تقرير «المدار» العقاري الشهري

١٢ عيبا شابت قانون الـ B.O.T الجديد

قال تقرير شركة المدار للتمويل والاستثمار الشهري، ان القطاع الخاص في الكويت ساهم في الآونة الاخيرة بشكل فعال في رسم ملامح الاقصاد المحلي من خلال مشاركته في العديد من المشاريع الترفيهية والتسويقية والمعمارية والسكنية، اخذين بعين الاعتبار ان القطاع العقاري يعتبر ثاني مساهم في الناتج المحلي، بعد القطاع النفطي، وقد شهدت الكويت نهاية القرن الماضي ظهور مشاريع بشكل حديث اطلق عليها مشاريع البناء والتشغيل والتحويل B.o.T والتي تقوم بمقتضاه الحكومةباختيار شركة من شركات القطاع الخاص لتمويل وتشييد مرفق من مرافق البنى التحتية وعلى حسابه الخاص، على ان يكون للشركة الحق في استغلال هذه المرافق وفقا للطريقة التي تراها مناسبة وتحصيل ارباح التشغيل لحسابه لفترة معينة تنتقل بعد ذلك اصول المرفق وادارته الى الحكومة التي تستكمل هي بدورها عملية الاستثمار.

واخيرا، وبعد طول انتظار، تجاوز ٧ سنوات، تم اقرار مشروع القانون الخاص بتعديل احكام المرسوم رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة، وخاصة التعاقد وفقا لنظام البناء والتشغيل والتحويل او البناء والتشغيل والتملك والتحويل، او اي نظام آخر مشابه ليرسم المعالم الاولى الرئيسية لتحسين حالة اللاتوافق التي حدثت بين كل من القطاع الخاص والقطاع الحكومي، وذلك فيما يتعلق بمثل هذا النوع من المشاريع، التي عانت من خلالها الشركات الامرين، من خلال سحب عدد كبير من العقود المدارة وفقا لهذا النظام.

وعلى الرغم من قدم هذا النوع من المشاريع، حيث وصلت عدد المشاريع التي نفذت وفقا لنظام البناء والتشغيل والتحويل منذ عام ١٩٩٤ حتى الآن الى ٩٣ مشروعا وقعتها املاك الدولة في وزارة المالية بتكاليف اجمالية وقدرها ٣٥٥ مليون دينار الا ان وجه القصور الاول في تلك المشاريع هو عدم وجود قواعد ولوائح تنظم هذه المشاريع، بالاضافة الى اختلاف اجراءات طرح المناقصة وشروط التعاقد ومدة الاستثمار وآلية تجديد المشاريع.

ولعل القانون الجديد جاء بمنزلة الصدمة لدى متخذي القرار في القطاع الخاص، خصوصا انه قد احتوى على عدد من المواد التي لا تتناسب مع طموحات وتطلعات القطاع الخاص، بالاضافة الى تناقض هذه المواد مع بعضها البعض فكان القانون بمنزلة ردة فعل على المشاريع التي سحبت أخيرا بقرار من مجلس الوزراء.

