

商住楼里开饭馆,邻居们会有何反应?长沙欧陆经典13位业主联名状告餐厅老板

“住改商”行不通,3508餐厅被叫停

法院一审判决:立即恢复房屋的住宅属性 这一案例对解决同类问题有借鉴意义

7月23日上午9:30,长沙市开福区欧陆经典B座的很多业主都赶到法院去听候判决。从他们笑逐颜开的脸上可以看出他们迎来了久违的胜利。

开福区法院一审判决:被告杨际虹等人在本判决书生效10日内拆除屋顶设施,恢复原貌,包括屋顶的玻璃房、水泥墙和厨房的排烟通道等。并停止3508房的商业行为,恢复房屋的住宅使用属性。

■记者 张颐佳
实习生 付姣 李怡飞 刘祎



7月23日,长沙市湘江中路欧陆经典B座。当日,开福区人民法院判决立即停止3508餐厅商业行为,恢复房屋的住宅使用属性。 记者 伍霞 摄

上不上诉还要考虑

根据诉讼权利,杨际虹有15天的时间作为上诉期。他看完判决书后,木木地笑了。他说:“我承认餐馆营业以来确实给业主带来了一些不便,但我愿意用更多的付出来承担后果。现在的泪水都不会在12点以前运送,都会密封好不溢出来。”

“你准备上诉吗?”面对记者的提问,杨际虹表示:“我想跟律师谈谈,也想跟业主邻居们再谈谈,希望有个更好的方式妥善处理,上不上诉还需要考虑一下。”

你碰到了类似事件了吗?

商业性质的饭馆、洗脚城、美容院到底能不能在商住楼里“扎根”,是很多经营者和他们的邻居共同关心的问题,从去年此案立案、11月24日开庭,再到多次的调查、调解。“住改商湖南第一案”每一次司法程序都牵动着众人的心弦。

还不能完全确定3508房的将来怎样,但更多“利益相关业主”也正准备拿起法律的武器维权。据此案的经办律师湖南万和联合律师事务所刘洋介绍,在办案期间,他不下十余次接到各个小区业主打来的电话询问结果。

也许你的小区里就开着饭店茶室,你的楼上就是洗脚城化妆铺,欢迎拨打0731-84326110谈谈你的看法。

非法倒卖一株红豆杉 纯赚7.1万

吴信杰兄弟是福建省闽侯县上街镇人,是本案非法采伐红豆杉在福建的主要收购者,绝大部分被他们收购后转卖谋取暴利。红豆杉的收购与出售可谓“暴利”。2008年3月,樊孝田等人在资兴市青腰镇团桥村,以1.2万元的价格收购樊宇光家自留山上的红豆杉一株,转手福建后以8.3万元售出,利润高达7.1万元。

吴信杰兄弟与资兴的“业务”由来已久,判决书认定的年份是2006年。“其实在此之前他们就与资兴的不法分子有联系。”资兴市林检科科长欧丽兰告诉记者。樊宇光等出售的红豆杉虽均产自自留山,但因私自出售国家一级保护植物,也受到法律追究。

吴信杰兄弟是福建省闽侯县上街镇人,是本案非法采伐红豆杉在福建的主要收购者,绝大部分被他们收购后转卖谋取暴利。

吴信杰兄弟与资兴的“业务”由来已久,判决书认定的年份是2006年。

【起诉】“住改商”问题爆发

因为陌生人的进进出出,因为泔水桶难闻的气味,因为电梯的拥挤不堪……欧陆经典B座的业主们因“住改商”的问题爆发了,去年10月,方伯银等13位业主联名把房号为3508的邻居告上了法院。

诉状称:2004年12月杨际虹购买了3508号商品房,2009年3月,在未征得B座其他业主和物业公司同意的情况下,擅自将住宅屋顶的公用面积违法建成玻璃房和花园作为餐馆、棋盘经营场所。不但影响了B座的环境卫生,更加剧了电梯等公用设施的消耗,同时也带来了安全隐患,多次叫停未果。

业主唐国存说:“坐电梯经常碰见拖泔水的,气味别提多难闻了。还有人来人往太杂了,让人住得不安心。”

在欧陆经典B座的入口也贴着两张醒目的《通知》:一份是业主筹委会告知全体业主,3508私改消防通道,私刻公章非法经营,致使蝇飞鼠跑,油烟刺鼻,陌生人占用电梯。

另一份是物业公司责令餐馆于今年7月7日停业的通知。并标注了“请您重视!重视!重视!”三重感叹号。

【缘由】独占屋顶花园使用权

据业委会介绍:欧陆经典B座于2004年修建,大部分业主都在2005年底入住。上下30层共有354户业主一千多住户。

在30层东南角的天台,绿油油

的阔叶植物,精致的小假山,碎石、垂柳、藤椅木桌,不仅因为它本身环境的雅致,更因为修建在沿江风光带东岸占据百米高处,风景极好。远处的岳麓山、林立的高楼,近处的湘江和橘子洲头尽收眼底。所以自从3508私房菜馆开业以来,宾客络绎不绝。

