

小区说法

责任编辑:马欣然
微博:
txinmincn/
maxinran
邮箱:
rangs66@sina.com
热线电话:62791234-213



区区百元物业费两度闹上公堂

物业告业主欠费 业主告物业侵犯隐私

由于小区缴费率偏低以及一系列原因,中山市中正物业已于2014年底撤出蓝波湾。不过,由于拖欠物业费引发的纠纷却没有随之结束。2015年1月,蓝波湾的梁女士以中正物业公司张贴没有生效的判决书、公布了她的地址和身份证信息从而侵犯了隐私权为由,将物业公司告上法庭。

梁女士是蓝波湾业主,2014年8月,中正物业向市第一法院提起民事诉讼,要求梁女士支付拖欠

的物业费179余元和相应利息。梁女士在法庭上称,她拒交的原因是当月居住的楼宇电梯损坏,物业没有及时维护,导致整幢物业的业主近一个月不能使用电梯。

市第一法院审理该案后认为,中正物业当时委托了不同的公司对电梯故障进行报价,并及时告知了业主。但90栋业主没有缴纳维修资金,需业主们自筹资金。业主们于2014年1月15日与电梯公司签订维修合同并缴费后,电梯于次日正常运行。法院认为,此事错不在中正物业公司,不过物业管理存在瑕疵,法院酌定梁女士减免20%的费用。

该案一审宣判后,中正物业公司提出上诉,一审判决尚未发生法律效力。2014年10月26日,中正物业在没有经梁女士允许情况下,将该判决书全部内容在梁女士所在的90栋大门进行张贴公示。物业公司两次张贴,都没有隐去梁女士的姓名、住址、身份号码等信息。

梁女士于2015年1月起诉到市第一法院。她认为,中正物业已明显侵犯了自己的隐私权。诉求索赔5000元,并要求物业登报道歉。近日,法院判令物业于梁女士所在楼栋大门张贴赔礼道歉公告,为期一个月。同时,物业须支付梁女士精神抚慰金1000元。摘编自《中山日报》

私房菜馆隐身小区民宅

因存法律隐忧邻居有权一票否决

关于私房菜馆,点击网络搜索引擎,你可以轻轻松松找到近360万个相关链接,其中有不少隐身民宅的私房菜馆,这里面隐藏了多少法律风险?

隐居生存任性经营

随着大众对菜品挑剔感、对环境享受度要求的不断提高,温馨的氛围、私密的空间使私房菜馆成为了大众味蕾的新宠和餐饮时尚的代名词。尤其是现在一些“隐居”于民居中的私房菜馆,消费者通过亲朋好友们的口碑相传或是通过微信、微博等网络宣传方式推广,商家通过限量供应、限时促销等模式“热炒”,私房菜生意经营可谓风生水起。

但是,这些私房菜馆的背后,真如外表所见的那么光鲜亮丽吗?不尽然。这类私房菜馆因不满足场地、设备、人员等硬性条件,大多无经营所需的相关证照,他们规避监管、隐居生存,近几年来更是在一些地方政府取缔的大环境下,经历着悄然兴起、取缔、复苏的反复过程,一直处于“有名无分”的尴尬状态,一边是生意的红红火火,一边是无证的任性经营。



图 TTP

相邻纠纷可诉至法院

开设私房菜馆还面临一个相邻关系问题。私房菜馆通常隐居于小区住宅楼内,在享有私密性优势的同时,也打破了楼区的安宁,居民休息时间食客推杯换盏带来的噪声侵扰、油烟弥漫倒灌带来的环境污染、排污管道堵塞带来的卫生隐患、不合规的设备设施带来的消防隐忧问题等等,不仅影响了邻里关系,而且给邻里住户的生活健康安全造成威胁。

民法通则第83条规定:“不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。

给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。”相对应的,物权法第七章“相邻关系”一章也对相邻权的行使做出了规定。因此,对于因私房菜馆私设在民居内,给周围住户带来的噪音、排污、通行等相邻问题,周围住户在与经营业主协商不成的情况下,只能选择以相邻关系纠纷为由诉至人民法院,无形中给大家的生活工作造成了不小的负担,而且还会因为邻里关系不和睦诱发其他关联诉讼,甚至是人身伤害。

邻居有权一票否决

对于禁止将民用住宅改变为经营性用房的规定,我国法律早有明确规定,物权法第70条规定:“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”,第77条规定:“业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。”

对于其中提到的“利害关系

的业主”范围如何界定?在《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》和《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律问题的解释》中,将“有利害关系的业主”的范围原则上确定为“在本栋建筑物之内”,也就是说如果业主进行“住改商”,需要征得本楼业主的同意,任何有利害关系的业主都享有“一票否决权”,这也给私房菜馆的“名分之争”带来了现实的困难。

