



بررسی جایگاه داورى در قانون پيش فروش ساختمان

پديدآورنده (ها) : سروى، محمد باقر

حقوق :: نشریه قضاوت :: خرداد و تیر ۱۳۹۰ - شماره ۷۰

صفحات : از ۶ تا ۸

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/868858>

تاریخ دانلود : ۱۴۰۳/۱۱/۲۱

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان
- جایگاه داوری در حل و فصل اختلافات قراردادهای پیش فروش ساختمان
- ماهیت، ویژگی‌ها و صلاحیت داوری در قانون پیش فروش ساختمان
- ضمانت اجرای نقض مقررات ماهوی قانون پیش فروش ساختمان
- بررسی ماهیت فقهی و حقوقی مهریه
- بررسی فقهی و حقوقی سقط جنین با رویکردی بر نظریات حضرت امام خمینی (س)
- جایگاه حقوق تأمین اجتماعی در نظام حقوقی
- مروری بر قوانین سقط جنین و بهداشت باروری در منطقه‌ی مسلمان‌نشین خاورمیانه
- رویکرد داوری در حوزه مالکیت فکری در حقوق تجارت بین الملل
- جایگاه تحصیل مال نامشروع در جرایم علیه مالکیت و اموال
- دکترین مسئولیت حمایت: ارتقاء حقوق بشر یا تئوری جنگ عادلانه
- تحلیلی نوین از جرم تحصیل مال نامشروع در حقوق ایران

عناوین مشابه

- جایگاه ثبت رسمی قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹
- قرارداد پیش فروش ساختمان در قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۵/۲۴//۸۹)
- حق فسخ در قرارداد پیش فروش ساختمان و مقایسه آن با قانون مدنی
- جایگاه حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان در رویه قضایی
- بررسی فقهی-حقوقی ضمانت اجرای تخلف از شرط داشتن پارکینگ برای واحد پیش فروش شده در قرارداد پیش فروش ساختمان
- انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹
- بررسی چالش‌ها و ارائه مدل اصلاح قانون پیش فروش ساختمان
- تحلیل و بررسی قرارداد پیش فروش ساختمان در نظام کنونی
- بررسی و تحلیلی بر قواعد حقوقی حاکم بر پیش فروش ساختمان در فقه و حقوق ایران
- بررسی مقررات داوری اجباری با مقایسه پیش فروش آپارتمان و قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران

به اثبات رسید بعضی از محاکم محترم قضایی به سبب قابل تجدیدنظر بودن حکم قبول اعسار، اجرای آن را متوقف بر قطعی شدن آن می‌دانند این امر به نظر ظلم مضاعفی است که به محکوم معسر روا می‌شود. به محض اعلام اعسار از سوی محاکم بدوی بلافاصله باید محکوم آزاد شود و تجدیدنظرخواهی مانع این مهم نیست. مطلب دیگر در مورد امکان قبول دادخواست اعسار در فرض قبول مدیون بر اشتغال ذمه خود و متوقف نداشتن آن بر صدور حکم قطعی جهت رسیدگی به ادعای اعسار است که می‌تواند در کاهش زندانیان امر موثر افتد. همان‌گونه که در شیوه‌نامه اجرایی پرونده‌های مطالبه مهریه و اعسار مصوب ۸۵/۸/۹ رئیس محترم قوه قضائیه آمده است؛ در صورتی که محکوم‌علیه بابت بدهکاری مهریه در اجرای ماده ۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی در حبس باشد، بلافاصله پس از صدور حکم تقسیط یا اعسار آزاد می‌گردد.

در صورت عدم حصول صلح و سازش چنانچه زوج دین را قبول نموده اما تقاضای مهلت برای پرداخت یا تقسیط و ادعای اعسار داشته باشد با استناد به رای وحدت رویه شماره ۶۲۲ مورخه ۲۹ مهرماه ۱۳۸۲ هیئت عمومی دیوان عالی کشور این درخواست در همان دعوی اصلی قابل استماع بوده و دادگاه مکلف به رسیدگی و صدور حکم می‌باشد.

