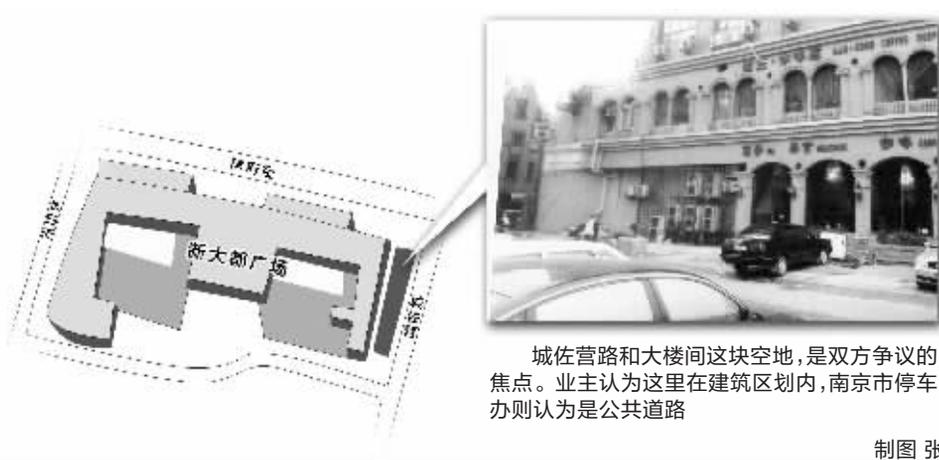


大楼旁空地成收费停车场 业主1年半起诉3次至今没结果

南京市停车办:争议地块是公共道路;业主:已提申请要求公开相关规划

“南京每个区都有个‘停车办’，圈个地就可以收费了……”因为有个案子在手里拖了快两年，南京律师龚海涛前天在微博上发起了牢骚。

龚海涛所说的，是常府街新大都广场业主的维权案。业主们认为，广场东侧的城佐营停车场本属业主共有，却被划归为收费停车场，导致大家无处停车。不过，相关部门都认为那是城镇公共道路。业主们提起过3次诉讼，可法院仍没立案。近日，龚海涛向停车办的主管单位南京市公安局申请信息公开。



城佐营路和大楼间这块空地，是双方争议的焦点。业主认为这里在建筑区划内，南京市停车办则认为这是公共道路

制图 张冰洁

□快报记者 张瑜 实习生 马洋

业主不满

“自家地盘停车，还得向别人交费？”

白下区常府街85号是新大都广场的两幢大楼，于1999年底建成，商住两用。

2009年4月，新大都广场的业主曹先生(化名)发现了问题：广场大楼东侧是城佐营路，大楼与道路之间有一块宽约6米、长约30米空地，能划出十几个停车位，可这块地却是收费停车场。

“我在自家的地盘上停车，还得向别人交停车费？”曹先生还发现，这个地方叫城佐营停车

场，平时有人管理收费，旁边还竖着一个蓝色牌子，上面写着物价部门核定的收费标准等相关信息。

曹先生咨询收费的人后，得知城佐营停车场是归南京市公安局白下分局停车场管理办公室(以下简称白下区停车办)管。可找到白下区停车办时，对方却说这块地之前都是派出所负责收费，后来才转给停车办的，他们不了解具体情况。

2009年上半年，曹先生与几个业主商量之后，决定以新大都广场业主委员会的名义，给南京市公安局发函，指出南京市公安局所管的停车办，不该将业主的地块划成停车场收钱。

在函告中，业主们写着：我们强烈要求：立即还我场地、停止占用。

然而，函告并没起到什么作用，曹先生等人找到了江苏卓亚律师事务所的龚海涛律师。

最新进展

律师改变策略 要求信息公开

前不久，龚海涛在南京市网站上提出申请，要求南京市公安局信息公开。“政府职能部门有没有在争议地块上设立停车场的规划？收费停车场到底是南京市公安局自行设置的，还是白下区停车办设置的？设置的这个收费停车场是不是由政府其他职能部门审批？收费起始日期和收支总额有没有对外公示？”随后网站出现四个字：正在处理。

