Journal of Comparative Civil Procedure
Vol. 2, Special Issue 2026

Specialised & Scientific Bi-Quarterly
https://www.compcp.ir/

چهار مسئله آیین دادرسی مدنی در دعوای مطالبهٔ شارژ یک دهکدهٔ ساحلی

Four Issues of Civil Procedure in a Claim for Service Charges by a Coastal Village

(A Critique of Judgment No. 9509970909100166, dated 22 June 2016, of Branch Three of the Supreme Court of Iran)

Pouya Saebkia: PhD Candidate in Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran. **email:** pouyasaebkia@ut.ac.ir

Supreme Court of Iran, Branch Three, Judgment No. 9509970909100166, dated July 1, 2016, concerning a claim for service charges and ordinary expenses of a coastal community, raises four procedural issues. First, where a "tourist village" is named as plaintiff, establishing the managers' authority to sue requires establishing the owners' collective will in their appointment. Collective decision-making may be based on law or contract. In co-ownership, the law grants the owners' assembly authority to decide by majority and determines the person entitled to sue; under contractual management, the managers' authority to sue requires the consent of all owners. The principal entitled to sue must be identified. Second, including a late-payment penalty in the expert calculation, when it was not claimed in the statement of claim, is impermissible because it changes the claim. Third, excluding debts relating to service charges and ordinary expenses from Article 522, because the debt was not crystallized, is justifiable. Fourth, where an investigative deficiency and substantive objection coexist, referring the case back to the court that rendered the quashed judgment is defensible to prevent inconsistency in the new judgment. The study concludes that the judgment could have explained the principal's identification and rejection of compensation for delay.

Keywords: Service Charge Claim; Standing to Bring an Action; Damages for Delay in Payment

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

چهار مسئله آیین دادرسی مدنی در دعوای مطالبهٔ شارژ یک دهکدهٔ ساحلی

(نقدی بر رأی شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۶۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۰۱ شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور)

نوشتهٔ
پویا صائب‌کیا*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۱۰
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۱۱

چکیده

رأی شمارهٔ ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۶۶ مورخ ۰۱/۰۴/۱۳۹۵ شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور، در دعوای مطالبهٔ شارژ و هزینه‌های معمول یک دهکدهٔ ساحلی، چهار مسئلهٔ آیین دادرسی را مطرح کرده است. نخست، در دعوایی که «دهکدهٔ توریستی» به‌عنوان خواهان معرفی شده، احراز نمایندگی مدیران فرع بر احراز ارادهٔ جمعی مالکان در انتخاب آنان است. ارادهٔ جمعی در اجتماعات ملکی می‌تواند قانونی یا قراردادی باشد. در مالکیت‌های مشترک، قانون به مجامع عمومی مالکان صلاحیت تصمیم‌گیری اکثریتی داده و شخص دارای سمت در طرح دعوا را تعیین می‌کند؛ اما در ادارهٔ قراردادی، سمت مدیران در طرح دعوا نیازمند ارادهٔ تمام مالکان است. پیش از احراز سمت مدیر، باید اصیل دارای حق اقامهٔ دعوا شناسایی شود. دوم، ورود جریمهٔ تأخیر در پرداخت شارژ به محاسبهٔ کارشناسی، بدون طرح آن در دادخواست، به‌سبب تغییر صورت دعوا صحیح نیست. سوم، خروج موضوعی دیون مربوط به شارژ و هزینه‌های معمول از شمول مادهٔ ۵۲۲، به جهت عدم تسجیل دین، توجیه‌پذیر است. چهارم، در اجتماع نقص تحقیقات و ایراد ماهوی، ارجاع پرونده به شعبهٔ صادرکنندهٔ رأی منقوض برای جلوگیری از تعارض در رأی جدید قابل دفاع است. برآیند پژوهش نشان می‌دهد رأی در شناسایی اصیل دعوا و تبیین چرایی عدم پذیرش خسارت تأخیر تأدیه، می‌توانست استدلال کامل‌تری ارائه کند.

کلیدواژه: دعوای مطالبهٔ شارژ؛ سمت در اقامهٔ دعوا؛ خسارت تأخیر تأدیه

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران.
pouyasaebkia@ut.ac.ir

مقدمه

در رسیدگی به دعوای مطالبهٔ شارژ یک دهکدهٔ ساحلی، چند مسئلهٔ مهم آیین دادرسی مدنی پیش روی مراجع رسیدگی قرار گرفته است. شعبهٔ دادگاه نخستین در احراز نمایندگی مدیران، به بررسی صورت‌جلسات هیأت‌مدیره اکتفا نموده؛ در مقابل، شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور احراز منشأ نمایندگی مدیران را ضروری دانسته و دستوراتی را جهت احراز این نمایندگی خطاب به دادگاه تالی صادر نموده است. بااین‌حال، شناسایی خواهان دعوا از احراز سمت مدیران آن نیز مهم‌تر بوده است و باید تصمیم شعبهٔ صادرکننده را از این حیث ارزیابی نمود.

از سوی دیگر، در میان مستندات نظریهٔ کارشناسی، مدارک مالی مربوط به جریمه‌های دیرکرد پرداخت شارژ نیز وجود داشته است. شعبهٔ دادگاه نخستین، خواهان را مستحق صدور حکم به میزان مندرج در نظریهٔ کارشناسان دانسته؛ در مقابل، شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور در اصل استحقاق خواهان نسبت به این مبالغ تردید نموده است. همچنین، شعبهٔ دادگاه نخستین خواهان را مستحق دریافت خسارت تأخیر تأدیه مبلغ شارژ دانسته؛ در حالی که شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور، این دیون را خارج از شمول مادهٔ ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی دانسته است.

در نهایت، در وضعیتی که از نظر قضات شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور، رسیدگی در دادگاه نخستین با نقص تحقیقات همراه بوده و رأی صادرشده نیز از حیث ماهوی واجد تصمیم‌گیری ناصحیح بوده است، دادنامه نقض و برای رسیدگی به شعبهٔ صادرکنندهٔ رأی منقوض اعاده شده است. بدین ترتیب، رأی مورد بررسی متضمن چند موضع متفاوت میان دادگاه نخستین و شعبهٔ دیوان عالی کشور دربارهٔ مسائل شکلی و ماهوی دعواست که هر یک شایستهٔ ارزیابی مستقل است. در ادامه، ابتدا گزارش پرونده و متن رأی شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور بررسی و سپس مواضع اتخاذشده از سوی آن شعبهٔ محترم مورد نقد و ارزیابی قرار خواهد گرفت.

