمام محكمة النقض على سبيل الاستعجال، لأنه اعتبر أنه لا بد من اتخاذ تدابير مؤقتة لتجنب طرده. وعلى أي حال، طعن أخيراً صاحب البلاغ في القرار، ونظرت محكمة النقض في استئنافه ورفضته في 4 تشرين الثاني/نوفمبر 2020. وبناء عليه، ترى اللجنة أن صاحب البلاغ قد استنفد سبل الانتصاف المحلية وأنه ليس هناك ما يمنعها من النظر في هذا البلاغ بموجب المادة 3(1) من البروتوكول الاختياري.

7-3 كما تحيط اللجنة علماً بحجة الدولة الطرف أن البلاغ يشكل إساءة استخدام لحق من الحقوق لأن صاحب البلاغ، بصفته مستأجراً، ما كان يجب أن يتوقع البقاء في مسكنه مدى الحياة. غير أن اللجنة تلاحظ أن شكوى صاحب البلاغ تتعلق بشروط الطرد ومدى توافقها مع أحكام العهد. وبناء عليه، ترى اللجنة أن الفقرة 2(و) من المادة 3 من البروتوكول الاختياري لا تحول دون النظر في هذا البلاغ.

7-4 وتلاحظ اللجنة أن البلاغ يستوفي شروط المقبولية الأخرى المنصوص عليها في المادتين 2 و3 من البروتوكول الاختياري، وتعلن وفقاً لذلك قبول البلاغ وتباشر النظر فيه بناء على أسسه الموضوعية.

(18) مرصد الأوضاع الصحية والاجتماعية في بروكسل العاصمة، مظاهر الضعف، ومشكلة السكن، وحالات الطرد من المسكن في منطقة بروكسل: تقرير عن حالة الفقر في بروكسل لعام 2018، بروكسل، اللجنة المجتمعية المشتركة، عام 2019، ص 128. (Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en région bruxelloise : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018*, Bruxelles, Commission communautaire commune). وتبين دراسة استقصائية أجرتها شركة "ماتيكسي" لبناء المساكن بالتعاون مع الجامعة الكاثوليكية في لوفان أن "61 في المائة من المقيمين قالوا إن معرفة جيرانهم جيداً والتألف معهم هو العنصر الأهم في مكان إقامتهم؛ ماتيكسي، "البلجيكيون وحيتهم"، 26 كانون الأول/ديسمبر 2016 ( « Les Belges et leur quartier », Matexi, 26 décembre 2016).

## جيم - الأسس الموضوعية

### حقائق ومسائل قانونية

1-8 نظرت اللجنة في هذا البلاغ وراعت أثناء نظرها فيه جميع المعلومات المقدمة إليها وفقاً لأحكام المادة 8 من البروتوكول الاختياري.

2-8 ثمّ تباشر اللجنة في تحديد الوقائع التي يمكن اعتبارها مثبتة. وفي 21 آب/أغسطس 2017، تلقى صاحب البلاغ إشعاراً من مالكة الشقة التي كان يستأجرها يفيد بإنهاء عقد الإيجار، مقابل منحه تعويضاً يعادل قيمة الإيجار لمدة ستة أشهر ومهلة ستة أشهر قبل إنهاء العقد. وأقرت إنهاء العقد الغرفة الأولى للمحكمة الابتدائية الناطقة بالفرنسية في بروكسل، على مستوى الدرجتين الأولى والثانية. ولكن المحكمة أمهلت صاحب البلاغ فترة سماح لمغادرة السكن تتقضي في 30 أيلول/سبتمبر 2018. وفي 17 أيلول/سبتمبر 2018، أبلغ ساعي المحكمة صاحب البلاغ بأن طرده من الشقة كان مقرراً في 8 تشرين الأول/أكتوبر 2018. وأرجئت عملية الطرد إلى تاريخ 17 تشرين الأول/أكتوبر 2018، بعد دخول صاحب البلاغ المستشفى.

3-8 وتلاحظ اللجنة أن صاحب البلاغ طُرد من شقته في 17 تشرين الأول/أكتوبر 2018. وعُرضت هذه الشقة في وقت لاحق للإيجار بسعر أعلى. ومنذ ذلك الحين، يقيم صاحب البلاغ عند معارف له، وسجّل اسمه لدى هيئة واحدة على الأقل من الهيئات المسؤولة عن المساكن الاجتماعية، وأعلم السلطات باحتياجاته وهي حسب تقديره شقة مساحتها حوالي 80 متراً مربعاً، حيث يمكنه الاحتفاظ بأمته وإبواء حفيدتيه اللتين تأتيان لزيارته من كندا، وإذا أمكن، شرفة صغيرة. ولم يتلق صاحب البلاغ سوى عروض للإقامة في مساكن عابرة أو مأوى للمسنين، وهو ما لا يعتبره مناسباً لتلبية احتياجاته.

