

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴

۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: [nashrehoghoghepoya](#)

■ کانال تلگرام: [hoghoghepoyapub](#)

■ کانال پیام رسان بله: [pooya_law](#)

■ کانال پیام رسان سروش: [pooyalaw](#)

■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دستیار وکلا

جلد چهارم

ترندهای جلسه اول دادرسی

شامل مباحث:

- جلب شخص ثالث در مقام رفع نقص دادخواست
- تفاوت بین افزایش خواسته و الحاق خواسته
- دعوی اضافی
- شامل شدن مدلول حکم بر اعتبار امر مختومه
- ...

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

هاجر گلشاد

(قاضی دادگستری تهران)

فائزه حصاری

(معاون دادستان)

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

پیش گفتار ۸

فصل اول: کلیات ۹

مقدمه ۱۰

فصل دوم: حقوق و تکالیف اصحاب دعوا تا اولین جلسه دادرسی ۱۱

بخش اول: حقوق خواهان ۱۲

گفتار اول: استرداد دادخواست ۱۲

گفتار دوم: تعرض به اصالت اسناد خوانده ۱۴

۱- ادعای انکار یا تردید نسبت به سند رسمی خوانده ۱۵

۲- ادعای انکار یا تردید نسبت به سند عادی خوانده ۱۶

۳- ادعای جعل نسبت به سند رسمی ۱۶

بخش دوم: حقوق خوانده ۱۷

گفتار اول: اعتراض به بهای خواسته ۱۷

۱- شرایط اعتراض به بهای خواسته ۱۹

الف: موضوع دعوا وجه رایج یا ارز خارجی نباشد ۱۹

ب: ابراز تا اولین جلسه دادرسی ۲۲

ج: اعلام بها توسط خوانده ۲۴

د: موثر بودن در مراحل بعدی رسیدگی ۲۴

۲- اعتراض به بهای خواسته در دعوای غیر منقول ۲۶

گفتار دوم: تعرض به اصالت اسناد خواهان ۳۵

۱- تاثیر شهادت شهود در اثبات اصالت سند عادی انکار شده ۳۵

۲- عدم استرداد سند و موثر بودن سند در دعوا ۳۸

۳- مهلت تعرض نسبت به اصالت سند ۳۹

۴- معیار تشخیص سند عادی و سند رسمی ۴۱

- ۵- معیار تشخیص محتویات و مندرجات سند رسمی ۴۳
- ۶- استمهال خواهان ۴۶
- ۷- اصل صحت یا اصل عدم در اعتبار اسناد ۴۹
- ۸- تبعیت رای قطعی کیفری برای محاکم حقوقی دائر بر جعلیت سند ۵۰
- ۹- تعیین تکلیف سند مجعول ۵۳
- ۱۰- مطالبه سند توسط قاضی دادگاه ۵۴
- ۱۱- ارائه اصول اسناد توسط نماینده خواهان یا خوانده ۵۵

فصل سوم: حقوق و تکالیف اصحاب دعوا تا پایان اولین جلسه دادرسی ۵۷

بخش اول: حقوق خواهان ۵۸

گفتار اول: طرح ایرادات ۵۸

- ۱- ایراد رد دادرس ۵۹
- ۲- قطعیت قرار امتناع از رسیدگی ۶۰
- ۳- شمول جهات رد دادرس در خصوص کمیسیون‌های شبه قضایی ۶۱
- ۴- تکلیف قاضی دادگاه در صورت قرابت با وکیل ۶۴
- ۵- تاثیر طرح دعوای مدنی یا شکایت کیفری علیه دادرس ۶۶
- ۶- تاثیر شکایت انتظامی در جهات رد دادرس ۶۸
- ۷- تکلیف قاضی در صورت طرح یک موضوع در دو شعبه ۶۹
- ۸- اتخاذ تصمیم ماهوی علی رغم مشمول بودن ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی مدنی ۷۱
- ۹- صدور قرار اعتبار امر مختومه توسط قاضی صادر کننده رای سابق ۷۳
- ۱۰- صدور قرار امتناع از رسیدگی در صورت نقض حکم ماهوی در دادگاه تجدید نظر ۷۵
- ۱۱- نقض حکم دادگاه بدوی و تلقی آن به عنوان قرار توسط دادگاه تجدید نظر ۷۸

گفتار دوم: اعمال ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی ۷۹

- ۱- افزایش خواسته ۸۰
- الف- شرایط افزایش خواسته ۸۰
- ب- معیار تشخیص بین افزایش خواسته و الحاق خواسته ۸۵
- ج- معیار تشخیص دعوای اضافی از افزایش خواسته ۹۰
- د- اقدامات قاضی در فرض پذیرش افزایش خواسته ۹۴
- ۲- تغییر نحوه دعوا ۱۰۰
- ۳- تغییر خواسته ۱۰۳
- الف- تکلیف دادگاه در فرض پذیرش عدم تغییر خواسته ۱۰۹

- ب- حضوری یا غیابی بودن رای مورد تغییر خواسته ۱۱۴
- ۴- تغییر درخواست ۱۱۶
- گفتار سوم: جلب شخص ثالث ۱۱۶**
- ۱- شرایط دادخواست جلب شخص ثالث ۱۱۸
- ۲- مهلت اقامه دعوی جلب شخص ثالث ۱۲۵
- ۳- مراحل امکان جلب شخص ثالث ۱۳۰
- ۴- نحوه جلب شخص ثالث در مرحله تجدید نظر ۱۳۴
- ۵- تکلیف دادگاه در صورت تقدیم دادخواست جلب شخص ثالث ۱۳۸
- ۶- جلب شخص ثالث در مقام رفع نقص دادخواست ۱۴۳
- ۷- حق دفاع وکیل دعوی اصلی در دعوی جلب ثالث ۱۵۰
- ۸- تکلیف دادخواست جلب ثالث بعد از مهلت مقرر ۱۵۲
- ۹- خصوصیات مجلوب ثالث در دعوی جلب شخص ثالث ۱۵۶
- بخش دوم: حقوق خواننده ۱۵۶**
- گفتار اول: جلب شخص ثالث ۱۵۶**
- گفتار دوم: طرح دعوی متقابل ۱۵۶**
- ۱- شرایط اقامه دعوی متقابل ۱۵۷
- ۲- مراحل امکان طرح دعوی تقابل ۱۶۶
- ۳- ناقص بودن دادخواست تقابل ۱۷۲
- ۴- خارج از مهلت بودن دعوی تقابل ۱۷۴
- ۵- تکلیف دادگاه در صورت فرض پذیرش دادخواست تقابل ۱۷۵
- گفتار سوم: طرح ایرادات ۱۷۶**

