

快报法律大讲堂昨天主讲《物权法》热点问题

70年后房子不报废就还是你的



实施一年多的《物权法》到底给我们的生活带来多少影响呢?昨天上午,快报法律大讲堂与下关区司法局联手走进宝塔桥街道,请来江苏紫金律师事务所张云主任为读者讲解《物权法》中的业主与物业的关系、邻里关系等热点问题。

物管随意增加收费标准属违法

王先生所住的小区成立了新一届业委会,此前,部分业主因对物业公司乱收费行为不满,缓交有争议部分的物业费,双方为此闹上了法院。

张云律师表示,物权法出台后,这起案件就可以依据《物权法》第七十六条、第七十九条的规定:建筑物及其附属设施的维修资金,属于业主共有。经业主共同决定,可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。物业公司自行增加、减少物业费项目或者变更收费标准,都属违反物权法行为,法院应该判决业委会胜诉。

业主有权换“管家”

由于不满原物业公司的服务,李先生所在的小区新一届业委会要求解聘原物业管理有限公司,重新聘请物业公司。但是,小区内新旧两届业委会同时并存,且持不同意见。面对这种情况,有关部门要求业委会立即停止工作,重新选举,由选出的新业委

委员会选聘物业公司。原物业公司合同到期的情况下,只好等待新业委会的决定。

张云律师认为,当前物业服务机构已经成为覆盖面广,对群众生活产生重要影响的行业,并且社会上业主和物业服务机构之间的纠纷也逐渐多了起来。矛盾主要是因为开发商在小区建设时,会自行选定前期物业管理公司,在业主大会召开和业主委员会成立之前,负责小区的管理工作,一些前期物业管理公司就是开发商的下属单位,其管理水平并不能让业主满意。而业主想炒掉开发商聘请的“管家”时,往往困难重重。不过,物权法规定,对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人,业主有权依法更换。如果业主解聘开发商指定的物业公司,符合程序的,物业公司均不得反对。

出租房扰民邻居可法律维权

王女士不久前发现楼下成了一个公司,该公司每天人来人往,占着电梯不说,进出人中有一些人素质不高,这样的情况让王女士等

一些邻居很有意见。但是他们去和出租房子的邻居交涉时,邻居却认为这套房子是他自己的,他想租给谁就租给谁。

张律师表示,像王女士这种情况,她完全可以联合其他邻居运用法律维权。“《物权法》规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主同意。虽然这种纠纷解决起来不容易。依照《物权法》的相关事宜,类似扰民纠纷已达到法律范畴。”张律师说。

“阳光权”可以理直气壮地要

王先生家旁边现在正在规划建一栋高楼,他们很担心高楼建起后影响到自家的采光及通风。如果以后高楼盖起来真的影响采光权了,王先生和邻居可以讨要吗?

张云律师表示:物权法规定,建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。这实质是一个相邻关系问题,相邻关系简而言之就是不

动产的相邻各方因行使所有权或使用权而发生的权利义务关系。不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。现在《物权法》规定,相邻关系中受损害的一方可以理直气壮讨要“阳光权”。

70年后房子不报废就还是你的

根据我国现行法律的规定,住宅用地使用权的最高期限为70年。70年以后,该怎么办?郭先生担忧:他买了一套房后,细看购房合同,发现该小区土地使用年限居然只剩下50年了。

张云律师表示,《物权法》中有了规定:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。“《物权法》中的此条规定无疑给大家吃了定心丸。不过,所谓“自动续期”延续的只是建筑物使用权的权限,并不是土地所有权,所以一旦建筑物报废,土地将收归国家,因此,提醒业主好好保护建筑物,70年以后只要建筑物还“健康”,那么建筑物还是你的。”张云说。

通讯员 肖荣 快报记者 吴杰 李梦雅

六万块钱到底还了没?

开庭时他拿出“借款已还清”的短信,她大呼离奇

一对恋人因债务反目,闹上法庭。可就在10月13日开庭当天,男方突然拿出一份证据,是女方手机号码9月18日所发的短信,“六万借款已还清。”女方顿时傻了眼,“我从没收到钱,更没发过这条短信”。事后,她想起当天前男友曾来过她家,怀疑其趁机用自己的手机发了这条短信。

曾经恋人如今对簿公堂

今年10月13日,林琼和前男友王军再次相见时,分别坐在了原告和被告席上。

三年前,经朋友介绍,离异的林琼认识了比自己小四岁的王军。三年来,虽然王军在常州,二人两地分居,但每天都会煲电话粥,王军也会来南京住在林琼家中,感情与日俱增。

林琼清楚地记得,2006年元月,王军说一个哥们急用钱,不得不向他借钱,并打下2万元借条。可到了2007年元月,王军不但没还钱,还再次向林琼借钱,这一借整整4万元,“我一个人还带着孩子,哪来这么多钱。我推托没钱,他就赖在我家不肯走。”

