

阳光被挡 居民直接告赢开发商

以往通常是先告规划局,可结果多败诉,即便赢了也难执行,这起官司提供了维权新思路

“经过规划部门合法审批”再也不是开发商侵害居民阳光权的挡箭牌了。

以往的阳光权官司中,居民要先寻找规划的漏洞起诉规划局,通过否定规划审批向开发商讨要阳光权,可法院在审理中发现规划审批并无不妥之处,于是居民往往败诉。前天,玄武区法院锁金村法庭判决的一起阳光权官司,给了我们一条维权的新思路。这起官司中,居民没有起诉规划局,而直接把开发商告上法庭,最后胜诉,获得赔偿。法院的理由是:虽然该项目已通过规划部门审批,属于合法行为,但行政许可的建设行为在客观上并不能完全排除对原告民事权利的侵犯。

最短时一天只有20分钟阳光

昨天傍晚5点,南京玄武区樱海公寓4幢二楼的一户人家阳台上,女主人探出身来开始收衣服。一年前,这幢楼上的业主并没有傍晚才收衣服的习惯。这样的改变,缘于东南方向拔地而起的一幢小高层对他们阳光的影响。面对阳光的减少,部分业主在感到无奈的同时,开始拿起了法律武器。

樱海公寓4幢的南边不远处是3幢,冬天时,由于3幢的遮挡,4幢楼层较低的位置在正午后难见阳光。2005年,4幢的东南方也出现了建筑工地。家住一楼的席云(化名)和邻居们经过打听得知,这个叫做“采菊东篱”的项目将在离他们一墙之隔的地方建设小高层商品房,房子呈“L”形,很可能让4幢部分居民的阳光受到更大影响。

业主们的情绪激动了

起来。据说,在“采菊东篱”开工当天,不少樱海公寓4幢的业主曾来到施工现场试图阻止,但这起纠纷没有结果,原因是“采菊东篱”的身高已经按规定降低,完全是合法项目。

南京市规划局在2005年11月29日出具了一份变更行政许可决定书,其中指出,该小高层项目建筑高度达到了35.9米,超过了规定的35米红线。开发商迅速办理了变更手续,楼盘个子“矮”下了1米。

樱海公寓的业主们眼睁睁看着“采菊东篱”在一天天长高。而席云也发现自家的阳光一天天变少,短的时候,家里一天只能照到20分钟太阳。一位业主不愿多提,只说:“这种难过和窝囊,你只有自己亲身经历过才能体会到。”

状告开发商,获赔1万元

发生诉讼是迫不得已的事情。因为开发商并不认为他们有过错。拿地是依法取得,项目是合法审批,建筑更不是违章,这有什么好谈的呢?

业主们同样没有多少信心。在众人的观望下,席云委托律师,以生活质量受到严重影响、房产价值因此受损为由,将开发商告上了玄武区法院,索要5万元赔偿。与他一同打官司的,仅有他的二楼邻居。

1月10日上午,法官来到席云家中现场勘验。调查笔录显示:席云家上午的采光主要来自“采菊东篱”与樱海公寓3幢之间的空档中透过。上午9:20,阳光自西向东游走

照射到席云家朝南的窗户,到10:08,席云家中没有了阳光。

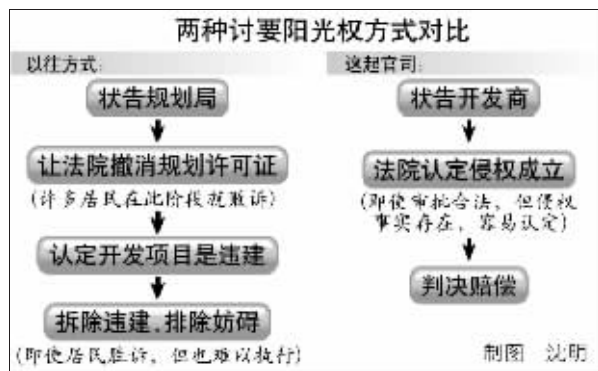
开发商在法庭上质疑说,新建楼盘只是对席云家上午的采光有一定影响,而3幢的遮挡则造成了整个下午没有阳光,为什么仅仅找我们索赔?况且法院的勘验并不能取代权威部门的检测结果,只有进行鉴定才能确定到底造成了什么样的影响。

