



被开发商“忽悠” 律师帮你“撑腰”

快报讯(记者 田雪亭) 买卖二手房注意哪些事项? 房屋质量纠纷如何解决? 小区物业纠纷如何化解? …… 本周六,快报法律大讲堂继续进行,名律师将与您面对面,倾听您的遭遇,并给出权威的法律解答。

“开发商卖房的时候,明明说小区配有小学、幼儿园等设施,但交房时,这些设施却都没有,我们怎么办?”昨天,市民周女士拨打报名电话时,顺便讲述了自己的遭遇,她表示,一定要通过跟律师的交流,弄清楚自己维权的途径。而市民董先生则表示,他们小区的居民尽管已经入住了一大部分,但是业委会还是没有成立,由此引致的业主和物管公司的矛盾不断,也给居民生活带来了不便,因此,他希望在本次大讲堂上,能够与名律师进行交流,尽快解决他们小区正在面临的尴尬。

“房产、物业等方面的问题,一直是市民最为关心的问题之一,但因为种种原因,处理起来难度也较大!”此次大讲堂的主讲律师田宏表示,他们目前已经准备了充足的材料和案例,将给咨询市民提供最大的帮助和支持。

【特别提醒】

讲座时间: 本周六(3月31日)

讲座地点: 新街口正洪街18号东宇大厦13楼现代快报会议室

参与方式: 拨打96060,或登录www.lifenanjing.com.cn,进入论坛·快报说吧,在相关帖子下留言报名。记得留下联系方式以便确认。

■律师在线

和前夫住一起 我很尴尬

快报讯(实习生 张悦 记者 马乐乐) “当时我同情他,所以让他住了下来,但是现在很不方便,我想把房子卖掉,可以吗?”昨天,市民王女士在电话中向律师诉说了她的苦恼,她和丈夫原来居住的房子是单位的福利房,两年前,两人因感情不和离婚。离婚后,王女士掏钱买下了这套房子,但是她的前夫没有地方住,便恳请王女士看在多年夫妻的情面上收留他居住。

“我当时看他可怜,工资待遇也不是很好,心一软就同意了。”经公证处公证后,王女士的丈夫回到了原来的家中,但毕竟是已经离过婚的夫妻,住在一起产生了许多尴尬。因此王女士动了卖房搬家的念头。

江苏长三角律师事务所的杨朝江律师说,这套房子已被王女士买了下来,她当然有权出售。但是她前夫的居住权是经过公证处公证的,他有权继续住下去。所以在这种情况下,王女士想要出售这套房子不太容易,没人愿意买房子的同时还买个“人”。王女士可与前夫协商,给予他一定经济补偿,等他搬出去后这套房子就很容易卖了。

【今日在线】

江苏金恒通律师事务所主任 张保强

在线时间: 9:30—11:00

热线电话: 025—84783513

判决前 先听听社区意见

鼓楼区在江苏首推社区矫正新模式

“朱力游手好闲,平时表现较差,所住社区环境较为复杂,不宜放在社区服刑改造。”

“徐涛平时在社区表现较好,居住的社区属于平安社区,建议让徐涛回社区进行改造。”

两份不同的评估报告,多多少少决定了两个人不同的命运。昨天,南京市鼓楼区人民法院根据鼓楼区社区矫正办公室的评估报告,对朱力、徐涛等人聚众斗殴案进行宣判,朱力获刑一年零六个月,而同案犯徐涛则判处三年有期徒刑,缓期五年执行,在社区服刑。徐涛随后被宁海路街道社区矫正工作人员带回了社区。

判决前先进行评估

朱力和徐涛是在一次聚众斗殴后被警方抓获的。2006年3月份,刘慧与詹明闹矛盾分手,却因此产生纠

纷,当年3月3日晚上22时许,刘慧纠集徐涛等人,携带木棍、树枝;詹明则纠集毛毛、朱力等人,携带砍刀,在山西路市民广场进行斗殴。毛毛用砍刀将徐涛等人砍伤后,双方逃离现场。

2007年3月份,鼓楼法院准备对此案作出判决。但与以往不同的是,法院在作出判决前,专门向鼓楼区社区矫正工作办公室发出两份委托函,要求社区矫正办公室对朱力、徐涛两人进行审前评估。

评估不同判决不同

鼓楼区社区矫正办立即成立了调查组,对两名涉嫌聚众斗殴的同案犯的个人特点、犯罪动机和居住环境进行调查。经了解,朱力中专毕业后在家游手好闲,经常和一些不良青年混在一起,从正月初三离家至今就看不到人,并且居住的社区无业人员和流动人口较多,居住环境复杂,不宜放在社区服刑改造。徐涛平时在社区表现较好,与家庭亲友及邻居的关系较为和睦,居住的社区环境较好,属于平安社区,鉴于徐涛平时无违法现象,且已经认识到自身错误,社区建议让徐涛回到社

