

维权时刻

责任编辑:马欣然
微博:
txinmincn/
maxinran
邮箱:
rangsa66@sina.com
热线电话:62791234-213



售楼部改商铺侵占小区面积

业主联名反对欲建业委会维权

近日,在广州市五羊华轩小区内,400多户业主正筹备成立业委会。起因是开发商一纸通知,要将小区铁门缩进,给商铺让路。

小区内小花园在开发商的改建中,要被作围蔽并加装业主卡进出的智能锁,小区进出大门将后移60米,小区公共面积将缩小近1/3。

在开发商贴出公告后,小区业主都联合起来,联名反对。目前438户业主中,已有342户签名。业主还希望借着这次的契机,成立业主大会和业委会进行自治。

当地街道办和业主代表、商铺新业主、管理处和居委会工作人员进行沟通,并协定在没有明确处理方案前,任何一方不能拆除或改建现有大门,保持现状。“我们也会按着这个协定的要求,如果开发商来强拆的话,我们只能报警处理。”管理处负责人说。

摘编自《广州日报》

越权发布征地行政决定引质疑
中山业主状告国土局胜诉

补偿价格未达成

张女士2006-2007年在第一城景观楼二楼投资了几个铺面,虽然楼房现在看起来已经老旧,不过张女士看好这里的地段。

几年下来,各家租铺做生意,相安无事。不过到2009年9月,因为一纸公告,第一城内的业主们被绑在一起——悦来南路下穿隧道将开工建设。中山市国土局公告称,需要收回张女士等业主的国有土地使用权。也就是说,张女士等业主的房产,面临拆迁。在发布公告的同时,国土局还公告了《工程征收补偿安置实施方案》。而方案里提到的补偿价格,包括张女士在内的多名业主并不接受,“每平方米5000元,我认为这相较于市场价太低”。

此后,业主和国土局在商谈补偿价格中形成拉锯。2010年初,国土局委托广东省机电设备招标中心通过公开摇号方式,确定中正信德土地房地产评估有限公司对张女士的房产价值进行评估。2010年4月9日,中正信德作出估价报告。

但是张女士并不接受,2011年1月21日,她向国土局提交由京华公司出具的《房地产估价报告》。据张女士称,在这两份评估报告中,估价相差近2倍。为此,2011年3月3日,市国土局就张女士物业的补偿问题举行协调会,可双方还是没有达成一致。

起诉国土局行政违法

到2011年7月22日,市国土局向张女士发出最后通牒。作出中国土行决字[2011]15号《行政处理决定书》:收回张女士4个卡位对应的土地使用权;张女士必须在此决定送

悦来南下穿隧道是中山市城区博爱路提速的一项重要工程,2011年4月开工,2012年通车,然而位于隧道口的一整栋楼还没有完成拆迁。由于业主张女士认为,国土局在市政府的征收批复尚未作出之前,便开始征收和补偿评估工作,还越权发布行政决定书,要求张女士在7日内将房屋及土地交回,她以行政违法为由起诉国土局,维权过程历时3年。



涉事动迁房屋

达7日内腾空在观景楼的商铺,并同时将该房屋及土地交付中山市政府;张女士应在7日内将上述房地产的《国有土地使用证》和《房地产权证》交回国土局办理注销登记,逾期未交回,国土局将公告注销该证。

决定书同时表示,将对张女士的上述土地使用权及相应的地上房屋给予依法补偿。国土局征地补偿的标准是依据2010年中正信德土地房地产评估公司作出的《估价报告》。

正是这一份行政决定,引发张女士不满。“依据相关法规,只有中山市人民政府才有权实施国土征收的行为”,张女士认为,市国土局作出的行政决定没有依据。另外,市政

府是2011年2月作出的批复,但是国土局却在2010年还没有政府批文的时候,就开始征收和补偿评估工作。

对此市国土局则表示,行政决定书是根据中山市人民政府2011年2月12日作出的中府复[2011]30号《关于同意收回国有土地使用权的批复》和评估机构出具的评估报告。

张女士不服,向市政府提起行政复议。2011年11月4日,行政复议结果是支持国土局的做法。2011年12月1日,张女士又向市第一人民法院提起诉讼,请求法院判决国土局对她作出的《行政处理决定书》违法并予以撤销。法庭上的

国土局出示的一份证据她大惑不解:京华公司向中山市国土局出具了一份《工作函》,称因为公司校对错误,对张女士的房产作出的《房地产估价》报告作废。“是我委托京华公司做的估价报告,为什么宣告作废的函件发给了国土局?”