لماذا أغفل القانون اتخاذ الجانب الفني في المزايدات.. ولمصلحة من؟

١٠٪ فقط من قيمة المشروع لصاحب المبادرة نسبة مجحفة بحق الأفكار المبدعة

تشكيل لجنة عليا خالية من مشاركة القطاع الخاص خطأ فادح فاضح

مراقبة ديوان المحاسبة المسبقة تعرقل مسار المشاريع.. ولاتوقف التعديات

تأسيس اللجنة العليا

١ - جاءت المادة الرابعة من القانون لتوقف جميع المشاريع الجديدة الخاصة بنظام البناء والتشغيل والتحويل حتى يتم تأسيس اللجنة العليا الخاصة بالاشراف على مشاريع الT.o.B وهذا يعني ان جميع المشاريع ستكون حبيسة الادراج حتى يتم تأسيس هذه اللجنة، وتعين اللجنة التنفيذية والتي ستقوم بمهام دراسة المشروعات والمبادرات واعداد نموذج العقود ومتابعة تنفيذها وتحديد طرق متابعة وتقييم اداء المشروعات. ولا شك ان تشكيل اللجان والبدء بتأسيس المؤسسة الخاصة بالاشراف على مشاريع الB.o.T ستأخذ وقتا وجهدا كبيرا وهذا سوف يعني بالنهاية تعطيلا اكبر للمشاريع الجديدة والتي من المتوقع ان تطرح بنظام الـ T.o.B كمشروع جزيرة بوبيان وجسر الصبية ومدينة الحرير وتعتبر هذه المشاريع من المشاريع الحيوية والتي يجب تنفيذها بالسرعة الممكنة.

الخصم والحكم

٢ - فيما يتعلق باللجنة العليا للمشروعات التي تقام على املاك الدولة العقارية، فقد جاء تشكيلها برئاسة وزير المالية وبعضوية عدد من الوزراء ووكلاء الوزارات، بالاضافة الى اثنين يرشحهما مجلس الوزراء. وقد اغفل القانون، وبصورة واضحة مشاركة القطاع الخاص في هذه اللجنة. وكان من الاجدر ان يكون من بين اعضاء اللجنة عدد من ذوي الخبرة والاختصاص من ممثلي القطاع الخاص لخلق حالة من التوازن داخل اللجنة ولتحسين مخرجاتها، كما ان القطاع الخاص سيواجه عددا من المشاكل في حدوث اي نزاع بينه وبين الجهة التنظيمية للمشروع حيث سيتم في هذه الحالة اللجوء الى اللجنة العليا ولا شك ان خلو اللجنة من ممثلي القطاع الخاص سيجعلها في موضع الحكم والخصم في آن واحد، مما سيؤدي الى تعقيد المشكلة.

رقابة ديوان المحاسبة

٣- جاءت المادة الحادية عشرة الخاصة برقابة ديوان المحاسبة، والتي ذكرت ان جميع العقود تخضع إلى مراقبة ديوان المحاسبة السابقة واللاحقة. ومن المتعارف عليه انه ليس من صلاحيات ديوان المحاسبة ان يقوم بالرقابة المسبقة بل ان واجباته تقتصر على المراقبة اللاحقة، ولاشك ان هذا قد يؤدي الى حدوث خلل في آلية تطبيق المشاريع. فكثير من التجاوزات التي كانت تعرض على القضاء قد تم تمريرها من دون عقاب او رادع بسبب مراقبة ديوان المحاسبة المسبقة، كما ان حدوث اي تجاوز او تعديل او تغيير في المشروعات قد يصعب من محاسبة الجهة المنفذة، خاصة بعد مرور وقت من هذا التجاوز بسبب الرقابة المسبقة التي وضعها القانون. ان ما يحتاج اليه القانون هو اعطاء اللجنة العليا المراد تنفيذها شخصية معنووية مستقلة وألا تخضع لمراقبة ديوان المحاسبة المسبقة لكي تحقق الهدف المرجو من انشائها، ولتذلل جميع العقبات التي يمكن ان تواجهها هذه اللجنة في المستقبل البعيد.

عوائد أعلى للدولة

٤ - اغفل صانعو القرار في اعتبار أن الهدف من مثل هذا النوع من المشاريع هو تحقيق اعلى عائد ممكن للدولة من وراء التعامل على اراضيها من خلال البيع او التأجير. فالهدف الاساسي في مثل هذا النوع من المشاريع هو التنمية والاستفادة من خبرات القطاع الخاص وتخطي اعباء التمويل بالاضافة الى قدرة القطاع الخاص في جلب الخبرات والكفاءات التي ستساعد بلا شك في تنفيذ هذه المشاريع في الدقة والجودة المطلوبة، ولذلك لا يجب ان يكون الهدف الرئيسي من هذا القانون هو تحقيق عوائد للدولة، ولكن كان من الاولى ان يكون الهدف الرئيسي هو خلق بيئة استثمارية مشجعة تساهم في رفع قيمة الاقتصاد الوطني وزيادة الناتج المحلي وتحسين الخدمات المقدمة للافراد سواء كانوا مواطنين او مقيمين حتى لو كان ذلك على حساب دخل الدولة طالما توفر مبدأ العدالة والشفافية في طرح المشروع.