فصل چهارم: ایرادات موضوع ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۷۹

- بخش اول: ایرادی که موجب تغییر در مرجع رسیدگی می شود ۱۸۰**
- گفتار اول: ایراد عدم صلاحیت ذاتی یا محلی ۱۸۴**
- گفتار دوم: ایراد امر مطروحه ۱۹۱**
- ۱- طرح دو دعوی یکسان از ناحیه خواهان ۱۹۹
- ۲- طرح دعوی جزایی و مدنی تصرف عدوانی به صورت همزمان ۲۰۰
- بخش دوم: ایراداتی که موجب ایجاد مانع موقت در جریان رسیدگی می شود**
- ۲۰۴

گفتار اول: ایراد عدم اهلیت خواهان..... ۲۰۴

- ۱- اهلیت در دعوای مالی و غیر مالی ۲۰۵
- ۲- لزوم یا عدم لزوم حکم حجر در بند ۳ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی ۲۱۰
- ۳- دعوای صدور حکم رشد از ناحیه غیر رشید ۲۱۲
- ۴- اقامه دعوای ولی قهری علیه صغیر ۲۱۳
- ۵- جمع بین بند "د" ماده ۳۳۲ و ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی ۲۱۵
- ۶- نمونه قرار عدم اهلیت ۲۱۷

گفتار دوم: ایراد عدم احراز سمت..... ۲۱۸

- ۱- انواع نمایندگی ۲۲۴
- ۲- ایراد به سمت نماینده حقوقی ارگان‌های دولتی ۲۲۵
- ۳- رشید شدن خواهان در حین رسیدگی ۲۲۸
- ۴- سمت داشتن هیئت امنای مسجد در طرح دعوا ۲۳۰
- ۵- عدم احراز سمت مدیر عامل شرکت ۲۳۲

بخش سوم: ایراداتی که موجب ایجاد مانع دائم در جریان رسیدگی می‌شود ۲۳۶**گفتار اول: ایراد مشروع نبودن مورد دعوا..... ۲۳۶****گفتار دوم: ایراد عدم ذی نفعی خواهان..... ۲۳۶**

- ۱- فرق بین ماده ۲ و بند ۱۰ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ۲۳۷
- ۲- قیّم بودن خواهان و طرح دعوا به طرفیت محجور ۲۴۰
- ۳- استرداد دعوا از ناحیه احدی از خواهان‌ها در دعوای تقسیم ترکه ۲۴۲
- ۴- خسارت به ملک مشاعی ۲۴۴

گفتار سوم: ایراد طرح دعوا خارج از موعد قانونی..... ۲۴۵

۱. اعتراض به عملیات ثبتی ۲۴۷
۲. طرح دعوا علیه ظهر نویس ۲۴۷
۳. اعتراض به تصمیم واحد ثبتی در خصوص افراز ۲۴۹
۴. دعوای نفی ولد از جانب زوج ۲۵۱
۵. دعوای مطالبه خسارت علیه متصدی حمل و نقل ۲۵۲
۶. تقدیم دادخواست وخواهی خارج از مهلت قانونی ۲۵۲

گفتار چهارم: ایراد امر مختومه ۲۵۳

۱. شرایط تحقق اعتبار امر قضاوت شده ۲۵۳

- الف: وحدت اصحاب دعوا..... ۲۵۳
- ب: وحدت موضوع دو دعوا..... ۲۵۴
- ج: وحدت سبب هر دو دعوا..... ۲۵۵
۲. آراء مشمول اعتبار امر مختومه ۲۶۶
۳. دوران امر بین صدور قرار امتناع از رسیدگی یا صدور قرار اعتبار امر مختومه ۲۷۳
۴. شامل شدن مدلول حکم بر اعتبار امر مختومه ۲۷۵
- گفتار پنجم: ایراد عدم توجه دعوا به خواننده ۲۸۲
- گفتار ششم: دعوا بر فرض ثبوت اثر قانونی نداشته باشد..... ۲۸۷
- گفتار هفتم: ایرادات عدم جزمیت دعوا..... ۳۰۱

فصل پنجم: ایراد تامین دعوای واهی..... ۳۰۲

- بخش اول: شرایط تقاضای تامین از طرف خواننده ۳۰۵
- بخش دوم: موارد منع خوانده از تقاضای تامین دعوای واهی ۳۰۵
- بخش سوم: قرار قبول تامین دعوای واهی ۳۰۵

فصل ششم: ایراد تامین اتباع بیگانه..... ۳۰۶

- بخش اول: کشف تابعیت خارجی یا سلب تابعیت ایرانی ۳۰۷
- بخش دوم: تکلیف دادگاه در رسیدگی به درخواست تامین ۳۰۸

فصل هفتم: ایراد رد دادرس ۳۰۹

فصل هشتم: زمان اعلام ایرادات ۳۱۰

۲- عدم استرداد سند و مؤثر بودن سند در دعوا

وفق ماده ۲۱۸ قانون آیین دادرسی مدنی در صورتی که خواننده نسبت به اسناد خواهان ادعای انکار یا تردید نماید در چنین صورتی اگر خواهان که صاحب سند می باشد سند خود را مسترد ننماید و سند مؤثر در دعوا باشد دادگاه مکلف است به اعتبار آن سند رسیدگی نماید که به نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

