

بين مطرقة عدم حصولهم على عقود تملك قانونية لشققهم وسندان العيوب التي تعاني منها تلك الشقق

# سكان المدينة التقنية (العمارات البيضاء) يعانون الأمرين السكان: عدم امتلاكنا عقوداً قانونية يشعرون بالضياع

لا يوجد تطابق بين مواصفات الشقق التي تقدمنا لشراؤها وبين ما نعيش فيها الآن

## تسليكات المياه والكهرباء سيئة



■ آثار تسرب المياه على المباني

وأجهزتها من القيام بأعمال التفتيش الفني لمراقبة جودة عمل المقاول وأداء الإشراف الفني المقيم، وسرعة المعالجة الجذرية للعيوب التي ظهرت مع اقتناع الملاك بالمعالجة الصحيحة فهي وإن كانت تكلف مزيداً من الأموال إلا أنها تضمن دوام المبنى لمدة طويلة.

### الرأي القانوني

ولأن موضوعنا ذات شق قانوني أفادنا أحد المختصين بالقول: -  
بالتعاقد بين الأطراف أي بين البائع والمشتري والاتفاق حسب إرادة كل منهما الحرة الخالية من عيوب الإرادة فإن العقد يكون صحيحاً ولكن ينقصه التوثيق القانوني لدى الجهة المختصة، ويعتبر عقداً عرضياً وذلك لأن توثيق العقود يضمن للمشتري حقه.  
وأوضح أن عقود بيع المنازل عادة ما يكون فيها بند خاص بالالتزام، يلتزم فيه البائع بتسليم العين المبيعة وهي خالية من العيوب وإذا تم مخالفة هذا البند وكانت هناك عيوب ظاهرة في العين المبيعة فإن ذلك يعد عيباً في العقد أو كأنه لم يكن. وعليه فإن على أي شخص يشتري منزلاً أن يتأكد من جميع الشروط والمواصفات التي ينبغي أن يلتزم بها البائع عند بيعه لأي من ممتلكاته كان يقوم بفحصها إما بواسطة خبير أو بصفته الشخصي إذا كان عند علمه أو دراية.  
وبالتالي يصبح توثيق العقود لدى الجهات المختصة أمراً ضرورياً يجب أن يحرص عليه كل من يقدم على شراء ممتلكات لضمان حقه حتى لا يجد نفسه قد دخل في متهاتمة نتيجة ذلك، لذا فإنني أدعو الجميع إلى توخي الحذر في هذا الجانب وأن يسعى كل شخص يمتلك عقوداً غير موثقة إلى توثيقها.

### كلمة المحررة

"ليس كل ما يلعب ذهباً" عبارة أجدها تنطبق بشدة على تحقيقنا هذا لأن رؤيتنا لتلك المباني الحديثة التي بُنيت على أراض كانت خالية يوماً ما جعلنا نتساءل تلك النهضة العمرانية والاستثمارية التي أقدم عليها بعض المستثمرين كونها ساهمت في إيجاد حل لمشاكل السكن التي كان يعاني منها كثير من الناس (بالرغم من ارتفاع أسعار تلك الشقق) بعد أن عجزت الدولة أو تخلت عن مسؤوليتها في توفير وإقامة مشاريع سكنية للمواطنين، ولكن شكاوي السكان حول عدم امتلاكهم عقود تملك قانونية لشققهم التي دفعوا ثمنها ملايين، ومشاهدتنا بأم أعيننا للعيوب التي ظهرت جعلتنا نعيد التفكير في هذا الشأن ونسأل لماذا لم تقوم الشركة الأم التي كان يمتلكها ثلاثة مستثمرين بتوثيق العقود من البداية؟ ولماذا ترفض الشركة الحالية التي يقولون إن عقودهم موقعة من قبل مالكةا بتصحيح هذه الوضعية في الوقت الذي يتردد فيه السكان عليها لتصبح وضعتهم؟! وكيف ظهرت تلك العيوب بالرغم من العمر الزمني القصير لتلك العمارات؟! ما نوعية المواد التي استخدمت في عملية البناء والتسليكات الداخلية للشقق؟! لماذا هناك اختلاف في المواصفات بين التي تم الترويج لها قبل عملية البيع وبين الواقع الذي يعيشه السكان اليوم؟! على أن الأهم من ذلك كله إلى متى سيتم تجاهل مطالب السكان بتوثيق عقودهم قانونياً؟ وماذا يهدمهم في قضية مستثمرون أنفقوا ثم أفتقروا؟ وما مدى مصداقية الشركات التي تستثمر في مجال المباني السكنية؟!!



