

房屋使用不当惹纠纷,小事不可小视

法院:邻里间遇到麻烦事,最好先坐下来协商解决;切莫为了一己私利伤和气

● 本期主题:邻里纠纷

在日常生活中,也许你的一时疏忽或者为了一己私利,可能给邻居带来伤害或困扰。国庆前夕,长沙市开福区人民法院通过三个典型案例,以案说法,希望大家珍惜这份来之不易的邻里情。

■ 记者 杨昱 通讯员 刘笑贫

案例1 28层住宅里开餐馆 相邻住户意见大

“原本安静的小区,变成了喧嚣的超市,这严重侵扰了我们的正常生活。”近日,家住长沙市开福区北辰三角洲的姜先生和谌女士,把邻居余先生夫妇告上了法庭,要求其停止在高楼经营餐厅的行为。

姜先生说,自从他们那栋28楼一住户开了餐厅,外来人多了,人声鼎沸、电梯超载、车位被占、门禁失控等情况频发,打破了小区原有的平静。为此,他们还组织过相关维权行动。

“房子是租给别人的,如果真给小区带来负面影响,我们愿意配合消除这些影响的。”余先生在法庭上认为,房屋的属性是商用的,他们这才租给他人,用于住宿以及自己吃饭使用,不存在经营餐厅及对外经营的行为。

法院审查发现,小区的《物业管理规定》和《商品房买卖合同》中,均明确规定房屋性质为住宅,不得在小区内开办公司或工厂,从事办公、销售、生产等经营活动,而余先生夫妇于2017年就将该房用于对外经营餐饮。

此外,小区物业公司曾于2017年10月8日向余先生夫妇发出告知书,言明其“住改商”行为已严重扰民,还出现噪音、异味、光污染、环境污染、长时间占用电梯、外来人员出入乱窜等现象。此外,物业公司还于2018年4月27日出具《证明》,证实物业多次劝阻余先生没有效果,仍然继续在经营。

法院认为,余先生夫妇私自将住宅用房改为餐厅用作商业经营,且未获得利害关系业主的同意,人民法院应予支持有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的诉求。根据法规,法院一审判决余先生夫妇停止涉事房屋的商业经营活动,并恢复其住宅性质。

法官点评:在实际生活中,相邻人因对相邻不动产权利的行使必然地会发生这样或那样的关系,如果处理不好,就会发生矛盾,产生纠纷,影响正常的社会秩序。近年来一些业主擅自将住宅用房改为私人餐厅对外经营,给其他业主造成影响。本案中,被告两项要求都未做到。

根据最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十条规定:业主将住宅改变为经营性用房,未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的,人民法院应予支持。

案例2 增设厕所不做防水,楼下邻居遭了殃

房屋出租,自然房间越多越好。这不,家住长沙市开福区姚正街商住楼的杨先生,就把自家5楼隔出了8个独立单间,还在每个单间内增设卫生间、洗衣机等设施,却忽略了做防水。这可让住楼下的周女士一家遭了殃。

“因为漏水,墙顶、卧室顶部多处墙面发了霉,楼上又不管,我只能自费了,房子到现在都没修彻底。”周女士说,楼上邻居杨先生是从2009年开始装修房子的,因为其楼面卧室为预制板,不具备防水性,从2010年下半年起就出现漏水现象,2013年她为此进行了补修。

2018年1月2日,经当地社区居民委员会调解,杨先生承认系其原因导致邻居房屋常年漏水,承诺在2018年2月2日前对其房

屋进行全面整改,之后这事却不了了之,周女士只得向法院起诉,向杨先生索赔4.2万元。

法院委托第三方检测机构对房屋漏水原因及相关损失进行鉴定。经鉴定,漏水原因是由于杨先生将非防水功能的房间改作有防水要求功能的卫生间及洗衣所致,而漏水给周女士造成的财产损失为1万元。

