

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

داوری در
دعاری و معاملات املاک

صادق رئیسی کیا



سرشناسه	:	رئیزی کیا، صادق، ۱۳۵۱ -
عنوان و نام پدیدآور	:	داوری در دعاوی و معاملات املاک/ صادق رئیزی کیا.
مشخصات نشر	:	تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	:	۲۳۹ص: ۵/۱۴ × ۵/۲۱ س.م.
شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۴۴۳-۲۶۲-۷
وضعیت فهرست نویسی	:	فیپا
موضوع	:	معاملات اموال غیرمنقول — ایران
موضوع	:	Vendors and purchasers -- Iran
موضوع	:	قضاوت
موضوع	:	Judgment
رده بندی کنگره	:	۱۳۹۷ ۲۵۹/۶۸۹KMH
رده بندی دیویی	:	۵۵۰۴۳۶۳/۳۴۶
شماره کتابشناسی	:	۵۵۶۹۲۰۹

شناسنامه

عنوان کتاب: داوری در دعاوی و معاملات املاک

پدیدآورنده: صادق رئیزی کیا

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۷

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۴۳-۲۶۲-۷

کد کتاب: ۴۶۲

www.cheraghdanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی

پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۸۸۸۴۴۹۱۶ - ۸۸۳۲۷۲۵۱ - ۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی

و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست مطالب

بیش گفتار.....	۹
مقدمه مؤلف.....	۱۷
فصل اول: کلیات.....	۱۹
گفتار نخست: تعریف و مفاهیم.....	۲۲
مبحث نخست: تعریف داوری.....	۲۵
مبحث دوم: انواع معاملات ملکی.....	۲۹
مبحث سوم: انواع داوری ملکی.....	۴۰
مبحث چهارم: شرایط تفکیک و تمیز داوری در معاملات املاک و دعاوی املاک.....	۴۴
مبحث پنجم: چگونگی تعیین، عزل و استعفای داور و زوال داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۴۶
گفتار دوم: مزیت های داوری.....	۵۴
گفتار سوم: داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۵۶
گفتار چهارم: شرط داوری در معاملات املاک.....	۵۸
گفتار پنجم: مشاور املاک در جایگاه و نقش داور.....	۶۰
مبحث نخست: نقش مشاوران املاک در توسعه نهاد داوری.....	۶۱
مبحث دوم: انتخاب مشاور املاک به عنوان داور در معاملات ملکی.....	۶۲
گفتار ششم: نمونه پیشنهادی شرط داوری برای معاملات و قراردادهای املاک.....	۶۴
مبحث اول: نمونه پیشنهادی شرط داوری موردی.....	۶۹
مبحث دوم: نمونه پیشنهادی شرط داوری سازمانی.....	۷۱
فصل دوم: جریان داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۷۳
گفتار نخست: رابطه داوری با اعتبار قرارداد اصلی.....	۷۵
مبحث نخست: اعتبار داوری در صورت فسخ قرارداد اصلی.....	۷۸

۷۸.....	مبحث دوم: اعتبار داوری در صورت اقاله قرارداد اصلی
۷۸.....	مبحث سوم: اعتبار داوری در صورت بطلان قرارداد اصلی
۷۸.....	گفتار دوم: داوری موردی و داوری سازمانی
۷۹.....	مبحث نخست: داوری موردی
۸۱.....	مبحث دوم: داوری سازمانی
۸۳.....	گفتار سوم: کارشناسی در داوری
۸۴.....	مبحث نخست: تفاوت داوری با کارشناسی
۸۵.....	مبحث دوم: کارشناسی در داوری
۸۹.....	گفتار چهارم: شرایط و اوصاف داور
۹۰.....	مبحث نخست: آثار داوری
۹۳.....	مبحث دوم: اهلیت داور
۹۶.....	مبحث سوم: بی طرفی داور
۹۸.....	مبحث چهارم: ذکر مشخصات داور پژوهش از ادغام کامل
۱۰۱.....	مبحث پنجم: تجربه و مهارت داور
۱۰۴.....	مبحث ششم: تابعیت داور
۱۰۵.....	مبحث هفتم: داوری شخص حقوقی
۱۰۶.....	گفتار پنجم: تعیین داوری در قرارداد
۱۰۸.....	گفتار ششم: تعیین داور در هنگام بروز اختلاف
۱۰۹.....	مبحث نخست: تعیین داور با توافق
۱۱۱.....	مبحث دوم: تعیین داور بوسیله دادگاه
۱۱۴.....	گفتار هفتم: موارد رد داور (جرح داور)
۱۱۷.....	گفتار هشتم: صلاحیت داور
۱۱۹.....	گفتار نهم: ابلاغ اوراق داوری
۱۲۰.....	مبحث نخست: ابلاغ اوراق داوری برابر روش تعیین شده در قرارداد
۱۲۲.....	مبحث دوم: چگونگی ابلاغ اوراق داوری در فرض سکوت قرارداد