为了表示诚意,林琼说,王军把常州的一处房产的产权证抵押给自己。最后她无奈把钱借给了王军,还款日期为2007年5.6月。

可王军一再拖延。转眼到了2008年,林琼多次催促也无济于事,就此,两人感情渐渐转淡。

林琼说,她失去了耐心,只好告诉王军打算起诉他。“他一听,

发狠了,说你告我的话,你也拿不到钱,我拖死你!”想起王军这番话,林琼不禁哽咽。

男方突然拿出还款短信

6万元,对于林琼这个月收入千余元的单亲妈妈可不是个小数目。她不得不选择通过法律途径要回钱。可开庭当天,王军突然拿出一份证据,竟是林琼的手机于9月18日晚发来的一条短信,“六万借款已还清。”

这一关键性证据如同晴天霹雳,林琼当场蒙了。“我根本没收到过他的还款,更没发过这条短信啊!”林琼想来想去,怎么也想不通。随后去查了9月18日当天的通话记录,未接来电中,一个熟悉的号码映入眼帘。林琼忽然回忆起,那是王军许久未用的手机号,打入时间是下午5点半左右。

“不会他就到了我家,我们都闹成这样,他也不提还钱的事,我就没怎么理他。”林琼说,直到她提出要外出,王军才跟着走了。

“我估计就是那会,他用我的手机发了这条短信到他手机上。我真没想到他会是这种人!”林琼质疑道,正常还款肯定要收回借条并让对方出具借条,可王军没有。“而且我们俩都见面了,我还有必要发短信说已收到还款吗?”

但是如何证明短信是王军用自己手机发的,让林琼十分头疼,“法庭给我15天时间,我一定力争举证!”(文中人物均系化名) 快报记者 李彦

人才天地

友情提醒
本刊仅为信息提供和使用的双方搭桥,所有信息均为刊登者自行提供,客户交易前请查验相关证明文件和手续,本广告不作为承担法律责任的依据。

(上接B11版)

待聘 川厨,小免。13770540211
待聘 厨,人诚,艺精,有证,求稳,2500。13770773966
待聘 特色厨 2500。13905164698
待聘 厨 + 配 ,4000。13451908711
待聘 川厨。13222040718
待聘 面点师。13675199644
待聘 13年厨,有配。15951837837
待聘 主冷,小免。13814002105
待聘 厨八年。13601406052
待聘 家常2000。13701451852
待聘 配菜。15050552247
待聘 川厨。13770623391
待聘 多种特色面条师,启动饭店转高、中档面馆,人诚技精。13405848849
待聘 特色厨,农家土菜,江鲜,包。13770619583
待聘 精土菜,全羊,地锅+配。15005143373
待聘 面食花样多,老卤煮面,米线,铁板,砂锅,馄饨,汤包,小笼包,懂食堂管理,核算,可传技。13405828841
待聘 配菜。15195972304
待聘 厨,精川、土、盆。51901481
待聘 冷菜 2200元。15996306209

待聘 厨 + 配 4000。13913953092
待聘 厨。15312003389
待聘 炉2500。13701468806
待聘 厨。15951900695
待聘 厨,艺精 2600。13914738463
待聘 精特色,农家菜,有配。13701461702
待聘 厨,求稳。13770677657
待聘 厨13年,有特色,求稳。15905190995
待聘 厨,家常,盆菜。15195977524
待聘 早班厨或配。13921442862
待聘 新派正宗川厨,特色多。13115031583
待聘 十年特色厨 2600。13512525409
待聘 厨2200。13776548239
待聘 宁厨8年,求稳,2300。13770667499
待聘 人员齐,承包中小饭店,善管理。15105143477
待聘 家常厨。13814532976
待聘 面点。15996300840
待聘 家常厨。15050593297
待聘 厨2400。13913014049
待聘 实力特色厨,稳快,夜班佳。13913922478
待聘 特色家常厨,快稳,试后谈。13770751763
待聘 川厨。13851997425

待聘 厨师长,人齐。13401988574
待聘 厨家常,快稳,郊可。13851885792
待聘 十年厨,快稳。15895952323
待聘 主案、案板。13404140711
待聘 厨十多年,精通川淮扬,盆菜鱼虾一绝,出菜快稳,回头客多,包佳。13400056282
待聘 厨加配。13815444330
待聘 菜快,稳,特色多。15851823735
待聘 川厨,十余年,精川、淮、干锅、盆菜。13770661197
待聘 家常厨,2400。13705165194
待聘 诚厨。13770770161
待聘 川人川厨,可带配。13913017825
待聘 拉面师。15062210530
待聘 中、小店厨。13813978537
待聘 厨,配,晚班。82035998
待聘 求稳厨(江宁)。13584037072
待聘 食堂大锅菜主厨。15950488409
待聘 厨 2000 江宁。15951074227
待聘 多年总厨精江鲜、川土菜、淮扬、烤鱼。13814035041
待聘 农家家常菜特色菜。57109848
待聘 厨师长、江鲜、特色土菜。13813840763
待聘 实力厨,包佳。15805175497
待聘 厨2200。13913352502
待聘 特级川厨,包佳。13815872648
待聘 厨十年,特色多,有镇店菜。13022586200

