

# حقوق شهروندی در آپارتمان نشینی

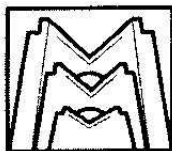
مؤلف:

سید رضا موسوی راد

---

---

[www.ketab.ir](http://www.ketab.ir)



انتشارات استاد شهريار

تهران، ۱۴۰۰

|                     |   |
|---------------------|---|
| سرشناسه             | موسوی راد، سیدرضا، ۱۳۵۸-                          |
| عنوان و نام پدیدآور | حقوق شهروندی در آپارتمان نشینی/ سیدرضا موسوی راد. |
| مشخصات نشر          | تهران: انتشارات استاد شهریار، ۱۳۹۹.               |
| مشخصات ظاهری        | ص. ۱۸۴  |
| شابک                | ۹۷۸-۶۲۲-۶۴۸۷-۹۹-۳                                 |
| وضعیت فهرست نویسی   | فینیا   |
| موضوع               | همسایگی -- جنبه های مذهبی -- اسلام                |
| موضوع               | Neighbors -- *Religious aspects -- Islam          |
| موضوع               | همسایگی -- احادیث                                 |
| موضوع               | Neighbors -- Hadiths                              |
| موضوع               | همسایگی   |
| موضوع               | Neighbors   |
| موضوع               | آپارتمان نشینان                                   |
| موضوع               | Apartment dwellers                                |
| ردجندی کنگره        | BP۲۵۴/۳   |
| ردجندی دیویی        | ۲۹۷/۶۵۲   |
| شماره کتابشناسی ملی | ۷۵۶۵۴۹۱   |

### حقوق شهروندی در آپارتمان نشینی

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| مؤلف          | : سید رضا موسوی راد |
| ناشر          | : استاد شهریار      |
| ویراستار علمی | : دکتر افشین جعفری  |
| صفحه آرا      | : حمید محمدی        |
| چاپ و صحافی   | : نسیم              |
| شمارگان       | : ۱۰۰۰ نسخه         |
| نوبت چاپ      | : اول - ۱۴۰۰        |
| قیمت          | : ۱۰۰ هزار تومان    |
| شابک          | : ۹۷۸-۶۲۲-۶۴۸۷-۹۹-۳ |

نشانی: تهران، خیابان مطهری، خیابان فجر، کوچه شهید نظری، پلاک ۳۶، واحد ۶

تلفن تماس: ۰۲۱-۸۸۸۳۱۰۶۵ و ۰۲۱-۸۸۸۳۶۸۷۲

همراه: ۰۹۱۲۲۱۷۷۱۷۶

Email: norooz1347@yahoo.com

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است.

## فهرست مطالب

|   |    |
|---|----|
| فصل اول.....                                    | ۱۵ |
| مقدمه.....                                      | ۱۵ |
| فصل دوم.....                                    | ۱۹ |
| کلیات.....                                      | ۱۹ |
| ۱-۱- مفهوم شناسی.....                           | ۱۹ |
| ۱-۱-۱- حق.....                                  | ۱۹ |
| ۱-۱-۲- شهر.....                                 | ۲۱ |
| ۱-۱-۳- حریم.....                                | ۲۲ |
| ۱-۱-۴- آپارتمان.....                            | ۲۳ |
| ۱-۱-۵- حقوق شهروندی.....                        | ۲۳ |
| ۱-۲- مبانی فقهی حقوق شهروندی.....               | ۲۳ |
| ۱-۲-۱- کرامت انسانی.....                        | ۲۳ |
| ۱-۲-۲- نظارت همگانی.....                        | ۲۹ |
| ۱-۲-۳- مبنای مشروعیت قوانین شهروندی.....        | ۲۹ |
| ۱-۳- احکام و مسائل قسمت‌های مختلف آپارتمان..... | ۳۰ |
| ۱-۳-۱- قسمت‌های اختصاصی.....                    | ۳۰ |
| ۱-۳-۱-۱- ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی.....        | ۳۱ |
| ۱-۳-۱-۱-۱- استفاده انحصاری.....                 | ۳۱ |
| ۱-۳-۱-۱-۲- قابلیت انتقال ارادی.....             | ۳۱ |
| ۱-۳-۱-۲- مصادیق قسمت‌های اختصاصی.....           | ۳۲ |
| ۱-۳-۱-۳- پارکینگ.....                           | ۳۲ |
| ۱-۳-۱-۳-۱- انباری.....                          | ۳۹ |
| ۱-۳-۱-۳-۲- قسمت‌های مشترک.....                  | ۴۲ |
| ۱-۳-۱-۳-۱- ویژگی‌های قسمت‌های مشترک.....        | ۴۲ |
| ۱-۳-۱-۳-۲- مصادیق قسمت‌های مشترک.....           | ۴۳ |
| الف. زمین.....                                  | ۴۳ |

