车位之争招致拳脚相向

法院判决赔偿经济损失5100余元

□法治报记者 陈颖婷

车位被人占用,大多数人会选择与占 位者沟通, 但老张却径直上前将对方车辆 逼停,之后双方上演了一场全武行。日 前,浦东新区人民法院对这起因停车位引 发的人身损害赔偿案做出了一审判决。

拒绝挪车 小区上演"全武行"

2018年1月30日晚,满身是伤的梁 先生冲进上南路某小区门卫室连声呼救。 原来,他在小区内停车,小区物业管理人 员朱某竟开车撞向自己。双方为此发生口 角,直至动手,梁先生被朱某一路追打撕 扯,赤身逃至门卫处,请求报警。警方赶 到,经查发现:梁先生头皮裂伤,身体多 处被打,遗失眼镜及项链一根、鞋子一 只,苹果手机屏幕摔坏,李宁牌羽绒服损 坏。梁先生伤愈后,双方就赔偿事宜无法 达成一致, 遂将朱某告上法庭, 要求其赔 偿医药费等合计 3.4 万余元。

朱某辩称, 当天晚上他将汽车开至平 时经常停车的车位,却发现梁先生的汽车 占用了两个车位, 使其他无法停车。他便 打闪灯、按喇叭提醒车内的梁先生, 但对 方均无反应,他只好下车要求梁先生挪 车,但遭拒绝,为此双方发生争吵并相互 扭打起来。朱某认为,当时自己也被梁先 生打倒在地,是妻子赶到现场并即时报 警。而梁先生开始并未提及物品损失,事 实是双方均有损失。

起诉至法院 获赔5100余元

法院审理后认为,本案中,梁先生与 朱某因停车等琐事发生争执,双方皆采取 了不理智的行为, 最终导致损害事故的发 生,扭打中朱某致梁先生受伤,对于梁先 生因此产生的合理损失,朱某应承担主要 赔偿责任。综合考虑双方当事人的过错程 度, 法院确认朱某承担梁先生因其侵权行 为造成损失的 70%, 其余 30%的损失由梁 先生自行承担。至于梁先生诉称的相关物 品损失,朱某对此均予以否认,现梁先生 未提供相关足够证据证明物品遗失或损坏 等情况,故法院对此无法认定,不予支

最终法院判决朱某赔偿梁先生经济损 失共计 5100 余元。

临出狱致人轻伤

服刑期间再犯罪刑期又累加

□记者 季张颖 通讯员 刘颖

本报讯 临近出狱,却因琐事和狱友 发生争执,继而上演"全武行",服刑人 员小田因为在服刑期间再犯罪,又给自己 徒增了几个月的牢狱之灾。近日,经崇明 区人民检察院提起公诉,崇明区人民法院 开庭审理了此案并作出一审判决, 小田犯 故意伤害罪被判处有期徒刑7个月

2015年,小田因诈骗罪被崇明法院 判处有期徒刑7个月,并处罚金2000元。

服刑期间, 小田因晾洗衣服滴水与同 监室的顾某发生肢体冲突,在互殴中顾某 的眼镜被打落在地,左手中指被咬破流 血,鼻子也被打出了血。监内管教赶来将 两人分开,小田又冲进洗手池猛击顾某背 部一下。经鉴定, 顾某因外伤致双侧多发 鼻骨骨折,构成轻伤二级。

检察机关认为, 小田的行为涉嫌故意 伤害罪,遂提起公诉。

最终,崇明法院判决小田犯故意伤害 罪,判处有期徒刑7个月;与前罪没有执 行完毕的有期徒刑9天、罚金2000元并 罚,决定执行有期徒刑7个月零3天,并 处罚金 2000 元。