前天,玄武区法院锁金村法庭对此案作出一审宣判:判决开发商赔偿席云1万元,赔偿席云的二楼邻居8000元。

判决书上的一句简短理由,让开发商的理由顿时没有了立足之地。



由于旁边新房的影响,南京樱海公寓4栋的日照时间受到影响。快报记者 施向辉 摄



■释疑

审批合法的项目为何还会侵犯阳光权

记者昨天从规划部门了解到,如何在集约使用土地的同时,保障居民住宅的阳光权,已成为规划审批工作中的一件大事,也是一件难事。

现在,南京规划局在普通的新区住宅审批中,通常采用楼间隔控制的办法来保证相邻建筑的阳光权,但阳光权的纠纷也非常小。因为在老城区,因为高楼大厦太多,而且建设前后的时序也不同,控制中相对会难一些。举例来说,影响相邻建筑采光的因素不仅有楼间隔、楼高度,还有可能包括两幢楼之间是否为后边的建筑物留下足够的通道等诸多问题。可能单

从一幢楼的分析来看,其后的住宅能享受到两小时的最阳光标准,但要是边上以前还有一幢楼,可能就要综合起来考虑,就要复杂得多。目前,规划部门通常采用的是计算机模拟的办法,但实际的情况是,要想完全真实地表现出现实的情况,几乎不太可能,有时候容易出现计算结果和现实的误差。

规划部门透露消息说,市民反映较多的阳光权的问题,已引起相关部门的高度重视,南京正在考虑调整建筑物的日照系数的计算标准,相信更多的市民会享受到更多的阳光。

审批合法不是侵权的挡箭牌

法院认为:“采菊东篱”项目已通过规划部门审批,属于合法行为,但行政许可的建设行为在客观上并不能完全排除对原告民事权利的侵犯。

据此,由于新建楼盘使席云的房屋有效日照时间锐减,家庭生活质量有所降低,被告应当承担民事侵权责任。

“也就是说,项目审批形式上的合法,并不能掩盖事实上的侵权。这为今后的阳光维权指出了方向——直接向开发商索赔,而不是去探究规划的责任。”江苏当代国安律师事务所律师鲁民说。

“过去发生阳光权侵权案件,业主的思路常常是:寻找规划的漏洞起诉规划局,然后打赢官司让规划局撤销规划许可证,让新商品房变成违建,最后是违建被拆除,达到排除妨碍的效果。”

“但问题是,规划局审批的形式往往合法,胜诉的可能微乎其微。而且即使胜诉,按照大陆法系的法律原则,也不可能将新建好的商品房拆除。

这样,打行政官司状告规划局不但耗时耗力,也行不通。”

2003年,49名检察院工作人员因阳光权状告南京市规划局一案曾轰动一时。位于鼓楼区和会街的经典花园建成后,阻挡了三牌楼大街两幢楼的阳光,这两幢楼上住着江苏省检察院的工作人员。

业主们此后将南京市规划局告上了法院。法院审理后认为,规划局核发的建设工程规划许可证在发证程序及适用法律、法规上并无不当,判决驳回了业主的诉讼请求。

轰轰烈烈的“检察官告规划局”一案,以看上去更精通法律的检察官败诉告一段落,法律界人士普遍认为,检察官告错了对象。

去年,其中一名王姓检察官再次走进鼓楼区法院,这次他状告的是开发商。法院最后判决开发商赔偿39618元。这起案件被江苏省高级人民法院以“参阅案例”的形式,在江苏法院系统内予以通报。一般认为,“参阅案例”具有某种程度的示范性作用。

阳光权如何赔,今后都有标准

之所以被认为具有示范作用,还因为法院的判决第一次认真地概括了如何确定赔偿。

“阳光权案件没有法律上的赔偿标准,过去只能靠法官自由心证,谁审理这样的案件都会感到棘手。”一位资深法官告诉记者。

阳光缩短的时间不同,被挡房屋的朝向不同,地段不同……加上阳光权案件不仅仅是“物”的概念,还涉及业主精神上的损失,确定阳光权赔偿数额难上加难。而将裁量权放给法官个人,不但严重加大了法官的压力,也容易产生千差万别的司法效果。

