

نمونه دادخواست صدور دستور مقتضی برای تأمین دلیل و سپس صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تخلیه و تحویل عین مستأجره تجاری به لحاظ عدم پرداخت اجاره بها و الزام به تأدیه اجاره بهای معوقه

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 عدم پرداخت اجاره بها و الزام به تأدیه ... ریال اجور معوقه				
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- اخطاریه‌های به شماره‌های ... و ... و ... دفتر اسناد رسمی ... تهران ۵- استعلام از دفتر اسناد رسمی ... تهران ۶- 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 ۵۴۱۶/۱۱۰ 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، از پرداخت اجاره بهای/ اجرت‌المثل ماههای ... و ... و ... سال ... هرماه به مبلغ ... ریال خودداری نموده و براساس تخلف مشارالیه، موکل به دفتر اسناد رسمی ... تهران، مراجعه و دفترخانه مذکور، با صدور و ابلاغ ۳ فقره اخطاریه به شماره‌های ... و ... و ... به خوانده، اجور معوقه را مطالبه نموده است و خوانده، با کمال تأسف، پس از ابلاغ ۳ اخطاریه مذکور نیز کماکان از تأدیه اجاره بها خودداری نموده است و این امر از طریق استعلام از دفتر اسناد رسمی مربوطه، قابل احراز است. لذا موارد ذیل مورد استدعاست: ۱- در صورت عدم اقرار خوانده مبنی بر عدم پرداخت اجور معوقه، صدور دستور مقتضی مبنی بر استعلام از دفتر اسناد رسمی مربوطه بمنظور احراز این امر، وفق ماده ۲۱۲ ق.آ.د.م ۲- در ماهیت دعوی، صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تخلیه و تحویل عین مستأجره تجاری به لحاظ عدم پرداخت اجور معوقه و پرداخت مبلغ ... ریال اجور معوقه و نیز الزام وی به پرداخت هزینه دادرسی و حق‌الوکاله، وفق بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و مادتين ۵۱۵ و ۵۱۹ ق.آ.د.م و قاعده تسبیب					
با تقدیم شایسته‌ترین احترامات وکیل خواهان					