

آشنایی با انواع «قدرالسهم»

- انواع قدرالسهم در املاک تجمیعی و آپارتمان‌ها با معیارهای فنی‌کلام نخستین
- روش‌های محاسبه قدرالسهم ۱- الف بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها
- فرمول شماره ۱
- نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه‌استعلام
- ۱- ب بر اساس عرف و ارزش‌گذاری
- فرمول شماره ۲
- ۲- محاسبه قدرالسهم در املاک تجمیعی
- کلام پایانی‌مثال ۱

انواع قدرالسهم در املاک تجمیعی و آپارتمان‌ها با معیارهای فنی

نویسنده: محمدرضا ممتازیان؛ کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان

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 لغت نامه 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 با بدهی چند نفر و میزان سهم هر فرد در مال با بدهی قدرالسهم با سهم‌العرصه (سهم مشاع هر شریک از عرصه یک ملک) از واژگانی است که در قانون تملک آپارتمان‌ها به کرات از آن یاد شده 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.

حسب ماده یک و دو قانون تملک آپارتمان‌ها، قانون‌گذار ساختمان را به دو بخش اختصاصی و مشترک تقسیم نموده است و هر قسمتی که به صورت اختصاصی تشخیص داده نشود یا در سند مالکیت قید نگردد مشترک

است. همچنین طبق ماده چهار آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها قسمت‌های مشترک عبارت اند از:

(الف) زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

(ب) تأسیسات قسمت‌های مشترک انبار عمومی، آسانسور، سپتیک تانک اتاق سرایداری و چاه ها

(پ) اسکلت ساختمان راهروها پله پاگرد و خریشته

(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 از جمله جکوزی سالن اجتماعات لابی نمای خارجی درب و پنجره

در املاکی با عرصه وقفی با هدف آپارتمان سازی به لحاظ صرف مالکیت افراد در اعیان قدرالسهم در واقع 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

در صورتی که مستحدثات ایجاد شده بر روی عرصه از نظر مساحت دارای شرایط یکسانی باشد و مالکین اعتراضی نداشته باشند میزان سهم مالکین از عرصه از رابطه زیر به دست می‌آید:

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

در مثالی ساده مساحت عرصه ۲۰۰ متر مربع با دو واحد با مساحت اعیانی مساوی به مساحت ۵۰ متر مربع قدرالسهم هر واحد از عرصه برابر با ۱۰۰ متر مربع می‌باشد. هر چند 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 نه چندان دور (زمانی که درب خانه های اجدادی باز بود) همسایگان به نوعی جزء فامیل محسوب و با یک رخصت (یاالله) 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 آپارتمان نشینی ارتباطات کم کم رنگ باخته و منافع شخصی بر جمع ارجحیت داده شد.

به نحوی که قانون‌گذار از این وادی عقب مانده 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 استاد 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 به واسطه ارزش پائین ملک یا تفاوت در روابط اجتماعی مردم با شرایط کنونی، توجهی به این موضوع ننموده است. بنابراین با توجه به مسکوت ماندن موضوع نظر نگارنده در خصوص تعیین قدرالسهم متراژ اختصاصی قید شده در سند مالکیت است.

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

شماره نظریه: ۳۰۶۲/۹۷/۷

شماره پرونده: ۹۶۰۱۹۵۰۱۸۱۶

تاریخ نظریه: ۱۳۹۷/۱۱/۰۸

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؟

چنانچه پارکینگ یا انباری به عنوان 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 به عنوان حصه اختصاصی قید نشده است. موجب شمول حکم صد ماده ۱۰ یاد شده بر آن نمی‌شود.

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.

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

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

واحد همکف ساختمانهای جنوبی بعضاً دارای حیاط اختصاصی است با اذعان به اینکه در سند تفکیکی واحد حیاط به صورت حق دسترسی تعریف می‌گردد. لذا پیشنهاد میشود فرمول شماره ۲ (با احتساب امتیاز مالی) در تعیین قدرالسهم لحاظ گردد.

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 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 تشحید ذهن همکاران محترم مثال هایی 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

فرض کنید محاسبه قدرالسهم سه پلاک با موقعیت و مساحت فوق مدنظر باشد به نحوی که ضابطه ملک شماره 111 110 فرضاً چهار طبقه مسکونی روی پیلوت و ضابطه ملک شماره از پنج طبقه روی پیلوت و در صورت تجمیع با پلاک های مجاور به شش طبقه افزایش می یابد. یقیناً در این حالت روش های محاسبه بر اساس ارزش گذاری یا نسبت گیری متراژ عادلانه و منطقی به نظر نمی رسد 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 ارزش آفرینی مشترک نقش دارند. (در این فرض رعایت ضوابط شهرسازی ملاک عمل نگارنده نبوده است).

به نظر می رسد قدرالسهم میبایستی به گونه ای محاسبه گردد که اثر یک طبقه مازاد به نسبت سطح بین پلاکها تقسیم گرده 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 ۱ و ۱۱ و ۱۱۱ هر کدام به تنهایی اقدام به احداث نمایند به ترتیب ۱۱۹۶، ۱۷۹۰ و ۱۰۰۰ متر مربع زیربنا امکان ساخت دارد و در صورت تجمیع سه ملک نیز مجموعاً ۴۷۲۶ مترمربع زیربنا اختصاص می یابد که ارزش آفرینی مشترک سه ملک برابر می‌شود با:

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

به عبارتی در صورت تجمیع سه ملک یاد شده ۷۴۰ متر مربع زیربنا با عنوان ارزش افزوده مشترک ناشی از تجمیع به هر سه ملک تعلق میگیرد بدیهی است قدرالسهم هر پلاک از این ارزش افزوده 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 پلاک های مذکور به ترتیب ۴۴/۳ درصد معادل ۳۰۰ متر مربع و ۳۰/۳ درصد معادل ۲۴۰ متر مربع و ۲۵/۴ درصد معادل ۲۰۰ متر مربع 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 متر مربع می‌گردد.

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

ساختمانی با وضعیت طلق و مساحت عرصه ۳۰۰ متر مربع در ترازهای زیرزمین پارکینگ و انباری همکف ۸۸ متر مربع تجاری، طبقه اول و دوم دو واحد مسکونی به مساحت ۱۰۶ و ۱۰۰ متر مربع و طبقه سوم یک واحد مسکونی به مساحت ۲۲۰ متر مربع 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.

اداره اوقاف جهت تعیین پذیره انتقالی رقبه شش دانگ عرصه یک ملک اجاره بهای سالیانه و اجور معوقه و ارزش عرصه ملکی با مساحت ۳۰۲ و زیربنای ۵۰۸/۴۰ متر مربع را به کارشناس واگذار می‌نماید. کارشناس متناسب با موضوع مرتبط با مقاله و به استناد نقشه های تک خطی 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، ۲۵/۹۰، ۱۸/۷۰، ۱۲۵/۷۰، ۱۳۸، ۱۲۹/۴۰ متر مربع 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 متر مربع اعلام نموده است. مجموع قدرالسهم هر ملک با مساحت عرصه برابری میکند.

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

۲. قانون اوقاف مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۲

منبع: مجله کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس؛ زمستان ۱۴۰۳

یک قاضی