

封阳台 不能凸出墙面

法官观点:一旦超出,就属于侵占公共空间

老刘去年入住新房后,安装了凸出墙面的防盗窗,就为了这个防盗窗,物管和他大费口舌,双方不得不走上法庭。封闭阳台究竟可以怎么封?一位资深法官告诉记者,根据法律对阳台的物权概念,外墙面应当视为全体业主共同所有,所以说,阳台不是想怎么封就能怎么封的。

物管 违规防盗窗必须拆除

老刘是南京大厂地区“阿尔卡迪亚”小区的一名业主,去年7月初,拿到了房子钥匙。“7月9日,我拿到房子的第四天,就有小偷从我新房的窗户外撬窗入室。”老刘说,他的房子在二楼,小偷很容易爬上来,在民警的建议下,他在一个月后装上了防盗窗。

而正是这防盗窗惹来了麻烦。不久后,物管就找到老刘,指出他的防盗窗违反了业主公约,必须拆除。老刘看到了自己当初从物管处拿钥匙时签下的业主公约第19条:“不得在住宅室外加建(设)任何设施,如晾衣架、遮阳篷、防盗窗(栏、网)等。”物业的态度很坚定:“老刘的防盗窗违反了当初的合同,影响了小区的整体美观,应当拆除。”

老刘对此则很不高兴,

他说当初不签这个合同就拿不到钥匙,物管的做法很霸道,这个条款也属于霸王条款,他无法认同。

双方一番理论之后,物管一纸诉状将老刘告上了六合区法院沿江法庭,要求他拆除凸出墙面的防盗窗。

业主

向外凸 30 厘米是为晾衣

受理案件后,法官来到小区实地进行了观察,结果发现小区里安装封闭阳台的业主大有人在,而老刘家的封闭阳台确有不同之处:别人家封闭阳台的外立面,都是沿着阳台的墙面而建,老刘家的封闭阳台却向外凸出了30厘米左右,最外侧是防盗窗,内侧是晾衣架。

物管表示,他们并不反对安装封闭阳台,但是如果向外“延伸拓展”空间,则是业主公约中明确禁止的,假设一旦开禁,小区的整体美

观就完全乱套了。

老刘说他其实也不想向外“拓展”,但是他的阳台有个特殊情况,“我家阳台比较窄,如果把衣服挂在阳台内侧,很难晒到太阳,防盗窗向外挪一些,就能让衣服晒到太阳”。

“我的阳台,还不是我想怎么封就怎么封吗?”年近七旬的老刘对自己当上被告感到很生气,他说自己被物管气坏了,当庭反诉要求物管赔偿自己精神损失费1000元。

法院

封阳台不能侵占公共空间

去年11月,一审法院审理后认为,小区业主应当遵守业主公约,因此被告不该在室外加建防盗窗,因此判决老刘拆除室外凸出墙面的防盗窗。老刘不服判决上诉,二审法院判决维持了一审法院的决定。

今年3月,就在二审结

果下来前几天,老刘看到了快报的一篇报道《不许业主封阳台 物业败诉》,他觉得江苏高院“物权高于小区整体美观”的观点就是自己的救星,立马将这篇文章寄给了办案法官。

然而法律人士指出,老刘的情形并不完全相同。江苏省高院的一位资深法官告诉记者,目前法律对阳台的物权概念,是指墙面以内的部分,而外墙面则应当视为全体业主共同所有。“在阳台的护栏上垂直安装封闭阳台,是可以的。而若向外凸出,就属于侵占空间了,这与不少小区禁止安装向外延伸的晾衣架是一个道理。所以说,封闭阳台不是想怎么装就能怎么装的”。

目前,老刘仍不服法院判决,他已经申诉到江苏省高院,继续为自己的防盗窗奔走。

快报记者 马乐乐

一窝土鸡天不亮就打鸣;一群鸽子乱飞到处排便 他家的“小型动物园” 让小区居民挺闹心



投诉人:雨花台区东升山庄住户

投诉内容:一个喜欢动物的邻居,在院子里养了一窝土鸡,每天天不亮就开始打鸣,还有两只矮脚观赏鸡在院子周围散养,走到哪里粪便就拉到哪里。除了鸡,他还养了一群鸽子和几只狗,院子里简直就像个小型动物园,很影响大家的生活。

近日雨花台区东升山庄住户向快报反映,小区里一位喜好动物的住户让居民有些闹心。

记者在这家住户的院子栅栏外看到,两只黑色的矮脚观赏鸡正悠闲地觅食,不停地在草丛中排泄。约10平方米的院子里搭建了一个一人多高的两层小木屋,一听见动静,木屋下层的一只大公鸡便警惕地探出脑袋观察。居民们说,就是这只“勤劳”的公鸡每天早晨4点钟不到就开始带领“部下”打鸣,不叫到早晨6点绝不肯罢休。“搞得我们都睡不好。”几位居民说。

小木屋上层住着近20只鸽子,正扑腾着打理着自己的羽毛。居民们说,这些鸽子在

他们家的窗台、晒衣架、空调外机上都排泄粪便,现在他们晾衣服后,人都不敢走近,时刻准备驱赶不请自来的鸽子。

记者敲了这家住户的房门,里面无人应答,却传来一阵急躁的狗叫,听声音不少于3只。“这些狗经常惊叫,很烦人!”居民叫苦不迭。

小区物管的姚师傅说,“我们去做工作,这家人每次都马上处理,可总不见他拿出行动来。”物管没有执法权,这家户主再这样下去,物管只能将情况上报到西善桥街道,由街道协调处理了,“喜欢动物大家能理解,但也不能干扰大家的正常生活呀!”

