

غلامرضا کامیار

وکیل پایه یک دادگستری

قلمرو حق کسب و پیشه و تجارت* در حقوق ایران

● چکیده

حق کسب و پیشه و تجارت از دیدگاه حقوق اقتصادی، اموال و تجارت مورد بحث و بررسی قرار گرفته است.

لیکن می‌توان این موضوع را از دیدگاه شهرسازی و حقوق شهری نیز مورد تحلیل قرار داد.

بر این پایه، حق کسب و پیشه و تجارت از جهت موضوع و قلمرو جغرافیایی با محدودیت مواجه است.

کاربری املاک و اراضی و ضوابط تقسیمات کشوری از موضوعات اساسی رشته حقوق شهری هستند که با توجه به مطالب فوق، موضوعات مقاله به شرح ذیل بیان

* - کسبه، پیشه‌وران و تجار دارای حق کسب و پیشه و تجارت هستند.

در قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹ عبارت حق کسب و پیشه و یا تجارت بکار رفته بود اما در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ عبارت حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد استفاده قرار گرفت. می‌توان گفت: از نظر ادبی این عبارت لف و نشر مرتب است. چنین دقتی به این دلیل بوده است که مستأجرین پیشه‌ور و کسبه نیز از وجود این حق بهره‌مند شوند. از ماده ۶ قانون تجارت این معنا استنباط می‌شود که کسبه نیز تاجر هستند زیرا مستثنی از مصادیق مستثنی منه است و عناوین هر دو واحد است برای مطالعه بیشتر رجوع شود به نظامنامه جدید ماده ۱۹ قانون تجارت ماده واحده: افراد زیر که از مصادیق اشخاص مذکور در ماده ۹۶ قانون مالیات‌های مستقیم نباشند با دارا بودن شرایط زیر کسبه جزء محسوب می‌شوند.

۱. کسبه، پیشه‌وران، تولیدکنندگان و نظایر آنها که میزان فروش سالیانه آنان از مبلغ یکصد میلیون ریال تجاوز نکند.

۲. ارایه‌دهندگان خدمات در هر زمینه‌ای که مبلغ دریافتی آنها در قبال خدمات ارایه شده در سال از مبلغ پنجاه میلیون ریال تجاوز نکند (روزنامه رسمی مورخه ۱۳۸۰/۱۱/۹).

خواهد شد.

- مقدمه

- فصل نخست: وجوه افتراق سرفعلی با حق کسب و پیشه و تجارت

- فصل دوم: قلمرو زمانی حق کسب و پیشه و تجارت

- فصل سوم: قلمرو مکانی حق کسب و پیشه و تجارت

- فصل چهارم: قلمرو موضوعی حق کسب و پیشه و تجارت

- فصل پنجم: حاکمیت اراده و توسعه حق کسب و پیشه و تجارت

- خاتمه و نتیجه گیری

● مقدمه

کاروان بشری در مسیر شتابان خود نیازمند قوانینی است که با تکیه بر آن ادامه حیات دهد. مقررات ساده‌ای که در گذشته حدود حقوق و آزادی‌ها را ترسیم می‌کرد، قادر به رفع نیازمندی‌های امروز جامعه نیست. به موازات افزایش جمعیت و گسترش کانون‌های جمعیتی، انقلابی در روابط اشخاص ایجاد شده است.

در این میان دولت نمی‌تواند به نظاره نشسته و از روابط اقتصادی کاملاً آزاد سخن بگوید. برقراری امنیت، رفاه و تأمین اجتماعی و رفع فقر و تبعیض مستلزم وضع قوانین کارآمد است. این قوانین در بستر جامعه متولد می‌شوند و از سرچشمه اراده جمعی سیراب می‌شوند.

اراده جمعی گرچه وظیفه قانونگزاری را به قوه حاکمه واگذار می‌کند لیکن خود نیز در کار مداوم ساخت، الزامات و تکالیف است. این الزامات تحت تأثیر فرهنگ، سنت، دین و اخلاق و گاهی تقلید از سایر ملل بوجود می‌آید. قانونگذار فهیم نسبت به چنین تمایلاتی بی‌تفاوت نیست و به آنچه واقع شده است نظم منطقی می‌دهد.

پدیده حق کسب و پیشه و تجارت از جمله حقوقی است که در بستر عرف رشد و نمو کرد و سرانجام در عرصه مجلس مقننه ظهور و جامه قانون بر تن کرد. این حق از بدو پیدایش، مسیر پرفراز و نشیبی را طی کرد. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ این حق را به اوج رساند و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ آن را به حاشیه راند.

این وجود حقی که براساس قوانین سابق خلق گردیده است ادامه حیات می دهد و اجرای آن توسط محاکم تضمین می شود.

پس باید ماهیت این حق را شناخت و مرزهای آن را به درستی تعیین کرد و از اهمیت تحلیل آن غافل نبود.

فصل اول: افتراق حق سرقتی با حق کسب و پیشه و تجارت

حق سرقتی^{***} با حق کسب و پیشه و تجارت قرین است. این قرابت موجب این پندار شده است که این دو بیانگر ماهیت واحد هستند.^{***} و گویی برای بیان یک معنا از دو لفظ متفاوت استفاده شده است اما نشانه‌هایی در دست است که مبانی این اندیشه را سست می کند.

