

法院对“群租”第一案终审落槌：不行

物业管理公司有责任采取措施制止“群租”行为

“二房东” 物业凭什么不让我搬床进去？

付小姐诉称,2006年5月23日,她向产权人杨先生租赁了位于绿城小区内一套房屋,双方在租赁合同中约定,租赁期限为两年,房租为每月2400元,租金每3个月以现金支付。双方同时又在合同中又约定了补充条款,其中有“甲方(杨先生)同意乙方(付小姐)分割出租(转租)签约之内的两年”以及“若本条款与合同内的条款有冲突,应以本条款为准”的内容。

“2006年5月23日,我将第一期3个月租金付给出租人杨先生,然后向物业申请对房屋进行装修,物业核准了,并发给我装修进场证。”付小姐表示,但是令她没有想到的是,6月18日房屋装修完毕后,付小姐打算将10张大床搬进小区时却遭到保安的阻拦。“6月18日、6月28日我共打了8次‘110’,物业不允许我进小区,我只能向民警求助了。”付小姐还在第一次庭审中向法院提供了电话账单的证据。付小姐说,6月28日在民警的帮助下,物业同意让她进入小区,但民警走后,物业再次阻止她搬床进入小区。

“二房东”付小姐转眼间将承租的“三室两厅”变成了“10间房”。由于在“搬入10张大床”进入小区时遭到保安阻止,付小姐向浦东新区法院提起诉讼,要求物业公司停止侵权,不得阻挠她及房客正常进入小区。

浦东新区法院一审没有支持付小姐的诉讼请求。付小姐提起上诉,日前,二审法院终审判决维持原判,这起备受关注的沪上“群租”第一案就此落下帷幕。

付小姐现向法院起诉,要求物业公司停止侵权,不得无理阻挠她及房客正常进入小区,并赔偿她的房屋租金2400元。

物业公司 我们阻止的是群租行为

被告上海绿宇物业管理有限公司(以下简称物业公司)并不认可付小姐的说法,物业公司提供了出租人杨先生本人出具的证明函,证明

函这样写:“租赁合同虽然约定付小姐可以分割,但前提是不得违反国家和上海市的有关规定。现付小姐承租以后将房屋分割成10个小房间,分别出租给不同的个人,造成互不相识的人共同居住,而且存在很多治安隐患。本人对付小姐这种违法行为是绝对不认可的,要求恢复原有户型和功能。”

物业公司代理人表示,“付小姐的行为违反了《上海绿城业主临时



田红图

公约》及《上海绿城室内装饰装修管理服务协议》。我们曾经向付小姐发出整改通知,但她没有整改。至于原告认为我们阻拦她,我们有异议。6月18日付小姐只提供了电话账单,这只能说明其报警,但并不能说明我们阻拦她。6月28日我们在警方协调下,同意她搬3张床进来,而不是10张床。付小姐的行为违法了《临时公约》,我们是基于《临时公约》赋予我们的权利来进行管理,有

何不妥?”

法院判决 物业行使权利的方式并无不当

浦东新区法院一审认为,因付小姐擅自改变住宅实际功能和布局,未按照设计功能使用物业、而是分割转租,所以物业公司作为物业管理企业,有权采取措施予以制止。物业公司限制付小姐搬入家具的行为实质上是对其违反设计使用功能的限制,且出租人对此也予以认可,所以物业行使权利的方式并无不当,不应承担侵权责任。

付小姐随即提起上诉,认为一审判决混淆了物业公司非法阻挠付小姐合法使用承租房屋与付小姐使用房屋的方式是否恰当这两个概念。

二审法院审理后认为,民事活动必须遵守法律、法规和国家有关政策,尊重社会公共利益,付小姐将承租的房屋分割转租,违反了相应的法律法规,也违法《上海绿城住宅临时公约》的约定,损害了绿城小区其他业主的权益,物业公司作为物业管理企业,有责任采取措施予以制止,不构成侵权,于是作出维持原判的裁决。