4-8 وتلاحظ اللجنة أيضاً أن صاحب البلاغ يدعي أن طرده يشكل انتهاكاً لحقه في سكن لائق، لأنه لم يؤخذ في الاعتبار عدم توافر أي سكن بديل له وعواقب عملية الإخلاء، ويرى أنه ينبغي منع إنهاء عقود الإيجار دون أي مبرر يُذكر. وتدعي الدولة الطرف أن عملية الإخلاء كانت مشروعة ونتيجة عن إجراءات قضائية مشفوعة بكل الضمانات اللازمة، وأن صاحب البلاغ لم يتعاون إذ رفض أماكن الإيواء العاجل التي عُرضت عليه. وترى الدولة الطرف أنها اتخذت جميع التدابير اللازمة، بما تسمح به مواردها المتاحة، لتوفير سكن بديل للمعني.

5-8 وفي ضوء الوقائع التي رأت اللجنة أنها ذات صلة، والحجج التي قدمها الطرفان، فإن الأسئلة التي أثارها البلاغ هي التالية: (أ) ما إذا كان طرد صاحب البلاغ يشكل انتهاكاً للحق في سكن لائق بموجب المادة 11(1) من العهد، على أن تؤخذ في الاعتبار المعايير السارية التي تجيز إنهاء عقود الإيجار دون مبرر؛ و(ب) ما إذا كان رد الدولة الطرف على الطلبات التي قدمها صاحب البلاغ للحصول على سكن يشكل انتهاكاً للحق في سكن بديل لائق. وللإجابة على هذه الأسئلة، تبدأ اللجنة بالتذكير بسوابقها القضائية المتعلقة بالحماية من الإخلاء القسري. ثم تقوم بتحليل الحالة الملموسة لطرد صاحب البلاغ وتجييب عن الأسئلة التي أثارها هذا البلاغ.

### الحماية من الإخلاء القسري

1-9 إن حق الإنسان في سكن لائق حق أساسي يتوقف عليه التمتع بجميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية<sup>(19)</sup>؛ ويرتبط ارتباطاً وثيقاً بحقوق الإنسان الأخرى، بما فيها الحقوق المكرسة في

(19) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4(1991)، الفقرة 1.

العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية<sup>(20)</sup>. وينبغي ضمان الحق في المسكن لجميع الأشخاص بغض النظر عن دخلهم أو حيازتهم لموارد اقتصادية أخرى<sup>(21)</sup> وينبغي للدول الأطراف أن تتخذ ما يلزم من تدابير لتحقيق الأعمال الكاملة لهذا الحق بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة<sup>(22)</sup>.

9-2 وتتأفي حالات الإخلاء القسري ظاهرياً مع أحكام العهد ولا يمكن تبريرها إلا في أكثر الظروف استثنائية<sup>(23)</sup>. ويجب على السلطات المختصة أن تكفل تنفيذها وفقاً للتشريعات المتوافقة مع العهد ووفقاً للمبادئ العامة للمعقولية والتناسب بين الهدف المشروع للإخلاء وعواقبه التي تصيب الأشخاص الذين جرى طردهم<sup>(24)</sup>. وهذا الالتزام ناشئ عن تفسير التزامات الدولة الطرف بمقتضى المادة 2(1) من العهد، مقروءة بالاقتران مع المادة 11 وفي ضوء مقتضيات المادة 4 التي تحدد الشروط التي يجوز بموجبها فرض قيود على ممارسة الحقوق التي يكرسها العهد<sup>(25)</sup>.

