

# حق کسب و پیشه و تجارت<sup>۱</sup> از دیدگاه حقوق شهری و شهرسازی در نظام

## حقوقی ایران

غلامرضا کامیار<sup>۲</sup>

اشاره:

حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت قبلاً توسط نویسندگان و صاحب نظران امور

۱. کسبه، پیشه‌وران و تاجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت هستند.

در قانون روابط مالک و مستاجر سال ۱۳۳۹ عبارت حق کسب و پیشه یا تجارت به کار رفته بود اما در قانون روابط موجر و مستاجر 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 مستاجرین پیشه ور و کسبه نیز از وجود این حق بهره مند 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 مالیتهای مستقیم نباشد 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 - ارائه دهندگان خدمات در هر زمینه ای که مبلغ دریافتی آنها در قبال خدمات ارائه شده در سال از مبلغ پنجاه میلیون ریال تجاوز نکند (روزنامه رسمی مورخه ۱۳۸۰/۱۱/۹)

۲. وکیل پایه یک دادگستری و مدرس دانشگاه

حقوقی و اقتصادی و اجتماعی مورد نقد و بررسی قرار گرفته است ولی ما در این مقاله سعی داریم این موضوع را از دیدگاه شهرسازی و حقوق شهری نیز مورد تجزیه و تحلیل قرار دهیم. حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به سایر حقوق مالی ویژگی‌های خاص و منحصر به فردی دارد. این حق از جهت موضوع و قلمرو جغرافیایی و تقسیمات کشوری محدود است. این محدودیت باعث شده، برخی از اماکن تجاری و غیرتجاری بر لبه‌های تردید شمول یا عدم شمول قانون قرار گیرد. در این نوشتار تلاش شده است تا زوایای تاریک مربوط به این موضوع تبیین شود.

واژگان کلیدی: حق کسب و پیشه و تجارت، سرقتی، حقوق شهری و شهرسازی، حقوق

عمومی، آزادی اراده، محدودیت جغرافیایی، زمان و مکان

## حق کسب و پیشه و تجارت از دیدگاه حقوق شهری و شهرسازی در نظام حقوقی ایران

### مقدمه

کاروان بشری در مسیر شتابان خود نیازمند قوانینی است که بتواند با تکیه بر آن ادامه حیات دهد. مقررات ساده ای که در گذشته حدود حقوق و آزادیها را ترسیم می کرد، 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 تامین اجتماعی و رفع فقر و تبعیض مستلزم وضع قوانین کارآمد است. این قوانین در بستر جامعه متولد و از سرچشمه اراده جمعی سیراب می‌شوند.

اراده جمعی گرچه وظیفه قانونگذاری را به قوه حاکمه واگذار می‌کند لیکن خود نیز در کار مداوم ساخت، الزامات و تکالیف است. این الزامات تحت تاثیر فرهنگ، سنت، دین و اخلاق و گاهی تقلید از سایر ملل به وجود می‌آید. قانونگذار فهیم نسبت به چنین تمایلاتی بی تفاوت 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 یافت و سرانجام در عرصه مجلس مقننه ظهور کرد و جامعه قانون برتن نمود. این حق از

بدو پیدایش، مسیر پر فراز و نشیبی را طی کرد. قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ این حق را به اوج رساند و قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ آن را به حاشیه راند. با این وجود حقی که براساس قوانین سابق خلق شده، ادامه حیات می‌دهد و اجرای آن توسط محاکم تضمین می‌شود.

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<sup>۱</sup> با حق کسب و پیشه و تجارت قرین است. این قرابت موجب این پندار شده است که این دو بیانگر ماهیت واحد هستند.<sup>۲</sup> و گویی برای بیان یک معنا از دو لفظ متفاوت استفاده شده است اما نشانه‌هایی در دست است که میبانی این اندیشه را سست می‌کند.

