

علل ابطال آرای صادره از مرکز اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی

مدینه موسوی، محمد رحیم بهبهانی^{۲*}

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۲/۲۸

چکیده

مقدمه و هدف: مقدمه و هدف: نهاد داوری به عنوان یکی از مهم‌ترین شیوه‌های جایگزین حل و فصل اختلافات، نقشی اساسی در کاهش حجم دعای دادگستری و تسریع در روند رسیدگی دارد. با این حال، در نظام حقوقی ایران، ابطال آرای داوری به دلایل شکلی و ماهوی همچنان یکی از چالش‌های جدی به شمار می‌رود. این پژوهش با هدف تحلیل علل و مبنای ابطال آرای داوری صادره از مرکز اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی انجام شده است.

روش شناسی پژوهش: پژوهش حاضر به روش توصیفی-تحلیلی و با بررسی قوانین موضوعه دادرسی مدنی، مقررات داوری تجاری، آراء و رویه‌های قضایی محاکم حقوقی و تحلیل اسناد مرتبط با داوری اتحادیه املاک انجام شده است.

یافته‌ها: یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که عمده موارد ابطال آرای داوری در این حوزه ناشی از ناآشنایی داوران با مقررات امره قانونی، بی‌توجهی به اصول دادرسی عادلانه، نقض تشریفات داوری (از جمله صدور رای خارج از مهلت مقرر)، خروج از حدود اختیارات توافق شده و ضعف نظارت درون‌سازمانی است. نظام حقوقی ایران در ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی به صراحت جهات بطلان رای را پیش‌بینی نموده تا تضمینی برای حقوق دفاعی اصحاب دعوا باشد.

نتیجه‌گیری: استقلال نهاد داوری منوط به رعایت دقیق توازن میان آزادی اراده طرفین و نظارت قضایی محاکم است. جهت کاهش نرخ ابطال آراء، ایجاد نظام آموزش تخصصی برای داوران اتحادیه املاک، تدوین دستورالعمل‌های استاندارد شکلی و حقوقی، و اصلاح فرآیندهای موافقت‌نامه‌های داوری ضروری به نظر می‌رسد.

کلید واژه‌ها: ابطال آراء، مرکز داوری، اتحادیه املاک، قانون آیین دادرسی مدنی، نظارت قضایی.

^۱ کارشناسی ارشد، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران mousavi.m@iau.ac.ir

^۲ * استادیار، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران. (نویسنده مسئول). ایمیل:

Mohammadrahimbehbahani@iau.ac.ir

مقدمه

بدون شک، یکی از ارکان اساسی هر نظام داورى کارآمد، قطعیت و نهایی بودن آرای صادره است. این اصل، که در قوانین کشورهای پیشرفته و کنوانسیون‌های بین‌المللی مورد تأکید قرار گرفته، موجب جلب اعتماد کسب‌وکارها و توسعه فرهنگ حل و فصل اختلافات از طریق داورى می‌شود (شبروی، ۱۳۹۵). با این حال، همین قطعیت در صورتی که آرای داورى در خلأ و بدون هیچ‌گونه نظارت قضایی صادر شوند، می‌تواند به بی‌عدالتی و نقض شدید حقوق اصحاب دعوا منجر گردد. بنابراین، نظام‌های حقوقی هوشمند، در عین احترام به استقلال داورى، مکانیسم‌هایی را برای نظارت بر آن پیش‌بینی کرده‌اند که مهم‌ترین آن، امکان ابطال رای داورى در شرایطی کاملاً محدود و استثنایی است (خدابخشی، ۱۴۰۲).

داورى توافق طرفین برای حل و فصل اختلاف خود از طریق عدم مراجعه به مراجع قضایی و حل و فصل آن به صورت خصوصی می‌باشد که به دلیل سرعت و تخصصی بودن آن، اشخاص ترجیح می‌دهند برای حل و فصل دعاوی خویش، نهاد داورى را انتخاب کنند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸). هر چند که داورى نوعی قضاوت خصوصی است، اما اینکه نتیجه داورى محصول فرایندی بی‌طرفانه باشد دارای اهمیت است. در واقع طرفین داورى، حتی شخصی که در رسیدگی داورى بازنده می‌شود، باید رسیدگی داور را عادلانه و منصفانه احساس نمایند. برای اینکه فرایند داورى عادلانه و منصفانه باشد، رأی داورى معیوب که ارکان آن دچار خلل و ایراد باشد نباید اجرا شود و طرفی که از آن خلل و عیب متضرر می‌شود باید بتواند نسبت به آن اعتراض کند.

