



# قانون جدید الزام و تحول در داوری قراردادهای پیش فروش: از الزام به اختیار



محمد طباطبایی نیک  
مولف، مدرس و داور حقوقی

## چکیده

وجود ماده ۲۰ و بند ۱۰ از ماده ۲ در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ که الزامی بودن داوری در قراردادهای پیش فروش ساختمان را بیان می‌کرد، موجبات چالش و بحث فراوانی را فراهم کرده بود. آرای قضایی متناقض در اعتقاد به اجباری بودن و در مقابل نظرات و آرای بر غیرالزامی بودن داوری در قراردادهای پیش فروش از جمله آنهاست. این دو بند قانونی، شیوه حل اختلافات در قراردادهای داوری را الزاماً داوری در نظر گرفته بود. علت عمده اختلافات و تفسیرها و تعبیرهای گوناگون هم به ماهیت انتخابی داوری باز می‌گردد. یعنی از آنجا که مطابق اصول حقوقی و قوانین جاری در کشور و اکثر جوامع جهان، طرفین یک قرارداد در انتخاب داوری به عنوان شیوه حل و فصل اختلاف کاملاً آزاد هستند، بنابراین نگاه به این دو بند قانونی، نگاهی تردیدآمیز بود. تردیدی که حکایت از یک بام و دو هوای ایجادی توسط قانونگذار بود. داوری شیوه‌ای مدرن و در عین حال کهن در حل و فصل اختلافات و در موازات با محاکم دادگستری؛ این طرفین اختلاف هستند که انتخاب نهایی را خواهند داشت. به داوری بروند و از مزایای آن بهره ببرند، یا اینکه به شیوه عادت همیشگی به دادگستری



مراجعه نمایند. و صد البته عادت‌های که طی کمتر از یک صد سال گذشته ایجاد شد. در هر صورت قانون‌گذار در قانون الزام به تنظیم سند رسمی اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳ تکلیف این بلا تکلیفی را روشن ساخت و الزام داوری را از قراردادهای پیش فروش برداشت. از آنجا که متأسفانه عده‌ای دانسته یا نادانسته، در مقابل توسعه داوری ایستادگی می‌کنند، با تصویب و اجرایی شدن این قانون، شاید شائبه این ایجاد شود که منظور قانون‌گذار، حذف و ممنوعیت داوری در قراردادهای پیش فروش باشد. موضوع تبیین ضرورت وجود داوری و صد البته آزادی تصمیم‌گیری طرفین در انتخاب شیوه داوری در قراردادهای پیش فروش ساختمان، موضوع بحث این متن حقوقی است.

واژگان کلیدی: داوری - داوری حقوقی - داوری اجباری - قانون پیش فروش - قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول

## مقدمه

انتخابی بودن شیوه داوری یک اصل مسلم و انکارناپذیر است. اصولاً طعم لذت بخش داوری، بر مبنای تصمیم طرفین اختلاف بر انتخاب این شیوه جهت حل اختلاف است که معنای واقعی به خود می‌گیرد. اما هر چقدر اعمال حاکمیت اراده و تصمیم‌گیری اصحاب داوری در انتخاب شیوه داوری و انتخاب داور کمتر شود، از میزان دست‌یابی به هدف غایی داوری محروم‌تر خواهیم شد. هدفی که همراه با کاستن از تشریفات، تسریع در رسیدگی و رسیدن به تصمیم‌نهایی بر پایه عدالت تخصصی و با هزینه کمتر صورت می‌گیرد.

اما اینکه حاکمیت دولتی، کم‌کم بخشی از داوری را که قطع به یقین می‌بایست نهادی کاملاً مردمی باشد را دولتی و اجباری نماید، موضوعی است که نباید به راحتی از آن گذشت. که صد البته سال‌هاست که از آن گذشته‌اند و حتی تبدیل به قانون هم شده است. قوانینی که داوری اجباری را بنا نهاده است. مصادیق داوری اجباری مثل بند ۱۴ ماده ۵۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد مصوب ۱۳۷۰ یا هیات داوری موضوع



قانون بازار اوراق بهادار (که البته برخی نویسندگان آن را داوری به معنای خاص نمی‌دانند و صرفاً به عنوان مرجع قانونی خارج از دادگستری محسوب می‌نمایند).<sup>۱</sup> یا مورد دیگر ماده ۱۴ لایحه قانونی مربوط به تفحص و اکتشاف و استخراج نفت در سراسر کشور و فلات قاره مصوب ۱۳۳۶<sup>۲</sup> و ماده ۵ قانون توسعه ی صنایع پتروشیمی مصوب ۱۳۴۴ و نیز ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ را می‌توان نام برد. قانون حکمیت مصوب ۱۳۰۶ و ماده ده قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب ۱۳۵۶ را می‌توان نام برد. اما در مورد ماده ۲۰ و بند ۱۰ ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹؛ در اینکه شیوه داوری به عنوان یکی از روش‌های حل و فصل‌کننده اختلافات در قراردادهای پیش فروش اجباری است یا خیر، اختلاف نظر وجود داشت. قانون جدید الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ این موضوع را حل کرد. اینک درباره اینکه آیا این حذف داوری به معنای داوری پذیر نبودن این اختلافات است یا اینکه صرفاً اجبار بر داوری در قراردادهای پیش فروش برداشته شد و قانون‌گذار اختیار انجام داوری را در این قراردادها ایجاد کرد، بررسی خواهیم کرد.

بر این اساس، دو سوال اساسی زیر را در این مقاله مورد بررسی قرار می‌دهیم؛  
 ۱ - آیا این حذف به معنای ممنوعیت داوری در قراردادهای پیش فروش است یا صرفاً اجباری بودن برداشته شده و طرفین قرارداد پیش فروش مخیر و آزاد در انتخاب شیوه حل اختلاف از طریق داوری هستند؟  
 ۲ - حذف اجباری بودن داوری در قرارداد پیش فروش چه تاثیری در توسعه داوری و اقبال عمومی به این مقوله خواهد داشت.