۱. گزارش و رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور

خلاصه جریان پرونده

تلاوت نایب زاده به وکالت از دهکده توریستی خزر ویلا بمدیریت آقای حسین ابراهیمی در تاریخ ۱۴/۶/۹۱ با تقدیم دادخواست به دادگستری شهرستان بندرانزلی علیه اداره کل اموال و املاک استان گیلان اقامه دعوی کرده و درخواست رسیدگی و صدور حکم به پرداخت شارژ سالیانه املاک و پلاکهای متعلق به خوانده از سال ۸۴ لغایت ۹۱ جمعاً

بمبلغ ۲۲۶ / ۱۰۳ / ۷۹۱ / ۱ ریال بانضمام خسارات دادرسی و تأخیر تأدیه و اعسار از پرداخت هزینه دادرسی را نموده است و بشرح متن دادخواست توضیح داده خوانده بر اساس صورت وضعیتهای پیوست مبلغ مذکور در ستون خواسته را طی هفت سال به موکل بدهکار بوده که خوانده از پرداخت آنها امتناع کرده است باستناد ماده ۱۹۸ از قانون آئین دادرسی مدنی تقاضای رسیدگی دارم . با ارجاع پرونده به شعبه سوم دادگاه عمومی و جری تشریفات قانونی دادگاه بدوی در خصوص دعوی اعسار تعیین وقت رسیدگی کرده در جلسه تعیین شده هیچیک از طرفین دعوی حاضر نشده و دادگاه نیز با صدور رأی شماره ۹۱۰۶۸۸ مورخه ۱۶/۷/۹۱ حکم به رد دعوی اعسار را صادر کرده است با پرداخت هزینه دادرسی) برگ ۶۸ پرونده) دادگاه برای رسیدگی به ماهیت دعوی وقت رسیدگی تعیین و طرفین دعوی را به دادرسی دعوت کرده است در جلسه مورخه ۱۲/۱۰/۹۱ وکیل خواهان دعوی موکل خود را بشرح دادخواست تقدیمی دانسته و تقاضای رسیدگی کرده و اضافه نموده آقای ابراهیمی برابر صورتجلسه مورخه ۱۵/۲/۹۱ مجمع عمومی به عنوان رئیس هیئت مدیره تعیین شده و اختیارات به وی تفویض گردیده و از این جهت واجد سمت قانونی می‌باشد در جلسات مجمع عمومی نماینده خوانده حضور داشته و از میزان و نحوه دریافت شارژ سالیانه مطلع بوده است نماینده قضائی اداره خوانده دفاعیات را بشرح لایحه تقدیمی دانسته و مدعی گردیده امضاء نماینده اداره کل که کارمند همان دهکده بوده تعهدی برای اداره متبوعه ایجاد نمی‌نماید هزینه شارژ به زمین فاقد اعیان و دارای متصرف پرداخت نمیگردد و این درخواست خواهان مشمول قانون تملک آپارتمانها نیز نمی‌باشد . دادگاه در پایان جلسه تصمیم به ارجاع امر به کارشناسی گرفته تا کارشناس نسبت به ارزیابی و بر آورد مطالبات خواهان بابت شارژ سالانه املاک و پلاکهای متعلق به خوانده اقدام نماید . با فراهم شدن موجبات اجرای قرار کارشناس اقدام به اجرای قرار نموده و نظریه خود را بنحو مکتوب اعلام داشته و میزان مطالبات خواهان را بابت چهل و چهار قطعه از املاک واقع در دهکده خزر ویلا مبلغ ۱۸۱۳۷۴۰۴۶۲ ریال اعلام نموده است این نظریه به طرفین دعوی ابلاغ شده که اداره خوانده با تقدیم لایحه (برگ ۴۴۵) به نظریه کارشناس معترض بوده و ضمن تکرار ایرادات وارده به سمت رئیس هیئت مدیره و مصوبه مجمع در خصوص میزان شارژ درخواست نموده تا هیئت مدیره مستندات خود را ارائه، تا کارشناسی صورت پذیرد . دادگاه با پذیرش اعتراض امر را به هیئت کارشناسی ارجاع داده تا هیئت کارشناسان با توجه به قرار صادره اقدام به انجام کارشناسی نمایند . با فراهم شدن موجبات اجرای قرار کارشناسی هیئت سه نفره کارشناسان اقدام به اجرای قرار نموده و نظریه خود را اعلام داشته اند بموجب این نظریه مجموع شارژ جاری و عمرانی طبق

مصوبــه مبلغ ۱۳۱۱۸۸۷۲۰۰ ریال بر آورد گردیده که پس از کســر وجوه مربوط به فروش درختان آن اداره از ســوی مدیریت شــهرک بمبلغ ۰۰۰ / / ۱۲۱ ریال مبلغ ۱۱۹۰۸۸۷۲۰۰ ریال خواهد بود از سوئی با توجه به مبالغ وصولی از سایر صاحبان پلاکها که معادل پنجاه و چهــار درصد می‌باشــد مبلغ ۵۸۷۴۱۹۰۸۸ ریال میباشــد . این نظریــه پس از ابلاغ مورد اعتراض وکیل خواهان قرار گرفته و دادگاه نیز با پذیرش آن کارشناسی را به هیئت پنج نفره محول کرده اســت هیئت مذکور در اجرای دستور دادگاه اقدام به انجام کارشناسی نموده و در نظریه خود میزان مطالبات خواهان را بابت شارژ سالیانه و هزینه‌های مرتبط از سال ۸۶ لغایــت ۹۱ بمبلغ ۱۷۹۹۰۹۷۲۲۶ ریال تعیین نموده انــد . این نظریه به طرفین دعوی ابلاغ شــده نماینده قضائی اداره خوانده با تقدیم لایحه به نظریه اعتراض نموده و درخواســت ارجاع امر به هیئت دیگر از کارشناســان را نموده اســت دادگاه ضمن رد درخواست اداره خوانده ختم دادرســی را اعــلام و مبادرت به صدور رأی تحت شــماره ۹۴۰۹۸۹ مورخه ۱۷/۹/۹۴ نمــوده اســت بموجب این رأی دادگاه با پذیرش دعــوی خواهان و لحاظ نظریه هیئت پنج نفره کارشناســان اداره خوانده را به پرداخــت مبلغ ۱۷۹۹۰۹۷۲۲۶ ریال بعنوان اصل خواسته و پرداخت هزینه‌های کارشناسی و دادرسی و خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تقدیم دادخواســت (۱۴/۶/۹۱) لغایت اجرای حکم مطابق تغییر شــاخص قیمت ســالانه محکوم کرده اســت این رأی در تاریخ ۱۰/۱۰/۹۴ به اداره خوانده ابلاغ که توســط نماینده قضائی در تاریخ ۵/۱۱/۹۴ با تقدیم دادخواســت فرجامی خواهی شــده است بشرح لایحه فرجــام خواهی به ســمت خواهان ایراد شــده و ادعــا گردیده بنیاد در دهکــده خزر ویلا فاقد اعیانی اســت و اصولاً دریافت شارژ موضوعیت ندارد نحوه محاسبه هزینه‌های شارژ مشخص نبوده و بنیاد نیز هیچگونه قرار دادی مبنی بر تعهد به پرداخت هزینه‌های شارژ به مدیریت دهکده نداده است صرف حضور نماینده بنیاد دلیل بر تعهد به پرداخت هزینه‌های شــارژ نبوده و اساســاً اراضی فاقد اعیانی هزینه مصرفی ندارد تا مســتلزم پرداخت شارژ باشــد لذا تقاضای رســیدگی و نقض رأی را دارد با جری تشــریفات قانونی و انجام تبادل لوایــح (اخطاریه برای وکیل مرحله بدوی صادر و ابلاغ شــده) وکیل فرجام خوانده لایحه دفاعیه تقدیم داشــته و بموجب لایحه) برگ ۵۴۴ پرونده تمبر مالیاتی نیز ابطال کرده اســت در لایحه دفاعیه مرقوم داشــته ۱۰۰۰- ایرادات مطروحه سابقاً مطرح و دادگاه آنرا نپذیرفته و زمان ایراد نیز جلســه اول دادرســی اســت -۲ مدیریت دهکده در مــوارد نیاز و احقاق حق اجازه اقامه دعوی را داشــته و این اختیار به رئیس هیئت مدیره تفویض شــده اســت ۳- اداره خوانــده دارای چهل و چهار قطعه پلاک ثبتی در دهکده اســت که بخش عظیمی از آنها دارای اعیان بوده و کارشناســان نیز به این مطلب عنایت داشــته اند ۴ - بر اســاس