通讯员 严剑漪 记者 宋宁华

偷记资金账号擅自买卖股票

张友银犯故意毁坏财物罪被判刑四年半

本报讯(记者袁玮 通讯员顾琼)利用事先获取的他人股票资金账号和交易密码,擅自操作账户内的资金,通过网络,买卖股票和认沽权证,致使被害人账户内资金损失10万余元。日前,虹口区法院对此案作出一审判决,被告人张友银犯故意毁坏财物罪,判处有期徒刑4年6个月。

今年6月22日,张友银在原籍江西省一网吧内,利用事先获取的被害人袁先生的股票资金账号和交易密码,通过网上交易,擅自登录袁的股票资金账户内,将其账户内“浦发银行”股票抛售后,连同账户内的剩余的资金,多次买入“钾肥JTP1”认沽权证。因当日是该认沽权证的最后交易日,致使袁先生账户内资金损失10万余元。

据张友银交代,他偷记下别人资金账号和交易密码是想看看别人选了什么股票,然后用别人的钱试试自己的水平,即使输光了也不要紧。

法院认为,张友银作为一名股民,主观上明知股市有风险,且对认沽权证并不精通,一旦造成亏损也无经济能力赔偿,客观上却在该认沽权证的最后交易日擅自买入,从而导致被害人巨大的经济损失,由此足以认定张友银的行为符合故意毁坏财物罪构成的主、客观的要件,其行为已构成故意毁坏财物罪。案发后,张友银认罪态度较好,可酌情从轻处罚。

趁人醉酒企图强奸

犯罪嫌疑人已被警方拘留

本报讯(通讯员林荣贵 王小弟 记者潘高峰)上海铁路警方仅用8小时就快速破获一起邀请异性朋友聚餐,趁对方喝醉后再将其带到宾馆企图强奸,遭到被害人反抗后又大施暴力的重大案件。犯罪嫌疑人刘方因涉嫌强奸未遂,日前被批准刑事拘留。

10月29日晚,暂住上海金山区的河南籍男青年刘方,邀请周林等5名男女朋友来到位于石化地区的锦川火锅店吃饭。席间,彼此拼命劝酒畅饮,互不示弱。女青年周林酒量有限,数瓶啤酒下肚后已昏头昏脑,一副醉态。刘方见状,心生歹意。23时许,刘方开车将周林带到铁路上海站

附近的宾馆,开了一间客房。刘方将周林抱到房内,迫不及待地要与其发生性关系。周林惊醒后拼命反抗,哀求刘方不要胡来。刘方恼羞成怒,扒掉了周林的衣裤,并狠狠地抽打周林的耳光,企图迫使其就范,但由于被害人的强烈挣扎,刘方最终只得罢休,次日凌晨3时许离开酒店后,周林即向警方报警。

上海铁路警方接报后,立即在全市布控。30日10时40分,侦查员在金山易初莲花肯德基餐厅内将涉嫌强奸未遂的犯罪嫌疑人刘方抓获。经审查,刘方对上述犯罪事实供认不讳。此案正在进一步审理中(涉案人均化名)。

家长竟帮孩子“出手”

法院判其承担全部赔偿责任

本报讯(记者郭剑烽 通讯员蔡莹婷)两小学生因学习产生争执,不料其中一名学生的家长认为自家孩子受了欺负,竟动手将对方打伤。日前,普陀区法院判决被告家长支付原告医疗费、营养费、护理费等共计1500余元。

今年6月的一天上午,三年级学生小吴和小王因学习问题在班级里争吵了起来,后在老师同学的劝说下,双方都平息了下来。中午,小王的母亲来学校送药,小王就将此事告诉了妈妈。正当小吴吃完午餐走到教室门口时,小王的父母找到了他,其母扬手就打了小吴一个耳光,导致其面、耳部受伤,经鉴定为

左耳道外力致鼓膜内陷。后来,有关单位组织双方沟通、协调此事,但双方意见不统一,未能达成一致。小吴的母亲于是将小王的父母告上了法庭。

小王的母亲在法庭上认为,自己是一时冲动犯下过错,打了小吴的耳光。但事情的起因是小吴在那天上午争执时打了她女儿的耳光,小吴的行为也存在过错,所以只同意按照50%的比例承担赔偿责任。