## بخش اول - درباره اصل حاکمیت اراده طرفین و داوری‌های اجباری

### ۱ - اجباری بودن داوری اصل است یا اختیاری بودن آن؟

داوری یک مقوله ارجاع امر به داوری علی‌الاصول اختیاری، یعنی مبتنی بر توافق

۱. حقوق داوری و دعاوی مربوط به آن در رویه قضایی - دکتر عبدالله خدابخشی - صفحه ۱۱۵  
 ۲. ماده چهاردهم - اختلافاتی که بین شرکت ملی نفت ایران و طرف‌های دیگر پیش آید چنانچه از طریق مذاکره دوستانه به نحوی که در هر قرارداد پیش‌بینی خواهد شد رفع نشود از طریق سازش و داوری حل خواهد شد.



طرفین است. در عین حال در بعضی موارد قانون گذار درخواست یکی از طرفین در ارجاع امر به داوری را کافی دانسته و دادگاه را مکلف به اقدام در این خصوص نموده است.<sup>۳</sup> به عبارت دیگر این اختیاری بودن انتخاب شیوه داوری و آزادی عمل در تعیین داور است که داوری را از شیوه مراجعه به محکمه دولتی متمایز می سازد. چرا که اگر قرار بر این بود که اجبار در کار باشد و هیچ انتخاب و رقابتی در اجرای هر چه بهتر داوری نباشد که چه جایی بهتر از دادگستری؟! محکمه قضایی جایی است که بر اساس اصل ۳۴ قانون اساسی<sup>۴</sup> و اصل ۱۵۹ قانون اساسی<sup>۵</sup> تشکیل شده است و به صورت تخصصی در واحدهای تخصصی در حال رسیدگی می باشد. این تخصص ها هر روز هم در حال افزایش است. تشکیل محاکم مخصوص موضوعات مالکیت فکری یا موضوعات دعاوی تجاری شرکتها را می توان قدم های خوبی در این مسیر نام برد. بنابراین با همه تلاش ها و پیشرفت هایی که برای هر چه بهتر اجرا شدن عدالت در محاکم قضایی صورت گرفته است، اما وضعیت کنونی سیستم قضایی در کشور و اطلاعاتی که در رسیدگی ها وجود دارد و نتیجه اش صف طولانی طرح دعاوی متعدد، حکایت از ضرورت بر تغییر دارد. تغییری که ابتدا باید در فرهنگ این جامعه صورت گیرد و در ادامه تغییری که باید در شیوه های کار صورت گیرد.

با این همه واضح است که اگر انتخابی بودن داوری را از آن بگیریم، در اصل خواسته ایم آب خشک ایجاد نماییم. همان طور که خیس بودن آب بخش جدایی ناپذیر آب است و مربوط به ذات آن است، انتخابی بودن داوری هم از ذات آن است و نمی توانیم بدون انتخابی بودن داوری، خصوصا در انتخاب شخص داور، یک عدالت تمام عیار از طریق داوری را از آن انتظار داشته باشیم.

داوری چنانچه ناشی از تراضی و قرارداد طرفین در ارجاع موضوع به داوری نباشد

۳. آیین دادرسی مدنی، دوره پیشرفته، جلد سوم، دکتر عبدالله شمس، صفحه ۵۰۵.

۴. اصل ۳۴ - دادخواهی حق مسلم هر فرد است و هر کس می تواند به منظور دادخواهی به دادگاه های صالح رجوع نماید. همه افراد ملت حق دارند این گونه دادگاهها را در دسترس داشته باشند و هیچ کس را نمی توان از دادگاهی که به موجب قانون حق مراجعه به آن را دارد منع کرد.

۵. اصل ۱۵۹ قانون اساسی: مرجع رسمی تظلمات و شکایات، دادگستری است. تشکیل دادگاهها و تعیین صلاحیت آن ها منوط به حکم قانون است.



و ارجاع به داوری به حکم قانون صورت گیرد، داوری اجباری نام دارد.<sup>۶</sup> اجباری بودن داوری یک استثناء است و اصل بر داوری اختیاری است. یعنی طرفین یک قرارداد یا اصحاب یک اختلاف از بین شیوه‌های حل و فصل اختلافات تصمیم به داوری می‌گیرند. اما قانون‌گذار در ایران در مواردی داوری اجباری را لحاظ کرده است. اینکه داوری اجباری خلاف اصل است و باید تفسیر مضیق شود.

قانون اساسی در اصل ۱۵۹<sup>۷</sup> اختیار تمام عیاری را در انتخاب شیوه حل و فصل اختلاف قرار داده است. همین اصل مطابق ماده ۴۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>۸</sup> به نوعی تخصیص خورده است و قانون آیین دادرسی مدنی اختیار ارجاع اختلاف به داوری را با وجود اصل ۱۵۹ قانون اساسی در نظر گرفته است.

## ۲ - مصادیق داوری اجباری در سیستم قضایی حال و حاضر ایران

در ایران داوری اجباری به دو شیوه مطرح شده است: نوع اول این است که برخی از اختلافات به تجویز قانون الزاماً به داوری ارجاع می‌شود. نوع دوم این است که طرفین یک قرارداد به موجب قانون ملزم می‌شوند که در قرارداد خود شرط داوری را درج نمایند.<sup>۹</sup>

منظور از داوری اجباری در حقوق ایران، نوعی از داوری است که قانون موضوع اختلاف را به داوری ارجاع می‌کند و طرفین دعوی نقشی در این امر ندارند و حل مسئله به وسیله داوری ناشی از اراده آن‌ها نیست.<sup>۱۰</sup> هر چند تعداد این چنین داوری‌ها به نسبت عناوین و تنوع قراردادها بسیار کم است اما همین میزان پایین نیز قابل بررسی و تامل برانگیز است. همچنین با لحاظ اینکه برخی از این موارد در شرایط فعلی منسوخ شده است، اما علت پذیرش اجباری بودن چنین داوری‌هایی می‌بایست مورد

۶. شرحی بر قانون داوری تجاری بین المللی ایران، همایون مافی، انتشارات دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، صفحه ۵۴.