صورتجلسات مجمع عمومی مالکین و ساکنین نحوه محاسبه شارژ تعیین شده و مراتب به فرجام خواه اطلاع داده شـده در مجمع عمومی دهکده نماینده فرجام خواه حاضر بوده و ذیل صورتجلسـات را امضاء کرده اسـت . لذا تقاضای رد فرجام خواهی و ابرام آنرا دارد پرونده تکمیلاً به دیوان عالی کشور ارسال که به این شعبه ارجاع و در دستور کار قرار دارد هیئت شـعبه در تاریخ بالا تشـکیل گردید پس از قرائت گزارش آقای محمدرضا سلطانیان عضو ممیز و ملاحظه اوراق پرونده مشاوره نموده چنین رأی می‌دهد:

«رأی»

با توجه به مستندات دادخواست بدوی و اعتراضات فرجامخواه اشکالات زیر در رسیدگی دادگاه و دادنامه ی صادره ملحوظ است -۱ فرجامخواه بر سمت و هویت مدیریت دهکده ی توریسـتی خزر ویلا ایراد کرده است که در طرح دعوی و اداره ی دهکده سمت قانونی ندارد . از مسـتندات پیوسـت پرونـده از جمله از برگ ۱۷۵ تـا ۱۸۵ و نیز مدارک تقدیمی توسـط وکیل در مرحله ی فرجامی هر چند مسلم است که نماینده فرجامخواه در جلسات متشـکله در دهکـده به منظـور اراده آن و حل و فصل امور شـرکت میکـرده و مکاتبات فرجامخواه با مدیریت و تعاملات با همدیگر مسـلم اسـت لیکن بهر تقدیر فارغ از ایراد فرجامخواه چون وکیل فرجامخوانده با پیوسـت مدارکی به دادخواست مدعی است اداره ی دهکده بر اسـاس اداره جمعی مالکین آن اداره میشـود و در جلسـه ی دادرسی مورخ ۱۲/۱۰/۹۱ هم صریحاً توضیح داده است هیأت مدیره دهکده فاقد شخصیت حقوقی است در این صورت چون اداره دهکده توریسـتی بر اسـاس توافق و اراده مالکین اداره میشود یا باید طبق توافق بین مالکین باشـد یا بر اسـاس تصمیم اکثریت مالکین و اثبات هر کدام نیاز به ارائه مستندات مربوطه است و چون وکیل فرجامخوانده مدعی است که در انتخاب هیأت مدیره مالکین و یا نماینده آنان از جمله نماینده فرجامخواه شـرکت کرده اسـت لذا باید دلیل و مستند آنرا بدادگاه ارائه کند ۲- بر رسیدگی دادگاه در اصل خواسته هم اشکال وارد است زیرا خواسته دعوی مطالبه ی شارژ و هزینه‌های معموله از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱ بمبلغ ۲۲۶ / ۱۰۳ / ۷۹۱ / ۱ ریال اسـت در این باره مسـتنداتی پیوسـت دادخواست شده است که در بعضی از آنها مبالغی تحت عنوان جریمه اضافه بر هزینه‌ها احتساب شده است اولاً از فرجامخوانده باید اخذ توضیح شـود که خواسـته از چه اجزایی متشـکل است اگر جریمه‌ها جزو آن احتسـاب شـده است ملاک تعیین جریمه‌ها چیست مطالبات باید مبنای قانونی داشته باشد در بر آورد کارشناسان هم جریمه‌ها احتساب شده است یا بدون لحاظ جریمه هاسـت ثانیاً دادگاه بر اساس نظریه هیأت سـه نفره کارشناسی فرجامخواه را بابت

شارژ و هزینه‌ها در مقطع زمانی کمتر از آنچه در دادخواست آمده است به بیش از خواسته محکوم ساخته است خواسته از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱ بمبلغ ۲۲۶ / ۱۰۳ / ۷۹۱ / ۱ ریال است لیکن دادگاه از سال ۱۳۸۶ تا شهریور ۱۳۹۱ فرجامخواه را به بیش از خواسته محکوم ساخته است صورت تهیه شده توسط کارشناس مبهم است چون مطالبات فرجامخواه مربوط به خالص شارژ و هزینه هاست در حالی که کارشناس پس از کسر بهاء چوب آنرا به مبلغ محکوم به بر آورد کرده است و اشاره به سایر هزینه هاهم نموده است که کلاً مبهم و خلاف خواسته در دادخواست است ثالثاً بخشی از خواسته و محکوم به خسارت تأخیر تأدیه است با توجه به اینکه مطالبات بابت هزینه‌ها و شارژ نگهداری است مطالبه خسارت تأخیر در این مورد مستند قانونی ندارد و از شمول ماده ۵۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی هم خروج موضوعی دارد. نظر به جهات و مراتب یاد شده دادنامه ی صادره به لحاظ نقص رسیدگی و تحقیقات مستنداً به بند ۵ ماده ۳۷۱ و ماده ۳۹۶ قانون آئین دادرس مدنی نقض و رسیدگی بعدی به دادگاه صادر کننده رأی ارجاع می‌شود.