و ایضا استفاده از ظرفیت قانونی ماده ۲۷۷ قانون مدنی که مقرر داشته: متعهد نمی‌تواند متعهدله را مجبور به قبول قسمتی از موضوع تعهد نماید ولی حاکم می‌تواند نظر به وضعیت مدیون مهلت عاقلانه یا قرار اقساط دهد این قرار در مورد تعهدات و قروض مقرر شده و با موضوع اعسار متفاوت است و در اختیار دادگاه می‌باشد. یا اختیاری که مقنن در ماده ۶۵۲ قانون مدنی قائل شده که در موقع مطالبه حاکم مطابق اوضاع و احوال برای مقتضای مهلت یا اقساطی قرار می‌دهد.

البته با تصویب لایحه قانون مجازات اسلامی شاید مشکلات مطروحه حل شود زیرا در لایحه پیشنهادی در ماده ۸ - ۱۱۴ آمده است: «هرکس محکوم به پرداخت مالی به دیگری شود چه به صورت استرداد عینی یا قیمت یا مثل آن یا دینی که بر ذمه مدیون بوده و حال شده باشد و یا ضرر و زیان ناشی از جرم یا دیه یا محکومیت به جزای نقدی داشته باشد و آن را تادیه ننماید دادگاه او را الزام به تادیه نموده و چنانچه مالی از او در دسترس باشد آن را ضبط به میزان محکومیت از مال ضبط شده استیفا می‌نماید و چنانچه محکوم‌علیه مدعی اعسار شود به ادعای او خارج از نوبت رسیدگی می‌شود در صورت اثبات اعسار دادگاه به تناسب وضع محکوم‌علیه حکم به تقسیط صادر می‌کند و در صورت دسترسی به مالی از اموال او مطابق صدر ماده اقدام خواهد کرد و در هر حال محکوم‌علیه به جهت محکومیت مالی و موارد مذکور در این ماده بازداشت نخواهد شد.

حکم ماده اگرچه در لایحه قانون مجازات آمده اما شامل محکومیت‌های مالی مدنی به صورت عام می‌گردد. این مفهوم را می‌توان از عبارت «یا دینی که بر ذمه مدیون بوده و حال شده باشد» استفاده کرد و در هر حال محکوم‌علیه به جهت محکومیت مالی و موارد مذکور در این ماده در صورت تصویب نهایی بازداشت نخواهد شد.

دکتر محمد رضا زندگی - سردبیر

- قبح عقلی و شرعی در مواردی مانند تقسیط مهریه بعضاً به مدت ۱۲۰ سال در مواردی که زوجه شرط تمکین خود را پرداخت مهریه می‌داند.

- عدم تفاوت بین عبارت «عندالقدره و الاستطاعه» و «عندالمطالبه» که اجرای هر حکمی از شرایط عامه آن قدرت است.

۳- سوال: این روزها جمعی از جوانان بعد از ازدواج و قبل از عروسی گرفتار مشکلات عظیمی به خاطر درخواست مهریه‌ها به ویژه مهریه‌های سنگین از سوی همسر خود می‌شوند و تاکنون بسیاری از آنها به سبب عدم توانایی در پرداخت مهریه به زندان رفته‌اند و بعد از آنکه اعسار و عدم توانایی آنها ثابت شود آن را تقسیط می‌کنند، مثلاً هر سه ماه باید یک سکه به علاوه نفقه بپردازد و تا تمام مهریه را نپردازد، زن تمکین نمی‌کند و به خانه شوهر نمی‌آید و اگر مهریه مثلاً ۲۰۰ سکه باشد قریب به ۵۰ سال و اگر ۵۰۰ سکه باشد حدود ۱۲۵ سال طول می‌کشد تا زن تمکین کند، آیا واقعاً این‌گونه قوانین موافق شریعت اسلامی است؟

پاسخ آیت‌الله مکارم شیرازی:

«اولاً: هیچ‌کس را به خاطر مهریه نمی‌توان زندانی کرد، مگر اینکه توانایی او بر ادای مهر ثابت شود و عمداً خودداری کند و در موقع «شک در قدرت» اصل بر «عدم یسار» است زیرا هیچ‌کس ثروتمند از مادر متولد نمی‌شود و استصحاب «عدم یسار» ثابت است و معلوم نیست چرا تاکنون جمعی از قضات محترم عده‌ای از جوانان را به زندان انداخته‌اند تا توانایی نداشتن خود را اثبات کنند.