■ التشققات بادية على اسطح المباني

### يتهربون من مشاكلنا

الأخت/ ف.ن. عبرت لنا عما تعانيه قائلة:  
الشقة التي تسلمتها تختلف كثيراً في مواصفاتها عن تلك التي تقدمنا لشراؤها وفق الكتلوج فلا توجد أرض مسفلتة تحت كل عمارة أو ملاعب أطفال أو متنفسات كما كان مخططاً له، حتى خدمات الإنارة التي تؤدي إلى مكان سكننا رديئة جداً فالمنطقة تبدو مظلمة وموحشة في المساء وهذا يصيبنا بالقلق الشديد في حال تأخرنا بالعودة مساءً.  
واردفت: بالنسبة لي ذهب أكثر من مرة للجهة التي يفترض أنها باعيت لنا الشقق التي نسكن فيها للحديث معهم فيما يخص سفلة الأرض المحيطة بالعمارات ولكنهم لا يأخذون شكاوانا على محمل الجد بل يتم تجاهلها.

### دفعنا (شقاء) العمر

بعصبية شديدة تحدث إلينا الأخ/ أبو أنس قائلاً:-  
دفعنا كل ما أمكنا ثمناً لهذه الشقة وقامت زوجتي ببيع مصوغاتها الذهبية لاستكمال باقي مبلغ الشقة لأننا اعتقدنا بأن هذه الشقة

## اختصاصيون: استخدام مواد ذات نوعية رديئة يؤدي إلى أضرار في الهياكل الأساسية للمباني

## العقود التي لا يتم توثيقها قانونياً تعتبر عرفية



■ تسرب المياه على المباني أدى إلى تشققها

ستكون تعويضاً لنا عن جسيم الإيجارات الذي عانينا منه فترة من الزمن، أو العيش في بيوت ضيقة مع الأهل.. ولكن ماذا كانت النتيجة؟! إنها مغامرة تماماً لكل أعلامنا وتوقعاتنا التي حملنا بها ونحن نشاهد الكتلوج الخاص بالعمارات والمرافق المحيطة بها وكنا نتوقع أن نتسلم عقود تملك موثقة ولكن ذلك لم يحدث، بل بمرور الوقت واجهنا مشاكل في تسليكات الحمام وتعرض الحنفيات للصدأ إلى جانب التشققات في جدران الشقة.  
ومهما عملنا أو تقدمنا بشكاوي فإن ذلك لن يعيد لنا (شقاء) العمر الذي وقعنا ثمناً لهذه الشقة والتي يراودنا في بعض الأحيان إحساس بأننا لا نمتلكها بل نحن مجرد ضيوف فيها فليس هناك مستند قانوني يثبت حقنا فيها.

### الرأي الهندسي

ولمعرفة الأسباب التي أدت إلى ظهور التشققات وتسرب المياه أخذنا رأي أحد المهندسين في وزارة الأشغال العامة والطرق الذي قال:-