رئیس شعبه سوم دیوانعالی کشور — عضو معاون

حسن غفار پور — محمدرضا سلطانیان



۲. نقد و توجیه رأی شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور

در این بخش به تحلیل چهارمسئله آیینی موجود در رأی مورد نقد و در نهایت به ارزیابی تصمیم شعبهٔ صادرکننده خواهیم پرداخت.

۲. ۱. مسئلهٔ نخست؛ احراز منشأ نمایندگی مدیران و شناسایی صحیح خواهان

«دهکدهٔ توریستی خزر ویلا» به‌عنوان خواهان، دعوایی به خواستهٔ مطالبهٔ شارژ و هزینه‌های معمولهٔ آن مجموعه طرح نموده و دادخواست نخستین نیز توسط یک وکیل دادگستری به نیابت از خواهان تقدیم گردیده است. وکیل خواهان قرارداد وکالت را با رئیس هیأت‌مدیرهٔ دهکدهٔ توریستی منعقد ساخته و اختیار طرح دعوا از جانب دهکده نیز به موجب صورت‌جلسهٔ هیأت‌مدیره به رئیس هیأت‌مدیره تفویض شده است. نمایندهٔ حقوقی خوانده نسبت به سمت رئیس هیأت‌مدیره ایراد نموده، لیکن دادگاه نخستین با اکتفا به صورت‌جلسهٔ هیأت‌مدیره، ایراد سمت را رد نموده است.

شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور در مقام رسیدگی فرجامی، با وجود مسلم دانستن مکاتبات و صورت‌جلسات موجود، در جست‌وجوی منشأ نمایندگی اعضای هیأت‌مدیره برآمده و شناسایی ارادهٔ جمعی برگزینندهٔ مدیران را برای احراز حق ایشان در تفویض اختیار طرح

دعوا به رئیس هیأت‌مدیره ضروری دانســته است. به باور قضات محترم شعبه، در وضعیتی که دهکدهٔ توریستی فاقد شخصیت حقوقی بوده است، اعطای اختیار طرح دعوا به مدیران می‌بایست ناشی از ارادهٔ اکثریت مالکان یا تمامی ایشان باشد.

برای ارزیابی این دیدگاه، باید منشأ نمایندگی مدیران را در این شکل از اجتماعات ملکی، بررسی نمود. در مالکیت‌های مشترک[1]، که عبارتند از مالکیت اختصاصی در یک واحد معین با سهمی مشاع در اموال مشترک و عضویت اجباری در انجمن مالکان[2]، مدیران به حکم قانون و از طریق اعمال ارادهٔ اکثریت مجمع عمومی مالکان انتخاب می‌شــوند و منبع قانون، ارادهٔ اکثریت را بر ســایرین تحمیل می‌نماید. نمونه‌ای از این شــیوه را در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامهٔ اجرایی آن می‌توان ملاحظه کرد. به موجب مادهٔ ۸ قانون مذکور، در هر ســاختمان که عده مالکین بیش از سه نفر باشد، مجمع عمومی مالکین مکلف به انتخاب مدیر یا مدیران است و طبق مواد ۵، ۶، ۷ و ۸ آیین‌نامهٔ اجرایی، انتخاب آنان با رأی اکثریت مالکینی صورت می‌گیرد که بیش از نصف مســاحت تمام قســمت‌های اختصاصی را دارا هستند. در حقوق فرانسه نیز مالکیت مشترک، به موجب مادهٔ ۱۴ قانون شمارهٔ ۶۵-۵۵۷ مورخ ۱۰ ژوئیه ۱۹۶۵[3]، در قالب سندیکایی دارای شخصیت حقوقی سازمان می‌یابد و تصمیمات آن به موجب مادهٔ ۱۷ در مجمع عمومی مالکان و با اکثریت مقرر در مادهٔ ۲۴ اتخاذ می‌شود؛ مدیر یا مدیران نیز با اکثریت مقرر در مادهٔ ۲۵ به ارادهٔ مجمع عمومی مالکان انتخاب می‌شوند.

در مالکیت‌های مشترک، اشخاص واجد سمت در طرح دعوا نیز به موجب قانون معین می‌شــوند. بــرای مثال، طبق بند ۱ مادهٔ ۱۰ مکرر قانون تملــک آپارتمان‌ها، مدیر یا مدیران ســاختمان برای وصول مطالبات مالکیت مشــترک حق اقامهٔ دعوا دارند و رویهٔ قضایی نیز بر خواهان بودن مدیر یا مدیران در این دعاوی تأکید دارد. در حقوق فرانسه نیز سندیکای دارای شــخصیت حقوقی، به موجب مادهٔ ۱۵ قانون مذکــور، اصالتاً حق طرح دعوا دارد و خواهان یا طرف دعوا قرار می‌گیرد.

در نبود یا عدم امکان شــمول احکام قانونی مربوط به مالکیت‌های مشــترک، می‌توان بــرای تعیین ســازوکار ادارهٔ اجتماعات ملکی از قرارداد بهره برد. قــرارداد می‌تواند ادارهٔ امــوال را تابع تصمیم‌گیــری اکثریتی یا ارادهٔ اجماعی مالکان قــرار دهد. بااین‌حال، ایجاد ســازوکار تصمیم‌گیری اکثریتی به موجب قرارداد، مستلزم مداخلهٔ تمامی مالکان در انعقاد آن اســت؛ زیرا اصل نســبی بودن قراردادها مانع از ســرایت آثار چنین قراردادی به سایر

1. Condominium
2. Çağdaş, V. , Paasch, J. M. , Paulsson, J. , Ploeger, H. , & Kara, A. (Co-ownership shares in condominium: A comparative analysis for selected civil law jurisdictions. Land Use Policy, 95, Article 104668, 2020, p2
3. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

مالـکان خواهد بود. از نمونه‌های این قراردادها می‌توان به توافقاتی اشـاره نمود که تحت عنوان اجتماعات برنامه‌ریزی‌شـده (Planned Community) شناخته می‌شوند و بر اساس مجموعه‌ای از اسـناد حاکم، امضاشده توسط تمامی مالکان در ابتدای شکل‌گیری اجتماع، منعقد می‌گردند. [1] در حقوق ایران نیز در احکام مربوط به ادارهٔ شرکت مدنی در قانون مدنی اشاراتی به توافق شرکا در ادارهٔ مال مشاع صورت گرفته است.

