

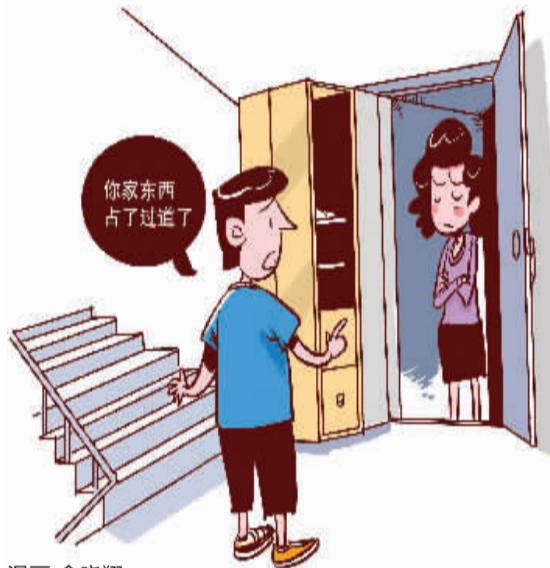
## 过道是大家的,怎能占为己有?

城南某小区业主占用楼梯过道做鞋柜,邻居说夏天一股子汗臭味

私家储藏间、塑料鞋柜、杂物房……在城南某高档小区住了四年,林小姐见识了公共过道的各种“变身”。“每次一出电梯门就看到邻居杂乱无章的鞋柜、地柜,连夏天的拖鞋、冬天的棉靴也见缝插针地散落在各处。”

公共过道是属于全体业主的,可以这样任由邻居改造吗?这个小小的公共空间,就像是邻里关系的一个“隐形炸弹”,让林小姐进也难,退也难。虽然林小姐多次找了物业协调,但是最终协调无效。如何才能在不伤害邻里感情的前提下圆满地解决问题呢?

现代快报记者 袁阳



漫画 俞晓翔

### 业主投诉

#### 公共空间变身私家储藏间

从入住的第一天开始,林小姐就很无奈,“这个小区大多是一梯两户,出了电梯就是过道,左右两边各是一户,过道面积很小,只有两个多平方米。我家很自觉,连块鞋垫都没有乱放,但是邻居家的三扇开放式大鞋柜就直接堵在了入户门旁边,那也是上楼梯的必经之路。过道的高度将近三米,而鞋柜的高度只有两米,所以鞋柜的上方还堆满了各种鞋盒。冬天还好,夏天一出电梯就能闻到一股汗臭味。最近天气热了,都不好意思带朋友回家。”

林小姐说,她也去其他单元看过,不少单元门口的小天地被业主改造出了不同的面貌,除了放鞋柜,还有放储物架、脚盆、杂物、衣服等。还有一梯三户的业主也霸占了公共过道,那块区域是每户人家进门的必经之路。“有的电梯旁边有一大块空地放公共的水表电表箱,可以方便邻居看电表,现在完全被衣柜鞋柜占领了,完全看不到电表了,想维修都很麻烦。”林小姐说,有的邻居戏称“就像种地一样,有的农民连田间小路也霸占了要种上蔬菜。”

无独有偶,家住江北的叶先生家也遭遇了公共过道“变身”。这是一个上世纪90年代的老小区。叶先生家住在5楼,3楼的邻居最近在重新装修,将入户门下面的门槛石加宽加高,一直延伸到

楼梯台阶旁边。这让叶先生心里多了一个疙瘩:“门槛石就这么光秃秃地敞着,上面连块防滑垫也没有。家里的老人孩子每天都要上楼梯,如果不小心滑倒了,算是谁的责任?”

### 物业介入

#### 下发整改通知书并无效果

“小区的物业在南京是数一数二的,管理很严,外人根本进不来,所以这也导致了邻居将私人物品放在过道里不担心被偷。现在小区的房价早已过了20000元/平方米,很多业主的心态就是‘随便放个鞋柜也能赚到20000块钱了’。”林小姐介绍,小区装修结束之后,不少邻居就开始将公共过道占为己有,其他业主们不断地在小区论坛上发帖,业主QQ群里提出警告,都没有任何作用,“有几个组织者还集体上门找了物业,让物业发出整改通知函,但是物业并没有起到作用,导致现在占用过道的邻居越来越多。”

林小姐说,物业告诉她,物业下发了整改通知之后,占用过道的邻居们还是我行我素,他们也很无奈。如果邻居不拆除鞋柜,物业并没有强行拆除的权力,只能让相关管理部门和执法部门来解决。

都说“好邻居,赛金宝”,对门的邻居几乎每天都见面,而且未来还要长久地一起住下去。如何才能圆满地解决问题?林小姐说,这个问题足足困扰了她4年。

### 律师说法

#### 两种途径可解决问题

江苏东恒律师事务所律师仲剑辉告诉记者,林小姐只有两种途径解决问题。一是根据《江苏省物业管理条例》第九十二条第一款规定,“本条例所称住宅共用部分,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部分,一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。”走廊过道等公共空间均为业主共有部分,任何人不得任意占为己有。“管理公共空间是物业管理范围以内,根据物业服务合同,物业要依法管理的。物业如果不作为,就违反了物业服务合同,可以起诉物业,让他们尽到应尽的合同服务义务。”

