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

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

The Legal Basis of Owners' Obligation to Pay Common Expenses in Residential Complexes

(Review and Critique of Judgment No. 9509970909100166, Dated 1/4/1395, Issued by Branch 3 of the Supreme Court)

Zahra Jalali: Ph. D in Private LawUniversity of Tehran. **email:** z. jalali@ut.ac.ir

The administration of residential and accommodation complexes requires the funding of expenses incurred for the maintenance of facilities, security, roads, common areas, and other shared services. Determining the legal basis for requiring owners to contribute to such expenses may give rise to disputes, particularly where the applicability of the Apartment Ownership Act to the complex is uncertain. This note adopts an analytical and critical approach to examine a judgment of Branch Three of the Supreme Court of Iran concerning a claim for service charges and common expenses in Khazar Villa Tourist Complex. In the case, the management's standing to bring the action and the legal basis of the claimed amounts had not been clearly established, while the expert calculations were also ambiguous. Finding the proceedings and investigations incomplete and identifying defects concerning the scope of the claim, the Supreme Court quashed the judgment and remanded the case to the issuing court for further proceedings. The significance of the judgment lies in its emphasis on the need to establish the legal basis of the owner's obligation, the management's standing and scope of authority, and the actual amount of the debt before a judgment is rendered. In this respect, the decision illustrates the Supreme Court's cassation review of the adequacy of judicial investigations and the lower court's consideration of the parties' evidence and defenses.

Keywords: Common Expenses; Cassation Appeal; Incomplete Investigation.

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

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

مبنای تعهد مالکان به پرداخت هزینه‌های مشترک در شهرک‌ها

(بررسی و نقد رأی شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۶۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۱ شعبه سوم دیوان عالی کشور)

نوشتهٔ
زهرا جلالی*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۱۲
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۱۳

چکیده

اداره شهرک‌ها و مجموعه‌های مسکونی و اقامتی مستلزم تأمین هزینه‌هایی است که برای نگهداری تأسیسات، حفاظت، راه‌ها، فضای عمومی و سایر خدمات مشترک صرف می‌شود. تعیین مبنای حقوقی الزام مالکان به پرداخت این هزینه‌ها، به‌ویژه در مجموعه‌هایی که وضعیت آنها از حیث شمول مقررات قانون تملک آپارتمان‌ها روشن نیست، می‌تواند محل اختلاف باشد. این یادداشت با رویکرد تحلیلی و انتقادی، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور در دعوای مطالبه شارژ و هزینه‌های مشترک دهکده خزر ویلا را بررسی می‌کند. در پرونده حاضر، سمت مدیریت در اقامه دعوا و مبنای مطالبات به‌روشنی احراز نشده و محاسبات کارشناسی نیز با ابهام همراه بوده است. دیوان با تشخیص نقص رسیدگی و تحقیقات و ایراد به رعایت حدود خواسته، رأی را نقض و رسیدگی مجدد را به دادگاه صادرکننده آن ارجاع داده است. اهمیت رأی در تأکید بر ضرورت احراز منشأ تعهد مالک، سمت و حدود اختیار مدیریت و میزان واقعی بدهی پیش از صدور حکم است. از این رو، تصمیم دیوان نمونه‌ای از نظارت فرجامی بر کفایت تحقیقات و توجه دادگاه به دلایل و دفاعیات طرفین به شمار می‌رود.

کلیدواژه: هزینه‌های مشترک؛ فرجام‌خواهی؛ نقص تحقیقات

* دکتری حقوق خصوصی دانشگاه تهران. z. jalali@ut.ac.ir

مقدمه

گسترش مجموعه‌های مسکونی، تفریحی و اقامتی، مسائل حقوقی جدیدی را در زمینه اداره این مجموعه‌ها و تأمین هزینه‌های مشترک ایجاد کرده است. برخلاف آپارتمان‌ها که نحوه مشارکت مالکان در هزینه‌های مشترک تا حدود زیادی تابع قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن است، در بسیاری از شهرک‌ها و مجموعه‌های ویلایی، قانون خاص و جامعی درباره ساختار اداره مجموعه، حدود اختیارات هیأت‌مدیره و نحوه الزام مالکان به پرداخت هزینه‌های نگهداری وجود ندارد. ازاین‌رو، در صورت بروز اختلاف میان مالکان، تعیین مبنای حقوقی تعهد به پرداخت هزینه‌های مشترک ضروری است.