区进行改造。

3月22日,鼓楼区社区矫正办公室向法院分别提交了审前调查和矫正环境评估报告。

昨天,法院开庭审判,法官认同了矫正办提交的报告建议,对朱力判处有期徒刑一年零六个月,另一名同案犯徐涛判三缓五,在社区服刑。

增加判前介入环节

据悉,这是鼓楼区在今年2月份推出的社区矫正新模式,在江苏省还是首次。新模式保留了原有工作流程中的矫正衔接、矫正执行、管理监督、考核奖惩、矫正解除五个环节,增加了判前介入和解矫跟进两个环节。

根据《鼓楼区社区矫正新模式试点实施意见》,鼓楼区法院经初审确认犯罪嫌疑人恶性不大,其刑罚执行拟考虑社区矫正方式时,应当通知区司法局社区矫正办,进行判决前的人格调查和社区矫正环境评估。矫正办应指定专人在5~7个工作日内完成罪犯的人格调查,形成社区矫正环境评估报告提交法庭,作为庭审量刑的重要参考依据。通讯员 黄涛 快报记者 朱俊俊

终止意外怀孕 大有学问

一项让女性大长见识的专业调查

女性终止意外怀孕早已不是什么新鲜话题,但因终止意外怀孕引起的不孕不育及各种妇科后遗症却屡见不鲜,这不得不让一些专家反复出来讲话,指导女性选择终止意外怀孕时要注意些什么,怎样才能避免伤害等等。笔者作为女性对此事也分外关注,为此笔者特地走访了南京市几家做终止意外怀孕手术的资质医院,并与多位荣获南京市“万例计生手术无差错”的专家们深入交流,其调查情况与所获知识,对女性大有裨益。

一般人认为,终止意外怀孕就是把“胎”打掉,这有什么复杂的,正是这种认识上的轻率,才导致了许许多多不该发生的结果。其实,终止意外怀孕手术虽不大,但要求很高,风险大;另外,终止意外怀孕有多种手术方法,而每种手术方法又都有一定的适应范围,选对手术方法也很关键,当然这需要医生根据你自身的情况帮你作出抉择。但遗憾的是,许多医院包括一些有资质的医院,手术方法单一,医生和受术者都没有选择的余地。为此笔者又专门采访了南京市计生手术方法十分齐备,也是比较著名的资质医院——南京京华医院。该院妇科治疗中心的专家毕主任、王主任告诉笔者,终止意外怀孕有多种方法,特点各有不同,如药物流产,简单而又方便,费用少,适合早早孕,但也有缺点,如流产时间长,有痛楚,易感染,必须在医生的严密监控下方可实施;另一种是微管技术,因为该技术原创于美国,所以又称为美国微管,该技术最大的特点是微扩宫口,很适合早早孕,但孕期长、孕囊较大就不适合了;终止意外怀孕最值得推崇的当数澳大利亚的MIDEN技术,该技术已被京华医院引进了三年,已积累了丰富的临床经验,手术人数近万例,未出现一例术后问题。现在,许多业内人士的亲属做计生手术时也被介绍来京华医院,因为她们最清楚MIDEN技术是当今世界公认的非常安全、算得上比较完美的意外怀孕终止术。

笔者禁不住追问MIDEN技术究竟具备哪些特点,毕主任介绍说:MIDEN技术的手术器械可说是最人性化的设计,如延时弹性

扩颈器避免了传统的“反复套管、硬性扩颈”对宫颈的损伤,术后24小时宫颈就能恢复原状;可璇式仰角吸头使吸除孕囊、蜕膜更加方便自如;传统手术的吸头是固定的,如遇到单角子宫、宫底后倾等畸形形位的子宫,即使通过可视设备能看到孕囊但也未必能吸出,但可璇式仰角吸头就能很容易地做到;MIDEN技术最大的优势就是一次性整体吸除孕囊,不必担心吸不干净而造成胚胎组织残留。笔者不解地问:以前看到不少这样的广告,终止意外怀孕,无痛、可视,3分钟,难道这还不完美吗?王主任笑了笑,插话说:目前许多医院声称的无痛流产,其实就是传统的人流技术加上无痛技术,手术器械等并没有明显的改变,传统手术对子宫内壁损伤较大,容易引起感染、不孕等后遗症,真希望南京所有的医院都能引进MIDEN技术,早日造福女性。但王主任还表示:虽然京华医院拥有MIDEN技术,但它也不是适合所有患者,对于才10来天的早早孕,一般选用微管技术即可,微管技术原创于美国,所以又称为美国微管,是一种一次性软质器械,优点是微扩宫口,将手术时间大大提前,末次月经38~40天即可作终止手术,手术越早对人的伤害当然就越小。而对于孕期四个月以上的意外怀孕者,则必须选择安全系数较大的中期无痛引产术。选择什么手术方法,需要临床医生根据患者不同情况帮患者作出最后抉择。手术方法齐备,为各种有特殊情况的患者增加了安全保证,所以南京京华医院被江苏业内人士公认为计划生育最安全的医院。

笔者观察到,来京华医院做终止意外怀孕手术的女性确实不少,两位专家与我交谈了一会儿就因为忙而被护士叫走了。在休息室内,我与一位刚做完手术的女士搭讪,她正细细品尝着医院免费赠送的热红糖饮料,我问她:“疼吗?”她看着我,摇了摇头。我又问她:“你是怎么知道这家医院的?”她笑了笑说:“拨86640022电话或请114查询台直接转南京京华医院妇科就行了,很容易的。”

