

裙楼开旅店 主楼业主说不

24小时读者热线
96060

投诉人:湖景花园G1幢业主

投诉内容:一直闲置的裙楼将要建成旅店,占了楼下的小广场不说,还大规模破墙开孔,我们担心会威胁房屋安全。另外,旅店开进小区,整体物业会因此而贬值的。

一方建墙另一方推墙

前天,一封“告全体业主书”打破了湖景花园小区的平静,旁边的桌上放着一张白纸,供路过的业主签名。

发起签名的业主来自小区的G1幢。这幢居民楼下的小广场上,杂乱堆放着的建材似乎在暗示,这就是引发矛盾的焦点。

G1幢紧挨龙蟠路,楼东的小广场大约能容纳10辆私家车。“他们想把小广场占为己有,就用栅栏把小广场隔起来,我们发现后马上把栅栏推倒。他们又用砖头砌成墙,我们又把墙推倒了。他们搞一次,我们就推一次!”业主王先生(化姓)指着小广场上两个工人说。

王先生3年前入住G1幢。按照物业的要求,他的私家车停放在小广场上。“今年5月份开始,有工人开始在小广场上堆放建材,我没办法停车了。”王先生和一些参与纠纷的业主都感到非常生气:小广场是我们的,凭什么封?

不受欢迎的“客人”

业主们矛头所指的,是G1幢里的新“客人”。G1幢的1~3层是商业用房性质的裙楼,迟迟没有卖掉,直到今年才租出去。承租方打算建

成旅店,为此开始了对裙楼的改造,小广场显然也在改造之列。

租下裙楼的是南京乐品投资管理有限公司。该公司负责人孔经理说,业主们的态度让他感到很难过:“业主们应该注意到,这个小广场面向龙蟠路的一侧同样有栅栏门,只不过这个栅栏门从小区建成至今都是锁起来的。根据我从开发商那里得到的信息,这道门和小广场都是为裙楼所准备的通道。由于裙楼之前一直没有引进承租方,因此门是关着的,物业就将闲置的小广场给业主临时停车。现在裙楼租掉了,小广场当然要交由承租方使用了。”

“旅店计划下半年开业,由于部分业主的阻挠,我们面临延期开业的损失。”孔经理着急地说,“他们是主楼的业主,我们是裙楼的承租方,其实我们完全可以和平共处,做友好的邻居。”

矛盾交锋难以“友好”

业主董小姐(化姓)却说,她丝毫没有感受到新邻居的“友好”。除了小广场之争,她更在意开设旅店对G1幢的改变。

“裙楼的外立面原本都是深色大理石,但是面朝龙



被业主推倒的墙,远处可见外立面上钻出的四个窗户

蟠路的那一面被改成了鲜艳的橙色。这让整个G1幢显得很很不协调,我感觉我家就像住在旅店里一样!”董小姐说,“外立面属于全体业主所有,他们这么干根本没有得到大家的同意。另外这也破坏了小区建筑外观的一致性,市容同意这么干了吗?”

“我们与小区的物业商量过,在各个部门已经备案后才进行外立面装修的。”孔经理说。

让业主们更加提心吊胆的是旅店的装修。“外立面上大理石被钻开了好些窗户;三层楼被隔成上百个房间,每个房间都要钻好几个孔用来下水,这样我们的脚

下就多出来400多个孔。我想问,这么疯狂地破墙开孔,会不会对房屋构成安全隐患?有没有经过安全论证?”董小姐说,如此大规模改变房屋结构更要引起警惕。

孔经理解释说,G1幢是框架结构,采用的是“点承重”,因此旅店在装修打孔时全部避开了承重点,这就不会对建筑安全造成威胁。

孔经理的解释无法让业主们释怀。一位业主认为,旅店的人驻势必让小区整体物业贬值,赶走这个“新邻居”才是众人心里最想做的。业主们表示,他们已经聘请律师,将对“新邻居”采取法律措施。

■律师点评

承租方

应尽到告知义务

江苏钟山明镜律师事务所王恩涛律师说:“在小区交付使用之后,小广场就应当视为属于小区全体业主共同拥有。如果开发商作为裙楼的产权人,认为小广场属于裙楼的附属设施,则应当向广大业主举证证明。如果无法举证,那么承租方现在侵占小广场的行为就构成侵权,业主可以起诉到法院要求承租方排除妨碍,恢复原状。”

但是对于业主们担心的外立面问题,王律师认为:“G1幢的外立面属全体业主共有,这是《物权法》赋予业主的权利。但是旅店将外墙涂上颜色并不是侵占外立面,如果市容部门同意这一做法,其他业主提出异议恐怕也很难得到法院支持。”

