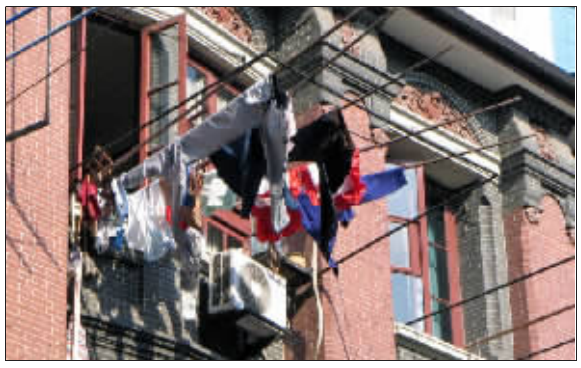
封阳台开了禁,晾衣架也要“解放”了?

律师:如果阳台内可以达到晾晒的效果,那么禁止装外延式晾衣架应被肯定

业主安装封闭阳台被物业告上法院,结果法院认定业主有权封阳台,判决物业败诉。有法律人士指出,在目前南京几乎所有新小区物业都明确禁止业主封阳台的背景下,这起发生在江苏南通的案件判决结果却得到了江苏高院的肯定,看来到底能不能封阳台,已经绝不是物业说了算的事了。快报昨天的报道引起了读者的强烈反响,不少读者来电咨询了不少与封闭阳台有关的问题,记者为此采访了有关法律人士。



老小区里外延式晾衣架随处可见,不少新小区也有人喊着要装晾衣架 资料图片

问题一

阳台想怎么封就怎么封?

“法律会优先保护业主的物权,但也要在安全实行之外兼顾美观。”

有读者问,这个判例是否意味着阳台完全属于业主个人空间,业主想怎么封就怎么封,哪怕个性化一点,别人管不着?

法官解释说,事实上支持业主能够封阳台的法律规定是《物权法》第71条:业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

“在赋予业主权利的同时,也提出两点要求:一不危害楼房安全,二不损害他人权益。现实中引起争议的是第二点。”

反对封阳台的主要依据是,阳台是小区楼房外立面的重要组成部分,而楼房外立面是小区全体业主所共有的,如果允许业主封闭阳台,将会破坏小区建筑物外立面的整体美观、协调,从而降低小区的整体美观效果,这样会造成小区楼房的贬值,无疑会损害全体业主的合法权益。

南京金协和律师事务所主任张明文律师说:“这样的情况在不少老小区都存在,我认为这个观点有一定的合理性。虽然说,在两种权利存在冲突的情况下,法律会优先保护业主的物权,但是我认为这并不代表业主想怎么封就怎么封,在安全实行之外肯定要兼顾美观,事实上南通法院的判例中法院也是这样认可的。”

问题二

业委会不让封阳台怎么办?

“如果真发生《业主公约》反对的情况,业主想封阳台恐怕就很难实现了。”

如今对封闭阳台进行“封杀”的都是物业,可是南京也有小区在召开业主大会后,业委会发布了《业主公约》,其中明确规定禁止安装封闭阳台。此时,业主再要想封阳台,就得面临《业主公约》的反对,业主如果一意孤行,很可能面临物业或者业委会的起诉。

江苏高院的相关人士说,目前法院尚未见到这样的案件,由于其中法律关系较为复杂,法院还无法对这种可能存在的案件进行分析。

“如果真发生这样的事情,业主再想封阳台恐怕就很难实现了。”江苏圣典律师事务所吴晓斌律师分析说。吴律师说,《物权法》第78条规定,业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。“业主大会合法通过的《业主公约》,代表着全体或者大多数业主的意志,其效力肯定高于物业作出的格式合同。”

问题三

晾衣架能不能装?

“假如阳台内可以达到晾晒的效果,那么物业禁止安装外延式晾衣架应被肯定。”

目前,南京大多的新小区规定不准装外延晾衣架。与对封阳台的态度类似,物业在业主入住之前就用书面合同的方式禁止了室外晾衣架的存在。有读者问,是不是封阳台“开禁”的同时,晾衣架也被“解放”了?