حق کسب و پیشه و تجارت^{***} حق جوانی است که خلقت آن به یک قرن نمی رسد اما سرقتی، عمری به درازای عقد اجاره دارد. حق اخیر بر پایه خواست متعاملین ایجاد می شود و از حمایت قانون بهره می برد. حق سرقتی مختص مستأجر نیست، مالک بنای تجاری قبل از آنکه منافع عین مستأجره را به دیگران واگذار کند صاحب این حق است و می تواند آن را به اولین مستأجر واگذار و عوض آن را دریافت کند.^{***} این حق نیازمند

*** سرقتی حقی است مالی و قابل معامله که برای مالک یا متصرف قانونی محل های کسب و تجارت از طرف قانونگذار شناخته شده و میزان آن بستگی به عوامل مادی و معنوی دارد (سیفی - غلامعلی - مقاله سرقتی در حقوق ایران - مجله کانون وکلا - ۱۵۱ - ۱۵۰ - ۱۹۵).

*** - کاتبی - حسینقلی - فرهنگ حقوق فرانسه - فارسی - ص ۱۷۲ - «سرقتی» که در حال حاضر شهرت و مقبولیت بیشتری هم دارد از هر واژه و عبارت جانشین مناسب تر به نظر می رسد و عملاً نیز برای فهماندن اصطلاحات معادل از کلمه سرقتی کمک گرفته می شود (کاتوزیان - دکتر ناصر - حقوق مدنی - معاملات معوض - عقود تملیکی - ص ۴۰۴).

*** - حق کسب و پیشه و تجارت حقی است مالی که به تبع مالکیت منافع برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت تحقق می یابد و قابلیت انتقال به غیر را توأم با منافع عین مستأجره دارد (کشاورز - بهمین - سرقتی حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام - ص ۱۴).

*** - در برخی از متون قانونی، تجویز حق سرقتی حق شامل مرحله قبل از ساخت بنا نیز شده است. ماده واحده قانون اجاره واگذاری امتیاز سرقتی و مشارکت غرفه و فروشگاه های پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی بیان می دارد: «به سازمان حمل و نقل پایانه های کشور اجازه داده می شود امتیاز سرقتی غرفه و فروشگاه های پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی و نیز پارک ها را قبل از

استمرار رابطه استیجاری نیست اما ایجاد آن سبب گسترش دامنه حقوق مستأجر و محدودیت حقوق موجر می‌شود.*

این حق می‌تواند در ملکیت مستأجر اول تولید شود و از مستأجر ثانی یا مالک دریافت شود.**

اما حق کسب و پیشه به مالک اختصاص ندارد، این حق زائیده رابطه استیجاری است و محصول عمل مستأجر است. مستأجر در نتیجه فعالیت کسبی و تجاری مشتریانی را جذب می‌کند، محل را معرفی و موجب رونق تجارت در عین مستأجره می‌شود. به این ترتیب مردم از وجود واحد تجاری مطلع می‌شوند و آن را در خاطر خود ضبط می‌کنند. باید توجه داشت که این حق، ریشه در توافق طرفین ندارد و الزامی مافوق اراده، موجر را ملزم به رعایت آن می‌کند این حق حامی مستأجر است و دامنه آن تا حدی است که گاهی قانونگذار از الفاظ و کلمات منعکس در قرارداد اجاره نیز عبور می‌کند و برخلاف ظاهر، مستأجر را بر کرسی حاکمیت قرار می‌دهد.***

این حق در پایگاه حاکمیت اراده جایگاهی ندارد منافع اجتماعی و حمایت از حقوق مستأجرین که غالباً نیازمند حمایت‌های حقوقی هستند سبب مداخله قانونگذار و به رسمیت شناختن حق کسب و پیشه و تجارت شده است. متقابلاً تکیه برخواست متعاملین و حقوق متقابل آنان در حق سرقتی مشهود است. در اندیشه دینی، مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت مورد مناقشه است.

از یک سو موجر با تکیه بر قاعده تسلیط**** و استناد به حق مالکیت

شروع به احداث یا تکمیل آنها به متقاضیان بهره‌برداری یا احداث واگذار کند».

* - ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶.

** - ماده ۷ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶.

*** - ماده ۳۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ بیان می‌دارد: «کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ کنند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد».

**** - الناس مسلطون علی اموالهم - الروایه المعروفه المشهوره فی السنن الفقهاء المرسله عن النبی (ص) - (آیت‌ا... مکارم شیرازی - ناصر - القواعد الفقهیه - ج ۲ - ص ۲۱).

خویش* و بهره‌گیری از قاعده وفای بعهد** و حاکمیت اراده استمرار سلطه مستأجر را بی‌دلیل و برخلاف شرع می‌داند.

در مقابل مستأجر مدعی است، حاصل مدت‌ها تلاش در عین مستأجره که رونق تجارت در محل و جذب مشتری است. ارزش مالی دارد و محل این قابلیت را پیدا کرده است که مرجع مشتریانی باشد که به سبب عمل مستأجر محل را شناخته‌اند به این ترتیب جزیی از درآمدهای آتی حاصل فعالیت‌های مستأجر سابق است.***

پس در مقابل چنین دارا شدنی باید مابه‌ازاء وجود داشته باشد. بی‌اعتنایی به ادعای مستأجر سبب ضرر وی می‌شود و با قاعده لاضرر و لاضرار فی الاسلام منافات پیدا می‌کند.

