

نص الخميس 12 ديسمبر

أحلام تحت الانقراض: ملاك "عمارات شرق الأوتوستراد" يدفعون الثمن مرتين

أسماء حسنين

كان سمير كمال في ريعان شبابه عندما قرر شراء شقة في مشروع عمارات شرق الأوتوستراد – صقر قریش في الثمانينيات. بحماسة شديدة دفع مقدم الشقة، ومعه وثيقة تعاقد تؤكد حقه في استلامها بعد التشطيب بنظام "سوبر لوکس"، واعتبر أن القرار استثمار العمر، وأن الشقة ستكون بيتاً يأويه وأسرته الصغيرة التي يرغب في تكوينها، حسب وصفه.

مرت السنوات، لكن حلم السكن ظل معلقاً، كان السبب دائماً "عدم الانتهاء من التشطيبات"؛ ما دفع سمير، كغيره من الملاك إلى الانتظار بصبر واستئجار سكن بعد زواجه، ومع مرور الزمن، أصبحت الشقة حلمًا بعيد المنال، وتحول الانتظار الطويل إلى قلق مستمر.

بعد أكثر من أربعة عقود، يجد سمير نفسه في مواجهة كابوس جديد، يتمثل في أن العمارات التي كانت تحوي منزله المنتظر لعقود، تهدمت أمام عينيه، والشركة المسؤولة عن العقار الذي يمتلك فيه وحدته السكنية، باعت العمارات لشركة خاصة تخطط لبناء أبراج جديدة مكانها.

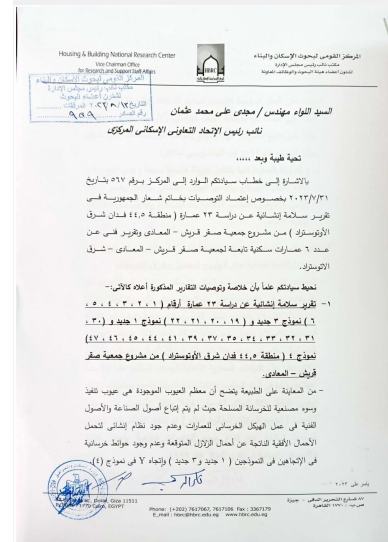
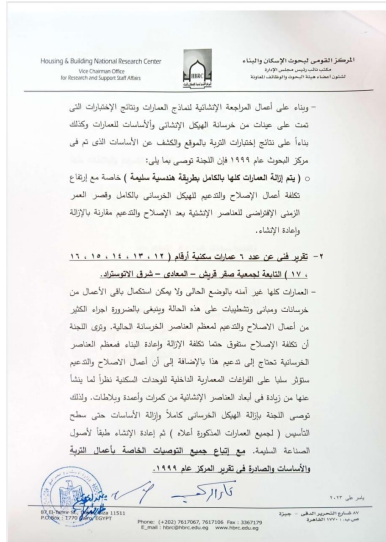
يقول "كمال" في حديثه إلى زاوية ثالثة: "أعيش في دوامة من الغضب والحزن، فكيف يمكن أن تُباع حقوقنا هكذا؟ لقد دفعت ثمن هذه الشقة منذ سنوات طويلة، والآن يُطلب مني شراء شقة جديدة بأسعار لا أستطيع تحملها، فأصبحت الآن على المعاش، ادفع الايجار واحتياجات أولادي بالكاد، فكيف سأوفر مبالغ طائلة جديدة من أجل امتلاك "وحدة سكنية" كانت ملكي من البداية؟".

قصة سمير ليست حالة فردية، بل تمثل مأساة مئات الأسر التي تجد نفسها اليوم في مواجهة قرارات تُعيد رسم حياتها بشكل غير متوقع، من هنا، تبدأ رحلتنا في كشف تفاصيل هذه الأزمة، بين قرارات الشركات، وحقوق الملاك، والأبعاد الإنسانية التي يتجاهلها البعض.