نظارت قضائی یا کنترل رأی داورى و مبانی آن همواره یکی از مهم‌ترین مباحث در حقوق داورى است؛ به همین دلیل همان‌طور که آیین‌های رسیدگی قضایی در دادگاه‌ها تحت شرایطی امکان اعتراض به رای را فراهم نموده‌اند، قوانین و مقررات داورى هم سازوکاری بنام «درخواست ابطال رأی داورى» را پیش‌بینی نموده‌اند تا اوصافی که یک رای باید واجد آن باشد را تضمین کند، تا عدم وجود شرایط اساسی رأی و قرارداد داورى بدون ضمانت‌اجرا باقی نماند و طرفین بتوانند رأیی را که به طور جانبدارانه، غیرمنصفانه و خارج از چارچوب قوانین صادر شده است، بلااثر نمایند (کلانتریان، ۱۳۹۱).

جهت ابطال رای داور در ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۳۳ قانون داورى تجاری بین‌المللی مقرر شده است. مطابق قانون آیین دادرسی مدنی (۱۳۷۹)، رأی داورى در مواردی نظیر مخالفت با قوانین موجد حق، خروج از حدود اختیارات، صدور و تسلیم رای پس از انقضای مدت داورى، و مخالفت با مندرجات دفتر املاک باطل و غیرقابل اجراست. همچنین قانون داورى تجاری بین‌المللی (۱۳۷۶) در ماده ۳۳ خود، جهاتی مانند عدم اهلیت طرفین، نقض مقررات ابلاغ، و مکتوم ماندن مدارک یا اثبات جعلیت مستندات را از مبانی ابطال دانسته است.

وجود آیین‌ها و روش‌هایی در داخل سیستم داورى و یا در دادگاه‌ها برای اعتراض و ابطال رأی ضروری به نظر می‌رسد. هر چند که اعتراض راهی برای احقاق حق است، اما در عین حال ممکن است ابزاری در دست اشخاص ناخشنود برای به تأخیر انداختن روند اجرای رأی داورى باشد. به همین دلیل آیین اعتراض باید در چارچوبی قرار گیرد که امکان سوءاستفاده از آن به حداقل برسد (حسینی راد، ۱۴۰۱). در این راستا، با توجه به گسترش روزافزون مراجع داورى صنفی، مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز نقشی کلیدی در فصل خصومت‌های ملکی ایفا می‌کند، اما نرخ بالای طرح دعاوی

ابطال علیه آرای این مرکز در محاکم حقوقی، ضرورت بررسی عینی عیوب شکلی و ماهوی این آرا را دوچندان ساخته است.

هرچند در زمینه داورى در حقوق موضوعه ایران پژوهش‌ها و مقالاتی به رشته تحریر درآمده است، اما بررسی تخصصی عملکرد مراکز داورى صنفی به‌ویژه در حوزه املاک با خلاءها و نواقصی مواجه است. از آنجا که بخش عمده‌ای از سرمایه‌های شهروندان در بازار مسکن و املاک در گردش است، تزلزل آرای داورى در این حوزه به دلیل ابطال‌های مکرر در محاکم دادگستری، نه تنها امنیت قضایی و اقتصادی را به مخاطره می‌اندازد، بلکه به اطلاع دادرسی و افزایش حجم ورودی پرونده‌ها به دادگاه‌ها دامن می‌زند. بنابراین، پژوهش در خصوص علل ابطال آرا صادره از مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی و تحلیل ریشه‌های حقوقی آن، اهمیت بالایی دارد و می‌تواند داده‌ای مفید برای قضات، داوران صنفی، مشاوران املاک و عموم شهروندان جهت پیشگیری از صدور آرای مخدوش فراهم آورد.

