

编者按:小区业主共有土地被用作经营性停车场,物业公司与开发商要返还该地块吗?车行道栏杆降落砸断行人价值百万的手镯,谁之过?业主自建排水井与小区公共区域集水井相连,因暴雨坍塌,业主家中财物损失惨重,能否追责物业?本期《海都故事绘》三个案例与业主和物业的纠纷有关,且看法院是如何认定的。



近日,江苏省徐州市泉山区人民法院审结了一起占有排除妨害纠纷案,对开发商授权小区物业侵占小区业主共有空地,并将其作为经营性停车场的行为予以否定性评价,依法维护了小区业主的合法权益。

业主共有土地被用作经营性停车场 诉求返还获支持

法院审理

**无权处分所占用土地
10日内返还给全体业主**

徐州市泉山区某小区因建设较早,没有配套地下停车场,周边设施又有医院及大型商场,人流量密集,业主停车一直是个难题。小区业主除了道路两侧外,只有北边一块占地约800平方米的收费停车场可以停车。2021年年中,小区选举出新一届业主委员会,业委会在查看小区宗地图时,发现北边的收费停车场并非全部为社会公共土地,有大约500平方米的土地在小区规划红线内,其使用权属于全体业主共有。而通过管理部门得知,该停车场备案单位为出售该小区的某房地产开发公司,该公司授权给小区物业公司经营使用。自2018年起,小区物业公司一直在未经业委会合法授权的情况下收取停车场费用,此举严重侵害了全体业主的权益。

为查明案涉土地的使用权属及规划用途情况,法院向徐州市自然资源和规划局发函进行问询,得知该小区业主已办理了分割登记,由于未对宗地范围内建筑物进行分宗,故整个宗地面积全部分摊到户。因为宗地范围内土地已全部分摊,原房地产开发公司土地证无剩余、无返还。

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条规定,土地使用权分割转让后小区宗地图范围内的土地使用权归全体业主共有。房地产开发公司未经小区全体业主同意,将包括小区宗地图范围内的土地授权给物业公司作为经营性停车场使用,属于无权处分,侵害了小区全体业主的利益。

针对房地产开发公司对于案涉停车场系政府代征代建项目、系公共用地的主张,法院认为该主张与该公司于2009年取得的《国有土地使用权证》中载明的“地类(用途):住宅用地,商业用地”相违背,故不予支持。

法院遂判决某房地产开发公司、某物业公司十日内将占用的停车场内属于小区宗地图范围内的土地返还给小区全体业主。被告不服提出上诉。徐州市中级人民法院维持了原判。

法官说法

**项目完工和销售后
开发商对地块不再享有使用权**

法官表示,房地产开发企业在建设项目完工和销售后,在政府有关职能部门登记完成,将建设用地使用权全部分割转让给业主的,房地产开发企业对建设用地不再享有使用权。本案中,某房地产开发公司开发建设了某小区并进行了销售,在案涉地块土地使用权已全部分割给全体业主并依法登记、案涉停车场土地并未进行单独设宗登记的情况下,无相反证据能够证明房地产开发公司对讼争地块享有占有、使用权利。故该土地使用权权属明晰,属于全体小区业主共有,全体业主对案涉土地依法享有使用、分配、经营等合法权益。本案中,某房地产开发公司未经业主许可,授权物业公司将该部分土地作为经营性停车场使用,收入也未用于小区管理,损害了业主的合法权益,自然得不到法院支持。业主委员会经过业主大会授权,可以作为诉讼主体提起诉讼,要求返还被占有的土地,为全体业主争取合法权益。(人民法院报)

百万手镯被砸断 谁之过?