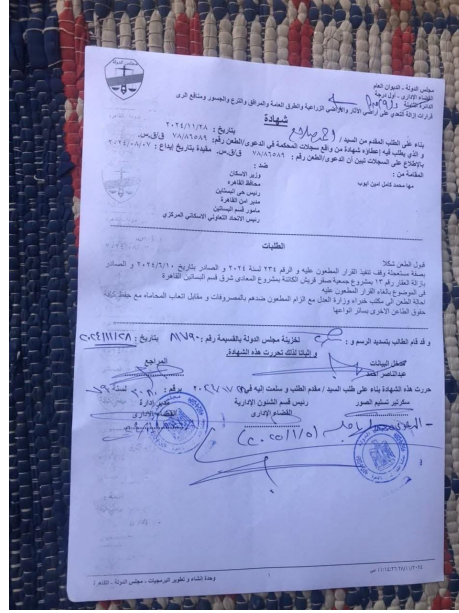
نوصي للقراءة: مشروع الهوية البصرية يُحمّل المواطنين أعباءً اقتصادية جديدة

ضحايا جدد وقرارات مضرة

في تطور جديد للأزمة التي تحيط بعمارات شرق الأوتوستراد – صقر قريش، تتكشف فصول من الإهمال والتأخير وربما الفساد منذ عقود، فضلاً عن قرارات مفاجئة تهدد حقوق المواطنين، متمثلة في بدء تنفيذ **قرار إزالة 28 عقاراً بالمنطقة**، بقرار من محافظة القاهرة. هذه الخطوة أثارت جدلاً واسعاً بين السكان والمسؤولين، إذ أكدت المحافظة أن القرار جاء بناءً على تقارير فنية وتحذيرات تؤكد خطورة المباني وعدم صلاحيتها للسكن، وأنها مجرد هياكل خرسانية خالية من السكان، ومنها عقارات غير آمنة لاستقبال السكان؛ منها العمارات رقم 12، 13، 14، 15، 16، 17، وذلك وفقاً **للبيان المنشور** من قبل محافظة القاهرة.



جاء رد مها محمد أيوب، التي أقامت دعوى قضائية ضد كل من: وزير الإسكان، ومحافظ القاهرة، ورئيس حي البساتين، ومدير أمن القاهرة، ومأمور قسم البساتين، ورئيس الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي، رداً قاطعاً ينفي ما ادعته محافظة القاهرة من أسباب للهدم، وتهدف الدعوى إلى وقف تنفيذ القرار الإداري رقم 234 لسنة 2024، الصادر في 10 يونيو الماضي، والقاضي بإزالة العقار رقم 13 بمشروع جمعية صقر قريش الكائن بمشروع المعادي شرق قسم البساتين بالقاهرة، وهي أحد المباني التي قامت بإزالتها بالفعل المحافظة في الأيام الماضية.



كما طالبت بها في دعواها بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ قرار الإزالة وإلغاءه، وطالبت بإحالة الطعن للمكتب الفني بوزارة العدل لمراجعته، مؤكدة على إلزام المدعى عليهم بتحمل كافة المصروفات وتكاليف أتعاب المحاماة.

ولم يكن رد مها فقط هو الذي يشير لـ القرار غير المدروس التي قامت به المحافظة؛ إلا أنه ظهرت أيضاً شهادة سلامة إنشائية من أحمد فؤاد أحمد صبري - المهندس المدني وعضو نقابة المهندسين-، يؤكد فيها أن العمارة رقم 13 بمنطقة شرق الأوتوستراد بالمعادي، المكونة من أرضي وعشرة أدوار متكررة، قد تمت كافة الأعمال الإنشائية فيها حتى تاريخه طبقاً للقانون رقم 119 لسنة 2008، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والمواصفات الهندسية والكود المصري، ووفقاً للشهادة، فإن جميع العناصر الإنشائية الخاصة بالتصميم تتحمل الإجهادات الإضافية التي تتولد عن الكوارث الطبيعية طبقاً للكود، وقد وقع على هذه الشهادة كل من أحمد فؤاد صبري والسيد محمد حسين الحزين.

شهادة سلامة انشائية

أقر أنا المهندس/ أحمد فؤاد أحمد صبري (مدينى) ، عضو نقابة المهندسين رقم (١١)
 هندسى رقم (١٦٦١٣) .
 بأن العمارة رقم (١٣) بمنطقة شرق الأوتستراد بالمعادى والمكونة من ارضى +
 ملك جمعية صقر قريش (تحت التصفية) .
 بان الأعمال التى تمت حتى تاريخه قد تمت طبقا للقانون رقم ١١٩ سنة ٢٠٠٨ و
 وتعديلاتها و المواصفات الهندسية و الكود المصرى وان كافة العناصر الإنشائية وا-
 الإنشائى تتحمل الإجهادات الإضافية التى تتولد عن الكوارث الطبيعية طبقا للكود .