秦海鸥

车库应首先满足业主需要

资深房产律师在生活南京网站解读《物权法》



李淑君(左)正在回答读者提问 快报记者 齐天天 摄

“我的车子凭啥不能停在小区?”“我买不到车库怎么办?”“开发商为何将车库卖给小区外的人?”《物权法》公布前,有关小区车位的纠纷层出不穷。而《物权法》颁布后,有关“小区车库”的规定,又被很多人称为“最令人担心”的条文。如何深刻理解《物权法》相关规定?昨天上午,江苏君远律师事务所主任、资深房产法律专家李淑君做客生活南京网站(www.lifenanjing.com.cn)视频在线栏目,与读者进行了交流。

我买不到车库,咋办?

黄先生:我刚买了辆新车,但小区车库已经被开发商卖光了,而且我听说其中一些车库被开发商卖给了“外人”,我该怎么维权?

李淑君:《物权法》第74条强调,小区车库首先应满足业主的需要。如果业主已经满足,或者已经满足了一部分业主,其他业主没有需求,按照这个规定的理解,开发商是可以自行处置车位的。像黄先生这种情况,就需要和持有车库所有权的“外人”进行协商。

但由于该规定太过原则,容易引发新问题:正常情况下,小区建设以后,只有一部分有车业主和即将买车的业主去购买车库,而大部分业主并没有

购买车库。在这种情况下,这些没买车库的业主,可能在几个月或几年后提出购买。《物权法》没有说明开发商需要在多长时间内满足业主需求,这在现实操作中容易引发争议。

事实上,南京市在2004年就出台了《商品房若干房屋转换规定》,房地产开发企业可销售的业主专用机动车位,应当向物业管理区域的业主出售,不得向非物业管理区域的业主出售。商品房销售完毕之前受此限制,销售完毕之后不受此限,这比《物权法》规定更详细一点。

公用车位如何使用

张小姐:公用车位是业主共有的,我是小区业主,就不应该交钱,为何小区物管将我的车拒之门外?

李淑君:地面上的车位占用了业主共用面积,属于共有。但共有使用也要按照一定的规则,不是说每个人想使用就可以使用。对于业主共用的车位,我们建议可以采用摇号,或者竞标的方式,由业主在有偿的原则下,通过业主自治的方式来使用。

快报记者 宗一多



■视频预告

《物权法》如何规范拆迁

时间: 今天下午1:30~2:30

嘉宾: 许辉 上海光明律师事务所律师 专业

研究《物权法》

参与方式: 登录www.lifenanjing.com.cn,点击视频栏目

什么,要拘留? 那我赶紧还钱

六百元不肯还,结果多掏七千块

快报讯(通讯员 白执 记者 马乐乐) 一名市民欠着600元钱不还当起“老赖”,结果被法院司法拘留,最后还掏了多出十几倍的钱,现在他很后悔。

20多岁的张冰峰(化名)与南京一家食品公司一直有供货往来,到去年8月,他陆续欠下了18000元货款。食品公司每次找他讨债,张冰峰都回答一句“马上马上”,食品公司只好把他告上法院。

去年九月,食品公司和张冰峰在白下区法院达成调解协议。双方约定:一、张冰峰只需还12000元,在9月30日前还6000元,在10月30日前再还6000元;二、如果张冰峰有任何一期没有按照协议第一项履行的,食品公司有权按照原来的18000元索要货款。

对于协议,张冰峰似乎并没有放在心上。拖到10月份,他才还了4000元;到了11月份他总算又还了7400元。食品公司的会计一算,还差600元。公司只好再找到张冰峰要钱。“不是都给了吗?”他显得很不耐烦。“什么?还差600?你们企业做那么大,这点钱你们还好意思要?”面对债主,张冰峰“腰杆”挺硬。

600元虽然少,可公司的账却不能不抹平。去年的最后一天,食品公司按照协议向法院申请执行,这样算起来张冰峰还需要偿还6600元。昨天,在法官的要求下,张冰峰走进执行局谈话。“6600元我根本还不起,没钱!”刚进大门,他就扔下这句话。“我们是按照当初协议执行的,谁让你没按时还600元呀。”食品公司代理人说:“没钱就是没钱!”张冰峰嗓门比对方还大。

鉴于他明显有履行能力却拒不履行还款的行为,法院当场决定对他采取司法拘留15天和罚款1000元的措施。当张冰峰听到处罚决定时,大嗓门变成了细小的声音:“你们真的假的?”当一副手铐铐住他的双手时,他吓得蹲在了地上,惊恐地叫道:“我不走!我还钱,我错了!”

很快,张冰峰家人带着钱来到法院。6600元货款、1000元罚款、250元执行费,当初赖着600元不还,如今却要掏7850元,张冰峰后悔不迭,拿起笔写下了一份检查。“我真的没想到赖账也会这样,以后我要做一个诚信的人。”根据他的悔过情节,法院随即解除了对他的司法拘留措施。