به نظر ما توجیحات فوق جزیی از دلایل شناسایی حق کسب و پیشه و تجارت است، ضعف مالی غالب مستأجرین و اختلالی که در نتیجه تخلیه اماکن استیجاری در تأمین معاش خانواده‌ها بوجود می‌آید و نظام تجاری و کسبی را تحت تأثیر قرار می‌دهد سبب مداخله قوه قانونگزاری و شناسایی حقی می‌شود که به ثبات اقتصادی کمک می‌کند. اما اصل چهارم قانون اساسی مستلزم تطابق قوانین موضوعه با موازین شرعی است. به این دلیل است که در آخرین تحولات قانونی مربوط به روابط موجر و مستأجر در ارتباط با حق کسب و پیشه و تجارت، این حق نادیده گرفته شد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

فصل دوم: قلمرو زمانی حق کسب و پیشه یا تجارت

حق کسب و پیشه حق کهنی نیست که ریشه در اعمال حقوق ایران داشته باشد. در

* - ماده ۳۰ قانون مدنی.

** - افوابالعقود (مأثده - آیه ۱).

*** - بند الف ماده ۹۹ این‌نامه تثبیت قیمت‌ها مصوب ۱۳۲۲/۷/۲۳ که تبلوری از مراحل تکوین حق کسب و پیشه و تجارت است بیان می‌داشت: «... و اگر مورد اجاره محل پیشه است و موجر بخواهد تا یکسال بعد از تخلیه به شغل مستأجر سابق یا شغلی مشابه آن در عین مستأجره اشتغال ورزد در صورتی که سابقه عمل یا نام مستأجر سابق دارای قیمت و اعتباری باشد که نتیجه آن عاید موجر گردد موجر مکلف است برای قیمت اعتبار یا نام مستأجر سابق به میزانی که کارشناس معین خواهد کرد به مستأجر سابق بپردازد و در هر حال میزان آن کمتر از معادل ۳ ماه اجاره آن محل نخواهد بود.»

طول تقریبی شش دهه این حق ایجاد شد، رشد کرد و سرانجام به دلیل ناتوانی در کسب پایگاه شرعی به حاشیه رانده شد. در حال حاضر اصل حاکمیت اراده بر روابط استیجاری سایه افکنده است و وجود حقی به نام حق کسب و پیشه و تجارت صرفاً به املاکی اختصاص یافته است که در زمان حاکمیت قوانین سابق مورد اجاره واقع شده‌اند. نباید تصور کرد بررسی این قوانین صرفاً موضوعی تاریخی است باید به اختلافات حقوقی موجرین و مستأجرین سابق براساس قوانین گذشته رسیدگی شود. پس دادرسان محاکم و حقوقدانان جامعه خاصه آنان که جامعه جوانی بر تن دارند بی‌نیاز از درک قوانین مورد بحث نیستند. در عرصه قوانین کشور ایران قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ آخرین و در عین حال جامع‌ترین قانونی است که موضوع حق کسب و پیشه و تجارت را مورد توجه قرار داده است. این قانون با بهره‌گیری از تجربه ۱۷ ساله اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ و آیین‌نامه تثبیت قیمت‌ها مصوب ۱۳۲۲/۷/۲۳* به تصویب رسید. اگرچه پس از پیروزی انقلاب اسلامی مشروعیت حق کسب و پیشه مورد تردید واقع شد و نظرات شورای نگهبان این تردیدها را دوچندان کرد** لیکن با تصویب ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۵*** و تأیید آن توسط شورای نگهبان این عقیده قوت گرفت که حق کسب و پیشه صریحاً نفی نگردیده و مقتضای قاعده استصحاب، بقای آن است. اما مالکینی که در اندیشه‌گریز از این حق بودند دستاویزی یافتند که با وجود دو شرط از کمند حق کسب و پیشه‌رهایی یابند. اول اینکه قرارداد اجاره را به صورت رسمی تنظیم کنند دوم اینکه وجهی بابت سرقفلی یا پیش‌پرداخت دریافت نکنند. در این حالت موجر

* - این آیین‌نامه در راستای قانون اختیارات دکتر میلسپو در مورد تنزل بهای اجناس مصوب ۱۳۲۲/۲/۱۳ تهیه و اجرا شده است.

** - نظریه شماره ۱۴۸۸ مورخ ۱۳۶۳/۵/۹ شورای نگهبان: «حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیرمذکور در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود سرقفلی باشد باید طبق تحریرالوسیله عمل شود. در سایر موارد مربوط به حق کسب و پیشه نیز باید این نظر رعایت شود.»

*** - ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبان ۱۳۶۵ بیان می‌دارد: «از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضای مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.»

با خاتمه قرارداد اجاره بر ملک خویش مسلط می‌گردید و برای وی حق تخلیه ایجاد می‌شد. به این ترتیب سیر نزولی حق کسب و پیشه آغاز شد تا اینکه سرانجام با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ به حیات حقوقی آن خاتمه داده شد. به نظر می‌رسد این حق در طول حیات خود دچار قبض و بسط‌های شدیدی بوده است که می‌توان آن را به سه دوره متمایز ذیل تقسیم‌بندی کرد:

دوره اول: از سال ۱۳۵۶ تا سال ۱۳۶۵ که دوره کمال این حق است.

دوره دوم: از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۶ که دوره محدودیت این حق است.

دوره سوم: که از سال ۱۳۷۶ (تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶) آغاز گردیده و تاکنون نیز ادامه داشته که دوره زوال این حق محسوب می‌شود.