۷. صل یکصد و پنجاه و نهم: مرجع رسمی تظلمات و شکایات، دادگستری است. تشکیل دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آن‌ها منوط به حکم قانون است.

۸. ماده ۱۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی: در صورتی که تعیین طرف مقابل برای درخواست کننده تامین دلیل ممکن نباشد، درخواست تامین دلیل بدون تعیین طرف پذیرفته و به جریان گذاشته خواهد شد.

۹. داوری تجاری بین المللی - دکتر عبدالحسین شیروی - انتشارات سمت - چاپ چهارم - زمستان ۱۳۹۳ - صفحه ۲۴.

۱۰. حدود مداخله اراده طرفین، داور و دادگاه در داوری اجباری در حقوق ایران و فرانسه ... (عزیزیانی و یکتایی)



بررسی قرار گیرد تا علت وجود آن بدست بیاید. این کار از تکرار قانون گذاری در جهت اجباری نمودن برخی داوری ها جلوگیری می نماید. برخی عناوین قوانینی که داوری اجباری را در حقوق ایران احصاء می نماید به شرح ذیل است؛

الف - قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ و ماده ۵۳ شرایط عمومی

پیمان:

سازمان مدیریت و برنامه ریزی در اجرای ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه<sup>۱۱</sup>، مجموعه اول حاکم بر پیمان کاری طرح های عمرانی مربوط به ساخت و ساز ابنیه و مستحدثات را تحت عنوان موافقت نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان در ۵۴ ماده برای کلیه دستگاه های اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران ارسال می کند. مقررات مزبور به عنون یک نمونه کامل قرارداد، متضمن کلیه ضوابط و مقررات مربوطه است که باید در قراردادهای طرح های عمرانی تکمیل و به وسیله طرفین امضاء شود و کلیه مفاد آن به عنون سند مورد توافق اجرا گردد. در صدر ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان آمده است: "الف - هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد پیمان بین دو طرف اختلاف نظر پیش آید، دو طرف می توانند برای حل سریع آن، قبل از درخواست ارجاع موضوع یا موضوعات مورد اختلاف به داوری طبق بند (ج) بر حسب مورد، به روش تعیین شده در بندهای ۱ و ۲ عمل نمایند." در خصوص ماده فوق در رویه قضایی دو دیدگاه وجود دارد؛ برخی معتقدند لفظ «می تواند» در این ماده حاکی از اختیاری بودن ارجاع اختلاف است. در مقابل، عده ای معتقدند اگر چه ماده ۵۳ در ظاهر مراجعه به داور را اختیاری دانسته، اما الزامی بودن گنجاندن این شرط در قرارداد و همچنین کفایت مراجعه یکی از طرفین برای درخواست انجام داوری سبب اجباری دانستن شرط داوری در این قراردادها می گردد. اگر دیدگاه دوم پذیرفته شود دیگر نمی توان داوری مقرر در شرایط عمومی پیمان را ماهیتا داوری دانست.<sup>۱۳</sup>

۱۱. ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه - سازمان برای تعیین معیارها و استانداردها همچنین اصول کلی و شرایط عمومی قراردادهای مربوط به طرح های عمرانی آیین نامه ای تهیه و پس از تصویب هیات وزیران بر اساس آن دستورالعمل لازم به دستگاه های اجرایی ابلاغ می نماید و دستگاه های اجرایی موظف به رعایت آن می باشند.

۱۲. حقوق داوری کاربردی - علی علی دادی ده کهنه - ابوذر جوهری - صفحه ۱۷۶

۱۳. حقوق داوری و دعاوی مربوط به آن در رویه قضایی - دکتر عبدالله خدابخشی - صفحه ۱۷۳.



ب - قانون نفت - مصوب هشتم مردادماه ۱۳۵۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی:

ماده ۲۳ قانون نفت مصوب ۱۳۵۳ بیان می‌دارد؛ "اختلافاتی که بین شرکت ملی نفت ایران و طرف‌های قرارداد پیش آید هرگاه از طریق مذاکره دوستانه بنحوی که در هر قرارداد پیش‌بینی خواهد شد رفع نشود از طریق داوری حل خواهد شد. مقررات مربوط به ارجاع اختلافات به داوری در هر قرارداد بنحو مقتضی پیش‌بینی می‌گردد. آئین رسیدگی در مورد داوری مطابق قوانین ایران و محل داوری تهران خواهد بود مگر آنکه بعد از بروز اختلاف طرفین قرارداد نسبت به محل دیگری توافق نمایند. اعتبار و تفسیر و اجرای قراردادها تابع قوانین ایران خواهد بود." به نظر می‌رسد بخش پایانی ماده که امکان توافق طرفین در انجام حل اختلاف در محل دیگر را ممکن می‌سازد، خالی از ابهام نیست. چرا که مشخص نیست که منظور قانون‌گذار از محل دیگر، انجام به شیوه دیگر مثل مراجعه به مرجع قضایی است یا اینکه در محل دیگری داوری نمایند. در هر صورت این چنین داوری، از لحاظ ماهیت داوری اجباری است، چرا که تجربه نشان داده است، در زمانی که بین طرفین اختلاف حادث شده است، عملاً امکان توافق بر تغییر شیوه یا تغییر مکان یا هر نوع توافق دیگری امکان پذیر نمی‌باشد.

ج - قانون توسعه صنایع پتروشیمی مصوب بیستم تیرماه ۱۳۴۴:

ماده ۵ قانون توسعه صنایع پتروشیمی بیان می‌دارد: اختلافاتی که بین شرکت ملی صنایع پتروشیمی و طرف‌های دیگر پیش آید چنانچه از طریق مذاکره دوستانه به نحوی که در هر قرارداد پیش‌بینی خواهد شد رفع نشود از طریق سازش و داوری حل خواهد شد. مقررات مربوط به ارجاع اختلافات به سازش و داوری در هر قرارداد به نحو مقتضی پیش‌بینی می‌گردد.

