



# اعتبار معاینه و تحقیق محلی

## در رویه دادگاهها

گروه پژوهش

انتشارات چراغ دانش





### بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا

«بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و کارشناسان مجرب با کارگروه‌های تخصصی در حوزه‌های: املاک و اراضی، سرقفلی، بیمه‌ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادها، ارث و امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به پرسش‌های حقوقی هم‌میهنان محترم می‌باشد.

گروه وکلای سنا: ۰۲۱ ۸۸۳۲۶۹۴۲-۸۸۸۶۵۱۲۰

ارتباط مستقیم با دفتر واحد دعاوی: ۸۸۱۴۰۸۰۸



### انتشارات چراغ دانش

انتشارات چراغ دانش اعلام می‌دارد طی گزارش‌های دریافتی و پیگیری‌های بازرسین این انتشارات مشخص گردیده است بعضی از اشخاص از اسم و آرم انتشارات چراغ دانش سوءاستفاده نموده یا به مجعول خود را نماینده یا شعبه‌ای از انتشارات چراغ دانش در خیابان انقلاب در تهران و حتی بعضی از استان‌ها و شهرستان‌ها معرفی نموده‌اند که ضمن پیگیری قانونی و برخورد قضائی با این اشخاص خاطی به استحضار همکاران حوزه نشر، چاپ و پخش کتاب می‌رساند که در صورت وجود نمایندگی در شعب در تهران یا شهرستان‌ها این موضوع در سایت رسمی انتشارات اعلام خواهد شد.

تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پ ۴، ط ۶، واحد ۱۴

تلفن تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۲-۳

[www.cheraghdanesh.com](http://www.cheraghdanesh.com)

چراغ دانش، چراغ راه اندیشه‌هاست.



## فهرست کلی

مقدمه.....	۹
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در رویه دادگاه ها .....	۱۳
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در آرای دیوان عالی کشور .....	۲۵
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در آرای دادگاه‌ها.....	۱۴۵
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در نشست‌های قضائی .....	۱۹۱
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در نظریه‌های مشورتی .....	۲۱۷
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در قوانین و مقررات .....	۲۳۵
منابع و مأخذ.....	۲۶۷

## فهرست جزئی

مقدمه.....	۹
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در رویه دادگاه ها .....	۱۳
اعتبار معاینه و تحقیق محلی.....	۱۵
مبحث اول: جایگاه معاینه و تحقیق محلی به عنوان اماره در ادله اثبات دعوا .....	۱۷
گفتار اول: اصول عملیه .....	۱۷
گفتار دوم: امارات .....	۱۸
گفتار سوم: دلیل به معنای اخص .....	۱۸
مبحث دوم: میزان اعتبار و ماهیت معاینه محل و تحقیق محلی .....	۲۱
گفتار اول: اعتبار معاینه محل و تحقیق محلی .....	۲۱
گفتار دوم: چگونگی صدور قرار «معاینه و تحقیق محلی» .....	۲۲
گفتار سوم: چگونگی اجرای قرار «معاینه و تحقیق محلی» .....	۲۳
اعتبار معاینه و تحقیق محلی در آرای دیوان عالی کشور .....	۲۵
مبحث اول : آرای اصراری دیوان عالی کشور .....	۲۷
۱. اثبات وقفیت با شهادت شهود و تحقیقات محلی .....	۲۷
۲. صدور قرار معاینه محل جهت احراز مالکیت و خواسته خلعید .....	۳۸
۳. اعتراض به ثبت و تحدید حدود.....	۵۱
۴. درخواست خلعید و قلع و نزع بنا.....	۷۹

