

## عقد إنشاء ملكية مشتركة

الفريق الأول:

السيد ..... بن .....تولد عام ..... والدته ..... والمسجل  
بالمسكن ..... خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم  
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في  
.....بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠ المتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا  
العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق  
- حي ..... - شارع ..... - بناء ..... - طابق  
.....

الفريق الثاني:

السيد ..... بن .....تولد عام ..... والدته ..... والمسجل  
بالمسكن ..... خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم  
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في  
.....بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠ المتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا  
العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق  
- حي ..... - شارع ..... - بناء ..... - طابق  
.....

المقدمة :

يملك الفريق الأول العقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة ..... العقارية  
بدمشق والذي هو عبارة ..... ويملك الفريق الثاني العقار رقم  
(٠٠٠٠) من منطقة ..... العقارية بدمشق ، والعقاران المذكوران  
متجاوران تماما ورغبة من الطرفين في فصل العقارين المذكورين  
بشكل عملي وواقعي فقد اتفقا على إقامة حائط مشترك بينهما  
بالاستعانة بمهندس مقاول يتولى وبموافقة الفريقين تحديد نقطة  
التقاء العقارين المذكورين والمساحة التي سيجري بناء الحائط  
المشترك عليها ونوع وطرارز المواد المستعملة وعرض وطول  
وارتفاع ذلك الحائط المشترك ، وإعلانا لماهية اتفاق الطرفين وتحديد  
لحقوق والتزامات كل منهما تجاه الآخر جرى تنظيم هذا العقد متضمنا  
الشروط التالية :

شروط التعاقد:

أولاً - تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ويرجع إليها في تفسير أحكامه وبيان المقصود بمواده وبنوده .

ثانياً - بموجب هذا العقد فقد اتفق الفريقان على إشادة جدار فاصل ما بين عقاريهما وفقاً للأسس المبينة في المقدمة أعلاه ، وتنفيذاً لذلك فقد عهدا إلى المهندس السيد ..... بالقيام بالدراسة الفنية اللازمة وتحديد مكان توضع ذلك الجدار وقياساته طولاً وعرضاً وارتفاعاً وتحديد ماهية المواد المزمع استعمالها في تنفيذ ذلك الجدار ، وبعد أن تقدم المهندس بالدراسة الفنية المذكورة موضحاً فيها المطلوب سابقاً إضافة إلى نفقات إشادة ذلك الجدار والمدة اللازمة لتنفيذه وأتعابه كما قال ، فقد عهد المتعاقدان للمهندس المذكور تنفيذ الأعمال الفنية المشمولة في الدراسة المقدمة من قبله ووفق للشروط المالية ومدة التنفيذ المنوه عنها في تلك الدراسة .

ثالثاً - يتحمل المتعاقدان مناصفة فيما بينهما نفقات تنفيذ الجدار المشترك وفي حدود وضمن الشروط الفنية والمالية الواردة في الدراسة المقدمة من المهندس .

رابعاً - تصبح ملكية الجدار المزمع إشادته مشتركة فيما بين العقارين العائدين للمتعاقدين ويعامل هذا الجدار معاملة الأجزاء المشتركة في البناء وتطبق بشأنه أحكام المواد ٨١١ و ٨١٢ و ٨١٣ من القانون المدني سواء من حيث تحديد ماهية ملكيته قانوناً أم لجهة التزام كل من المتعاقدين بنفقات صيانة ذلك الجدار أم لجهة عدم جواز التصرف فيه بصورة مستقلة وعدم جواز التنازل عن الملكية المشتركة أم لجهة عدم جواز إدخال أية تعديلات عليه :

{ المادة ٨١١ مدني :

١ - إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض، وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسان، والجدران الرئيسية، والمداخل، والأقنية، والأسطح، والمصاعد، والممرات، والدهاليز، وقواعد الأرضيات، وكل أنواع الأبواب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة. كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه.

٢ - وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار. وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه.

٣ - والحوازر الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين {.

{ المادة ٨١٢ مدني :

١ - كل مالك، في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار، حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم.

٢ - ولا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين }.

{ المادة ٨١٣ مدني:

١ - على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدراتها، ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة الجزء الذي له في الدار، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

٢ - ولا يحق لمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر }.

خامسا - يلتزم كل من المتعاقدين بالحضور أمام أي مرجع قضائي أو رسمي يختاره المتعاقد الآخر من أجل تثبيت هذا العقد وتسجيل الجدار المشترك في قيود السجل العقاري المختص كملكية مشتركة ما بين العقارين العائدين للمتعاقدين .

سادسا - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل فريق بنسخة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما أصولا ، ويتحمل الفريق الأول وحده المصاريف والأتعاب المتوجبة على تنظيم هذا العقد وعلى تسجيله في قيود السجل العقاري .

الفريق الأول

الفريق الثاني