9-3 وبناء على ذلك، يجب استيفاء المعايير التالية للبت في الإخلاء. أولاً، يجب أن تكون إمكانية الإخلاء محددة بنص قانوني. ثانياً، يجب أن تعزز الرفاه العام في مجتمع ديمقراطي؛ ثالثاً، يجب أن تكون متناسبة مع الغرض المشروع المحتج به. رابعاً، يجب أن تكون ضرورية، بمعنى أنه إن وجدت تدابير عدة من شأنها تحقيق نفس الهدف على نحو معقول، وجب اختيار أقل التدابير تقييداً للحق المعني. وأخيراً، يجب أن يكون للقيود على الرفاه العام منافع أكثر من العواقب على ممارسة الحق المعني. وكلما كانت الآثار المترتبة على تقييد الحقوق التي يحميها العهد كبيرة، لزم فحص تبرير هذا التدبير فحصاً دقيقاً. ومن العوامل الحاسمة أيضاً في هذا التحليل إمكانية الحصول على سكن بديل لائق، والظروف الشخصية لشاغلي المسكن ومعاليمهم، ومدى تعاونهم مع السلطات على البحث عن حل موائم. ومما لا غنى عنه أيضاً التمييز بين العقارات المملوكة لأفراد يحتاجون إلى السكن فيها أو لدخول حيوي والعقارات المملوكة لمؤسسات مالية أو كيانات أخرى<sup>(26)</sup>. وهكذا، سترتكب الدولة الطرف انتهاكاً للحق في سكن لائق إن نصت قوانينها على وجوب إخلاء الشخص الذي ينتهي عقد إيجاره فوراً، دون مراعاة ظروف تنفيذ أمر الإخلاء<sup>(27)</sup>. ويجب أن تحلل تناسب التدبير سلطة قضائية أو سلطة نزيهة ومستقلة أخرى تتمتع بصلاحيات الأمر بوقف الانتهاك وتوفير سبيل انتصاف فعال. ويجب على هذه السلطة أن تحلل ما إذا كان الإخلاء متوافقاً مع العهد، بما في ذلك ما يتعلق بعناصر معيار التناسب الذي تقتضيه المادة 4 من العهد على النحو المبين أعلاه<sup>(28)</sup>.

9-4 وإضافة إلى ذلك، يجب ألا تكون هناك حلول أخرى ولا تدابير أقل مساساً بالحق في السكن، وأن تكون هناك مشاورات مسبقة حقيقية بين السلطات والأشخاص المعنيين، وألا يُترك هؤلاء الأشخاص في وضع ينتهك حقوقاً أخرى يكفلها العهد أو حقوق إنسان أخرى أو يعرض لانتهاك مماثل<sup>(29)</sup>.

(20) المرجع نفسه، الفقرتان 7 و9.

(21) المرجع نفسه، الفقرة 7.

(22) المرجع نفسه، الفقرة 12.

(23) المرجع نفسه، الفقرة 18 والتعليق العام رقم 7(1997)، الفقرة 1.

(24) قضية *بن جازية وبليلي ضد إسبانيا*، الفقرة 13-4.

(25) قضية *غوميز - ليمون بارنو ضد إسبانيا* (E/C.12/67/D/52/2018)، الفقرة 9-4.

(26) قضية *لوبيس ألبان ضد إسبانيا* (E/C.12/66/D/37/2018)، الفقرة 11-5.

(27) المرجع نفسه، الفقرة 11-7.

(28) المرجع نفسه.

(29) قضية *بن جازية وبليلي ضد إسبانيا*، الفقرة 15-1.

## واجب الدول في توفير سكن بديل للأشخاص المحتاجين

10-1 ينبغي على وجه الخصوص ألا تسفر عمليات الإخلاء عن تشريد الأفراد أو تعرضهم لانتهاك حقوق أخرى من حقوق الإنسان. وفي حال عجز المتضررين عن تلبية احتياجاتهم بأنفسهم، على الدولة الطرف أن تتخذ كل التدابير المناسبة، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، لضمان توفير مسكن بديل ملائم لهم، أو إعادة توطينهم أو إتاحة أراضٍ منتجة لهم، حسب الحالة<sup>(30)</sup>. وعلى الدولة الطرف واجب اتخاذ تدابير معقولة لإتاحة سكن بديل للأشخاص الذين شردوا بسبب الإخلاء، بصرف النظر عما إذا كانت سلطاتها هي التي نفذت عملية الإخلاء أو نفذتها جهة خاصة مثل المؤجر<sup>(31)</sup>. وفي حالة إخلاء شخص من منزله دون أن تمنحه الدولة الطرف أو تضمن له إقامة بديلة، يجب على الدولة الطرف أن تثبت أنها نظرت في الظروف المحددة للقضية وأنها على الرغم من اتخاذها كل التدابير المعقولة، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، فإنها لم تتمكن من صون حق الشخص المعني في المسكن. ويجب أن تمكن المعلومات التي تقدمها الدولة الطرف للجنة من النظر في معقولية التدابير المتخذة وفقاً للمادة 8(4) من البروتوكول الاختياري<sup>(32)</sup>.

10-2 ويعني واجب توفير سكن بديل للأشخاص الذين يجري إخلاؤهم والذين يحتاجون إليه أنه يجب على الدول الأطراف، بموجب المادة 2(1) من العهد، أن تتخذ جميع التدابير اللازمة لصون الحق في المسكن بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة. وتحقيقاً لهذه الغاية، يمكنها اختيار مجموعة واسعة من السياسات<sup>(33)</sup>. غير أن أي إجراء يتخذ يجب أن يكون مدروساً وملموساً وأن يهدف بأكبر قدر ممكن من الوضوح إلى إعمال الحق في المسكن<sup>(34)</sup> بأسرع الطرق الممكنة وأكثرها فعالية. وينبغي أن تكون إجراءات الإسكان البديل المتخذة في حالات الإخلاء متناسبة مع حاجة الأشخاص المتضررين ومع الطابع الملح للحالة، كما يجب أن تحترم كرامة الشخص. وعلاوة على ذلك، ينبغي للدول الأطراف أن تتخذ تدابير متسقة ومنسقة لحل أوجه القصور المؤسسي والأسباب الهيكلية لنقص المساكن<sup>(35)</sup>.