王律师说,承租方打孔的做法已经改变了房屋原先的设计,按规定应当由原先的设计部门出示相应的图纸,而不是承租方的工人自己凭感觉打孔。

王恩涛最后说:“裙楼与主楼之间的矛盾比较复杂。之所以会造成今天的局面,开发商和承租方负有一定的责任,至少他们对业主没有尽到适当的告知。掌握更多信息的他们,应当主动披露信息,这才是对业主们负责的态度。”

通讯员 永民
快报记者 马乐乐 文/摄

■相关新闻

邻里之间官司不少 卫生间渗水连打6场官司

俗话说:“远亲不如近邻。”不过,邻里之间打官司的也不少,特别是装修、卫生间漏水、楼顶楼道公共部分占用等事端,极易引发邻里纠纷。法律人士表示,《物权法》实施以来,相邻关系纠纷更加有法可依,邻里纠纷的处理也更加公正合法。

渗水引起诉讼大战

张辉住在李大妈家楼下。2006年6月,张辉发现卫生间顶渗水,揭开吊顶一看,上面挂满了水珠。张辉认为是李大妈家造成的,便去找她。

张辉说:“她一口咬定跟她没关系,这让我们很无奈。”双方的矛盾愈来愈深,多次发生争吵,还惊动了110民警。一个月后,李大妈的儿

子李明发现母亲家的电闸常被拉断,他发现是张辉干的,经过一阵厮打,李明的右手小指骨折,张辉则头部受伤。

去年10月,张辉率先将李大妈诉至法院,要求李家及时维修卫生间渗水地面,停止侵权。此案刚开庭,李大妈也向法院起诉,要求张辉就辱骂自己的行为公开道歉。张辉立即提出了反诉,然后又起诉李明,要求李明就辱骂、打人一事赔礼道歉。

至此双方一共提出了四次诉讼。李明的右小指骨折,他又提出刑事附带民事自诉。张辉认为自己也被打伤了,他又提出反诉。

至此,双方一共提出六次诉讼,堪称诉讼大战。目前,这一系列案件正在审理之中。

解析:邻居要提供维修便利

江苏维世德律师事务所唐岩律师认为,《物权法》规定:“不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的,该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。”从本案来看,邻居有提供维修便利的义务。

顶楼住户强占楼顶

这幢楼有三个单元,中间为7层,两边为6层,中间的6楼和7楼为跃层。跃层住户王军装修没多久,楼下的住户李亚就找上门来了。原来,李亚家的墙壁开始渗水,他怀疑是王军装修造成的。李亚同时

发现,王军自在墙上开了一道门。这样,楼顶就成了他家的“后花园”。

李亚要求王军解决渗水的问题,并把私自开的“后门”恢复原状。王军一口咬定渗水不是他造成的,还说:“我开个门到楼顶看看风景,这个权利都没有吗?”但是李亚看到,王军竟然在楼顶铺地砖、排水管,俨然一副要占为己有的架势,渗水肯定也是破坏楼顶造成的。

两次协商不成之后,李亚把王军告上了法院。他认为:“王军私自开了一道门,并在楼顶铺地、排水管,已经影响了我家的安全,造成了我家渗水,所以他应该赔偿我的损失。”

经法院调解,王军同意把

门恢复成墙壁,把楼顶恢复成原状。

解析:公共部分不能独占

《物权法》第七十条规定:“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。”

唐岩解释:“按照《物权法》的规定,商品房购买者可以获得三项权利:单元房所有权;公用部分共有权,包括楼道、楼顶、电梯、公共绿地;小区的管理权。三种权利统一起来就称为建筑物区分所有权。”而楼顶作为业主共有的部分,当然不能一家独占。

(文中当事人为化名)
快报记者 吴杰

擦鞋店无故关门 VIP卡成废卡

快报讯(实习生 李兰 记者 赵守诚) 李小姐在位于大石桥的“金碧美鞋”店办了VIP会员卡。卡内存了100元钱,可没用几次,本想拿几双靴子去保养,鞋店却无故关了门。