موضوع: رسیدگی به صحت و اصالت سند در صورت انکار خواننده و عدم استرداد آن از ناحیه خواهان
 پرسش: به استناد یک فقره قرارداد عادی تنظیمی در بنگاه، خواهان تقاضای الزام خواننده به انتقال سند خودرو به خود را نموده است. در جلسه دادرسی، خواننده قرارداد ابرازی را انکار مینماید. با عنایت به اینکه خواسته خواهان صرفاً تقاضای انتقال سند است آیا دادگاه باید به اصالت سند هم رسیدگی کند یا رسیدگی به دعوی انتقال سند، مسبوق به صدور حکم بر صحت معامله و رسیدگی به این دعواست؟

نظر هیئت عالی

در فرض سؤال بدیهی است که در صورت انکار سند ابرازی خواهان از سوی خواننده و اعلام بقای استفاده از سند و عدم استرداد آن از ناحیه خواهان، دادگاه مکلف است مطابق مقررات ماده ۲۱۶ به بعد قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹ به صحت و اعتبار سند رسیدگی کند و پس از انجام دادرسی حکم مقتضی صادر کند.

نظر اتفاقی

باعنایت به مواد ۲۱۷، ۲۶۱ و ۲۱۸ قانون آیین دادرسی مدنی، در صورت عدم استرداد آن از ناحیه خواهان، به جهت اینکه سند ابرازی مؤثر در دعواست دادگاه مکلف است به اعتبار آن رسیدگی نماید و رسیدگی به اعتبار سند ابرازی، خود

دعوی علیحده ای قلمداد نمیشود و مقدمه ای مستقل برای رسیدگی به ادعای خواهان نیست.

۳- مهلت تعرض نسبت به اصالت سند

اظهار انکار و تردید و جعل می‌بایست حتی الامکان تا جلسه اول دادرسی اعلام شود. در غیر این صورت قابل پذیرش نیست نکته ای که قابل ذکر است این می‌باشد که قانونگذار در خصوص مهلت انکار، تردید و ادعای جعل در ماده ۲۱۷ و ۲۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی از عبارت حتی الامکان استفاده کرده است که چنین قیدی به دلیل آن است که گاهی اسناد در جریان دادرسی ارائه می‌شود نه در جلسه اول دادرسی حال اگر سندی در جریان دادرسی ارائه شود اظهار انکار و تردید یا ادعای جعل می‌بایست به عنوان اولین اقدام از طرف مقابل (خواهان یا خوانده) انجام گیرد که به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

موضوع: آیا اظهار تردید یا انکار و ادعای جعلیت نسبت به اسناد ابرازی در هر موقع از جریان دادرسی موثر و قابل استماع است؟

پرسش: طبق ماده ۳۷۷ قانون آیین دادرسی مدنی سابق (مصوب ۱۳۱۸) اظهار و ادعای تردید و یا انکار باید در دادرسی اختصاری در جلسه اول و در دادرسی عادی در اولین لایحه جوابیه به عمل آید ولی در ماده ۲۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ این الزام یا ارائه در اولین جلسه با آوردن لفظ «حتی الامکان» تا اندازه ای متزلزل شده است و مع الوصف به استناد ماده ۲۱۹ قانون مذکور ادعای جعلیت نسبت به اسناد و مدارک ارایه شده، باید برابر ماده ۲۱۷ این قانون با ذکر دلیل اقامه شود مگر اینکه دلیل ادعای جعلیت بعد از موعد مقرر و قبل از صدور رأی یافت شده باشد در غیر این صورت دادگاه به آن، ترتیب اثر نمیدهد؛ بنابراین، اظهار تردید و یا انکار و ادعای جعلیت باید در اولین جلسه دادرسی به عمل آید مگر آنکه سبب آن بعداً حادث شود و تشخیص آن در این خصوص با نظر دادگاه است.

نظر هیئت عالی

۱. چنانچه خواننده بدون تعرض به اصالت سند مدرکيه، در ماهیت دعوا دفاع کند، دیگر انکار یا تردید یا جعلیت (حسب مورد) نسبت به آن مسموع نخواهد بود. ۲. چنانچه خواننده ضمن تعرض به اصالت سند مدرکيه در ماهیت دعوا دفاع کند طبق مقررات ذیل ماده ۲۲۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری، تعرض به اصالت سند قابل رسیدگی نیست. ۳. اگرچه اصل این است که اظهار انکار یا تردید یا ادعای جعلیت باید تا اولین جلسه رسیدگی به عمل آید، از کلمه «حتی الامکان» در ماده ۲۱۷ قانون مزبور چنین مستفاد است که این موارد در صورتی که بعد از جلسه اول هم مطرح شود قابل رسیدگی است.

نظر انفاقی

طبق ماده ۳۷۷ قانون آیین دادرسی مدنی سابق (مصوب ۱۳۱۸) اظهار و ادعای تردید و یا انکار باید در دادرسی اختصاری در جلسه اول و در دادرسی عادی در اولین لایحه جوابیه به عمل آید ولی در ماده ۲۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ این الزام یا ارائه در اولین جلسه با آوردن لفظ «حتی الامکان» تا اندازه ای متزلزل شده است و مع الوصف به استناد ماده ۲۱۹ قانون مذکور ادعای جعلیت نسبت به اسناد و مدارک ارائه شده، باید برابر ماده ۲۱۷ این قانون با ذکر دلیل اقامه شود مگر اینکه دلیل ادعای جعلیت بعد از موعد مقرر و قبل از صدور رأی یافت شده باشد در غیر این صورت دادگاه به آن، ترتیب اثر نمیدهد؛ بنابراین، اظهار تردید و یا انکار و ادعای جعلیت باید در اولین جلسه دادرسی به عمل آید مگر آنکه سبب آن بعداً حادث شود و تشخیص آن در این خصوص با نظر دادگاه است.