10-3 ويجب أن يكون مكان الإقامة البديل لائقاً. وفي حين أن الطابع اللائق تحدده جزئياً عوامل اجتماعية واقتصادية وثقافية ومناخية وإيكولوجية وغيرها من العوامل، فإن اللجنة تعتقد أنه من الممكن مع ذلك تحديد جوانب معينة من الحق الذي يجب أن يؤخذ في الاعتبار لهذا الغرض في أي سياق معين. وتشمل هذه الجوانب الأمن القانوني لشغل المسكن؛ وتوافر الخدمات والمواد والمرافق والبنية التحتية؛ والقدرة على تحمل تكاليفه؛ وصلاحيته للسكن؛ وإمكانية الوصول إليه؛ وموقعه الذي يسمح بالوصول إلى المرافق الاجتماعية (التعليم وخيارات العمالة وخدمات الرعاية الصحية)؛ واحترام البيئة الثقافية، بما يسمح بالتعبير عن الهوية الثقافية والتنوع الثقافي<sup>(36)</sup>.

10-4 وفي ظروف معينة، قد تتمكن الدول الأطراف من إثبات أنها على الرغم من بذل قصارى جهدها، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، فقد تعذر عليها توفير إقامة بديلة دائمة للشخص الذي جرى إخلاؤه.

(30) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 7(1997)، الفقرة 16.

(31) قضية بن جازية وبليلي ضد إسبانيا، الفقرة 15-2.

(32) المرجع نفسه، الفقرة 15-5. وانظر أيضاً E/C.12/2007/1.

(33) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4(1991)، الفقرة 8(ج). وانظر أيضاً المرجع نفسه، الفقرة 13.

(34) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 3(1990)، الفقرة 2. وانظر أيضاً الرسالة المؤرخة 16 أيار/مايو 2012 الموجهة من رئيس اللجنة إلى الدول الأطراف في العهد (HRC/NONE/2012/76).

(35) انظر، على سبيل المثال، الوثيقة A/HRC/31/54، الفقرات 28-38.

(36) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4(1991)، الفقرة 8.

وفي مثل هذه الظروف، يمكن استخدام أماكن إقامة مؤقتة لا تفي بجميع متطلبات السكن اللائق. غير أنه يجب على الدول أن تحرص على أن يحترم السكن المؤقت الكرامة الإنسانية لمن أخلوا من مساكنهم وأن يستوفي جميع متطلبات الأمن، وألا يصبح حلاً دائماً، بل أن يكون خطوة نحو الحصول على سكن لائق. ويجب أيضاً مراعاة حق أفراد الأسرة في ألا يفصل بعضهم عن بعض<sup>(37)</sup> وأن يتمتعوا بمستوى معقول من حماية الخصوصية.

### تحليل التناسب في إخلاء صاحب البلاغ والقانون الساري في هذا الصدد

11-1 ستحل اللجنة الآن ما إذا كان إخلاء صاحب البلاغ ينتهك حقه في سكن لائق أو ما إذا كان يمكن تبرير الإجراء بكونه قيماً على الحق في سكن لائق بموجب المادة 4 من العهد.

11-2 تلاحظ اللجنة أن صاحب البلاغ أخطر بإنهاء عقد الإيجار وفقاً للقانون الساري، الذي منحه مهلة ستة أشهر وتعويضاً يعادل قيمة الإيجار لمدة ستة أشهر. ونظرت ثلاث هيئات قضائية في مسألة إنهاء العقد، وتمكّن صاحب البلاغ من أن يعرض عليها بمساعدة محام جميع ادعاءاته التي دُرست بجميع الضمانات اللازمة.

11-3 وتحيط اللجنة علماً بحجة الدولة الطرف التي تدعي أنها لا تستطيع الاعتراض على طرد صاحب البلاغ، لأن إنهاء عقد الإيجار تم وفق تشريعات يمكن التنبؤ بها ومتناسبة مع الظروف، ولأن القرار القضائي الذي يأمر بالإخلاء أصبح نهائياً وواجب النفاذ. وتقرّ اللجنة بأن للدولة الطرف مصلحة مشروعة في سن التشريعات المتعلقة بعقود الإيجار وفي ضمان احترام القانون الساري وحماية جميع الحقوق المنصوص عليها في نظامها القانوني، ما دام ذلك لا يتعارض مع الحقوق المكرسة في العهد. وبما أن عقد الإيجار الذي أبرمه صاحب البلاغ قد أنهى وفقاً للقوانين السارية، على نحو ما أكدته الهيئات القضائية الثلاث التي نظرت في القضية، ترى اللجنة أن هناك أسباباً مشروعة تبرّر عملية الإخلاء.

