

# 架空层车位产权究竟归谁?法院判了

## 郴州一小区开发商和业委会为806个车位归属打官司,终审认定归开发商所有

小区大事



扫码看视频

小区架空层车位的产权该归谁?郴州一小区的开发商与业主委员会因为806个车位的归属闹上法庭。近日,郴州市汝城县人民法院审结一起物权确认纠纷案,确认车位归开发商所有。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 魏灿 通讯员 袁小霞



### 开发商与业委会因车位对簿公堂

郴州汝城某小区开发商出售了小区部分车位后,引发小区业主委员会的不满。双方就小区架空层及地下共计806个规划停车位的所有权归属产生争议,多次沟通协商无果。

开发商称,案涉车位经规划审批由其投资建造,架空层不计容积率,亦未计入业主公摊面积。《商品房买卖合同补充协议》中约定,业主需通过购买或租用方式取得车位使用权,车位应归开发商所有。开发商起诉至法院,请求确认案涉车位权属归其所有。

业主委员会提起反诉称,架空层是该小区整体建筑不可分割的共有部分,开发商擅自改变架空层用途,侵犯业主合法权益。车位建设成本已分摊至房价中,车位应归全体业主共有。

### 法院判决车位归开发商所有

汝城县人民法院审理查明,依照民法典规定,规划车位的归属由当事人通过出售、附赠或出租等方式约定,该条明确了“约定优先”。规划审批的作用在于判断案涉车位是否属于“规划车位”,而非直接决定权属归谁。本案中,规划总平面图明确将架空层规划为806个小汽车泊位,且案涉小区已申请人防工程

易地建设并获得同意,可认定案涉车位并非人防工程。案涉车位由开发商投资建造,开发商对案涉车位享有初始物权,可通过出售、附赠或出租等方式约定归属。

在合同约定层面,虽然《商品房买卖合同》对车位归属未作约定,但《商品房买卖合同补充协议》明确约定,买受人需使用车位的,应与出卖人协商,以购买或租用方式取得使用权。法院认定,双方已明确车位需通过购买或租用方式使用。业主购买房屋,并不会自动获得车位使用权与所有权。

在举证责任方面,业委会主张车位建设成本已包含在房价中,但未能提供充分证据。开发商则提交了《不动产测绘报告》《土地估价报告》等证据,证明案涉车位的建设成本并未分摊给全体业主,业委会应承担举证不能的不利后果。

据此,法院一审判决确认案涉806个规划车位(已出售的42个除外)归开发商某房地产公司所有,同时驳回业委会反诉请求。业委会不服上诉,二审法院驳回上诉,维持原判。目前判决已生效。

法官提醒,消费者购房时务必仔细阅读《商品房买卖合同》及补充协议中关于车位、架空层等公共部分的条款,开发商在销售阶段的具体承诺应要求写入书面合同并保留证据;如认为车位建设成本已分摊至房价,应注意保留购房合同、付款凭证、公摊面积明细等材料。

## 叶子被吃光! 宁乡栀子花遭罕见虫害

### 回应:多种因素累积,已制定防治方案

三湘都市报9月28日讯



扫码看视频

近日,宁乡喻家坳乡涌泉村有农户反映,种植的栀子花遭遇罕见虫害,叶子被吃光。为何今年虫害如此严重?农户又该如何应对?9月28日,记者从宁乡市农业技术推广中心了解到,此次虫害的“元凶”是斜纹夜蛾,暖冬气候、虫口基数累积以及台风带来的迁飞等多重因素叠加,导致今年虫害较往年明显偏重。目前,农业部门已前往基地查看情况并制定综合防治方案。

### 斜纹夜蛾来袭 多重因素叠加致虫灾偏重

此次虫害的“元凶”是斜纹夜蛾。宁乡市农业技术推广中心曾晓玲介绍:“虫灾并非今年独有,往年也有发生,但今年程度明显偏重。”

据悉,喻家坳乡是宁乡的“栀子花小镇”,栀子产业是当地重要支柱产业,栀子果可作中药材,栀子花可作食用菜品。

“正因如此,基地平常年份很少使用化学农药,主要依靠太阳能杀虫灯、诱捕器等物理方式防治,虫口基数逐年累积。”曾晓玲介绍,除了技术方面的原因,气候也是一大诱因,“去年冬季为暖冬,对地下虫蛹的杀伤力大幅降低。冬天没有冰冻,虫子越冬的存活率就高,今年各种虫子发生都偏重;此外,斜纹夜蛾具有迁飞性,受今年多次台风影响,斜纹夜蛾从南方迁飞而来,导致八九月份虫害集中爆发”。

