

花钱买的车位,放什么都行吗?

女子将车位改成私人“储物间”,法院称不可以,“产权”≠“任意处置权”;哪些东西业主不能随意改造

业主在产权车位上储物,物业经催告无果代为保管,部分物品因久未领取受潮发霉,物业要承担赔偿责任吗? 业主合法取得车位产权,是否就可以不受约束随意使用?

事由 业主在产权车位上储物,物业挪走后被告

李女士在购房时,一并购得一个地下产权车位。入住后,她在车位上放置了一个储物柜,用于存放酒类、玩具、衣物、收纳箱等物品,俨然成了一个“私人小仓库”。不久后,有关部门发出《责令改正通知书》,要求该小区物业公司对业主在地下车库公共部位擅自堆物的行为限期整改。

收到通知后,物业公司多次联系李女士,要求其自行清理储物柜,但李女士一直未予配合。无奈之下,物业公司只好将储物柜暂时移至公司仓库保管,并告知李女士尽快前去领取。

然而,李女士迟迟未去,柜中部分物品因受潮发霉,李女士遂向上海市闵行区人民法院起诉,要求物业公司赔偿1.4万余元。

李女士认为,地下车位属于其私有产权而非公共区域,物业公司未经许可强行处置车位上的物品,且并未妥善保管,严重侵犯了其私有财产权。

物业公司辩称,地下车位使用用途为停车,其对车库整体公共安全与环境卫生有权进行管理,且已多次联系李女士移除或取走柜子,并已尽了合理的保管义务,故不应当承担赔偿责任。



AI制图。

法院判决 不得擅自改变物业使用性质

法院经审理认为,业主、使用人应当按照规划管理部门批准,或者房地产权证书载明的用途使用物业,不得擅自改变物业使用性质。

地下车位具有特定停车用途,李女士在地下车位安装储物柜的行为,改变了车位的用途,存放的酒类、衣物、收纳盒等物品,也给地下车库管理带来了消

防安全隐患。物业公司多次联系其清理整改,李女士均未予理睬,实属不当。储物柜被清理后,物业公司亦及时告知李女士取走相应物品,但李女士急于领取,导致储物柜内部分物品发生损坏,相应责任应由其自行承担。据此,法院判决:驳回李女士的全部诉讼请求。后李女士提出上诉。二审驳回上诉,维持原判。

法官说法 行使私有产权不得危及建筑物的安全

业主虽依法取得车位产权,但“产权”并不等于“任意处置权”。

地下车库作为整个建筑物的附属设施,其主要的用途是停放车辆。业主在车位上长期摆放固定储物柜,实质是将车位变更为储物空间,既违反小区管理规约,也不符合不动产按规划用途使用的法律原则。

同时,地下车库的交通、消防、照明均是按照整体规划进行建造设计,一个人的违规摆放行为,也会影响整体的使用秩序,进而侵害其他业主的权益。法律保护私有产权,但同样划定了权利行使边界,即不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