در حوزه حقوق داورى و طرق اعتراض به آراء کتب و مقالات ارزشمندی به نگارش درآمده است که به عنوان چارچوب نظری این تحقیق مورد استفاده قرار گرفته‌اند. از جمله، خدابخشی (۱۴۰۲) در کتاب «حقوق داورى و دعاوى مربوط به آن در رویه قضائی» به بررسی جامع گرایش‌های قضایی محاکم ایران در مواجهه با پرونده‌های ابطال رای داور پرداخته است. همچنین وی در اثر دیگری تحت عنوان «بایسته‌های حقوق داورى تطبیقی» مبانی نظارت قضایی بر آرا را در سیستم‌های مختلف حقوقی مقایسه نموده است (خدابخشی، ۱۴۰۱). شیروی (۱۳۹۵) در کتاب «داورى تجارى بین‌المللی» قواعد شکلی و ماهوی حاکم بر صحت آرای داورى و جهات ابطال آن را با تکیه بر قوانین داخلی و بین‌المللی تبیین کرده است. مافی (۱۳۹۴) در مقاله پژوهشی خود با عنوان «آثار رای داورى با هدف بررسی امتیازات داورى از حیث اجرای رای داور» به این نتیجه رسیده است که رأی قطعی داور معلول و محصول نهایی رسیدگی داورى است که موضوعات مطروحه را به طور قطعی حل و فصل می‌کند و اصل بر اجرای آن است. وی معتقد است رأی داورى هرچند تصمیم مرجع قضایی به شمار نمی‌رود، اما پس از صدور دستور اجرا واجد خصیصه قضایی می‌گردد و اثر اساسی آن حل و فصل قطعی دعا میان طرفین است و تأثیری در حقوق اشخاص ثالث ندارد. احمدی فاتح (۱۴۰۱) در مقاله «بررسی ابطال رای داور تجارى بین‌المللی در مرحله تجدید نظر با نگاهی اجمالی به حقوق داخلی» تبیین نموده است که در اکثر قواعد و مقررات داورى همان‌طوری که اصل قطعیت و الزام‌آور بودن حکم داورى به رسمیت شناخته شده است، در عین حال مسأله حصول اطمینان از یک رسیدگی عادلانه نیز مورد توجه قرار گرفته است. اسماعیلی (۱۴۰۱) در مقاله «تحلیل توان و جایگاه قانونی داور در دفاع از درستی رای داورى» به بررسی نقش داور پس از اقامه دعاوى ابطال پرداخته و نتیجه گرفته است که حمایت از حضور داور در جریان رسیدگی به دعاوى ابطال و رایزنی دادگاه با وی پذیرفتنی است. حسینی راد (۱۴۰۱) در پایان‌نامه خود با عنوان «طرق شکایت نسبت به رای داورى در حقوق ایران و فرانسه» اشاره دارد که امروزه اشخاص برای سهولت در حل اختلافات و رهایی از تشریفات پیچیده دادرسی به داورى روی می‌آورند.

پژوهش حاضر بر آن است تا با بررسی قوانین داورى، موارد اعتراض و آثار آن را شناسایی و علل عینی ابطال آرای صادره از مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز را در محاکم حقوقی تحلیل نماید. اهداف این تحقیق عبارتند از: (۱) بررسی جامع موارد اعتراض به آرای داورى، جهات ابطال رای و آثار حقوقی مترتب بر آن در حقوق ایران؛ و (۲) کوشش جهت تحقیق عینی و تحلیل علل اصلی ابطال آرای صادره از مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی.

سوال اصلی تحقیق این است که علل اصلی حقوقی و شکلی ابطال آرای صادره از مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی چیست؟ همچنین سوالات فرعی شامل آن است که آیا معاملات املاک و دعاوی ناشی از آن را می‌توان از منظر قوانین جاری به داورى ارجاع داد؟ و آیا داورى مشاوران املاک در قراردادهای دعاوی ملکی امکان‌پذیر، نافذ و واجد وجهت قانونی است؟

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر روش کتابخانه‌ای است. نوع روش تحقیق در این پژوهش بهره‌گیری از مطالعات نظری و تحلیلی به همراه مطالعات کتابخانه‌ای است در این پژوهش، تلاش شده است تا با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای در میان کتب، مقالات، و سایر منابع علمی و تحقیقاتی موجود، به موضوع پژوهش پرداخته شود.