حق کسب و پیشه و تجارت<sup>۳</sup> حق جوانی است که خلقت آن به یک قرن نمی‌رسد اما سرقتی، عمری به درازای عقد اجاره دارد. حق اخیر بر پایه خواست متعاملین ایجاد می‌شود و از حمایت قانون بهره می‌برد. حق سرقتی مختص مستاجر نیست، مالک بنای تجاری قبل از آنکه منافع عین مستاجره را به دیگری واگذار نماید صاحب این حق است و می‌تواند

---

۱. سرقتی حقی است مالی و قابل معامله که برای مالک یا متصرف قانونی محلهای 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 وکلاء - ۱۵۱-۱۵۰-۱۹۵)

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

۳. حق کسب و پیشه و تجارت حقی است مالی که به تبع مالکیت منافع برای مستاجر محل کسب و پیشه و تجارت تحقق می‌یابد و قابلیت انتقال به غیر را توأم با منافع عین مستاجره دارد (کشاورز - بهمن - سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام - ص ۱۴)

آن را به اولین مستاجر واگذار و عوض آن را دریافت نماید<sup>۱</sup> این حق وجوداً نیازمند استمرار رابطه استیجاری نیست اما ایجاد آن سبب گسترش دامنه حقوق مستاجر و محدودیت حقوق موجر می‌شود.<sup>۲</sup>

این حق می‌تواند در ملکیت مستاجر اول تولید شود و از مستاجر ثانی یا مالک دریافت شود.<sup>۳</sup>

اما حق کسب و پیشه به مالک اختصاص ندارد، این حق زائیده رابطه استیجاری است و محصول عمل مستاجر است. مستاجر در نتیجه فعالیت کسبی و تجاری مشتریانی را جذب می‌کند، محل را معرفی و موجب رونق تجارت در عین مستاجره می‌شود. به این ترتیب مردم از وجود واحد تجاری مطلع می‌شوند و آن را در خاطره 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 مستاجر است و دامنه آن تاحدی است که گاهی قانونگذار از الفاظ و کلمات منعکس در قرارداد اجاره نیز عبور می‌کند و برخلاف ظاهر، مستاجر را بر کرسی حاکمیت قرار می‌دهد.<sup>۴</sup>

این حق در پایگاه حاکمیت اراده جایگاهی ندارد. منافع اجتماعی و حمایت از حقوق مستاجرین 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

۱ در برخی از متون قانونی، تجویز حق سرقفلی حتی شامل مرحله قبل از ساخت بنا نیز شده است. ماده واحده قانون اجاره واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرفه و فروشگاه‌های پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی بیان می‌دارد: «به سازمان حمل و نقل پایانه های کشور اجازه داده می‌شود امتیاز سرقفلی غرفه و فروشگاه‌های پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی و نیز پارکها را قبل از شروع به احداث یا تکمیل آنها به متقاضیان بهره برداری یا احداث واگذار نماید.»

۲. ماده ۸ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶.

۳. ماده ۷ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶.

۴. ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ بیان می‌دارد: «کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلا اثر و باطل اعلام خواهد شد.»

متقابل آنان در حق سرقفلی مشهود است.

در اندیشه دینی، مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت مورد مناقشه است. از یک سو موجر با تکیه بر قاعده تسلیط<sup>۱</sup> و استناد به حق مالکیت خویش<sup>۲</sup> و بهره‌گیری از قاعده وفای به عهد<sup>۳</sup> و حاکمیت اراده استمرار سلطه مستاجر را بی دلیل و برخلاف شرع می‌داند.

در مقابل مستاجر مدعی است، حاصل مدت‌ها تلاش در عین مستاجره که رونق تجارت در محل و جذب مشتری است. ارزش مالی دارد و محل این قابلیت را پیدا نموده است که مرجع مشتریانی باشد که به سبب عمل مستاجر محل را شناخته‌اند به این ترتیب جزئی از درآمدهای آتی حاصل فعالیت‌های مستاجر سابق است.<sup>۴</sup>

پس در مقابل چنین داراشدنی باید ما به ازاء وجود داشته باشد. بی‌اعتنایی به ادعای مستاجر سبب ضرر وی می‌شود و با قاعده لاضرر و لاضرار فی الاسلام منافات پیدا می‌کند. به نظر ما توجهات فوق جزئی از دلائل شناسایی حق کسب و پیشه و تجارت است، ضعف مالی غالب مستاجرین و اختلالی که در نتیجه تخلیه اماکن استیجاری در تامین معاش خانواده‌ها به وجود می‌آید و نظام تجاری و کسبی را تحت تاثیر قرار می‌دهد سبب مداخله قوه قانونگذاری و شناسایی حقی می‌شود که به ثبات اقتصادی کمک می‌نماید. اما اصل چهارم قانون اساسی مستلزم تطابق قوانین موضوعه با موازین شرعی است. به این