**行人索赔八十万
车行道栏杆砸断手镯**

海都故事绘

行人通过小区车行道时,被下降的栏杆砸断百万手镯,起诉物业及栏杆生产商,索赔80万元。近日,浙江省余姚市人民法院审理该案后认定,原告违反人车分流规则且未尽审慎注意义务,判决驳回其全部诉讼请求。

法院审理

驳回原告的全部诉讼请求

2023年7月,王某步行通过某小区大门的机动车道时,与正在降落的栏杆发生碰撞后倒地,其佩戴的翡翠手镯断裂。经专业机构鉴定,该手镯受损前市场价格为140万元。

法院审理后认为,首先,王某作为完全民事行为能力人,明知车行道栏杆区域存在通行风险,仍在栏杆下降过程中低头疾行,未注意观察周围环境,违反社会一般理性人的审慎注意义务,是事故发生的直接原因。其次,小区物业的服务管理义务主要包括维修管理、环境管理、安全管理等,应限制在合理范围内,不能苛以过重责任。案涉小区通过人车分流设计、警示标识设置等措施履行了基本管理职责,且栏杆降落为瞬间发生,要求管理人员实时干预超出了合理范围,故物业公司已尽到必要的管理和注意义务。最后,经鉴定,案涉栏杆设备在事发时运行正常,王某亦未能举证证明产品存在质量缺陷,故生产商无需承担赔偿责任。

最终,法院判决驳回原告的全部诉讼请求。该案判决现已生效。

法官说法

**不鼓励漠视安全的
自陷风险行为**

法官表示,本案中,原告财物受损的直接原因是其违反小区人车分流规则和忽视自身安全的自陷风险行为。小区物业已通过设置人车分流、张贴安全标识等措施履行了管理责任,其安全保障义务的边界不因个人对自身安全的疏忽而无限扩张。对此,法院通过否定性判决,明确法律不鼓励漠视安全的自陷风险行为,倡导公众对自身安全负责。同时,物业公司作为小区公共场所的管理者和服务者,需切实履行安全隐患排查义务,完善设施管理,保障场所内人身安全。(人民法院报)



建隆/漫画

**业主诉请物业公司承担损失
自建排水井坍塌**

刘女士家是地复式户型。为了使用方便,她将负一层地下室设计为厨房、餐厅和卫生间,将负一层的阳台与公共区域用栅栏隔离,改造成花园,并在花园内打造了一个排水井。该井与花园外的公共区域的集水井连接,方便家庭的生活污水排放和雨水排放。

2024年6月,受持续强降雨及漓江上游水库相继泄洪影响,小区多处积水,导致刘女士院子中的排水井的井壁内部断裂并坍塌,公共区域的集水井的污水、污物通过排水井的断裂处不断涌入室内,导致负一层地下室的硬装和家具、家电受损严重。

刘女士认为,物业公司未对自家的排水井尽到定期排查和管理的义务,该井的坍塌及坍塌造成的损失应由物业公司承担,遂将物业公司诉至广西桂林七星区人民法院。

法院审理

**排水井不属于
小区共用设施**

七星区法院审理后认为,根据小区《室外给排水综合管线规划总平面图》显示,排水井位于刘女士房屋的负一层内,且未在小区规划中。从管理控制情况来看,排水井所在位置以栅栏与小区公共区域隔离,具有构造上的独立性,明显由屋主刘女士管控;从功能用途及使用情况来看,排水井专用于刘女士日常生活的污水排放和雨水收集,具有利用上的支配性和排他性。因此,排水井不具有共用设施的公共属性,不属于小区的共用设施。

因此,法院作出一审判决:驳回刘女士的诉讼请求。刘女士不服一审判决,提起上诉。桂林市中级人民法院维持原判,驳回上诉。

法官说法

**要求物业公司维护赔偿
没有法律依据**

法官表示,本案中,刘女士自行打造的排水井不属于业主共有部分,其要求物业公司承担维护及赔偿责任,没有法律依据。当然,物业公司除了对“服务协议”约定的“分内事”积极履责外,对“服务协议”之外的“分外事”也应做到耐心解答,与业主形成互相包容、体谅的和谐关系。(广西法治日报 桂林七星区人民法院)