- ب. محوطه..... ۴۵
- ج. بام..... ۴۸
- د. نما..... ۴۹
- ه. پله..... ۵۰
- ۱-۳-۲- تصرفات مادی در مال مشاع..... ۵۱
- ۱-۳-۲-۱- تصرفات مادی (صرف استفاده)..... ۵۱
- ۱-۳-۲-۲- تصرفات مادی مستلزم اذن شریک..... ۵۲
- ۱-۳-۲-۳- تصرفات مادی در قسمتهای مشترک آپارتمان..... ۵۳
- فصل سوم..... ۵۵
- حقوق مدنی شهروندی در آپارتمان نشینی..... ۵۵
- و عوامل نقض و ضمانت اجرای آن..... ۵۵
- ۱-۲- حقوق مدنی..... ۵۵
- ۱-۱-۲- حقوق سیاسی شهروندان در آپارتمان نشینی..... ۵۵
- ۲-۱-۲- امنیت..... ۶۰
- ۳-۱-۲- حقوق فرهنگی شهروندان..... ۶۵
- ۱-۳-۱-۲- مؤلفه‌های حقوق فرهنگی شهروندی در آپارتمان نشینی..... ۶۵
- ۱-۳-۱-۲- حق توحید در حوزه باورها و اعتقادات..... ۶۵
- ۱-۳-۱-۲- حق توحید در حوزه گرایش‌ها و ارزش‌ها..... ۶۸
- ۱-۳-۱-۲- حق توحید در حوزه رفتارها..... ۶۹
- ۲-۳-۱-۲- جامعه اسلامی و حقوق و تکالیف فرهنگی شهروندی در آپارتمان نشینی..... ۷۲
- ۱-۳-۱-۲- رابطه ولایتی بین اعضای آپارتمان نشینان و تامین حقوق فرهنگی..... ۷۳
- ۱-۳-۱-۲- توأسی به حق و امر به معروف و نهی از منکر و تامین حقوق فرهنگی شهروندان..... ۷۵
- الف. توأسی به حق و تامین حقوق فرهنگی..... ۷۵
- ب. امر به معروف و نهی از منکر و تامین حقوق فرهنگی..... ۷۷
- ۲-۱-۴- حقوق قضایی..... ۷۷
- ۵-۱-۲- حقوق اقتصادی شهروندان..... ۷۹
- ۲-۲- عوامل نقض حقوق شهروندی در زندگی آپارتمان نشینی..... ۸۶
- ۱-۲-۲- سوء استفاده از حق مالکیت در اداره ساختمان..... ۸۶
- ۱-۲-۲- سوء استفاده از حق مالکیت در تصمیم‌گیری‌ها..... ۸۷
- ۲-۱-۲-۲- ضمانت اجرا..... ۸۸
- ۳-۱-۲-۲- سوء استفاده از حق با عدم حضور در جلسه مجمع عمومی ساختمان..... ۸۸
- ۴-۱-۲-۲- ضمانت اجرا..... ۹۰
- ۵-۱-۲-۲- سوء استفاده از حق مالکیت با ایجاد سر و صدا در قسمت‌های اختصاصی..... ۹۱

