邻里之间奈何大动干戈

外高桥法庭 4 年受理相邻关系纠纷案件 119 件

□法治报记者 陈颖婷

俗话说:"远亲不如近邻",然而在现实生活中,有的邻里之之往往为了鸡毛蒜皮一点小事,对第至大动已经不断,甚至大动已经成了。相邻关系纠纷已经成了区区,这个人,这是事纠纷,记者从浦东新区区3017年,外高桥法庭了解到,2013年至2017年,外高桥法庭了解到,受理请问。以上是不到分停止侵害、排除妨碍民军,以为停止侵害、排除妨赔屋份,是法搭建等引起的纠纷。

【案例 1】

公共走道变"私家阳台"

李先生是浦东一住宅小区的业主,王先生则是与李先生家一墙之隔的邻居。楼道内有一条开放式的公共走道,连接着同一楼层的几户人家。李先生家有一扇窗户正对着公共走道。"我们家的通风和采光大多来自于这条公共走道。"李先生说。

然而,去年6月底,邻居王先 生为了充分发挥公共走道的储物功 能,在没有与李先生商量的情况 下,就在公共走道加装了玻璃窗, 将原本开放式的走道变成了他的私 家阳台。

这下,李先生不干了。两家人 就公共走道封窗一事产生了纠纷。 李先生向小区物业反映了此事。物 业管理部门认为,王先生的行为属 私自占有公用过道,向其下发整改 通知书,要求他恢复原样。

但王先生却对整改单置之不理,两家人也因为这条公共过道而生了嫌隙。因王先生一直没有对走道进行恢复,李先生便起诉至法院,要求对方拆除公共过道中私自安装的玻璃窗户及窗框,恢复成开发商交付时的状态。李先生认为王发商交付时的状态。李先生认为王先生私自在公共走道封窗,违反《物权法》共有人对共有部位管理权,同时侵害自己家通风与采光。同时,他的此举也违反《上海住宅物业管理条例》的规定,擅自改建公共部位,侵害共有人利益。

庭审中,王先生一家均未到庭 应诉。但在审理期间,王先生拆除 了部分窗户,尚留有走道南侧窗 框、北侧上下窗户及中间窗框未拆 除。

法院认为,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;房屋业主或使用人 亦不得擅自改建、占用物业共用部 分。本案王先生违反小区物业管理 的相关规定,擅自在公共走道封 窗,影响李先生一家的通风及采 光,亦属于擅自改建物业共用部分 的行为,对于李先生诉请要求王先 生拆除私自安装的玻璃窗及窗框、 恢复成开发商交付时的状态,于法 有据,法院予以支持。

杨东锋法官点评:

部分业主缺乏公德心

法庭受理的相邻纠纷争议类型 共有部分使用不当产生争议的案例 包括,所有权人或使用权人在楼房 共有部分实施非法搭建、非法占 用、安装空调外挂机等行为影响相 邻方通行、采光、生活环境等,相 邻方要求其拆除或恢复原状。



部分业主在建房、装修时只关注自 已房屋专有部分的权利, 一方面为 了自己的居住生活更方便更舒适, 期望将专有权利扩张至共有部分, 甚至直接将共有部分拦建起来归己 所用; 另一方面在处理与相邻方的 权利关系时,往往把自己的利益放 在首位,有时还怀有"占便宜"、 "看风水"等观念和心理,全然不 顾对方的通风、采光、排水等权 益, 甚至在相邻业主上门寻求协商 时,态度强硬,一味地将自己的观 点强加给对方, 从而激化矛盾。还 有的相邻两家业主基于报复心理, 存在互相"别苗头"的情况,以致 矛盾日积月累, 损失日渐扩大。

【案例 2】

交房3天遇"水漫金山"

市民蒋先生夫妇在浦东有一套 房屋,某天上午蒋先生来到这套房 屋查看时,发现家中"水漫金山", 卧室、客厅、厨房地面、墙面、床 上出现大量积水,经查看为楼上王 先生家漏水。蒋先生表示, 因王先 生并不居住在这套房屋内, 他只能 通过物业公司查找电话后多次联系 王先生。一个多小时后, 王先生到 达了小区。本以为王先生到了后积 水就能处理,但实际情况却更为复 杂。蒋先生回忆, 王先生到场后称 房屋已出售即离开现场,并未打开 房门处理积水。在蒋先生看来,因 王先生不予配合防止损失扩大,致 使房屋漏水不断加剧。下午14时 30 分左右, 王先生才联系房屋中 介赶到现场处理积水。因王先生故 意拖延, 迟迟不予配合, 导致屋内 积水无法及时清除,造成房屋漏水 时间增加5个多小时、侵害结果加 剧,房屋因此遭受严重损害。于 是, 蒋先生将王先生以及下家柳先 生一起告上了法庭,要求赔偿房屋 修复费、误工费等经济损失 10 万

