

# “楼中餐馆”有点吵,请董事长快退租

## 邻居告“住改商”扰民,物业帮业主出具证明

本报11月7日讯 业主聘请物业管理小区,是为了保证能有一个良好的居住环境。但长沙华盛新外滩花园小区内,物业公司董事长陈某却将房屋出租,任由他人经营餐饮和麻将馆,让邻居不堪其扰。

小区物业调解无果后,2名邻居将经营户和陈某告上法庭。今天下午,开福区人民法院开庭审理了此案。

### 麻将餐馆经营至凌晨

今年4月份,家住华盛新外滩花园小区3栋18楼的余女士觉得很奇怪,每天下班后回来,家里总是弥漫着浓重而呛人的油烟味。一打听,才知道是17楼的一个住户在家开起了餐馆,不少业主都被油烟困扰。

3栋16楼的业主沈先生更是心烦不已,每天有众多外来人员去1703房吃饭、打麻将。“餐馆一般营业至凌晨,烟头和槟榔渣时常从楼上阳台上飞落,麻将声、嬉闹声、脚步声让人难以入睡。”在被烦扰了2个月,不堪其扰的沈先生写了一份“请求取缔3栋1703房餐饮、麻将经营的报告”,得到了3栋过半业主

的签名支持。

小区物业和业委会收到此报告后,经过实地调查,确定1703房在经营餐饮,而1703房的业主,竟然是湖南华盛物业管理有限公司董事长陈某。原来,陈某在今年4月1日将房屋出租给了李某后,李某便在房间内开起了餐馆和麻将馆。

小区物业多次与李某沟通,并勒令其停止餐饮经营,均遭拒绝,物业甚至还采取了停水停电的措施,但依然无济于事。物业无法可想,业委会调解无果,3栋1703房的2名邻居将李某和陈某告上了法庭。

### 物业出证明挺业主

今天庭审,经营户李某没有出庭,董事长陈某没现身,而是委托了代理律师。

原告认为,陈某将住宅出租改为经营性用房,未经有利害关系的业主同意,没有获得相关工商部门批准,请求依法判决两被告停止侵害,排除妨害,恢复原状,停止经营餐饮等经营性用房行为。

2名3栋的业主到庭作证。18楼的余女士说,“在阳台上时常能看见1703房有人就餐和打麻将”;12楼的刘女士则

称,“收到过1703房发放的餐饮名片,曾有去1703房麻将馆打牌的市民误敲自己家门”。

董事长陈某的代理律师说,房屋租赁合同中明确写明了陈某租给李某住家,而非进行商业经营活动,经营餐馆是李某的私人行为,陈某更没有经营餐馆,没有侵犯业主的权利。“陈某也劝说过李某,但没有用。”

在原告提供的相关证明中,有一份为小区物业出具,证明“3栋1703房经营餐饮情况属实,勒令其停止经营活动无果”。为何物业“胳膊肘往外拐”,帮业主状告自己的大老板?湖南华盛物业管理有限公司新外滩管理处主任表示,租户经营麻将馆的行为严重扰乱了小区居民的生活,还存在严重的治安隐患,只希望餐馆尽快被取缔,业主收回出租房。

此案的原告之一、业主沈先生认为,陈某作为物业公司董事长,却没有将业主利益放在心上,不主动终止合同,与其职位和级别相悖。

法官宣布此案择日宣判。

■记者 潘显璇 通讯员 李少先



11月7日,长沙市二马路附近,一小区的住宅房二楼改建成了餐馆。 实习生 李健 摄

### 律师说法

#### 邻居没点头,休想“住改商”

北京盈科(长沙)律师事务所葛宜喜律师介绍,根据《物权法》规定,住宅改变为经营性用房是允许的,但前提获得有利害关系的业主,即本栋建筑物内的其他业主同意,还要经过相关工商部门批准。“如果经营行为出现扰民和违规,维权业主应采取理性合法的手段,而非打架吵闹。业主可以先向物业反映,让物业出面协调制止。也可以直接向街道办、工商局、派出所举报。还可以向法院起诉,请求法院判决和强制执行。”

### 记者调查

#### 住宅经营户随处可见

7日下午晚饭时间,记者来到华盛新外滩花园小区3栋1703房,被告知今天不营业。记者从物业处了解到,由于业主强烈反对,物业加强了门禁管理,餐馆的生意已经大不如前。

记者走访了月湖兰亭、银港水晶城、现代华都等小区发现,住宅被用作经营性活动的情况十分普遍,包括被用作公司办公场所、私房菜馆、培训室、麻将馆等,一些还在门窗处挂上了显眼的广告招牌。不少小区业主认为,住宅经营户随处可见,除了方便和稳定客源外,租金相对便宜是重要原因。

