

نمونه دادخواست صدور دستور مقتضی مبنی بر تأمین دلیل و سپس صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تخلیه و تحویل عین مستأجره تجاری به لحاظ انتقال عین مستأجره به غیر

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان	مشخصات موجر				
خوانده	مشخصات مستأجر				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل دادگستری				
تعیین خواسته و بهای آن	بدواً" صدور دستور مقتضی مبنی بر تأمین دلیل و سپس صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تخلیه و تحویل عین مستأجره تجاری به لحاظ انتقال عین مستأجره به غیر				
دلائل و منضمات دادخواست	۱- تصویر مصدق سند مالکیت ۲- تصویر مصدق اجارنامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران ۳- عند اللزوم استعلام ثبتی ۴- تأمین دلیل ۵- معاینه و تحقیق محلی ۶- کارشناسی ۷- شهادت شهود ۸- وکالتنامه				
ریاست محترم مجتمع قضایی ... سلام علیکم؛ احتراماً اینجانب وکیل خواهان، نکات ذیل را باستحضار میرساند:					
اولاً؛" با عنایت به اینکه موکل، مستند به تصویر مصدق سند مالکیت، مالک رسمی شش‌دانگ یک باب مغازه، با مشخصات ثبتی مضبوط در اسناد تقدیمی، واقع در ... است.					
ثانیاً؛" با توجه به اینکه موکل، مستند به تصویر مصدق اجارنامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران، مغازه فوق‌الذکر را به خوانده محترم اجاره داده است.					
ثالثاً؛" با ملاحظه اینکه وفق ماده ۲ آئین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به شماره ۱۱۰/۵۴۱۶ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵ هیئت وزیران، ناظر به ماده ۱۲ همان قانون، موارد ذیل از شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ خارج است:					
۱- هرگاه روابط استیجاری طرفین، مربوط به قبل از تاریخ اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ باشد.					
۲- هرگاه روابط طرفین، ناشی از انتقال حقوق قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید بوده و قرارداد اجاره نیز مربوط به قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ باشد.					
۳- هرگاه روابط طرفین، ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات - بر حسب تراضی شفاهی با موجر - به عنوان اجاره باشد.					
۴- هرگاه دلیل تخلیه اماکن استیجاری، قبل از انقضاء مدت اجاره باشد.					
۵- هرگاه سند عادی اجاره، بر طبق ضوابط مقرر در ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ تنظیم نشده باشد (عدم گواهی قرارداد عادی اجاره، توسط دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد).					
رابعاً؛" عنایتاً به اینکه اجارنامه عادی فوق‌الذکر، مشمول بند ۱ آئین‌نامه سابق‌الذکر است.					
خامساً؛" با عنایت به اینکه خوانده، عین مستأجره را به ثالث انتقال داده و در حال حاضر منتقل‌الیه در آن مشغول به کار است و این امر از طریق تأمین دلیل و قرار تحقیق و معاینه محل و شهادت شهود، قابل احراز است و شهود مذکور عبارتند از:					
الف) جناب آقای ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... صادره از ... متولد ... به نشانی ...					
ب) جناب آقای ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... صادره از ... متولد ... به نشانی ...					
ج) جناب آقای ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... صادره از ... متولد ... به نشانی ...					
د) جناب آقای ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... صادره از ... متولد ... به نشانی ...					
سادساً؛" با توجه به اینکه موکل، آمادگی کامل جهت پرداخت حق کسب، پیشه یا تجارت خوانده را پس از اظهار نظر کارشناس رسمی دادگستری دارد.					
لذا موارد ذیل مورد استدعاست:					
۱- صدور دستور مقتضی مبنی بر تأمین دلیل بمنظور احراز انتقال عین مستأجره توسط خوانده به غیر، وفق مواد ۱۴۹ لغایت ۱۵۵ ق.آ.د.م					
۲- در صورت عدم اقرار خوانده مبنی بر انتقال عین مستأجره به غیر، صدور قرار تحقیق و معاینه محل و همچنین قرار استماع شهادت شهود، وفق مواد ۲۲۹ لغایت ۲۵۶ ق.آ.د.م					
۳- صدور قرار ارجاع امر به کارشناس دادگستری بمنظور تعیین حق کسب، پیشه یا تجارت، وفق مواد ۲۵۷ لغایت ۲۶۹ ق.آ.د.م					
۴- در ماهیت دعوی، صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تخلیه و تحویل عین مستأجره تجاری به لحاظ انتقال عین مستأجره به غیر و نیز الزام وی به پرداخت هزینه دادرسی و حق‌الوکاله، وفق بند ۲ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و مادتهین ۵۱۵ و ۵۱۹ ق.آ.د.م و قاعده تسبیب					
با تقدیم شایسته‌ترین احترامات وکیل خواهان					