فصل سوم: قلمرو مکانی حق کسب و پیشه و تجارت

اصولاً تمام کشور قلمرو قوانین مصوب است. * اما گاهی قوانین، مرزهای جغرافیایی را پشت سر گذاشته بر اعمال و رفتار اتباع ایرانی و حتی غیرایرانی نیز حکومت می‌کند. ** در برخی موارد محدودیت جایگزین گسترش می‌شود و از توسعه دامنه شمول قانون در تمام نقاط کشور جلوگیری می‌شود. در این حالت نقاط خاصی از کشور مشمول قانون می‌شوند.

قوانین مربوط به حق کسب و پیشه و تجارت از جمله این قوانین است که از ابتدای قانونگزاری در ایران در مناطق خاصی اعلام و اجرا شده است.

در این رابطه ماده ۲۲ آیین‌نامه تثبیت قیمت‌ها مصوب سال ۱۳۲۲ بیان می‌داشت:

«این آیین‌نامه در شهرها و قصباتی که از طرف رییس کل دارایی تعیین می‌گردد قابل اجرا خواهد بود، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ نیز همین رویه را در پیش گرفته بود.»

* - ماده ۵ قانون مدنی - ماده ۳ قانون مجازات اسلامی.

** - مواد ۷ و ۵ قانون مجازات اسلامی.

چنانچه ماده ۲۵ این قانون بیان می‌داشت:

«این قانون در نقاطی اجرا خواهد شد که تاکنون مشمول آیین‌نامه تعدیل مال‌الاجاره بوده یا وزارت دادگستری لزوم اجرای آن را اعلام کند.»

پس از گذشت ۱۷ سال از اجرای این قانون، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ جایگزین قانون قبلی شد و مجدداً مسأله قلمرو قانون مورد توجه قرار گرفت ماده ۳۱ این قانون که در حال حاضر نیز مورد استناد قرار می‌گیرد بیان می‌دارد: «این قانون در نقاطی اجرا می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به مرحله اجرا گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی کند.»

قلمرو این قانون به شهرها محدود نمی‌شود قانون موصوف این امکان را به مجریان داده که دامنه آن را به نقاط غیر شهری نیز گسترش دهند. به این دلیل است که در متن ماده موصوف از عبارت «نقاط» استفاده شده است. در سلسله مراتب تقسیمات کشوری شهر در محدوده بخش، بخش در محدوده شهرستان و شهرستان در محدوده استان قرار دارد. با ملاحظه مناطقی که اجرای قانون مورد بحث در آنها آگهی شده، این نتیجه حاصل می‌شود که برخی از این نقاط شهر، برخی آبادی و حتی می‌توان مواردی را یافت که در اصطلاح قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مکان محسوب می‌شوند. تبصره ۲ ماده ۲ قانون تقسیمات کشوری مصوب سال ۱۳۶۲ در این زمینه بیان می‌دارد: «مکان به نقطه‌ای اطلاق می‌شود که بنابه تعریف روستا نبوده و بیشتر محل انجام فعالیت‌های غیرکشاورزی (کارخانه، ایستگاه، کارگاه، قهوه‌خانه و نظایر آنها) است که به دو شکل مستقل و تابع شناخته می‌شود.»

به عنوان مثال کاروانسراسنگ تهران که در فهرست مناطق منتشر شده به آن اشاره شده است صرفاً مجموعه‌ای از دکاکین و قهوه‌خانه‌ها بوده است که غالباً مسافران به صورت گذرا از آن عبور می‌کردند و اصولاً نصاب جمعیتی و حوزه جغرافیایی به گونه‌ای نبوده است که حتی به آنجا روستا اطلاق شود.

نکته دیگری که در این رابطه قابل طرح است، مسأله توسعه مناطق و شهرهایی است که در زمان وضع قانون و انتشار اسامی، قلمرو محدودی داشته‌اند اما در حال حاضر

اراضی اطراف را ضمیمه کرده و همسایه شهرهای مجاور شده‌اند. به عنوان مثال نظر آباد یا هشتگرد که قبلاً از توابع شهرستان کرج محسوب می شدند، امروز هر یک شهرستان مستقلی هستند که به عنوان مراکز سیاسی، اقتصادی، اجتماعی مناطق اطراف خود محسوب می شوند.

سخن در اینجاست که مناطق جدیدی که در زمان وضع قانون وجود نداشته و بعداً ایجاد شده است تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر قرار می گیرد یا خیر؟ شاید گفته شود قوانین ناظر بر حق کسب و پیشه، متضمن قواعد خلاف اصلی هستند که نباید به طور موسع تفسیر شوند و بر این اساس ناظر بر همان تقاطعی است که در زمان انتشار اسامی وجود داشته‌اند.

اما به نظر می رسد برای یافتن پاسخ صحیح باید قایل به تفکیک شد. برخی از شهرهای امروز مناطقی هستند که قبلاً به عنوان روستاهای تابعه شهرهای مشمول قانون بوده‌اند.

در این مناطق قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ اجرا نمی شود اما مناطقی که از شهرهای سابق جدا شده و امروزه مستقلاً شهر شناخته می شوند به لحاظ ایجاد حق مکتسبه برای مستأجرین و اجرای اصل استصحاب باید گفت قانون مورد بحث صرفاً در نقاط منتزع شده قابل اجراست.

و اما در خصوص مناطق جدیدی که در نتیجه گسترش نقاط شهری سابق به وجود آمده‌اند چون عنوان بر مصداق منطبق است بنابراین قانون مورد بحث در این مناطق نیز اجرا می شود به عنوان مثال شهر تهران در زمان انتشار آگهی مشمول قانون، فاقد بسیاری از محلات و مناطق فعلی بود اما بعداً این مناطق ایجاد شد. در این حالت نمی توان گفت این مناطق از شمول قانون مورد بحث خارج هستند.