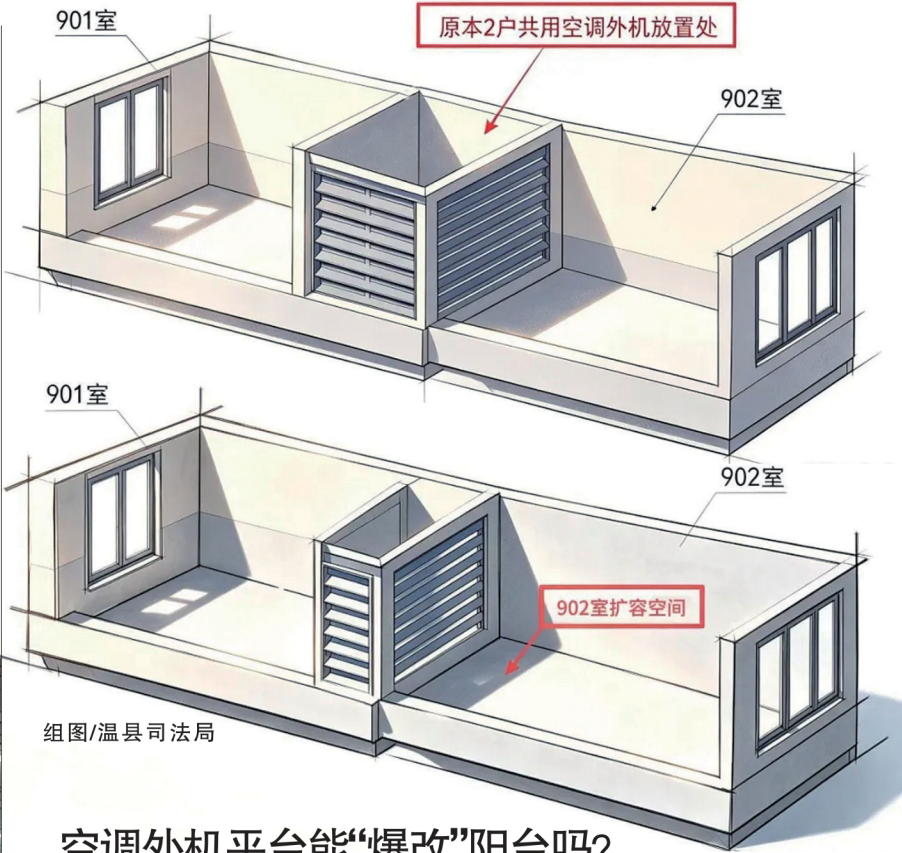
物业公司并不具备随意处置业主物

品的权限,其各项管理行为均需恪守法律规定与服务合同约定。

本案中,业主在停车位上堆放储物柜属于违规行为,易产生消防安全隐患。

物业公司在收到有关部门的《责令改正通知书》后,基于合同约定和消防安全管理职责,依次完成了“劝阻—通知—催告”的前置程序,在业主拒不配合整改的情况下,将储物柜转移并妥善保管,应当被认定为依法履行了消除安全隐患、维护小区公共秩序的法定义务与合同义务,做到了权责对等、程序先行、服务与管理并重,该行为属于正当履职,并未侵害业主的合法财产权益。

(上海高院、央视新闻)



组图/温县司法局

空调外机平台能“爆改”阳台吗?

潇湘晨报·晨视频记者梁婷婷 综合报道

如今,打开社交平台,能看到不少网友分享“爆改空调外机平台增加储物空间、扩大阳台”的攻略,与此同时,因空调外机位改造、占用引发的纠纷日益增多。那么,空调外机平台真能随意改造吗?

装修时,可以把共用的空调外机位封一半吗

装修新房本是喜事,老陈却遭遇烦心事——邻居私自将两家共用的空调外机放置处打通、封堵,用以扩充自家阳台空间面积,导致老陈的机位纵深缩减一半,空调外机无法正常安装。遇到这种情况该怎么办? 此前,河南温县司法局公布了这样一则案例。

老陈购买了张湾区某小区901房屋,老张购买了隔壁的902房屋。开发商交付时预留的901室和902室的阳台空调外机放置处系一个整体,该空调外机放置处呈上下结构,由901室使用上方平台,902室使用下方平台。

老张装修902室房屋时,私自将该设备平台上下打通,将靠近其房屋一侧的空间用墙向上封住,改变为左右结构的封闭空间。老陈发现上述情况后,多

次要求老张将空调机位恢复为开发商交付时的上下结构,邻居老张一直置之不理,辩称其装修已履行合法报备手续,不属于擅自改造。老陈多次与邻居协商无果,遂以排除妨害纠纷将老张诉至法院。

最终,法院审理认为,老张在未经协商一致的情况下,擅自改变平台结构,导致老陈机位纵深减少一半,直接影响空调外机正常安装,已构成对老陈合法权益的妨害,判决老张将案涉区域恢复原状。

开发商预留的空调外机位,即便不在产权证上独立登记,但交付时已明确的功能区划对相邻业主具有约束力,不得擅自改变。业主在装修中涉及共有部分改造的,应先行与相邻业主沟通协商,取得一致意见后再行施工。若协商不成,应通过合法途径解决,不得擅自施工。

卫生间外的空调外机位改储物间? 罚

如果空调外机平台仅为自家独用,是否就意味着可以随心所欲地改造? 答案恐怕没那么简单。

2023年,上海虹湾路某小区业主在进行房屋装修时,盲目听取装修工人的建议,擅自敲除卫生间靠窗一侧部分墙壁,将卫生间与墙外的空调外机位连通,延展出1—2平方米的空间,计划作为储物间使用。

对此,虹口城管江湾镇街道综合行政执法队执法人员表示,该行为涉及的问题较多:一是空调外机位用于储物,易引发承重安全隐患;二是从卫生间延展出去,可能导致渗水问题,激发邻里矛盾;三是破坏房屋外貌,严重影响建筑整体外立面美观度。

最终,执法人员对当事人进行了相应的行政处罚。

无独有偶,2020年,江苏泰州微城管也公布了这样一则案例。当时,海陵区斜桥花园一期交付,有13户业主在装修时,将空调外机平台的原有栏杆拆除,重新建设了砖混墙体或用铝合金封闭,面积约1平方米,影响房屋承重安全。

据了解,阳台在原设计之初就考虑到加装侧面的挡板、栏杆以及防盗窗等问题,进行加固支撑。但空调外机平台依附在承重墙上,一边悬空,承重力下降,砌墙加重存在开裂倾覆掉落的危险。

最终,城管执法人员与业主进行了沟通,有7户自行拆除,随后,工作人员又对剩余6户进行集中拆除。