

**جایگاه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب  
۱۳۵۶ در نظام حقوقی ایران**

**تألیف:**

**دکتر پژمان محمدی**

**دانشیار دانشگاه شهید چمران اهواز**

# جایگاه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در نظام حقوقی ایران

تألیف: دکتر پژمان محمدی

اعضای شورای کمیسیون تخصصی علوم انسانی، اجتماعی و هنر: دکتر علیرضا جلیلی فر، دکتر پروین گلی زاده، دکتر عبدالرضا نواح، دکتر سیدعزیز آرمن، مهندس حسین جلودار، دکتر مهدی ضرغامی، دکتر سیدعباس رضوی، دکتر محمود شکیب انصاری، دکتر سیده ناهید پوشهری، دکتر مینا شمخی، دکتر نجمه حمید.

ویراستار علمی: دکتر حمید ابهری

ویراستار ادبی: دکتر پروین گلی زاده

ناشر: دانشگاه شهید چمران اهواز.

چاپ اول: ۱۳۹۳

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

لیتوگرافی چاپ و صحافی: اداره چاپ و انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز.

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | : محمدی، پژمان، ۱۳۵۱ -                                                                |
| عنوان قراردادی      | : ایران، قوانین و احکام                                                               |
| عنوان و نام پدیدآور | : جایگاه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در نظام حقوقی ایران / تألیف پژمان محمدی. |
| مشخصات نشر          | : اهواز: دانشگاه شهید چمران، ۱۳۹۳.                                                    |
| مشخصات ظاهری        | : ج ۱، ۹۱۷ ص.                                                                         |
| فروست               | : دانشگاه شهید چمران اهواز؛ ۶۷۷.                                                      |
| شابک                | : ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۹-۱۶۹-۴                                                                   |
| وضعیت فهرست نویسی   | : فیبا                                                                                |
| یادداشت             | : ص.ع. به انگلیسی:                                                                    |
| یادداشت             | : کتابنامه: همچنین به صورت زیرنویس.                                                   |
| یادداشت             | : نمایه.                                                                              |
| موضوع               | : مالک و مستاجر -- ایران                                                              |
| موضوع               | : مالکیت -- ایران                                                                     |
| شناسه افزوده        | : دانشگاه شهید چمران اهواز                                                            |
| رده بندی کنگره      | : ۱۳۹۳ ج ۳/۳۸۸۸ KMHA                                                                  |
| رده بندی دیویی      | : ۳۴۶/۵۵-۴۳۴                                                                          |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۳۷۲۰۱۶۷                                                                             |

## محل های فروش کتاب

اهواز: گلستان - شهر دانشگاهی - کتابفروشی دانشگاه شهید چمران اهواز.

تلفاکس: ۰۶۱۱-۳۳۳۱۰۷۷

تهران: خ. کارگر شمالی، خ. نصرت، خ. دکتر قریب نرسیده به خ. فرصت، پلاک ۱۱- مؤسسه کتابیران

تلفن: ۰۲۱-۶۶۵۶۶۵۱۰-۱۵

قیمت: ۳۵,۰۰۰ ریال

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

## مقدمه

آنان که حقوق زنده هر کشور را نتیجه پیشینه آن سرزمین می دانند، اگر چه کلامی از هر جهت کامل نگفته اند اما بی شک، واقعیت برجسته ای را نمایان می کنند. قواعد زنده حقوقی هر جامعه ای با تاریخ آن سرزمین پیوند ناگسستنی دارد. دیرزمانی احکام اجاره اموال و حتی انسان ها به صورت عرفی و شرعی در میان اجداد ما جریان داشته و به تدریج و آهسته، کمال و قوام یافته است. در هر دوره ای متناسب با آن زمان ها مردم به همدیگر اجاره می دادند و می گرفتند. موجر منافع مال خود را برای مدتی به مستأجر می داد و در ازای آن اجرتی اخذ می کرد. در پایان مدت مورد توافق، مستأجر مال موجر را مسترد می کرد و اگر چنین نمی نمود، مؤاخذه می شد.

این سنت عرفی، در قانون مدنی ایران نیز، تبلور پیدا کرده و امروزه با وجود فراز و فرودهای فراوان که ناشی از ضرورت های تاریخی و اجتماعی بوده است، هنوز هم اساس اجاره را تشکیل می دهد. اما، به هر دلیل که باشد، در دوره ای از زمان های تاریخ حقوق ایران، قوانینی وضع شده که ممکن است با اساس عرف ریشه دار اجاره، سازگاری نداشته اند. یکی از این قوانین، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ می باشد که اگرچه به سابقه ای چندین دهه ای از قوانین و مقررات از این دست، متکی بوده است ولی به عنوان مظهر و نماد بقای این احکام عرفی و فقهی در زمان ما، مورد بحث و جدل فراوان بوده است.