یافته‌ها

علل اصلی حقوقی و شکلی ابطال آرای صادره از مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی چیست؟

بر اساس تحلیل پرونده‌های قضایی و بررسی آرای صادره از محاکم حقوقی شیراز، علل اصلی ابطال آرای داورى مرکز داورى اتحادیه املاک شهر شیراز به شرح زیر شناسایی گردید:

۱. خروج داور از حدود اختیارات تفویض شده (بند ۳ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی)

در بسیاری از موارد، داوران مرکز داورى اتحادیه املاک فراتر از موضوعی که در قرارداد داورى تعیین شده، رأی صادر نموده‌اند. به عنوان نمونه، در دادنامه شماره ۱۴۰۲۹۹۳۷۰۰۰۸۷۶۵۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۵ شعبه ۶ دادگاه عمومی حقوقی شیراز، مطابق مفاد قرارداد، داورى صرفاً در خصوص اختلاف ناشی از «حق الزحمه کمیسیون معاملات» پیش‌بینی شده بود، حال آنکه داور در رأی صادره نسبت به فسخ قرارداد و مطالبه خسارت اتخاذ تصمیم نموده که خارج از حدود اختیار تفویض شده به داور بوده است (موسوی، ۱۴۰۴). این اقدام صراحتاً مشمول بند ۳ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی بوده و از موجبات قانونی ابطال رأی داورى محسوب می‌گردد (خدابخشی، ۱۳۹۱).

۲. نقض اصل تناظر و حق دفاع (بند ۶ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی)

عدم ابلاغ وقت رسیدگی داورى به طرفین و صدور رأی بدون استماع دفاعیات، از دیگر علل شایع ابطال آرای داورى بوده است. بر اساس محتویات پرونده‌های بررسی شده، در موارد متعددی دلیلی بر ابلاغ وقت رسیدگی

داوری به طرف مقابل ارائه نشده و عدم رعایت اصل تناظر و حق دفاع مسلم طرفین محرز گردیده است (موسوی، ۱۴۰۴). عدم استماع دفاعیات و سلب حق دفاع، نقض آشکار اصول مسلم دادرسی منصفانه بوده و وفق بند ۶ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی، موجب بطلان رأی داور می‌باشد (شیروی، ۱۳۹۵).

۳. صدور رأی پس از انقضای مدت داور (بند ۴ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی)

بر اساس ماده ۴۷۴ قانون آیین دادرسی مدنی، هرگاه برای داور مدتی تعیین شده باشد، داوران مکلفند رأی خود را در ظرف آن مدت صادر و تسلیم نمایند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که در برخی پرونده‌ها، رأی داور پس از انقضای مدت تعیین شده صادر و تسلیم گردیده که به استناد بند ۴ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی باطل اعلام شده است (کلانتریان، ۱۳۹۱). در رأی شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، مدت داور از تاریخ ۱۳۷۸/۸/۲۴ شروع و در تاریخ ۱۳۷۸/۱۱/۲۵ خاتمه یافته و رأی در تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۶ توسط داور تأیید شده است که به لحاظ خارج از مهلت بودن، ابطال رأی داور اعلام گردیده است (زند، ۱۳۹۰؛ به نقل از موسوی، ۱۴۰۴).

۴. مخالفت رأی با قوانین موجد حق (بند ۱ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی)

برخی از آرای داور به دلیل مغایرت با قوانین آمره و موجد حق، از جمله قواعد مربوط به ارث، معاملات اشخاص محجور، یا قواعد آمره مربوط به اموال غیرمنقول، از سوی دادگاه‌ها باطل اعلام شده‌اند. رأی داور اگر با اسناد موجد حق نیز مغایر باشد باطل است، زیرا قوانین موجد حق و اسناد موجد حق ماهیتی واحد دارند (متین نصرتی، ۱۳۴۹). شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی خود تأکید کرده است که منظور قانون‌گذار از بند ۱ ماده ۴۸۹، مخالفت حکمی است نه ایراد موضوعی (زند، ۱۳۹۲؛ به نقل از موسوی، ۱۴۰۴).

۵. عدم رعایت تشریفات قانونی داور

یافته‌ها نشان می‌دهد که دادگاه‌های حقوقی شیراز نسبت به آرای کلیشه‌ای داور، عدم تنظیم صورتجلسه رسیدگی، و آرای صادره بدون استدلال حقوقی حساس هستند و در صورت اثبات، حکم ابطال صادر می‌کنند (موسوی، ۱۴۰۴). داور هرچند نهادی قراردادی است، لیکن مقید به رعایت حداقل تشریفات قانونی از جمله تشکیل جلسه رسیدگی، استماع اظهارات طرفین و تنظیم صورتجلسه می‌باشد (حسینی راد، ۱۴۰۱).