۱. الناس مسلطون علی اموالهم - الروایه المعروفه المشهوره فی السن الفقهاء المرسله عن النبی (ص) - (آیت ا. مکارم شیرازی - ناصر - القواعد الفقهیه - ج ۲ - ص ۲۱)

۲. ماده ۳۰ قانون مدنی

۳. اوقوا بالعقود (مائده - آیه ۱)

۴. بند الف ماده ۹ آیین نامه 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 مستاجر سابق یا شغلی مشابه آن در عین مستاجره اشتغال ورزد در صورتی که سابقه عمل یا نام مستاجر سابق دارای قیمت و اعتباری باشد که نتیجه آن عاید موجر گردد موجر مکلف است برای قیمت اعتبار یا نام مستاجر سابق به میزانی که کارشناس معین خواهد کرد به مستاجر سابق بپردازد و در هر حال میزان آن کمتر از معادل ۳ ماه اجاره آن محل نخواهد بود.»

دلیل است که در آخرین تحولات قانونی مربوط به روابط موجر و مستاجر در ارتباط با حق کسب و پیشه و تجارت، این حق نادیده گرفته شد.

### فصل دوم: قلمرو زمانی حق کسب و پیشه یا تجارت

حق کسب و پیشه حق کهنی نیست که ریشه در اعماق حقوق ایران داشته باشد. در طول تقریبی شش دهه این حق ایجاد شد، رشد نمود و سرانجام بدلیل ناتوانی در کسب پایگاه شرعی به حاشیه رانده شد. در حال حاضر اصل حاکمیت اراده بر روابط استیجاری سایه افکنده است و وجود حقی بنام حق کسب و پیشه و تجارت صرفاً به املاکی اختصاص یافته است که در زمان حاکمیت قوانین سابق مورد اجاره واقع شده‌اند. نباید تصور نمود بررسی این قوانین صرفاً موضوعی تاریخی است باید به اختلافات حقوقی موجرین و مستاجرین سابق براساس قوانین گذشته رسیدگی شود. پس دادرسان محاکم و حقوقدانان جامعه خاصه آنان که که جامه جوانی بر تن دارند بی نیاز از درک قوانین مورد بحث نیستند. در عرصه قوانین کشور ایران قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ آخرین و در عین حال جامع ترین قانونی است که موضوع حق کسب و پیشه و تجارت رامورد توجه قرار داده است. این قانون با بهره گیری از تجربه ۱۷ ساله اجرای قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۳۹ و آیین نامه تثبیت قیمت‌ها مصوب ۱۳۲۲/۷/۲۳<sup>۱</sup> به تصویب رسید. اگر چه پس از پیروزی انقلاب اسلامی مشروعیت حق کسب و پیشه مورد تردید واقع شد و نظرات شورای نگهبان این تردیدها را دو چندان کرد<sup>۲</sup> لیکن با تصویب ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۵<sup>۳</sup> و تائید آن توسط شورای

۱. این آیین نامه در راستای قانون اختیارات دکتر میلیسو در مورد تنزل و تثبیت بهای اجناس مصوب ۱۳۲۲/۲/۱۳ تهیه و اجراء شده است.

۲. نظریه شماره ۱۴۸۸ مورخه ۱۳۶۳/۵/۹ شورای نگهبان: «حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیر مذکور در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود سرقفلی باشد باید طبق تحریر الوسیله عمل شود. در سایر موارد مربوط به حق کسب و پیشه نیز باید این نظر رعایت شود.»

۳. ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۵ آبان ۱۳۶۵ بیان می‌دارد: «از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضاء مدت اجاره مستاجر موظف به تخلیه آن می باشد مگر آن که مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف دواير اجرای ثبت مکلف به اجراء مفاد قانون هستند.»