عند اختيار أي أرض لغرض البناء عليها فإنه ينبغي معرفة طبيعة التربة وخصائصها ومكوناتها وذلك لاختيار التصميم المناسب المتمثل باقتراح المعالجات للتربة لضمان عدم التأثير في مكونات التأسيس واختيار التصميم الإنشائي المناسب للأرض وكذا اختيار مواد البناء الأساسية والإضافات اللازمة لتناسب طبيعة التربة (الأرض) وبالتالي اقتراح المعالجات المناسبة لحماية قاعدة المبنى من مواد عزل رطوبية، عزل ومكافحة الحشرات والأفات وهذا بدوره يوفدنا إلى عناصر أساسية تتعلق بجودة الإنشاء والتجهيز (التشطيب) والمتمثلة بالتصميم المعماري/ الخدماتي (مياه وكهرباء) المتكامل المستوفي لشروط الاستخدام والأمان وتفصيل نوعية المواد الداخلة في الإنشاء من مواد بناء، جدران، دهانات، بلاط، عوارض وخدمات الكهرباء والمياه والصرف الصحي إلى جانب عنصر إعادة تنفيذ التصميمات والمواد المبنية بالتصميم المتكامل من قبل المقاول المنفذ مع استخدام المواد ذات النوعية الجيدة والمطابقة للشروط والمواصفات واستخدام العمالة الماهرة والمؤهلة وخاصة في أعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي.

وأضاف قائلاً: إن مخالفة التصميم المتكامل أو مخالفة الشروط والمواصفات العامة أثناء التنفيذ ينتج عنها خلل في صمود هذه المباني لفترة طويلة بل إن المخالفات التي تتم أثناء التنفيذ والمتمثلة باستخدام مواد ذات نوعية رديئة كالبلوكات غير المطابقة للشروط والسريعة في استخدامها قبل جفافها وقبل اكتمال الرش المقرر له مع التلييس والدهانات بدون أن يكون هناك وقت كاف ليجهف الأسمنت أضف إلى ذلك أن عدم استخدام العوازل المناسبة والصحية وخاصة للحمامات والمطابخ وعدم التحقق من نوعية مواد السباكة وعدم خلط الاسمنت بنسب صحيحة كل تلك الأشياء ستؤدي إلى حدوث أضرار في المباني كتسرب المياه وتشقق الجدران خلال فترة قصيرة، واستمرار التسربات قد يؤدي إلى وصولها إلى الهيكل الأساسي للمباني وبالتالي حدوث أضرار بالغة فيها.

واختتم حديثه بالقول إنه بالإمكان تجنب جميع تلك المشاكل عن طريق اختيار المقاول المنفذ الملتزم بالمواصفات والشروط العامة وقانون البناء وكذا الرقابة الفنية على التنفيذ، مع تمكين الدولة

عزيزي القارئ الصور المنشورة في تحقيقنا هذا تم التقاطها لشقة من شقق المدينة التقنية وتحديداً في العمارات البيضاء التي يسميها البعض (المرحلة الأولى) وهي تعكس بوضوح أن هناك أخطاء في البناء تجاهلها أصحاب الشركة المالكة لهذه الشقق حينها، ومع ذلك بيعت هذه الشقق التي ظهرت بها تلك العيوب بعد انتقال السكان للعيش فيها.

بعض سكان تلك الشقق تقدموا بشكاوي إلى الصحيفة حول وضعية شققهم فنزلنا والتقطنا الصور، كما رفعنا أسئلة للشركة التي قال السكان أنهم وقعوا العقد مع مالكةا (علماً بأن الشركة التي باعت الشقق للمواطنين قد انفصل ملاكها أصبح لكل واحد منهم شركته الخاصة) وكانت أسئلتنا تدور حول:

لماذا لم يتم صرف عقد تملك قانونية للسكان الذين استلموا دفع أقساط شققهم؟

مواطنون ممن اشتروا شقق يشكون من تسربات الحمامات في الشقق وكذا تشقق الجدران.

عدم رصف أرضية المشروع كما هو مخطط وكذا بناء متنفسات للأطفال ناهيك عن طفح المجاري.