المبادرات والملكية الفكرية

٥ -جاءت المادة الخامسة مخيبة لامال وطموحات القطاع الخاص، حيث احبطت روح المبادرة التي يتمتع بها القطاع الخاص وخصصت نسبة ١٠٪ فقط من قيمة المشروع لصاحب المبادرة، وهي بذلك انهت مفهوم حقوق الملكية الفكرية، كما انها وبهذه المادة ستساهم في ضياع الجهد الذي سيبذله القطاع الخاص في خلق الافكار والابداع وابتكار الافكار التصميمية والعالمية، من خلال تقليص حجم مشاركته في المشروع. كما ان هذه النسبة قد تساهم في تنفير الشركات والمؤسسات من تقديم المبادرات للدولة (اللجنة العليا) فصاحب المبادرة ايا كان ولطالما كان ذلك وفقا للشروط والضوابط والاجراءات القانونية يجب ان يحظى بفرصة استثمارها الى ابعد حد، ولكن في الوضع الحالي فإن صاحب المبادرة سيحظى بنسبة منخفضة من المشروع، وعليه لا يكون صاحب قرار فيها بعد تأسيس شركة المشروع.

آلية المزايدات

٦ - ذكر القانون ان ٤٠٪ من اسهم شركة المشروع المراد تأسيسها سوف تطرح بمزايدة علنية على الشركات المساهمة والشركات التي تقترحها اللجنة العليا دون تحديد آلية الاختيار. وهنا يجب ان تتضمن اللائحة المنظمة لعمل اللجنة العليا لتلك الآلية، منعا لحدوث اي اشكاليات حول كيفية الاختيار في المستقبل.

● كان من الأولى على المشرع ترك تقرير مدة المشروع للجنة العليا

احتساب قيمة الأرض

٧- من بين العوائق التي وضعها القانون، هو احتساب قيمة الارض التي سيقام عليها المشروع ضمن القيمة الكلية للمشروع ولا شك ان مثل هذا الشرط سيشكل عائقا في وجه الكثير من المشاريع عند تقييم قيمة الارض التي سيقام عليها المشروع، تنفيذا للمادتين الرابعة والخامسة من القانون. فالمشاريع التي تخضع لنظام البناء والتشغيل والتحويل عادة ما تتمتع بخصائص قد تختلف كليا او جزئيا عن غيرها. فعلى سبيل المثال، من الصعب جدا على صانع القرار ان يقوم بتقييم ارض مخصصة لمعالجة صرف المياه الصحية (مثال: مشروع محطة الصليبية). فالارض المذكورة من دون المشروع لا تعادل شيئا، كما انه من الصعب جدا ان يتم تقييم ارض مخصصة للنشاط الترفيهي في مناطق لا يوجد بها اي نشاط ترفيهي (منتزه الشعب البحري المطل على البحر مباشرة والذي يقع في منطقة لا تحتوي على اي نشاط مشابه اخر) ومن المستحيل كذلك ان يتم تقييم ارض يقام عليها مشروع لتوليد الطاقة الكهربائية او لتوفر البنى التحتية، كما انه من الظلم ايضا ان يتم مقارنة ارض ذات ملكية خاصة بارض تخضع لاملاك الدولة، وستؤول للدولة بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وتشغيله خلال الفترة المتفق عليها.

