

دیدهگاه

Didgahe
Karshenas



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس

فصلنامه خبری، تحلیلی، آموزشی، پژوهشی، شماره ۲۲، زمستان ۱۴۰۳





قدرالسهم

محمدرضا ممتازیان
کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان

حسب ماده یک و دو قانون تملک آپارتمان‌ها، قانون‌گذار ساختمان را به دو بخش اختصاصی و مشترک تقسیم نموده است و هر قسمتی که به‌صورت اختصاصی تشخیص داده نشود یا در سند مالکیت قید نگردد مشترک است. همچنین طبق ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها، قسمت‌های مشترک عبارت‌اند از:

الف: زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا به‌وسیله پایه روی آن قرارگرفته باشد.

ب: تأسیسات قسمت‌های مشترک، انبار عمومی، آسانسور، سپتیک تانک، اتاق سرایداری و چاه‌ها

پ: اسکلت ساختمان، راهروها، پله پاگرد و خرپشته
ت: بام

ث: نمای خارجی و محوطه ساختمان و باغچه

در ماده چهار موارد متعددی بیان گردیده که بیشتر از حیث نگهداری و هزینه مدنظر قانون‌گذار بوده ازجمله جکوزی، سالن اجتماعات، لابی، نمای خارجی، درب و پنجره

در املاکی با عرصه وقفی با هدف آپارتمان‌سازی به لحاظ صرف مالکیت افراد در اعیان، قدرالسهم درواقع سهم الشرکه از منافع تلقی می‌گردد. با رعایت اصل فوق تفاوتی بین محاسبه قدرالسهم در ملک وقفی یا دیگر املاک وجود ندارد. مشروط به اینکه اجازه متولی جهت فروش، مشارکت در ساخت یا هر تصمیم دیگری در خصوص عرصه ملک بر مبنای وقف نامه اخذ گردد.

روش‌های محاسبه قدرالسهم

۱ - الف: بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها

در صورتی که مستحقات ایجادشده بر روی عرصه از نظر

کلام نخستین: در زبان فارسی «قدر» به معنای اندازه، ارزش و ارج است و «سهم» به معنی بهره، حصه، نصیب و قسمت است، اما کلمه «قدرالسهم» در لغت‌نامه و اصطلاح حقوقی معنای مستقلی ندارد.

با گسترش فرهنگ آپارتمان‌سازی و از نظر حقوقی؛ مالک یا مالکین بخش‌های اختصاصی ساختمان در قسمت‌های مشترک نیز مالک هستند. از عمده دلایل محاسبه قدرالسهم می‌توان در خصوص محاسبه سهم شارژ ماهیانه، تعمیرات، تغییرات آپارتمان‌ها یا مجتمع‌ها، تجمیع املاک، مشارکت در ساخت یا فروش قدرالسهم اشاره نمود که بعضاً برآورد هزینه تعمیرات یا تغییرات در مشاعات ساختمان در زمره ارجاعات گروه شش کارشناسان رسمی دادگستری قرار دارد.

می‌توان گفت نزدیک‌ترین مفهوم قدرالسهم در بیان عرفی و عمومی و نیز هدف از محاسبه آن چنین است: شراکت مالی یا بدهی چند نفر و میزان سهم هر فرد در مال یا بدهی. قدرالسهم یا سهم العرصه (سهم مشاع هر شریک از عرصه یک ملک) از واژگانی است که در قانون تملک آپارتمان‌ها به‌کرات از آن یادشده و با مطالعه این ماده نیز تعریفی از واژه قدرالسهم در ذهن نقش می‌بندد!

با عنایت به تعدد و تنوع و گسترش عمودی سازی اعم از تجاری، مسکونی، اداری یا مختلط، قانون‌گذار جهت مدیریت آپارتمان، قانون تملک آپارتمان‌ها را در یازده ماده در ۱۶ اسفندماه ۱۳۴۳ مصوب نموده که با مطالعه آن چنین برداشت می‌گردد که این قانون صرفاً جهت مدیریت هزینه‌ها و نگهداری ساختمان و نحوه تعیین مدیران، وظایف و تعهداتشان و تنظیم و مصوب گردیده است.

۱ - ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها: «هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بناشده یا اختصاص به ساختمان دارد، مشاعاً سهم می‌گردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا به علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید امور آن را به همان نسبت بپردازد. مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از استفاده و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به‌طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضاء دارد یک‌جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آئین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن ملک از استفاده از آنچه مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.»