2004年,家住上海路的两位一楼业主,因家中阳光被新建大楼遮挡将开发商告上法院,最后法院判决开发商分别赔偿8.2万元和6.2万元之多。

去年,新街口核心地段的一位业主,因阳光权起诉开发商,一审判赔2.8万元,二审调解仅赔偿8000元。

有法律人士认为,即将出台的物权法将可能解决阳光权问题,但在这之前,鼓楼区法院给出的判例将在阳光权赔偿数额上也给出了风向标。

鼓楼法院认为,阳光权的赔偿因素包括住宅的朝向、层

数、布置方式、日照等情况。

综合这些因素,王姓检察官遭到的损失较为严重。原本他家的采光通风都不错,但经典花园建成后,冬季大寒那天,他的家中整天没有阳光。紫金山天文台接受法院的委托,对他家中的阳光作了鉴定,鉴定结论为:大寒日,满窗日照为0小时(住户的窗台面0.9米以上部分均能够受到的日照定义为满窗日照)。

再考虑到其位于一楼、三牌楼大街的地段房价等因素,法院酌定了每平方米600元的赔偿标准,乘以原告家的建筑面积后,得出了39618元的最后结果。原被告都没有上诉,这个标准得到了各方的认可。

回到席云一案,由于席云拒绝进行鉴定,法院对其在日照缩短程度上难以确定,结合其房屋的地段和价值,法院给出了每平方米赔偿100多元,最后赔偿1万元的结果。

而玄武区法院在席云一案的判决中,也引用了“综合考虑住宅的朝向、层数、布置方式、日照等情况衡量”这样的话。显然,这样的权衡方式将在今后相当一段时间内,成为法院在确定阳光权赔偿时的标杆。

快报记者 马乐乐

“从玉桥解读江苏皮具市场振兴之路”系列之五

市场,归根结底还是年轻人的

“走在中央门商圈,马路两旁林立的商铺里,此起彼伏的叫卖声敲打着耳膜,特别是大大小小的皮货店,甩卖之声不绝于耳,但我还是径直走进玉桥五楼的皮具批发中心。为什么?因为这里的个性和特立独行,让我无法忘怀!”

这是一位玉桥的忠实消费者给玉桥网站发来稿件中的一段话。

的确,玉桥的商品是有个性的、时尚的、年轻的,这在刚刚开业不久的皮具箱包厅同样得到体现。在一万多平方米的批发中心里,近200个皮具品牌,男女手袋、旅行箱等十大类产品,无不以其“自然、自在、潇洒”的独特风格,领导时尚的款式设计,近乎完美的产品品质,显示出高雅时尚、卓尔不群的元素;难怪笔者一次次走进玉

桥,都一次次融入年轻时尚的人海。

漫步在批发中心,就是不买任何东西,听听笑容可掬的总代理商们给你介绍那些经典的时尚品牌,你也获益不少:那些是万里马皮具,已在全球几十个国家和地区获得商标注册,把意大利古典优雅与中国精雕细琢的意韵融合其中,时尚而典雅;这些是都彭皮具,名

称源自法皇路易十三时代,首次将传统的行李箱冠以“公文包”之名,深受当时绅士贵族的欢迎,一时蔚为风潮。1884年Simon Tissot-Dupont更被当时时装潮流典范《罗浮宫杂志》推为当代皮具设计大师,其创造的灵活夸张手提袋亦被当时的皮革区极力推崇,成为欧洲名牌的典范;那边是极地背囊,国内性价比最佳的品牌

之一,材料选用国产顶级面料配件和杜邦面料,充分考虑中国人体形特点,款式从10L-80L的休闲、运动腰包、休闲背包、旅行包、电脑包、公事包到专业的登山包、户外摄影袋共100多款……

在市场同质化竞争的今天,我们就是靠时尚化的商品、个性化的经营脱颖而出的。玉桥市场总经理马德民自信地对

笔者说,每天客流量中90%以上是思想开放、对商品品质要求高而且多元的年轻顾客。皮具批发中心,虽然主要接待的是批发商、零售商,但据我们调查,我们的终端消费者同样90%是青年人。

谁赢得了年轻人谁就赢得了市场!马总意味深长地套用一句名言说:“市场,归根结底还是年轻人的!”(本讯)