۱۲۳	مبحث سوم: چگونگی ابلاغ اوراق داوری در داوری های آنلاین
۱۲۴	گفتار دهم: وکالت در داوری
۱۲۵	مبحث نخست: غیرقابل توکیل بودن داوری
۱۲۷	مبحث دوم: امکان انتخاب وکیل بوسیله طرفین داوری
۱۲۸	گفتار یازدهم: اجرت داور
۱۳۱	فصل دوم: الزامات و بایسته های داوری در معاملات و دعاوی املاک
۱۳۶	گفتار نخست: الزامات داوری در معاملات و دعاوی املاک
۱۳۷	گفتار دوم: الزامات ناظر به داور در معاملات و دعاوی ملکی
۱۴۱	مبحث اول: الزامات ناظر به طرفین داوری در معاملات و دعاوی ملکی
۱۴۲	مبحث دوم: الزامات ناظر به موضوع داوری در معاملات و دعاوی املاک
۱۴۵	مبحث سوم: الزامات ناظر به مدت داوری در معاملات و دعاوی ملکی
۱۴۷	مبحث چهارم: الزامات ناصر به اوراق داوری در معاملات و دعاوی ملکی
۱۴۹	مبحث پنجم: الزامات ناظر به داوری در اثبات مالکیت
۱۵۱	مبحث ششم: الزامات ناظر به داوری در دعوی تخلیه مورد اجاره و مطالبه اجور معوقه و اجرت المثل ایام تصرف
۱۵۵	مبحث هفتم: الزامات ناظر به داوری در دعوی رد قبلی و حق کسب و پیشه
۱۵۷	مبحث هشتم: الزامات ناظر به داوری در دعوی خلع
۱۵۹	مبحث نهم: الزامات ناظر به داوری در دعوی فک رهبر و الزام به تنظیم و انتقال سند
۱۶۲	مبحث دهم: الزامات ناظر به داوری در دعوی رفع تصرف عدوانی و مطالبات از حق
۱۶۴	مبحث یازدهم: الزامات ناظر به داوری در دعاوی موضوع قانون تملک آپارتمان ها
۱۷۰	گفتار سوم: بایسته های داوری در معاملات و دعاوی املاک
۱۷۲	مبحث نخست: بایسته های رسیدگی داور

مبحث دوم: بایسته های ابلاغ رای داوری.....	۱۷۸
مبحث سوم: ابلاغ رای داور بوسیله دفتر خدمات الکترونیک قضایی.....	۱۸۱
فصل چهارم: ختم رسیدگی، صدور رای و اجرای رای داوری.....	۱۸۳
گفتار نخست: رسیدگی داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۱۸۵
گفتار دوم: صدور رای داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۱۹۰
گفتار سوم: ابلاغ رای داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۱۹۴
گفتار چهارم: ابطال رای داوری در دعاوی و معاملات املاک.....	۱۹۵
گفتار پنجم: رای داور در دعاوی و معاملات املاک.....	۱۹۷
نظرات شوریه اداره حقوقی قوه قضاییه.....	۲۰۳
انتخاب سردفتران و دفتران استاد رسمی به داوری.....	۲۰۵
داوری در موقوفات.....	۲۰۵
ارجاع دعوی تنفیذ مبایعه نامه به داوری.....	۲۰۶
صلاحیت برای داوری.....	۲۰۶
داوری در روابط موجر و مستاجر.....	۲۰۷
هیئت سه نفره داوری.....	۲۰۷
زایل شدن شرط داوری به سبب اقاله یا تفاسخ معامله قرارداد.....	۲۰۸
صلاحیت محلی در داوری.....	۲۰۹
نمونه آرای دادگاه ها.....	۲۱۱
حق العمل مشاور املاک در صورت فسخ قرارداد.....	۲۱۷
پیوست ها.....	۲۲۱
مقررات داوری در قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی.....	۲۲۳
آیین نامه حق الزحمه داوری موضوع ماده ۴۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی.....	۲۳۶
منابع:.....	۲۳۹