د - قانون مربوط به تفحص و اکتشاف و استخراج نفت در سراسر کشور و فلات قاره

مصوب هفتم مرداد ماه ۱۳۳۶:

ماده ۱۴ این قانون بیان می‌دارد: اختلافاتی که بین شرکت ملی نفت ایران و طرف‌های دیگر پیش آید چنانچه از طریق مذاکره دوستانه به نحوی که در هر قرارداد پیش‌بینی خواهد شد رفع نشود از طریق سازش و داوری حل خواهد شد. مقررات مربوط به



ارجاع اختلافات به سازش و داوری در هر قرارداد به نحو مقتضی پیش بینی می گردد. و - قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب هفدهم فروردین ماه ۱۳۷۹:

ماده ۲۰ - رسیدگی، اظهار نظر و اتخاذ تصمیم در مورد شکایت اشخاص حقیقی و حقوقی از هریک از تصمیمها در امر واگذاری در صلاحیت هیأت داوری است و این موضوع در قراردادهای تنظیمی واگذاری سهام قید می شود و به امضای طرفین قرارداد می رسد.

ه - قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب سیزدهم شهریورماه ۱۳۷۰:

بند سه ماده ۵۷ این قانون بیان می دارد: ۳ - حل اختلاف و داوری در محدوده امور مربوط به تعاونیها به صورت کدخدامنشی و صلح مابین اعضاء و اتحادیهها و بین تعاونیها و اتحادیهها.

ن - قانون پیش فروش ساختمان مصوب دوازدهم دی ماه ۱۳۸۹ (بررسی مواد قبل از تصویب قانون الزام مصوب ۱۴۰۳):

داوری در قانون پیش فروش نیز تا قبل از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳، یکی از انواع داوری اجباری بود. ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان قبل از تصویب و اجرای قانون الزام بیان می دارد: کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیات داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می پذیرد. در صورت نیاز داوران می توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند.

آیین نامه اجرایی این ماده توسط وزارت راه و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تایید هیات وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود.



بند ده ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان قبل از تصویب و اجرای قانون الزام بیان می دارد: معرفی داوران

موارد حذف شده بر اساس ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ اعمال شده است که این ماده قانونی بیان می دارد: "از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، ... اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می شود: ... بند سه - ... در ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیات داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون» ... بند (۱۰) ماده (۲) و مواد (۲۰) ... حذف می شوند." اجباری بودن داوری در قراردادهای پیش فروش قبل از تصویب قانون الزام، موضوعی چالش برانگیز بود و برخی اعتقاد به اجباری بودن و عده‌ای به اختیاری بودن این داوری در قراردادهای پیش فروش معتقد بودند.

### ۳- داوری ناپذیری؛ موجبات محدود شدن حاکمیت اراده طرفین قرارداد

هر چند داوری ناپذیری را به عنوان داوری اجباری محسوب نمی کنیم، چرا که بر عکس اجبار به عدم داوری است. اما از آن جهت که محدودیتی در تصمیم‌گیری طرفین قرارداد در شیوه حل اختلاف محسوب می شود، قابل تامل و بررسی می باشد. به طور کلی آزادی اراده در روابط خصوصی افراد باید تا حد زیادی پررنگ شود. یعنی قانون‌گذاری و برقرار قواعد باید به سمتی برود که تا حد ممکن و تا جایی که نظم عمومی را در مخاطره قرار ندهد، نباید محدودیتی در روابط خصوصی افراد ایجاد نماید. خصوصا اینکه شیوه حل اختلاف که طرفین و کسب و کارشان عمدتاً در چالش و اختلاف قرار گرفته است. بنابراین از آنجا که هدف این مقاله به چالش کشیدن موضوعات اجباری و اختیاری بودن داوری در قراردادها و مراودات است، بنابراین به این موضوع نیز می پردازیم.

برخی از مواردی که امکان داوری در اختلافات خصوصی افراد وجود ندارد، بدین شرح است:

الف - موارد منع داوری مصرح در ماده ۴۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی:



ماده ۴۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی بیان می‌دارد: "دعاوی زیر قابل ارجاع به داوری نیست: ۱ - دعاوی ورشکستگی ۲ - دعاوی راجع به اصل نکاح، فسخ آن، طلاق و نسب" مطابق این موارد که به نظر می‌رسد بیشتر مربوط به نظم عمومی است، توسط قانون‌گذار به صراحت منع داوری شده است.

## ب - دستور موقت و تامین خواسته:

این دو نهاد مهم حقوقی در قانون آیین دادرسی مدنی و در باب هفتم که مربوط به داوری است، اشاره‌ای به آن نشده است. در رویه قضایی فعلی نیز دستور موقت و تامین خواسته در داوری جایی ندارد. علی‌رغم آن مطابق مواد ۹ و ۱۷ قانون داوری تجاری بین‌المللی، هر دو نهاد دستور موقت و تامین خواسته، توسط داور و دادگاه همزمان قابل رسیدگی و صدور می‌باشد. بنابراین این دو نهاد حقوقی در داوری‌های داخلی، الزاما می‌بایست در مراجع قضایی رسیدگی شود و امکان داوری در این موارد در داوری داخلی وجود ندارد.

ماده ۹ قانون داوری تجاری بین‌المللی: هریک از طرفین، قبل یا حین رسیدگی داوری می‌تواند از رییس دادگاه موضوع ماده ۶ صدور قرار تامین و یا دستور موقت را درخواست نماید.

ماده ۱۷ قانون داوری تجاری بین‌المللی: "داور" می‌تواند در امور مربوط به موضوع اختلاف که محتاج به تعیین تکلیف فوری است، به درخواست هر کدام از طرفین دستور موقت صادر نماید، مگر آن که طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند "داور" می‌تواند مقرر نماید که متقاضی تأمینی مناسب بسپارد. در هر دو صورت چنانچه طرف دیگر تأمینی بدهد که متناسب با موضوع دستور موقت باشد "داور" از دستور موقت رفع اثر خواهد کرد.