故此,法院判令杨先生按照防水要求,对涉事房屋进行防水处理,待试验不漏水后,方能继续使用。同时,杨先生还需赔偿周女士经济损失1万元。

法官点评:房屋发生漏水情况后,作为受损业主首先应当保护好现场,通过拍摄视频、照片等做好证据收集和固定工作。然后对漏水原因进行初步判断以

确定责任主体,看是自身房屋或者相邻房屋本身存在质量缺陷还是部分业主不当使用或者装修造成的。如果是自身房屋质量缺陷造成的且房屋防水仍在质量保修期,受损业主可以向开发商主张赔偿;如果已过质量保修期,可以启用物业维修基金进行维修;如果是受损业主人为原因造成的应当自己负担维修费用;如果是相邻业主不当装修、使用造成的,应当由相邻业主承担赔偿责任。

基于邻里关系的特殊性以及为节省高额的司法鉴定成本及诉讼成本考虑,漏水事情发生后,邻里间如果能本着相互体谅的原则,妥善解决问题是最有效的。必要时,可以请居委会或者派出所介入并促成调解。

案例3 阳台渗水近一年,鉴定两次不划算

最近,家住长沙市开福区月湖街道某小区的王女士很是烦恼,楼上邻居刘先生家的阳台经常渗水,快1年了还没有解决。为此,她将刘先生和开发商告到了开福区法院,向其索赔经济损失1万元。

提起这起渗水,还得从王女士2013年入住说起。当时,她们就发现了阳台渗水的情况,也通过物业,请楼上邻居刘先生做了处理。哪晓得,时至2017年10月,渗水情况再次发生,王女士家里的阳台地面不仅积了大摊的水,连阳台吊柜都出现了发霉腐烂,楼顶粉刷层也因浸泡脱落。

再次和刘先生沟通,双方却始终就赔偿问题谈不拢。无奈,只得对簿公堂。在法庭上,刘先生认为房屋漏水应该由开发商、

王女士、自己三方来承担,“房屋漏水是小区普遍存在的问题,我家里也漏水,比康女士家还严重。”刘先生说。

开发商则认为,王女士和刘先生在交房时是质量验收合格的商品房,而且交房已有6年时间,早已过了房屋的质保期限,鉴定报告未明确是开发商的责任。

在审理期间,法院委托了第三方检测机构对渗水原因和财产损失进行了司法鉴定,确定了渗水原因是刘先生家阳台地漏排水管道穿楼板处渗漏所致,而王女士的相关财物损失及维修费用为3056.31元。

法院认为,法院委托的第三方检测机构程序合法、意见中肯,法院予以采信。开发商不是侵权人,在本案中不承担赔偿责

任。近日,法院作出一审判决,刘先生需立即停止侵害、排除妨害,对涉事阳台渗水部位进行维修,确保以后不再渗水。同时,向王女士赔偿损失3056.31元,并向其支付两笔鉴定费共计10500元。

法官点评:公民的合法私有财产不受侵犯。不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用不动产时应当尽到必要的义务,一旦发生损害的应当承担相应的赔偿责任。本案中,刘先生原本可赔偿3000多元,与王女士握手言和,却因鉴定费多花了1万多元,如果邻里间能够和睦相处,通过协商,总会得到满意的结果。

怀化福彩联合公安部门打击私彩



近日,怀化福彩接到群众举报,反映在市区城南廉租房附近发现私彩,假借福彩“快乐十分”名义销售私彩。怀化福彩中心迅速安排

工作人员进行调查,并于8月15日联合城南派出所对私彩网点进行打击,坚决维护正常的彩票市场秩序和人民群众的合法权益。

私彩,是指私人坐庄,由个人或组织通过网络或实体发行的,以诈取钱财为目的的非法彩票。由于其自身的非法性,前期会故意提高返奖率,被诱惑的彩民往往血本无归,严重影响了正常的生活与工作;对社会而言,私彩的泛滥带来了众多社会问

题和治安隐患,严重扰乱与破坏了社会的秩序与稳定,财富非法流入了私彩庄家的腰包,冲击了彩票公益事业的发展。

在此,提醒广大群众,发现私彩后不要参与购买,因为您的权利得不到保障。同时,也呼吁全社会广泛关注私彩问题,严厉打击、积极举报(可向公安部门或福彩中心提供线索),为社会福利公益事业健康发展贡献一份力量! ■ 吴立志 经济信息

