

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				
دلایل و منضمات دادخواست	1- تصویر مصدق اجاره‌نامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران 2- استعلام ثبتی 3- شهادت شهود 4- تحقیق و معاینه محل توأم با نظر کارشناس 5- وکالتنامه				

ریاست محترم مجتمع قضایی ... سلام علیکم؛ احتراماً اینجانب وکیل خواهان، نکات ذیل را باستحضار میرساند:

اولاً؛ با عنایت به اینکه خوانده، مالک رسمی شش‌دانگ یک باب مغازه، با مشخصات ثبتی مضبوط در اسناد تقدیمی، واقع در ... است.

ثانیاً؛ با توجه به اینکه خوانده، مستند به تصویر مصدق اجاره‌نامه رسمی به شماره ... مورخ ... تنظیمی دفتر اسناد رسمی ... تهران، مغازه فوق‌الذکر را به موکل اجاره داده است.

ثالثاً؛ با ملاحظه اینکه وفق ماده 2 آئین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 به شماره 5416/110 مورخ 25/2/1378 هیئت وزیران، ناظر به ماده 12 همان قانون، موارد ذیل از شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 خارج است:

1- هرگاه روابط استیجاری طرفین، مربوط به قبل از تاریخ اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 باشد.

2- 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 1376 باشد.

3- هرگاه روابط طرفین، ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات - بر حسب تراضی شفاهی با موجر - به عنوان اجاره باشد.

4- هرگاه دلیل تخلیه اماکن استیجاری، قبل از انقضاء مدت اجاره باشد.

5- هرگاه سند عادی اجاره، بر طبق ضوابط مقرر در ماده 2 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 تنظیم نشده باشد (عدم گواهی قرارداد عادی اجاره، توسط دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد).

رابعاً؛ عنایتاً به اینکه اجاره‌نامه عادی فوق‌الذکر، مشمول بند 1 آئین‌نامه سابق‌الذکر 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.

سادسا؛ 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 می‌ورزد 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:

1- صدور دستور مقتضی مبنی بر استعلام ثبتی بمنظور احراز مالکیت خوانده نسبت به عین مستأجره، وفق ماده 212 ق.آ.د.م

2- 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 229 لغایت 269 ق.آ.د.م

3- 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 مادتهای 20 و 21 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 و مادتهای 515 و 519 ق.آ.د.م و قاعده تسبیب

با تقدیم شایسته‌ترین احترامات

وکیل خواهان

در صورتیکه اطمینان پیدا کردید که نمونه سند مورد نیاز شما در سایت قرار ندارد لطفاً به صفحه درخواست نمونه اسناد حقوقی رفته و فرم مربوطه را تکمیل کنید.

Word دریافت فایل

PDF دریافت فایل