### 收果在即 农业部门给出综合防治方案

9月28日上午,当地农业部门工作人员已前往基地查看情况。曾晓玲告诉记者,此前农业部门已多次前往栀子花种植基地实地查看,据与基地负责人沟通,目前基地情况总体可控,受影响最大的主要是部分散户地块。

栀子果即将成熟采摘,此时不宜反复施用农药。为此,技术部门为基地制定了综合防治方案。一是收果后适时有药。基地以收果为主要收入来源,可在收果后适当使用药剂进行防治,控制虫口基数。二是冬季修剪清园。收果后对残枝败叶进行修剪清理,来年生长更好。三是增加杀虫灯,加强物理防治。四是推行生物防治。采用天敌防治,以虫治虫;在虫害不严重时,使用绿僵菌、白僵菌等生物制剂,对农残控制和生态环保更为友好。

针对散户种植户,曾晓玲建议,若不考虑采摘果实,可立即使用化学制剂进行防治,速度更快,效果更直接。

“受到气候等各种因素影响,今年整体虫害比往年严重,以往虫情轻时我们提倡农药减量、生态环保,能不用药就不用药;但遇到罕见重发情况,不能固守老经验,应适当打药,避免产量损失。”对遇到虫害的农户,曾晓玲提醒,农业部门会实时发布病虫害情报,涵盖各类作物,“请大家及时关注,留意田间虫情动态,如遇虫害,可向农业技术部门反馈。”

■文/视频 全媒体记者 罗艾敏

### 相关链接



扫码看视频

## 6岁男孩楼顶连续抛柚子,高空抛物再引关注

### 社区回应:已排查安全隐患,拟加高隔离装置

三湘都市报9月28日讯 9月27日,有网友发视频称,两名小孩在长沙市天心区坡子街社区一小区高处平台奔跑嬉闹,其中一名孩子多次将柚子扔向下方路面,高空抛物再次引发网友关注。

9月28日,记者采访了解到,事发时,两名6岁左右的孩子从华远悠悠港六层健身房窗户翻出,攀爬至庭院外平台,往路面丢柚子,所幸未造成人员受伤。目前,社区、物业已针对相关安全隐患进行整改。

“我当时一抬头,给我吓一跳,两个小朋友在平台上追赶蹦跳。”事发时,在附近经营餐饮店的魏巍正准备外出,一名路人提醒他上方有人高空抛物,他立即拿出手机拍下现场视频,并将情况反映给社区负责人,请物业尽快处理。魏巍回忆,当时两个孩子在平台上来回跑动,他既紧张又不敢大声呼喊,担心孩子受到惊吓后出现意外,“万一掉下来怎么得了,好危险”。

记者从坡子街社区了解到,9月27日12时,社区值班巡查人员发现高空抛物险情,立即会同物业服务

中心、业委会主任及时处置,将孩子劝离危险区域。现场还有其他人员报警,派出所民警随后对涉事孩童进行了批评教育,并责令监护人加强监督和教育。

记者在现场看到,事发平台属于小区公共区域,孩子要到达平台,需要先进入健身房,健身房内有两扇窗户连通平台。孩子将窗户打开后,利用瑜伽垫垫高,从狭小的窗户间隙攀爬出去。由于窗户开合角度并不大,成年人难以通过。

针对这一情况,坡子街社区表示,社区、物业已开展安全隐患排查,重点核查健身房窗户、平台、外立面、庭院及果树周边等可攀爬点位,并将现有柚子果实摘除。同时,社区正与物业沟通,拟在相关外墙内侧优化加高原有硬质隔离装置,进一步防止攀爬。此外,社区联动物业公司,已通过业主群、公告栏等方式加强未成年人安全教育,提醒家长做好监护,严禁攀爬外立面、玻璃棚、平台及果树采摘果实;增加庭院果树等区域的巡逻频次,重点加强午休、放学后及节假日期间的巡查。同时,街道社区、公安、物业将共同开展安全知识宣传,防范类似险情再次发生。

■文/视频 全媒体记者 项炜