|     |  |
|-----|--|
| ۹۲  | ..... ۵-۱-۲-۲- ضمانت اجرا  |
| ۹۵  | ..... ۲-۲-۲- سوء استفاده از حق مالکیت با ایجاد سر و صدا در قسمت‌های مشترک  |
| ۹۵  | ..... ۱-۲-۲-۲- ضمانت اجرا  |
| ۹۷  | ..... فصل چهارم  |
| ۹۷  | ..... حریم خصوصی شهروندی   |
| ۹۷  | ..... در زندگی آپارتمان‌نشینی  |
| ۹۷  | ..... ۱-۳- حریم خصوصی  |
| ۱۰۰ | ..... ۱-۱-۳- حریمت   |
| ۱۰۰ | ..... ۲-۱-۳- دید و اشراف   |
| ۱۰۰ | ..... ۱-۲-۱-۳- قاعده لاضرر و لاضرار  |
| ۱۰۲ | ..... ۱-۲-۲- ضرر و زیان  |
| ۱۰۳ | ..... ۲-۲- مصادیق حریم خصوصی شهروندان در آپارتمان‌نشینی                    |
| ۱۰۳ | ..... ۱-۲-۳- ممنوعیت ورود به منازل بدون اذن                                |
| ۱۰۹ | ..... ۲-۲-۳- ممنوعیت استراق بصر  |
| ۱۱۰ | ..... ۳-۲-۳- ممنوعیت استراق سمع  |
| ۱۱۱ | ..... ۳-۳- موارد تهدید کننده حریم خصوصی                                    |
| ۱۱۱ | ..... ۱-۳-۳- فن آوری   |
| ۱۱۱ | ..... ۱-۱-۳-۳- تقویت   |
| ۱۱۲ | ..... ۲-۱-۳-۳- عادی سازی   |
| ۱۱۳ | ..... ۳-۱-۳-۳- تصعید   |
| ۱۱۳ | ..... ۲-۳-۳- دولت‌ها   |
| ۱۱۴ | ..... ۳-۳-۳- بخش خصوصی   |
| ۱۱۵ | ..... ۴-۳-۳- مواد نقض حریم منزل و خلوت افراد                               |
| ۱۱۶ | ..... ۱-۴-۳-۳- ورود فیزیکی به منزل و خلوت                                  |
| ۱۱۶ | ..... ۲-۴-۳-۳- ورود غیر فیزیکی به منزل و خلوت                              |
| ۱۱۷ | ..... ۳-۴-۳-۳- ورود به حریم منزل و خلوتگاه افراد                           |
| ۱۱۹ | ..... ۴-۴-۳-۳- حمایت از حریم منزل و خلوتگاه در نظام حقوقی ایران            |
| ۱۲۰ | ..... ۴-۳- شرایط تحقق مسولیت مدنی ناشی از نقض حریم خصوصی در آپارتمان‌نشینی |
| ۱۲۱ | ..... ۱-۴-۳- مبانی مسولیت مدنی ناشی از نقض حریم خصوصی                      |
| ۱۲۱ | ..... ۱-۱-۴-۳- مفهوم مسولیت مدنی   |
| ۱۲۲ | ..... ۲-۱-۴-۳- مبانی نظری مسولیت مدنی                                      |
| ۱۲۳ | ..... ۱-۲-۱-۴-۳- نظریه تقصیر شخصی  |
| ۱۲۳ | ..... ۲-۲-۱-۴-۳- نظریه تقصیر نوعی  |
| ۱۲۴ | ..... ۳-۲-۱-۴-۳- نظریه خطر   |