虽然国务院出台的物业管理条例第46条规定了“对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业服务企业应当制止,并及时向有关行政管理部门报告”,但一旦物业公司发现或接到业主反映此类问题,只能搜集证据上报、协调沟通,因无法律授权无权强行阻止和制裁,最多是从侧面进行提醒督促,尤其是在经营者租住小区住宅的情况下,物业部门对其行为更是难以掌控,往往处在“心有余而力不足”的无奈境地。私房菜隐藏在小区中带来许多物业管理问题。 摘编自《北京日报》

重庆一小区违规选举业委会

备案登记被法院判撤销

因违反相关法律法规,重庆美堤雅城小区新选出的业委会在南坪镇政府进行的备案登记,日前被南岸区法院一审判决撤销。此案已上诉至中院。

南岸区法院的判决书显示,2010年7月23日,美堤雅城小区首届业委会在南坪镇政府备案成立,当时业委会成员有7人,任期为3年。至2013年1月,有4名业委会成员相继辞职。同年2月27日,当地居委会以该小区“首届业委

会成员人数不足总数二分之一”为由,指导该小区成立筹备组,拟重新选举第二届业委会。2014年6月14日,筹备组发出公告称,参选的10名业委会候选人中,前4名候选人符合“双过半”要求,其余候选人未能达到该要求,没有达到业委会成员不少于5人的下限规定。

不过唱票小组发现,该小区B区7栋有165张选票属于无效票。原来,负责发放该栋选票的业主代

表吴某未将选票发放给业主,而是由其自行填写后进行投票。后经当地汇雅社区居委会及南坪镇政府同意后,决定对这165名未收到选票的业主重新发放选票进行补选。后经这些业主补选,业委会候选人范某符合“双过半”要求,被增选为业委会成员,达到至少5人的要求。

2014年8月6日,美堤雅城第二届业委会向南坪镇政府提交备案申请。次日,南坪镇政府出具备案证

明,随后该业委会对外开展工作。后来,该小区业主黄某、卫某等人认为,业委会在选举过程中存在违法违规行为,遂起诉至南岸区法院,要求撤销该备案登记。

南岸区法院审理认为,根据相关法律法规,本应召开业主大会在未当选的候选人中及时补选一次,但筹备组采取仅针对存在问题的那165户未收到选票的业主重新发放选票进行补选,该行为不符合相关规定的补选方式,其程序不合法。南坪镇政府对提交的备案登记应当进行合法性审查,但未尽到审查义务,故其作出的备案登记程序违法,依法应予撤销。 摘编自《重庆商报》

楼房外墙砖脱落砸中商贩

全体业主被判赔11万元

楼房外墙砖掉落砸中行人,导致头部骨折,伤者将楼栋全体业主告上了法院。近日,重庆市五中院对这起案件作出二审判决,楼栋全体业主被判共同承担受害者11余万元的损害赔偿。

据法院查明,自2005年起,田某就在綦江某市场做瓜子生意,他的摊位正好在一栋建筑楼下。2010年8月1日傍晚,田某在摊点附近经营时,大楼一块外墙砖脱落,不巧砸中田某头部,导致其头部受伤,入院治疗。事后,田某被转入重庆大坪

医院住院治疗,经诊断为右顶部颅骨凹陷性骨折。

外墙砖脱落,算一起意外事件,但找不到具体的责任人。田某四处奔走,多次索赔未果。2013年10月,田某向法院起诉,将大楼全体业主告上法庭,要求判令被告连带赔偿其医疗费、残疾赔偿金等共计13余万元。

一审法院认为,田某受伤,是被告所在楼房墙砖脱落所致。依照《中华人民共和国侵权责任法》第八十五条,建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落

造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。

在这起案件中,发生墙砖脱落的外墙面属于整栋建筑物,依法应属这栋建筑物全体业主的共有部分,业主对此享有权利,承担义务,不得以放弃权利而不履行义务。田某要求建筑物的所有权人承担民事责任,于法有据,应予以支持。据此,法院一审判决大楼全部所有人,也即全部业主承担赔偿责任。

最大的问题是,面对“连坐”式

的赔偿结果,很可能有业主不愿意给钱,而实际情况往往更复杂。比如,事发时房子出租,理应租赁户去赔,然而官司打了几年,租赁户也许早就搬了。此前的类似案例中,受害人的律师表示,一旦进入终审判决,如果业主不愿意支付,伤者将向法院申请强制执行。

一审判决后,有部分业主不服,上诉称,田某在大楼墙边摆摊,忽略安全,也应承担一定责任。

市五中院审理后认为,田某长期紧邻事发楼房摆摊经营,也应对自身损失承担相应责任,应自行承担10%的责任。此外,值得提醒的是,一般的民事诉讼时效是2年,身体受到伤害要求赔偿的诉讼时效则为1年。 摘编自《重庆时报》