等了几天也没回复，龚海涛在11月28日下午，把“政府信息公开申请书”快递到南京市公安局。“现在应该要收到了吧。”龚海涛和维权业主们已经做好了两手准备——如果信息不公开，就起诉南京市公安局；如果公开信息认为争议地块是城镇公共道路，就要求对方拿文件和审批依据。“不行就继续起诉南京市公安局和停车办维权。”

从2012年1月1日起，停车办将正式移交至市城管局管辖范围，龚海涛表示，“就算主管部门换成城管局，官司照打。”

南京市停车办： 确是公共道路

昨天下午，快报记者联系了白下区市政管理所，一位工作人员表示，他们根据上级部门的要求，对这块地实施实际养护，“到底这块地是谁的，需要提供产权证明。”

随后，快报记者联系上了南京市停车办，工作人员表示，城佐营停车场的纠纷他们知道。“那个停车场本身就是公共停车场，地块属于市政公用道路，南京市物价局批了收费标准，交警局划分了泊位。业主们也请律师帮忙打维权官司了，法院不是也没有立案吗？”

截至记者发稿，维权业主们还没有收到信息公开的回复，龚海涛告诉记者，案件进行过程中收集资料时，他也了解到，其实停车场占用业主公共用地的情况并非这一起案例，还有很多业主也被侵权了，或许还不知道，他希望这起案件能引起大家的维权意识。

到底这起维权事件会走向何处，快报将继续关注。

三次起诉

5位维权业主 状告停车办

结果：法院收下了起诉的相关材料，但迟迟没有立案

“业主们找到我说这个情况后，我发现这个停车场确实有问题。”龚海涛表示，“按照常理，盖楼要在规划用地的范围内，一般情况下不会直接建在规划红线外。”

在业主们提供的国有土地使用权证上，龚海涛发现，新大都广场东侧与城佐营道路之间的区域，属于新大都广场国有土地使用权规划线内，是建筑区划内的公共场地。“这就表示，新大都广场的所有业主，对那个公共场地享有共有和共同管理的权利。”

2010年3月，考虑到停车办的主管部门是南京市公安局，曹先生等5名业主将南京市公安局、南京市公安局交通管理局停车场管理办公室(以下简称南京市停车办)、白下区停车办共同列为被告，起诉到白下法院。5位业主认为，业主们购买了房子后，就拥有了新大都广场相关物业的产权。从2000年9月开始，南京市停车办、白下区停车办却未经业主同意，擅自侵占建筑区划内的公共场地为收费停车场，请求法院判令被告停车办停止在争议地块设置收费停车场，并要求停车办恢复原状，此外，还要求停车办返还因侵占公共场地的经营收益，用以补充业主的专项维修基金。“法院收下了起诉的相关材料，但迟迟没有立案。”龚海涛说。

改打确权官司 又告市政管理所

结果：法院认为诉讼主体有问题，案件再次陷入僵局

“我侧面了解到，法院先去南京市国土资源局了解情况，后来又找到白下区市政管理所。”据龚海涛介绍，白下区市政管理所专门安排了一名工作人员，出具了一份调查笔录，他后来并没有复制到这份笔录内容，而是事后让助手抄了一份。

笔录中指出，城佐营路与新大都广场之间的地块属于城镇公共道路。

“这就明确争议地块是公共道路，而不是新大都广场业主共有。”龚海涛说，“另外，白下区市政管理所还口头说过，他们受南京市市政管理处的要求，对争议地块进行实际管理。”

这个回复让龚海涛有点无奈，他认为要想维权，就必须先打一场确权官司，确认这块地到底属于谁。

今年初，在此前的那起诉讼未有回音时，龚海涛又代理了5位业主要求确权的官司。这次，5位业主将南京市市政管理处、白下区市政管理所告到白下法院，要求法院确认争议地块的国有土地使用权归新大都广场业主共有。