موضوع ننموده است. بنابراین با توجه به مسکوت ماندن موضوع، نظر نگارنده در خصوص تعیین قدرالسهم، متراژ اختصاصی قیدشده در سند مالکیت است.

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

(شماره نظریه ۳۰۶۲/۹۷/۷، شماره پرونده ۹۶۰۱۹۵۰۱۸۱۶، تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۸)

استعلام: نظر به اینکه در ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها، قدرالسهم مالکین از زمین را به میزان مساحت قسمت اختصاصی بیان نموده، خواهشمند است نظریه مشورتی آن اداره کل را اعلام نمایید. در صورتی که ساختمان اعم از مسکونی یا تجاری دارای انباری و پارکینگ اختصاصی هم بوده، آیا متراژ آن‌ها نیز در سهم اختصاصی از نظر بهره‌مندی از قدرالسهم زمین محاسبه می‌گردد یا خیر؟

نظریه: چنانچه پارکینگ یا انباری به‌عنوان حصه اختصاصی مالک آپارتمان باشد و در سند به اختصاصی بودن آن تصریح شده باشد، موضوع مشمول مقررات ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ با الحاقات و اصلاحات بعدی در احتساب قدرالسهم مالکین از زمین (عرصه) می‌باشد. بدیهی است صرف استفاده اختصاصی از قسمت‌هایی که در سند به‌عنوان حصه اختصاصی قید نشده است، موجب شمول حکم صد ماده ۱۰ یادشده بر آن نمی‌شود.

۱- ب: بر اساس عرف و ارزش‌گذاری

در این روش ارزش ریالی واحدهای مدنظر بر اساس متراژ، کاربری، امکانات، دسترسی، نورگیری، مرغوبیت و سایر عوامل ذی اثر در ارزیابی توسط همکاران کارشناس آنالیز و برآورد قیمت می‌گردد و قدرالسهم با استفاده از این فرمول محاسبه می‌گردد.

فرمول شماره ۲:

متراژ کل زمین × ((ارزش کل واحدها) / (ارزش واحد)) = قدرالسهم از عرصه

عمده‌ترین کاربرد این روش در تعیین قدرالسهم ساختمان‌هایی با کاربری مختلط است که به علت عدم گسترش این نوع ساختمان‌ها در زمان تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها، مورد توجه قانون‌گذار قرار نگرفته است.

واحد همکف ساختمان‌های جنوبی بعضاً دارای حیاط اختصاصی است. با اذعان به اینکه در سند تفکیکی واحد حیاط به‌صورت «حق دسترسی» تعریف می‌گردد، لذا پیشنهاد می‌شود فرمول شماره ۲ (با احتساب امتیاز مالی)

مساحت دارای شرایط یکسانی باشد و مالکین اعتراضی نداشته باشند میزان سهم مالکین از عرصه از رابطه زیر به دست می‌آید:

فرمول شماره ۱:

مساحت عرصه × ((کل زیربنای مفید) / (زیربنای مفید از هر واحد)) = قدرالسهم از عرصه

در مثالی ساده مساحت عرصه ۲۰۰ مترمربع با دو واحد با مساحت اعیانی مساوی به مساحت ۵۰ مترمربع، قدرالسهم هر واحد از عرصه برابر با ۱۰۰ مترمربع می‌باشد. هرچند تفاوت در مساحت اعیانی تغییری در فرمول ایجاد نمی‌کند. حال اگر به مساحت هر واحد فضاهایی از قبیل پارکینگ، انباری، صبحانه خوری و یا موارد دیگر با دسترسی به واحد نیز اختصاص یابد ابهاماتی ایجاد می‌نماید که برای بیان آن سری به گذشته می‌زنیم:

گذشته نه‌چندان دور (زمانی که درب خانه‌های اجدادی باز بود) همسایگان به‌نوعی جزء فامیل محسوب و با یک رخصت (یا الله) وارد حریم دیگری می‌شدند و در ایام شاد و تلخ روزگار، همدل و کنار هم بودند، اما با پیشرفت جوامع بشری و جایگزینی فرهنگ نوظهور آپارتمان‌نشینی ارتباطات کم‌کم رنگ‌باخته و منافع شخصی بر جمع ارجحیت داده شد.

به‌نحوی که قانون‌گذار از این وادی عقب‌مانده و قوانین مصوب متناسب با شرایط حاضر نیست و این موضوع زمانی حاد می‌شود که قانون‌گذار در بخشی از قوانین موضوع را به عرف و عادت ارجاع می‌دهد.