در پرونده مورد بحث، مطالبه هزینه‌های نگهداری و شارژ از مالک چند قطعه ملک در مجموعه دهکده خزر ویلا مطرح شده و خوانده، از جمله با استناد به فاقد اعیانی بودن برخی املاک و عدم شمول قانون تملک آپارتمان‌ها، اصل تعهد خود را مورد انکار قرار داده است. دادگاه بدوی حکم به محکومیت وی صادر کرده، اما دیوان عالی کشور در رسیدگی فرجامی، به سبب نقص تحقیقات و روشن نبودن برخی مبانی اساسی دعوا، رأی را نقض کرده است. اهمیت رأی حاضر از آن جهت است که مسائل متعددی را درباره مبنای الزام مالکان به هزینه‌های مشترک، اعتبار تصمیمات جمعی مالکان، سمت مدیران مجموعه، جایگاه نظریه کارشناسی و شرایط مطالبه خسارت تأخیر تأدیه مطرح می‌کند. در این یادداشت، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور از حیث نقص تحقیقات، احراز سمت خواهان، مبنای مطالبه هزینه‌های مشترک، حدود خواسته و خسارت تأخیر تأدیه بررسی می‌شود و نقاط قوت و کاستی‌های آن مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

۱. گزارش پرونده و رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور

پرونده حاضر در پی دعوای رئیس هیأت‌مدیره دهکده خزر ویلا به طرفیت یکی از مالکان املاک واقع در این مجموعه، به خواسته مطالبه هزینه‌های مشترک و شارژ مطرح شده است. خواهان مدعی بوده است که خوانده، به‌عنوان مالک چند قطعه از اراضی واقع در دهکده، علی‌رغم بهره‌مندی از خدمات عمومی و امکانات مشترک مجموعه، از پرداخت هزینه‌های مربوط به نگهداری و شارژ خودداری کرده است. خوانده ضمن ایراد به سمت خواهان، تعلق هزینه‌های مشترک به املاک فاقد اعیانی را مورد انکار قرار داده و با استناد به عدم شمول قانون تملک آپارتمان‌ها بر مجموعه مزبور، مبنای الزام خود به پرداخت هزینه‌های مورد مطالبه را محل تردید دانسته است.

دادگاه پس از ارجاع موضوع به کارشناسی و تعیین میزان هزینه‌های مورد مطالبه،

دعــوای خواهــان را وارد تشــخیص داده و حکم به محکومیت خوانده بــه پرداخت مبلغ تعیین‌شده، به همراه هزینه‌های دادرسی و خسارت تأخیر تأدیه صادر کرده است.

۱-۱- رأی دادگاه بدوی

دادگاه بدوی پس از ارجاع موضوع به کارشناســی و اخذ نظر هیأت پنج‌نفره کارشناســان، دعوای خواهان را وارد تشخیص داد. بر اساس نظریه کارشناسی، میزان مطالبات خواهان بابت شــارژ سالیانه و هزینه‌های مرتبط برای ســال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱ تعیین شد و دادگاه نیز با پذیرش این نظریه، خوانده را به پرداخت مبلغ ۱/۷۹۹/۰۹۷/۲۲۶ ریال به عنوان اصل خواسته محکوم کرد.

علاوه بر اصل خواســته، دادگاه حکم به پرداخت هزینه‌های کارشناسی، هزینه دادرسی و خســارت تأخیر تأدیه از تاریخ تقدیم دادخواســت تا زمان اجرای حکم بر اساس تغییر شاخص قیمت سالانه صادر نمود.

پس از صدور رأی دادگاه بدوی، خوانده نسبت به آن اعتراض کرد و پرونده پس از طی مراحل تجدیدنظرخواهی و فرجام‌خواهی، برای رســیدگی به شعبه سوم دیوان عالی کشور ارســال شد. شعبه ســوم دیوان عالی کشور با بررســی اعتراضات فرجام‌خواه و محتویات پرونده، رأی صادره را از جهات متعدد واجد نقص در رسیدگی و تحقیقات تشخیص داد.