ثانیاً: هرگاه عدم توانایی زوج بر ادای مهریه ثابت شد، آن را تقسیط می‌کنند و با ادای اولین قسط، زن باید تمکین کند زیرا موضوع «عندالمطالبه» از صورت یک جا، به صورت اقساطی تغییر یافته و اگر زوج به وظیفه خود در پرداخت قسط اول اقدام کند زن باید تمکین کند، همیشه در فقه با تغییر موضوع، احکام نیز تغییر می‌یابد.

اضافه بر این قاعده «لاضرر» و «لا حرج» در این‌گونه موارد حاکم است علاوه بر این قاعده «ما حکم به العقل حکم به الشرع» نیز جاری و ساری است. کدام عقلی قبح و زشتی حکم انتظار کشیدن ۵۰ سال یا ۱۲۰ سال را برای رفتن زن به خانه بخت، درک نمی‌کند؟! این‌گونه احکام که هنوز متأسفانه در بعضی محاکم ما جاری است، فقه اسلام را زیر سوال می‌برد و اسباب تعجب می‌شود. سزاوار است قضات محترم بنشینند و هر چه زودتر آن را اصلاح کنند.

نکته دیگر اینکه تفاوت گذاردن میان تعبیر «عندالقدره و الاستطاعه» و «عندالمطالبه» نیز صحیح به نظر نمی‌رسد، زیرا تعبیر «عندالمطالبه» نیز بر اساس شرایط عامه تکلیف است که یکی از آنها «قدرت» است و طبیعتاً مقید به آن است، مگر حکمی وجود دارد که مشروط به قدرت و استطاعت نباشد. سزاوار است این قیود نیز از عقده‌نامه حذف شود، هرکس قدرت داشت باید بپردازد و اگر نداشت با مطالبه زوجه، به مقدار امکان تقسیط می‌شود و با نخستین قسط، زوجه باید تمکین کند.»

- و نکته پایانی نفی این نظر که چنانچه فردی را به دلیل محکومیت مالی به زندان معرفی کردیم و ادعای اعسار آن

بررسی جایگاه داوری در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۸۹/۱۱/۱۸ مجلس شورای اسلامی

◀ محمد باقر سروی

رئیس شعبه ۲۰ دادگاه عمومی تهران (مجمع شهید بهشتی)
کارشناس ارشد حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه

چکیده: داوری عبارت است از رفع اختلاف بین متداعیین در خارج از دادگاه به وسیله شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی مرضی طرفین و یا انتصابی^۱، به عبارت دیگر فصل خصومت توسط غیرقاضی و بدون رعایت تشریفات رسمی رسیدگی دعاوی را داوری و کسی که جهت داوری انتخاب شده باشد را داور می‌نامند^۲.

با توجه به اینکه بخش قابل توجهی از قانون آیین دادرسی مدنی (مواد ۴۵۴ تا ۵۰۱) به موضوع داوری اختصاص یافته و قوانین متفرقه دیگری نظیر قانون داوری تجاری بین‌المللی و... به آن مهم اختصاص یافته و لیکن به لحاظ اختیاری بودن ارجاع دعاوی به داوری، قانون گذار توفیق چندانی به هدایت مردم به ارجاع اختلاف حقوقی‌شان به داوری نداشته و به همین جهت به ناچار در ارتباط با برخی از موضوعات خاص نظیر قانون پیش فروش آپارتمان مصوب ۸۹/۱۱/۱۸ متوسل به اجباری اعلام نمودن حل اختلافات از طریق داوری گردیده تا شاید از این طریق اثر کثرت مراجعه مردم به دادگستری و افزایش بی‌رویه ورودی پرونده‌ها به مراجع قضایی و... جلوگیری نماید.

واژگان کلیدی: داوری، قرارداد پیش فروش ساختمان، مصوبه مجلس شورای اسلامی، داوری تجاری بین‌المللی

تاریخ وصول: ۸۹/۸/۱۱

تاریخ تأیید: ۸۹/۱۲/۹

sarvimohammadbagher_100@yahoo.com

نویسنده پاسخگو: مجمع قضایی شهید بهشتی

■ مقدمه

قسمت اول

داوری اجباری در قوانین موضوعه ایران

الف- داوری اجباری به موجب قرارداد شرط داوری: چنانچه طرفین به موجب قراردادی توافق نمایند در صورت بروز اختلاف موضوع به داور ارجاع گردد، تا زمانی که طرفین با توافق یکدیگر از شرط یاد شده اعلام عدول ننموده باشند رعایت شرط مزبور از سوی طرفین الزامی است. در صورتی که بدون توجه به شرط یاد شده هر یک از طرفین، موضوع اختلاف را در دادگستری اقامه نمایند، دادگاه مربوطه وفق مقررات قانونی و به استناد مواد ۴۵۴، ۴۷۲ و مفهوم مخالف بند یک ماده ۴۸۱ ق.آ.د.م قرار عدم استماع دعوی را صادر و اعلام خواهد نمود.