快报记者 杨成

北大青鸟小营校区
7年优良口碑给您信心保证

选择IT培训机构,口碑是关键!
北大青鸟小营校区,7年积淀的优良口碑——

- 学员众多:累计培养学员4000余名,这其中超过1/3是由口碑介绍入学;
- 家长认可:一名学员的母亲在自己孩子学成就业后,又把5个亲戚的孩子送了过来;
- 企业赞誉:先后与长三角地区500余家单位,建立起稳定的人才供求合作关系,这源自用人单位对学员的认可 and 赞誉;
- 政府支持:政府部门先后授予学校“软件人才培养基地”、“软件人才就业培训基地”、“软件产业化人才培养专项基金”等诸多荣誉;

更多学员就业情况,敬请电话咨询。

校址:珠江路609号东来科技大厦二楼 电话:025-83684399
网址:www.pledu.com 10101010呼“北大青鸟培训”

XZSOFT 新知软件
IT/职业/教育/专家

软件就业班招募

——国家信息化计算机教育认证中心

为满足中兴、乐佰科技、机遇科技等企业对于软件人才的需求,现面向社会招聘定向委培软件开发工程师共100名,入学签订就业协议,须完成C、JAVA、.NET、数据库等技术培训及项目训练后,安排进入企业工作。

政府大力支持,薪资待遇高,发展空间大,稳定有保障,软件工程师——无疑是这个时代最值得选择的职业。

软件工程师训练:高中、中专、大专(60名)
模块强化训练:C\JAVA\ .NET 开发
大专及以上学历者(40名)

咨询热线:025-83680199 网络交流:www.wishnj.cn 外地学员提供住宿
校址:南京广州路2号龙世中心六楼(地铁珠江路站1号出口)

德国留学说明会

耶拿大学
位于图林根州的耶拿市,诞生于1548年,是传统与现代相结合的综合性大学。

杜伊斯堡-埃森大学
是一所新型的、现代化的综合性大学,地处鲁尔工业区,有无数的大型工业企业,可以提供更多的打工和就业机会。

招生专业:
文科:德语、经济学、哲学、社会学、传媒学、音乐等
理科:生物学、生命科学、材料学、营养学、化学、心理学、计算机、医药学、光学等

项目优势:
◆ 交流项目,特别录取条件,直接拿到大学专业通知书,免审核部面试,返签签证有保障。
◆ 无需德语基础,不受“Test-DAF”影响,直接进入大学德语环境,项目学生单独开班。
◆ 一年专业DSH强化培训,参加大学命题的DSH考试,通过率有保障。
◆ 专业学习免学费,直接就读硕士学位。

招生条件:“211工程”大学完成1个学期以上课程;普通大学完成3个学期以上课程。

咨询电话:025-83303200, 83306642, 83313702, 83311272, 83598105, 83598122 地址:南京市宁海路122号-1,三楼

江苏省南师大留学服务中心

本中心由汉口西路2号701室搬至宁海路122-1,三楼(宁海路麦当劳楼上)
网址:www.nnusa.cn 教外综资认字[2000]193号

韩国留学

韩国大学秋季招生全面启动,南师留学为您量身订作最完善的留学计划。有数十所著名大学供选择:汉城大学、高丽大学、成均馆大学、光云大学……

韩国亚洲汽车大学招生快讯!(欢迎对汽车及其相关专业感兴趣的高中毕业生前来报名)

专业设置:汽车设计、汽车开发、汽车模具技术、混合动力汽车、汽车调控、汽车数据改装、汽车电子、汽车导航器、机动赛车、汽车控制与诊断技术

另:我中心常年办理赴英国、澳大利亚、美国、加拿大、新西兰、法国、意大利、德国、日本等国家留学。

特别通知:2008年5月28日19:00在中心进行德国大学介绍会,竭诚欢迎您的参加!

澳大利亚教育国际开发署2008华东信息日南京站

每天送一部时尚iPod Nano!
原版资料涵盖所有澳大利亚院校!
免费专业设计澳大利亚留学方案!
申请费现场减免,当场节省150澳币,优先Offer,省时省力,签证服务费折扣优惠,赠送行前实用大礼包,免费探亲签证!

所有您想知道的,所有您还未曾想到的,快来澳大利亚教育国际开发署2008华东信息日南京站找答案吧!

时间:2008年5月25日10:00-18:00 地点:金陵饭店2楼钟山厅(南京市汉中路2号)
IDP上海:8621-62797008 网址:www.idpshanghai.com

主办单位:澳大利亚教育国际开发署(IDP Education)
协办单位:IELTS中国(IELTS China Network) 澳大利亚昆士兰州政府代表处(Queensland Government - Australia) 澳大利亚西澳州政府珀斯教育推广处(Perth Education City) 澳大利亚会计师公会(CPA Australia) 澳新银行(ANZ Bank)
承办单位:江苏省南师大留学服务中心