ورغم أن الشهادة خرجت من جامعة القاهرة، والتي المنوط بها في الفترة الأخيرة كافة الدراسات التي تخص قوانين التصالح والانشاءات والهدم، إلا أن المحافظة لم تعير لها اي اهتمام، وسارت في المسار الذي بدأت من البداية، ما أثار غضب الملاك، وجعلهم يقومون بوقفة احتجاجية أمام العقارات المزمع هدمها. وتفاوضت معهم قوات الأمن، التي كانت تؤمن المعدات والمسؤولين عن الهدم، بفض الاعتصام على أمل وجود حلول وسط، تفيد الطرفين، وتحل الأزمة، وتم فض الاعتصام على أثر ذلك.

تفاجأ المواطنون بإبلاغ الشركة المالكة لهم بأن العقارات سيتم هدمها وإعادة بنائها من جديد، على أن يحصلوا على وحدات سكنية جديدة بديلة لوحدهم الأصلية، ولكن بشرط دفع أسعار السوق الحالية لتلك الشقق، مع خصم القيمة التي سبق أن دفعوها من ثمنها، ما أثار غضب الملاك مرة أخرى، حيث وجدوا أنفسهم يدفعون ثمن لا ذنب لهم بها، وهو دفع ثمن الشقة من جديد.

وخاصة أن هذه العمارات التي كان من المفترض أن تُسلم لملاكها منذ الثمانينيات، وتعود القصة إلى الثمانينيات عندما بدأ مشروع عمارات شرق الأوتستراد، وتم بيع الوحدات السكنية للمواطنين بموجب عقود رسمية، مع وعد بتسليمها بعد تشطبيها بنظام "سوبر لوكس"، لكن رغم مرور سنوات طويلة، لم تُنفذ هذه الوعود، وظلت العمارات مغلقة وخالية دون مرافق.

مشروع إسكان صقر قريش الآن تابع لجمعيات الإسكان التعاوني، وقد واجه أزمات متراكمة منذ انطلاقه؛ أبرزها تعرض شركة صقر قريش لمشكلات مالية جسيمة أدت إلى انهيارها المادي وتعثرها في إدارة مشاريعها. هذا الوضع دفع المحافظة لتسليم المشروع لجمعيات المجتمع العمراني وتولي إدارة مشروعاتها بشكل مؤقت لضمان استمراريتها، في ظل الأزمة المالية التي

تعرضت لها الشركة المالكة؛ إلا أنها زادت الأمر سوءاً بعدم تسليم المشروع للملاك، وعدم تنفيذ شروط التسليم كما كان متفق عليها، من المرافق وغيرها.

وجاءت الطامة الكبرى عندما صدر قرار محافظ القاهرة رقم 8201 لسنة 2024، الذي تضمن تعديل تقسيم منطقة شرق الأوتوستراد، المنطقة التي كانت تحتوي على 400 فدان، والتي كانت ملكاً لشركة صقر قريش منذ عام 1988، شهدت تغييرات في توزيع الأراضي بهدف تسوية أوضاع الشركة وحل مشكلاتها المالية، ما أثر بشكل كبير على مستقبل المنطقة وعلى سير المشاريع المرتبطة بها.

يقول السيد حسين - أحد الملاك الأصليين في المنطقة-، في حديثه إلى زاوية الثالثة: "انتظرنا عقوداً لاستلام شققنا، وكان العذر دائماً هو عدم الانتهاء من التشطيبات. اليوم، بعد كل هذا الانتظار، نجد أنفسنا خارج المعادلة تماماً، ووجدنا أماننا قرار جمعيات الإسكان التعاوني ببيع المباني لشركة خاصة، دون إخطارنا، كما تفاجئنا بقرار هدم للمباني، دون موافقة ملاكها."

وفي نفس السياق، تقول منى عبد الرحمن - إحدى المتضررات-، معبرة عن غضبها: "كان من المفترض أن نسكن في هذه الشقق منذ الثمانينيات، لكن الآن، يتم هدمها وبناء أبراج جديدة، ويُطلب منا شراء شقق بأسعار اليوم، وكأننا لم ندفع أموالنا منذ عشرات السنين."

نوصي للقراءة: ناهيا تحت قضبان قطار التطوير.. تهجير وشيك وهدم مرتقب

شائعات ترتبط بالريان

وسط هذه الأزمة، انتشرت شائعات تشير إلى أن الأرض كانت ملكاً لمجموعة الريان الشهيرة في الثمانينيات، وأنه تم بيعها لشركة صقر قريش بعد عرضها بمزاد علني، على إثر أزمة الريان؛ إلا أنه لا يوجد مصدر يؤكد أو ينفي تلك المعلومة، لكن بعض سكان المنطقة، يطلقون عليها "مساكن الريان".