و اما در ارتباط با شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ نسبت به شهرهای جدید باید گفت: شهرهای جدید تجربه جدیدی در شهرسازی کشور ما محسوب می شوند. این شهرها در چهارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها برای اسکان حداقل سی هزار نفر

ایجاد می شوند.*

این شهرها که پس از پیروزی انقلاب اسلامی و به استناد آیین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید مصوب ۷۱/۵/۲۵ و قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۸۰/۱۰/۱۶ به وجود آمده‌اند از شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ خارج هستند. زیرا پس از پیروزی انقلاب اسلامی مشروعیت حق کسب و پیشه با تردید مواجه شد و اقدامی جهت انتشار اسامی شهرها و نقاط جدید صورت نگرفت. علاوه بر این چون محل ایجاد این شهرها خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای سابق است حتی در صورت وحدت نام نیز نمی‌توان چنین شهرهایی را مشمول قانون مورد بحث دانست به عنوان مثال شهر جدید هشتگرد که در مجاورت شهر قدیمی هشتگرد ساخته شده است از شمول قانون مذکور خارج است.

البته درخصوص شهرک‌هایی که قبل یا بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به استناد دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶/۱۲/۱۷*** ایجاد شده‌اند سخن متفاوت است.

برخی از این شهرک‌ها در نتیجه توسعه شهرها جزء محدوده قانونی*** و حتی خدماتی قرار گرفته‌اند و برخی دیگر کماکان از محدوده قانونی شهرها خارج هستند.

در مورد شهرک‌های دسته نخست باید گفت: قانون مورد بحث شامل این گونه شهرک‌ها می‌شود و استدلال به اصل عدم استثنایی بودن قانون روابط موجر و مستأجر سبب خروج این گونه مناطق از قلمرو قانون نمی‌شود چه اینکه شهر مانند موجود زنده

* - ماده ۱ قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶.

*** - این دستورالعمل به استناد تبصره ۱ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب سال ۱۳۵۵ و قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب سال ۱۳۵۳ به تصویب رسیده است.

*** - محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چهارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز برعهده دارند (ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴).

در حال رشد و گسترش است و هیچ گاه کانون‌های جمعیتی ثابت باقی نمانده‌اند. آنچه اهمیت دارد توجه به این نکته است که در زمان اعمال قانون صدق عنوان بر محل درست است و به دیگر سخن تقسیم کشور به واحدهای مختلف صرفاً یک نامگذاری نیست. نامگذاری واجد آثار حقوقی است و شمول قانون از این نحو نامگذاری، تبعیت می‌کند. بدیهی است توقف در اعمال قانون در محدوده معین جغرافیایی زمان انتشار اسامی شهرها و مناطق کشور با پویایی شهرها و گسترش طبیعی آنها و مالا مقصود قانونگذار ناسازگار است.

و اما درخصوص شهرک‌های دسته دو (شهرک‌هایی که هنوز در خارج از محدوده قانونی شهرها قرار دارند) باید گفت قانون مورد بحث شامل چنین مناطقی نمی‌گردد.

فصل چهارم: قلمرو موضوعی حق کسب و پیشه و تجارت

مدت زمان کوتاهی است که حقوق شهرسازی پای بر عرصه حقوق ایران نهاده است و به تدریج جای خویش را در میان سایر رشته‌های حقوق باز می‌کند یکی از موضوعات مهم این رشته نوپا مسأله کاربری اراضی و املاک است.

کاربری (نوع استفاده از زمین) در طرح‌های مصوب شهری تعیین می‌شود و شهرداری به هنگام صدور پروانه ساختمان با مراجعه به این طرح‌ها در مورد نقشه مالک و نوع استفاده از ساختمان اظهار نظر کرده و نهایتاً پروانه ساختمان صادر می‌شود.

به این ترتیب شهر به صورت منطقی و موزون رشد و گسترش می‌یابد و تمام نیازمندی‌های عمومی در آن مورد توجه قرار می‌گیرد.

به دیگر سخن اماکن اداری، آموزشی، بهداشتی و درمانی، ورزشی و تفریحی، تجاری، اداری و مسکونی در نقاط از پیش تعیین شده ایجاد می‌شود و به نوعی بین جمعیت شهر و فضاها و اماکن تجاری تعادل برقرار می‌شود.

برای وصول به چنین وضعیت مطلوبی قوانین متعددی در مرحله ساخت و بهره‌برداری از ساختمان به تصویب رسیده است. به عبارت دیگر مالکین املاک ساختمان‌های شهری ملزم هستند در بهره‌برداری از بنای خود مفاد پروانه ساختمان را

مورد توجه قرار دهند. تغییر خودسرانه کاربری ساختمان تخلف از پروانه* و عهدنامه‌ای است که بین شهرداری و مالک تنظیم شده است.**

آثار چنین تخلفاتی در شهرهای امروز کشور ما کاملاً مشهود است. بی‌تردید برای گریز از بروز چنین مشکلاتی است که قوانین مربوط به کاربری از جمله قوانین آمره محسوب شده است و توافق اشخاص در نادیده گرفتن این قوانین باطل و بلااثر است.