11-4 وتلاحظ اللجنة أن صاحب البلاغ يعتبر أيضاً أن التشريعات السارية اليوم على عقود الإيجار في الدولة الطرف لا تتيح الحفاظ على أسعار ميسورة للوحدات السكنية، وأن هذه التشريعات التي تجيز إنهاء عقود الإيجار دون مبرر يُذكر تخلف أيضاً أثراً سلبياً غير متناسب على المسنين. وتحيط اللجنة علماً بالمعلومات التي قدمها الطرف الثالث المتدخل، والتي تفيد بأن الأشخاص الذين تبلغ أعمارهم 64 سنة فما فوق هم أكثر تأثراً بإنهاء عقود الإيجار ضد إرادتهم من الأشخاص المنتمين إلى فئات عمرية أخرى، وبأن هذا الأمر له أثر سلبي على هؤلاء الأشخاص (انظر الفقرة 6-5/أعلاه). كما أن الطرف الثالث المتدخل يعتبر أن هذه الحالة تشكل تمييزاً غير مباشر ذا طابع متعدد الجوانب يقوم على السن والحالة الاجتماعية. وتذكر اللجنة بأنه ينبغي للدول الأطراف أن تتخذ خطوات لضمان أن تكون النسبة المئوية للتكاليف المتصلة بالسكن متناسبة، بصورة عامة، مع مستويات الدخل. ووفقاً لمبدأ مراعاة القدرة على تحمل التكاليف، ينبغي بفضل اتخاذ التدابير المناسبة حماية مستأجري المساكن من الإيجارات الباهظة الثمن أو من زيادات الإيجار غير المعقولة<sup>(38)</sup> ومن أي آثار غير مرغوب فيها قد تترتب عن هذه التشريعات على الفئات الضعيفة مثل المسنين. وتذكر اللجنة بأنه يجوز للدول الأطراف أن تتخذ طائفة من التدابير لإعمال الحقوق المنصوص عليها في العهد، بما فيها الحق في سكن لائق الذي يفترض جملة أمور منها تنظيم سوق المساكن المؤجرة.

(37) قضية *لوبيز ألبان ضد إسبانيا*، الفقرة 9-3.

(38) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4 (1991)، الفقرة 8(ج).

5-11 وتذكر اللجنة أيضاً بأن المادة 5(2) من العهد تنص على عدم جواز قبول فرض أي قيد أو أي تضييق على أي من حقوق الإنسان الأساسية المعترف بها أو النافذة في أي بلد تطبيقاً لقوانين أو اتفاقيات أو أنظمة أو أعراف، بذريعة كون هذا العهد لا يعترف بها أو كون اعترافه بها أضييق مدى. ويشمل ذلك الحق في الملكية الخاصة المعترف به في تشريعات الدولة الطرف وفي المادة 1 من البروتوكول الإضافي للاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان، الذي صدقت عليه الدولة الطرف. ولكن الدول الأطراف تخلّ بالتزامها بحماية الحقوق المنصوص عليها في العهد في حالة عدم منع أو مواجهة سلوك الشركات التجارية الذي يؤدي إلى انتهاك هذه الحقوق، أو الذي يُتوقع أن يؤدي إلى انتهاكها<sup>(39)</sup>. ولذلك، يجب أن يكون الهدف من سياسات الإسكان هو ضمان الحصول على سكن لائق. ويجب أن توفر هذه السياسات حماية كافية للمستأجرين لضمان توافر العناصر الأساسية للحق في سكن لائق، من قبيل الأمن القانوني لشغل المسكن أو القدرة على الدفع أو الصلاحية للسكن<sup>(40)</sup>.