۲-۱- رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور

«با توجه به مســتندات دادخواســت بــدوی و اعتراضات فرجام‌خواه، اشــکالات زیر در رسیدگی دادگاه و دادنامه‌ی صادره ملحوظ است: ۱- فرجام‌خواه بر سمت و هویت مدیریت دهکده‌ی توریســتی خزر ویلا ایراد کرده اســت که در طرح دعوی و اقامه‌ی آن در محکمه سمت قانونی ندارد. از مستندات پیوست پرونده از جمله از برگ ۱۷۵ تا ۱۸۵ و نیز مدارک تقدیمی توســط وکیل در مرحله‌ی فرجامی هرچند مســلم اســت که نماینــده فرجام‌خواه در جلســات متشــکله در دهکده به منظور اداره آن و حل و فصل امور شــرکت می‌کرده و مکاتبات فرجام‌خواه با مدیریت و تعاملات با همدیگر مسلم است، لیکن بر تقدیر فارغ از ایراد فرجام‌خواه، چون وکیل فرجام‌خوانده با پیوســت مدارکی به دادخواست مدعی است اداره‌ی دهکده بر اســاس اداره‌ی جمعی ســاکنین آن اداره می‌شود و در جلسه‌ی دادرسی مــورخ ۹۱/۱۰/۱۲ هم صریحاً توضیح داده اســت هیأت مدیره‌ی دهکده فاقد شــخصیت حقوقی است، در این صورت چون اداره‌ی دهکده توریستی بر اساس توافق و اراده مالکین اداره می‌شــود یا باید طبق توافق بین مالکین باشــد یا بر اســاس تصمیم اکثریت مالکین و

اثبات هر کدام نیاز به ارائه مستندات مربوطه است و چون وکیل فرجام‌خوانده مدعی است کــه در انتخاب هیأت مدیره مالکین و یا نماینده آنان از جمله نماینده فرجام‌خواه شــرکت کرده اســت، لذا باید دلیل و مســتند ارائه کند. ۲ -بر رســیدگی دادگاه در اصل خواسته هم اشــکال وارد است، زیرا خواسته دعوی مطالبه شارژ و هزینه‌های معموله از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱ مبلغ ۱/۷۹۱/۱۰۳/۲۲۶ ریال اســت. در این باره مستندات پیوست دادخواست شده است که در بعضی از آنها مبالغی تحت عنوان جریمه اضافه بر هزینه‌ها احتساب شده است. اولاً از فرجام‌خوانده باید اخذ توضیح شــود که خواســته از چه اجزایی تشکیل است. اگر جریمه‌ها جزء آن احتســاب شده است ملاک تعیین جریمه‌ها چیست؟ مطالبات باید مبنای قانونی داشته باشد. در برآورد کارشناسان هم جریمه‌ها احتساب شده است یا بدون لحاظ جریمه‌هاســت. ثانیاً دادگاه بر اســاس نظریه هیأت سه‌نفره کارشناسی، فرجام‌خواه را بابت شارژ و هزینه‌ها در مقطع زمانی کمتر از آنچه در دادخواست آمده است به بیش از خواسته محکوم ســاخته است. خواسته از ســال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱ مبلغ ۱/۷۹۱/۱۰۳/۲۲۶ ریال است، لیکن دادگاه از ســال ۱۳۸۶ تا شــهریور ۱۳۹۱ فرجام‌خواه را به بیش از خواســته محکوم ســاخته است. صورت تهیه‌شده توسط کارشناس مبهم است؛ چون مطالبات فرجام‌خوانده مربوط به خالص شــارژ و هزینه‌هاســت، در حالی‌که کارشــناس پس از کســر چوب آن را بــه مبلغ محکوم‌به برآورد کرده اســت و اشــاره به ســایر هزینه‌ها هم نموده اســت که کلاً مبهم و خلاف خواســته در دادخواست است. ثالثا بخشی از خواسته و محکوم‌به خسارت تأخیر تأدیه اســت. 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 آیین دادرسی مدنی هم خروج موضوعی دارد. نظر به جهات و مراتب یادشده، دادنامه‌ی صادره به لحاظ نقص رسیدگی و تحقیقات مستنداً به بند ۵ ماده ۳۷۱ و ماده ۳۷۷ قانون آیین دادرسی مدنی نقض و رسیدگی بعدی به دادگاه صادرکننده رأی ارجاع می‌گردد. »

رئیس شعبه سوم دیوان عالی کشور: عضو معاون:

حسن غفارپور محمدرضا سلطانیان

۲. توجیه و نقد رای شعبه سوم دیوان عالی کشور

۲-۱- نقض رأی به سبب نقص تحقیقات در رسیدگی فرجامی:

رســیدگی فرجامی، برخلاف تجدیدنظرخواهی، رســیدگی دوباره به ماهیت دعوا نیســت؛ بلکه مطابق ماده ۳۶۶ قانون آیین دادرســی مدنی، ناظر بر تشــخیص انطباق یا عدم انطباق رأی فرجام‌خواســته با موازین شرعی و مقررات قانونی است. البته محدود بودن رسیدگی

فرجامی به نظارت بر رأی، مانع از آن نیست که دیوان عالی کشور چگونگی انجام تحقیقات و توجه دادگاه به دلایل و مدافعات اصحاب دعوا را نیز مورد بررسی قرار دهد. مطابق بند ۵ ماده ۳۷۱ قانون آیین دادرسی مدنی، «هرگاه تحقیقات انجام‌شده ناقص باشد یا دادگاه به دلایل و مدافعات طرفین توجه نکرده باشد»، رأی فرجام‌خواسته قابل نقض است. این حکم با ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی نیز ارتباط مستقیم دارد؛ زیرا دادگاه در امور حقوقی، علاوه بر رسیدگی به دلایل مورد استناد طرفین، مکلف است هر تحقیق یا اقدامی را که برای کشف حقیقت لازم باشد، انجام دهد. بنابراین، هرگاه صدور رأی مستلزم روشن شدن موضوعاتی باشد که دادگاه بدون تحقیق کافی درباره آن‌ها تصمیم گرفته است، نقص مزبور می‌تواند از موجبات نقض رأی در مرحله فرجامی باشد.[1]

در پرونده فوق، دیوان بدون آنکه درباره اصل استحقاق خواهان یا میزان نهایی بدهی فرجام‌خواه تصمیم ماهوی اتخاذ کند، موضوعاتی را شناسایی کرده است که پیش از صدور حکم باید مورد بررسی قرار می‌گرفت؛ از جمله مبنای اداره دهکده و حدود اختیارات هیأت‌مدیره، مستندات مربوط به توافق یا تصمیم مالکان، اجزای مبلغ مطالبه‌شده و مبنای احتساب جریمه‌ها. ازاین‌رو، استناد دیوان به بند ۵ ماده ۳۷۱، با ماهیت نظارتی رسیدگی فرجامی و ضرورت تکمیل تحقیقات پیش از صدور رأی ماهوی کاملا سازگار است.

۲-۲- نقص در احراز سمت خواهان:

سمت در دادرسی زمانی مطرح می‌شود که شخص به نمایندگی از ذی‌نفع در دعوا مداخله کند. در این زمینه باید میان فقدان واقعی سمت و صرف عدم ارائه دلیل مثبت سمت تفکیک کرد؛ زیرا ممکن است شخص در واقع واجد اختیار نمایندگی باشد، اما مستند آن در پرونده ارائه یا بررسی نشده باشد. در فرض نخست، ایراد موضوع بند ۵ ماده ۸۴ مطرح و در صورت وارد بودن، وفق ماده ۸۹ قرار رد دعوا صادر می‌شود؛ اما در فرض دوم، پیش از اتخاذ تصمیم درباره فقدان سمت، باید منشأ و مدارک نمایندگی بررسی شود. دکترین نیز بر همین تمایز تأکید کرده و احراز سمت را ناظر به وجود یک رابطه معتبر نمایندگی دانسته است.[2]

در پرونده حاضر دیوان صرف عنوان «هیأت‌مدیره» یا حضور نماینده فرجام‌خواه در جلسات را برای احراز سمت کافی ندانسته، اما در عین حال نیز فقدان سمت را

---

۱. شمس، عبدالله، ۱۳۸۷، آیین‌دادرسی‌مدنی(دوره پیشرفته)، جلد۲، تهران، دراک، ص ۴۱۵

۲. السان، مصطفی و خنجری کاکاوندی، پیام، (۱۴۰۰)، بررسی مصادیق ایراد عدم احراز سمت در دادرسی مدنی با تأکید بر رویهٔ قضایی، مجله حقوقی دادگستری، دوره۸۵، شماره۱۱۶، ۱۰۹-۱۲۹، ص ۱۱۱

به‌طور قطعی اعلام نکرده است؛ بلکه ارائه مستندات مربوط به نحوه اداره دهکده، انتخاب هیأت‌مدیره و حدود اختیارات آن را ضروری دانسته است. این رویکرد قابل دفاع است؛ زیرا با توجه به فقدان شخصیت حقوقی مستقل هیأت‌مدیره، باید مشخص شود اختیار اقامه دعوا از چه منبعی ناشی شده است؛ خواه قانون خاص، اساسنامه یا آیین‌نامه مجموعه، قرارداد و توافق مالکان یا تفویض اختیار معتبر. بنابراین، نقص موجود در پرونده بیش از آنکه اثبات‌کننده فقدان قطعی سمت باشد، ناظر به عدم احراز مبنای نمایندگی بوده است و همین امر استناد دیوان به نقص تحقیقات را توجیه می‌کند.

