

نمونه دادخواست صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تعمیرات اساسی در عین مستأجره

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان	مشخصات مستأجر				
خوانده	مشخصات موجر				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل دادگستری				
تعیین خواسته و بهای آن	صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تعمیرات اساسی در عین مستأجره				
دلائل و منضمات دادخواست	۱- تصویر مصدق اجارنامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران ۲- استعلام ثبتی ۳- شهادت شهود ۴- تحقیق و معاینه محل توأم با نظر کارشناس ۵- وکالتنامه				
ریاست محترم مجتمع قضایی ... سلام علیکم؛ احتراماً! اینجانب وکیل خواهان، نکات ذیل را باستحضار میرساند:					
اولاً؛ با عنایت به اینکه خوانده، مالک رسمی شش دانگ یک باب مغازه، با مشخصات ثبتی مضبوط در اسناد تقدیمی، واقع در ... است.					
ثانیاً؛ با توجه به اینکه خوانده، مستند به تصویر مصدق اجارنامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران، مغازه فوق الذکر را به موکل 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 توجه به اینکه عین مستأجره، در اثر مرور زمان، تخریب شده و نیاز مبرم و ضروری به تعمیرات اساسی دارد و این امر از طریق تحقیق و معاینه محل توأم با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری، قابل احراز است.					
سادساً؛ با عنایت به اینکه خوانده، در قرارداد اجاره، متعهد به انجام تعمیرات اساسی در عین مستأجره گردیده است و از انجام این تعهد خویش امتناع می ورزد و این امر از طریق 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 ...					
لذا موارد ذیل مورد استدعاست:					
۱- صدور دستور مقتضی مبنی بر استعلام ثبتی بمنظور احراز مالکیت خوانده نسبت به عین مستأجره، وفق ماده ۲۱۲ ق.آ.د.م.					
۲- در صورت عدم اقرار خوانده در اولین جلسه دادرسی مبنی بر نیاز عین مستأجره به تعمیرات اساسی و نیز عدم موافقت وی با انجام تعمیرات اساسی، صدور قرارهای تحقیق و معاینه محل توأم با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری و همچنین استماع شهادت شهود به منظور احراز این امر، وفق مواد ۲۲۹ لغایت ۲۶۹ ق.آ.د.م.					
۳- در ماهیت دعوی، صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تعمیرات اساسی در عین مستأجره و نیز الزام وی به پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله، وفق مادتين ۲۰ و ۲۱ 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					