نگهبان این عقیده قوت گرفت که حق کسب و پیشه صریحاً نفی نگردیده و مقتضای قاعده استصحاب، بقاء آن است. اما مالکینی که در اندیشه گریز از این حق بودند دستاویزی یافتند که با وجود دو شرط از کسب و پیشه رهایی یابند. اول اینکه قرارداد اجاره را به صورت رسمی تنظیم نمایند دوم اینکه وجهی بابت سرقفلی یا پیش پرداخت دریافت ننمایند. در این حالت موجد با خاتمه قرارداد اجاره بر ملک خویش مسلط می گردید و برای وی حق تخلیه ایجاد می شد. به این ترتیب سیر نزولی حق کسب و پیشه آغاز شد تا اینکه سرانجام با تصویب قانون روابط موجد و مستاجر سال ۱۳۷۶ به حیات حقوقی آن خاتمه داده شد. به نظر می رسد این حق در طول حیات خود دچار قبض و بسط های شدیدی بوده است که می توان آن را به سه دوره متمایز ذیل تقسیم بندی 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 لازم الاجراء شدن قانون روابط موجد و مستاجر سال ۱۳۷۶) آغاز گردیده و هم اینک نیز ادامه دارد و دوره زوال این حق محسوب می شود.

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

اصولاً تمام کشور قلمرو قوانین مصوب است.<sup>۱</sup> اما گاهی قوانین، مرزهای جغرافیایی را پشت سر گذاشته بر اعمال و رفتار اتباع ایرانی و حتی غیر ایرانی نیز حکومت می کند.<sup>۲</sup> در برخی موارد محدودیت جایگزین گسترش می شود و از توسعه دامنه شمول قانون در تمام نقاط کشور جلوگیری می شود. در این حالت نقاط خاصی از کشور مشمول قانون می شوند.

قوانین مربوط به حق کسب و پیشه و تجارت از جمله این قوانین است که از ابتدای قانونگذاری در ایران در مناطق خاصی اعلان و اجرای شده است.

۱. ماده ۵ قانون مدنی و ماده ۳ قانون مجازات اسلامی

۲. مواد ۷ و ۵ قانون مجازات اسلامی

در این رابطه ماده ۲۲ آیین نامه تثبیت قیمت‌ها مصوب سال ۱۳۲۲ بیان می‌داشت: «این آئین نامه در شهرها و قصباتی که از طرف رئیس کل دارایی تعیین می‌گردد قابل اجراء خواهد بود»، قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۳۹ نیز همین رویه را در پیش گرفته بود. چنانکه ماده ۲۵ این قانون بیان می‌داشت:

«این قانون در نقاطی اجراء خواهد شد که تاکنون مشمول آیین نامه تعدیل مال الاجاره بوده یا وزارت دادگستری لزوم اجراء آن را اعلان نماید.»

پس از گذشت ۱۷ سال از اجرای این قانون، قانون روابط موجر و مستاجر 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 اجراء می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستاجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به مرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی نماید.»

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 بنا به تعریف روستا نبوده و بیشتر محل انجام فعالیت‌های غیر کشاورزی (کارخانه، ایستگاه، کارگاه، قهوه خانه و نظائر آنها) است که به دو شکل مستقل و تابع شناخته می‌شود.»



به عنوان مثال کاروانسرا سنگی تهران که در فهرست مناطق منتشر شده به آن اشاره شده، صرفاً مجموعه‌ای از دکاکین و قهوه خانه‌ها بوده است که غالباً مسافران به صورت گذرا از آن عبور می‌کردند و اصولاً نصاب جمعیتی و حوزه جغرافیایی به گونه ای نبوده 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 داشته اند اما در حال حاضر اراضی اطراف را ضمیمه نموده و همسایه شهرهای مجاور شده‌اند.

به عنوان مثال نظرآباد یا هشتگرد که قبلاً از توابع شهرستان کرج بودند، امروز هر یک شهرستان مستقلی هستند که به عنوان مرکز سیاسی، اقتصادی، اجتماعی مناطق اطراف خود محسوب می‌شوند.