تميز المشاريع

٨- لعل من اهم خصائص مشاريع الـ B.O.T هو تميزها عن بعضها البعض، فكل مشروع له روحه واهدافه الخاصة الذي اقيم من اجله، ولذلك كان من الاولى على المشرّع ان يترك مدة المشروع ليقر من قبل اللجنة العليا التي ستستند على قرارها بعد السماع لاقتراحات اللجنة التنظيمية بهذا الخصوص وذلك وفقا لنوعية وطبيعة المشروع وقيمة المبلغ المستثمر، وغيرها من المتغيرات المتعلقة بالمشروع، وذلك لضمان تحقيق الفائدة المشتركة بين كل من القطاع الخاص والجهة الطارحة للمشروع، على ان يتم تحديد المدة قبل طرح المشروع، وبموافقة مسبقة من قبل مجلس الوزراء بعد اعتماده من قبل اللجنة العليا، دون حدوث اي تغيير او تعديل في المدة المقررة بعد ترسية المشروع.

نقاط إيجابية

تضمن القانون كذلك عددا من النقاط المهمة والايجابية المشجعة، التي يمكن ان تشكل اساس الانطلاق في مثل هذا النوع من المشاريع، ولعلنا هنا يمكن ان نتطرق اليها بإيجاز كوضع التحكيم كأساس لفض النزاعات بين كل من الجهة العامة المتعاقدة والمستثمر، وهي بلا شك ستساهم في الاسراع في تسوية هذه المنازعات وتقليل نسبة المخاطرة، كما ان القانون شدد وبقوة على حماية المال العام من خلال العديد من البنوك، وهذا قد يعطي انطباعا بأن القانون قد جاء كردة فعل عن تجارب ومشاريع سابقة، لكنه سيساهم في وضع حد لأي تجاوز او تعدّ مستقبلي. كما ان القانون قد حدد جهة واحدة متخصصة في مشاريع الـB.O.T، مما يعني ان المستثمر سيتعامل مع جهة واحدة فقط وسيؤدي ذلك الى تخفيف الضغط على المستثمر من ناحية الوقت، خصوصا في مرحلة استخراج التراخيص والموافقات الحكومية على المشروع، حيث عادة ما تستثمر هذه المرحلة لسنوات طويلة جدا بسبب التعقيد الاداري والتداخل الوظيفي بين الجهات المختلفة. وقد راعى القائمون كذلك تحديد طريقة الطرح والاعلان عن المشروع، وكيفية متابعة تنفيذ العقود وطريقة تقييمها، وكيفية التعامل مع املاك الدولة العقارية المختلفة من خلال تعديلنص المادتين ١٥و١٦ من المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠، بما ينهي السلطة التقديرية المطلقة لمجلس الوزراء في التصرف بأملاك الدولة العقارية.

مصير العقود القديمة

٩- شدد القانون ووفقا للمادة الثالثة على ان العقود القديمة، التي ابرمت وفقا لنظام البناء والتشغيل والتحويل ستحول الى عقود ادارية بعد الانتهاء من مدة العقد، دون السماح للجهة الطارحة للمشروع من تجديد هذه العقود، وهذا يعني انه من يرتضي بعمولة قليلة سيكون هو الفائز، وهذا على حساب من استثمر في المشروع لسنوات طويلة.