در چنین فرضی، مدیر صرفاً در حدود نیابتی که مالکان به او اعطا کرده‌اند اختیار اقدام دارد. از آنجـا که حق مورد مطالبه متعلق به مالکان اسـت و قرارداد اداره، در فرض فقدان شـخصیت حقوقی، حقی مستقل برای مجموعه ایجاد نمی‌کند، اختیار اقامهٔ دعوا از جانب مجموع مالکان باید به ارادهٔ تمامی آنان مسـتند باشد. بنابراین، قراردادهای منعقدشده میان مدیر و برخی از مالکان نمی‌تواند نسـبت به سـایر مالکان برای او سـمت ایجاد کند (مادهٔ ۲۳۱ قانون مدنی). بر این اسـاس، در فرضی که مدیریت صرفاً منشأ قراردادی دارد، احراز نمایندگـی مدیر از تمـام مالکان برای اقامهٔ دعوا ضروری اسـت. همانطوریکه در قرارداد مدیریت اموال مشاع نیز مداخلهٔ ارادهٔ تمامی مالکان الزامی است [2] و رابطهٔ مدیر قراردادی با مالکان تابع احکام عقد وکالت است. [3]

از این منظر، تفکیک شـعبهٔ سـوم دیوان عالی کشور میان لزوم احراز نمایندگی مدیران از جانب تمامی مالکان یا اکثریت آنان، قابل دفاع اسـت؛ زیرا ملاحظه گردید اگر مدیریت دهکده منشأ قراردادی داشته باشد، اختیار مدیر برای اقامهٔ دعوا باید به ارادهٔ تمامی مالکان مسـتند باشد؛ در مقابل، اگر دهکده در قالب یکی از نظام‌های قانونی مالکیت مشترک اداره شـود، ممکن اسـت قانون تصمیم اکثریت مالکان را برای انتخـاب مدیر و اعطای اختیار اقدام از جانب مجموعه کافی شـناخته باشد. اهمیت رأی شعبهٔ سوم در این است که بدون پیش‌فـرض گرفتـن هیچ‌یک از این دو وضعیت، احراز منشـأ اختیار مدیـران را به دادگاه رسیدگی‌کننده واگذار کرده است. بنابراین، دادگاه نخستین در رسیدگی مجدد باید با بررسی اسـناد و دلایل موجود، ابتدا مشخص کند که مدیریت دهکدهٔ توریستی خزر ویلا تابع یک نظام مدیریتی قانونی است یا بر مبنای قرارداد میان مالکان شکل گرفته است؛ زیرا تنها پس از تعیین این مبناسـت که می‌توان مشـخص کرد تصمیم اکثریت مالکان برای احراز سمت مدیر کفایت می‌کند یا رضایت تمامی آنان لازم است.

1.community Associations Institute. The Essentials of Community Association Governance. Alexandria, VA: Community Associations Institute,2006, p 4

۲. صفایی، سـید حسـین و جواهرکلام، محمد هادی، حقوق مدنی پیشرفته، جلد سوم: شرکت مدنی (اشاعه، شرکت اذنی، شرکت معاوضی، تقسیم مال مشاع، تهران. شرکت سهامی انتشار، ۱۴۰۱، ص ۱۵۸

۳. کاتوزیان، ناصر، عقود معین: جلد دوم ـ مشارکت‌ها ـ صلح، تهران، میزان، ۱۳۹۶، ص ۳۸

بااین‌حال، رأی در همین نقطه با یک خلأ تحلیلی مواجه است. اگر دهکده، حسب مفروض رأی و اظهارات اصحاب دعوا، فاقد شخصیت حقوقی بوده است، پرسش مقدم بر احراز سمت مدیر، شناسایی اصیل دعواست. یک دهکدهٔ ساحلی نمی‌تواند بدون داشتن شخصیت حقوقی، صرفاً با عنوانی قراردادی یا عرفی، خواهان اصیل دعوا باشد.[1] در نتیجه، مدیران نیز نمی‌توانند از جانب موجودیتی که فاقد شخصیت حقوقی است، مبادرت به اعطای وکالت برای اقامهٔ دعوا نمایند. اگر اداره دهکده بر مبنای قرارداد جمعی مالکان صورت گرفته و همان قرارداد، اختیار اداره امور و انتخاب وکیل دادگستری را به مدیران داده باشد، مدیران نمایندهٔ مالکان‌اند، نه نمایندهٔ «دهکده» به‌عنوان شخصی مستقل. در این فرض، دعوا باید از سوی مالکان ذی‌نفع و با رعایت حدود نیابت اعطایی به مدیران اقامه شود.

در مقابل، چنانچه اداره دهکده تحت شمول مقررات حاکم بر مالکیت مشترک باشد، باید بررسی گردد که چه شخصی به موجب قانون دارای حق اقامه دعوا است؛ برای مثال چنانچه شرایط مقرر در تبصرهٔ ۴ مادهٔ ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها جمع باشد و ادارهٔ دهکدهٔ فاقد شخصیت حقوقی مشمول مقررات این قانون شود، مطابق تبصرهٔ ۱ مادهٔ ۱۰ مکرر، مدیر یا مدیران منتخب مجمع عمومی مالکان از اختیار تعقیب قضایی دعاوی مربوط به ادارهٔ مجموعه برخوردار خواهند بود. در این فرض، اقامهٔ دعوا باید از سوی مدیر یا مدیران واجد سمت، یا وکیل دادگستری مأذون از سوی آنان، صورت پذیرد و نام مدیر یا مدیران به‌عنوان خواهان در دادخواست درج شود.[2]

از این حیث، رأی هرچند به‌درستی ضرورت احراز منشأ اختیار مدیر را مطرح کرده، اما یک مرحله مقدم‌تر را مورد تصریح قرار نداده است؛ زیرا پیش از احراز اختیار نماینده برای طرح دعوا، باید اصیلِ دارای حق اقامهٔ دعوا شناسایی شود. البته ممکن است عدم تصریح شعبه به این نتیجه، ناشی از عدم قطعیت آن دربارهٔ وضعیت حقوقی دهکده و احتمال وجود مبنایی برای شناسایی شخصیت حقوقی آن بوده باشد؛ امری که از مفاد رأی به‌روشنی قابل احراز نیست.

