

说法

小区加装电梯 应符合什么法律条件?

2023年9月1日施行的《无障碍环境建设法》第二十二项规定,国家支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施,为残疾人、老年人提供便利。

北京观韬中茂律师事务所高级合伙人战永红律师表示,建筑物加装电梯属于“改建、重建建筑物及其附属设施”的范畴。依据《民法典》第二百七十八规定,改建、重建建筑物及其附属设施,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并且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。同时,加装电梯还需要考虑有关规划、施工许可的要求,依法办理相关报建审批手续。

低楼层业主对加装电梯并不具有“一票否决权”,只要符合上述业主共同决定的表决条件,依法办理相关报建审批手续,小区就可以加装电梯。

若有人阻挠施工 业主有权请求排除妨害

最高法民一庭庭长陈宜芳表示,对于依法加装电梯行为,同一单元上下楼层业主、同一栋楼相邻单元业主、同一小区相邻楼栋业主均应当予以尊重和包容,不得违法阻挠施工。如果其他业主阻挠施工,申请加装电梯的业主有权请求排除妨害。

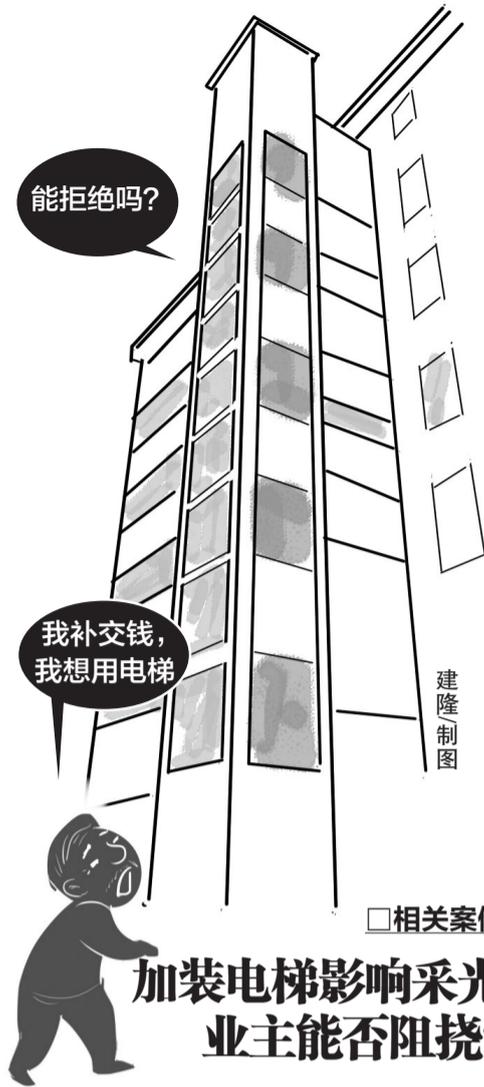
“即使加装电梯会对其他业主通行、通风、采光造成一定影响,或者会占用少量公共绿地,其他业主亦应予适当包容。”陈宜芳指出。

目前老旧小区加装电梯纠纷主要集中在加装阶段,随着加装电梯增多、电梯运行时间增加,因电梯使用产生的纠纷也会随之增加。陈宜芳表示,一方面,反对加装电梯的业主不得妨害其他业主合理使用加装电梯;另一方面,反对加装电梯或者未出资加装电梯的业主因生活需要,需要使用加装电梯的,在合理分担加装和维护费用的情况下,应当依法受到保护。

违法阻挠施工造成损失 应承担赔偿责任

战永红律师表示,《民法典》第二百八十八条规定了不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。

在加装过程中,低楼层与高楼层住户矛盾较大,低楼层业主往往以影响其采光、通风、隐私等理由反对加装电梯。在加装电梯表决程序合法的前提下,加装电梯经过绝大部分住户同意,且未明显影响低楼层住户利益,则低楼层住户负有适度容忍义务,其无权阻挠施工。如阻挠施工,申请加装电梯的业主有权请求排除妨害,如违法阻挠加装电梯施工造成损失的,还应当依法承担赔偿责任。



建好后又想用,能拒绝吗? 老人反对装电梯

近日,“老人反对装电梯,建好又想用被全楼拒绝”的话题冲上热搜,引发众多网友热议。

该事件来自近日最高人民法院发布的老旧小区既有住宅加装电梯典型案例。其中一个案例就是广州一名老人本来反对加装电梯,电梯装好后,他希望通过补交费用来使用电梯,却遭到邻居们的反对,老人起诉至法院。

老旧小区加装电梯,居民之间产生矛盾的事时有发生。那么,小区加装电梯应当符合什么法律条件?反对加装电梯的业主,在电梯建成后是否可以主张使用?低楼层业主对加装电梯是否具有“一票否决权”?