开发商拖欠400万维修费

业委会追讨获法院支持

□法治报记者 夏天

某小区开发商在向业主交付房屋时收 缴维修基金 172 万余元。但开发商并未将 钱存入维修专用账户,还欠下本应由自己 承担的 229 万余元维修基金。后该小区出 现年久失修、设施设备存在安全隐患却缺 钱维修的问题, 开发商却表示要找前期物 业管理公司要钱,不够的话让业主再凑。 近日,黄浦区人民法院开庭审理本案,依 法判决开发商将两笔维修基金共计 400 余 万元存入维修专用账户。

辩称业委会不具诉讼主体资格

据该小区业委会称,房屋交付时,开 发商要求业主交纳维修基金,但其收取后 未依法将维修基金交至维修基金账户。维 修基金涉及全体业主的共同利益, 开发商 未将其应交纳的及业主已交纳的维修基金 缴入住宅专项维修资金专户,显属违法。 而小区大楼年久失修,诸多设施设备都存 在安全隐患,急需动用维修资金。

黄浦区相关政府部门多次出面协调维 修资金事宜未果, 小区业委会征求全体业 主意见后,就开发商侵害业主的权益行为

小区业委会向法院诉请: 开发商将应 由开发商交纳的维修基金 2294282.09 元与 小区业主交纳的维修基金 1720711.57 元缴 人维修基金专用账户。

开发商辩称, 小区业委会不具有诉讼 主体资格,未经所有业主授权,无权提起 开发商作为业主,对业委会的本次 诉讼授权程序不知情, 亦未授权。根据预 售合同约定,业主交纳的首期维修基金, 由前期物业管理公司即案外人某酒店公寓 经营管理有限公司负责收取, 与开发商无 关,且诉请的金额均由前期物业管理公司 在所有业主授权下用于公共部位的维修, 共计 7981530.1 元,首期维修基金已全部

使用完毕, 小区业委会的请求权基础已经 丧失,应再次筹集维修基金,而非向开发

法院支持诉请 开发商出维修费

经法院审理查明, 2018年7月16日, 小区业主大会表决结果公告记载: 授权业 主委员会聘请律师追讨小区维修基金、物 业用房、确认小区地下车库属于小区物业 管理区域, 聘请律师所涉及的诉讼费用在 小区专项维修资金和公共收益中列支。

根据 2003 年 12 月 10 日开发商 (甲 与陈某等 (乙方) 所签订的上海市商 品房预售合同显示,双方的约定包括:甲 方已选聘案外人对房屋进行前期物业管理; 乙方的义务,以及承诺需依照规定交纳其 名下应分摊的物业管理费,维修基金,水、 电、煤、电话费等款项;物业管理企业的 权利、义务,以及承诺收取乙方须支付的

审理中, 开发商确认未按上述约定交 纳维修基金。而法院查明, 2004年9月, 小区业主根据开发商要求,将应交纳的首 期房屋维修基金共计 1720711.57 元交付案

法院认为,根据法律规定,建筑物及 其附属设施的维修资金,属于业主共有。 经业主共同决定,可以用于电梯、水箱等 共有部分的维修。小区业主大会授权业委 会聘请律师追讨小区维修基金,符合法律 规定和业主大会议事规则的约定, 因此小 区业委会是本案适格原告。同时,业主委 员会成立前发生的物业维修、更新, 依法 不得使用维修基金, 其费用由房地产开发 企业承担。而小区业主大会和业委会于 2016年11月16日备案。因此, 开发商未 交纳首期维修基金,违反法律规定和预售 合同约定。小区业委会的诉请,符合上述 规定和预售合同约定, 法院予以支持, 并 依法作出上述判决。

自称"没有盗窃故意"

偷拿剪刀不服公安行政决定 上诉至法院

□见习记者 张叶荷

本报讯 偷拿他人修剪草坪的大剪 刀, 却认为自己"没有盗窃故意", 不构 成盗窃,不应受到不予处罚的决定。近 日,上海市第三中级人民法院(以下简称 上海三中院) 审理了该起案件, 维持了公 安机关作出的不予处罚决定