---

۱. نهرینی، فریدون، آیین دادرسی مدنی، جلد دوم: دعوا، شرایط اقامه و استماع آن، تهران، گنج دانش، ۱۳۹۸، ص ۷۹

۲. رویهٔ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دعوای مطالبهٔ شارژ ساختمان؛ دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۳۳۰۱۴۱۶ مورخ ۱۹/ ۱۱/ ۱۳۹۴ شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۷۰۱۱۷۲ مورخ ۲۲/ ۰۹/ ۱۳۹۱ شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران و دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۲۰۵ مورخ ۰۳/ ۰۳/ ۱۳۹۴ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران؛ به نقل از سامانه ملی آرا

۲-۲. مسئلهٔ دوم؛ تغییر صورت دعوا

خواهان نخستین در دادخواست خود، صرفاً شارژ و هزینه‌های معمول دهکدهٔ ساحلی را به‌عنوان اجزای خواسته معرفی نموده و با وجود این، در مرحلهٔ کارشناسی، برای تعیین میزان مطالبات، اسناد و مدارکی ارائه کرده است که حکایت از اشتغال ذمهٔ فرجام‌خواه بابت جریمهٔ تأخیر در پرداخت آن هزینه‌ها نیز دارد. شعبهٔ محترم دیوان، با دقتی درخور که از بررسی دقیق اوراق پرونده سرچشمه می‌گیرد، به مرجع تالی دستور داده است بررسی نماید که آیا هزینه‌های مربوط به جریمه، که در دادخواست اشاره‌ای به آن‌ها نشده است، در تعیین میزان طلب توسط کارشناسان مورد محاسبه قرار گرفته‌اند یا خیر.

فرارَوی از حدود موضوع دعوا، به موجب اصل «دور از دسترس بودن و غیرقابل تغییر بودن دعوا» ممنوع است[۱] و دادگاه دعوا را صرفاً در حدود صورتی که مدعی برای آن ترسیم کرده است، مورد رسیدگی قرار می‌دهد.[۲] بنابراین، کارشناس نیز که به دستور دادگاه صرفاً مأمور بررسی امور فنی مرتبط با دعواست، نمی‌تواند با ترتیب اثر دادن به اسناد و مدارکی که ناظر به جزء دیگری از حق مورد مطالبه است، موضوعی خارج از خواسته را در تعیین میزان طلب دخالت دهد. از این حیث، دستور شعبهٔ دیوان برای احراز اینکه جریمهٔ تأخیر در محاسبهٔ کارشناسی وارد شده یا خیر، با ضرورت پایبندی به حدود موضوع دعوا و اصل منع تغییر آن سازگار و قابل دفاع است.

۲. ۳. مسئلهٔ سوم؛ مطالبهٔ خسارت تأخیر تأدیهٔ مبلغ شارژ

دیدگاه شعبه مبنی بر خروج موضوعی دیون مربوط به شارژ و هزینه‌ها از شمول حکم ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، نیازمند بررسی است. در نگاه نخست، عدم ارائهٔ استدلالی برای توضیح این دیدگاه، این بخش از دادنامه را با ایراد مستدل نبودن رأی مواجه می‌نماید. برای سنجش این دیدگاه، شناخت دین موضوع ماده ۵۲۲ قانون پیش‌گفته اهمیت بسیاری دارد؛ دین موضوع این ماده واجد اوصاف ویژه‌ای است که در نبود هر یک از آن‌ها، دیگر با دین موصوف مواجه نخواهیم بود. چنین دینی باید ضرورتاً از نوع وجه رایج کشور بوده[۳]، میزان و موعد پرداخت آن مشخص باشد[۴] و با رعایت ترتیبات و شرایط مقرر، مورد مطالبه قرار گرفته باشد.

---

۱. محسنی، حسن، اداره جریان دادرسی مدنی همکاری و در چارچوب اصول دادرسی، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳، ص ۱۶۳

۲. قسمتی از رأی وحدت رویه شمارهٔ ۶۷۰ مورخ ۱۰/ ۰۹/ ۱۳۸۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

۳. صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی ـ جلد دوم: قواعد عمومی قراردادها. تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۹، ص ۲۵۰

۴. نظریه مشورتی شماره ۲۳۶/ ۱۴۰۳/ ۷ مورخ ۲۰/ ۰۵/ ۱۴۰۳ اداره کل حقوقی قوه قضاییه

در ایــن دعوا، میزان دقیق دین معین نبوده و در بــرآورد میزان بدهکاری فرجام‌خواه به فرجام‌خوانده نیز میان کارشناسان اتفاق نظر وجود نداشته است. در چنین وضعیتی، مادامی که «تسجیل دین» به موجب رأی قطعی دادگاه محقق نگردد، فرجام‌خواه مدیون به پرداخت وجه رایج شناخته نمی‌شود؛ برخی حقوقدانان همین دیدگاه را در مورد خسارت تأخیر تأدیه دیون ناشــی از ضمان قهری که به موجب کارشناســی تعیین می‌شــوند، ابراز نموده اند.[1] از تأکید شــعبه بر خروج موضوعی خواســته از شمول ماده ۵۲۲ نیز می‌توان فهمید که بحث بر ســر عدم رعایت تشــریفات مطالبه، دارا یا ندار بودن مدیون و یا تغییر فاحش قیمت سالانه نبوده اســت؛ بلکه به نظر می‌رســد تصمیم قضات محترم شعبه نیز مبتنی بر این دیدگاه بوده که امتثال به تکلیف نامعلوم، یعنی پرداخت دین غیرمسجّل، مقدور نیست و ایشان بر همین مبنا، دیون مربوط به شارژ و هزینه‌های معمول دهکدهٔ ساحلی را از شمول دیون موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرســی مدنی خارج دانسته‌اند. حتی شاید بتوان علت عدم ارائهٔ استدلال تفصیلی را در بدیهی بودن موضوع از نگاه صادرکنندگان رأی جست‌وجو نمود.

۲. ۴. مسئله چهارم؛ تعیین مرجع صالح پس از نقض

دادنامــه مورد نقد، از یک ســو مــواردی را به‌عنوان نقص تحقیقات در روند رســیدگی در دادگاه نخســتین احراز نموده و از سوی دیگر، یک ایراد ماهیتی را نیز در دعوای مربوط به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه کشف نموده است. در چنین وضعیتی، تعیین مرجع صالح پس از نقــض دادنامه می‌تواند محل بحث باشــد. به صراحت بنــد «الف» ماده ۴۰۱ قانون آیین دادرسی مدنی، در صورتی که علت نقض رأی در دیوان عالی کشور، نقص تحقیقات باشد، پرونده جهت رسیدگی مجدد به شعبه صادرکننده رأی نقض‌شده ارجاع می‌گردد و در سایر مــوارد نقض، مطابق بند «ج» همان ماده، پرونده به شــعبه دیگری از همان حوزه دادگاه که رأی منقوض را صادر نموده اســت، ارجاع می‌شــود. در اجتماع این نواقص، تصمیم شعبه دیوان، ارجاع پرونده به دادگاه صادرکننده رأی منقوض بوده است.