ترفند:

وکیل دادگستری دادخواستی با عنوان الزام به تنظیم سند در شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی شهرستان سنندج مطرح می‌نماید و قاضی دادگاه حکم به الزام به تنظیم سند بعد از احراز ارکان دعوی فوق‌الذکر صادر می‌نماید و وکیل دادگستری بعد از مدتی دادخواست دیگری با عنوان تحویل مبیع در شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان سنندج مطرح می‌نماید و وکیل خواننده نسبت به مستندات خواهان ادعای جعل می‌نماید. در چنین صورتی وکیل خواهان می‌بایست دقت نماید با توجه به اینکه اصالت سند ایشان در شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی احراز شده است و قاضی دادگاه به استناد آن حکم به الزام به تنظیم سند صادر نموده است، لذا ادعای جعل وکیل خواننده نسبت به سند ارائه شده در دعوی تحویل مبیع تاثیری نخواهد داشت.

۴- معیار تشخیص سند عادی و سند رسمی

طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است و سند عادی سندی است که اوصاف فوق‌الذکر در ماده ۱۲۸۷ را نداشته باشد و لازم به ذکر است طبق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی اسنادی عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را دارد.

۱. اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن از منتسب الیه را تصدیق نماید.

۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

و ثمره این مطلب که قاضی تشخیص بدهد که این سند عادی است یا رسمی، به این دلیل می‌باشد که اسناد رسمی قابل انکار و تردید نیست و فقط ادعای جعل نسبت به آن امکان پذیر است لذا در مورد سند رسمی و سند عادی که اعتبار سند رسمی را دارد قابل انکار و تردید نبوده و فقط ادعای جعل امکان پذیر است اما در

نسبت به امحای مستند اقدام شود و نیازی به صدور اجرائیه در این مورد نیست و دادگاه رأساً اقدام خواهد کرد.

نظر اتفاقی

مقایسه بین مواد ۲۲۱ قانون آیین دادرسی فعلی و ۳۸۷ قانون آیین دادرسی نشان میدهد در ماده ۳۸۷ با حضور دادستان «قید شده است. جعل جرمی عمومی است و قید قطعی شدن حکم قرینه اجرای حکم از سوی دادگاه رأساً بدون نیاز اجرائیه است و جنبه اعلامی دارد. فلسفه صدور اجرائیه الزام محکوم علیه به عمل است. گاهی حکم دادگاه مستلزم عملی از طرف محکوم علیه نیست مثل بطلان سند و به تقاضای محکوم له جهت صدور اجرائیه نیاز نیست به هر حال دادگاه مکلف به اجرا در این قسمت است زیرا: ۱. جرم عمدی جعل و استفاده از سند واقع شده ۲. سند مزبور آلت جرم است و ارائه آلت جرم به مجرم با ماده ۱۰ قانون مجازات اسلامی منافات دارد. نهایت اینکه دادگاه مکلف است و نیاز به منتظر ماندن جهت تقاضای محکوم له و صدور اجرائیه نیست و دادگاه باید رأساً اقدام کند.

۱۰- مطالبه سند توسط قاضی دادگاه

گاهی از اوقات در جلسه اول دادرسی خواننده نسبت به اسناد خواهان تعرضی نمی نماید حال این سؤال مطرح می شود که قاضی دادگاه می تواند رأساً اصل سند را از خواهان جهت بهره برداری قضایی مطالبه نماید یا خیر و اگر خواهان اصل سند را ارائه نمود در چنین صورتی آیا قاضی دادگاه می تواند به استناد ماده ۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی قرار ابطال دادخواست را صادر نماید. در این خصوص به نظریه اداره حقوقی به شرح ذیل اشاره می شود.

نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۱۷۶۸ مورخ ۱۳۸۳/۳/۱۶

با توجه به ماده ۹۶ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ که تصریح نموده، خواهان باید اصل اسنادی که رونوشت آنها را ضمیمه دادخواست کرده در جلسه دادرسی حاضر نماید و برای خواننده نیز همین

تکلیف را در مورد اسنادی که می‌خواهد به آنها استناد نماید، مقرر داشته و تأکید نموده که در صورت عدم حضور طرفین نیز اصل سند باید به دادگاه ارسال شود، چنین استنباط می‌شود که منظور مقنن از وضع این مقرره آن بوده که در فرض تردید و انکار سند، اصل آن را برای ارائه به دادگاه یا ملاحظه طرف در دسترس باشد تا بدین لحاظ دادرسی با مانع یا تأخیر مواجه نشود؛ اما در فرضی که اصحاب دعوا راجع به اصالت سند ادعایی نداشته و صحت آن را پذیرفته باشند، دادگاه با عنایت به اصل صحت و با توجه به ذیل ماده ۲۲۸ همان قانون و مواد ۱۲۹۰ و ۱۲۹۱ قانون مدنی باید آن را معتبر تلقی نماید. خصوصاً که خواهان هنگام تقدیم دادخواست، یکبار اصول اسناد را برای تطبیق رونوشت یا اصل، ارائه نموده است. بعلاوه، ملاک ماده ۲۱۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مؤید همین استنباط است. زیرا طبق ماده یاد شده، در صورتی که سند مورد تردید یا انکار قرار گیرد و ارائه دهنده آن را استرداد نماید، تکلیفی برای دادگاه در مورد رسیدگی به صالت آن وجود ندارد. بنابراین چنانچه طرفین صحت و اصالت سند را پذیرفته باشند، به طریق اولی دادگاه تکلیف ندارد که اعتبار سند را مورد رسیدگی قرار دهد. بدین لحاظ ملاحظه سند هم قانوناً الزامی نیست.

ترفند:

وکیل دادگستری می‌بایست دقت نماید اگر در جلسه دادرسی نسبت به اسناد ارائه شده توسط طرفین دعوا ادعای انکار یا تردید یا جعل نشده باشد قاضی دادگاه نمی‌تواند راساً از وکیل دادگستری اصل سند را درخواست نماید و در صورت عدم ارائه اصل سند قرار ابطال دادخواست را صادر نماید.

