

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》第二百七十八条规定,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。

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。

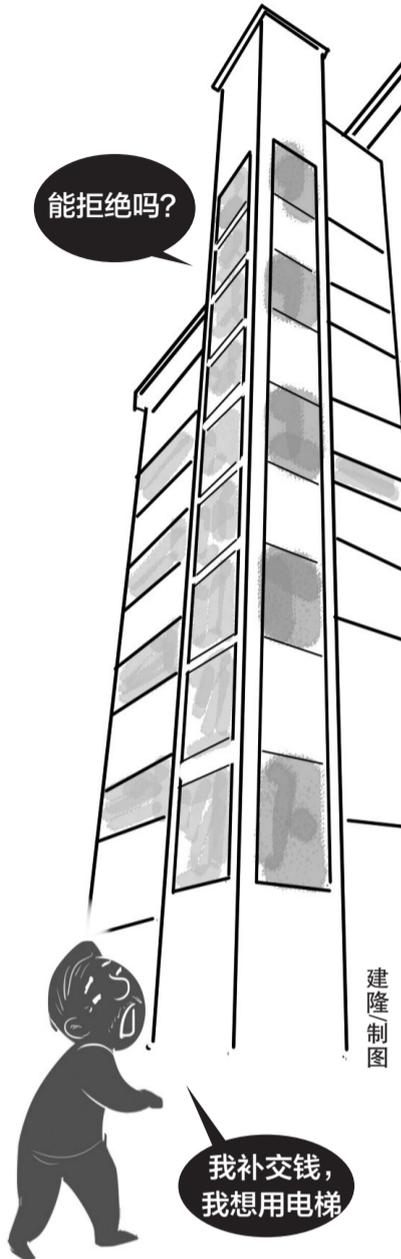
“即使加装电梯会对其他业主通行、通风、采光造成一定影响,或者会占用少量公共绿地,其他业主亦应予适当包容。”陈宜芳指出。

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



建隆制图

能拒绝吗?

我补交钱,我想用电梯

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,他想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。

分类信息

广告热线: 13799377276

公告栏

福州文智教育信息技术有限公司不慎遗失闽侯县市场监督管理局2023年6月27日核发的企业法人营业执照正本,统一社会信用代码:91350121MACLWQC34R,声明作废。

陈佳苗遗失福州大学学位证书一本,编号1038642016002804,现声明作废。

卢桂华(身份证350625197511290524),不慎遗失福建省失业保险个人缴费凭证,声明作废。

林爱银遗失展业证,证件号35012100002612,声明作废。

厦门琼雨贸易有限公司遗失公章、财务章各一枚,声明作废。

漳州舒美贸易有限公司遗失电子营业执照,序列号10015100488558,声明作废。

仙游县鲤城银核酒吧遗失仙游县市场监督管理局2021-05-18核发的食品生产经营许可证正本,证号:莆B202100797,声明作废。

厦门赛贝文化传播有限公司遗失财务章一枚,声明作废。

福建省九品恒筑建筑工程有限公司遗失公章,声明作废。

厦门吉品臻味餐饮服务服务有限公司不慎遗失公章、财务章一枚,声明作废。

公告栏

遗失声明

遗失者在陈巷镇古农村古老岫第50号,本村村民20姓名卢清海,身份证号350625196602220519,土地使用证证号:泰集建(1994)字第01061号,地号:050401066,用途:农村宅基地,用地面积160.1平方米,四至:东自墙外空地;西自墙外空地;南自墙外空地;自墙外空地。现声明作废,凡有异议者可自登报之日起十五个工作日内持有效证据向漳州市长泰区自然资源局提出,逾期将申请补办不动产登记手续。声明人:卢清海

声明

原址在漳州市龙文区蓝田镇梧店村房屋,(现拆迁安置于漳州市龙文区蓝田镇湘桥路2号威山新村2幢305号),由陈国滨于2011年7月22日接受郭俊赠与。今陈国滨申请上述安置房转移登记,由于赠与方郭俊死亡,现按漳州市不动产登记中心要求登报声明。相关利害关系人如有异议,请即日起壹个月内向漳州市不动产登记中心提出异议登记。逾期本人将按规定向中心申办不动产权证。声明人:陈国滨 2023年11月15日