شاید امروز، در سال ۱۳۹۲ خورشیدی اختصاص یافتن کتابی با این حجم از مطالب به قانونی که امروزه به دلیل همان مغایرت ظاهری با عرف و دیدگاه های فقهی، از قوت و اعتبار افتاده و اجرای آن روز به روز محدودتر می شود، نادرست جلوه کند. اما این برداشت اولیه مورد ایراد است؛ از یک سو قانون مورد بحث کتاب، اگرچه در نتیجه تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، عمدتاً نسخ شده است ولی به حکم ماده ۱۱ همین قانون هنوز در مورد اجاره های منعقد شده قبل از لازم الاجرا شدن قانون ۷۶ (۱۳۷۶/۷/۱) در مورد محل هایی که برای کسب یا پیشه یا تجارت در مناطق مشمول قانون ۵۶ اجاره داده شده اند، اجرا می شود. گستردگی جغرافیایی مناطق مشمول قانون ۵۶ و تعدد و تکرار مصادیق اجاره های منعقد شده قبل از لازم الاجرا شدن قانون ۷۶ و اهمیت مالی این اجاره ها در اقتصاد شهرهای بزرگ کشور، این توجه را توجیه می کند. اما هم چنین، نباید فراموش کنیم که با وجود نسخ قانون ۵۶ در سال ۱۳۷۶، سالها طول می کشد تا آخرین اجاره مشمول قانون ۵۶ به دلیل از دلایل منحل گردد و مستأجر محل مورد اجاره را تخلیه نماید. از سوی دیگر بخشی از تاریخ نظام حقوقی ایران بوده، هست و می ماند.

شناخت تاریخ حقوق هر کشوری، فرزندان آن مرز و بوم را از خطاهای آینده در امان نگه می‌دارد و به پیگانگان نیز کمک می‌کند تا شناخت دقیق تری نسبت به آن جامعه پیدا کنند. در پرتو بحث از سرگذشت یک قانون می‌توان به تحول اندیشه‌ها، نوع نگاه حکومت‌ها به نیازها و ضرورت‌های جامعه و خواست مردم از این حکومت‌ها، پی برد. بالاخره نباید از یاد برد که خصلت برون مرزی قانون ۵۶ اگر چه زوال آن را تسریع نموده و نمونه روشنی از چگونگی و آثار پیوند حقوق داخلی و خارجی به دست می‌دهد ولی از همین رو، تقویت و غنای رویه قضایی را موجب شده است. تحول و گسترش رویه قضایی ایران در باب اجاره محل به منظور کسب یا پیشه یا تجارت مشهود و نمایان است. تعداد آراء وحدت رویه و اصراری دیوان عالی کشور و نظرات مشورتی اداره حقوقی دادگستری و اختلاف آراء قضات در زمینه‌های مختلف مربوط به این قانون، بیش از هر قانون دیگری به چشم می‌آید. شناخت قانون ۵۶ این جنبه از نظام حقوقی ایران را نیز هویدا می‌کند.

بر این پایه و به عنوان یک مدرس دانشگاه و وکیل دادگستری پس از سالها ارتباط با این قانون به مطالعه و تحقیق پیرامون آن، تصمیم گرفتیم. اما واقعیت این است که پس از انجام مطالعات متوجه شدیم ورود به این بحث، اگر بخواهد متفاوت باشد، هم چون سفر به اقیانوس است. تصمیم به سفر گرفته شد و اینک رهاورد سفر را پیشکش می‌شود. شناخت جامع و کامل احکام و مقررات قانون ۵۶ قبل از هر بحث دیگر، به یافتن جایگاه قانون مزبور در نظام حقوقی ایران، نیاز دارد. پس از این مقوله است که می‌توان مفهوم و آثار احکام قانون ۵۶ را به خوبی درک کرد. بنابراین، این کتاب را به خود قانون ۵۶ و توصیف آن به عنوان مجموعه‌ای از احکام موجود در نظام حقوقی ایران و مبنا و اوصاف و قلمرو آن، اختصاص می‌دهیم. بحث از عقد اجاره مشمول قانون ۵۶ از انعقاد تا انحلال را به آینده یا آیندگان وا می‌گذاریم.

کتاب پیش رو از چندین ویژگی ممتاز و برجسته برخوردار است که مجموع این امتیازات آن را از آثار مشابه متمایز می‌کند:

۱- ارائه و معرفی منابع و مآخذ مرتبط با مباحث و مطالب کتاب در شروع بحث‌ها، خواننده می‌تواند با مراجعه به منابع معرفی شده مطالعات گسترده تری راجع به موضوع مورد نظر انجام دهد.

۲- معرفی و بحث و ذکر رویه قضایی، نظرات مشورتی، آراء محاکم مختلف و دیوان عالی کشور و نقد و بررسی آنها به ویژه اختصاص یک فصل کامل به نقد سه رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور در خصوص قانون ۵۶.

۳- نقد و بررسی احکام قانون ۵۶ و مقایسه آن با قوانین و مقررات مقدم و قانون مدنی که به کیفیت ارائه شده، سابقه ای ملاحظه نمی شود.