۱۱- ارائه اصول اسناد توسط نماینده خواهان یا خوانده

گاهی از اوقات خواهان یا خوانده در جلسه اول دادرسی حضور نیافته و برادر خود یا خواهر خود و ... را به عنوان نماینده جهت ارائه اصل اسناد به دادگاه معرفی می‌نماید. در چنین صورتی این سؤال مطرح می‌شود که آیا قاضی دادگاه می‌تواند

اصول اسناد را از نماینده قبول نماید یا اینکه خواهان یا خوانده باید شخصاً یا توسط وکیل دادگستری اصول اسناد را ارائه نمایند. در این خصوص با توجه به اینکه ارائه اصل اسناد صرفاً جهت ملاحظه قاضی دادگاه می‌باشد و نماینده به عنوان دفاع و دخالت در دادرسی نقشی را ندارد لذا می‌توان گفت که اصول اسناد را از نماینده خواهان و خوانده می‌توان پذیرفت.

۲- قطعیت قرار امتناع از رسیدگی

در صورتی که قاضی رسیدگی کننده قرار امتناع از رسیدگی را صادر نماید در چنین صورتی این مسئله قابلیت طرح را دارد که مقام ارجاع یا شخصی که پرونده به او ارجاع شده است حق مخالفت با قرار امتناع از رسیدگی را دارد یا خیر؟ در این خصوص حسب رای وحدت رویه شماره ۳۰ مورخه ۱۳۶۱/۱۱/۳۰ دیوان عالی کشور و نظریه شماره ۳۴۱۰/۷ مورخه ۱۳۶۰/۰۸/۲۷ اداره حقوقی قوه قضائیه قرار امتناع از رسیدگی قطعی می‌باشد و هرگاه دادرس چنین قراری را صادر نماید دادگاه مرجوع علیه باید به آن رسیدگی نماید و حق ندارد به این دلیل که قرار امتناع از رسیدگی صحیح نبوده ان را اعاده نماید و معاون ارجاع به این جهت که اعلام رد صحیح نبوده نمی‌تواند پرونده را جهت ادامه رسیدگی نزد قاضی صادر کننده قرار اعاده نماید.

نظریه شماره ۷/۳۴۰ مورخه ۱۳۹۱/۱۲/۱۹

تشخیص صلاحیت هر قاضی با خود قاضی است. در مواردی که دادرس دادگاه یا رئیس دادگاه هر یک از موارد ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹ خود را مردود می‌داند باید پرونده را جهت ارجاع به قاضی دیگر نزد مقام ارجاع کننده بفرستد. در این صورت مقام مذکور مکلف است بر اساس ماده ۹۲ قانون مورد اشاره رسیدگی را به دادرس یا دادرسان دیگر محول نماید و در صورتی که دادگاه فاقد شعبه دیگر باشد پرونده را باید به نزدیکترین دادگاه هم عرض ارسال نماید.

نظریه شماره ۷/۴۰۱۲ مورخه ۱۳۶۶/۰۷/۰۲

۱. آنچه از مقررات مربوط به رد دادرس در آیین دادرسی مدنی استنباط می‌گردد و بالاخص مفاد ماده ۲۱۴ قانون آیین دادرسی مدنی آن است که اگر به علت اعلام رد از ناحیه دادرسی یا از طرف اصحاب دعوا پرونده به محکمه دیگری ارسال شود ولو اعلام رد صحیح و قانونی نباشد دادگاه اخیرالذکر نمیتواند برای دادرس ممتنع از رسیدگی اعلام صلاحیت نماید و پرونده را اعاده نماید.

۲. وقتی که به علت اعلام رد دادرسی پرونده به منظور رسیدگی به شعبه دیگری فرستاده می شود و دادگاه مذکور حق اعلام صلاحیت برای دادرسی را نداشته باشد مسئله حل اختلاف مطرح نخواهد بود تا اقدامات دادگاه حقوقی یک قانونی به صحیح تشخیص داده شود.

ترفند:

وکیل دادگستری می بایست دقت نماید هنگامی که قاضی دادگاه قرار امتناع از رسیدگی را صادر نمود اگر قاضی شعبه دیگر با قرار فوق الذکر مخالفت نمود جهت جلوگیری از اطاله دادرسی وکیل دادگستری طی لایحه ای اعلام نماید که قرار امتناع از رسیدگی قطعی می باشد و قاضی شعبه دیگر حق مخالفت با قرار امتناع از رسیدگی را ندارد چرا که در صورت عدم ارسال لایحه ممکن است با مخالفت قاضی شعبه دیگر اطاله دادرسی در خصوص موضوع دعوا مطروحه ایجاد شود.

۳- شمول جهات رد دادرسی در خصوص کمیسیون های شبه قضایی

در صورتی که قاضی در یکی از مراجع شبه قضایی اظهار نظر نموده باشد به عنوان مثال در کمیسیون ماده ۷۷ رای ماهوی صادر کرده باشد حال در دادگاه پرونده ای به ایشان ارجاع گردد که از لحاظ ماهیتی با موضوع پرونده کمیسیون ماده ۷۷ که رای صادر کرده است یکسان باشد در چنین صورتی آیا مشمول بند د ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی مدنی می باشد یا خیر؟ به نشست های قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: بررسی دایره شمول جهات رد دادرسی در کمیسیون های شبه قضایی
پرسش: آیا جهات رد دادرسی شامل کمیسیون های شبه قضایی که قاضی یکی از اعضای آن است نیز می شود؟

نظر هیئت عالی

در مواردی که قاضی در مراجع شبه قضایی به عنوان عضو مرجع مزبور در ماهیت موضوع دعوی اقامه شده اظهار نظر کرده باشد، طبق بند د ماده ۹۱ قانون