سخن در اینجاست که مناطق جدیدی که در زمان وضع قانون وجود نداشته و بعداً ایجاد شده است تحت شمول قانون روابط موجر و مستاجر قرار می‌گیرد 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 نقاطی است که در زمان انتشار اسامی وجود داشته اند.

اما به نظر می‌رسد برای یافتن پاسخ صحیح باید قائل به تفکیک شد.

برخی از شهرهای امروز مناطقی هستند که قبلاً به عنوان روستاهای تابعه شهرهای مشمول قانون بوده اند.

در این مناطق قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ اجراء نمی‌شود اما مناطقی که از شهرهای سابق جدا شده و امروزه مستقلاً شهر شناخته می‌شوند، به لحاظ ایجاد حق مکاتبه برای مستاجرین و اجراء اصل استصحاب باید گفت قانون مورد بحث صرفاً در نقاط منتزع شده قابل اجراء است.

و اما در خصوص مناطق جدیدی که در نتیجه گسترش نقاط شهری سابق به وجود

آمده اند چون عنوان بر مصداق منطبق است، بنابراین قانون مورد بحث در این مناطق نیز اجرای میشود 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 نمی‌توان گفت این مناطق از شمول قانون مورد بحث خارج هستند.

و اما در ارتباط با شمول قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ نسبت به شهرهای جدید باید گفت: شهرهای جدید تجربه جدیدی در شهرسازی کشور ما محسوب می‌شوند. این شهرها در چهارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و در خارج از محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها برای اسکان حداقل سی هزار نفر ایجاد می‌شوند.<sup>۱</sup>

این شهرها که پس از پیروزی انقلاب اسلامی و به استناد آئین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید مصوب ۷۱/۵/۲۵ و قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۸۰/۱۰/۱۶ به وجود آمده اند از شمول قانون روابط موجر و مستاجر 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 در خصوص شهرک‌هایی که قبل یا بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به استناد دستورالعمل صدور پروانه تاسیس و بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶/۱۲/۱۷<sup>۲</sup> ایجاد شده‌اند سخن متفاوت است.

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

۲. این دستورالعمل به استناد تبصره ۱ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنای و تاسیسات 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.

برخی از این شهرک‌ها در نتیجه توسعه شهرها جزء محدوده قانونی<sup>۱</sup> و حتی خدماتی قرار گرفته‌اند و برخی دیگر کماکان از محدود قانونی شهرها خارج هستند. در مورد شهرک‌های دسته نخست باید گفت: قانون مورد بحث شامل این گونه شهرک‌ها می‌شود و استدلال به اصل عدم و استثنائی بودن قانون روابط موجر و مستاجر سبب خروج این گونه مناطق از قلمرو قانون نمی‌شود چه اینکه شهر مانند موجود زنده در حال رشد و گسترش است و هیچگاه 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 نام گذاری نیست. نام گذاری 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 پویائی شهرها و گسترش طبیعی آنها و مآلاً مقصود قانونگذار ناسازگار است.

و اما در خصوص شهرک‌های دسته دوم (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 بتدریج جای خویش را در میان سایر رشته‌های حقوق باز می‌کند یکی از موضوعات مهم این رشته نوپا مساله کاربری اراضی و املاک است.

کاربری (نوع استفاده از زمین) در طرحهای مصوب شهری تعیین می‌شود و شهرداری

---

۱. 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 لازم الاجراء می‌باشد شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنائی در چهارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات 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)

به هنگام صدور پروانه ساختمان با مراجعه به این طرحها در مورد نقشه مالک و نوع استفاده از ساختمان اظهار نظر نموده 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 وضعیتی مطلوبی قوانین متعددی در مرحله ساخت و بهره برداری از ساختمان به تصویب رسیده است، به عبارت دیگر مالکین املاک و ساختمانهای شهری ملزم هستند در بهره برداری از بنای خود مفاد پروانه ساختمان را مورد توجه قرار دهند، تغییر خود سرانه کاربری ساختمان تخلف از پروانه<sup>۱</sup> و عهد نامه ای است که بین شهرداری و مالک تنظیم شده است.<sup>۲</sup>

آثار چنین تخلفاتی در شهرهای امروز کشور ما کاملاً مشهود است. بی تردید 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 بلا اثر است.