6-11 وتذكر اللجنة بالتزام الدول الأطراف باتخاذ تدابير خاصة، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، لضمان تمتع المسنين تمتعاً كاملاً بجميع الحقوق المنصوص عليها في العهد<sup>(41)</sup>. وتذكر اللجنة أيضاً بأن خطة عمل فيينا الدولية للشيخوخة تنص بوضوح، في توصيتها 19، على أن المسكن للمسنين ينبغي النظر إليه على أنه أكثر من مجرد مأوى. ذلك لأن له، بالإضافة إلى المدلول المادي، مدلولاً نفسياً واجتماعياً ينبغي أخذه بالحسبان. ومن ثم، ينبغي للسياسات الوطنية أن تساعد المسنين على مواصلة الحياة في مساكنهم أطول مدة ممكنة، من خلال إصلاح المساكن وتطويرها وتحسينها وتكييفها مع قدرة هؤلاء الأشخاص على الحصول عليها واستخدامها<sup>(42)</sup>. وبدون هذه التدابير الخاصة، يمكن أن تولّد سياسات عامة قد تكون مناسبة لعامة السكان أثراً سلبياً غير متناسب على تمتع المسنين بالحقوق المنصوص عليها في العهد، ولا سيما أولئك الذين يعانون من ظروف اجتماعية واقتصادية صعبة. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يكون السكن المستأجر أهمّ بالنسبة إلى المسنين مقارنة ببقية السكان، خاصة إذا عاشوا فيه لفترة طويلة، لأنهم تمكنوا من بناء شبكة اجتماعية داخل الحي، ويمكن أن يكون تغيير السكن مصدر قلق بالنسبة إليهم.

### جمود القانون وأثره غير المتناسب على صاحب البلاغ

1-12 في ظل هذه الاعتبارات، ترى اللجنة أن القانون الذي يسمح لأصحاب المساكن بإنهاء عقود الإيجار بصفة دورية دون أن يضطروا إلى تقديم أي مبرر، ودون أي ضمان أو تعويض نقدي آخر، يمكن أن يكون له أثر سلبي على أمن شغل المسكن وأن يسهم في ارتفاع الأسعار كثيراً في سوق الإيجارات بحكم الواقع، مما يمكن أن يكون له تأثير على التكلفة المعقولة للسكن. ولذلك، فإن هذا القانون مخالف لأحكام العهد. وتلاحظ اللجنة أن القانون الساري في الدولة الطرف، فيما يخص الحالة قيد النظر، يسمح للمؤجر بإنهاء عقد الإيجار دون مبرر، ولكنه يقدّم في الوقت نفسه ضمانات هامة للمستأجر: فلا يجوز إنهاء عقد الإيجار في أي وقت ويجب على المالك، كما حصل في حالة صاحب البلاغ، أن يرسل إلى المستأجر إشعاراً بإنهاء العقد وأن يدفع له تعويضاً مالياً. وبالإضافة إلى ذلك، يجوز للقاضي في بعض الحالات أن يقبل تمديد المهلة الممنوحة بموجب الإشعار لحماية المستأجرين الذين يواجهون أوضاعاً هشة. والضمانات الممنوحة للمستأجرين تجعل هذا التشريع، من الناحية النظرية وبوجه عام، متوافقاً مع أحكام العهد والحق في سكن لائق.

(39) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 24(2017)، الفقرة 18.

(40) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4(1991)، الفقرة 8.

(41) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 6(1995)، الفقرة 10.

(42) المرجع نفسه، الفقرة 33.

12-2 بيد أن اللجنة تلاحظ أن المسنين الذين تزيد أعمارهم عن 64 سنة يتأثرون بإنهاء عقود الإيجار أكثر من بقية السكان (الفقرة 5-6/أعلاه). ولذلك، فإن التطبيق الجامد لهذا القانون، في السياق المحدد لارتفاع أسعار الإيجارات في منطقة بروكسل (الفقرة 6-2/أعلاه) ونظراً إلى احتياجات المسنين المعينة (الفقرة 11-6/أعلاه)، يمكن أن يكون له أثر سلبي غير متناسب على المسنين ذوي الدخل المنخفض. وقد يكون هذا الأثر غير المتناسب ناجماً عن وضع السوق المعين وعن التطبيق الجامد للإطار المعياري.

12-3 ولذلك، فإن احتمال تأثير هذه السياسة بشكل غير متناسب على حق بعض الفئات السكانية المستضعفة في سكن لائق يقتضي التزاماً مزدوجاً على أي دولة طرف تختار هذا الإطار المعياري. أولاً، ينبغي للدولة الطرف أن تتشئ آلية لرصد أثر تطبيق الإطار القانوني على أشد السكان ضعفاً وتهميشاً، بغية إدخال التعديلات اللازمة لنقادي تأثرهم بشكل غير متناسب مما قد ينطوي على انتهاك حق فئة معينة في سكن لائق، مثل المسنين الذين يواجهون صعوبات اجتماعية واقتصادية. وثانياً، يجب أن تتضمن السياسة آليات وتدابير مرنة لضمان ألا يكون لتطبيق الإطار القانوني أثر غير متناسب في بعض الحالات.

