

# ابعاد حقوقی فعالیت‌های تجاری و شبه تجاری در اماکن مسکونه

(معافیت‌های کاربری تجاری)

مؤلف: رضا مؤیدی

وکیل پایه یک دادگستری، مشاور حقوقی شهرداری





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# ابعاد حقوقی فعالیت‌های تجاری و شبه تجاری در اماکن مسکونی (معافیت‌های کاربری تجاری)

تالیف:

رضا مؤیدی

وکیل پایه یک دادگستری، مشاور حقوقی شهرداری



انتشارات موجک



سرشناسه: مویدی، رضا، ۱۳۵۵-

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام - Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: ابعاد حقوقی فعالیت‌های تجاری و شبه تجاری در اماکن مسکونی / تالیف رضا مویدی.

مشخصات نشر: تهران: انتشارات موجک، ۱۳۹۹.

مشخصات ظاهری: ۱۰۷ ص.

شابک: ۳۵۰۰۰۰ ریال - ۷-۱۷۹-۹۹۴-۶۰۰-۹۷۸-۳۵۰۰۰۰

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: کتابنامه: ص. [۱۰۳] - ۱۰۷.

موضوع: املاک مسکونی -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Residential real estate -- Law and legislation -- Iran

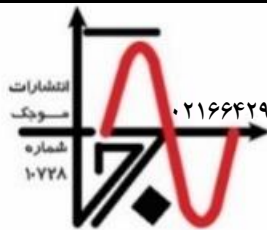
موضوع: ساختمان‌ها -- تغییر کاربری -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Buildings -- Remodeling for other use -- Law and legislation -- Iran

رده بندی کنگره: KMH۶۸۳

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳

شماره کتابشناسی ملی: ۷۲۷۵۰۸۳



انتشارات موجک

تلگرام: ۰۹۰۱۷۶۷۲۵۰۲ کانال: telegram.me/mojak1

تلفن مرکز بخش: ۰۲۶۳۲۷۲۱۸۱۹ - ۰۲۶۳۲۷۰۵۳۱۸ - ۰۲۱۶۶۱۲۷۵۹۳ - ۰۲۱۶۶۴۲۹۷۳۳

ایمیل: mojakpublication@yahoo.com

سایت: www.mojak.ir

عنوان: ابعاد حقوقی فعالیت‌های تجاری و شبه تجاری در اماکن مسکونی (معافیت‌های کاربری تجاری)

تالیف: رضا مؤیدی (۰۹۱۵۳۰۴۰۴۴۵، g.n.rezvan@gmail.com, @reza.moayedi.lawyer)

طراح جلد: سیده زهرا روشنایی

مشخصات ظاهری: ۱۰۷ صفحه، قطع وزیری

چاپ اول: تابستان ۱۳۹۹، تیراژ: ۵۰۰ جلد

قیمت: ۳۵۰۰۰۰ ریال، شابک: ۷-۱۷۹-۹۹۴-۶۰۰-۹۷۸

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر برای انتشارات موجک محفوظ است. هیچ شخص حقیقی و حقوقی حق چاپ

و تکثیر این اثر را به هر شکل و صورت اعم از فتوکپی، چاپ کتاب و ... را ندارد. متخلفین به موجب بند ۵ ماده

قانون حمایت از ناشرین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

تقدیم به:

مادر م که همه موفقیت هایم را بدینون دعای او یم.





# فهرست مطالب

صفحه

عنوان

پیش گفتار..... ۱

فصل اول: طرح مسئله ..... ۳

۱-۱ بیان مسئله ..... ۳

۲-۱ اهمیت موضوع ..... ۴

۳-۱ اهداف ..... ۵

۴-۱ سوابق تحقیق ..... ۵

فصل دوم: مفاهیم پایه ..... ۹

۱-۲ مفهوم فعالیت تجاری و غیر تجاری ..... ۹

۱-۱-۲ مفهوم فعالیت تجاری ..... ۹

۲-۱-۲ مفهوم فعالیت غیر تجاری ..... ۱۰

۲-۲ تفاوت اماکن تجاری و اماکن مسکونی ..... ۱۱

۳-۲ کاربری ..... ۱۲

۱-۳-۲ تعریف کاربری و مرجع صدور کاربری ..... ۱۲

۲-۳-۲ تغییر کاربری و مرجع تغییر کاربری ..... ۱۴

۳-۳-۲ انواع کاربری ..... ۱۷

۴-۳-۲ مفهوم و مصادیق تخلف از کاربری ..... ۱۷

۱۸..... ۴-۲ حقوق مالکانه .....

