

قراءة في التعديلات المرتقبة لقانون التصالح في مخالفات البناء وتطلعاتها الاستثمارية العقارية

من منطلق حرص "مكتب آيه إي للمحاماة والاستشارات القانونية" على تقديم التأصيل القانوني المستمر وورفع الوعي القانوني الوقائي لكافة موكلينا الكرام، وشركائنا من كبار المطورين والمستثمرين العقاريين، والمجتمع المصري ككل، نتابع عن كثب الحراك التشريعي المتزامن مع مطلع دور الانعقاد الحالي لمجلس النواب.

ومن واقع انخراطنا الميداني والقانوني، نسلط الضوء في هذا المقال على أحد أهم المحاور التشريعية والقرارات الحاسمة التي تشغل الساحة القانونية والاستثمارية وهو "تعديل قانون التصالح في مخالفات البناء".

- التحصين الزمني والمواعيد الحاسمة لتقنين أوضاع مخالفات البناء:

في خطوة إجرائية استراتيجية، وافق مجلس الوزراء رسمياً على مد المدة المقررة لتقديم طلبات التصالح في بعض مخالفات البناء إلى الجهة الإدارية، لمنح مهلة إضافية وتحقيق أمان تشريعي كامل مدتها ٦ أشهر كاملة تبدأ حيز التنفيذ من ٥ نوفمبر ٢٠٢٦م.

ويتزامن هذا التوجه مع صدور القرار الرئاسي الحاسم بمد فترة تلقي طلبات التقنين على الأراضي المملوكة للدولة لمدة ٦ أشهر جديدة أيضاً، مما يعكس رغبة المشرع الجادة في إنهاء العشوائية الإنشائية كلياً وتثبيت ملكيات الأصول العقارية.

- تفتتت المعوقات وحل أزمة "صب الأسقف" (نموذج ٨):

تكشف التعديلات المقترحة حالياً في أروقة مجلس النواب عن تحركات مكثفة لتلافي معوقات التطبيق السابقة، وفي مقدمتها "معالجة الإشكالية الكبرى التي واجهت نحو مليون و ٧٠٠ ألف مواطن حصلوا على نماذج التصالح دون التمكن من استكمال البناء".

وتأتي في صدارة هذه التعديلات ثماني مواد مقترحة من وزارة التنمية المحلية لحل أزمة الفارق بين نماذج التصالح، والسماح الفوري باستكمال بناء الأدوار العليا والإحلال والتجديد و"صب السقف" لمن استوفوا ملفاتهم، وذلك تأميناً لمراكزهم القانونية واستقرار أصولهم.

- محظورات ومحددات التصالح "حقوق الارتفاق والنظام العام":

من الناحية التشريعية، يضع القانون سياجاً حمائياً قاطعاً لا يجوز المساس به أو التصالح عليه، وهو الأعمال المخلة بالسلامة الإنشائية للمباني، حفاظاً على الأرواح، وهو ما يوجب الإشارة هنا إلي الدور الإنساني والمجتمعي الذي تقوم به الحكومة تجاه المجتمع المصري.

وفي المقابل، فتحت التعديلات آفاقاً مرنة للموافقة على التصالح في التعديات الواقعة على خطوط التنظيم وحقوق الارتفاق المقررة قانوناً، شريطة حدوث اتفاق صريح وموثق بين طالب التصالح وأصحاب حقوق الارتفاق، فضلاً عن تيسير التصالح بالمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز بعد موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

- البعد الاجتماعي والتسهيلات المالية لحماية الاستثمارات:

تعكس المقترحات النيابية الحالية بعداً اجتماعياً واعداداً عبر طرح مقترحات بمنح خصم يصل إلى ٥٠% من قيمة مترالتصالح لفئات مجتمعية هامة (مثل المستفيدين من تكافل وكرامة، والعمالة غير المنتظمة، والفئات الأولى بالرعاية)، يتواءم ذلك مع إبقاء معايير تحديد سعر المتر للمناطق العمرانية مرنة وتدرجية، وهو ما نرى أنه يدعم استقرار الثروة العقاري في الدولة والحفاظ عليها.

ختاماً.. سنداً للعدالة ومن منطلق الحرص على نشر الوعي القانوني اللازم والذي يهدف في المقام الأول إلى رفع أسس الحماية الاستثمارية، فإننا في مكتب "آيه إي للمحاماة والاستشارات القانونية" نؤكد لعملائنا الكرام من المطورين العقاريين أصحاب الأملاك، والمجموعات الاقتصادية، أن هذه التحديثات التشريعية توفر أرضية خصبة لإعادة تنظيم وإدارة محافظكم العقارية، وتطهير أصولكم من أي نزاعات أو مخالفات إدارية. وهو ما نرحب دائماً بتلقي استشاراتكم وتجهيز ملفات الامتثال والتقنين لسيادتكم عبر بوابتنا الرسمية، لضمان أقصى درجات التحصين والدفاع القانوني لأعمالكم واستثماراتكم.

بوابة المكتب الموحدة <https://aeattorneys.com> :