“晾衣架与封闭阳台不是一回事,不能混为一谈。”吴晓斌律师说,外延式晾衣架占据的是建筑物外立面,法律规定建筑物外立面属于全体业主所有,而阳台一般被认为是业主专有部分。“假如开发商提供的阳台内可以达到晾晒的效果,那么物业禁止业主安装外延式晾衣架,应当被法院肯定。毕竟,业主的做法在法律上找不到依据。”

吴律师还认为,安装外延式晾衣架还可能侵犯其他业主的权益。“有人将湿漉漉的衣服放上晾衣架,滴下的水会影响其他业主等类似事情经常发生,法院里面由此带来的相邻权官司也不少。”

有读者咨询说,空调外机是不是也可以随意安装,吴律师认为这不是问题,“现在的新商品房,开发商在交付房屋时就应当考虑到空调外机的安装地点。假如没有,只要符合《房间空气调节器安装规范》,不影响其他业主即可。”

快报记者 马乐乐

■相关新闻

屋外挂广告牌 开发商说了不算

省高院:房屋外立面所有权属于全体业主

走在闹市区的大街上,大大小小的广告牌惹人眼球,对于这些广告牌的归属,很多人并不会去弄个究竟。然而江苏吴江的一个业主,就通过一场官司确认了屋外广告牌被开发商非法占有的事实。这起被江苏高院肯定的官司说明:开发商在交付房屋后,房屋的外立面就不再属于开发商而属于全体业主。

外立面广告牌惹出纠纷

大型商城“亿佰生活广场”位于江苏吴江市中心,总规模1万多平方米的商城里品种繁多,人气很旺。三年前,市民李某夫妇花73万多元买下了二楼的一间商铺。

一年后商城交付使用,李某发现了一个让他感到意外的情况。原来,李某的商铺里有一面大窗户临街,而在开始营业后自己的大窗户外面被遮得严严实实,跑到外面一看,遮挡物却是其他商家的广告牌。李某感到很不高兴,他认为,既然自己掏钱买下了房子,那么外墙面就不该让别人随意占据。于是他找到开发商——吴江市恒达城建开发有限公司交涉,谁知在开发商那里他看到了让他吃惊的东西。

开发商出示了当初李某签订的商品房买卖合同。这份合同的第17条第2款载明:“该商品房所在楼宇的外墙面使用权归出卖人所有,出卖人有权设置广告牌、广告灯箱等”。开发商还出示了有李某签字的《商场使用公约》,其中写着:“商场外立面、屋顶广告发布权均属甲方(开发商)所有。

开发商表示说,双方早就用合同的形式确认商城的外立面归开发商所有,李某根本无权干涉他商铺外面的广告。“这是霸王条款。”李某说开发商的条款本身就不合法,为了维权,他将开发商一纸诉状告上吴江市法院,要求确认双方签订的商品房买卖合同中第17条第2款中的约定无效。

外立面不属于开发商所有

此案经过法院审理,开发商最终落败。法院认定外立面不属于开发商所有的依据主要有两点。根据物权原理,商品房买卖就是将房屋完整的所有权从开发商那里转移给购房人,外墙作为房屋结构的重要组成部分是房屋所有权的内容,外墙面使用权作为所有权的一项权能,当然随着所有权的转让而转让。其次,在购房人交付的购房款中,已经包括了外墙所形成面积的价款,当然应享有相应的权利。

江苏省高院的资深法官解释:根据有关规定,商品房的外墙面的所有权属于该幢商品房的全体业主共同所有。

通讯员 高宣 快报记者 马乐乐

为您成就卓越

CAMRY 凯美瑞

CAMRY凯美瑞 成就尊崇地位

200E精英真皮版 载誉登场

豪华专享方案:高级真皮座椅 / 前排8向电动调节座椅 / 驾驶座电动腰部调节 / 前排座椅加热装置 / 集成控制式真皮方向盘

试驾有礼 3月5日—4月5日 CAMRY凯美瑞全车系产品试乘会在广汽TOYOTA销售店全面展开,尊享体验敬待您的光临。

TOYOTA 车到山前必有路 有路必有丰田车