قلة تقدير الجانب الفني

١٠ - الاعتماد على مبدأ المزايدة سليما لتحقيق مبدأ العدالة والمساواة. لكن ان يتم الاعتماد عليه كليا دون غيره خطأ كبير، حيث اغفل المشرّع دور الجانب الفني في المشروع وكثيرا ما نلاحظ ان العديد من المشاريع التي نفذت بناء على اختيارها كافضل عرض مالي (اعلى سعر مقدم للجهة الطارحة) لم توفق في تنفيذ الجانب الفني في المشروع. فجاءت الخدمات المقدمة اقل من المتوقع، واضحى المستهلك غير راض عن تلك الخدمات، وجاء ذلك لاعتماد الجهة الطارحة على الجانب المالي دون غيره، ما يجب ان تقوم به اللجنة العليا هو تحديد نسبة للجانب الفني والعرض الهندسي المقدم من قبل الشركة، لكي تكون ضمن التقييم النهائي لتحديد الجهة الفائزة في تنفيذ وتشغيل المشروع، اما ان يتم الاعتماد على نظام المزايدة وحده، فهذا سيؤدي من دون شك الى تجاهل القطاع الخاص للامور الفنية والدقة المعمارية المطلوبة، وتحقيق ادنى درجات الجودة المطلوبة لضمان تحقيق عائد جيد لتعويض المبلغ العالي الذي سيقدمه المستثمر للفوز بالمزايدة.

الفترات التفاوضية

١١ - لعل القانون قد اغفل نوعية العقود التي تقوم عليها مشاريع البناء والتشغيل والتحويل، حيث ان هذه العقود تخضع لفترات تفاوضية طويلة، يقوم من خلالها كل من المستثمر والجهة الطارحة للمشروع بالتفاوض على بنود وشروط العقد وفقا لآلية محددة وواضحة المعالم، على ان يتم رسم هذه الآلية قبل عملية طرح المناقصة، وتخضع عملية التفاوض الى جهة متخصصة ومحايدة في الوقت نفسه لضمان عدم التلاعب في هذه المشاريع.

رهن الأرض

١٢ - لعل الجانب المهم في هذه المشاريع هو رهن الارض الخاصة بالمشروع، وهو ما اغفله القانون ايضا، حيث ان المستثمرين كثيرا ما يعانون من امكانية الحصول على التمويل من البنوك المحلية، بسبب عدم وجود اي ضمانات للجهة المانحة، ولذلك نجد ان كثيرا من المستثمرين عانوا وسيعانون من صعوبة الحصول على القرض الكافي لتمويل المشاريع المدارة بنظام البناء والتشغيل والتحويل، ولعله من اللازم ان تتضمن تلك العقود التي ستبرم مستقبلا على عدد من البنود، التي تقدم تطمينات للبنوك في حالة عدم قدرة المستثمر على سداد الديون المستحقة عليه لأي سبب كان.

دعوة لإعادة النظر

يقول التقرير على المسؤولين قراءة القانون قراءة متأنية، ومحاولة اعادة النظر فيه من خلال تخفيف حدة المبالغة في حماية المال العام، والتشديد على التنمية كهدف اساسي والاخذ بمبدأ التجربة لتعديل الاوضاع مع عدم الاغفال عن عامل الوقت، الذي يعتبر عنصرا مهما من عناصر الاستثمار لدى شركات القطاع الخاص، مع التأكيد على استغلالية اللجنة العليا المنظمة لمشاريع البناء والتشغيل والتحويل، وعدم تعرضها لأي ضغوط خارجية، ولعل اصدار القانون الجديد كان افضل في كثير من الاحوال، من ان لا يأتي على الاطلاق.

اربح مرتين يومياً مع سوني

بمناسبة حلول مهرجان ((هلا فبراير)) وتقديراً للاستجابة الرائعة من العملاء للحملة الترويجية " اربح LCD براقيا يومياً " في شهر ديسمبر 2007.

يسر شركة مخزن التجهيزات أن تعلن عن الحملة الترويجية الجديدة " اربح مرتين يومياً " اعتباراً من 2008/2/6 إلى 2008/3/20

- عند شرائك أي من منتجات سوني تدخل سحب اربح LCD 32 بوصة يومياً.
- عند شرائك أي من كاميرات الفيديو (هاندى كام) تدخل سحب اربح 500 دولار يومياً وكذلك سحب اربح LCD 32 بوصة يومياً .