پیش گفتار

قراردادهای حوزه املاک، در عین آنکه پرشمار هستند از تنوع زیادی نیز برخوردار می باشند

قراردادهای اجاره، رهن و اجاره، پیش فروش، پیش خرید، مشارکت در ساختن از جمله قراردادهای مرتبط با حوزه املاک به شمار می روند. پرنفوذترین معاملات املاک، مربوط به قراردادهای اجاره واحدهای مسکونی و تجاری و تباری آموزشی و ... است و قراردادهای خرید و فروش ملک، در ردیف دوم پر تعدادترین معاملات ملکی، قرار می گیرند. قراردادهای مشارکت در ساختن نیز به لحاظ تعداد معاملات ملکی در ردیف سوم قرار می گیرد.

قراردادهای پیش فروش ساختمان البته، برابر قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۹۳ دارای قواعد خاص خود شده است.

برابر ماده ۳ قانون پیش فروش ساختمان، قراردادهای پیش فروش ساختمان و هر گونه قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن اولاً بایستی با تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی، صورت گیرد. ثانیاً بایستی قرارداد تنظیمی، در سند مالکیت ملک مورد نظر ثبت شود و خلاصه آن به اداره ثبت اسناد و املاک محل، ارسال گردد.

اما از آنجا که به هر صورت، هنوز بخشی از قراردادهای پیش فروش ساختمان با عناوین و اشکال دیگری در بنگاه های املاک منعقد می -

گردد. می توان گفت چهارمین دسته از معاملات پرکاربرد ملکی در بنگاه های املاک، قراردادهای مرتبط با پیش فروش یا پیش خرید ساختمان است.

این دعاوی و اختلافات، تحت قوانین مختلف از جمله قانون موجر و مستاجر، قانون تملک آپارتمانها، قانون پیش فروش ساختمان و قانون مدنی در دادگاهها، دادرها و شوراها حل اختلاف، مورد رسیدگی قرار می گیر.

در عین حال، با توجه به اینکه در تمامی این معاملات، هیچ منع قانونی برای ارجاع حل اختلاف به داور، وجود ندارد بنابراین، داوری می تواند یکی از شیوه های موثر حل فصل اختلافات متنوع و پرتعداد ملکی باشد.

با نگرش به اینکه شمار زیادی از معاملات و اختلافات ملکی به داوری ارجاع می گردد و از سوی دیگر با توجه به اینکه بسیاری از بنگاه ها و مشاوران و اتحادیه های املاک و کارشناسان حقوقی و وکلای دادگستری و موسسات داوری که به داوری در دعاوی و اختلافات ملکی ورود کرده اند با فقدان منبع و محتوای آموزشی و کاربردی متناسب با این حوزه روبرو هستند پس از گردآوری و انتشار کتاب مجموعه قوانین و مقررات داوری در ایران (که کاملترین مجموعه قوانین داوری منتشر شده در کشور می باشد) بنا به تجارب و اندوخته های تجربی و علمی سالیان گذشته، مصمم شدیم با هدف رفع نیازهای آموزشی و علمی و با تاکید بر

ساده و کاربردی بودن محتوا این کتاب را به عنوان نخستین اثر در زمینه داوری در دعاوی و معاملات املاک به جامعه حقوقی و داوری و مشاوران و بنگاه های املاک کشور تقدیم داریم.

گروه حقوقی برهان و گروه "ایران داوری" پیشاپیش از اساتید و فرهیختگانی که با بذل نظر و نقد خویش ما را در مسیر تکوین و تکامل این اثر، انتشار آثار بعدی، یاری می فرمایند صمیمانه سپاسگزاری می نماید.

گروه حقوقی برهان

گروه "ایران داوری"