待聘 配菜。15051815527
待聘 厨。13405873897
待聘 精家常。13770944421
待聘 味好,特色厨,单、包。13073481669
待聘 厨14年+配,小可。13770672643
待聘 厨15年,精川、土、菜肴特色。13913851741
待聘 精家常。13851420483
待聘 厨2200。13770533875
待聘 厨,精家常、土、盆菜,求稳。15996488505
待聘 精土菜、江鲜、野菜、薪3500。15996248801
待聘 正宗川厨10年2800。13401981339
待聘 精品菜肴,万洲烤鱼3000。15996240349
待聘 15年家常,土菜,低2800免。13770802370

会计待聘

待聘 会计师代账。51679116
待聘 代账报税80元起,免2个月。84695136
待聘 多名会计。81609022
待聘 江宁代账。13770971210
待聘 专业代账,经验丰富。85068881
待聘 十年总账会计,代账,80元起。13851728409
待聘 女,会计师,38岁,经验丰富,责任心强,愿代账。81600086
待聘 代账(江宁)。13905162078
待聘 代账。83896922
待聘 会计师代账。15905176279
待聘 会计师代账。13815416363

待聘 代账80元起,快办注册。13291268286
待聘 诚信代账。13851997622
待聘 专业代账。85541305
待聘 代账。84641164
待聘 会计师代账。13913806315
待聘 代账。13645155745
待聘 代账。83861232
待聘 形好会计。85277235

驾驶员待聘

待聘 司机。84524542
待聘 驾驶员88名。52247815
待聘 驾驶员60名。52379991
待聘 司机。85600929
待聘 好司机。51653480
待聘 军退(小)司机。83210829
待聘 宁B、安驾半挂多年。13851666630
待聘 司机。83417846
待聘 优秀司机。15951900251
待聘 司机。52256445
待聘 好司机。15077871498
待聘 优秀司机。83893305
待聘 优秀司机。13851493990
待聘 自带长安求职。13382011967
待聘 司机,大小车均可。86684376
待聘 鲁A12年,危货。13291272683
待聘 女,79年,安驾8年,低1500免。13813893910
待聘 自带新面包车,找业务,诚信服务。13585109765
待聘 稳重、可靠、自带小车(新)每周六、日。13951006026
待聘 货车司机。13770565506

待聘 小车司机。13057536299
待聘 自带瑞丰豪华版商务车。15996246189
待聘 A2驾。15850792677
待聘 司机。13705187701
待聘 自带11座东南得利卡。13584048038
待聘 可出差,5年小车。15195832816
待聘 A2 技优小车司机。15950487758
待聘 军转B十年,技佳。13705183799
待聘 B照安驾5年。13057672383
待聘 宁B,13,货免。13390792253
待聘 二驾(均可)。13770750606
待聘 自带全新伊兰特。80821086
待聘 带面包车7座。13057648468

其他待聘

待聘 学生兼职。83982505
待聘 学生兼职。83918249
待聘 精干文员。84524542
待聘 文员、会计、营业员。84519555
待聘 学生兼职。83882706
待聘 学生兼职。81611135
待聘 学生兼职。83957219
待聘 大学生团体兼职。13337819837
待聘 门卫、会计、仓管、内勤、女司机。83210829
待聘 会计、文员、仓管。66850033
待聘 保姆、司机。85631383

现代快报征订热线

长虹 52450301; 南湖 86452745;
龙江 86217029; 大方巷 83476650;
热河南路 58817919; 瑞金路 84621887; 海福巷 84231837;
江宁 52136345; 江宁新区 52120337;
小市 85630373; 晓庄 85405277;
杨将军巷 83215513;
长乐路: 52300463

现代快报传播有限公司分类广告便民店(可上门服务,用户也可就近选择办理业务):

<p>总部: 洪武北路55号置地广场一楼现代快报。84783581、84783538 南湖: 南湖长虹路129号2幢106室南湖公园南大门旁 86564459 86604837 大方巷: 大方巷 鼓楼三条巷18号1-1 电信局东门斜对面 86636781 来凤店: 来凤新村51号101室(来凤街菜场正门斜对院内) 52300672、52315677 后标营: 光华东街光华园1栋(门面) 电话: 84499683 秦虹店: 秦虹小区高虹苑24幢53号101室(苏果超市后面) 52633449、52624312 大厂: 大厂园东路59号 57060924</p>	<p>健康路: 建康路423号华联超市巷口内 84404589、84456821 三牌楼: 三牌楼大街160号(楼子巷小区内) 83450236、58706211 长营村: 十字街70号18栋107室 85525150 江宁: 江宁北沿路168号-6,103底站向前 52283256 杨将军巷: 网巾市(红庙)安将军巷10号107室 84452775 宁工新寓: 草场门大街246号(烟酒店内) 86289095、86288821 浦口: 浦口珍珠街46号(服装商城附近) 58409565</p>
--	--