بر اساس ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

نقش این ماده در ارزیابی قدرالسهم پارکینگ و انباری که جزئی از فضاهای اختصاصی محسوب می‌شوند مشهود است. مسلماً فضایی در ملک که دسترسی اختصاصی دارد و فقط یک یا چند مالک خاص می‌توانند از آن فضا استفاده کنند عرفاً جزء همان املاک به شمار می‌آید و قانون‌گذار در زمان تصویب قانون به‌واسطه ارزش پائین ملک یا تفاوت در روابط اجتماعی مردم با شرایط کنونی، توجهی به این



در تعیین قدرالسهم لحاظ گردد.

۲ - محاسبه قدرالسهم در املاک تجمیعی

مطالب فوق بیان قدرالسهم و چالش‌های این مفهوم در قانون، مطابق با شرایط روز جامعه را مطرح نمود اما اساسی ترین کاربرد محاسبه قدرالسهم در تجمیع دو یا چند پلاک جهت ساخت و ساز است طبیعتاً مالک دو زمین با مساحت و شرایط یکسان از جهت مرغوبیت و نورگیری و ابعاد زمین تفاوت زیادی در میزان قدرالسهم ندارد و زمانی که مرغوبیت متفاوت باشد کارشناس می‌بایستی ارزش ریالی هر ملک را به تفکیک، محاسبه سپس مانند فرمول شماره ۲ قدرالسهم را محاسبه نماید اما زمانی که علاوه بر مرغوبیت، تراکم هر زمین نیز متفاوت باشد محاسبه قدرالسهم مستلزم دقت بیشتر است و در صورت مطرح شدن بحث مشارکت در ساخت تأثیر بسزایی در میزان قدرالسهم هر یک از مالکین خواهد داشت.

کلام پایانی

به لحاظ استنباط و تشخیص ذهن همکاران محترم مثال‌هایی متناسب با موضوع مطرح شده بیان و ارائه می‌گردد. بدیهی است مطالب ارائه شده تجارب و نظرات نگارنده مقاله بوده و قطعی و لازم الاتباع نیست:

مثال ۱: فرض کنید محاسبه قدرالسهم سه پلاک با موقعیت و مساحت فوق مدنظر باشد به نحوی که ضابطه ملک شماره II, III فرضاً چهار طبقه مسکونی روی پیلوت و ضابطه ملک شماره I، پنج طبقه روی پیلوت و در صورت تجمیع با پلاک‌های مجاور به شش طبقه افزایش می‌یابد. یقیناً در این حالت روش‌های محاسبه بر اساس ارزش‌گذاری یا نسبت گیری متراژ، عادلانه و منطقی به نظر نمی‌رسد و با تجمیع سه پلاک یک طبقه تشویقی برای هر سه پلاک از سوی شهرداری صادر می‌گردد که مالکین هر پلاک به نسبت قدرالسهم از عرصه در این ارزش‌آفرینی مشترک نقش دارند.

در این فرض، رعایت ضوابط شهرسازی ملاک عمل نگارنده نبوده است).

به نظر می‌رسد قدرالسهم می‌بایستی به گونه‌ای محاسبه گردد که اثر یک طبقه مازاد به نسبت سطح، بین پلاک‌ها تقسیم گردد قدرالسهم هر ملکی بر اساس میزان ارزش (تراکمی) که می‌تواند به تنهایی ایجاد نماید به انضمام درصدی از ارزش مشترکی که ایجاد می‌نماید محاسبه می‌شود.

در صورتی که پلاک‌های I و II و III هر کدام به تنهایی اقدام به احداث نمایند به ترتیب ۱۱۹۶، ۱۷۹۰ و ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا امکان ساخت دارد و در صورت تجمیع سه ملک نیز مجموعاً ۴۷۲۶ مترمربع زیربنا اختصاص می‌یابد که ارزش آفرینی مشترک سه ملک برابر می‌شود با:

$$\text{مترمربع } ۷۴۰ = (۱۰۰۰ - ۱۱۹۶ - ۱۷۹۰ - ۴۷۲۶)$$

به عبارتی در صورت تجمیع سه ملک یادشده، ۷۴۰ مترمربع زیربنا با عنوان ارزش‌افزوده مشترک ناشی از تجمیع، به هر سه ملک تعلق می‌گیرد؛ بدیهی است قدرالسهم هر پلاک از این ارزش‌افزوده متناسب با ارزش اولیه ملک و زیربنایی که قبل از تجمیع، برابر ضوابط استحقاق اخذ مجوز ساخت داشته است تعیین می‌گردد که در این مثال پلاک‌های مذکور به ترتیب ۴۴/۳ درصد معادل ۳۰۰ مترمربع و ۳۰/۳ درصد معادل ۲۴۰ مترمربع و ۲۵/۴ درصد معادل ۲۰۰ مترمربع از زیربنای اضافی ناشی از تجمیع سهم می‌برند، که برای مثال فوق زیربنای تخصیص یافته به هر پلاک به ترتیب برابر با ۲۰۹۰ و ۱۴۳۶ و ۱۲۰۰ مترمربع می‌گردد.

این امکان وجود دارد همکاران محترم پارامترها و ضرایب یا روش‌های دیگری را با توجه به موقعیت ملک با دید کارشناسی متفاوت در توزیع این ارزش‌افزوده مورد توجه قرار داده و اعمال نمایند.

بنابر ۲۵ متری

ملک شماره I	ملک شماره II	ملک شماره III
A=450 m ²	A=360 m ²	A=300 m ²

بن بست ۱۰ متری



مثال ۲: ساختمانی با وضعیت طلق و مساحت عرصه ۳۰۰ مترمربع در ترازهای زیرزمین (پارکینگ و انباری) همکف ۸۸ مترمربع تجاری، طبقه اول و دوم؛ دو واحد مسکونی به مساحت ۱۰۶ و ۱۰۰ مترمربع و طبقه سوم یک واحد مسکونی به مساحت ۲۲۰ مترمربع متصور می‌باشد. کارشناس دادگستری با اذعان به کاربری، مساحت و مرغوبیت ضمن تعیین ارزش ریالی هر واحد، قدرالسهم از عرصه را با توجه به فرمول شماره دو مطابق جدول زیر بدین نحو اعلام نموده است:

جدول شماره ۱: قدرالسهم از عرصه پلاک ثبتی

ردیف	شماره واحد	ارزش هر واحد (ریال)	مساحت عرصه (مترمربع)	قدرالسهم از عرصه (مترمربع)
۱	تجاری	۱۵۸.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰	۸۷/۱۳
۲	مسکونی ۱	۶۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰	۳۷/۹۶
۳	مسکونی ۲	۶۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰	۳۴/۶۵
۴	مسکونی ۳	۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰	۳۸/۵۰
۵	مسکونی ۴	۶۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰	۳۵/۲۰
۶	مسکونی ۵	۱۲۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰	۶۶/۵۶
	مجموع	۵۴۵.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰	-	۳۰۰

مثال ۳: اداره اوقاف جهت تعیین پذیره انتقالی^۲ رقبه (شش‌دانگ عرصه یک ملک)، اجاره‌بهای سالیانه و اجور معوقه و ارزش عرصه ملکی با مساحت ۳۰۲ و زیربنای ۵۰۸/۴۰ مترمربع را به کارشناس واگذار می‌نماید. کارشناس: متناسب با موضوع مرتبط با مقاله و به استناد نقشه‌های تک‌خطی ابرازی از سوی متقاضی که مساحت واحدهای تجاری یک، دو، سه، چهار و مسکونی پنجم و ششم و هفتم، به ترتیب برابر با ۲۱/۵۰، ۴۹/۹۰، ۱۸/۲۵، ۱۲۵/۷۰، ۱۳۸، ۱۲۹/۴۰ مترمربع اظهار گردیده است، بر اساس فرمول شماره یک، قدرالسهم هر واحد را به ترتیب ۱۲/۷۷، ۲۹/۶۴، ۱۴/۸۵، ۱۱/۲۳، ۷۴/۶۸، ۸۱/۹۸ و ۷۶/۸۶ مترمربع اعلام نموده است.

مجموع قدرالسهم هر ملک با مساحت عرصه برابری می‌کند.

منابع:

۱- قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶

۲- قانون اوقاف، مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۲

۲- ذیل تبصره ماده دو آئین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدائی آن مصوب ۱۳۶۵/۰۲/۱۰ قانون وقف اظهار می‌دارد: «چنانچه مستأجر در یک قطعه زمین موقوفه، واحدهای متعددی احداث نماید در موقع انتقال، قیمت عرصه هر واحد طبق قانون تملک آپارتمان‌ها تعیین و پذیره انتقال، بر اساس آن محاسبه و دریافت خواهد شد.»