老人反对加装电梯 建好后想补钱使用被拒

事件回顾

2017年至2018年,广东广州荔湾区某小区,某栋9层住宅楼业主商议加装电梯。44户业主中有32户业主同意,居住于三楼、年已八旬的业主郭某因有异议未参与出资。

电梯投入使用后,郭某提出希望在补交相应集资款后使用电梯。但32户业主认为,郭某前期对加装电梯有异议,导致加装电梯工程延误一年多,反对其使用电梯。

郭某向当地人民法院起诉,请求确认其在按前期加装电梯筹资方案,支付10077元费用后,对新建电梯拥有与32户业主同等的权利和义务。

增设电梯系共有 同楼业主享有使用权

法院判决

广州市荔湾区人民法院审理认为,案涉电梯在使用属性上系建筑物的共有部分,郭某与其他业主对电梯享有使用权和共同管理的权利。郭某使用该电梯并不属于相关法律及司法解释所规定的应由业主共同决定的事项,亦不会导致其他业主使用电梯的合法权利受到损害,故无须经多数业主同意。

依据公平原则,使用电梯应以交纳集资款为前提,故法院判决郭某支付增设电梯集资款后,由该住宅业主代表向郭某提供电梯卡,供其搭乘电梯使用。

宣判后,32户业主提出上诉。广东省广州市中级人民法院二审驳回上诉,维持原判。

阻碍电梯加装造成损失 可另案主张权利

最高人民法院发布案例时指出,加装电梯涉及的法理、情理错综复杂,邻里之间应多一分理解和包容,坚持自愿平等、友好协商、兼顾公平的原则开展协商,共同营造和谐舒适的居住环境。郭某已80岁高龄,确有使用电梯的客观需要,其在加装电梯期间提出异议属于正常表达意见的范围,若其他业主以此为由拒绝高龄老人使用电梯,不符合诚信友善的社会主义核心价值观。其他业主如认为郭某阻碍电梯加装的行为给其造成损失,可另案主张权利,但不能以此拒绝郭某在补交集资款后使用电梯。

晋安区开展村级自然资源和规划协管员业务培训

海都讯(记者 罗丹凌)

为加强基层执法队伍建设,提高村级自然资源和规划协管员的业务水平,近日,福州市晋安区自然资源和规划局组织全区2023年度村级自然资源和规划协管员业务培训,邀请专业学者分别从耕地保护政策和基层自然资源执法形势两个方面进行授课,区直部门、乡(镇)、协管员等

140余人参加。

此次培训通过以案释法,形象生动地诠释了最严格的耕地保护制度,为做好耕地保护工作,履行好协管员工作职责给出了很好的建议;结合执法实际操作,介绍了基层自然资源执法形势,详细讲解自然资源行政执法注意事项等知识,课程内容丰富,容易理解,实用性强。

现场人员反馈,本次培训能够有效提高协管员对乡村土地管理、耕地保护方面法规政策和工作方法的理解和认识,他们将以“智慧耕保”平台APP为抓手,将数字化巡田工作与日常巡查工作充分融合,实现区、乡、村三级联动全覆盖的耕地保护网格化监管,确保耕地保护工作取得实效。

马尾自然资源和规划局 加快推动一批项目落地

海都讯(记者 罗丹凌)

近日,福建省高速公路集团有限公司顺利办理了琅岐应急物资中转及配套设施项目的《建设工程规划许可证》。该项目《建设工程规划许可证》的申办,进一步加深了马尾区政府与省属国企的合作,同时也是高速系统内盘活存量土地资源的大胆创新。

此外,另外两个项目也传来好消息。由华冷冷链物流有限公司建设的农产

品及水产品冷链加工物流二期项目和福州米立科技股份有限公司建设的米立生产基地项目顺利通过了马尾区自然资源和规划局组织的专家评审。

记者了解到,农产品及水产品冷链加工物流二期项目位于马尾区亭江镇长兴路东侧、长盛路南侧,总建筑面积62445.66平方米。项目建成后,将推动水产品加工新工艺、新设备、新产品向精深加工和高值

化加工转型,促进副产物的综合利用,提升水产品附加值,进一步实现产业的优化升级。

米立生产基地项目位于马尾区快安片区,华园米业北侧,总建筑面积28349.69平方米。该项目进一步增强了马尾区政府与新型工业企业间的合作关系,探索更多增加区内税收和缓解就业压力的新机会,共同致力推动全市工业企业实现高质量发展。