ب- داوری اجباری به حکم قانون: زمانی است که قانون گذار بنا به مصالحی رأساً و بدون نیاز به توافق طرفین ارجاع موضوع اختلاف به داوری را الزامی اعلام می‌نماید. برخی از مقررات قانونی که به موضوع داوری اجباری اشاره دارد عبارتند از:

۱- مواد ۵ و ۶ قانون حمایت از خانواده مصوب ۵۳/۱۱/۱۵ که مقرر داشته رسیدگی به کلیه اختلافات ناشی از امر زناشویی و دعاوی خانوادگی حسب درخواست هر یک از طرفین دعوی به استثنای رسیدگی به اصل نکاح و طلاق را دادگاه به یک تا سه داور ارجاع می‌نماید.

۲- قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب ۷۱/۱۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی که به موجب آن ارجاع به داوری در امر طلاق الزامی اعلام گردیده است.

۳- ماده ۱۷ قانون بورس اوراق بهادار مصوب ۱۳۴۵ نیز عنوان داشته «هیئت داوری بورس که به طور دائم تشکیل می‌گردد به اختلافات کارگزاران با یکدیگر و به اختلاف بین فروشندگان یا خریداران با کارگزاران که از معاملات بورس ناشی گردد رسیدگی می‌کند.

۴- داوری موضوع اختلاف سازمان‌های دولتی با یکدیگر موضوع تبصره ۱۲ بودجه سال ۱۳۸۰ که مرجع حل اختلاف آن کمیسیون با مسئولیت سازمان

به موجب ماده ۲ قانون پیش فروش آپارتمان، در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود... ۱۰- معرفی داوران، همچنین در ماده ۲۰ قانون مزبور مقرر گردیده «کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجرای مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیئت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی طرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی طرفین، یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز، داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیئت وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود. در ماده ۳ همان قانون عنوان گردید: «قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد. با توجه به مراتب فوق ملاحظه می‌گردد در صورت بروز اختلاف فی‌مابین اصحاب دعوی در ارتباط با پیش فروش آپارتمان، ارجاع آن به داوری از سوی قانون گذار الزامی و اجباری اعلام شده است و موضوع اختلاف توسط هیئت داوری موضوع ماده ۲۰ آن قانون که مقرر گردیده پیش‌نویس آن متعاقباً تنظیم و تدوین خواهد شد حل و فصل می‌گردد. و حتی قبل از بروز اختلاف نیز طرفین به موجب بند ۱۰ ماده ۲ قانون مزبور ملزم به معرفی داور منتخب خود به دفاتر اسناد رسمی مربوطه می‌باشند. سوال قابل طرح اینکه با توجه به اصل ۳۴ قانون اساسی که دادخواهی را حق همه مردم می‌داند و همه آنان حق دارند به دادگاه صالح دسترسی داشته باشند و اصل ۱۵۹ قانون اساسی، دادگستری را مرجع رسمی تظلمات و شکایات اعلام داشته آیا اجباری اعلام کردن موضوع اختلاف به داوری مغایرت با قانون اساسی ندارد؟ در پاسخ به سوال یاد شده بدواً ناگزیر به سوابق امر در ارتباط با داوری اجباری می‌باشیم.

مدیریت و برنامه ریزی کشور اعلام گردیده است.

۵-النهایه به موجب ماده ۲۰ قانون پیش فروش آپارتمان‌ها مصوب ۸۹/۱۱/۱۸ مجلس شورای اسلامی که تأکید و اشاره به داوری اجباری دارد.