در تأیید این اقدام می‌توان گفت موارد نقض رأی در مرحله فرجام، در ماده ۳۷۱ قانون آیین دادرســی مدنی احصا گردیده اســت و ماده ۴۰۱ نیز مرجع صالح را پس از نقض، به اعتبــار هر یک از جهات مذکور تعیین نموده اســت؛ به این ترتیب که بند «الف» ماده ۴۰۱ به نقص تحقیقات، بند «ب» به عدم صلاحیت مرجع تالی و بند «ج» به ســایر موارد نقض اشاره دارد. با دقت در بندهای ماده ۳۷۱ می‌توان دریافت که منظور از «سایر موارد نقض»

---

۱. محســنی، حســن و میرشــکاری، عباس، مطالبهٔ زیانِ دیرکردِ پرداختِ دین ناشی از ضمان قهری، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دور ۴۵، شماره ۱، ص ۱۵۱

در بند «ج» ماده ۴۰۱، سه جهت باقی‌مانده، یعنی مخالفت رأی با موازین شرعی و مقررات قانونی، عدم رعایت اصول دادرسی و قواعد آمره و حقوق اصحاب دعوا و صدور آرای مغایر بدون سبب قانونی در یک موضوع و میان همان اصحاب دعواست؛ بنابراین، خارج از موارد پیش‌گفته، مبنایی برای شناسایی صلاحیت شعبه هم‌عرض وجود ندارد.

مضافاً اینکه مطابق ماده ۴۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه مرجوع‌الیه در صورت نقض حکم به علت نقص تحقیقات، تحقیقات مورد نظر دیوان عالی کشور را انجام داده و سپس با در نظر گرفتن نتایج آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در این ماده، صدور رأی جدید پس از تکمیل تحقیقات پیش‌بینی شده است. لازمه این امر آن است که رأی نقض‌شده دیگر نتواند مبنای الزام‌آور تصمیم‌گیری دادگاه مرجوع‌الیه قرار گیرد؛ زیرا نقض رأی از سوی دیوان عالی کشور، رأی نقض‌شده را از مبنای صدور تصمیم بعدی خارج آثار رأی قبلی را زائل می‌سازد.[1] بدین ترتیب، با نقض رأی، باب رسیدگی مجدد ماهوی در حدود آثار نقض برای شعبه صادرکننده رأی منقوض گشوده خواهد شد و مرجع تالی می‌تواند، در پرتو نتایج تحقیقات تکمیلی و ارشاد دیوان عالی کشور، تصمیم ماهوی پیشین خود را نیز اصلاح نماید. بنابراین، در فرض اجتماع نقص تحقیقات با ایراد ماهوی، ارجاع پرونده به شعبه صادرکننده رأی، امکان قانونی رفع یکجای هر دو ایراد را فراهم می‌سازد.

این در حالی است که در فرض اجتماع نقص تحقیقات با یکی از جهات مندرج در بند «ج» ماده ۴۰۱، هیچ نصی وجود ندارد که صلاحیت ناشی از بند «الف» را زایل و صلاحیت شعبه هم‌عرض را بر آن مقدم بدارد. افزون بر این، ارجاع پرونده به شعبه هم‌عرض می‌تواند کارکرد خاص رفع نقص تحقیقات را که ناظر بر تکمیل رسیدگی پیشین است، منتفی سازد؛ زیرا به جای تکمیل همان رسیدگی در شعبه‌ای که آن را انجام داده است، رسیدگی مجددی در شعبه‌ای دیگر شکل می‌گیرد. ازاین‌رو، در فرض اجتماع نقص تحقیقات با یکی از جهات بند «ج»، تا زمانی که نصی بر ترجیح صلاحیت شعبه هم‌عرض وجود نداشته باشد، دلیلی برای عدول از حکم خاص بند «الف» و ارجاع پرونده به شعبه هم‌عرض وجود ندارد.

از طرفی، توجه به نتایج نامطلوب استدلال مخالف نیز می‌تواند در تأیید تصمیم دیوان مفید باشد. به‌طور مثال، در دعوای حاضر که احراز سمت مدیران دهکده ساحلی مورد تردید بوده و مرجع عالی دستوراتی جهت انجام تحقیقات در این خصوص صادر نموده است، کافی است متصور شویم که مرجع تالی پس از انجام تحقیقات، سمت مدیران را

۱. آقایی، مهسا: سیمای فرجام خوای از آرای مدنی در آیینهٔ سیاست گذاری حقوقی ایران: دادگری بر پایهٔ نظارت گری، دوفصلنامه آیین دادرسی مدنی تطبیقی، دورهٔ ۱، شمارهٔ ۱، شهریور ۱۴۰۴ ص ۲۳

احراز ننموده و مبادرت به رد دعوای ایشـــان در خصوص مطالبه شـــارژ و هزینه‌ها نماید. حـــال، در چنین وضعیتی، اگـــر بر پایبندی دادگاه صادرکننده رأی بـــه تصمیم قبلی خود در خصوص خســـارت تأخیر تأدیه و تغییر ناپذیری این تصمیم تأکید نماییم، با رأیی روبه‌رو خواهیـــم بود که در یک دعوای واحد نســـبت به یکی از خواســـته‌ها، به جهت عدم احراز سمت نماینده خواهان، قرار رد دعوا صادر نموده و در عین حال، در مورد خواسته دیگری در همان دعوا، حکمی ماهیتی به نفع خواهان صادر کرده است؛ خواهانـی که سمت نماینده او احراز نشـــده اســـت. بنابراین، به باور نگارنده، شعبهٔ محترم دیوان در این دوراهی، مسیر صحیح را طی نموده است.

نتیجه

در یک دعوای ظاهرا ساده به خواستهٔ مطالبه شارژ معوق یک دهکدهٔ ساحلی پیچیدگی‌های متعددی در خصوص مبنای اداره جمعی، شناســـایی اصیل دعوا، حدود خواسته، خسارت تأخیر تأدیه و آثار نقض رأی وجود داشته است. بررسی رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور نشـــان داد که حل این مســـائل، پیش از هر چیز، مســـتلزم تعیین نظام مدیریتی حاکم بر آن مجموعه است.