ولقد حاولنا التواصل معهم وانتظار الرد على تلك الأسئلة ولكننا للأسف الشديد كنا نسمع منهم وعوداً بالرد عليها إلا أننا حتى لحظة كتابة هذه السطور لم نلتق أي رد منهم وعليه فإننا ننشر تحقيقنا هذا عساه أن يحرك المياه الساكنة، فيستجيب المعنيون أكانت الشركة أو الجهات الرسمية بالرد علينا وإراحة بال الساكنين الذين دفعوا الملايين ثمناً لتلك الشقق.

### تحقيق / أثمار هاشم - تصوير / عبدالواحد سيف

الجيران الذين يسكنون تحتنا كانوا يشكون من تسريب الحمام لذلك عملنا ترميماً له وعندما حاولنا إخراج بانو الحمام بصورة سليمة انكسر قبل أن يصل حتى إلى باب الشقة ووجدنا كذلك كراتين سمت وبردتين لم يتم وضعه بشكل صحيح موجودة في أرضية الحمام تحت البانوي، أيضاً تسليكات الكهرباء كانت سيئة واستبدالناها جميعها. وأضاف بأنهم لم يقدموا أي شكوى للشركة التي باعتهم الشقة

### مشاكلنا كثيرة

منذ انتقالي للعيش في هذا المكان واجهتني مشاكل عديدة بهذه العبارة بدأت الأخت/ أم مروان حديثها معنا، وأضافت أبرز مشكلة أعاني منها هي عدم تملك الشقة التي أعيش فيها بطريقة رسمية وقانونية فعلى الرغم من أنني وغيري من السكان نعيش في هذه الشقق منذ عام 2004م أي منذ حوالي ست سنوات ودفعنا قيمتها نقداً إلا أننا لم نتسلم عقود تملك قانونية لشققنا، ونفس الشيء ينطبق على السكان الذين كانوا يدفعون بالتقسيط واستكملوا أقساطهم فيما خرون سيستكملون دفع آخر الأقساط خلال هذا العام وعندما نسأل الشركة عن عقود التملك لا تحصل منهم على إجابة ترصينا بل يتهربون من الرد على استفسارنا هذا إلى جانب ذلك فإننا نعاني من مشكلة المجاري داخل العمارات الناتجة عن عمل الحمامات بالطريقة الصحيحة نتيجة إهمالهم عمل العوازل أو في طبقات الحمام الأمر الذي تسبب في تسرب المياه من شقة إلى أخرى

وأضافت قائلة: فيما يخص العمارتين اللتين تتكون كل منهما من (30) شقة حيث أعيش في إحدى تلك الشقق فإن المجاري الخارجية دائماً ما تلطف في الأيام العادية ولكن في شهر رمضان يزداد الوضع سوءاً نتيجة استخدام السكان للمياه في الوقت ذاته تقريبا والسبب في ذلك كله باعتقادي يعود إلى استخدامهم أنابيب مجاري ذات حجم صغير لا يتناسب مع العدد الكبير لسكان العمارتين كما أن إهمال المواطنين قد أقم الوضع.

واسترسلت أم مروان في حديثها عن المشاكل التي تعاني منها بقولها:

لم تتم سفلة الأرض المحيطة بالعمارات السكنية وتحديداً البيضاء علماً بأننا ذهبنا لشراء الشقق واطلعنا على البروشورات التي يظهر فيها مخطط المدينة كان مبيناً فيها أنه سيتم رصف وسفلة تلك الأماكن ولكن للأسف فإن شيئاً من ذلك لم يتم حتى اليوم وأصبحت الأتربة تنتقل لبيوتنا فيما العمارات التي تم بناؤها لاحقاً تمت سفلة الأرض المحيطة بها، كذلك نحن نعاني من عدم وجود إنارة في المنطقة المؤدية من مدينة المنصورة إلى المدينة التقنية ويصبح ذلك الطريق موحشاً جداً في المساء في حال إذا ما اضطر احد للعودة متأخراً لسبب أو لآخر، واعتقد بأن على الدولة أن تقوم بواجبها بهذا الشأن كما غفلت في مناطق عدة، وأن تعمل كذلك على إنشاء حدائق للأطفال، فأطفالنا محرومون من اللعب في ملاعب خاصة بهم كما هو الحال مع باقي المناطق السكنية.