قسمت دوم

آیا الزام طرفین جهت حل اختلاف به مراجع غیر دادگستری مغایر با قانون اساسی است؟

در پاسخ باید گفت اولاً مرجع انطباق قوانین موضوعه با قانون اساسی به تشخیص شورای نگهبان واگذار گردیده که شورای یاد شده با تصویب آن، شبهه خلاف قانون اساسی بودن را مرتفع نموده است. ثانیاً به شرح موارد پیش گفته سوابق قانون گذاری در ارتباط با اجباری دانستن داوری در موارد معین در کشور ما وجود دارد که مغایر با شرع و قانون اساسی شناخته نشده است در نتیجه موضوع بحث جاری در ارتباط با اجباری دانستن داوری در ارتباط با پیش فروش آپارتمان‌ها مسئله جدید و تازه‌ای نمی‌باشد و سوابق آن در مقررات مشابه وجود دارد. ثالثاً انبوه دعاوی در مراجع دادگستری که وجود رسیدگی عادلانه را به لحاظ کمیت و کیفیت آن با مشکل مواجه نموده و اغلب موجبات اطاله دادرسی را فراهم کرده و با التفات به سیاست درست قضا دایمی و اینکه مزایایی که داوری از حیث سرعت در رسیدگی و اعتماد طرفین نسبت به داور منتخب خود و صرفه جویی در هزینه‌ها و معمولاً تسلط داوران به موضوع اختلاف در مقایسه با داوری دولتی دارند ضرورت ارجاع دعاوی به داوری را ایجاب می‌نماید. رابعاً داوران در رسیدگی به موضوع دعوی دارای اختیارات تام و مطلق نمی‌باشند با توجه به اینکه در قانون پیش فروش آپارتمان‌ها عنوان گردیده، داوری موضوع این قانون تابع مقررات آ.د.م. می‌باشد فلذا چنانچه آرای صادره از سوی داوران بر خلاف مقررات مندرج در ماده ۴۸۹ قانون آ.د.م. و سایر قواعد مربوطه بوده باشد، رأی داوری فاقد اعتبار بوده و قابلیت اجرایی نخواهد داشت مضافاً اینکه هر یک از طرفین موضوع رأی داوری در اجرای ماده ۴۹۰ قانون آ.د.م. می‌توانند تقاضای بطلان رأی داوری را در موعد مقرر قانونی بنمایند. به موجب ماده ۴۸۹ قانون مآراذکر رأی داور در موارد زیر باطل است و قابلیت اجرایی ندارد:

- ۱- رأی صادره مخالف با قوانین موجد حق باشد.
- ۲- داور نسبت به مطلبی که موضوع داوری نبوده رأی صادر کرده است.
- ۳- داور خارج از حدود اختیار خود رأی صادر نموده باشد. در اینصورت فقط آن قسمت از رأی که خارج از اختیارات داور است ابطال می‌گردد.
- ۴- رأی داور پس از انقضای مدت داوری صادر و تسلیم شده باشد.
- ۵- رأی داور با آنچه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوا در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد.
- ۶- رأی به وسیله داورانی صادر شده که مجاز به صدور رأی نبوده‌اند.
- ۷- قرارداد رجوع به داوری بی اعتبار بوده باشد.

فلذا اجباری دانستن موضوع داوری در صورتیکه آئین‌نامه آن با رعایت مصالح اجتماعی و حقوق اصحاب دعوی تدوین گردد اقدام شایسته‌ای است که در اجرای احقاق حق و رسیدگی عادلانه به دعاوی نقش مؤثری خواهد داشت.

قسمت سوم

نقد و بررسی و ارائه پیشنهاد در ارتباط با موضوع داوری پیش فروش آپارتمان

در قانون موصوف، طرفین مکلف به معرفی داور منتخب خود و تعیین داور ثالث گردیده‌اند با توجه به اینکه بعد از بروز اختلاف اگرچه ارجاع اجباری موضوع اختلاف به داوری به شرح منعکس در ماده ۲۰ قانون مزبور از جمله مزایای آن قانون به شمار می‌آید ولیکن مکلف نمودن اصحاب دعوی قبل از بروز اختلاف به داوری از نکات منفی قانون مزبور می‌باشد زیرا چه بسا ممکن است

۱- اختلاف بین طرفین (پیش خریدار و پیش فروشنده) بروز نماید در

نتیجه تودیع هزینه احتمالی به داوران منتخب موجب تحمیل هزینه‌های غیر قانونی و غیر منطقی به آنان خواهد شد.