د- اقدامات قاضی در فرض پذیرش افزایش خواسته

در صورتی که خواهان خواسته خود را افزایش نماید و شرایط مندرج در ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی که بیان شد را دارا باشد طبق اصول کلی می‌بایست هزینه دادرسی خواسته ای که افزایش داده است را پرداخت نماید در چنین صورتی ممکن است خواهان در همان جلسه اول دادرسی و در فرجه مقرر وقت رسیدگی تمبر هزینه دادرسی را پرداخت نماید و خوانده نیز در جلسه رسیدگی حضور داشته و فرصت و آمادگی دفاع را در راستای اصل تناظر داشته باشد و اعلام آمادگی دفاع نماید در چنین صورتی خواسته خواهان اخذ و بر مبنای آن خواسته خوانده نیز اخذ می‌گردد اما ممکن است در همان جلسه اول دادرسی تمبر هزینه دادرسی را پرداخت ننماید یا اینکه پرداخت نموده اما خوانده آمادگی دفاع را اعلام ننماید. در چنین صورتی می‌بایست به خواهان ابلاغ شود که نسبت به پرداخت هزینه دادرسی ظرف مهلت قانونی (۱۰ روز) اقدام نماید و قاضی به دفتر اعلام می‌نماید دفتر وقت نظارت ۱۰ روزه تعیین و به خواهان ابلاغ با توجه به افزایش خواسته ایشان از مبلغ ۳۰ میلیون تومان به مبلغ ۵۰ میلیون تومان ظرف مهلت ۱۰ روز نسبت به پرداخت هزینه دادرسی ۲۰ میلیون تومان اقدام وقت نظارت تعیین و بعد از حلول وقت یا وصول نتیجه به نظر برسد. بعد از وصول پرونده چنانچه خواهان نسبت به پرداخت هزینه دادرسی اقدام نموده باشد دادگاه وقت رسیدگی مجدد تعیین می‌نماید به و خوانده ابلاغ می‌نماید که خواسته خواهان از مبلغ ۳۰ میلیون تومان به ۵۰ میلیون تومان افزایش یافته و وقت رسیدگی تعیین و طرفین دعوت شوند. در صورتی که خواهان نسبت به پرداخت هزینه دادرسی ظرف مهلت ۱۰ روز اقدام ننماید در چنین صورتی افزایش خواسته قابل پذیرش نبوده و در مثالی که مطرح شد قاضی فقط به مبلغ ۳۰ میلیون تومان رسیدگی می‌کند و نسبت به افزایش خواسته چنین دستور می‌دهد با توجه به اینکه خواهان هزینه دادرسی افزایش خواسته را پرداخت ننموده است لذا درخواست وی مورد پذیرش نمی‌باشد که به نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

موضوع: عدم ابطال تمبر هزینه دادرسی در مورد افزایش خواسته پرسش: در یک پرونده، خواهان خواسته خود را افزایش داده و تمبر هزینه دادرسی خواسته افزایش یافته را ابطال نکرده است. نسبت به پرداخت هزینه دادرسی خواسته افزایش یافته، توسط مدیر دفتر اخطار رفع نقص صادر شده اما خواهان نسبت به رفع نقص اقدام ننموده است. در این شرایط آیا مدیر دفتر دادگاه میتواند دادخواست خواهان را رد کند یا اینکه دادگاه باید هنگام صدور رأی، خواسته افزایش یافته خواهان را رد کند؟

نظر هیئت عالی

نظر اول: بر حسب مقررات ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی خواهان می‌تواند تا اولین جلسه دادرسی خواسته خود را افزایش دهد. در این صورت بدو باید مراتب به خواننده ابلاغ و سپس هزینه دادرسی مازاد بر خواسته اولیه از خواهان مطالبه شود و این اقدام به دو صورت امکانپذیر است. اگر خواهان تا قبل از جلسه دادرسی شخصاً در دادگاه حاضر و خواسته خود را افزایش دهد دیگر احتیاجی به صدور و ارسال اخطار رفع نقص برای وی نیست. لذا به وی تکلیف میشود که هزینه دادرسی را بر مبنای خواسته مورد تقاضا پردازد. در صورت پرداخت هزینه دادرسی، خواسته مطابق مبلغی است که خواهان اعلام نموده است. اما اگر خواهان فقط با ارسال لایحه، خواسته خود را افزایش دهد برای دریافت هزینه دادرسی صدور اخطاریه از طرف دفتر جهت وی ضروری است ولی در هر دو مورد در صورت عدم پرداخت هزینه دادرسی نیازی به صدور قرار رد نیست و دادگاه فقط به تقاضای خواهان ترتیب اثر نمیدهد و خواسته وی همان مبلغی است که در دادخواست تعیین شده زیرا اصولاً افزایش خواسته تقاضاست نه دادخواست. به این جهت نیازی به صدور قرار رد نیست. بدیهی است کم کردن خواسته تا انتهای مراحل رسیدگی امکانپذیر است. نظر دوم: افزایش خواسته مطابق ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و

انقلاب در امور مدنی، در صورتی ممکن است که با دعوی طرح شده مربوط بوده و منشأ واحدی داشته باشد و تا پایان اولین جلسه دادرسی به دادگاه اعلام شده باشد. چنانچه در جلسه اول دادگاه، افزایش خواسته صورت پذیرد، دادگاه پرونده را جهت رفع نقص به دفتر اعاده خواهد کرد. در هر حال صدور قرار رد دادخواست نسبت به کل خواسته منطبق با موازین قانونی نیست.