### فصل سوم: مبانی حقوق مالکانه و تغییر کاربری ..... ۲۳

۲۳..... ۱-۳ تقدم مالکیت خصوصی بر حقوق عمومی .....

۲۵..... ۱-۱-۳ قاعده تسلیط .....

۲۷..... ۲-۱-۳ قاعده لاضرر .....

۲۸..... ۳-۱-۳ اصل عدم ولایت .....

۳۰..... ۲-۳ تحولات حقوق مالکانه و نقش حقوق عمومی .....

۳۳..... ۳-۳ تعارض حقوق مالکانه با قواعد حقوق شهری .....

۳۴..... ۱-۳-۳ قاعده ولایت بر ممتنع .....

۳۵..... ۲-۳-۳ جمع بین قاعده لاضرر و تسلیط .....

۳۷..... ۳-۳-۳ اراده مالک در نحوه استفاده از مالکیت .....

### فصل چهارم: قاعده عمومی (اصل حفظ و رعایت کاربری‌های مصوب شهری) .. ۳۹

۳۹..... ۱-۴ مفهوم قاعده اصل حفظ و رعایت کاربری‌های مصوب شهری .....

۴۳..... ۲-۴ مبانی توجیهی قاعده اصل حفظ و رعایت کاربری‌های مصوب شهری .....

۴۴..... ۳-۴ ضمانت اجرای عدم تغییر کاربری .....

### فصل پنجم: استثناءات اصل حفظ و رعایت کاربری‌های مصوب شهری ..... ۴۷

۵۲..... ۱-۵ وضعیت حرف خاص در اماکن مسکونی .....

۵۵..... ۱-۱-۵ مطب پزشکی و حرف وابسته به پزشکی در اماکن مسکونی .....

۶۹..... ۲-۱-۵ دفتر مهندسی .....

۷۱..... ۳-۱-۵ دفتر روزنامه و مجله .....

۷۱..... ۴-۱-۵ دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق .....

۷۲..... ۵-۱-۵ دایر کردن دفتر و کلا .....

- ۷۵..... ۶-۱-۵ مؤسسات حقوقی
- ۷۶..... ۲-۵ کاربری‌های مجاز و وضعیت سایر مشاغل (مشاغل آموزشی)
- ۷۸..... ۳-۵ دلایل مستثنی شدن تعدادی از مشاغل (حرف خاص)
- ۷۹..... ۱-۳-۵ نیاز مبرم به مشاغل مستثنی شده
- ۸۰..... ۲-۳-۵ غیر انتفاعی بودن مشاغل مستثنی شده (روزنامه نگاری، پزشکی مهندسی)
- ۸۱..... ۴-۵ حق کسب و پیشه مشاغل مستثنی شده

### فصل هشتم: اصل حفظ و رعایت کاربری شهری در اراضی وقفی..... ۸۷

- ۸۷..... ۱-۶ ویژگی‌های کاربری شهری در اراضی وقفی
- ۹۱..... ۲-۶ تغییر کاربری در اراضی وقفی
- ۹۴..... ۳-۶ تغییر کاربری اعیانی‌های مستحدثه بر روی اراضی وقفی (تغییر بهره برداری)

### فصل نهم: جمع بندی..... ۹۹

- ۹۹..... ۱-۷ نتیجه گیری
- ۱۰۲..... ۲-۷ پیشنهادها

### منابع..... ۱۰۳

- ۱۰۳..... منابع فارسی
- ۱۰۶..... منابع عربی



## پیش‌گفتار

کتاب حاضر ابعاد حقوقی فعالیت‌های تجاری و شبه تجاری در اماکن مسکونی را مورد بررسی قرار داده است. یکی از کاربری‌های مهم شهری، کاربری تجاری است که به جهت اهمیت عدول استفاده از این کاربری ضمانت اجرای کیفری دارد. برخی از مشاغل دارای وضعیت خاصی است و جزو استثنائات این اصل محسوب می‌شوند. این مصادیق در تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری احصاء شده است و شامل: مطب پزشکان، دفاتر وکلا، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر روزنامه و مجله و دفاتر مهندسی می‌شود.

