

楼里278户业主,59户出租开店 住商矛盾激化,物管被当成出气筒

■南京新街口天安国际大厦一些业主拒缴物业费,被告上法庭
 ■白下法院联合多部门会商,提出分三步解决这个普遍存在的问题

在很多城市中心地区,在住宅楼中开公司的现象并不少见,公司选择住宅楼办公无非就是为了省钱,但这却也给邻居住户带来了许多困扰:人多而杂,因此产生的纠纷时常出现。

南京大洋百货所在的天安国际大厦,是一座典型的商住两用大楼,15楼以上是住宅,但目前两成的房子并非住家,而是被公司、店铺、企业办事机构等占据。长期以来,这些公司与业主间的矛盾不断激化,直接的后果是业主把矛盾转嫁给了物业,进而拒缴物业费,物业公司顺理成章地把住户告上了法院。

白下法院着手处理这起案件时,也在思考到底如何才能真正化解矛盾——欠费的案子好判,但要真正“案结事了”就没那么简单,而解决问题的唯一办法,就是把这些公司“请”出住宅楼。

近日,白下法院联合工商、公安等多部门,找到了“住改商”问题解决之路。决定分三步:第一步,责令违规进入的公司迁出;第二步,支持住户起诉维权;第三步,支持物业公司成倍提高公司收费,以“经济杠杆”从楼里“撬”出这些公司。

记者从白下法院获悉,座谈会上各部门联合制定的这些方案即将进入实施阶段,而作为一个试点,这也将为南京其他住宅楼的“住改商”问题提供经验。

□快报记者 张瑜

探访

一共278户业主 59户在“开店”

昨天下午,记者来到新街口大洋百货附近时,遇到了不少在街头拉客的美容机构工作人员。记者随口询问他们公司的地点,一位工作人员抬手指着旁边的天安国际大厦说:“公司就在楼上,有兴趣可以免费体验。”

天安国际大厦共48层,其中1到14楼是大洋百货和高档写字楼,从15楼往上才是住宅楼。不过,这栋大厦由于位于繁华的新街口商圈,地理位置得天独厚,房屋租金非常之贵。大厦的部分业主也看到其中的利益,便将住宅租给企业办公。据了解,从15到48楼一共有278户业主,但这其中有20%以上都是店铺、公司、企业办事机构,数量高达59家,美容院、化妆品公司就有9家。



漫画 俞晓翔

矛盾激化

没了家的感觉,没了安全感 业主迁怒于物管拒缴物业费

物管打官司,法院调解结案,但矛盾依然存在

“没了住家的感觉”

“以前我对楼里的这些公司没什么意见,平时大家各自关着门在家,也算互不影响,可后来发现公司多了,进出的人就相应多了,等电梯就是个麻烦。”在天安国际大厦的一楼电梯口,一位女业主对记者说。除对搭乘电梯方面有意见外,这位业主还觉得由于出入人员复杂,尽管楼下也有登记制度,但她还是感觉存在一定的安全隐患。

谈起与公司为邻的不便,一位业主说:“有时候心里不太舒服,觉得没了住家的感觉。”

此外,白下法院受理的一起物业公司告业主的民事纠纷,也从侧面反映出住商之间难以调和的矛盾。多家业主因不缴纳物业费被物业公司告到法院,但这些业主们阐述理由时,却提到他们与住宅楼内公司的矛盾,电梯超负荷运行、楼内人员复杂、噪音问题严重等等。

其实不光天安国际大厦这一家,“住改商”问题非常普遍,有的业主专门在网上列出与公司“比邻而居”的“坏处”:影响住宅小区的居住气氛;引发住宅小区的安全隐患;造成小区车位紧张等等。

拖欠物业费成被告

在天安国际,也有业主将不满迁怒于物管,进而拒缴物业费。物业公司遂将这些业主告上了法院,欠物业费案件是最简单的案件,事实通常很清楚,法律关系也简单,白下法院召集了原被告双方进行调解,很快双方就达成了调解意见。但法院知道,

矛盾并没有因为双方的握手言和而消失,楼内的公司存在一天,矛盾的影子就存在一天,而这个矛盾的根源,就是这些存在于住宅楼内的公司和商户。

矛盾的根源在哪里

谈起“住改商”的情况,白下法院的一位副院长表示,这种情况在很多城市都很普遍。“白下区有新街口商圈,商贸发达,写字楼众多。很多在附近买房子的人,考虑到自住还是商用时,为实现利益最大化,就开始在住宅楼内开起公司,或者直接出租给公司。”