## ج - رسیدگی به دعوی اعسار از محکوم به:

رسیدگی به دعوی اعسار دقیقا یکی از مواردی است که در قانون از داوری ناپذیری آن صحبتی نشده است. اما رویه، قطع به یقین آن را در صلاحیت مرجع قضایی مفروض می‌دارد. هر چند مطابق ماده ۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی، به داوری



ناپذیری اشاره‌ای نشده است، اما در ماده ۱۳ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی که بیان می‌دارد "دعوی اعسار در مورد محکوم به در دادگاه نخستین رسیدگی کننده به دعوی اصلی یا دادگاه صادرکننده اجرائیه و به طرفیت محکوم له اقامه می‌شود. بر همین اساس، دعوی اعسار را از آنجا که به عنوان دعوی که صرفاً به وضعیت مالی محکوم علیه رسیدگی می‌شود و در اصل اختلاف طرفین در این دعوا مدنظر نمی‌باشد، بنابراین در صلاحیت دادگاه دانسته شده است. اما در پاسخ و در دفاع از صلاحیت داوری باید گفت، در زمانی که طرفین هرگونه اختلاف و تفسیر و حتی مواردی در پیرامون قرارداد و اختلاف را به داوری ارجاع داده باشند، دعوی اعسار و تعیین وضعیت مالی بدهکار را نیز باید داوری رسیدگی و اعلام نظر نماید.

## د - دعوی مربوط به اختلافات کار و کارگر:

با وجود تصویب قانون آیین دادرسی کار در تعداد ۱۳۵ ماده در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۷ و بیان کلیه امور مربوط به موارد شکلی رسیدگی و صدور آراء در هیات‌های تشخیص و حل اختلاف، لیکن به موضوع داوری و رسیدگی توسط داور اشاره نشده است. رویه ادارات کار و محاکم برقرار در آن نیز به همین شیوه عمل می‌نمایند. حتی در صورتی که طرفین شرط داوری رسیدگی به کلیه اختلافات را در قرارداد درج نموده باشند نیز محاکم ادارات کار خود را صالح به رسیدگی و صدور رای می‌دانند و رای را نیز صادر می‌نمایند. هر چند نباید ناگفته بماند که رسیدگی به اختلافات مربوط به خسارات را می‌توان در داوری انجام داد که مشروط به درج چنین شرطی در قرارداد بین کارگر و کارفرما می‌باشد.

## بخش دوم: قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

### مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳

پس از طی فراز و نشیب‌ها و کشمکش‌های زیاد در مورد مبانی فقهی و اصولی در مورد محدود ساختن اراده طرفین قرارداد در تنظیم سند رسمی و بعد از تصویب قانون در مجلس در تاریخ ششم آذرماه ۱۴۰۱ و رفت و برگشت‌های فراوان، بالاخره این قانون



در ۲۶ اردیبهشت ماه ۱۴۰۳ توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب شد. اما و اگرهای زیاد پیرامون این قانون وجود دارد و همه صاحب نظران در حال ارائه نظرات خود در این زمینه هستند. از نحوه قانون گذاری مبهم تا موضوع به موقع نبودن این قانون در شرایط کنونی و نیز فقدان زیرساخت های لازم برای اجرای آن را می توان نام برد. اما از همه این موضوعات که بگذریم، مهم ترین بحث اتفاقاتی است که با اجرای این قانون در جامعه رخ خواهد داد. اتفاقاتی که عمدتاً صدایش خیلی بعدها طنین انداز خواهد شد که قطعاً قانون گذار فعلی احتمالاً به امید این که چو فردا شود فکر فردا کنیم، چنین قانونی را تصویب و روانه بازار سرمایه انگیزترین بازار حال و حاضر نموده است. بازاری که همه خانوار و اقشار جامعه را بدون کوچک ترین استثنائی درگیر خودش نموده است.

## ۱ - قانون الزام و تاثیر آن بر قرارداد پیش فروش

نوآوری جدیدی که در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ با آن روبرو هستیم و مربوط به بحث این نوشته ماست، موضوع حذف داورسی از قرارداد پیش فروش است. همان طور که گذشت قانون گذار در ماده پانزده قانون الزام، اقدام به نسخ و حذف مواد بیست و بند ده ماده دو و در ماده چهارده عبارت "با کسب نظر هیات داورسی مندرج در ماده بیست این قانون" نموده است.

اینکه در قانون پیش فروش ساختمان سال ۱۳۸۹ طبق ماده ۵ و دیگر مواد این قانون مقرر شده بود کلیه قراردادها به صورت رسمی ثبت شود و هیچ وقت این اتفاق رخ نداد و همه مردم و حقوق دانان و حاکمیت نظاره گر عدم اجرای قانون بودند و حال مجدداً در قانونی که ارتباطی به بحث لزوم یا عدم اجبار داورسی در قرارداد پیش فروش ندارد، چنین مقرره ای می آید جای بسی تعجب دارد.

قانونی که با هدف الزام به تنظیم سند رسمی معاملات اموال غیرمنقول است بعد در مورد رفع اجبار داورسی در قرارداد پیش فروش مقرره وضع می نماید. واقعا جای تعجب و سوال دارد. اما در هر صورت قانونی است که تصویب شده است و تا زمان تغییر آن می بایست تلاش کرد.



البته به نظر می‌رسد حذف این مواد که داوری اجباری را در قانون پیش‌فروش مصوب ۱۳۸۹ بیان می‌نمود، منطقی هم باشد. زمانی که به اختلاف نظرات در خصوص اجباری بودن یا اختیاری بودن داوری در این قانون بر می‌خوریم و اینکه در عمل چطور باعث اطلاع دادرسی شده است و در مواردی، افراد فقط به دلیل درج نشدن شرط داوری در قرارداد و صرفاً به جهت اینکه ماهیت قرارداد پیش‌فروش می‌باشد، بسیاری از شعب آن را در صلاحیت رسیدگی داوری می‌دانند و از خود رفع صلاحیت می‌نمودند. بنابراین جای حذف اجباری بودن داوری در این قانون واقعاً خالی بود و چه بهتر که اینکار انجام شد.

