



核心报道

纠结的维权



公寓5楼过道,和改造前的4楼一样



改造后的4楼过道 现代快报记者 施向辉 摄

女业主买下16套房,想改成会所 8户邻居不干了,要求恢复原状

维权近两年没结果,他们一口气告了买房人、租房人、开发商和物业

王先生(化姓)是南京长江路九号的业主,两年前买了B3栋的一套公寓,没想到还没住进来,同层一位姓薛的女业主,就准备将自己买下的16套房子打通,改造成“私人会所”。王先生和其他业主抗议了许久,会所终于不开了,但他们依旧高兴不起来,因为薛女士并没有将房子恢复原貌,还把其中3间房租给了周某开旅行社,公共通道墙体再次被破坏。

业主们十分愤怒,多次要求物业、开发商制止薛女士的行为,都没结果。于是,他们将薛女士以及她所拥有的公司,物业公司,开发商和承租人周某都告了,要求恢复原状。

实习生 蔡春雨 通讯员 玄研
现代快报记者 马薇薇

花3000多万买房想改成会所,邻居们不同意

王先生说,薛女士买下B3栋四楼西侧的16套房子之后,就进行了大改造,不仅打通部分房间,还改建出了“大厅”,并把原本设在屋内的楼梯搬到了屋外,直接和楼层走道相连。这样一来,消防通道就被占了,存在很大的安全隐患。

长江路九号二期B3栋是商住两用,一共14层,每层有28户,配有5部电梯,东面两部客梯和一部货梯、西面两部客梯。

据业主介绍,按照当时开盘的2.8万元一平方米计算,薛女士至少出资3000万拿下了西侧的16套房。自从薛女士买下房子改造后,东面的3部电梯都成了私人物品。后来,她更是把楼道的吊顶、地面瓷砖和墙面都拆了。

业主们提出抗议,要求恢复原状,但薛女士始终没有露面。业主们投诉后,消防等部门介入,要求薛女

士恢复原貌。之后,她又派人施工,可大伙认为,她只是“糊弄”应付。

昨天,现代快报记者来到长江路九号B3栋四楼,这里完全是两种风格:东侧墙纸是米黄色,西侧是绿色;两侧地砖也不同;西侧墙体比东侧的往外凸出了几厘米,敲上去发出空洞的声响,并非如东侧一样是实心墙。

业主们说,会所后来不开了,薛女士将房子改造成办公房,把其中3间租给了周某开旅行社,结果公共通道墙体再次被破坏,变成玻璃墙。

大家认为,无论是薛女士、物业公司还是周某,都侵害了他们的权益。于是,王先生及其他7名业主决定,通过打官司的方式维权。

被告方:装潢没影响邻居,反倒让房屋升值

9月25日,玄武法院开庭审理此案。王先生一方认为,薛女士不经过其他业主的许可,擅自对共有部分进行装修改造,侵犯了其他业主的

使用权和管理权。物业公司和开发商也有不可推卸的责任,在楼盘尚未交付的情况下,薛女士居然就被许可对楼层进行改造,而物业也违规批准了装修方案,算是帮凶。至于之后的承租人周先生,再次改造公共墙体,也侵犯了其他业主的权益。

薛女士的代理律师不认同这种说法。他认为,薛女士对4楼房屋有超过一半的使用权,对门前部分的改造是合理的,也没有妨碍到东侧业主的使用,因此并没有侵犯他们的权益。装修并没有带来任何安全隐患,而且如今的装潢漂亮多了,这是提升档次,其实是为房屋升值了。

开发商则表示,房子卖出去后,业主怎么操作就跟他们无关了。物业方则称自己“没有执法权”,不能强行禁止业主的行为。

周某一方说,业主们投诉后,自己已拆除玻璃墙,他们和薛女士之间的恩怨,不该扣到自己头上。

由于双方愿意调解,法官表示将在庭后组织调解。

庭外

找不到部门管此事 只好再打行政官司

王先生无奈地告诉现代快报记者,他们维权了快两年,实在无奈才走上诉讼程序,“开发商不管,物业不管,城管不管……找了多个部门都没人管,我们实在没办法。”他们的代理律师也表示,这起诉讼,即使他们赢了也高兴不起来,“到了执行阶段,要找谁来管这个事?”