## مبحث دوم : آرای شعب دیوان عالی کشور ..... ۹۷

۱. اطلاع و تحقیق از محل پیشنهادی زوج برای پرداخت نفقه و احراز تمکین زوجه ..... ۹۷
۲. اصلاح میزان مساحت ملک با ارجاع به کارشناس و تحقیق محلی ..... ۹۸
۳. ابطال نسق زارعانه بدون توجه به تحقیقات محلی ..... ۱۰۴
۴. دریافت حقوق زارعانه با توسل بر تحقیق و معاینه محل ..... ۱۰۶
۵. درخواست خلع ید با استناد بر معاینه و تحقیق محلی ..... ۱۰۹
۶. اطلاع از تصرف به وسیله تحقیق و معاینه محل ..... ۱۱۲
۷. رسیدگی بر میزان حقیقی زمین ..... ۱۱۴
۸. اثبات مالکیت با احصاء دلایلی به استعلام از اداره ثبت و تحقیقات و معاینه محلی ..... ۱۲۶
۹. دعوی مطالبه حق و حقوق زوجه با تقاضای رسیدگی شهادت شهود و تحقیق محلی ..... ۱۳۵

## اعتبار معاینه و تحقیق محلی در آرای دادگاهها ..... ۱۴۵

۱. دادخواست تخلیه مغازه به جهت تعدی و تفریط ..... ۱۴۷
۲. درخواست تخلیه مغازه به جهت انتقال به غیر ..... ۱۵۰
۳. تحقیق محلی جهت آگاهی از تغییر شغل مستأجر ..... ۱۵۱
۴. طرح دعوی تخلیه ..... ۱۵۲
۵. رسیدگی به خواسته تخلیه با توسل بر قرارهای معاینه و تحقیقات محلی ..... ۱۵۳
۶. خواسته تخلیه یک باب مغازه ..... ۱۵۵
۷. کاربری قانونی ملک به عنوان معیار تعیین میزان اجرت المثل ..... ۱۵۶
۸. الزام به تنظیم سند ..... ۱۶۰
۹. لزوم تعیین اموال موضوع کارشناسی در تنصیف دارایی زوج در دعوی طلاق ..... ۱۶۲
۱۰. تحقیقات محلی در خصوص طلاق ..... ۱۶۷
۱۱. ابطال تقاضای ثبت اعیانی ..... ۱۷۰
۱۲. عدم استفاده از اختیار انجام تحقیق لازم توسط قاضی جهت کشف حقیقت ..... ۱۷۲
۱۳. لزوم تحقیق دادگاه پیرامون تحقق عسر و حرج در طلاق به درخواست زوجه ..... ۱۷۵
۱۴. درخواست تحقیق محلی جهت احراز عسر و حرج ..... ۱۷۹

## مبحث دوم : آرای دادگاههای انتظامی قضات ..... ۱۸۴

۱. تجدید وقت معاینه محلی و دعوت از کارشناس ..... ۱۸۴
۲. زمان اجرای قرار معاینه و تحقیق محلی ..... ۱۸۶
۳. محول کردن تحقیق و معاینه محلی به مرجع دیگر ..... ۱۸۷
۴. عدول از قرار تحقیق و معاینه محلی ..... ۱۸۸

## اعتبار معاینه و تحقیق محلی در نشستهای قضائی ..... ۱۹۱

۱. مرجع صالح در تحقیقات جرائم کیفری ..... ۱۹۳
۲. تحقیق و معاینه محلی در خصوص تصرفات ..... ۱۹۴