بر این پایه تعلق حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به اماکن مسکونی که به فعالیت تجاری اختصاص یافته است بحث برانگیز می‌شود. گاهی مالکی که خود از فعالیت کسی در منطقه غیر تجاری ممنوع بوده است آن را به دیگری اجاره می‌دهد. از یک سو ماده ۱

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

۲. شاید گفته شود تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ناظر بر شهرهایی که طرح جامع شهری دارند و در مورد شهرهایی که دارای طرح هادی هستند، 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 غیر مجاز حتی اگر کمیسیون خود را صالح به رسیدگی نداند، محاکم عمومی دادگستری حق رسیدگی به تخلف کاربری را خواهد داشت- برای مطالعه بیشتر رجوع نمایند به کامیار- حقوق شهری و

قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ به صورت عام هر محلی را که به اجاره داده شود مشمول این قانون می‌داند و از سوی دیگر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری<sup>۱</sup> و قوانین شهرسازی بر رعایت کاربری و مفاد پروانه ساختمان تاکید می‌کند.<sup>۲</sup>

شاید گفته شود حق کسب و پیشه و تجارت در نتیجه برقراری یک رابطه حقوقی کاملاً خصوصی بین موجر و مستاجر به وجود می‌آید و نوع کاربری ملک تاثیری بر این رابطه ندارد به عبارت دیگر همان گونه که مستاجر ملزم به پرداخت اجاره بهای ملک است مالک نیز ملزم به پرداخت حق کسب و پیشه می‌باشد.

اما به نظر می‌رسد پذیرش چنین نظریه ای دشوار است.

از نظر تاریخی قانون روابط موجر و مستاجر 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 مساله کاربری و جواز فعالیت تجاری در

۱. 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 پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک‌ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. این تصمیم وسیله مامورین شهرداری اجراء می‌شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از شش‌ماه 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 دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.»

۲. چون مقررات شهرداری از قواعد آمره و مربوط به نظم عمومی بوده و حکم دادگاه کیفری که براساس آن صادر شده لازم الاجراء و برای محاکم حقوقی نیز متبع است، علی‌هذا در ما نحن فیه الزاماً محل کسب و پیشه باید تعطیل شود و توافق خصوصی افراد موثر در مقام نیست النهایه مستاجر می‌تواند چنانچه به مالک سرقتی 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 مسئولیت مدنی علیه موجر ادعای ضرر و زیان نماید (نوبخت- یوسف- اندیشه های قضایی- چاپ دوم- ص ۱۸۵)

کاربری مربوطه ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر 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 پیش بینی شرایط خاص برای اماکن تجاری با لحن آمرانه، استفاده تجاری از مناطق مسکونی را ممنوع کرده است. بنابراین چون قرارداد خصوصی موجر و مستاجر 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 مستاجری که انتفاع از عین مستاجر (تحت شرایطی) او را تا حد مجازات حبس پیش می‌برد پاداش داد و او را مستحقق حق کسب و پیشه دانست؟ مستاجر در طول زمانی که از عین مستاجر استفاده می‌کرده، با 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 مساله فعالیت پاره ای مشاغل شبه تجاری در اماکن مسکونی و تعلق یا عدم تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به صاحبان این گونه مشاغل است.

توضیح مطلب آنکه به موجب تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری دائر 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<sup>۱</sup> و مترجمان رسمی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

اطباء، وکلا، مهندسان، سردفتران اسناد رسمی، ازدواج، طلاق، ارباب جرائد و روزنامه ها دارای ارزشمندترین مشاغل اجتماعی هستند. به واسطه خدمت ایشان عدالت و قانونمندی

۱. 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 اصطلاحات بعدی کارشناسان رسمی و مترجمان رسمی دادگستری نیز جاری است.»