اما نکته مهم اینست که منظور قانون‌گذار از حذف داوری از قانون پیش‌فروش، ممنوعیت داوری در این قراردادها نبوده است. بلکه منظور صرفاً حذف اجباری بودن داوری در این قراردادها منظور بوده است. به عبارتی با حذف اجباری بودن داوری در این قانون یک قدم به هدف آزادی اراده در تعیین شیوه داوری حرکت کرده‌ایم. با این وجود با توجه به مزایای داوری و اینکه تجربه جهانی بسیار خوبی در حل و فصل داوری وجود دارد، وجود داوری در قراردادها به شدت توصیه می‌شود. اما نکته مهم و حیاتی اینکه در داوری می‌بایست در تعیین شخص داوری یا مقام ناصب داوری دقت کافی شود. صد البته که تا زمانی که موسسات و مراکز معتبر داوری جای خود را در بین عموم باز نکرده باشند، امکان برخی سوء استفاده‌ها در این زمینه وجود خواهد داشت.

## ۲- بررسی وضعیت پیشین قراردادهای پیش‌فروش (قبل از تصویب قانون جدید الزام):

بررسی وضعیت پیشین داوری در قراردادهای پیش‌فروش مرور قانون پیشین و الزام به داوری در قراردادهای پیش‌فروش. دلایل قانونی و اقتصادی برای الزام به داوری در قراردادهای پیشین. چالش‌ها و مشکلات ناشی از الزام به داوری در عمل. اصولاً قرارداد پیش‌فروش به دلیل شرایط و موقعیتی که دارد می‌بایست هر چه



سریعتر تصمیم‌گیری در مورد اختلاف انجام شود. چه بسیار ساختمان‌های نیمه‌کاره‌ای در شهر که شرکاء و پیش‌خریداران و پیش‌فروشنده‌گان به جای تکمیل و استفاده از ساختمان، راهروی محاکم را طی می‌کنند و به دنبال حق خود هستند. قطعاً مهم‌ترین دلیل الزام طرفین قرارداد پیش‌فروش به درج شرط داور در این قرارداد، سرعت و دقت و تخصصی بودن شرایط این قرارداد می‌باشد.

اما موضوع مهم وضعیت مبهم در خصوص اجباری بودن یا اختیاری بودن شیوه رسیدگی به اختلافات در مورد قراردادهای پیش‌فروش بود. چه بسیار آرای متناقضی که این شرایط را دشوارتر می‌نمود. تا جایی که قانون‌گذار در یک اقدام درست و اما در جایی که مناسب نبود (قانون الزام مصوب ۱۴۰۳) اقدام به حذف داور از قرارداد پیش‌فروش نمود.

نمونه‌ای اختلاف نظرات را در رای بدوی و نظر شعبه دیوان عالی کشور را در ادامه ملاحظه می‌نماییم.

الف - ماهیت هیئت داور در موضوع قانون پیش‌فروش آپارتمان - شماره دادنامه قطعی ۱۳۹۴/۰۴/۰۶ - تاریخ دادنامه قطعی: ۹۴۰۹۹۸۸۳۱۲۲۰۰۱۲۵

خلاصه پرونده و رای صادره از دادگاه بدوی یا تجدیدنظر: خانم ص. ص. در دادخواستی به طرفیت آقای ف. ف. و آقای الف. ش. الزام آنان را به انتقال رسمی آپارتمان پیش‌فروش شده را خواستار شده است. شعبه ۲۲ دادگاه عمومی کرمانشاه به موجب دادنامه شماره ۰۰۱۴۴ - ۱۳۹۴/۳/۷ رسیدگی به موضوع را در صلاحیت هیأت داوران مذکور در قانون پیش‌فروش ساختمان دانسته با نفی صلاحیت از خود پرونده را در اجرای ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی پرونده را به دیوان عالی کشور فرستاده است. متن قرار دادگاه در هنگام شور قرائت خواهد شد. هیأت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید. پس از قرائت گزارش آقای محمدرضا خسروی عضو ممیز و ملاحظه اوراق پرونده در خصوص تعیین صلاحیت مشاوره نموده چنین رأی می‌دهد. رأی شعبه دیوان عالی کشور: در خصوص اعلام عدم صلاحیت دادگاه عمومی کرمانشاه به اعتبار صلاحیت داوران موضوع قانون پیش‌فروش ساختمان به شرحی



که در قرار شماره ... ۱۳۹۴/۳/۷ آن مرجع قضائی بازتاب یافته است با عنایت به این که هیات بالقوه‌ای که در آن قانون می‌تواند محل مراجعه قرار گیرد در حدود مقررات داوران مربوط به مواد ۴۵۴ به بعد قانون آیین دادرسی مدنی است که می‌بایست با تدارک قبلی اقدام شود لذا دادگاه در وضع موجود نفعاً یا اثباتاً باید اتخاذ تصمیم کند با این وصف مستنداً به ماده ۲۸ قانون مذکور و با نقض قرار موصوف پرونده را به دادگاه صادرکننده قرار اعاده می‌دهد.