بر این پایه تعلق حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به اماکن مسکونی که به فعالیت تجاری اختصاص یافته است بحث‌برانگیز می‌شود. گاهی مالکی که خود از فعالیت کسبی در منطقه غیرتجاری ممنوع بوده است آن را به دیگری اجاره می‌دهد. از یک سو ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به صورت عام هر محلی را که به اجاره داده می‌شود مشمول این قانون می‌داند و از سوی دیگر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری*** و قوانین شهرسازی بر رعایت کاربری و مفاد پروانه ساختمان تأکید می‌کنند.****

**- تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری الحاقی سال ۱۳۵۲.

*** - شاید گفته شود تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ناظر بر شهرهایی است که طرح جامع شهری دارند و در مورد شهرهایی که دارای طرح هادی هستند، این تبصره قابل اعمال نیست. می‌توان گفت: نوع استفاده از ساختمان که در پروانه ساختمان قید می‌شود، حق مالکیت را مقید می‌کند بنابراین در صورت تغییر کاربری غیرمجاز حتی اگر کمیسیون خود را صالح به رسیدگی نداند، محاکم عمومی دادگستری حق رسیدگی به تخلف کاربری را خواهند داشت. برای مطالعه بیشتر رجوع کنید به گامیار - حقوق شهری و شهرسازی - ص ۲۳۷ به بعد.

**** - تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری بیان می‌دارد: «شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می‌کند و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز کند در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. این تصمیم وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالملاً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه‌ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود. دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.»

***** - چون مقررات شهرداری از قواعد آمره و مربوط به نظم عمومی بوده و حکم دادگاه کیفری که براساس آن صادر شده لازم‌الاجزا و برای محاکم حقوقی نیز متبع است، علینذا در مانحن فیہ الزاماً محل کسب و پیشه باید تعطیل شود و توافق خصوصی افراد مؤثر در مقام نیست النهایه مستأجر می‌تواند چنانچه به مالک سرفلفی

شاید گفته شود حق کسب و پیشه و تجارت در نتیجه برقراری یک رابطه حقوقی کاملاً خصوصی بین موجر و مستأجر بوجود می‌آید و نوع کاربری ملک تأثیری بر این رابطه ندارد به عبارت دیگر همان گونه که مستأجر ملزم به پرداخت اجاره بهای ملک است مالک نیز ملزم به پرداخت حق کسب و پیشه می‌باشد. اما به نظر می‌رسد پذیرش چنین نظریه‌ای دشوار است.

از نظر تاریخی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ چهار سال پس از تاریخ تصویب تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۵۲ به تصویب رسید. طبیعتاً قانونگذار با اطلاع از قانون سابق و اهمیت مسأله کاربری و جواز فعالیت تجاری در کاربری مربوطه ماده ۱ قانون موجر و مستأجر را به طور عام به کار برده است. در این حالت با قوت ظهور حکم خاص که در قانون شهرداری بیان شده است باید از حکم عام مؤخر دست کشید. قانون شهرداری به لحاظ توزیع منطقی جمعیت و کنترل مراودات اشخاص و پیش‌بینی شرایط خاص برای اماکن تجاری با لحن آمرانه، استفاده تجاری از مناطق مسکونی را ممنوع کرده است. بنابراین چون قرارداد خصوصی موجر و مستأجر با چنین مانع شدید قانونی برخورد کرده است باید در صحت عقد اجاره تردید کرد. و بر این عقیده بود که حق کسب و پیشه و تجارت از آثار برقراری عقد صحیح است چگونه می‌توان به مستأجری که انتفاع از عین مستأجره (تحت شرایطی) او را تا حد مجازات حبس پیش می‌برد یاداش داد و او را مستحق حق کسب و پیشه دانست؟ مستأجر در طول زمانی که از عین مستأجره استفاده می‌کرده است به خطاب نهی قانونگذار در ستیز بوده است. البته مالک متخلف نیز در اخذ سرقفلی استحقاق نداشته است. بنابراین ذمه وی به استرداد مبلغ دریافتی مشغول است.

و اما نکته دیگری که در این رابطه قابل طرح است مسأله فعالیت پاره‌ای مشاغل شبه تجاری در اماکن مسکونی و تعلق یا عدم تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به صاحبان این

پرداخت کرده باشد آن را استرداد کند و به استفاده خود از مورد اجاره به صورت مسکونی ادامه دهد و در فرضی که آگاه از موقعیت مورد اجاره نبوده به جهت عدم امکان اشتغال در آن و تعطیل شدن کار خود از باب قاعده لاضرر و تسبیب و مسؤولیت مدنی علیه موجر ادعای ضرر و زیان کند. (نوبخت - یوسف - اندیشه‌های قضایی - چاپ دوم - ص ۱۸۵)

گونه مشاغل است.

توضیح آنکه به موجب تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی و دفتر کارشناسان رسمی* و مترجمان رسمی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

اطبا، وکلا، مهندسين، سردفتران اسناد رسمی، ازدواج و طلاق، ارباب جراید و روزنامه‌ها دارای ارزشمندترین مشاغل اجتماعی هستند. به واسطه خدمت ایشان عدالت و قانونمندی گسترش می‌یابد، حقوق اشخاص تضمین می‌شود، روابط مردم به صورت صحیح تنظیم می‌شود، بهداشت و سلامتی به جامعه اهدا می‌گردد، شهرها و محلات به صورت موزون و متناسب گسترش می‌یابد خانواده دوام می‌یابد و روابط برمبنای شرع و اخلاق تنظیم می‌شود. بنابراین بیش از آنکه این حرف نیازمند جامعه باشند جامعه به خدمت ایشان محتاج است. اگرچه در نتیجه فعالیت صاحبان این مشاغل سود و منفعتی نیز حاصل می‌گردد اما در پس این ظاهر، اهداف مقدس و والایی نهفته است. تلاشی که یک طیب برای نجات جان یک بیمار صورت می‌دهد نه برای کسب منفعت و عوض که برای اقتناع وجدان و تعهد اخلاقی است. اندیشه، وجدان و تعهد خمیر مایه این گونه حرف است پس نباید به صاحبان این گونه حرف به دیده تاجر و کاسب نگریست. خود ایشان نیز از این انتساب ابا دارند.