۲- انتخاب داوران در بدو امر ممکن است موجب دخالت بی مورد آنان در اجرای مفاد قرارداد پیش فروش ساختمان گردد.

۳- باتوجه به اینکه مشخص نیست در آینده در چه مرحله‌ای از موضوع قرارداد پیش فروش بین طرفین اختلاف حادث گردد، در نتیجه انتخاب داور از قبل تعیین شده که ممکن است اطلاعات کافی و لازم نسبت به موضوع مورد اختلاف نداشته باشد باعث محروم نمودن طرفین از انتخاب داور ذی صلاح می‌گردد.

۴- تعیین شخص معین به عنوان داور، ممکن است در صورت انصراف هر یک از طرفین و یا داوران و نیز فوت هر یک از آنان باعث اختلال و مشکل در امر داوری گردد.

۵- عدم تعیین شرایط اختصاصی برای داوران ممکن است موجب صدور رأی غیرمنطقی و غیرقانونی گردد در نتیجه اغلب آن آرا ممکن است مورد اعتراض و یا درخواست ابطال از سوی هر یک از طرفین در مراجع قضایی شود و منظور قانون گذار از حل و فصل دعاوی توسط مراجع غیر قضایی به ناکامی منجر گردد و اختلافات آنان پس از طی تشریفات یاد شده مجدداً به دادگستری ارجاع گردد. که اگر چنین شود نه تنها موضوع داوری قانون مزبور هیچ کمکی به اصحاب دعوی نخواهد نمود، بلکه موجب تحمیل هزینه هنگفت به آنان و اطاله رسیدگی در جهت حل و فصل خصومت فی مابین آنان خواهد شد و همچنین کمکی به کاستن حجم ورودی پرونده در مراجع قضایی و یا شبه قضایی نخواهد نمود.

۶- با عنایت به اینکه در ماده ۲۰ قانون موصوف مقرر گردیده آئین‌نامه اجرایی موضوع ماده مرقوم در ارتباط با داوری متعاقباً تنظیم و به تأیید هیئت وزیران خواهد رسید و همچنین در قسمت اخیر آن ماده عنوان گردیده داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود فلذا شایسته است شرایط ویژه‌ای مبنی بر تعیین داوران متخصص و تحصیل کرده در رشته‌های مربوطه به عنوان شرایط انتخاب داور انتخابی یا انتصابی منظور تا آراء صادره از استحکامات لازم برخوردار باشد.

۷- همچنین در آئین‌نامه اجرایی مقرر گردد، از حیث آموزش‌های ابتدایی در خصوص موارد اساسی که داوران باید رعایت نمایند؛ مثلاً در ارتباط با محدودیت زمانی جهت صدور رأی، موارد ابطال رأی داوری، ممنوعیت‌های مطلق و نسبی داوران به شرح منعکس در قانون آئین دادرسی مدنی، نحوه ابلاغ رأی داوری، مسئولیت‌های حقوقی، کیفری و انتظامی داوران و غیره پیش بینی‌های لازم معمول تا زحمات داوران به جهت عدم اطلاع آنان از قواعد شکلی آئین دادرسی مدنی در ارتباط با داوری خدشه‌دار نشود و موجبات بطلان و بی‌اعتباری آراء آنان فراهم نگردد.

نتیجه

با توجه به اهمیت و نقش داوری به عنوان یار و مددکار دستگاه قضایی در حل و فصل خصومت و به لحاظ نقائص قانونی که در آن خصوص وجود دارد و با التفات به اجباری نمودن موضوع داوری در قانون پیش فروش ساختمان، لازم است موانع و معایب آن قانون از طرق مقتضی بر طرف تا اقبال عمومی به آن مهم روزافزون گردد. ملحوظ نمودن داوری اجباری در قانون پیش فروش آپارتمان نه تنها تعارض و مغایرتی با قانون اساسی از جهت فصل خصومت توسط دادگستری ندارد بلکه چنانچه به طور صحیح تدوین و اجرا گردد نقش مهم و ویژه‌ای در احقاق حق و رسیدگی عادلانه با نظارت مرجع قضایی خواهد داشت.

منابع:

- ۱- قانون داوری تجاری بین المللی مصوب ۱۳۷۶/۱/۲۶ مجلس شورای اسلامی
- ۲- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوقی، چاپ هشتم، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۶