ب - نظریه مشورتی شماره ۸۷۹/۹۱/۷ مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۰۴

استعلام: اگر قرارداد پیش فروش ساختمان به صورت غیررسمی تنظیم شود آیا استفاده از مقررات ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان برای حل اختلافات مقدور است و در صورت منفی بودن پاسخ رسیدگی به اختلافات مزبور در صلاحیت کدام مرجع خواهد بود؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه: هرگاه قرارداد پیش فروش ساختمان بدون تنظیم رسمی و بطور عادی منعقد شود اگر چه براساس ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادی معتبر می‌باشد، اما با توجه به اینکه قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ در ماده ۳ مقرر نموده است «قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده ۲ این قانون از طریق سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد» و در ماده ۴ تنظیم این قرارداد را منوط به ارائه مدارک خاصی کرده است و در ماده ۵ برای تشویق تنظیم این قراردادها به صورت رسمی تسهیلاتی قائل شده است و در ماده ۲۳ برای عدم تنظیم رسمی آن ضمانت اجرای کیفری مقرر نموده و در ماده ۲۴ مشاوران املاک را از تنظیم این قرارداد منع نموده است بنظر می‌رسد امتیازات خاص مقرر در این قانون برای قرارداد پیش فروش ساختمان تنظیم شده به صورت رسمی است و در قراردادهای عادی، در حد مقررات عام قانون مدنی معتبر و لازم‌الاجرا است از سوی دیگر با توجه به مواد قانونی فوق‌الذکر ذی‌نفع می‌تواند با طرح دعوا و پس از تنظیم سند رسمی پیش فروش از مزایای مقرر در این قانون استفاده کند با این



توضیح داوری مقرر در ماده ۲۰ برای قراردادهای عادی ممکن نیست و مطابق مقررات عمومی اختلافات ناشی از این قراردادها در صلاحیت دادگاه‌های عمومی دادگستری است.

### ۳ - آیا حذف الزام داوری در این قانون به معنای حذف کامل داوری از قراردادهای پیش‌فروش است؟

سوال اصلی در نگارش این مقاله این است که آیا حذف الزام داوری در قراردادهای پیش‌فروش طبق قانون جدید الزام، به معنای ممنوعیت داوری در این چنین قراردادهاست یا صرفاً اجبار آن برداشته شده است. یعنی در اصل با این سوال مواجه هستیم که آیا قانون‌گذار در سال ۱۴۰۳ پس از گذشت ۱۴ سال پس از قانون پیش‌فروش که برای داوری جایگاه ویژه برقرار کرده بود، آیا قانون‌گذار امروز با اختیاری کردن داوری به توسعه داوری کمک می‌کند یا اینکه با اینکار در تضعیف و بی‌اهمیت جلوه دادن داوری می‌کوشد؟

این سوالی است که شاید قانون‌گذاران به هر دلیل به آن توجهی نداشته‌اند. اما در بین مردم معامله‌گران کلان که مرتب در حال گذراندن چالش‌های حقوقی هستند و اهمیت وجود داوری برایشان روشن شده است، مطرح می‌شود.

چیزی که مشاهده می‌کنیم اینست که قانون‌گذار در قانون الزام، موضوعی مرتبط با منع درج شرط داوری در قراردادهای پیش‌فروش بیان نکرده است. بلکه در همین قانون و در ماده یک قانون الزام<sup>۱۴</sup> و در متن ماده بیان می‌دارد: ”هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع ... باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد ... نزد مراجع قضائی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است ... به نظر می‌رسد در جای دیگری از متون قانونی به این صورت در زمان وضع یک مقرر و خطاب قرارداد مراجع قضایی، داوری قرار نگرفته بود و به ظاهراً این یک نوآوری در این قانون محسوب می‌شود.

۱۴. ماده یک قانون الزام با ۷۵۱ کلمه و با تعداد شش تبصره را شاید بتوان به عنوان بلندترین ماده قانونی حال و حاضر سیستم قانونگذاری ایران در نظر گرفت!



از مطلب فوق به این می‌رسیم که منظور قانون‌گذار از وضع ماده ۱۵ و حذف داوری از قراردادهای پیش فروش در قانون پیش فروش صرفاً سروسامان دادن به وضعیت کنونی رسیدگی به دعاوی مربوط به قراردادهای پیش فروش بوده است. آن هم به دلیل ازدیاد اختلاف نظرات در خصوص اجباری بودن داوری در حل و فصل اختلافات قراردادهای پیش فروش بوده است. چه بسیار قضاتی که حتی بدون درج شرط داوری در قرارداد پیش فروش و صرفاً پس از احراز ماهیت پیش فروش بودن قرارداد، آن را به داوری ارجاع می‌نمودند و دلیلشان هم اجباری بودن داوری در این قراردادها می‌باشد. و در مقابل چه بسیار محاکمی که حتی با وجود قرارداد پیش فروش، پس از طرح دعوی توسط خواهان در محکمه قضایی و پس از عدم ایراد توسط خوانده در همان دعوا و به جهت اینکه طرفین در محکمه رضایت به رسیدگی داده‌اند، این موضوع را توافق ضمنی بر عدول از داوری و توافق طرفین بر رسیدگی در محکمه قضایی مفروض می‌دارند.

در پاسخ به این سوال اصلی در مورد اینکه آیا حذف داوری از قراردادهای پیش فروش طبق قانون الزام به معنای ممنوعیت داوری است یا صرفاً اجباری بودن داوری از این قراردادها برداشته شده است، باید قائل به نظر دوم باشیم و حذف اجباری بودن داوری در قراردادهای پیش فروش را در دستور کار قرار دهیم. همان‌طور که بر این عقیده هستیم که هر چقدر از اجباری بودن انتخاب شیوه داوری و اجباری بودن انتخاب شخص داور برداشته شود، به غنا و توسعه‌ی داوری افزوده خواهد شد.

#### ۴ - تأثیر حذف الزام داوری بر امنیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

با توجه به آزادی عملی که همه سرمایه‌گذاران و فعالین تجاری به دنبال آن هستند، بنابراین اجباری بودن داوری در قرارداد می‌تواند لذت بخش نباشد. اهمیت قراردادهای مناسب و شیوه حل اختلاف در قراردادها در جذب سرمایه‌گذاران مسکن بر کسی پوشیده نیست. اگر قراردادها اجباری باشد و داوری اجباری در آن درج شود، می‌تواند هر چند کم، اما تأثیر مستقیمی بر میزان سرمایه‌گذاری در موضوع مسکن داشته باشد.



