

法庭笔记

加装电梯众口难调 邻里之间对簿公堂



既有多层住宅加装电梯是完善住宅使用功能、改善居民生活品质的民生工程,也是积极应对城市老龄化的一项惠民便民举措。但由于种种原因,加装电梯困难重重,为此邻里之间还常常心生嫌隙甚至对簿公堂。三个案例,诸位看官给评理。

阻挠安装

●低层业主不满加装电梯
妨碍施工被起诉至法院

钟阿姨所居住的住宅楼,在2018年11月取得了住建部门核发的加装电梯的《建设工程规划许可证》,接下来相关公司就要给该住宅楼加装电梯。

作为低层业主之一,钟阿姨与她的女儿刘女士认为,电梯加装工程影响其采光,而高层的业主也并未与其协商好补偿方案。于是,钟阿姨与刘女士采取多种方式阻挠加装电梯。在这过程中,还与住宅内高层业主发生多起诉讼。

2021年3月,业主张先生受多数住户委托,与某公司签订了《建筑工程施工合同》,约定由某公司承包加装电梯井道工程。

然而就在施工期间,钟阿姨曾多次在施工现场,甚至站在挖掘机旁阻挠施工,影响某公司的施工进度。

2021年8月,这家负责施工的公司将钟阿姨、刘女士诉至法院,主张其二人阻挠施工,导致工程至今未能完工,请求法院判令钟阿姨、刘女士不得对电梯施工进行阻挠和破坏,并以每天3000元的标准赔偿自2021年6月29日起至二人停止阻挠施工之日止的损失。



■赖方方/绘图

地点:广州市海珠区人民法院

结果:经过法院一审判决,钟阿姨不得对电梯施工进行阻挠和破坏,并向某公司支付3600元,驳回某公司其他诉讼请求。钟阿姨不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审判决,驳回上诉,维持原判。

依据:广州市中级人民法院法官赵琦铭认为,老旧小区加装电梯,最大的难点在于高低层业主的意见难以调和,矛盾较大。在方案的设计过程中,高低层业主可在充分协商后确定,尽可能从技术方面减少或避免对低层业主的影响。

在加装电梯方案的公示审批过程中,低层业主应当合理行使自己的异议权,在法定的批前公示时间内向相关行政部门提出主张,从而

实质性解决加装电梯方案争议。

在加装电梯方案无法从技术手段上避免影响且获得行政许可的情况下,低层业主此时应当通过协商补偿或诉讼等方式主张权利,不应采取粗暴干涉甚至置自己于危险境地的手段阻却施工。

法官提醒,对于老旧房屋加装电梯导致的相邻业主之间产生的利益失衡,双方应本着和谐、友善的原则相互沟通和协调。低层住户应体谅高层住户的迫切需求,高层住户也应理解因加装电梯导致低层住户房产价值相对贬损以及对通风、采光、隐私等居住环境的影响,给予低层住户适当的经济补偿,如此才能真正保证加装电梯工程的顺利进行。(高京)

据理力争

●因未获得全部业主同意
申请加装电梯许可被拒

罗某等十人是珠海市某小区一期6栋一单元业主,自2018年6月,该单元业主开始筹备加装电梯事宜,除201房、202房业主外,其余业主均同意增设电梯。

2019年7月,该单元三分之二以上业主共同向珠海某规划局申请旧楼增设电梯行政许可,并按规划初审要求做了前期工作。

珠海某规划局在公示加装电梯项目设计方案后,以“地方规章及规范性文件要求全体业主100%同意,而本案有两户业主反对”为由拒绝审批。罗某等十人不服,提起行政诉讼,请求判令珠海某规划局在法定期限内颁发增设电梯建设工程规划许可证。