### 互动

#### 周五组团去采购热带鱼

汪林祥养殖的罗非鱼是一种中小型鱼,原产于非洲,属于慈鲷科之热带鱼类,湖南人叫它们“非洲鲫鱼”。它们杂食,吃得多长得快,尤其幼鱼期长得特别快。这种鱼的生长温度必须在16~38℃之间,最好是22~35℃。温度控制不好,后果就是死亡。

考虑到许多读者是散买的,而鱼塘又离市区较远,汪林祥决定派车统一邀请市民去望城乔口镇采购热带鱼。集合时间初定在本周五上午9点,地点为长沙竹山园三湘都市报正大门。如遇问题,可拨打汪林祥联系电话:15974164315。

### 小贴士

#### 热带鱼清蒸味道更佳

在反馈信息中,仍有一些市民对热带鱼是否能吃很担心,有的买了也不会做。为此,记者特地邀请长沙一烹饪学院的高级技师张运珠做指导。

“热带鱼比较稀少,大部分都是可以吃的。”张运珠告诉记者,罗非鱼、金龙鱼、罗汉鱼这些是比较常见的热带鱼,烹饪后的味道都很鲜美。

“清蒸是其最主要的做法。以罗非鱼为例,去鳞、内脏后,加入姜、葱、料酒,蒸上5到10分钟,出炉后加生抽、浇热油即可食用!”

“除了清蒸外,红烧、油炸、水煮也可做出美味,做法和家中煮鱼也没啥两样!”张运珠补充道。

# 84326110

1124396647 http://sxdsb.voc.com.cn

《上万斤热带鱼快冻死了》后续

## 热心人打爆手机 一上午卖400斤鱼

### 周五本报门口集合,老板接你去团购 厨师支招:热带鱼容易做,清蒸很好吃

本报11月7日讯 “今天我的电话被打爆了,都是要买鱼的!”益阳小伙汪林祥养的上万斤热带鱼面临滞销与冬季被冻死的威胁,急得团团转(详见本报11月7日A15版),他没想到此事经本报报道后,30多位热心市民来电购鱼,今天一上午就销掉了400斤鱼。更让他惊喜的是,有2人甚至一次预定了1吨。

“真是没想到,会得到这么多人的相助,一上午竟卖了400斤鱼!”一改昨日忧伤,今天的汪林祥忙得不亦乐乎,“好多人给我来电,手机都快被打爆了!”

小伙那忙,报社热线部这头也不轻松。市民纷纷来电称,通过“购鱼”、“推广销路”、“合作”、“钓鱼”等方式来帮助小伙渡过难关。

最让小伙感到意外的是,2位做鱼生意的老板一次就预定了1吨的热带鱼,“今天的惊喜真多!”

此外,更有名物理专业的学生为小伙出奇招,“其实热带鱼是能在长沙过冬的!只需在池塘旁边挖一口井,利用井水的冬暖夏凉,鱼挺过冬天是可以的,不过具体操作还是得请专家。”

■记者 杨昱 实习生 张波



### 超市储物柜丢东西 难索赔

长沙黄女士11月7日来电:3日下午,我去位于晚报大道的精彩生活超市购物。购物前,我将一个装有减肥仪的盒子存放在超市的自动储物柜里,却不料购物归来物品不见了。请问我可以向超市索赔吗?

**超市答复:**我们调出了当天的监控录像。录像画面显示,当日16:43黄女士来到该超市免费储物柜前,将物品放入后离开。在黄女士转身离开时,从监控中看到她存放物品的柜门并未关上。几分钟后,一个长发女子在黄女士存放物品的柜门前停留了几秒钟,该女子离开时,黄女士未关上的柜门却显示已经关闭。我们猜测东西就是这个女子拿走的。黄女士的物品之所以丢失,是她没有将柜门锁好所致,因此超市是不会赔偿的。

**湖南金州律师事务所解德辉律师:**虽然依照相关法律规定,超市应当保证物品安全,一旦丢失,超市应承担赔偿责任。但问题是,在实际操作中,消费者要向超市索赔较难,首先,消费者得举证所存物品的价值;其次,消费者还得证明自己在整个储存物品过程中没有操作失误导致物品丢失。这些取证环节,作为普通的消费者是很难做到的,这就直接导致索赔希望渺茫。

■记者 王智芳