سوالات اساسی که در این خصوص مطرح و مورد بررسی قرار گرفته این است که:

۱- تعارض ممنوعیت فعالیت تجاری در اماکن مسکونی با حق مالکانه چگونه قابل توجیه است؟  
۲- شرایط استفاده از اماکن مسکونی برای فعالیت‌های شبه تجاری (وکلا، پزشکان، روزنامه و مجله ....) چیست؟

۳- چرا فعالیت‌های شبه تجاری (وکلا، پزشکان، روزنامه و مجله ....) شامل حق کسب و پیشه نیست؟  
کتاب حاضر توصیفی تحلیلی بوده و با استفاده از روش کتابخانه‌ای به بررسی سوالات مورد اشاره پرداخته است. یافته‌های کتاب حاکی است که تقدم مصلحت عمومی بر حقوق مالکانه، عامل تعیین‌کننده کاربری است. دو ویژگی مالکیت و عدم ایجاد مزاحمت برای سایرین مهمترین شرایط استفاده از اماکن مسکونی برای فعالیت‌های شبه تجاری است و فعالیت‌های شبه تجاری به دلیل اینکه از شمول قانون صنفی و ماده ۲ قانون تجارت خارج هستند شامل حق کسب و پیشه نمی‌شوند.

شیوه سازماندهی کتاب حاضر به صورت زیر می‌باشد.

فصل اول: طرح مسئله

فصل دوم: مفاهیم پایه

فصل سوم: مبانی حقوق مالکانه و تغییر کاربری

فصل چهارم: قاعده عمومی (اصل حفظ و رعایت کاربری‌های مصوب شهری)

فصل پنجم: استثناءات اصل حفظ و رعایت کاربری‌های مصوب شهری

فصل ششم: اصل حفظ و رعایت کاربری شهری در اراضی وقفی

فصل هفتم: جمع‌بندی

در پایان، بر خود لازم می‌دانم از همه عزیزانی که در مراحل گوناگون آماده‌سازی این کتاب من را یاری نموده‌اند، بویژه از زحمات و همکاری صمیمانه جناب آقای دکتر عبدالله خدابخشی و جناب آقای دکتر سعیدی، صمیمانه تقدیر و تشکر نمایم. همچنین از زحمات دوست عزیزم آقای محمد جواد محمودزاده که با تجربه خود مرا در ویرایش و صفحه‌آرایی این کتاب یاری کردند تشکر و قدردانی می‌نمایم.

رضا مؤیدی

(@reza.moayedi.lawyer, g.n.rezvan@gmail.com, ۰۹۱۵۳۰۴۰۴۴۵)

تابستان ۱۳۹۹

کتاب حاضر ابعاد حقوقی فعالیت‌های تجاری و شبه تجاری در اماکن مسکونی را مورد بررسی قرار داده است. یکی از کاربری‌های مهم شهری، کاربری تجاری است که به جهت اهمیت عدول استفاده از این کاربری ضمانت اجرای کیفی دارد. برخی از مشاغل دارای وضعیت خاصی است و جزو استثنائات این اصل محسوب می‌شوند.

سوالات اساسی که در این خصوص مطرح و مورد بررسی قرار گرفته این است که:

- ۱- تعارض ممنوعیت فعالیت تجاری در اماکن مسکونی با حق مالکانه چگونه قابل توجیه است؟
- ۲- شرایط استفاده از اماکن مسکونی برای فعالیت‌های شبه تجاری (وکلا، پزشکان، روزنامه و مجله ....) چیست؟
- ۳- چرا فعالیت‌های شبه تجاری (وکلا، پزشکان، روزنامه و مجله ....) شامل حق کسب و پیشه نیست؟



انتشارات موجک

ISBN: 978-600-994-179-7



9 786009 941797