یکی از عوامل مهمی که بر تصمیم سرمایه‌گذاران در حوزه مسکن تأثیر می‌گذارد، نوع قرارداد و شیوه حل اختلافات پیش‌بینی شده در آن است. قراردادهای نامناسب، اجباری یا حاوی شرط دواوری اجباری می‌توانند به طور جدی سرمایه‌گذاران را از این بازار دور کنند و بر رونق آن تأثیر منفی بگذارند. اصولاً قراردادهای شفاف و دقیق، با مشخص کردن حقوق و تعهدات طرفین، امنیت سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهند و از بروز اختلافات و سوء تفاهم‌ها جلوگیری می‌کنند. قراردادهای مناسب، به ویژه آن‌هایی که دارای شرایط انعطاف‌پذیر و منصفانه هستند، می‌توانند سرمایه‌گذاران بیشتری را به سمت بازار مسکن جذب کنند. قراردادهای استاندارد و شفاف، باعث تسریع در روند سرمایه‌گذاری می‌شوند، زیرا زمان و هزینه‌های مربوط به مذاکره و تنظیم قرارداد کاهش می‌یابد. همچنین قراردادهای خوب طراحی شده، ریسک‌های حقوقی ناشی از اختلافات را کاهش می‌دهند و از بروز مشکلات حقوقی در آینده جلوگیری می‌کنند. شرط دواوری اجباری، به معنای الزام طرفین قرارداد به حل اختلافات خود از طریق دواوری به جای مراجعه به دادگاه است. قراردادهای نامناسب و اجباری، به ویژه آن‌هایی که حاوی شرط دواوری اجباری هستند، می‌توانند باعث ایجاد بی‌اعتمادی در میان سرمایه‌گذاران شوند. این بی‌اعتمادی می‌تواند به کاهش سرمایه‌گذاری در بازار مسکن و در نتیجه رکود این بازار منجر شود. بنابراین قراردادهای مناسب و شفاف، نقش مهمی در جذب سرمایه‌گذاران به بازار مسکن دارند. شرط دواوری اجباری، اگرچه مزایایی دارد، اما ممکن است برای برخی از سرمایه‌گذاران جذاب نباشد. بنابراین، تدوین قراردادهای استاندارد، ارائه مشاوره حقوقی و ترویج فرهنگ دواوری، می‌تواند به بهبود شرایط سرمایه‌گذاری در بازار مسکن کمک کند.

## بخش سوم: نتیجه‌گیری و پیشنهادات

هر چند در فعالیتهای اقتصادی داخلی، دواوری هنوز نتوانسته به رقیب جدی دادرسی تبدیل شود، اما در فعالیتهای تجاری و اقتصادی بین‌المللی، دواوری توانسته جایگاه مناسبی را پیدا کند. امروزه دواوری بخش جدایی‌ناپذیر حقوق تجارت بین‌الملل



را تشکیل می‌دهد و بسیاری از نهادهای مربوط به حقوق تجارت بین‌الملل از طریق داوری توسعه و بسط یافته است. توافق بازرگانان و فعالان اقتصاد در عرصه بین‌المللی مبنی بر ارجاع اختلافات خود به داوری به جای دادرسی امری عادی محسوب می‌شود. به نحوی که مقاومت در برابر آن و اصرار به حل و فصل اختلافات از طریق دادگاه رفتاری خلاف متعارف تلقی شده و باعث افزایش هزینه‌های معاملات می‌گردد.<sup>۱۵</sup> بر این اساس پرداختن به داوری و انجام یک داوری اصولی و عدالت پسند می‌تواند در توسعه این نهاد حقوقی کمک شایانی نماید.

## الف - پاسخ به سوال اصلی مقاله:

اولین نتیجه‌گیری را باید پاسخ به سوال اصلی این مقاله در نظر گرفت. حذف داوری از قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ توسط قانون الزام مصوب ۱۴۰۳ به هیچ عنوان به منزله ممنوعیت داوری در این قراردادها نیست. بلکه اجبار قانون‌گذار حذف شده تا همه مردم با اطمینان و با اطلاعات نسبت به شیوه داوری و تعیین داوران اقدام نمایند. بنابراین درست است در قانون جدید الزام، داوری حذف شده است اما این به معنای ممنوع بودن داوری در این نوع قراردادها نیست. بلکه قانون‌گذار به درستی، موضوع داوری اجباری را در این قانون لغو کرده است و اختیار تعیین شیوه داوری و تعیین داور را بر عهده طرفین قرار داده است.

ب - تأکید بر اهمیت تدوین آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی برای شفاف‌سازی موضوع:

سوال دیگری که باید درباره آن اندیشید و منتظر پاسخ آن در آینده بود اینکه آیا این حذف، صرفاً با هدف توسعه داوری صورت گرفته است یا در جهت تضعیف داوری؟ اگر در جهت توسعه بوده است که لزوماً می‌بایست با وضع آیین‌نامه‌هایی که بعداً صورت می‌گیرد این موضوع به خوبی وضع شود.

۱۵. داوری تجاری بین‌المللی - دکتر عبدالحسین شیروی - انتشارات سمت - صفحه ۴



## منابع؛

- ۱ - قانون اساسی
- ۲ - قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹
- ۳ - قانون داوری تجاری بین المللی مصوب ۱۳۷۶
- ۴ - شمس، عبدالله، ۱۳۸۹، صفحه ۵۲۴ - آیین دادرسی مدنی.
- ۵ - حقوق داوری و دعاوی مربوط به آن در رویه قضایی - خدابخشی، دکتر عبدالله - ۱۳۹۹
- ۶ - داوری تجاری بین المللی - شیروی، دکتر عبدالحسین - انتشارات سمت - زمستان ۱۳۹۳
- ۷ - حقوق داوری کاربردی - علی علی دادی ده کهنه - ابوذر جوهری - صفحه ۱۷۶
- ۸ - حدود مداخله اراده طرفین، داور و دادگاه در داوری اجباری در حقوق ایران و فرانسه ... (عزیزیانی و یکتایی)
- ۹ - شرحی بر قانون داوری تجاری بین المللی ایران، همایون مافی، انتشارات دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، صفحه ۵۴.
- ۱۰ - وبسایت آرای قضایی وابسته به پژوهشگاه قوه قضاییه به نشانی:  
[/https://ara.jri.ac.ir](https://ara.jri.ac.ir)