### ضائعون

مواطنة فضلت عدم ذكر اسمها تحدثت إلينا بقولها:  
انتقلت للعيش في شقتي منذ بداية العام الحالي بعد أن استكملت دفع كافة الأقساط، ومن حينها بدأت الحظ عيوب هذه الشقة، ففي الحمام مثلاً بدأنا نلاحظ وجود بقع صفراء في السقف وتمرير الوقت تحولت إلى اللون البني بدأت تنزل قطرات، كذلك وجدنا بأن كل شيء يتعرض للصدأ في هذه الشقة وليس هناك تناسق بين بلاط الأرضية والجدران اللذين تظهر عليهما البقع مما يدل على رداءة نوعيته إلا أن مفاجأتنا الكبيرة كانت عند ملاحظتنا رشح الماء من الحمام إلى الغرفة المجاورة له وظهر بشكل بقعة كبيرة على الجدران، ليس هذا فحسب بل أن التشققات تظهر بوضوح على جدران الشقة، حتى تسليكات الكهرباء سيئة جداً وسببت تلفاً لبعض الأجهزة الكهربائية حتى أن بعض الجيران قاموا بتقوية الكهرباء في شققهم على نفقتهم الخاصة.

واختتمت حديثها لنا قائلة: نحن سكان المدينة التقنية وتحديداً الدفعة الأولى منها أو كما يسميها البعض العمارات البيضاء نشعر بأننا ضائعون فعندما اشترينا شققنا كان يملك تلك العمارات ثلاثة مستثمرين وبعد أن انفصل كل واحد منهم ليؤسس شركته الخاصة أصبحنا لا نعرف إلى من نتوجه عندما تصادفنا مشكلة ما في شققنا فكل واحد منهم يتهرب منا ويحيلنا إلى الآخر، حتى عندما نتطلبهم بتوثيق عقود ملكية الشقق عبر المحكمة لضمان حقوقنا كمستثمرين فإنهم يتهربون منا وكأنهم يريدون منا أن نكتفي بتلك العقود التي وقعت بيننا وبين الشركة القديمة قبل أن ينفرق الشركاء.

### تسليكات سيئة

بصوت هادئ وخجول لخصت لنا الأخت/ أم ليث المشاكل التي عانت منها بالقول:

أعيش في شقتي منذ أربع سنوات وقد لاحظت العيوب التي فيها منذ اللحظة الأولى فقد كانت الحمامات في وضعية سيئة للغاية، كما أن



■ تسريبات من اسطح الحمامات

حتى لا يدخلوا في متهاتمة هم في غنى عنها وبالتالي نفذوا كافة الإصلاحات والترميمات التي تحتاجها الشقة على نفقتهم الخاصة بذلك أنتهت جميع المشاكل التي عاناؤها.

### نعاني (الأرض)

بدورها الأخت/ م.ن. كانت شُككتها مغامرة لمن سبقوها فقالت:  
انتقلنا للعيش في هذه الشقة منذ حوالي عام ونصف، وبالرغم من أننا لا نعاني من مشاكل التسريبات في الحمامات أو ضعف الكهرباء كما هو حاصل في بعض شقق العمارة، لأن سكان الشقة التي فوقنا



■ سلع غير مستوية وتشققات

قاموا باستبدال حمامهم بعدما سمعوا عن مشاكل الجيران وهذا الشيء جنبتنا مشكلة كبيرة كان يمكن أن نعاني منها، ومع ذلك فإن معاناتنا مختلفة عن باقي السكان حيث بدأنا نلاحظ انتشار الأرض بشكل كبير على الأبواب ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل فوجئنا بالأرض وقد اكلت جزءاً من (موكيت إحدى الغرف وأظن أن السبب في ذلك يعود للشركة التي لم تقم عند البناء برش المبيدات المضادة للأرض.



■ رشح المياه من الحمام إلى الغرفة المجاورة في إحدى الشقق