诉讼材料提交到立案庭后，却再陷僵局。“法院认为我们的诉讼主体有问题，即原告的5位业主能不能代表所有业主。”龚海涛认为，在这一点上的确需要多做工作。

原告变成业委会 却要交1万多元

结果：法院认为有诉讼标的，龚海涛等人先提出调解

早在2000年，新大都广场就成立了具有业委会性质的机构，名叫新大都物业管理委员会(以下简称业委会)。

为了确定5名业主的代表身份，龚海涛和业主们开始收集签名。“我们在广场电梯门口张贴公开信，让所有业主签字同意起诉，收集了很大一部分业主的签名。”龚海涛告诉记者。

今年8月，龚海涛写了第3份起诉状，被告方依然是市区两级市政管理部门，原告则换成了业委会，没想到这次又遇到了麻烦。“法院认为，我们这起诉是有诉讼标的的，那就是宽6米、长30米的空地，按照标的收诉讼费的话，大概需要1万多元。”

龚海涛表示，“如果按照这样的方式打确权官司，对业主是不公平的。”

于是，龚海涛等人决定，先向法院提出调解，所以法院暂时还没立案。

“其实，我觉得确权官司有点绕弯路了。”龚海涛认为，最初5个业主起诉南京市公安局和市、区两级停车办，是最合理的处理方式。

龚海涛告诉快报记者，“不管争议地块权属是谁，谁在用这块地，我们业主就该告谁。”谈到几次变更起诉，龚海涛说，“不改也没办法，要不法院不受理啊。”

新闻追踪

龙江月光广场 不建地下停车场了



快报9月16日封7版报道

2005年以来，快报多次报道南京龙江小区月光广场建设地下停车场引发争论一事。今年9月份，一则关于相关部门重拾建停车场想法的消息，再次引发了人们的关注。

龙江小区月光广场由5栋高层居民楼组成，住着5000多人。随着私家车数量的增加，小区里的停车位捉襟见肘。6年前，有关部门规划建一个地下两层车库，可容纳500辆车。

今年9月份，一则关于相关部门将修建地下停车场的消息再次传出，几位业主立即提出了反对意见。

建地下停车场遭到了月光广场业主们的反对，河海大学土木工程专家、龚崇准教授就是其中一位。龚崇准指出，月光广场底下是秦淮河冲积成的流沙层，透水性很强，与秦淮河的高水位形成落差，一旦开挖，大量地下水冲进来，沙粒随水流走，上面的砖基发生断裂，月光广场就可能变成“楼歪歪”。

11月28日，鼓楼区住建局发出《关于龙江小区月光广场业主反映问题的答复》。《答复》称，龙江小区月光广场不挖地下停车场，今后也不会在此处建设任何地下建筑物，希望业主们放心。据了解，鼓楼区住建局此前曾对《答复》一事征求过业主们的意见。当时，原稿只是称相关部门没有在月光广场建设地下停车场的任何计划和方案。业主们则纷纷表示，现在不建并不代表着以后不建这个主意。于是，在业主们的坚持下，《答复》添上了“根据此地地质状况和业主一致意见，今后也不会在此处建设任何地下建筑物”。

不过，小区停车难的问题，依旧没有得到解决。为了这个老大难问题，主管部门曾多次商讨解决方案。

月光广场里住着多位“教授业主”，他们当中还有当初建设月光广场时的总监理工程师。为解决小区停车难问题，多位教授经过讨论，写下了三套替代方案和一种管理措施。

教授们提出月光广场附近的一些企事业单位都建有停车场，多部门可以从中协调，促使其整合开放。同时，他们还针对小区附近的两条道路和一些违章建筑提出解决意见，腾出更多空间方便业主停车。

不过，对于如何解决该小区的停车难问题，相关负责人表示暂无计划和方案。

见习记者 付瑞利