گسترش می یابد، حقوق اشخاص تضمین می شود روابط مردم به صورت صحیح تنظیم می گردد، بهداشت و سلامتی به جامعه اهدا می گردد، شهرها و محلات به صورت موزون و متناسب گسترش می یابد خانواده دوام می یابد و روابط بر مبنای شرع و اخلاق تنظیم می گردد. بنابراین بیش از آنکه این حرف نیازمند جامعه باشند جامعه به خدمت ایشان محتاج است. اگر چه در نتیجه فعالیت صاحبان این مشاغل سود و منفعتی نیز حاصل می گردد اما در پس این ظاهر، اهداف مقدس و والائی نهفته است تلاشی که یک طیب برای نجات جان یک بیمار صورت می دهد نه برای کسب منفعت و عوض که برای اقناع 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 می توان برای صاحبان این گونه مشاغل که اماکن مسکونی را محل فعالیت خویش قرار داده اند حق کسب و پیشه قائل شد؟

رویه قضائی در خصوص دفاتر وکالت<sup>۱</sup> و مطب پزشکان<sup>۲</sup> شکل مشخصی به خود گرفته است. به موجب آراء صادره از دیوان عالی کشور به صاحبان این گونه مشاغل حق کسب و پیشه تعلق نمی گیرد.

به عقیده ما امتیاز استفاده از اماکن مسکونی برای مشاغل شبه تجاری به استثناء مطب پزشکان<sup>۳</sup> و دفاتر روزنامه و مجله به مالک اختصاص دارد.<sup>۴</sup>

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

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

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

۴. رأی وحدت رویه شماره ۱۶۵/۷۲/۵ مورخه ۱۳۷۳/۲/۲۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بیان می دارد: «سبب عبارت تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دائر کردن محل کسب و پیشه یا تجارت در محل غیرتجاری توسط مالک یا مستاجر به صراحت منطوق قسمت آخر تبصره مذکور که مقرر داشته: «دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود» مفید اختصاص حکم اخیر الذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است»

بنابراین فعالیت شبه تجاری مستاجرین از نظر قوانین شهرداری ممنوعیت داشته، و نمی‌توان برای آنان قائل به وجود حق کسب و پیشه شد. علاوه بر این حتی اگر کاربری ملک نیز تجاری باشد باز به دلائل 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 کاسب و پیشه ور به صاحبان آنها نادرست است.

ب) حق کسب و پیشه و تجارت یک تاسیس 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 و رعایت امانت است. محل فعالیت و کمیت و کیفیت آن تاثیر چندانی ندارد.

ج) تبلیغات با امر تجارت قرین است در حالی که مشخصاً پاره ای از حرف خاص از امر تبلیغات ممنوع هستند.<sup>۱</sup>

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

قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ مقتضی ایجاد حق ویژه ای برای مستاجر اماکن تجاری و کسبی است به نحوی که پس از خاتمه مدت، بقای مستاجر در عین مستاجره مجاز تلقی می‌شود. چنین تجویزی با حقوق مالکین منافات دارد و در راستای تمایلات آنان نیست بنابراین طبیعی است که در اندیشه بهره‌گیری از طرقي باشند که از زیربار تعهدات چنین قانونی رهایی یابند.

قانونگذار دوراندیش برای سد سوء استفاده فرار از قانون، در ماده ۳۰ قانون روابط موجر

۱. بند ۴ بخشنامه های ثبتی؛ اقدامات تبلیغاتی از قبیل انتشار آگهی و غیره برای دفاتر اسناد و ازدواج و طلاق مخالف شئون سردفتر و به طور کلی ممنوع است. بند ۱ ماده ۸۰ آیین نامه لایحه قانونی استقلال کانون وکلای دادگستری مصوب آذر ۱۳۳۴ در خصوص ممنوعیت تبلیغ وکلای دادگستری به عقیده برخی از حقوقدانان به محل دفاتر اسناد رسمی حق کسب و پیشه و تجارت تعلق می‌گیرد. (کشاورز - بهمین - سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام - ص ۱۰۲)



و مستاجر به صراحت اعلام داشته است:

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

به این ترتیب حقوق مستاجری که کارگر تلقی شده و یا حق مطالبه حق کسب و پیشه را از خود سلب نموده و یا در متن قرارداد منع مراجعه به دادگاه مورد توافق قرار گرفته است، به لحاظ برخورد با قانون آمره فوق<sup>۱</sup>، محفوظ می‌ماند، به این ترتیب سلطه ای مافوق اراده طرفین بر قرارداد سایه افکننده و از حقوق مستاجر در مقابل موجر حمایت می‌کند.