۲-۳- مبنای قانونی مطالبه هزینه‌های مشترک:

یکی دیگر از نکات قابل بررسی در رأی دیوان عالی کشور، مبنای حقوقی مطالبه هزینه‌های مشترک از مالکان است. دیوان، اداره دهکده و الزام مالکان را به «توافق مالکین» یا «تصمیم اکثریت» مرتبط دانسته است. با این حال، پیش از استناد به توافق مالکان یا تصمیم اکثریت، باید روشن می‌شد که آیا مقررات قانون تملک آپارتمان‌ها درباره اداره و وصول هزینه‌های مشترک بر دهکده خزر ویلا حاکم است یا خیر.

در همین زمینه، در رأی شماره ۹۱۰۱۷۲ مورخ ۲۲/۰۹/۱۳۹۱ شعبه پنجم دادگاه حقوقی تهران، در خصوص مطالبه شارژ معوقه در مجتمع آپارتمانی، تصریح شده است که «انجمن مالکین مجتمع آپارتمانی» به دلیل نداشتن شخصیت حقوقی مستقل، نمی‌تواند خود خواهان دعوا قرار گیرد و «متصدی و ذی‌سمت» در چنین دعوایی، مدیر یا هیأت‌مدیره انتخابی مالکان است.

اهمیت این نکته در پرونده حاضر از آن جهت است که تبصره ۴ ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها، قواعد مربوط به اداره و وصول هزینه‌های مشترک را در شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی فاقد شهرداری نیز قابل اعمال دانسته است.[۱] بنابراین، لازم بود ابتدا روشن شود که آیا دهکده خزر ویلا شرایط مقرر در این تبصره را دارد یا خیر. از متن رأی، وضعیت مجموعه از حیث فقدان شهرداری، ماهیت مسکونی آن و وجود اساسنامه سازمان مالکان به‌روشنی قابل احراز نیست.

افزون بر این، در مجموعه‌های اقامتی و شهرکی، انتفاع مالک لزوما به استفاده مستقیم

۱. تبصره ۴ ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها: «مقررات قانون تملک آپارتمان‌ها در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه‌های مشترک مربوط به حفظ و نگاهداری اعیانات و تأسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی که فاقد شهرداری می‌باشند قابل اجرا و اعمال می‌باشد. نحوه تشخیص هزینه‌ها و ترتیب پرداخت آن را اساسنامه سازمان مالکان تعیین خواهد کرد.»

از اعیانـی محدود نمی‌شـود. خدماتی مانند نگهبانی، نگهداری راه‌ها و تأسیسـات، حفظ امنیت و سـامان‌دهی فضای عمومی مجموعه می‌تواند برای تمامی پلاک‌ها، اعم از دارای اعیانی یا فاقد آن، منفعت ایجاد کند. ازاین‌رو، در فرضی که مالک زمین فاقد اعیانی از این خدمات بهره‌مند شـود، عدم مشـارکت وی در هزینه‌های مربوط، در صورت فقدان مبنای قانونی یا قراردادی دیگر، می‌تواند از حیث قاعده منع دارا شدن بلاجهت نیز مورد بررسی قرار گیرد.

۲-۴- حدود خواسته و ابهام در نظریه کارشناسی:

در خصـوص نحوه تعیین محکوم‌به، مطابق رأی دیوان، مبلغ مورد حکم با میزان خواسـته مندرج در دادخواسـت انطباق کامل نداشته و رای دادگاه بر مبنای نظریه هیأت کارشناسی، مبلغی بیش از خواسـته مطالبه‌شـده در دادخواست خواهان اسـت. این امر با اصل لزوم رعایت حدود خواسـته سازگار نیسـت؛ زیرا دادگاه نمی‌تواند بیش از آنچه خواهان مطالبه کرده است، حکم صادر کند.