نظر اتفاقی

نظر اول: نظر به اینکه دادخواست خواهان قبل از افزایش خواسته مطابق مقررات به جریان افتاده و در کل، صدور قرار رد دادخواست توسط مدیر دفتر دادگاه خلاف موازین قانونی و دور از انصاف و عدالت قضایی است و نظر به اینکه رسیدگی به دعوی که هزینه دادرسی آن پرداخت نشده مخالف با مقررات آیین دادرسی مدنی است، نه کل دادخواست خواهان قابل رد است و نه کل دعوی نامبرده قابل رسیدگی است. بنابراین، دادخواست را نسبت به آن قسمت از خواسته که هزینه دادرسی آن پرداخت نشده است باید رد کرد و مطابق قانون آیین دادرسی مدنی، رد دادخواست نیز از اختیارات و وظایف مدیر دفتر است و در صورتی که مدیر دفتر به این تکلیف عمل نکند، دادگاه هنگام رسیدگی و صدور حکم با اخذ وحدت ملاک از ماده ۳۵۰ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوا را نسبت به خواسته افزایش یافته صادر خواهد کرد. نظر دوم: با توجه به اینکه بعد از افزایش خواسته، خواسته خواهان از میزان قبلی به میزان افزایش یافته تغییر می‌یابد و این مورد در حکم آن است که خواهان از ابتدا خواسته خود را به میزان تغییر یافته تعیین نموده است و با توجه به اینکه در صورت عدم تأدیه هر میزان از هزینه دادرسی، مدیر دفتر دادگاه حق رد دادخواست را داراست، مدیر دفتر دادگاه کل دادخواست متقاضی را رد خواهد نمود. نظر سوم: در صورتی که دعوا و خواسته خواهان قابل تجزیه باشد دادخواست فقط نسبت به قسمت افزایش یافته رد خواهد شد در غیر این صورت به جهت جریان قانونی دادخواست، مدیر دفتر دادگاه حق رد دادخواست را ندارد. از آنجا که رد دادخواست از وظایف

دادگاه نیست، دادگاه نسبت به کل دعوا رسیدگی خواهد کرد لیکن مطابق بند (۲۴) ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت، اجرای حکم را منوط به پرداخت هزینه دادرسی خواهد کرد.

موضوع: عدم ابطال تمبر هزینه دادرسی در مورد افزایش خواسته پرسش: اگر خواهان در اولین جلسه، خواسته را افزایش دهد و در مهلت مقرر نسبت به ابطال تمبر مقدار اضافی اقدامی ننماید، تکلیف دادگاه چه خواهد بود؟

نظر هیئت عالی

افزایش خواسته مستلزم پرداخت هزینه دادرسی مربوط است و در صورتی که خواهان در مهلت قانونی نسبت به پرداخت آن اقدام نکند، افزایش خواسته قابل ترتیب اثر نیست و خواسته دعوی همان خواسته اولیه تلقی شده و مورد رسیدگی ماهوی قرار می گیرد.

نظر اکثریت

نسبت به افزایش خواسته قرار رد دادخواست فقط نسبت به قسمت اضافی صادر می کنیم چون نسبت به خواسته اولیه، پرونده کامل بوده و تمبر دادرسی هم ابطال شده است و نسبت به بقیه اقدامی نشده است لذا قرار رد نسبت به قسمت اضافی صادر می شود.

نظر ابرازی

به نظر می رسد در این گونه موارد یکی از دو اقدام را باید انجام داد: ۱. اصلاً افزایش خواسته را نپذیریم چون شرط رسیدگی در ماهیت نسبت به افزایش خواسته پرداخت هزینه دادرسی است که هنوز پرداخت نشده است لذا موجبی برای رسیدگی در قسمت افزوده شده نیست و خواسته، همان خواسته اولیه تلقی می گردد. ۲. قرار رد دادخواست کلی را صادر می کنیم البته مبنای این سخن آن است که آیا خواسته اولیه و ثانویه را من باب تعدد مطلوب بدانیم یا من باب وحدت مطلوب، اگر

تعدد مطلوب باشد باید وفق راه حل اولیه و اکثریت عمل کرد ولی اگر من باب وحدت مطلوب باشد باید قرار رد دادخواست صادر شود. این در مقام ثبوت، اما در مقام اثبات باید قائل به تفکیک شویم بدین توضیح که اگر افزایش خواسته از همان جنس اولیه باشد از باب وحدت مطلوب است مثلاً خواسته اولیه ده میلیون تومان بوده ولی در جلسه اول آن را افزایش داده به بیست میلیون تومان در این گونه موارد که از یک جنس است. ظاهراً قصد خواهان یک چیز است و آن همان مبلغ بیشتر است نه اینکه بگوییم دو تا ده میلیون تومان خواسته وی می‌باشد ولی اگر افزایش خواسته از جنس قبلی نباشد یعنی در واقع افزایش نیست بلکه الحاق یک خواسته دیگر است مثلاً خواسته اولیه، خلع ید بوده و در جلسه اول اخذ اجرت‌المثل را نیز اضافه کرده است. در این گونه موارد ظاهر در تعدد مطلوب است که نسبت به اضافی فقط باید قرار رد دادخواست صادر شود.

نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۳۰۰۸، شماره پرونده ۳۰۰۸-۶۲-۹۷ ح، مورخه

۱۳۹۸/۰۶/۲۳

استعلام:

هرگاه طرفین قرارداد روزانه مبلغی را به عنوان خسارت تأخیر اجرای تعهد ذکر نمایند و به لحاظ عدم انجام تعهد این مبالغ مورد خواسته خواهان قرار گیرد، آیا خواسته باید از تاریخ تخلف تا زمان تقدیم دادخواست مطرح و بر این اساس تمبر ابطال گردد یا اینکه خواهان میتواند از تاریخ تخلف لغایت اجرای تعهد خسارت را در دادخواست مطالبه کند؟

بازگشت به استعلام شماره ۹۷۰۰۹۰ مورخ ۲۴/۱۰/۱۳۹۷ به شماره ثبت وارده ۳۰۰۸ مورخ ۰۱/۱۱/۱۳۹۷، نظریه مشورتی کمیسیون آیین دادرسی مدنی این اداره کل به شرح زیر اعلام میگردد:

در مواردی که خواهان وجه التزام قراردادی را وفق ماده ۲۳۰ قانون مدنی مطالبه می‌کند، باید میزان خواسته خود را تا زمان تقدیم دادخواست تعیین و بر اساس آن ابطال تمبر نماید و با توجه به ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و

انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ میتواند تا جلسه اول دادرسی خواسته خود را افزایش دهد و مابه التفاوت تمبر دادرسی را ابطال کند و صدور حکم برای وجه التزام متعلقه پس از تاریخ جلسه اول امکانپذیر نیست و مستلزم طرح دعوا و رسیدگی جداگانه است.