王先生对自己成为被告感到很 委屈,他表示,在房屋渗水前,房 屋已经卖给柳先生,且钥匙等已经 交付。因此渗水造成的蒋先生家的 损失应由柳先生赔偿。王先生还认 为,蒋先生主张的各项损失明显高 于市场价格且不符合法律规定。

柳先生承认在渗水发生前,王 先生已将上述房屋交付给自己。房 屋卫生间水管因天气寒冷爆裂导致 渗水至蒋先生家。渗水发生次日, 他曾上门协商,但蒋先生拒绝。他 表示愿意赔偿蒋先生因渗水造成的 合理损失,蒋先生主张的各项诉请 金额过高且依据不足。

审理中,原被告双方未能协商 一致,于是蒋先生申请对修复费用 等进行鉴定。

司法鉴定意见为,蒋先生家可以确定的房屋修复工程的造价为 12321 元,存在争议的修复工程造价为 1991 元。蒋先生也为此支付 鉴定费 1800 元。

法院认为,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。不动产权利人因用 水、排水等对相邻的不动产权利 人造成损害的,应当给予赔偿。 在事发前,王先生已经通过买卖 将房屋交付柳先生,房屋权益及 风险在交付后应由买受人柳先生 承担。

在房屋修复上,对于无争议修复工程造价 12321 元,法院予以认定。对于双方存在争议的修复工程造价,考虑到对于存在争议的工程损害与本次渗水间因果关系的精细认定必然产生更高额的鉴定成本及卫生间墙面、餐厅复合地板修复的相对完整性等因素,法院认定柳先生赔偿上述工程修复造价共计1991 元。除此之外,法院判决柳先生赔偿蒋先生家具损失费、修复期间租金损失、交通费等 5200元。

韩伶法官点评:

相邻纠纷诉讼成本较大

相邻纠纷发生后,当事人多执意诉诸法院,法官指出这将会较大程度上增加纠纷解决的各方面成本。通过诉讼方式解决相邻关系,

【案例 3】

天井小屋引来邻居安全之忧

判结果尚不一定符合其预期利益。

刘女士购买了某小区一楼的住 宅后,就与二楼的陈先生发生了纠 纷。纠纷的焦点集中在刘女士家天 井里的小屋。陈先生说,这个违建 的小屋高出天井围墙约20公分, 距离自己房屋窗户约1.2米,搭建 的顶上为黑糊糊的柏油沥青。每当 气温升高,热量随着沥青的热浪和 有害气味钻进窗户, 使得自己不能 开窗通风。搭建高度又妨碍了他家 晾晒衣、被。最让陈先生不安的 是,小屋高度离自家房屋窗户仅1 米多,存在被人攀爬的可能,非常 不安全。陈先生说,尽管物业部门 曾向刘女士发出整改通知书,但刘 女士置之不理。

而刘女士表示,她所在小区为 老小区,搭建比较普遍。自己购房 时,原房主即已搭建小屋。自己搭 建的高度也没有高过右边第一户邻 居搭的高度。如果二楼有安全隐 患,可以为二楼安装防盗窗。而铺 设沥青实际上是在物业及楼上业主 要求下进行的,目的是排除起火、 漏水等安全隐患。

法院认为,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。本案中,陈先生与 刘女士系相邻权利人。刘女士家天 井内原有搭建,后搭建物顶上又铺 设主要成分为沥青的油毛毡,违反了小区物业相关规定,影响了原告的日常生活及居住安全,损害了陈先生的合法权益。刘女士的答辩主张于法无据,法院不予采纳。最终,法院判决刘女士拆除天井搭建物,将天井恢复原状。

陆钰法官点评:

公房违建渐成"顽疾"

法官表示, 从近年来的审判实践 来看,近70%的相邻关系案件发生在 老公房。其中很重要的原因在于,老 公房住宅空间相对狭小, 设施配套相 对不足, 容易引发乱搭建、违法建筑 等侵害相邻权利人生活空间的情况。 此类违建的整治存在以下三方面难 点,以致成为了影响相邻关系的"顽 疾":一是长期性。公房房龄较长, 一些老住户的违法搭建时间已久, 与 房屋原本结构交错,有的住户煤气管 道、电源布线等与违建部分紧密连 接,拆除、恢复房屋原状成本较大。 二是普遍性。公房违建现象并非个 人, 涉讼的仅是其中一部分住户, 据 当事人称, 小区里类似情况比比皆 是,有的被告还以"别人家都是这 为拒绝拆除的抗辩理由。对此 "蔓延"势态的整治并非一朝一夕所 能解决。三是不明确性。对于公房内 违建的管理职权分工尚不明确, 受妨 害的业主向居委会、物业诉求无果 后,只能直接起诉至法院,增加了矛 盾的对抗性及解决成本。

对策建议:

多管齐下化解邻里矛盾

随着辖区经济发展的不断加快、外来流动人口的不断膨胀、住房制度的不断改进以及居民维权意识的不断增强,相邻关系越来越成为影响辖区经济发展和社区和谐的重要环节。

(文中当事人均系化名)