وترجع أزمة الريان في مصر إلى الثمانينيات، وكانت من أبرز الأزمات الاقتصادية التي شهدتها البلاد آنذاك، وكان أحمد الريان من أبرز رجال الأعمال الذين اشتهروا بنظام توظيف الأموال، وأسّس مجموعة كبيرة من الشركات التي عملت في مجالات متنوعة مثل التجارة، الاستثمار العقاري، والصناعة، وتشير التقديرات حينذاك أن حجم الأموال التي كانت تديرها شركاتها تجاوز 2 مليار جنيه مصري، وهو مبلغ ضخم بالنسبة للاقتصاد المصري آنذاك، ومع تزايد الشائعات حول إمكانية انهيار شركات الريان، تسارع المودعون لسحب أموالهم، ما أدى إلى انهيار النظام بشكل

سريع، ثم تدخلت الحكومة المصرية بإغلاق شركات توظيف الأموال، ومنها شركات الريان، بعد اتهامها بعدم الالتزام بالقوانين وإدارة الأموال بشكل غير قانوني، وكان الريان يمتلك أصولاً عقارية متعددة، ويُقال إن من بينها أراضٍ في مناطق مميزة مثل المعادي، وتمت مصادرتها بعد انهيار المجموعة من قبل الدولة لتسديد مستحقات المودعين، وربما كان هذا هو سبب الربط بين هذه الواقعة وبين أراضي شرق الأوتوستراد المتنازع عليها الآن.

وفي ظل هذه الأحداث، تعرب **روان مصطفى** عن استيائها من القرار. تقول: "هذا ظلم، لقد هُدم العقار الذي انتظرناه سنين طويلة، حسبنا الله ونعم الوكيل، أين حقوقنا كأصحاب الشقق؟ وأين شققنا التي كان من المفروض أن نستلمها منذ 40 سنة؟"

ومن جهتها، تؤكد متضررة تدعى **إيمان إبراهيم**: "هذه الشقق تم حجزها منذ 40 سنة، ودفعنا أقساطها ولم نحصل عليها، وفجأة مطلوب منا الآن أن ندفع فلوس من جديد بالسعر الحالي بعد الهدم، فهل يعقل هذا، كيف سناحق على دفع تلك المبالغ، سواء في المأكل أو المشرب وزاد الآن عليها آلاف الجنيهات لـ نمتلك شققاً كانت ملك لنا منذ سنوات."

ويضيف **محي الجيوشي**: "هذه العمارات وغيرها، كل الشقق التي فيها لها ملاك، وقد دفعوا ثمنها منذ سنوات طويلة، هناك من يقيم فيها ومن كان يجهز شقته رغم عدم وجود مرافق؛ لكن الناس قبلت أن تسكن وتصرفت وذهبت لإجراء التصالحات وتوفير بعض الخدمات للسكن."

وبعد الشهادات التي حصلنا عليها من سكان تلك البنايات، أجمع الجميع على طرح تساؤلات عديدة؛ أبرزها؛ لماذا أقدم المسؤولون في محافظة القاهرة على هذا الأمر، ولصالح من؟ ومن يعوض المتضررين عن أضرارهم؟

وصف

يجد ملاك عمارات مشروع صقر قريش في شرق الأوتوستراد أنفسهم مطالبين بدفع مبالغ جديدة للحصول على شققهم القديمة بعد أكثر من ٤٠ عامًا من الانتظار، في ظل قرارات مثيرة للجدل.

مفتاحية

هدم صقر قريش، شرق الأوتوستراد، عمارات صقر قريش، أزمة الإسكان التعاوني، إزالة المباني، مشروع

صقر قريش، هدم العمارات، إعادة التخصيص، حقوق الملاك، مشاريع الإسكان، أزمة العقارات، محافظة القاهرة، هدم شقق الثمانينيات، فساد الإسكان، قرارات الإزالة، وقفة احتجاجية، ملاك العقارات، جمعية صقر قريش، أسعار الشقق، بناء الأبراج، أزمة العقارات في مصر، تعديل تقسيم الأراضي، شقق غير مسلمة، مشاكل التسليم، السكن التعاوني، مشروع الإسكان القومي، قرارات محافظ القاهرة، إعادة البناء، بيع الأراضي، شقق الريان، مشروع الهوية البصرية، أراضي المعادي، أزمة الإسكان، شائعات الريان، إعادة هيكلة الأراضي، تطوير العقارات، سكان شرق الأوتوستراد، كابوس الملاك، شقق تحت الأنقاض، جمعية الإسكان التعاوني، أزمة صقر قريش