جزئیات نظریه

شماره نظریه: ۷/۹۵/۱۴۹۷

شماره پرونده: ۷۰۴-۱-۱۲۷-۹۵

تاریخ نظریه: ۱۳۹۵/۰۶/۲۸

استعلام:

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

در صورت افزایش خواسته موضوع ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ از سوی خواهان در جلسه اول، رعایت اصل تناظر اقتضاء دارد که در صورت عدم حضور خوانده در جلسه رسیدگی، مجدداً جلسه دیگری تعیین و افزایش خواسته به خوانده ابلاغ و سپس اقدام به رسیدگی شود.

جزئیات نظریه

شماره نظریه: ۷/۹۷/۲۰۵۱

شماره پرونده: ۱۲۶۵-۱-۱۲۷-۹۶

تاریخ نظریه: ۱۳۹۷/۰۷/۱۴

استعلام

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

* گرچه جلسه اول دادرسی، جلسه‌ای است که موجبات رسیدگی فراهم باشد، اما در فرض سوال که خواهان در جلسه اول دادرسی خواسته خود را افزایش داده است، اگر خوانده حاضر نباشد یا حاضر باشد و آمادگی خود را برای پاسخ به دعوی مطروحه با لحاظ تغییر انجام شده اعلام نکند، دادگاه به لحاظ لزوم رعایت

اصل تناظر موظف است وقت رسیدگی را تجدید نماید که در این صورت حقوق طرفین در جلسه اول، در اولین جلسه بعدی قابل اعمال است. شایسته ذکر است اگر افزایش خواسته بعد از رسیدگی به خواسته اولیه بوده و به نظر دادگاه پرونده نسبت به این قسمت معد صدور رأی باشد، می تواند نسبت به همین قسمت مبادرت به صدور رأی کند و اولین جلسه بعدی، جلسه اول دادرسی برای رسیدگی به مقدار افزوده شده خواسته است.

* در فرض سوال، مستفاد از ماده ۱۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۲ و ۴ قانون اجرای احکام مدنی این است که اگر هر کدام از طرفین از اجرای تعهدات مذکور در سازشنامه خودداری کند، طرف دیگر می تواند از دادگاه صدور اجراییه را درخواست کند که در این حالت صدور اجراییه و اجرای مفاد سازشنامه بر اساس آن، الزامی خواهد بود.

ترفند:

پس وکیل دادگستری می بایست دقت نماید که بین افزایش خواسته و الحاق خواسته تفاوت وجود دارد و اگر وکیل خواهان در جلسه دادرسی بیان داشت که در دعوی الزام به تنظیم سند، الزام به تفکیک و الزام به اخذ مفاسا حساب و الزام به پایان کار را تحت عنوان افزایش خواسته به دادخواست خود اضافه نماید وکیل خوانده با توجه به توضیحات فوق الذکر باید به این امر ایراد نماید چرا که موارد فوق الذکر که بیان گردید در قالب الحاق به خواسته می باشد نه افزایش خواسته. در نتیجه چنین مواردی می بایست در قالب دادخواست مجزا مطرح گردد.

۲- تغییر نحوه دعوا

تغییر نحوه دعوا که در ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی بیان شده است بدین توضیح می باشد که خواهان سبب دعوی خود را تغییر نماید به عنوان مثال در بطلان معامله به جهت مستحق الغیر بودن، خواهان در جلسه اول دادرسی بطلان معامله را به جهت فقدان اراده و قصد خواستار می باشد یا اینکه خواهان دادخواست فسخ معامله

را به علت خیار مجلس تقدیم نموده و در جلسه اول دادرسی نحوه دعوا (سبب) را تغییر داده و به خواسته فسخ معامله به علت خیار غبن را خواستار باشد در تغییر نحوه دعوا همان شرایطی که مورد افزایش خواسته بیان شد می‌بایست رعایت گردد. نکته ای که لازم به ذکر است این است که در تغییر نحوه دعوا چنانچه خواهان در جلسه اول دادرسی بیان دارد که خواسته خود را در راستای ماده ۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی از دادخواست اعلام تایید فسخ به علت خیار غبن به دادخواست تأیید فسخ به علت خیار شرط را خواستارم در چنین صورتی قاضی باید به خواننده ابلاغ نماید که آیا در جلسه رسیدگی آمادگی دفاع را دارد یا خیر؟ چرا که در راستای اصل تناظر خواننده می‌بایست فرصت تدارک دفاع را داشته باشد و چنانچه خواننده بیان دارد که فرصت تدارک دفاع را ندارد در چنین صورتی وقت رسیدگی مجدد تعیین و طرفین دعوت می‌شوند. گاهی از اوقات تغییر نحوه دعوا مستلزم رعایت تشریفات است که در صورت عدم رعایت آن موجبات قرار عدم استماع دعوا را فراهم می‌سازد؛ بدین توضیح که خواهان در جلسه اول دادرسی، دادخواست تخلیه به علت تعدی یا تفریط را مطرح نموده اما در جلسه اول دادرسی بیان می‌دارد که تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها را خواستار می‌باشد که در چنین صورتی طبق ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ مهلت پرداخت اجاره بها ظرف مهلت روز از پایان هر ماه جاری است و چنانچه مستاجر در این مدت اجاره بها را پرداخت نکند موجر برای طرح دعوی تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها موظف است پیش از طرح دعوا اقداماتی را انجام دهد.

مستاجر در مهلت قانونی اجاره بها را پرداخت نکرده است:

الف- طبق بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ در جایی که اجاره نامه طرفین کتبی عادی باشد یا عقد اجاره شفاهی باشد که قانون از آن تحت عنوان در بین نبودن اجاره نامه یاد می‌کند، در این صورت موجر قبل از تقدیم دادخواست تخلیه باید برای مستاجر اظهار نامه رسمی ارسال نماید.