سوال فرعی اول: آیا معاملات املاک و دعاوی ناشی از آن را می‌توان از منظر قوانین جاری به داور ارجاع

داد؟

بر اساس ماده ۴۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی، اشخاص می‌توانند منازعه و اختلاف خود را اعم از اینکه در دادگستری مطرح شده باشد یا نشده باشد، به تراضی به داور رجوع کنند (شمس، ۱۳۸۰). مقنن با به کار بردن

«منازعه و اختلاف»، هر نوع مطلبی را که مورد اختلاف باشد، قابل ارجاع به داوری دانسته است (واحدی، ۱۳۷۸). بنابراین، اصل بر قابلیت ارجاع هر نوع موضوع و مسأله مورد اختلاف به داوری است (همان).
دعاوی ناشی از معاملات املاک از جمله دعاوی مالی محسوب می‌شوند و هیچ منع قانونی صریحی برای ارجاع آنها به داوری وجود ندارد. ماده ۴۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی تنها دو دسته از دعاوی را به طور مطلق قابل ارجاع به داوری ندانسته است: دعاوی ورشکستگی و دعاوی راجع به اصل نکاح، فسخ آن، طلاق و نسب (ماده ۴۹۶ ق.آ.د.م). دعاوی ملکی مشمول این استثنائات نمی‌گردد (خدابخشی، ۱۳۹۱).
علاوه بر این، دعاوی راجع به اموال عمومی و دولتی نیز طبق اصل ۱۳۹ قانون اساسی و ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، منوط به تصویب هیأت وزیران و اطلاع به مجلس شورای اسلامی است (واحدی، ۱۳۷۸).
اما در خصوص معاملات خصوصی املاک میان شهروندان، هیچ گونه ممنوعیتی برای ارجاع به داوری وجود ندارد. بنابراین، با توجه به اینکه در تمامی این معاملات، هیچ منع قانونی برای ارجاع حل اختلاف به داور وجود ندارد، داوری می‌تواند یکی از شیوه‌های مؤثر حل و فصل اختلافات متنوع و پرتعداد ملکی باشد (موسوی، ۱۴۰۴).

سوال فرعی دوم: آیا داوری مشاوران املاک در قراردادهای دعاوی ملکی امکان‌پذیر، نافذ و واجد وجهت قانونی است؟

داوری مشاوران املاک در قراردادهای دعاوی ملکی از منظر قانونی امکان‌پذیر است، مشروط به رعایت شرایط زیر:

اولاً: داور باید واجد شرایط قانونی مقرر در مواد ۴۶۶، ۴۶۹ و ۴۷۰ قانون آیین دادرسی مدنی باشد. ماده ۴۶۶ قانون مذکور، اشخاص فاقد اهلیت قانونی و اشخاصی که به موجب حکم قطعی دادگاه از داوری محروم شده‌اند را از داوری منع کرده است (شمس، ۱۳۸۰). مشاوران املاک در صورتی که فاقد شرایط منفی مذکور باشند، می‌توانند به عنوان داور انتخاب شوند.

ثانیاً: مطابق ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی، متعاملین می‌توانند در ضمن معامله یا به موجب قرارداد علی‌حده ملتزم شوند که در صورت بروز اختلاف بین آنها، رفع اختلاف به داوری به عمل آید (خدابخشی، ۱۳۹۱). بنابراین، شرط داوری در قراردادهای ملکی معتبر و نافذ است.

ثالثاً: با وجود اختلاف نظرهای حقوقدانان و ایراداتی که در این خصوص وجود دارد، در عمل داوری مشاوران املاک انجام می‌شود و منع قانونی هم وجود ندارد (موسوی، ۱۴۰۴). دادگاه عالی انتظامی قضات در حکم شماره ۴۴۷۳ و ۴۴۷۴ مورخ ۱۳۲۸/۳/۳۰ تصریح داشته است که وقتی بر حسب قرارداد، امری رجوع به داوری شد و داوران رأی خود را دادند، تقاضای اجرای آن طبق ماده ۶۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی می‌بایست از محکمه‌ای

که صلاحیت رسیدگی به اصل موضوع را دارد به عمل آید و فرقی نیست بین اینکه قرارداد در دفتر اسناد رسمی ثبت شده یا نشده (شهیدی، بی‌تا؛ به نقل از موسوی، ۱۴۰۴).