● جميع السحوبات سوف تتم فى معرض سوق شرق بالتواريخ التالية :

السحب الأول: 2008/2/13
السحب الثاني : 2008/2/20
السحب الثالث : 2008/2/27
السحب الرابع : 2008/3/5
السحب الخامس :2008/3/12
السحب السادس : 2008/3/24

● أسماء الفائزين في سحب 2008/3/5 بالتلفزيونات:

1- KAMRAM SABIR
2- سبيكة عبدالله
3- الشيخ/ فهد جابر الصباح
4- EVELYN DESESUS
5- علي صابر كامل حسب
6- K.ILIK
7- الزين وليد

● أسماء الفائزين في سحب 2008/3/05 بالدولارات:

1- GARY JABRAN
2- ALTAF HUSAIN
3- G.R AJANNA
4- JASE ROSALE
5- خولة حسام
6- عبدالله يدالله صادق بدر
7- T.GANA SELOS

كما تتوجه شركة مخزن التجهيزات بجزيل الشكر لجميع عملائها لثقتهم بالشركة وتتعهد باستمرار تقديم المنتجات العالية الجودة مع الخدمات الفعالة .

هل تعصف أزمة الرهن بالسكن الخاص الكويتي؟

بقلم:
المحامي عبدالرزاق عبدالله

هناك إشارات الى ان من الممكن ان تؤثر ازمة رهن المساكن على الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري. فما موقف القانون الكويتي من رهن السكن الخاص؟ وما مدى حماية المشرع له؟ بداية، تجب الاشارة الى ان العقار سواء كان للسكن او لاستعمال آخر يجوز تملكه ويقع عليه حق الملكية وعناصر حق الملكية ثلاثة هي الاستعمال والاستغلال والتصرف. الذي يهمنا في هذا المقام هو عنصر التصرف، والمقصود هنا ليس التصرف المادي بل التصرف القانوني مثل نقل الملكية بالمبيع او الهبة او غيره من التصرفات. حيث جاء في نص المادة ٨١٠ من القانون المدني ان لمالك الشيء ان يستعمله ويتصرف فيه في حدود القانون. لذا يجوز للمالك ان يرتب على العقار المملوك له حق رهن رسمي سواء كان عقارا مخصصا للسكن او لغيره، وتبقى ملكية العقار خالصة له، لكنها مقيدة بحق الرهن.

والرهن الرسمي عقد يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا دينيا، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في اي يد يكون.

يجوز التعامل فيه

والعقار المرهون رهنا رسميا يجب ان يكون على عقار يجوز التعامل فيه، ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني، فلا يجوز رهن الوقف مثلا، او العقار المشروط عدم التصرف فيه.

ويجب ان يتم تعيين العقار المراد رهنه بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، فلا يجوز ان يرهن المدين جميع عقاراته من دون ان يحددها. ويتبين مما سلف ان العقار المخصص للسكن يجوز رهنه، شأنه شأن بقية العقارات.

واذا كان العقار مرهونا لبنك التسليف والادخار، فانه لا يجوز رهنه الا رهنا ذا مرتبة تالية لرهن بنك التسليف والادخار، وكذلك العقار اذا كان مخصصاً من الدولة للسكن، فاذا نص فيه عدم جواز التصرف فيه قبل مضي مدة معينة فانه غير قابل للرهن ولا لاي تصرف آخر خلال هذه المدة. وما دام، كما بيّنا، السكن الخاص يدخل في عداد حق الملكية فانه جائز التصرف فيه بالهبة والبدل والبيع وغيرها من التصرفات الجائزة قانونا، واذا كان كذلك فانه يصلح ان يكون ضمانا عاما للدائنين وبالتالي يجوز الحجز عليه لاستيفاء دين في ذمة مالكه.