公告栏

减资公告

经公司股东会决议,厦门南田教育咨询有限公司(统一社会信用代码91350203MA3493XU9R)法定代表人:黄忠勋决定将公司注册资本100万元人民币减至10万元人民币,自公告之日起45日内债权人有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保。联系电话:5288504地址:中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路97号厦门国际航运中心D栋8层03单元A之五。厦门南田教育咨询有限公司

声明

原址在漳州市龙文区蓝田镇梧店村房屋,(现拆迁安置于漳州市龙文区蓝田镇湘桥路2号威山新村2幢304号、漳州市龙文区蓝田镇湘桥路2号威山新村2幢204号、漳州市龙文区蓝田镇湘桥路2号威山新村2幢D04号、漳州市龙文区蓝田镇湘桥路2号威山新村2幢D08号),今陈国滨申请上述安置房权属登记,现按漳州市不动产登记中心要求登报声明。相关利害关系人如有异议,请即日起壹个月内向漳州市不动产登记中心提出异议登记。逾期本人将按规定向中心申办不动产权证。声明人:陈国滨 2023年11月15日

公告栏

声明

漳州诏安晟远置业有限公司将坐落于诏安县南湖公园片区地块八远晟·御湖半岛项目,总建筑面积为73227平方米,其中属于全体业主共有的不可售建筑面积:架空绿化1350平方米,物业管理用房147平方米,社区卫生室30平方米,养老用房131平方米,文体活动室200平方米,党建用房200平方米,社区用房225平方米,消防控制中心47.10平方米,开闭所119.26平方米,变电室358.92平方米,配电室93.62平方米,发电机房46.18平方米,电视机房15平方米,通信机房30平方米,共合计2993.08平方米。目前该小区暂未成立业主委员会,待该小区业主委员会成立后,将上述物业移交业主委员会使用。特登报声明。漳州诏安晟远置业有限公司 2023年11月10日

清算公告

厦门彭门建筑安装工程有限公司(统一社会信用代码91350211MA2YQ9FT0C)因公司股东决定解散现已成立清算组,请各债权人自公告之日起45日内向本公司清算组申报债权及办理债权登记手续。清算组负责人:彭茂敏,电话5288504地址:厦门市集美区侨英街道东安磁窑一里91号104。厦门彭门建筑安装工程有限公司清算组

公告栏

厦门赛得运动用品有限公司不慎遗失财务章一枚,声明作废。

厦门我存科技有限公司不慎遗失财务章一枚,声明作废。

厦门优时居贸易有限公司不慎遗失公章一枚,声明作废。

厦门无语子文化传媒有限公司不慎遗失公章一枚,声明作废。

佳怡粮谷(福建)食品工贸有限公司不慎遗失公章一枚,声明作废。

仙游县悦竹居家具有限公司遗失公章、私章各一枚,声明作废。

东山县铜陵镇桂花社区居民委员会遗失铜质公章一枚,编号3506261424753,声明作废。

平和县山格泉泉自来水厂不慎遗失公章壹枚,声明作废。

平和县山格泉泉自来水厂遗失平和县市场监督管理局2013年07月29日核发的营业执照正本,统一社会信用代码91350628761761197C,声明作废。

公告栏

厦门市御客食品有限公司不慎遗失公章一枚,声明作废。

屏南县熙岭乡秀溪村民委员会遗失开户许可证,开户行:屏南县农村信用合作联社熙岭信用社,核准号:J4036000072506,声明作废。

福州格荣品牌策划有限公司不慎遗失公章一枚,章文:福州格荣品牌策划有限公司,编号:35012110045866,现声明作废。

福建海拓源供应链管理有限公司不慎遗失公章一枚。章文:福建海拓源供应链管理有限公司,编号:35011110046192。现声明作废。

福州泓泰投资有限公司不慎遗失公章、财务章、法人章各一枚,声明作废。

福建省大田县龙翔矿业有限公司遗失铜公章编号3504250000986,声明作废。

漳州市长泰区石头烧烤店遗失漳州市长泰区市场监督管理局2023-09-12核发的食品经营许可证正本,编号JY23506050015152,声明作废。