۱۹۶	۳. صدور معاینه و تحقیق محل برای اثبات ادعای مستأجر.....
۱۹۷	۴. کاربرد ادله اثبات دعوا.....
۱۹۷	۵. صدور قرار تحقیق محلی توسط دادگاه.....
۱۹۸	۶. اثبات ادعا با توسل بر تحقیقات محلی.....
۲۰۰	۷. آثار سند رسمی تنظیمی در اجرای قانون اصلاحات اراضی.....
۲۰۱	۸. رسیدگی به اعتراضات راجع به کمیسیون ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری.....
۲۰۵	۹. مرجع صالح رسیدگی به دعاوی راجع به اموال منقول به طرفیت شرکت.....
۲۰۷	۱۰. ابلاغ به خواننده مجهول‌المکان موضوع ماده ۷۳ قانون آیین دادرسی مدنی.....
۲۱۰	۱۱. عدم تهیه وسایل اجرای قرار معاینه محل.....
۲۱۱	۱۲. ادله اثبات دعوا.....
۲۱۲	۱۳. استماع گواهی گواه توسط قاضی تحقیق.....
۲۱۳	۱۴. الزام دادگاه در رسیدگی به دعاوی مستند به قول‌نامه.....
۲۱۴	۱۵. اعتراض به گواهی عدم امکان سازش غیابی.....
۲۱۷	<b>اعتبار معاینه و تحقیق محلی در نظریه‌های مشورتی.....</b>
۲۱۹	۱. درخواست انجام تحقیق محلی مؤثر در دعوا.....
۲۲۰	۲. ابلاغ قراردادهای اعدادی، وسیله درج آگهی در مطبوعات.....
۲۲۱	۳. رسیدگی و صدور حکم پس از اجرای نیابت قضائی و اعاده پرونده.....
۲۲۲	۴. عدم حضور خواننده در جلسات دادرسی اختصاری و حضور در جلسات تحقیق و معاینه محلی.....
۲۲۳	۵. توقیف دادرسی و اقامه دعوی درباره مطالبات غایب مفقودالائثر.....
۲۲۷	۶. اجرای قرار معاینه محل و تحقیق محلی در دادگاه استان.....
۲۲۸	۷. اخلال نظم در اجرای قرار معاینه محل و تحقیق محلی.....
۲۲۹	۸. اجرای قرار تحقیق و معاینه محل در خارج از حوزه قضائی.....
۲۳۵	<b>اعتبار معاینه و تحقیق محلی در قوانین و مقررات.....</b>
۲۶۷	<b>منابع و مأخذ.....</b>



## مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه



موجب عقب ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع آوری و انسجام بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه ای از کتاب ها تحت عنوان کلی «دعوی... در رویه دادگاه ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست های قضائی؛

۶. نظریه های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را

یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛
۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و شش



## فصل اول

اعتبار معاینه و تحقیق محلی در  
رویه دادگاه ها



## اعتبار معاینه و تحقیق محلی

«رأی» نوشته‌ای است که به موجب آن سرنوشت دعوای مطروحه مشخص می‌شود و اعم است از حکم و قرار، در مواردی که «رأی» اصراری در مورد ماهیت دعوا و قاطع آن به صورت جزئی یا کلی باشد، به آن «حکم» می‌گویند و اگر تصمیم دادگاه در خصوص ماهیت دعوا نباشد و قاطع آن به صورت کلی یا جزئی هم نباشد قرار نامیده می‌شود. در یک تقسیم‌بندی قرارها بر دو قسم هستند:

۱. قرارهای اعدادی یا مقدماتی؛

۲. قرارهای نهایی.

قرارهای اعدادی یا مقدماتی به قرارهایی گفته می‌شود که جهت آماده کردن مقدمات صدور حکم و رسیدگی به دلایل اصحاب دعوا صادر می‌شود؛ مثل قرار «معاینه و تحقیق محلی»، این نوع از قرارها قابل عدول هستند، بدین معنا که اگر قبل یا پس از صدور قرار، موضوعی که قرار بدان سبب صادر شده احراز و یا لزوم آن منتفی شود، قاضی می‌تواند از قرار صادره عدول کند؛ اما در مواردی که موضوع محرز یا منتفی نشده است و دادگاه بی‌نیاز از اجرای قرار نیست، عدول از آن ممنوع و تخلف است.

قرارهای اعدادی همچون احکام دارای قدرت اثباتی هستند، بدین معنی که مانند سند رسمی قابل استناد هستند، این نوع از قرار مشمول قاعده فراغ دادرسی نمی‌شود و به تنهایی نیز قابل شکایت نیست؛ اما می‌توان ضمن اعتراض به «رأی» اصلی و تقاضای نقض «رأی» اصلی نسبت به قرار اعدادی هم شکایت کرد. همچنین این قرارها از اعتبار امر قضاوت



شده برخوردار نیستند، چون اعتبار امر قضاوت شده مخصوص احکام قطعی است.

قرارهای نهایی به قرارهایی اطلاق می‌شود که دعوا را در حدود موضوع خود خاتمه می‌دهد، این قرارها بدون ورود به ماهیت دعوا صادر می‌شود و دعوا را از دادگاه خارج می‌نماید، مثل قرار سقوط دعوا یا عدم صلاحیت دادگاه.