二是如果某层的住户占用了公共空间,并影响到周边的环境并妨碍到楼上或者对门的住户出行,那么楼上的所有住户以及对门邻居都可以对该住户进行起诉。仲剑辉表示,曾有一住户将自家的入户门由内开改成外开,影响到了对门的空间,对门住户起诉并成功了。“占用公共空间,一是影响美观,二是影响安全,三是影响出行。”仲剑辉说,公共空间每位业主都出钱了,都能享受共同管理和使用的权利。

## 炎夏装修多看样板房免走弯路

很多业主都知道装修前要多看样板房,可烈日当头又要跑家装公司又要跑工地,让不少人望而却步。本周家装直通车发车,将帮您一站式解决问题。直通车将带您参观河西、城中及江宁板块的重点样板房,参观的房屋面积为70㎡~180㎡,户型有三室二厅、四室二厅及跃层,装修风格有现代简约、简欧及现代中式等,既有正在施工的工地,也有装修好的成品样板房。

当天下午,您还可以参加大型家装公益活动“非诚勿扰”,现场将有多家家装公司供您选择,这些家装公司在南京家装界久负盛名,将为您带来一对一的户型解析。业主还可以通过金保姆平台进行家装资金托管,让装修多一份监督,也多一份保障! (余益霞)

报名电话:96060

发车时间:7月27日(周日)

1. 华侨路中银万国证券大门口 8:20
2. 山西路青春剧场前16路公交车车站(开往下关方向) 8:35
3. 长乐路好又多超市对面(箍桶巷巷口) 8:40
4. 南京报业大厦门口(龙蟠中路金润发西对面) 8:50
5. 张府园3号地铁出口右走苏果超市旁(80、82路公交站) 9:00
6. 水西门原建邺区政府门口(人力资源中心斜对面) 9:10



香港简欧家具集团,成立于2007年7月,是集家具研发、生产、品牌、销售于一体的国际化集团企业,经过多年持续的发展,目前已在欧洲、中国内地及中国香港等地区成功注册,产品遍布海内外超1000家销售网点。目前,简欧家具集团拥有“JIOON简欧国际”和“MIXEL名仕欧品”等家具品牌,并以欧洲文化为主流设计思潮,成功推出八大系列产品。本周,简欧家具将拿出两款产品,给予快报读者特惠价。

### 简欧米兰系列



劲爆底价

米兰时尚系列采用纳米真空覆膜技术,既有烤漆的亮丽色泽和华丽品质,又比烤漆更坚韧耐磨。不渗油、不渗水、耐划伤。所用板材,不开裂、不变形,耐磨、耐挂、耐污,防褪色。它用无缝高分子材料模压成型,无需封边,防水、防潮,柔韧性极好,有效杜绝开胶问题。此外,它采用3D数控立体雕刻,拉手设计采用电镀锌合金雕刻技术、钻石切割技术,铸造出的精美绝伦的拉手,高端大气。

精美餐桌椅5件套

SCT05餐桌+SCY01餐椅×4

抢购价/3580元

地址:月星家居奥体店3楼

### 名仕美式系列



劲爆底价

在大多数的美国家庭中,人们对家具的要求并不苛刻,在舒适实用的基础上彰显出自我和个性即可。处于同一时代的中国,家庭新住宅趋向于大面积、大空间化,对家具的需求越来越倾向于自由、简约。正是看到这一需求,名仕乡村美式家具简约的仿古造型、细致的线条和高档仿古油漆处理,再饰以铁艺的点缀,为您演绎返璞归真的乡村生活。

经典乡村美式沙发组合  
B-5381-A沙发 1+3组合

抢购价/5980元

地址:月星家居奥体店3楼

## 宇内装饰 本月签单八大惊喜

《现代家居》推介企业

工艺门	230-280元/樘	挂衣柜	320-450元/㎡
门套	50-75元/m	电视柜	360-460元/m
窗套	40-60元/m	鞋柜	360-460元/m
地砖铺设人工辅材费	35元/㎡	吊柜	360元/m
防火板吊柜	280元/m	书柜	360-460元/㎡
防火板地柜	360元/m	环保聚酯漆	47元/㎡
石膏板吊平顶	70元/㎡	多乐士乳胶漆(滚涂)	13元/㎡
塑料扣板吊顶	50元/㎡	电路改造	18元/m
		水路改造	35元/m

以上木制品均为红松饰面材,如采用其他材料上下浮动5%-15%

地址:丹凤街虹飞电信大厦后4幢2808室(鼓楼金润发超市斜对面) 电话:83192726 13382030810