为了搞清楚到底“归谁管”,业主们又告了玄武区城管、南京市住建委等部门,不过一审二审均败诉,他们准备再申诉到江苏省高院。



乐女士买的奔驰车

奔驰买来第二天,车身抖得像按摩椅 问题刚解决,挡位又挂不上了

乐女士想退掉,4S店说:免费维修可以,退车不行

买来一辆奔驰轿车,总是件高兴的事,但南京的乐女士怎么也高兴不起来。8月初,她到南京宁星奔驰4S店,花了26万多元买了一辆奔驰B200轿车。店方称,她买的这辆车是“P类车”,相当于新车,但价格要比普通新车便宜些。让她没想到的是,第二天,车子开动后车身抖动厉害,不久又出现挂不上挡的问题。乐女士要求退车,但店方表示只能维修,不能退换。

现代快报记者 顾元森 文/摄

合同之外另有约定

昨天,在南京宁星奔驰4S店,乐女士向记者出示了购车合同,合同显示,车子价格是26.35万元。乐女士说,店方是按照卖新车的做法卖给她这辆车的,但实际上,这辆车并不像普通的新车。“因为这辆车上过牌,上牌时间是今年2月27日。”乐女士说,当时她看中了这款车,但车子已经上牌,车主是4S店。对此,4S店销售人员向乐女士承诺,保证这辆车不是大厅展车,也没有试乘试驾过,车况与新车并无区别。

在购车合同之外,乐女士还拿出一张纸,上面写着“客户乐女士购买的B200型车为我司的P类车”,纸上有店方人员的签名。4S店工作人员告诉记者,因为乐女士买的这辆车已经上牌,所以价格低一些。目前该款车的市场价在29万多元。

店方:P类车和新车没区别

什么是P类车?工作人员解释,P

类车指的是试乘试驾体验计划的车辆。乐女士所买的这辆车是总公司奖励给店里的,店里将它拿出来卖。实际上,这辆车并没有进行过试乘试驾,她拿到车时,车子里程只有60多公里,这与普通新车的里程差不多。

在合同附件中,还有4条规定:合同价包含该台车第一年车辆保险;购置附加税和过户费由客户自理;合同价包含该台车辆A保壹次;质保期自2013年2月27日起三年内有效。工作人员解释,虽然乐女士买的这辆车与普通新车并无区别,但毕竟已经上牌半年了,所以双方做了这些约定。

昨天下午,乐女士致电奔驰中国公司客服,但客服也不清楚“P类车”是什么意思。乐女士说,她怀疑该车的品质有问题,要向店方讨个说法。

接连出问题,要求退车遭拒

乐女士怀疑车子有问题,有她的理由。提车后第二天,她发现,车子开动后,车身抖动得很明显,特别是在时速超过100公里时,抖动很厉害。

“我就把车开到4S店,连技师开了之后也说,车子抖得就像坐按摩椅一样。”乐女士说。

工作人员解释,出现这种情况,是因为车子放置时间过长,车胎会有轻微的变形,但奔驰车的车胎都是原厂的,质量没有问题,“车子开到3000公里左右时,这种情况就不存在了。”店方当时就将4个轮胎全换了。

车身抖动的问题基本解决了,可9月11日,乐女士发现挡位挂不上,打电话到4S店,按技师的要求,挂挡好多次,终于挂上了。后来,技术人员检查后表示,变速箱的一个控制单元出了问题,“更换了部件,这个问题就解决了。”但乐女士很担心:“万一我开到高速上,突然挂不上挡位,那不是非常危险吗?”

乐女士提出退车,但店方表示车子并没有严重的质量问题,在保修期内,可以免费更换部件,但不能退。另外,店方还愿意支付修车期间的打车费,标准是100元一天。对此,乐女士没有同意。

业内人士:问题严重又有证据,应退换

针对乐女士遇到的情况,江苏省汽车交易管理协会行业发展部主任徐士刚告诉现代快报记者,店方卖的是一台上过牌的车,与普通新车不一样。不过,双方在签订合同时,店方已经将车辆的相关情况告知了乐女士,乐女士是认可的。店方并没有隐瞒情况,现在乐女士以车辆有故障为由,要求解除合同,退回车辆,显然不太合理。乐女士怀疑车子有

严重的质量问题,如果有相应的证据,店家应处理,如果问题严重,店方甚至应该退换。国家关于汽车的三包规定将于今年10月1日实行,其中就有关于车辆的退换规定。

就乐女士的车辆已经出现的两个问题,店家愿意按照保修期内的规定免费更换部件。徐士刚认为,店家的做法是应该的,也是正常的。

律师:店方不违法,但有打擦边球之嫌

北京中银(南京)律师事务所左迎春律师告诉现代快报记者,店方在售车时,已经告知乐女士车辆情况,也就是说,乐女士对车辆的状况、价格等各方面都是认可的,目前再对合同提出质疑,不太合适。如果当初店方隐瞒了该车已经上牌、停放时间比较长等情况,则涉嫌欺诈,但目前的情况并非如此。

不过,左迎春表示,乐女士买的这辆车已经上过牌,店方声称乐女士提车时车子只跑了60

多公里,相当于新车。严格说来,这辆车只能算是二手车,应该按二手车的买卖流程交易。店方之所以在正式合同外,另有约定,实际上是避免日后发生纠纷。也就是说,店方是按照出售新车的手续,卖出了一辆二手车,有打擦边球之嫌。

左迎春说,乐女士的车子出现了两个问题,但店方进行免费维修,这是应该的。如果乐女士怀疑车子质量有严重问题,要求退车,应该有更确切的证据才行。