چهارم: با این حال، پژوهش نشان می‌دهد که نرخ بالای طرح دعاوی ابطال علیه آرای مرکز داوری اتحادیه املاک شهر شیراز، ضرورت توجه به آموزش داوران صنفی و نظارت بر عملکرد آن‌ها را دوچندان ساخته است. بسیاری از ابطال‌ها ناشی از ناآشنایی داوران با مقررات قانونی، بی‌توجهی به اصول دادرسی عادلانه و نقض تشریفات داوری است (حسینی راد، ۱۴۰۱).

در نتیجه، داوری مشاوران املاک در قراردادهای دعاوی ملکی از نظر قانونی امکان‌پذیر، نافذ و واجد وجهت قانونی است، اما برای کاهش موارد ابطال، نیازمند آموزش تخصصی و نظارت مؤثر می‌باشد (مافی، ۱۳۹۴).

نتیجه گیری

نهاد ابطال رأی داوری در نظام حقوقی ایران، یک سازوکار حمایتی و تصحیحی است نه تنبیهی یا تضعیف‌کننده. وجود چنین امکانی سبب می‌شود تا داوران با دقت و احساس مسئولیت بیشتری به انجام وظیفه بپردازند، طرفین از سلامت دادرسی اطمینان یابند و در نهایت عدالت به معنای واقعی تحقق یابد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸). نتایج این پژوهش نشان داد که علل اصلی ابطال آرای مرکز داوری اتحادیه املاک شهر شیراز عمدتاً ناشی از خروج داور از حدود اختیارات، نقض حق دفاع و اصل تناظر، صدور رأی خارج از مهلت قانونی، مخالفت با قوانین موجد حق و عدم رعایت تشریفات اساسی داوری است. این موارد حاکی از آن است که بخش عمده‌ای از آرای ابطال شده نه به دلیل سوءنیت داور، بلکه به دلیل ضعف ساختاری در آموزش، نظارت و آگاهی حقوقی داوران صنفی صورت می‌گیرد (حسینی راد، ۱۴۰۱؛ خدابخشی، ۱۳۹۱).

تقویت نهاد داوری در کشور نیازمند رویکردی چندبعدی است: از یک سو باید آموزش، تخصص و نظارت درونی داوران افزایش یابد و مراکز داوری ملزم به رعایت دستورالعمل‌های استاندارد در فرآیند رسیدگی گردند. از سوی دیگر، لازم است فرهنگ حقوقی و آگاهی طرفین قراردادهای نسبت به آثار حقوقی شرط داوری، نحوه تنظیم صحیح موافقت‌نامه‌های داوری و امکان اعتراض به رأی ارتقا یابد (مافی، ۱۳۹۴). همچنین با توجه به اینکه دعاوی ملکی به صراحت قانونی قابل ارجاع به داوری است و داوری مشاوران املاک وجهت قانونی دارد، ضروری است که قانون‌گذار با اصلاح و تدقیق مواد مرتبط، به ویژه مواد ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی و ۳۳ قانون داوری تجاری بین‌المللی، معیارهای دقیق‌تری برای ابطال رأی پیش‌بینی کند تا از برداشت‌های متفاوت قضات جلوگیری شده و ثبات رویه قضایی افزایش یابد (شیروی، ۱۳۹۵).

نظارت هوشمند قضایی از طریق نهاد ابطال رأی، نه به منزله تضعیف استقلال داور، بلکه به عنوان مکمل و تضمین‌کننده آن باید تلقی گردد. دادگاه‌ها در این راستا صرفاً باید ناظر بر رعایت اصول بنیادین دادرسی و قوانین

آمره باشند و از ورود به ماهیت اختلاف و ارزیابی مجدد ادله طرفین خودداری کنند تا فلسفه وجودی داوری که همان سرعت، تخصص و قطعیت است، حفظ شود (کلانتریان، ۱۳۹۱). تنها در چنین شرایطی است که داوری می‌تواند جایگاه واقعی خود را در نظام حقوقی ایران بازابد و به عنوان یکی از مؤثرترین روش‌های حل و فصل اختلافات، به ویژه در حوزه پرمخاطب معاملات املاک، به ابزاری سریع، عادلانه و قابل اعتماد تبدیل شود.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

این پژوهش مطابق با اصول اخلاق حرفه‌ای در تحقیقات علوم انسانی و اجتماعی و مبتنی بر منشور اخلاق پژوهش وزارت علوم، تحقیقات و فناوری انجام شده است و اطلاعات بدست آمده صرفاً در جهت پژوهش بکار گرفته شده است.