حال آیا با توجه به مطالب فوق می‌توان برای صاحبان این گونه مشاغل که اماکن مسکونی را محل فعالیت خویش قرار داده‌اند حق کسب و پیشه قایل شد؟

رویه قضایی درخصوص دفاتر وکالت** و مطب پزشکان*** شکل مشخصی به خود گرفته است به موجب آرای صادره از دیوان عالی کشور به صاحبان این گونه مشاغل حق کسب و پیشه تعلق نمی‌گیرد.

* - ماده ۳۴ قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۰/۱/۱۸ بیان می‌دارد: «مقررات تبصره الحاقی بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۴/۵ و اصلاحات بعدی کارشناسان رسمی و مترجمان رسمی دادگستری نیز جاری است.»

** - رأی وحدت رویه شماره ۶۰۷ مورخه ۷۵/۶/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور.

*** - رأی وحدت رویه شماره ۱۳۸۹ مورخه ۱۳۷۱/۸/۲۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور.

به عقیده ما امتیاز استفاده از اماکن مسکونی برای مشاغل شبه تجاری به استثنای مطب پزشکان* و دفاتر روزنامه و مجله به مالک اختصاص دارد.**

بنابراین فعالیت شبه تجاری مستأجرین از نظر قوانین شهرداری ممنوعیت داشته و نمی‌تواند برای آنان قایل به وجود حق کسب و پیشه شد علاوه بر این حتی اگر کاربری ملک نیز تجاری باشد باز به دلایل ذیل تعلق حق کسب به صاحبان این مشاغل منتفی است:

الف) این گونه مشاغل از حدود قانون نظام صنفی و ماده ۲ قانون تجارت خارج هستند پس اطلاق کسب و پیشه‌ور به صاحبان آنها نادرست است.

ب) حق کسب و پیشه و تجارت یک تأسیس حقوقی خلاف اصل است و با خصیصه اطلاق حق مالکیت در تعارض است. بنابراین در موارد بروز شبهه در دخول موارد مشکوک باید اصل عدم را جاری کرد آنچه سبب مراجعه به دارندگان این حرف می‌شود کاردانی، تخصص، تجربه، تعهد، رعایت امانت است. محل فعالیت و کمیت و کیفیت آن تأثیر چندانی ندارد.

ج) تبلیغات با امر تجارت قرین است در حالی که مشخصاً پاره‌ای از حرف خاص از امر تبلیغات ممنوع هستند.***

مجله مصوب ۱۳۷۷/۲/۱۳. ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۴/۱۰/۲۰. ماده واحده قانون محل دفاتر روزنامه و

مجله مصوب ۱۳۷۷/۲/۱۳. رأی وحدت رویه شماره ۱۶۵/۷۲/۵ مورخه ۱۳۷۳/۲/۲۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بیان می‌دارد: «سیاق عبارت تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دایر کردن محل کسب و پیشه یا تجارت در محل غیر تجاری توسط مالک یا مستأجر به صراحت منطوق قسمت آخر تبصره مذکور که مقرر داشته: (دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود). مفید اختصاص حکم اخیرالذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است.»

بند ۴ بخشنامه‌های: اقدامات تبلیغاتی از قبیل انتشار آگهی و غیره برای دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مخالف شوون سردفتر و به طور کلی ممنوع است. بند ۱ ماده ۸۰ آیین‌نامه لایحه قانونی استقلال کانون وکلای دادگستری مصوب آذر ۱۳۳۴ در خصوص ممنوعیت تبلیغ وکلای دادگستری. ولی به عقیده برخی از حقوقدانان به محل دفتر اسناد رسمی حق کسب و پیشه و تجارت تعلق می‌گیرد. (کشاورز- بهمن - سرفقلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام - ص ۱۰۲)

فصل پنجم: حاکمیت اراده و توسعه قلمرو حق کسب و پیشه و تجارت

قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۵۶ مقتضی ایجاد حق ویژه‌ای برای مستأجر اماکن تجاری و کسبی است که پس از خاتمه مدت، بقای مستأجر در مورد اجاره مجاز تلقی می‌شود. چنین تجویزی با حقوق مالکین منافات دارد و در راستای تمایلات آنان نیست بنابراین طبیعی است که در اندیشه بهره‌گیری از طرقی باشند که از زیر بار تعهدات چنین قانونی رهایی یابند.

قانونگذار دورانیدیش برای سد سوءاستفاده فرار از قانون، در ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر به صراحت اعلام داشته است.

«کلیه طرق مستقیم و غیرمستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ کنند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.»

به این ترتیب حقوق مستأجری که کارگر تلقی شده و یا حق مطالبه حق کسب و پیشه را از خود سلب کرده و یا در متن قرارداد منع مراجعه به دادگاه مورد توافق قرار گرفته است، به لحاظ برخورد با آمره فوق^{*}، محفوظ می‌ماند. به این ترتیب سلطه‌ای مافوق اراده طرفین بر قرارداد سایه افکنده و از حقوق مستأجر در مقابل موجر حمایت می‌کند. این ماده ضامن اجرای قانون در مناطقی است که اسامی آن مناطق آگهی و منتشر شده است^{**} اما گاهی طرفین قرارداد در خارج از مناطق تحت شمول قانون خواستار اعمال این قانون شده و با تکیه بر اصل حاکمیت اراده روابط حقوقی خویش را در دامان گسترده این قانون قرار می‌دهند.