12-4 وترى اللجنة في هذه القضية أن السلطات القضائية ومرافق الرعاية الاجتماعية لم تأخذ في الاعتبار بما فيه الكفاية الأثر غير المتناسب الذي يمكن أن يحدثه تغيير السكن القسري على الأشخاص الضعفاء بوجه خاص، مثل المسنين الذين يعانون من وضع اقتصادي هش. وذلك على الرغم من أن صاحب البلاغ يعيش في نفس الشقة منذ خمسة وعشرين عاماً، وقد أوفى دائماً بالتزاماته التعاقدية، وهو الآن شخص مسن، ذو دخل محدود، تربطه علاقات اجتماعية قوية بحيه.

12-5 وتلاحظ اللجنة أنه كان من الممكن أن تتخذ الدولة الطرف تدابير مختلفة، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، للتخفيف من أثر تطبيق الإطار القانوني على صاحب البلاغ. فعلى سبيل المثال، كان من الممكن إجراء وساطة لتعديل سعر الإيجار بدعم مالي من الدولة الطرف، من أجل تمكين صاحب البلاغ من تسديده. ولم تُبحث هذه الإمكانية، أو أي إمكانية أخرى تسمح لصاحب البلاغ بالبقاء في المسكن، بسبب عدم مرونة القانون في هذا الصدد. ويبدو أن هذا الخيار خيار معقول جداً نظراً إلى وجود حقيقة لا خلاف عليها في هذا البلاغ، وهي أن المالكة أعادت تأجير الشقة بإيجار أعلى. وفي هذا السياق، كان من الممكن للدولة الطرف، لو لم يكن القانون جامداً إلى هذا الحد، أن تقدم إعانة مالية إلى صاحب البلاغ، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، للسماح له بالبقاء في الشقة.

12-6 وتدكر اللجنة بأن الدول الأطراف ملزمة بتوفير سكن بديل للشخص المطرود بما تسمح به مواردها المتاحة (الفقرات من 10-2 إلى 10-4/أعلاه). وعليه، فإن شروط السكن البديل المعروض على الشخص المطرود، التي تتوافق مع التزامات الدول الأطراف بموجب أحكام العهد، قد تختلف من دولة إلى أخرى، تبعاً لمستوى نموها والموارد المتاحة لها. وكان هناك خطر بأن يؤدي تغيير جذري في سكن شخص يبلغ سن صاحب البلاغ إلى الإخلال بنمط حياته، وهذا ما حدث لصاحب البلاغ على نحو ما أكده طبيبه النفسي. وفي هذا السياق، فإن طلب صاحب البلاغ الحصول على سكن بديل يجنبه الانفصال عن شبكته الاجتماعية القائمة ليس طلباً منافياً للعقل، لا سيما وأن الدولة الطرف هي أحد البلدان التي يبلغ دخل الفرد فيها أعلى دخل في العالم.

12-7 وتلاحظ اللجنة أن صاحب البلاغ تلقى اقتراحين بشأن السكن البديل وهما السكن المؤقت المدعوم أو دار المسنين. ورفض صاحب البلاغ هذين الاقتراحين لأنه لا يمكن أن يشكل أي منهما حلاً بديلاً مناسباً يلبي احتياجاته. وفي الظروف التي جرى وصفها، ترى اللجنة أن الاقتراحين المعروضين على صاحب البلاغ - وهما السكن العابر أو مأوى المسنين - لا يلبيان شروط السكن المؤقت اللائق، نظراً إلى الاحتياجات الخاصة لصاحب البلاغ بوصفه شخصاً مسناً، لا سيما وأن تطبيق الإطار القانوني للدولة الطرف،



الذي يجيز إنهاء عقد الإيجار دون مبرر على نحو ما أوضح/علاه (الفقرة 11-6)، يلقي على كاهل الأشخاص الذين ينتمون إلى الفئات الضعيفة عبئاً خاصاً في سوق الإسكان، بحيث تجد هذه الفئات صعوبة متزايدة في العثور على سكن لائق آخر في البيئة الحضرية التي اعتادت عليها. وينطبق هذا بوجه خاص على الأسر ذات الدخل المنخفض التي لديها أطفال وعلى المسنين، إذ إن إمكانياتهم الاقتصادية محدودة للغاية. وصحيح أن الدولة الطرف تتمتع بسلطة توجيهية فيما يخص الضوابط التنظيمية لعقود الإيجار، إلا أنها في الوقت نفسه ملزمة بتطبيق الضمانات اللازمة لكفالة أمن شغل المسكن، مما يتطلب منها توفير مساكن بديلة لائقة.

