

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 تعدی و تفریط در عین مستأجره

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 تعدی و تفریط در عین مستأجره				
دلائل و منضمات دادخواست	۱- تصویر مصدق سند مالکیت ۲- تصویر مصدق اجارنامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران ۳- عند الزوم 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 شش دانگ 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 فوق الذکر را به خوانده محترم اجاره داده است.					
ثالثاً؛ با ملاحظه اینکه وفق ماده ۲ آئین نامه 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 لازم الاجراء 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 فوق الذکر، مشمول بند ۱ آئین نامه سابق الذکر است.					
خامساً؛ با عنایت به اینکه خوانده، عین مستأجره را برای شغل ... (مثلاً چاپ تریکو) از موکل اجاره نموده و در غیبت موکل در عین مستأجره تعدی و تفریط نموده است (مثلاً با شکافتن پنجره مشرف به خیابان و برداشتن قسمتی از دیوار خارجی عین مستأجره، دستگاه بسیار سنگین و پر سروصدای پارچه خشک کن را در مورد اجاره نصب نموده و با برداشتن دیوارهای حائل بین اتاقها و حذف بعضی از ستونهای مورد اجاره، وضعیت محل را بطور کلی، از حالت اصلی آن خارج ساخته و با تعبیه بخاری نفت سوز کنار پنجره خارجی ساختمان و بدون نصب دودکش موجب شده که تمامی دیوار خارجی اطراف مورد اجاره، سیاه شود همچنین بلحاظ عدم برفروبی، خسارات عمده ای به سقف محل استیجاری وارد شده 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 تعدی و تفریط خوانده در عین مستأجره، وفق مواد ۱۴۹ لغایت ۱۵۵ ق.آ.د.م					
۲- در صورت عدم اقرار خوانده مبنی بر تعدی و تفریط خوانده در عین مستأجره، 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 تعدی و تفریط خوانده در عین مستأجره و نیز الزام وی به پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله، وفق بند ۸ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و مادتين ۵۱۵ و ۵۱۹ ق.آ.د.م و قاعده تسبیب					
با تقدیم شایسته ترین احترامات وکیل خواهان					