地点:珠海市中级人民法院

结果:珠海市中级人民法院一审认为,根据原《中华人民共和国物权法》第七十六条之规定,旧楼增设电梯作为改建附属设施事项,只需三分之二以上业主同意即可通过。珠海某规划局所适用的地方规章及规范性文件与原《中华人民共和国物权法》规定相悖,属于适用法律错误。据此,判决珠海某规划局履行行政许可法定职责。珠海某规划局不服,提起上诉。广东省高级人民法院二审驳回上诉,维持原判。

依据:从法律规定上来说,旧楼增设电梯属于改建、重建建筑物及其附属设施事项。根据原物权法第七十六条之规定,改建、重建建筑物及其附属设施经专有部分占建筑物总

面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上业主同意即可。地方政府规章需要以上位法为依据,当上位法未规定增设电梯需要全体业主一致同意时,不应将其规定为增设电梯的许可条件。从现实操作层面上来说,由于不同楼层业主需求不一,增设电梯往往难以取得全体业主一致同意。如果将全体业主一致同意作为增设电梯的许可条件,将导致旧楼增设电梯事项难以开展。需要注意的是,民法典颁布施行后,旧楼加建电梯需要适用民法典第二百七十八条第一款第(七)项之规定,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。(杨喜茵)

回心转意

●八旬老人拒出资增设电梯
事后想补交钱搭乘遭反对

老旧住宅加装电梯,有部分低楼层业主事前拒绝出资增设电梯,加装电梯后却申请补缴费用进行使用,年近八旬的郭某就是其中一员。

郭某家住广州市荔湾区的一栋九层住宅楼,这栋住宅楼共有业主44人。2017年至2018年期间,该楼的业主就在商讨加装电梯事宜。过程中,郭某与部分业主代表就具体工程方案和费用分摊、补偿方案未能达成一致意见。最终,谢某等32户业主同意增设电梯,郭某等12名业主则持反对意见。依据筹资方案,郭某作为三楼住户,本应出资10077元用于加装电梯,因对加装电梯持反对意见,郭某未按照该方案实际参与出资。

在2018年6月,谢某等32户业主按照筹资方案完成出资,并在取得新建电梯的《建设工程规划许可证》后开始施工。2019年6月,电梯完工并交付使用,前期参与筹资的32户业主通过刷电梯卡的形式使用该电梯。

电梯投入使用后,郭某却要求缴纳集资费用并使用电梯,但谢某等32户业主认为郭某前期对加装电梯持反对意见导致工程延误,反对郭某使用。郭某遂诉至广州市荔湾区法院,请求法院确认其在按已有加装电梯出资方案支付10077元的费用后,拥有对新建电梯与32名业主同等的权利和义务。

地点:广州市荔湾区人民法院

结果:法院经审理后判决,郭某支付增设电梯集资款10077元后,由业主代表向郭某提供电梯卡供其搭乘电梯使用。谢某等32户业主不服,提起上诉。经广州市中级人民法院二审审理,判决驳回上诉,维持原判。

依据:《民法典》第二百七十一条(原《物权法》第七十条)规定:“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”。本案中,使用案涉电梯将不可避免地使用建筑物的公共部分,故案涉电梯从使用属性上应属建筑物的共有部分。因此,依照前述规定,郭某与其他业主对案涉电梯共同享有共有和共同管理的权利。

但是,传统意义上的电梯,是指与大楼同时兴建的电梯。拥有这种传统意义电梯的房屋,业主产权证中的分摊面积一般包含电梯的梯间面积,即业主在真正意义上的对电梯享有共有物权。而在本案中,案涉电梯是既有住宅增设的电梯,目前各业主的产权证中还未体现该电梯的共有物权。因此,在本案中,该住宅业主仅对案涉电梯享有使用权和共同管理的权利。当然,因案涉电梯是住宅楼32户业主集资所建,依据公平原则,要使用电梯的前提是交纳集资款。因此,在电梯加装完成后,若郭某同意缴纳集资款,则仍享有涉案电梯的使用权。(杨喜茵)