法院审理后认为,本案被告作为家长,应当以理智、冷静的方式处理孩子之间的矛盾,然而却冲动地打了原告,应当对其过错的行为承担全部赔偿责任。

减少诉累 赔偿款一次到位

——宝山区法院黄蕾法官精心调解一起民事案件

一个驾驶员在运送输油管时,右足被滚落的钢管砸断。在表面看来没有过错方的情况下,面对原告一家妻儿老小的渴望,为了减少当事人的诉累,尽快拿到赔偿款,宝山区法院的民事调解高手黄蕾法官,运用她扎实的法律功底和娴熟的调解技巧,经过近半年的努力,日前终于将50.5万元赔偿款从储运公司的账上一次性给了原告凌华。感激的泪水模糊了这位坚强的山东汉子的双眼。

的事故是由于钢管未摆放稳妥造成,责任在运输方,而且钢索钩子是原告自己解掉的,被告在操作过程中按流程规范操作,所以被告没有任何过错,不应承担赔偿责任,最多将吊装费返还作为人道补偿。

找到被告突破口

双方争辩激烈,似乎都有很充足的理由。

原告上有老下有小,原来开车每月有2000多元的收入,在山东农村足以维持整个家庭的生活,现在一家的经济支柱倒了,让他们如何生活?被告是一家很正规的公司,规

章制度很严格,吊装流程就是这样设置的,多年来一直没有出现过事故。承办法官黄蕾意识到,这是件棘手的案子。

一贯以高调解率著称的黄蕾没有放弃,她认为调解就应该让矛盾双方心平气和,标的一步到位,不要把矛盾转移到执行,彻底减少当事人的诉累。

此后,她在双方反复周旋,试图找到突破口。经过多方请教,黄法官的思路豁然开朗,难道被告看似严密的操作流程就一定合情合理吗?多年不出意外就一定是对的吗?看了事发录像,黄蕾法官找来被告代

理人,推心置腹地指出,被告如果在操作上将捆扎和吊车离开两个步骤倒过来的话,事故就可以完全避免。这下,被告口气缓和了下来,黄蕾趁热打铁,让被告拿出调解方案来。

司法为民最重要

接着,黄蕾法官为原告开列的诉讼请求各项标的进行逐一计算,并向代理人阐明各项费用的依据,最后得出50万元出头点的赔偿标准。这样,一笔50.5万元的巨款送到了凌华的手中。

在采访中,记者问黄蕾法官,此案既然已经找到被告的责任所在,为何不干脆作出判决?黄蕾说:“对原告来说,他的诉讼请求的是尽快拿到赔偿款,判决虽然干脆,而且可以多判几万元,但双方矛盾一旦再次对立,被告再上诉,最后再执行,原告真正拿到这笔钱不知要等到什么时候。原告得不偿失,被告也要牵涉很多精力,再说原告也急着用钱治疗。而现在这样做既节约了司法成本,更体现了司法为民。”

本报记者 江跃中 通讯员 薄萱



运输钢管受重伤

去年10月,胜利油田向本市某钢铁厂订购了一批油田专用钢管,并委托某物流公司承运。原告凌华的老板承担了前往储运公司提取钢管并负责将货物运往山东胜利油田的业务。

10月25日上午,凌华驾车到储运公司拉货。突然,一根钢管滚了下来,当场将他的右脚砸断。

诉请赔偿72万元

经过抢救,凌华的右小腿从中段截肢,构成6级伤残。

今年1月,凌华委托律师向宝山区法院提起诉讼,要求储运公司赔偿残疾赔偿金、假肢费及家属抚养费等共计72万元。

原告认为,胜利油田向被告储运公司支付了吊装费,吊装过程就应当由被告完成,而被告在没有对车上的钢管进行捆扎牢固的情况下,造成事故,责任在于被告。

被告辩称,根据行业惯例,钢管在车上如何摆放是由随车人员决定

上海甲房律师事务所

法律热线: 63546661

孙洪林 主任

上海天目西路218号嘉里不夜城2座3101室