今年春节后,李小姐就发现擦鞋店歇业了。每次去,卷帘门都关得严严实实,店门周围也没有张贴任何通知。

李小姐在卡里存的100元还没用几块钱,店就莫名其妙关了,虽说钱没多少,但是想到一定还有很多顾客跟自己一样,她决定把事情搞清楚。

长江路工商所的工作人员表示,这件事情他们处理不了,因为这种连锁性质的店铺没有在他们那里备案,如果关门了他们也找不到人。

上网查询得知,“金碧美鞋”确实是全国连锁机构,但各分店发放的VIP卡却不能通用,如果这家店不存在了,那李小姐手里的卡就变成了废卡。

昨天,李小姐把电话打到该连锁店的上海总部,得知这家分店在去年12月就关门了,如果卡里还有余额的话,可以把开户银行卡号留下,总部会把钱退回来;如果顾客有鞋子没有取走,那就需要查询被移交到南京的哪家分店了。至于关门时为何不通知顾客,对方解释说,当时应该在店门上贴了通知的,可能被撕掉了。由于顾客太多,他们没有办法一个一个通知。

“我办卡时明明留有联系电话,为何不电话通知,哪怕发个短信也行?”李小姐气愤地说。

兄妹争房产 冒出两份互证遗嘱

母亲去世后留下的一套房子,成了四兄妹亲情破裂的导火线。为了不让姐妹分到财产,两兄弟拿出了两份遗嘱,相互给对方做证明人,证明母亲答应将房产的一半分别给他们。

闹意见的兄妹四人都已经50多岁了,去年年初,他们的母亲因病去世,留下了一套总面积达100多平米的房子。料理完母亲的后事,小妹江妍和二姐江红来到大哥家,商谈如何处置这套房子,不料,大哥江亮和三弟江海还没等两人说完,就说这房子没有姐妹两人的。双方话不投机吵成一团。最后,兄弟俩将她们赶了出来。

此后,两姐妹好几次去协商,但每次都吵架收场。“没想到母亲死后不久,两个兄弟就翻脸不认人了。”两姐妹郁闷不已,将他们告上了法院,要求析产。

法庭上,江亮两兄弟为了证明自己是合法继承,分别拿出了由他们代书、母亲签字的两份遗嘱。“现将房子的二分之一给江亮。”一份遗嘱上写明,继承人是江亮,证明人则是江海。同样,江海的那份代书遗嘱上的证明人是江亮。

对于这两份相互证明的遗嘱,两姐妹都认为不可信,“两个人都是受益人,怎么能在遗嘱上相互证明呢?”

鼓楼区法院审理后认为,代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名,继承人不能作为遗嘱见证人。所以江亮、江海所提供的两份代书遗嘱,不符合法律规定的代书遗嘱的形式要件,所以不予认定。

今年年初,法院一审判决四人各自继承房屋的四分之一。(文中人物系化名)
快报记者 李梦雅

劲蜂® 敢比天下蜂胶!

劲蜂蜂胶液选用巴西精品绿蜂胶,以“敢比天下蜂胶”著称,价格实惠,品质有保障,被南京广大消费者评为“十大诚信度较高的保健品牌”,南京众多蜂胶品牌中位居榜首。

浓缩蜂胶软胶囊买10赠2 (市场价49元/瓶)

每瓶100粒优惠后平均价仅 **40.8元/瓶**

您见过比这更便宜更有质量保证的蜂胶吗?

巴西精品蜂胶液 特优价+“买即送”活动

巴西蜂情: 原价398元, 特优价250元+买一送一

劲蜂健舞: 原价700元, 特优价450元+买一送二

蜂行天下: 原价998元, 特优价650元+买一送三

不设陷阱, 绝不忽悠。 保证品质, 保证低价。

巴西精品蜂胶液每瓶30ml, 可服用30-40天, 所送价值49元劲蜂保健品(蜂胶胶囊除外)。详情请咨询。有效期:08年7月16日。

专卖店: 北门桥2号(洪武北路口) **025-85956318 / 84718680**

南京健天下保健食品有限公司保留对本次优惠活动的解释权。

疝气 不手术 一次性治疗

南京中大中医药研究所疝气专家门诊:疝气俗称小肠串气,常见于腹腔股部及阴部有可复性包块,在腹内压力增高使腹腔内脏器掉入疝囊严重时发生嵌顿性疝,造成肠梗阻产生肠坏死,为此本院率先定点引进卫生部推广全新技术疝气“超导可视介入疗法”专治:斜疝、股疝、鞘膜积液(水疝)及术后复发疝(1-90岁);只需治疗一次即可,具有安全、不手术、随治随走,该技术避免了刀割之苦的烦恼,是医学界公认的非手术治疗疝气的全新技术。

应患者要求,会诊时间自7月1日-31日,期间治疗费优惠30%。 **电话:025-68676008**

地址:南京市虎踞南路66-8号,乘13、21、28、75、82、134路到水西门下,江苏鞋城往北100米。