12-8 واستناداً إلى المعلومات المشار إليها في الفقرات السابقة، أي دفع علاوة تعويضية وتوجيه إشعار بإنهاء العقد من جهة، وعدم ملاءمة المساكن البديلة المعروضة على صاحب البلاغ والأثر غير المتناسب الذي خلفه عليه إنهاء عقد الإيجار باعتباره شخصاً مسناً ذا دخل محدود من جهة أخرى، ترى اللجنة في هذه الحالة أن كلا التطبيق الجامد للإطار التشريعي المتعلق بعقود الإيجار وعملية الإخلاء يشكلان انتهاكاً من جانب الدولة الطرف لحق صاحب البلاغ في سكن لائق، كما هو منصوص عليه في المادة 11 مقروءة وحدها وبالاقتران مع المادة 2(2) من العهد.

12-9 ورغم طرد صاحب البلاغ من مسكنه واستنتاج حدوث انتهاك لحقه في سكن لائق، ترى اللجنة أن الدولة الطرف اتخذت التدابير المؤقتة المطلوبة، لأنها اقترحت على صاحب البلاغ ما اعتبرته في ذلك الوقت وبنية حسنة سكناً بديلاً لائقاً. ومن هنا، تخلص اللجنة إلى أنه لم يجر الإخلال بأي حكم من أحكام البروتوكول الاختياري.

## دال - استنتاجات وتوصيات

13- استناداً إلى جميع المعلومات المقدمة وفي الظروف الخاصة لهذه القضية، ترى اللجنة أن الوقائع المعروضة عليها تشكل انتهاكاً لحق صاحب البلاغ في سكن لائق.

14- واللجنة، إذ تتصرف بموجب المادة 9(1) من البروتوكول الاختياري، ترى أن الدولة الطرف انتهكت حق صاحب البلاغ بموجب المادة 11(1) من العهد. وفي ضوء الآراء الواردة في هذا البلاغ، تقدم اللجنة إلى الدولة الطرف التوصيات التالية.

### توصيات بشأن صاحب البلاغ

15- إن الدولة الطرف ملزمة بتوفير سبيل انتصاف فعال لصاحب البلاغ، وينبغي لها على وجه الخصوص (أ) إذا لم يكن ينزل حالياً في سكن لائق، أن تعيد تقييم حالة الضرورة التي يعاني منها لتوفير سكن اجتماعي له أو اتخاذ أي تدبير آخر يمكنه من العيش في سكن لائق يستوفي المعايير المحددة في هذه الآراء؛ و(ب) إعطاء صاحب البلاغ تعويضاً مالياً عن الانتهاكات التي تعرض لها؛ و(ج) تعويض صاحب البلاغ عن التكاليف القانونية التي تكبدها بشكل معقول نتيجة تقديم هذا البلاغ.

### توصيات عامة

16- ترى اللجنة أن سبيل الانتصاف الموصى بها في سياق البلاغات الفردية يمكن أن تكون بمثابة ضمانات بعدم التكرار، وتذكر بأن الدولة الطرف ملزمة بمنع حدوث انتهاكات مماثلة في المستقبل. وترى اللجنة أنه ينبغي للدولة الطرف أن تكفل اتساق تشريعاتها وإنفاذها مع الالتزامات المنصوص عليها في العهد. وعلى وجه الخصوص، يقع على عاتق الدولة التزام بما يلي:

(أ) إعادة النظر في تشريعاتها الحالية التي تجيز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار دون مبرر، بغية تضمينها أوجه مرونة وتدابير خاصة تتيح تفادي أي أثر غير متناسب على حق الفئات المحرومة في سكن لائق، مثل المسنين الذين يعانون من وضع اجتماعي واقتصادي غير مواتٍ؛

(ب) إجراء تقييم منتظم للتشريعات التي تجيز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار دون مبرر، من أجل تقييم الآثار العامة لهذه القوانين على ممارسة الحق في سكن لائق، ولا سيما بالنسبة إلى الفئات المحرومة، وإدخال التعديلات اللازمة لحماية هذا الحق، عند الاقتضاء؛

(ج) اتخاذ التدابير اللازمة، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، لضمان حصول الفئات المحرومة، مثل المسنين ذوي الوضع الاجتماعي والاقتصادي غير المواتي الذين يطردون من منازلهم، على مساكن بديلة تلبي احتياجاتهم الخاصة وتوفر لهم الاستقرار والأمن المناسبين لسنهم ووضعهم.

17- ووفقاً للمادة 9(2) من البروتوكول الاختياري والمادة 18(1) من النظام الداخلي المؤقت للبروتوكول الاختياري، يُطلب إلى الدولة الطرف أن تقدم إلى اللجنة، في غضون ستة أشهر، معلومات خطية بخصوص أي إجراءات اتُخذت لتنفيذ آراء اللجنة وتوصياتها. ويُطلب إلى الدولة الطرف أيضاً نشر آراء وتوصيات اللجنة وتوزيعها على نطاق واسع، بوسائل يسهل الوصول إليها، بحيث تصل إلى علم جميع الفئات السكانية.