این ماده ضامن اجرای قانون در مناطقی است که اسامی آن مناطق آگهی و منتشر شده است<sup>۲</sup> 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 اینجا است که مستاجر می‌تواند از مزایای قانون مورد بحث بهره برده و بر استمرار انتفاع از عین مستاجره تاکید نموده و تخلیه عین مستاجره را منوط به دریافت حق کسب و پیشه نماید؟<sup>۳</sup> پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
به نظر می‌رسد منعی در این خصوص وجود ندارد.

شاید گفته شود قانون روابط موجر و مستاجر یک قانون آمره و صرفاً محدود به قلمرو خاص از کشور است. این نظریه مخدوش است. قانون آمره یک ماهیت واحد و غیر قابل انفکاک و ضابطه ای لایتجزاء نیست. این قانون قابلیت برخورداری از وجوه متعددی را دارد

۱. قواعد آمره یا الزامی قوانینی هستند که اراده افراد در صورتی که مخالف آنها باشد بی اثر است. محتوای این قوانین یا با نظم عمومی اجتماع است یا اخلاق حسنه (جعفری لنگرودی - دکتر محمدجعفر - مقدمه علم حقوق - ص ۹۶) اگر مستاجر ضمن عقد اجاره تعهد نماید که در زمان تخلیه عین مستاجره حق دریافت سرقفلی ندارد این تعهد بی اثر است (نظریه شماره ۷/۱۶۹۹ مورخه ۶۲/۴/۲۰ اداره حقوقی قوه قضائیه)

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

و می‌توان گفت: از جهت کاستن از دامنه شمول و فرار از ضوابط تعریف شده، این قانون امره است لیکن از جهت گسترش دامنه شمول یک قانون تشریفاتی است. الگویی است که قانونگذار آن را ارائه نموده 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 باتکیه 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 نمود. البته ظهور اراده طرفین اشکال مختلفی دارد. ممکن است مواد متعدد قانون روابط موجر و مستاجر به عنوان شروط و ارکان عقد اجاره مورد توافق قرار گیرد یا اینکه طرفین صریحاً تمام مواد و احکام قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ را بر روابط خویش حاکم نمایند.

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

### خاتمه و نتیجه گیری پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به سایر حقوق مالی ویژگی‌های خاص و منحصر به فردی دارد. این حق از جهت موضوع و قلمرو جغرافیائی محدود است. این محدودیت موجب شده است برخی از اماکن تجاری و غیرتجاری بر لبه‌های تردید شمول یا عدم شمول قانون قرار گیرد. در این نوشتار تلاش شد زوایای تاریک مربوط به این موضوع بیان شود. البته نمی‌توان مدعی کمال این مختصر بود لیکن طرح موضوعات جدید باب بحث و گفت‌وگو 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 نگریسته است و بر این باور است که برنامه‌ریزی شهری که در قالب طرح‌های

مصوب شهری ظهور می‌کند بر روابط تجاری اشخاص نیز تاثیر گذار 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 درحالی است که برخی از این شهرها از نقاط وابسته به ۲۴۰ شهری هستند که اجراء قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ در مورد آنها آگهی شده است.

در طرح‌های مصوب تمام این شهرها رعایت کاربری مورد توجه قرار گرفته است. بنابراین آنان که خارج از شهرهای مشمول قانون، بر عین مستاجر مسلط می‌شوند و یا اماکن با کاربری مسکونی، پارکینگ و غیر مرتبط با کاربری تجاری را مورد استفاده قرار می‌دهند. از وجود حقی بنام حق کسب و پیشه و تجارت بهره مند نمی‌شوند.

خاتمه سخن آنکه اگر چه حق کسب و پیشه و تجارت در ایران غروبی زود هنگام داشت لیکن این امکان وجود دارد که در آتیه ضرورت‌ها و مصالح اجتماعی سبب اعاده این حق گردد. البته در حال حاضر نیز مجریان قانون و دادرسان محاکم از شناسایی این حق بی‌نیاز نیستند چرا که روابط استیجاری سابق براساس قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ ارزیابی می‌شود.