

# 嫌楼下广告牌太高 退休教授7年打了20多场官司

法院曾判楼下业主降低广告牌高度,但他认为外墙所有权归自己,继续打官司  
一审、二审、再审、发回重审……遭遇多次败诉和驳回,老教授仍不甘心

退休之前,张慎佳是江苏教育学院的物理系教授,老伴王美兰是东南大学的力学教授。年逾七旬的老两口本该安享晚年,可这几年他们的大部分精力都放在研究法律上了。

原来,张慎佳有两间二楼的临街商品房,一楼两户业主广告牌高过二楼外墙,他以对方侵犯了自己的使用权、采光权等为由提起诉讼,法院判决支持了部分诉求,但张慎佳不服。在此期间,他发现广告牌是市容管理部门审批,又重新起诉,打起了行政诉讼官司。

从2005年至今,张慎佳和老伴7年打了20多场官司,其中有民事诉讼、行政诉讼,有一审、二审、再审、发回重审等,只有两场没有输,但老教授仍不死心,“我就是想讨个公道。”

□现代快报记者 张瑜



“克莉丝汀”和“苏糖烟酒”楼上的两个房间,就是张慎佳所购买的办公室

本版摄影 现代快报见习记者 马晶晶

一楼原为金陵车辆商场和美容院,现为克莉丝汀和苏糖烟酒,都被老教授告上了法庭

## 马拉松诉讼

## 楼下新老业主、市容局都告了

### 告楼下业主得部分支持

张慎佳、王美兰决定不请律师,2005年6月,他们以被侵权为由,将香度香生美容院的业主起诉到下关法院。

与此同时,张慎佳也起诉了另外一家业主——金陵车辆商场。就在2005年7月的诉讼过程中,金陵车辆商场搬走,业主更换成克莉丝汀公司和燕路店(以下简称克莉丝汀),尽管克莉丝汀的广告牌比之前降了10多厘米,但张慎佳仍追加克莉丝汀为被告。

法院认为,双方存在争议的外墙属于全体业主,并非原被告双方任意一方。至于广告牌导致张慎佳不方便装空调,法院认为楼下业主应赔偿部分损失。2005年12月5日,下关法院一审判决香度香生美容院业主降低门头广告,低至二楼窗口20厘米处,并赔偿相关损失2000元。

2006年2月13日,金陵车辆商场、克莉丝汀也被判决降低广告牌以及赔偿。不过,张慎佳、王美兰认为,自己拥有对房屋外墙的所有权和支配权。

### 转而告区市容局

“我们发现,广告牌是下关区市容管理局(以下简称‘下关市容局’)合法审批的,所以我该打行政官司!”张慎佳说。

2006年11月,张慎佳作为原告,将南京市下关区市容管理局起诉到下关法院,他认为由于下关市容局的行政许可,导致他家楼下的广告牌太高。

2006年12月初,下关法院开庭审理了这起行政诉讼案。法院指出,下关市容局确实没有对店招店牌的行政审批权,广告牌只是在下关区市容局备案登记、规范管理而已。最终,下关法院一审驳回了张慎佳的诉讼请求。随后,张慎佳上诉到南京中院。

南京中院认为,由于此案中涉及到香度香生美容院、金陵车辆商场、克莉丝汀这3家商户,所以二审法院认为应该追究后面3位业主到庭,作为第三人参加诉讼。

### 一案变三案,全败诉

2007年4月,下关法院重新立了3起案件,张慎佳还是起诉

## 当事人说



张慎佳夫妇讲述他们的诉讼之路

## 7年诉讼路 他们得到了什么

诉讼资料:239页  
法律文书:32份  
法院出庭:20次

## 老两口说 他们就想争口气

既然用光了诉讼权利,也没有得到想要的结果,张慎佳和老伴王美兰商量之后,决定向社会求助。

从今年2月份开始,他在老伴的帮助下,开始对所有的诉讼资料进行整理汇编,每一份法院出具的法律文书上,都有张慎佳工整的批注。直到今年5月18日,他总算编好了这份资料,三本共239页。

“从2005年开始打官司一直到去年,我们收到了32份包括判决、裁决等法律文书,其中去法院开庭的就有20次。”王美兰说,这些都是过去7年中,他们老两口共同经历的。

“我们两个人平时处理问题,都是很通情达理的。”张慎佳说,连续7年打了这么多场官司,他们说并不是为了多么大的经济利益,而是为了争一口气,希望得到公平的对待。张慎佳今年71岁,老伴王美兰比他小一岁,两位理工科的老教授,如今打官司都快成了法律专家。

对于两位老人的执着,他们的儿子、儿媳刚开始还不理解,甚至会阻拦父母掺和这些事。“我们坚持要做,孩子们管不了的。”王美兰说,这不是简单的侵权纠纷,而是行政部门的行为违法。“很多人都会遇到这样的问题,可是没人争取这个权益,我们打官司就是要搞明白这件事。”她说。

## 官司·缘由

## 楼下广告牌太高 老夫妇自认遭侵权

张慎佳和老伴打官司,缘由一点都不复杂。

10年前,张慎佳和王美兰从大学退休,跟儿子和儿媳一起成立公司,做起了家族生意。2004年,他们在南京下关区和燕路7号二楼买了两间商品房,其中一间出租,另一间主要供自家公司办公。

张慎佳的公司入驻后,有业主陆续租用了楼下的门面房。

两个门面房分别开了两家店,一家是金陵车辆商场有限公司和燕路分部(以下简称“金陵车辆商场”),另一家是南京香度香生美容院(以下简称“香度香生美容院”)。

两家都在门头上安装了广告牌,前者的广告牌为2.46米×6.4米,后者是2米×6米。

这两家的广告牌快到二楼的窗子了,张慎佳告诉现代快报记者,既然自己买了房,外墙也应该是他所有,“我的公司也在经营,我想在外墙安装广告牌都不行了,想安装空调外机也没地方了。”

张慎佳告诉记者,楼下业主过高过宽的广告牌,侵犯了他对外墙的合法使用权以及采光权。另外,广告牌还引发了阳光、雨水、灰尘、噪音等问题,他不能容忍。

“其实,现在这个问题很普遍的。”

张慎佳的老伴王美兰说,“并不是我们一家遇到这样的情况,很多门面房的广告牌都这样,只是楼上的一些业主不计较罢了。”

在发现问题后,张慎佳就去找房子开发商,结果对方不理不睬,让这对老教授夫妇很是生气,老两口决定通过起诉的方式解决问题。



制图 李荣荣