3年维权终赢官司

一审判决认为张女士的诉讼请求无事实和法律依据,予以驳回。张女士又向市中级人民法院提起上诉。2012年8月7日,二审法院认为,一审法院“认定事实清楚,适用法律正确,判决结果无误,依法予以维持”。张女士仍然不服,依法申请再审。

在再审过程中,法院组织双方对拆迁补偿金额进行调解,但是张女士并不接受。“我要确认国土局的行为是不是合法,需要一份公证的判决,而不仅是补偿价格问题”。

中山市中级人民法院再审查认为:中山市人民政府中府复[2011]30号《关于同意收回国有土地使用权的批复》于2011年2月12日才作出,即在《国有土地上房屋征收与补偿条例》(自2011年1月21日起施行)实施后作出,所以,本案应适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》。而该条例中规定,确需征收房屋的,由市、县级人民政府作出房屋征收决定。

今年6月份,中山中院对该案作出再审判决:法院依法判决国土局的《行政处理决定书》违法,但对该决定书不予撤销,责令国土局依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第19条的规定,重新对涉案房地产的价值进行评估,以确定张女士应获得的补偿数额。

摘编自《南方都市报》

投诉违建三年 私搭只增不减
业主直指执法部门根治无力

因不满小区业主私搭乱建所谓的“阳光房”,辽大老教授董文成连续三年向执法部门投诉。然而,董教授的努力不仅没能让“阳光房”消失,新建的违建却越来越多。违建“阳光房”为何无力根治?

违规建设扰人清静

2010年,董教授和老伴搬进了沈阳市洪区一小区。小区装潢精美,植被茂盛,适合养老。

然而,好景不长。2011年春天,为了房屋保暖,一楼104室业主在楼的南面开建全小区第一处违建“阳光房”。所谓“阳光房”,就是一楼业主为了充分采光保暖,用玻璃搭建的一个小型“温室”。其建筑面积已经超出房屋主体,属于违建。

董教授就住在楼上,安静的生活被打乱。“阳光房”就在他家窗户底下,距离不足半米,只要踩着一楼的栏杆攀上“阳光房”,就能轻易进入董教授家。

董教授说,以前每逢雨天,研究古典文学的他都喜欢坐在窗前赏雨吟诗,然而“阳光房”出现后,雨水拍击顶棚,噪音恼人。此外,“阳光房”的玻璃顶棚把阳光反射到屋内,每到中午,他家温度都要升高几度。

没等来拆又有新建

董教授从此开始了维权路。从2011年开始,董教授就不断向沈阳市城市管理行政执法局于洪分局投诉。然而,每次投诉后,执法人员虽然赶到现场,也贴了禁止违建的通

知单,但小区违建的“阳光房”却不见少,反倒越来越多。

2013年国庆长假期间,一楼104室业主又在北窗外开建“阳光房”,规格与南窗外的“阳光房”一模一样。董教授再次前往执法局投诉。执法局赶到后,新的“阳光房”停工。后经两家协商,楼下业主拆除了新建的阳光房。与此同时,行政执法局于洪分局北陵支队向全小区下达了责令改正通知书,要求小区所有业主一周之内拆除阳光房。但整改通知书下发后再无下文,小区没有一处“阳光房”自行拆除。虽然“阳光房”没有拆除,但执法局的一纸责令改正通知书还是起到了震慑作用。此后半年,园区没有业主再敢建“阳光房”。

年年执法却无效果

2014年4月,一楼102室业主突然又搭起了架子,准备建设“阳光房”。董教授又带头找到执法局。执法人员赶到后,张贴了责令改正通知书,要求5日内拆除,但此后便无下文。

2014年7月,利用周末时间,一楼102室业主重新开工建设“阳光房”,4小时之内完工。举报后,执法人员赶到现场,责令两日内拆除。执法人员离开后,102室业主上楼大声斥骂,并扬言威胁。

“我举报了3年,执法局的责令改正通知书就下达了好几次,为什么没有一处‘阳光房’消失?”董教授质疑。

城管大队解释说,执法难度真的很大,很多“阳光房”都是偷偷建设,等赶到时,业主已经建完。“我们只能督促,人性化执法,苦口婆心地劝。” 摘编自《沈阳晚报》

连续两天,四川内江市电信小区9车被砸。业主认为物业管理失职,小区内没有监控摄像头,保安巡逻也不到位。

日前,业主王先生接到夜间巡逻的保安电话,告知他停放在小区内的私家车后窗玻璃被砸碎。同时还有8辆受害车辆。

物业保安队长辩解,收取业主的停车费用,是车辆占道卫生费。而对于监控问题,该队长说,监控设备属于硬件设施,应在兴建房屋时就考虑到,也与他们无关。

律师认为,按相关规定,物业应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定,健全安全防范措施,做好安全防范工作。未履行约定义务的,依法承担法律责任。 摘编自《华西都市报》

两天小区九车被砸
业主质疑小区安保不利