در پرونده حاضر، ابهام موجود در محاسـبات کارشناسـی و تفکیک نشدن دقیق شارژ، جریمه و سـایر هزینه‌ها نیز موجب شـده است حدود واقعی خواسـته و مبلغ قابل مطالبه به‌روشـنی مشخص نباشـد. ازاین‌رو، ایراد دیوان در لزوم روشـن شدن اجزای مبلغ مورد مطالبه و رعایت حدود خواسته، موجه به نظر می‌رسد.

۲-۵- خسارت تأخیر تأدیه نسبت به هزینه‌های مشترک:

دیـوان عالی کشـور در بخش دیگری از رأی، حکـم دادگاه بدوی به پرداخت خسـارت تأخیـر تأدیه را نیز محل ایراد دانسـته و هزینه‌های مربوط به شـارژ و نگهداری را خارج از قلمرو ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسـی مدنی تلقی کرده اسـت. مـاده ۵۲۲ ناظر بر دیونی است که موضوع آن وجه رایج باشد و با وجود مطالبه طلبکار و تمکن مدیون، از پرداخت آن خودداری شـده باشـد. ازاین‌رو، اعمال این ماده نسـبت به هزینه‌های مشـترک زمانی امکان‌پذیر اسـت که ابتدا ماهیت دین، مبلغ قطعی آن، زمان سررسید و تحقق سایر شرایط مقرر در ماده احراز شود.

در پرونده حاضر، با توجه به ابهام موجود درباره اجزای خواسته، میزان شارژ، جریمه‌ها و سـایر هزینه‌های مطالبه‌شـده، صدور حکم به خسـارت تأخیر تأدیه پیش از تعیین دقیق اصل دین و زمان اسـتقرار آن، محل اشـکال اسـت. البته ذکر این نکته ضروری اسـت که صرف عنوان «شـارژ» یا «هزینه نگهداری» لزوما مانع از شـمول ماده ۵۲۲ نیسـت؛ زیرا

اگر مبلغی معین و حال، به‌عنوان دین پولی بر عهده مالک قرار گرفته باشد، امکان بررسی شرایط این ماده وجود خواهد داشت. بنابراین، به نظر می‌رسد اشکال اصلی رأی بدوی عدم احراز دقیق شرایط اعمال خسارت تأخیر تأدیه بوده است.

نتیجه

رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور را می‌توان از نمونه‌های قابل توجه نظارت فرجامی بر آرای دادگاه‌های ماهوی دانست. دیوان بدون آنکه رأی ماهوی در خصوص استحقاق خواهان یا میزان نهایی بدهی صادر کند، بر کاستی‌های رسیدگی دادگاه بدوی تمرکز کرده و مواردی مانند احراز سمت خواهان، مبنای اداره دهکده، منشأ مطالبه هزینه‌های مشترک، حدود خواسته و نحوه محاسبه مبالغ را نیازمند بررسی بیشتر دانسته است. این رویکرد با جایگاه دیوان عالی کشور در نظارت بر صحت اجرای قانون و ضرورت تکمیل تحقیقات پیش از صدور رأی سازگار است.

اهمیت رأی در این است که صرف وجود هیأت‌مدیره و تعیین میزان مطالبات از طریق کارشناسی را برای محکومیت مالک کافی ندانسته و بر لزوم روشن‌شدن مبانی حقوقی و مالی دعوا تأکید کرده است. هرچند استدلال رأی می‌توانست با بررسی صریح مقررات خاص قانون تملک آپارتمان‌ها در مورد شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی کامل‌تر شود، جهت‌گیری کلی دیوان در نقض رأی به سبب نقص تحقیقات، موجه و منطبق با اصول دادرسی است. در مجموع، رأی حاضر بر این نکته تأکید دارد که در دعاوی مربوط به هزینه‌های مشترک، پیش از الزام مالک به پرداخت، باید منشأ تعهد، حدود اختیار مدیریت و میزان واقعی بدهی به‌طور دقیق احراز شود.

منابع

۱. السان، مصطفی و خنجری کاکاوندی، پیام، (۱۴۰۰)، بررسی مصادیق ایراد عدم احراز سمت در دادرسی مدنی با تأکید بر رویهٔ قضایی، مجله حقوقی دادگستری، دوره۸۵، شماره۱۱۶، ۱۰۹-۱۲۹
۲. شمس، عبدالله، ۱۳۸۷، آیین‌دادرسی‌مدنی(دوره پیشرفته)، جلد۲، تهران، دراک