|     |   |
|-----|---|
| ۱۲۶ | ..... نظریه مختلط ۴-۲-۱-۴-۳   |
| ۱۲۷ | ..... نظریه تضمین حق ۵-۲-۱-۴-۳  |
| ۱۲۸ | ..... نظریه استناد عرفی ۶-۲-۱-۴-۳   |
| ۱۲۹ | ..... حقوق اسلام ۷-۲-۱-۴-۳  |
| ۱۳۰ | ..... مبانی مسؤلیت مدنی در حقوق موضوعه ایران ۲-۴-۳                          |
| ۱۳۱ | ..... مبنای مسؤلیت مدنی ۱-۲-۴-۳   |
| ۱۳۳ | ..... ارکان مسؤلیت مدنی ناشی از نقض حریم خصوصی ۲-۲-۴-۳                      |
| ۱۳۴ | ..... فعل زیانبار و تقصیر ۱-۲-۲-۴-۳   |
| ۱۳۵ | ..... انجام فعل زیانبار ۲-۲-۲-۴-۳   |
| ۱۳۵ | ..... نامشروع بودن فعل زیانبار ۳-۲-۲-۴-۳                                    |
| ۱۳۷ | ..... عنوانهای معاف کننده ۴-۲-۲-۴-۳   |
| ۱۳۹ | ..... تقصیر ۵-۲-۲-۴-۳   |
| ۱۴۱ | ..... ورود ضرر مادی یا معنوی ۶-۲-۲-۴-۳                                      |
| ۱۴۲ | ..... الف. مفهوم ضرر  |
| ۱۴۳ | ..... ب. مفهوم ضرر ناشی از نقض حریم خصوصی                                   |
| ۱۴۵ | ..... ۴-۳-۲-۷-۲-۴-۳ اقسام ضرر ناشی از نقض حریم خصوصی                        |
| ۱۴۵ | ..... الف. ضرر مالی یا مادی   |
| ۱۴۷ | ..... ب. ضرر معنوی  |
| ۱۴۹ | ..... ج. شرایط ضرر قابل جبران در نقض حریم خصوصی                             |
| ۱۴۹ | ..... د. مسلم بودن ضرر  |
| ۱۵۰ | ..... هـ. مستقیم بودن ضرر   |
| ۱۵۱ | ..... و. ضرر باید جبران نشده باشد   |
| ۱۵۲ | ..... ۴-۳-۲-۸-۲-۴-۳ رابطه سببیت   |
| ۱۵۳ | ..... ۴-۳-۲- شیوه‌های جبران ضرر در نقض حریم خصوصی و ارزیابی انواع مختلف ضرر |
| ۱۵۳ | ..... ۴-۳-۱- شیوه‌های جبران ضرر در نقض حریم خصوصی                           |
| ۱۵۴ | ..... ۴-۳-۱-۱- اصل لزوم جبران کامل ضرر                                      |
| ۱۵۵ | ..... ۴-۳-۲-۱- اصل لزوم مناسب بودن شیوه‌های جبران با ضرر وارده              |
| ۱۵۶ | ..... ۴-۳-۱-۳- اهداف تعیین شیوه‌های جبران ضرر                               |
| ۱۵۸ | ..... ۴-۳-۲- انواع شیوه‌های جبران ضرر اشخاص حقیقی                           |
| ۱۵۸ | ..... ۴-۳-۲-۱- شیوه‌های جبران مالی  |
| ۱۶۰ | ..... ۴-۳-۲-۲- شیوه‌های جبران غیرمالی                                       |
| ۱۶۱ | ..... الف. جمع آوری اثر زیانبار و جلوگیری از نشر و پخش عرضه آن              |
| ۱۶۲ | ..... ب. اعاده وضع به حالت سابق   |
| ۱۶۴ | ..... ج. الزام به عذرخواهی  |

## پیشگفتار

موضوع کتاب حاضر «حقوق شهروندی در آپارتمان‌نشینی» است، با توجه به مطالب مذکور می‌توان گفت که: حقوق مدنی و حریم خصوصی از مهمترین حقوق مطرح شده برای یک شهروند می‌باشد. که مصادیق حقوق سیاسی، امنیت، حقوق فرهنگی، حقوق اقتصادی، حقوق قضایی از مصادیق حقوق مدنی، و ممنوعیت ورود به منازل بدون اذن، ممنوعیت استراق سمع و بصر از مصادیق حریم خصوصی می‌باشد. حقوق مدنی شهروندی در آپارتمان‌نشینی گاهی از طرف سایر مالکین در یک آپارتمان نقض می‌شود. سوء استفاده از حق مالکیت در اداره ساختمان، سوء استفاده از حق مالکیت در تصمیم‌گیری‌ها، سوء استفاده از حق با عدم حضور در جلسه، سوء استفاده از حق مالکیت با ایجاد سر و صدا در قسمت‌های استراحتی و اختصاصی نمونه‌ای از آنها می‌باشد. که قانونگذار ضمانت اجرای آن را مشخص کرده است. در حقوق ایران علی‌رغم وجود مبانی جدی و کافی حقوقی برای حمایت از این حق، تاکنون قانون جامعی در این زمینه به تصویب نرسیده است. از این رو حقوق ایران در این رشته از حقوق نیازمند تحول و قانونگذاری است. منابع مسولیت مدنی ناشی از نقض حریم خصوصی را می‌توان در قرآن و فقه و در برخی قوانین مشاهده کرد، ولی قانونی که به صراحت درباره حریم خصوصی و انواع و موارد نقض و شیوه‌های جبران آن باشد، وجود ندارد. زیان‌های وارده ناشی از نقض حریم خصوصی در بعضی موارد مادی و در بیشتر موارد معنوی هستند. این خسارت‌ها در نتیجه لطمه به جان و یا عواطف و احساسات و آبروی افراد حاصل می‌شوند که باید به شیوه‌های مقتضی جبران شوند. ارزیابی انواع مختلف ضررها، متفاوت بوده و اقدامات تامینی برای دریافت و وصول آن، از مسائل مهم به شمار می‌روند، تا متضرر از نقض حریم خصوصی، بتواند با تمسک و توسل به آنها خسارت‌های وارده بر خود را جبران کند و ضرر غیرقابل جبران نباشد.