در اجتماعات ملکی، تصمیم‌گیـــری جمعی می‌تواند بر مبنای قانون یا قرارداد صورت گیرد. در فرضی که مجموعه ذیل عنوان مالکیت مشترک قرار گیرد، ساز و کار اداره به موجب قانـــون تعیین می‌گردد؛ تصمیم گیری‌ها در مجمع عمومی مالکان بعمل آمده و مدیران نیز به رأی اکثریت مجموع عمومی تعیین می‌شوند. در مالکیت‌های مشترک شخص واجد سمت جهت طرح دعوا به موجب قانون تعیین می‌شود. در مقابل در صورتی که ادارهٔ مجموعه بر مبنای قرارداد باشد، تصمیم گیری با مداخله تمام مالکان امکان پذیر است؛ ایشان می‌توانند به موجب قرارداد ســـاز و کار تصمیم گیری اکثریتی ایجاد نمایند اما همچنان ایجاد قرارداد نیازمند دخالت ارادهٔ تمامی آنان اســـت. در چنین حالتی رابطه مدیران قراردادی با مالکان تابع قواعد عمومی حاکم بر نیابت مدنی است. قضات محترم شعبه جدایی این مبانی را در نظر داشته و به درستی تصریح نموده اند منشأ نمایندگی مدیران در این دهکده اراده اکثریت یا اراده تمام مالکان اســـت. بنظر می‌رســـد در این رأی تعیین دقیق خواهان دعوا از نظرها دور مانده اســـت؛ دهکدهٔ توریســـتی فاقد شخصیت حقوقی بوده و بدین جهت امکان طرح دعوا از جانب آن منتفی بوده است. بنابراین درج نام دهکده توریستی به عنوان خواهان در دادخواســـت نخستین صحیح نبوده اســـت مگر اینکه نظر شعبه بر رعایت جانب احتیاط از باب احتمال شناسایی مبنایی برای شخصیت حقوقی دهکدهٔ توریستی بوده باشد.

در خصوص میزان مطالبات نیز، حدود خواسته تعیین‌کنندهٔ قلمرو رسیدگی است و نه دادگاه و نه کارشناس نمی‌توانند با احتساب مبالغی که در دادخواست مطالبه نشده است، موضوع دعوا را توسعه دهند. از این جهت، توجه شعبه دیوان به مبالغ مربوط به جریمه‌های دیرکرد و الزام دادگاه تالی به بررسی احتساب آنها در مبلغ نهایی تعیین شده توسط کارشناسان، قابل تأیید است.

در خصوص خسارت تأخیر تأدیه نیز، دین موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی باید از حیث میزان و موعد پرداخت، معین و قابل مطالبه باشد. بنابراین، در مورد دینی که میزان آن اساساً محل اختلاف بوده و تعیین آن مستلزم رسیدگی و احراز قضایی است، نمی‌توان پیش از تسجیل دین، آثار مقرر در ماده ۵۲۲ را بر آن مترتب دانست و در این وضعیت مبدأ تعلق خسارت، تاریخ صدور حکم قطعی خواهد بود. با این حال، برای توجیه خروج موضوعی دین موضوع خواسته از شمول ماده ۵۲۲، ارائه استدلال کامل، شایسته تر بود.

سرانجام، در وضعیت اجتماع نقص تحقیقات و ایراد ماهوی، نقض رأی و ارجاع پرونده به شعبهٔ صادرکنندهٔ رأی منقوض قابل دفاع است؛ زیرا نتیجهٔ تحقیقات مورد نظر دیوان می‌تواند مبنای تصمیم ماهوی دادگاه را تغییر دهد و ماده ۴۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی شعبهٔ مرجوع الیه را مکلف به اتخاذ تصمیم جدید با لحاظ نتیجهٔ تحقیقات مورد نظر دیوان عالی کشور نموده است و اصرار بر تغییر ناپذیری رأی نقض شدهٔ قبلی و اصرار بر بقای اثر بخش ماهوی آن می‌تواند به صدور تصمیم‌های متعارض دربارهٔ یک دعوا منتهی شود .

در مجموع، شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور در توجه به منشأ اختیار مدیران، جلوگیری از توسعه خواسته در مرحله کارشناسی و تعیین نحوهٔ ارجاع پرونده پس از نقض رأی، رویکردی قابل دفاع اتخاذ کرده است؛ بااین‌حال، شناسایی صریح اصیل دعوا و تبیین مبنای حقوقی خروج دین موضوع دعوا از شمول ماده ۵۲۲ می‌توانست استدلال رأی را کامل‌تر و ارزش تحلیلی آن را افزون‌تر سازد.

منابع

۱. صفایی، سید حسین (۱۳۹۸)، دوره مقدماتی حقوق مدنی ـ جلد دوم: قواعد عمومی قراردادها. چاپ سی و سوم. تهران: انتشارات میزان.

۲. صفایی، سید حسین و جواهرکلام، محمد هادی (۱۴۰۱)، حقوق مدنی پیشرفته، جلد سوم: شرکت مدنی (اشاعه، شرکت اذنی، شرکت معاوضی، تقسیم مال مشاع). چاپ اول. تهران: شرکت سهامی انتشار.

۳. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۶)، عقود معین: جلد دوم ـ مشـارکت‌ها ـ صلح. چاپ یازدهم. تهران: انتشـارات گنج دانش.
۴. محسنی، حسن (۱۳۹۳)، ادارهٔ جریان دادرسی مدنی برپایهٔ همکاری و در چارچوب اصول دادرسی. چاپ سوم. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۵. محسـنی، حسن و میرشـکاری، عباس (۱۳۹۵. (مطالبهٔ زیانِ دیرکردِ پرداختِ دین ناشی از ضمان قهری». مطالعات حقوق خصوصی، ۱۴۶، ۱۳۹–۱۵۱. doi: ۱۰. ۲۲۰۵۹/jlq. ۲۰۱۶. ۵۷۵۲۸
۶. نهرینی، فریدون (۱۳۹۸.)، آیین دادرسـی مدنی، جلد دوم: دعوا، شـرایط اقامه و اسـتماع آن. چاپ اول. تهران: انتشارات گنج دانش

7. Çağdaş, V. , Paasch, J. M. , Paulsson, J. , Ploeger, H. , & Kara, A. (2020). Co-ownership shares in condominium: A comparative analysis for selected civil law jurisdictions. Land Use Policy, 95, Article 104668. https://doi. org/10. 1016/j. landusepol. 2020. 104668
8. Community Associations Institute (2006). The Essentials of Community Association Governance. Alexandria, VA: Community Associations Institute. at https://rvrma. org/wpcontent/uploads/2025/02/intro_to_community_association_living. pdf