老板杨际虹翻出当年的规划图纸告诉记者:因为支付了更高的价格,购房时就与开发商约定了屋顶花园的使用权可独占。“根据规划部门的批准,房子设计用途属于商住楼。既然是商住楼,那么就可以商用,也可以居住,而不是像原告所称的被告房屋使用性质只能是居住。”

【裁决】屋顶应归全体业主

经过法院调查:开发商曾在合

同的18条规定:3508房仅作住宅使用,屋主不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。

另长沙市规划局对欧陆经典设计用途及相关问题进行了复函:商住楼的概念是下部为商业用房与上部为住宅组成的建筑。且下部只能用于商业用途,上部只能做住宅使用,不能改作其他用途使用。

法院认为:屋顶不属于计算建筑面积,也就不能被登记为一项独立的不动产,所以开发商没有处置权,而应该属于全体业主共同支配。所以3508房的业主不能“独享”平台,这侵害了其他业主的权益。

其次,规划部门的答复明确指出商住楼的上半部只能作为住宅,那么位于顶楼的3508房应当停止“住改商”,恢复成住宅。

一株红豆杉成年要100年,可提炼出最贵抗癌药,比黄金还要贵百倍

资兴百棵一级珍稀“红豆杉”被盗伐

盗伐牟利者竟是林业局职工,21人涉案被法院判刑



一株红豆杉成年要100年,用其可提炼出世界上最贵的抗癌药,要比黄金贵数百倍。比“大熊猫”还要珍贵的这个树种在我省主要生长地——资兴市,竟被一伙贼人洗劫。

近日,我省查处的最大一起非法盗采国家一级保护植物刑事案,在资兴市法院一审审结。21名被告共盗窃、出售了100棵以上的红豆杉,被判处1年至11年6个月不等的刑罚,并处2万元至15万元不等的罚金。

■记者 李国平 通讯员 犁耕 实习生 秦芳 徐从文 景诚

林业局“内鬼”里应外合

唐新群、谢武雄和廖正彪3人是资兴市林业局工作人员。2008年11月的一天,唐新群等人前往资兴市波水乡政府参与木材经营招标,见该乡林管站存放着9个红豆杉筒子和3个树兜。回市区的路上,4人商量由唐说服林管站工作人员,把存放的红豆杉偷出来卖掉。唐新群多次与林管站职工谢武雄联系,并许诺事成后给他2000元好处。谢见有利可图,便找到同事廖正彪,让他帮忙并许以好处,廖也答应帮忙。

2009年1月1日,廖正彪代同

事谢某在林管站值班。这天晚上,廖故意离岗。晚上12时许,唐新群等4人雇请车辆和劳力赶到林管站,将红豆杉筒子和树兜全部运走,以215000元的价格卖给福建的林信忠。事后,唐新群分得3000元,谢武雄和廖正彪各分得1000元。

就这样,他们采取“白天踩点,晚上动手”的盗伐手段,把皮石、兰市、波水等资兴10个乡镇主产区的红豆杉,盗伐一空。

福建老板网络视频选“宝”

在这起案件中,被告凌贤宝、凌明远是江西人,因早期运输红



我省查处的最大非法盗采国家一级保护植物刑事一案,在资兴市法院一审审结,图为庭审现场。 通讯员 犁耕 摄

豆杉去福建,与樊孝田、吴信杰等结识,后长期在资兴至福建闽侯这条线上来回跑,是樊孝田等人非法买卖红豆杉的“纽带”。

运输红豆杉时,一般情况下,先由两人从采伐地运到资兴城郊的约定地点集中,积累到一定的量后,再由另两人转运到福建闽侯出售,这4人为樊孝田、吴信杰等人非法买卖红豆杉做起了运输接力。

据查,吴信杰等买家对目标很挑剔。一般盗伐者踩点后,将目标拍下来,让远在福建的主要收购者——吴信杰兄弟等人,通过网络视频进行远程筛选,等老板觉得满意后,他们再下手,运往福建。

小资料

提取抗癌药比黄金贵 联合国明令禁采

红豆杉是世界上公认濒临灭绝的天然珍稀抗癌植物,国家一级珍稀濒危保护植物,已有250万年的历史,是名副其实的“活化石”,联合国明令禁止采伐。由红豆杉提炼的紫杉醇,是当今世界最珍稀昂贵的抗癌药物,国际市场价每公斤800-1100万美元,比黄金售价高出数百倍。

红豆杉生长速度缓慢,再生能力差,一棵树成年要100年以上,所以世界范围内还没有形成大规模的红豆杉原料林基地。该团伙在资兴盗伐100棵以上,成年树几乎被砍伐殆尽,其造成的损失无法估量。