حال سخن در اینجاست که مستأجر می‌تواند از مزایای قانون مورد بحث بهره برده و بر استمرار انتفاع از عین مستأجره تأکید کرده و تخلیه عین مستأجره را منوط به دریافت

* - قواعد آمره یا الزامی قوانین هستند که اراده افراد در صورتی که مخالف آنها باشد بی‌اثر است محتوای این قوانین یا با نظم عمومی اجتماع است یا اخلاق حسنه (جعفری لنگرودی - دکتر محمدجعفر - مقدمه علم حقوق - ص ۹۶) اگر مستأجر ضمن عقد اجاره تعهد کند که در زمان تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرفعلی ندارد این تعهد بی‌اثر است (نظریه شماره ۷/۱۶۹۹ مورخه ۶۲/۴/۲۰ اداره حقوقی قوه قضاییه).

** - این قانون در نقاطی اجرا می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به مرحله اجرا گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی کند. در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر براساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

حق کسب و پیشه کند؟

به نظر می‌رسد منعی در این خصوص وجود ندارد. شاید گفته شود قانون روابط موجر و مستأجر یک قانون آمره و صرفاً محدود به قلمرو خاص از کشور است. این نظریه مخدوش است زیرا قانون آمره یک ماهیت واحد و غیرقابل انفکاک و ضابطه‌ای لایتجزا نیست. این قانون قابلیت برخورداری از وجوه متعددی را دارد و می‌توان گفت: از جهت کاستن از دامنه شمول و فرار از ضوابط تعریف شده، این قانون آمره است لیکن از جهت گسترش دامنه شمول یک قانون تشریفاتی است. الگویی است که قانونگذار آن را ارایه کرده و اجرای آن را در برخی نقاط الزامی دانسته است لیکن ممنوعیتی برای اجرای آن در سایر نقاط بیان نکرده است.

«اراده» این توانایی را دارد که دامنه شمول قانون را گسترش دهد بنابراین با تکیه بر قاعده تسلیط و اصل جواز و اصل صحت عقود و معاملات و عموماً مربوط به وفای به عهد می‌توان پایه‌های این نظریه را تقویت کرد. البته ظهور اراده طرفین اشکال مختلفی دارد. ممکن است مواد متعدد قانون روابط موجر و مستأجر به عنوان شروط و ارکان عقد اجاره مورد توافق قرار گیرد یا اینکه طرفین صریحاً تمام مواد و احکام قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ را بر روابط خویش حاکم کنند.

بدیهی است اگر برخی از احکام به عنوان شروط ضمن عقد بیان شود، صرفاً بیان شروط بر روابط طرفین حاکم بوده و در موارد سکوت رجوع به قوانین عمومی ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

● خاتمه و نتیجه‌گیری

حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به سایر حقوق مالی ویژگی‌های خاص و منحصر بفردی دارد. این حق از جهت موضوع و قلمرو جغرافیایی محدود است. این محدودیت موجب شده است برخی از اماکن تجاری و غیرتجاری بر لبه‌های تردید شمول یا عدم شمول قانون قرار گیرند. در این نوشتار تلاش شده است زوایای تاریک مربوط به این موضوع بیان شود. البته نمی‌توان مدعی کمال این مختصر بود، لیکن طرح موضوعات جدید باب بحث و گفتگو را خواهد گشود و همین امر به تعالی موضوع حق کسب و پیشه

و تجارت کمک خواهد کرد.

نگارنده از دیدگاه شهرسازی و حقوق شهری به موضوع اماکن تجاری، اداری و مسکونی نگریده است و بر این باور است که برنامه ریزی شهری که در قالب طرح های مصوب شهری ظهور می کند بر روابط تجاری اشخاص نیز تأثیرگذار است.

خاصه آنکه روند شهرنشینی در ایران به صورت لجام گسیخته ای صورت گرفته و آمار شهرها را به عدد ۱۰۱۵ شهر افزایش داده است. این در حالی است که برخی از این شهرها از نقاط وابسته به ۲۴۰ شهری هستند که اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در مورد آنها آگهی شده است.

در طرح های مصوب تمام این شهرها رعایت کاربری مورد توجه قرار گرفته است. بنابراین آنان که خارج از شهرهای مشمول قانون، بر عین مستأجره مسلط می شوند و یا اماکن با کاربری مسکونی، پارکینگ و غیرمرتبط با کاربری تجاری را مورد استفاده قرار می دهند. از وجود حقی به نام حق کسب و پیشه و تجارت بهره مند نمی شوند.

خاتمه سخن آنکه اگرچه حق کسب و پیشه و تجارت در ایران غروبی زودهنگام داشت لیکن این امکان وجود دارد که در آتیه ضرورت ها و مصالح اجتماعی سبب اعاده این حق گردد. البته در حال حاضر نیز مجریان قانون و دادرسان محاکم از شناسایی این حق بی نیاز نیستند چرا که روابط استیجاری سابق براساس قانون روابط موجر و مستأجر

سال ۱۳۵۶ ارزیابی می شود. پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

رتال جامع علوم انسانی