لكنه استثنى من هذا الاصل العام لظروف اقتصادية خاصة مرت فيها الكويت ابان ازمة المناخ، وحفاظا على استقرار الاسرة وعدم ضياعها نتيجة تصرفات رب الاسرة في ظل ظروف استثنائية لم يكن يتوقع عواقبها، فان المشرع سن قانونا يمنع فيه الحجز على السكن الخاص، وهو تشريع فريد لم يسبق ان صدر مثله اي تشريع.

شروط يجب توافرها

فقد نص في المادة ٢١٦ الفقرة (ج) من قانون المرافعات انه لا يجوز الحجز على السكن الخاص اللازم لاقامة المدين الكويتي واسرته، الا انه اورد عدة شروط يجب توافرها جميعا حتى يتمتع العقار المخصص للسكن بهذه الحماية.

فالشرط الاول ان يكون مخصصا لسكن المدين الكويتي واسرته فإذا كان غير مخصص للسكن وان كان لا يملك غيره فإنه يجوز الحجز عليه وبيعه لاستيفاء قيمة الدين المحجوز العقار من اجله. والشرط الثاني ان يكون شاغلا له قبل نشأة الدين. وهنا يجب ملاحظة انه شرطين في شرط واحد. فالاول انه يجب ان يكون شاغلا له، اي يسكنه قبل نشأة الدين فلا يكفي ان يكون يملكه قبل نشأة الدين، فإذا كان يستغله لاي غرض آخر فلا حماية له. والثاني ان يكون قد تملكه قبل نشأة الدين فلو اشتراه بعد تاريخ الدين فيجوز الحجز عليه ولا يتمتع بالحماية القانونية من عدم جواز الحجز عليه. والشرط الثالث الا يكون له سكن آخر سوى هذا العقار المحجوز عليه. إذ ان النص واضح بأن لا يسري هذا الحكم الا على سكن واحد له فقط. إلا أن هناك استثناءات لتطبيق هذا الحكم، واول هذه الاستثناءات الا يكون الحجز موقعا به من قبل بنك التسليف والادخار لاقتضاء دين له، ذلك ان المدين مالك العقار المحجوز عليه قد اقترض من بنك التسليف والادخار بغرض شراء هذا البيت، فإذا تقاعس عن سداد هذا الدين فلا يمنع حكم النص السابق، البنك من الحجز عليه وبيعه لاستيفاء حقه.

وكذلك قد استثنى النص حقوق الامتياز على هذا السكن الخاص مثل المبالغ المستحقة للبائع الذي باع هذا العقار ولم يستوف كامل الثمن وملحقاته مثل الفوائد والتعويضات وغيره وكذلك المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين الذي عهدوا اليهم بناء هذا البيت او منشآت اخرى او اعادة بنائها وترميمها او صيانتها. كذلك اذا اقتسم الشركاء عقارا شائعا بينهم فيحق لكل منهم الرجوع الى الآخرين بسبب القسمة.

ومن هذه الاستثناءات نلاحظ انه لا حماية للسكن الخاص من الحجز عليه والبيع بالمزاد العلني اذا كانت قيمة الدين ناشئة عن تمويل لشراء هذا العقار. وهنا تبدأ الازمة اذا ما زادت الفوائد وتعثر المدينين المقترضين من الانتظام في سداد الاقساط المستحقة عليهم فإنه سوف يسبب كارثة ليس فقط على الاسر واستقرارها وانما ايضا على انهيار سوق العقار السكني، الامر جد غير بعيد بعد هذا الارتفاع الجنوني لاسعار عقارات السكن، حيث ان الفرد العادي سوف تثقل كاهله مبالغ طائلة من اصل القرض وفوائده تستنزف كل دخله ويكون عرضة للعجز والتوقف عن السداد.

لذلك فإن هناك حاجة لتدخل سريع من المشرع كما تدخل في السابق ابان ازمة المناخ ولتكن الدراسات والتحضير والاستعداد منذ الآن قبل ان يصبح هذا التخوف حقيقة.