这位副院长指出,住宅楼的具体功能并没有强制性,涉及到住宅楼的管理方面,尤其是前几年,国家也没有明确的法律条文进行规范,所以在公司、业主同住一栋楼的情况下,时间一长,矛盾就产生了。

“业主不满意楼里开公司带来的很多问题,认为是物业公司管理不善,就以拒绝交物业费的方式给物业施加压力,物业这才告到法院打起官司。”白下法院民四庭庭长夏婕说,他们审理过不少类似案例,基本都是在法院主持下,业主和物业公司达成调解。物业公司经常向夏婕抱怨,提到他们的无奈,业主请物业公司来提供服务,可到底楼里进驻什么样的业主,物业公司其实并没有决定权。夏婕也向那些业主们解释,“住改商”问题是业主之间的问题,与物业公司无关,但业主们却觉得委屈。夏婕说:“案子就算是调解结案了,业主也同意缴纳物业费了,可住商之间的矛盾却还存在。”

解决方案

取缔、起诉、提高物业费 解决住商矛盾,要分三步走 提高公司物业费可压缩“住改商”空间

为了寻找长效解决方案,白下法院决定主动牵头,邀请工商、公安、城建局以及法学专家们一起,以座谈的方式商讨“住改商”问题到底如何解决。今年10月底,座谈会在天安国际大厦举行,各方都发表了相关意见,最终各方基本都认同了白下法院提出的解决方案。

提出“三步走”方案

夏婕向记者分析了“三步走”方案。“第一步,就是由工商部门负责审查,对天安国际大厦中的无照经营公司通过联合执法依法予以取缔。”夏婕说,其实首先是要核查大厦内“住改商”公司、商铺等机构的合法性,如果公司本身就是不符合法律规定而设立的,这就属于无证经营,直接可以进行取缔。

如果公司是完全合法的,那么这家公司在该住宅楼内从事经营活动,是否经过了业主的同意?夏婕认为,这涉及到两个方面的问题。

“在住宅楼内开公司,根据《物权法》的相关规定,这家公司是否征得了与之有利害关系的业主同意?这就牵涉到相邻权的问题。”

没有征得业主同意的“住改商”公司,并且这些公司还超过业主容忍范围的,夏婕建议业主通过法律途径进行维权。“《物权法》相关规定非常清楚,对业主相邻权造成明显损害的,业主可以通过诉讼途径,向法院主张消除危险、排除妨害等。”她说。

而对另一部分有正规营业执照,虽然没有征得业主同意,但公司在经营活动中对业主产

生过大影响,算是在业主可以容忍的范围之内的,业主可通过与相关公司协商,通过提高物业服务费的方式进行限制,这是第三步。而在提高物业费的做法上,成贤大厦早有先例,这样的做法会进一步压缩“住改商”空间。

具体方案正在酝酿

对于“住改商”引起的问题,夏婕坦言主要是2010年之前的遗留问题。“2010年7月1日,《江苏省城市规划条例》开始实施后,‘住改商’的申请登记是被工商部门拒绝的,一律都不给办理,所以很多新住宅楼可能不存在这样的问题。”夏婕说。

但2010年7月1日之前登记的公司却仍然合法,而且目前也没有相应的法律法规规定可以撤销。而当时工商注册审核时的一些问题,在很多公司注册时,工商部门对经营场所是没有特殊要求的,法定代表人注册的地址并不等于真正的营业场所,所以不少可以更改,这就造成“住改商”问题出现。

“我们提出这样的解决方案,是希望在法律框架下,让物业公司、业主、‘住改商’公司这三方在一栋大楼内和谐相处。”夏婕说,她目前也开始与工商部门商谈,希望尽快制定好切实可行的具体方案。

昨天,记者到天安国际大厦采访时,本想了解一下大厦物业管理公司对法院所提方案的想法,遗憾的是没有得到该公司方面的正面回应,在大厦办公的公司也不愿多谈。不过,住在这栋楼里的业主却认为,方案中提到的内容是他们希望尽快实现的。