۴- تهیه و ارائه پنج نمونه کامل و دقیق نمایه واژه ها، عبارات، مفاهیم، مواد قانونی و آراء مراجع قضایی و دیوان عالی کشور و اسامی مناطق جغرافیایی و تحلیل موضوعی احکام قوانین مهم مرتبط با بحث قانون ۵۶، از امتیازات این کتاب است.

۵- ارائه دو نوع فهرست کلی و تفصیلی در ابتدا و انتهای کتاب به ویژه در کنار نمایه های مختلف، خواننده را از مراجعه به تمام مطالب و سرگردانی جستجوی مقوله خاص می رهند.

۶- شماره گذاری بندها و عبارات و مطالب و تفکیک موضوعات از طریق این شماره ها علاوه بر افزایش دقت و تفکیک مناسب مطالب، موجب ساده شدن مراجعه به این مطالب و یافتن مقوله مورد نیاز می گردد.

مطالب کتاب در دو بخش ارائه می شود:

بخش اول با نام «پیدایش و پیوند قانون ۵۶ با نظام حقوقی ایران» که در سه فصل نوشته شده است. هر یک از این فصول دو مبحث مجزا دارد.

بخش دوم با نام «قلمرو قانون ۵۶» نیز دارای سه فصل است. جز فصل اول، هر یک از این فصول دارای سه مبحث می باشد.

پس از این دو بخش، در قسمت پایانی نمایه ها و فهرست های متنوعی تنظیم و در دسترس قرار گرفته است.

در پایان از همه بزرگوارانی که وقت گران بهای خود را به مطالعه تمام یا بخشی از این کتاب اختصاص می دهند، سپاسگزار هستم و صادقانه به انتظار دیدگاه ها و انتقادات و راهنمایی های شما می نشینم.

نشانی الکترونیکی بنده [Mehryar1381@yahoo.com](mailto:Mehryar1381@yahoo.com) و نشانی بنده اهواز، دانشگاه شهید چمران، دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی می باشد.

پژمان محمدی

## فهرست کلی مطالب

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| بخش اول: پیدایش و پیوند قانون ۵۶ با نظام حقوقی ایران .....                            | ۱   |
| فصل اول: مبنا و پیشینه تاریخی .....                                                   | ۲   |
| مبحث اول: سرگذشت قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ .....                              | ۴   |
| مبحث دوم: مبانی قانون ۵۶ .....                                                        | ۱۲۳ |
| فصل دوم: اوصاف قانون ۵۶ .....                                                         | ۱۴۳ |
| مبحث اول: اوصاف بی تأثیر در قلمرو قانون ۵۶ .....                                      | ۱۴۷ |
| مبحث دوم: اوصاف مؤثر در قلمرو قانون ۵۶ .....                                          | ۱۹۷ |
| فصل سوم: ارتباط قانون ۵۶ با نظام حقوقی ایران .....                                    | ۲۶۲ |
| مبحث اول: رابطه قانون ۵۶ با احکام اجاره در قانون مدنی .....                           | ۲۶۴ |
| مبحث دوم: رابطه قانون ۵۶ با سایر جنبه های نظام حقوقی ایران .....                      | ۳۲۴ |
| بخش دوم: قلمرو قانون ۵۶ .....                                                         | ۳۶۱ |
| فصل اول: قلمرو آغازین قانون: استثنا و حذف اجاره به منظور سکونت و اجاره های تابع ..... | ۳۶۲ |
| مبحث اول: قلمرو آغازین قانون ۵۶ .....                                                 | ۳۶۴ |
| مبحث دوم: حذف زود هنگام اجاره به منظور سکونت و اجاره های تابع آن .....                | ۳۸۸ |
| مبحث سوم: کاهش عمده مصادیق قانون ۵۶، افزایش نسبی محدوده جغرافیایی اجرای آن .....      | ۴۰۸ |

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| فصل دوم: حذف قانون ۵۶ از بعضی روابط به موجب قانون.....             | ۴۷۵ |
| مبحث اول: قوانین مربوط به اموال شهرداری ها و شهرک های دولتی.....   | ۴۷۷ |
| مبحث دوم: قوانین مربوط به حمل بار و مسافر.....                     | ۵۱۵ |
| مبحث سوم: مراکز اقامتی و تفریحی اشخاص و نهادهای خاص.....           | ۵۶۵ |
| فصل سوم: حذف قانون ۵۶ به مدد رویه قضایی.....                       | ۵۸۶ |
| مبحث اول: رأی وحدت رویه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴: خروج اجاره محل   |     |
| مطب پزشکان از شمول قانون ۵۶.....                                   | ۵۸۷ |
| مبحث دوم: رأی وحدت رویه شماره ۶۰۷ مورخ ۱۳۷۵/۶/۲۰: خروج اجاره دفتر  |     |
| وکالت از شمول قانون ۵۶.....                                        | ۶۱۶ |
| مبحث سوم: افزودن قلمرو استثنائات قانون ۵۶: رأی وحدت رویه شماره ۶۳۶ |     |
| مورخ ۱۳۷۸/۴/۱۵.....                                                | ۶۳۷ |
| نمایه ها و فهرستها.....                                            | ۶۶۱ |