حامی مالی

این پژوهش هیچ‌گونه حمایت مالی از سازمان‌ها یا نهادهای تأمین مالی دریافت نکرده است و تمامی هزینه‌های مربوط به انجام مطالعه توسط پژوهشگر تأمین گردیده است.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است. نویسنده اظهار می‌دارد که در ارتباط با انجام این پژوهش و نگارش مقاله هیچ‌گونه تعارض منافی وجود ندارد.

منابع فارسی

- حسینی راد، آریا (۱۴۰۱). طرق شکایت نسبت به رای داوری در حقوق ایران و فرانسه، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد کازرون.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۱). **حقوق داوری و دعاوی مربوط به آن در رویه قضایی**، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- شیروی، عبدالحسین (۱۳۹۵). **داوری تجاری بین‌المللی**، تهران: سمت.
- شمس، عبدالله (۱۳۸۰). **آیین دادرسی مدنی**، جلد اول، تهران: نشر میزان.
- شهیدی، موسی (بی‌تا). **موازین قضایی محکمه عالی انتظامی**، چاپخانه علمی، چاپ سوم.
- زند، محمدرضا (۱۳۹۰). **داوری در حقوق ایران**، تهران.
- زند، محمدرضا (۱۳۹۲). **حقوق داوری بازرگانی بین‌المللی**، تهران.
- کلانتریان، مرتضی (۱۳۹۱). **داوری: بررسی آرای محاکم ایران**، تهران: انتشارات حقوقی.
- مافی، همایون و ریحانه، آشنا. (۱۳۹۴). آثار رای داوری، **فصلنامه فقه و تاریخ تمدن**، ۱۲ (۴۶)، ۶۳-۳۱.
- متین نصرتی، احمد (۱۳۴۹). **آیین دادرسی مدنی و بازرگانی**، جلد دوم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- موسوی، مدینه و بهبهانی، محمد رحیم. (۱۴۰۴). علل ابطال آرا صادره از مرکز اتحادیه املاک شهر شیراز در محاکم حقوقی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد کازرون.
- واحدی، قدرت‌الله (۱۳۷۸). **آیین دادرسی مدنی**، جلد سوم، تهران: انتشارات میزان.

The Causes of Annulment of Awards Issued by the Shiraz Real Estate Union Arbitration Center in Civil Courts

Madineh Mousavi,¹ Mohammad Rahim Behbahani^{2}*

Abstract

Introduction and Objective: The institution of arbitration, as one of the most significant alternative dispute resolution (ADR) mechanisms, plays a fundamental role in reducing the volume of judicial lawsuits and accelerating the adjudication process. Nonetheless, within the Iranian legal system, the annulment of arbitration awards due to formal and substantive defects remains a critical challenge. This study aims to analyze the causes and legal grounds for the annulment of arbitration awards issued by the Shiraz Real Estate Union Arbitration Center in civil courts.

Methodology: The present study utilizes a descriptive-analytical method, examining substantive and procedural civil laws, commercial arbitration regulations, judicial precedents and judgments of civil courts, alongside analyzing relevant documentation from the Real Estate Union's arbitration processes.

Findings: The research findings indicate that the primary grounds for the annulment of arbitration awards in this domain stem from the arbitrators' lack of familiarity with mandatory statutory provisions, disregard for the principles of fair trial, violation of arbitration formalities (including issuing awards outside the prescribed time limit), exceeding the scope of agreed-upon authority, and weak intra-organizational supervision. Under Article 489 of the Iranian Civil Procedure Code, the legislature has explicitly enumerated the grounds for the nullity of awards to safeguard the defensive rights of the litigants.

Conclusion: The independence of the arbitration institution depends heavily on maintaining a precise balance between the autonomy of the parties' will and the judicial supervision of the courts. To minimize the rate of award annulment, it is essential to establish a specialized training system for real estate union arbitrators, formulate standardized procedural and legal guidelines, and reform the structuring of arbitration agreements.

Keywords: Award Annulment, Arbitration Center, Real Estate Union, Civil Procedure Code, Judicial Supervision.

¹ M.A. in Private Law, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, Iran. Email: Mousavi.m@iau.ac.ir

^{2*} Assistant Professor, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, Iran. (Corresponding author). Email: Mohammadrahimbehbahani@iau.ac.ir