2017年6月20日,某分局下属派出 所接到报警称,一把放在三轮车上修剪草 坪的大剪刀被偷。经过查看公园监控,派 出所抓获了盗窃人员殷婷 (化名)。经询 问,殷婷表示,自己是"一时脑袋发昏",想将"剪刀占为己有"。在被询问是否提 出陈述和申辩后, 殷婷沉默, 某分局遂对 其作出处行政拘留5日的处罚决定。

殷婷向上海市公安局 (以下简称市公 安局)申请行政复议。市公安局认定殷婷 违法情节特别轻微,应当依法减轻或不予 处罚,责令某分局重新作出行政行为。某 分局即作出撤销处罚决定的行政决定,并 告知殷婷拟对其作出不予处罚决定所认定 的事实、证据及法律依据, 询问其是否提 出陈述和申辩, 殷婷沉默依旧, 某分局履 行复核程序,作出了不予行政处罚决定

事后, 殷婷向市公安局申请行政复议。 市公安局在受理申请后,维持了某分局作 出的被诉不予处罚决定。殷婷仍不服,向 一审法院提起诉讼,要求撤销被诉不予处 罚决定及被诉复议决定。

一审法院认为,某分局在对殷婷作出 被诉不予处罚决定前,履行了事先告知义 并因殷婷的沉默而依法进行了复核, 因此某分局作出被诉不予处罚决定的执法 程序合法。通过笔录等证据能够证明殷婷 实施了盗窃行为。但考虑其是初犯、年龄 较大、被盗物品价值较小等因素,某分局 对其作出被诉不予行政处罚决定,属于认 定事实清楚,证据充分,适用法律正确。 一审法院驳回了殷婷的诉讼请求。

殷婷认为,自己没有盗窃故意,也没 有将剪刀带出公园,不构成盗窃,遂上诉 至上海三中院。法院审理后认为, 殷婷是 否具有盗窃的违法行为及相关法律适用均 已被生效裁判文书所羁束。本案中, 法院 仅对被诉不予处罚决定及被诉复议决定的 行政程序、量罚结果进行审查。

经审查,被诉不予处罚决定及被诉复 议决定的行政程序及量罚结果均无不当, 一审判决驳回上诉人的诉讼请求合法有据,

买卖不破租赁

●事件回顾

小美租下小明的 房子,两人签订房屋 租赁合同,约定每月 租金1千元,月初 支付,租期1年。 可是,第二个月房租 交后的一天, 小美却 被新房主小莉要求搬

原来, 小明把房 子租给小美后,又把 房子卖给了小莉,小 莉买下小明的房子, 即要求租客小美搬 走,小美感到很郁 闷,事发突然,自己 根本无处可去, 无奈 的小美以房屋租赁合 同纠纷为由向法院起 诉请求她能继续承租 房屋。





●法院判决

支持小美的 诉请

●法官释法

60)

小明是房 子的原所有 人,小美先租 了小明的房子 并入住,根据 买卖不破租赁原则 认定条件 买卖不破租赁 原则. 小美有 权继续承和该 套房屋。



是指在租赁关系成立之后,即使出租人将 租赁物所有权转给第三人,原来已经存在的租 赁关系仍然对买受人有效。

买卖不破租赁原则是法律对承租人合法承 租权的保护,当租赁物所有权变动与在先承租 权发生冲突时,加强了承租权的效力。

●法条依据

《中华人民共和国合同法》 第 212 条、第 229 条等

●风险提示

买卖不破租赁原则确保了在 后的所有权转移不得对抗先前的 租赁权,承租人如果遭遇了类似 情形,可以及时通过法律途径维 护自身合法的承租权益,房屋买 卖过程中的买受人也应注意房屋 是否存在在先权利,以免遇上不 必要的麻烦。



主讲人介绍:

张柯, 上海一中院立案庭法官助理, 上海财经大学经济法学硕士。好好说法团 队成员。爱好羽毛球、跳舞、表演、旅

