



陈先生的车遭遇“拦路虎”

# 商业业主买走约三成车位

# 小区住户遭遇停车难?

法律专家

如建设单位出售车位不符合配置比例可能涉嫌违反《物权法》

广东德纳(成都)律师事务所律师方毅说,这种车位需求矛盾,在商住混合楼盘比较常见。收费到底该优先满足“商业业主”的“营利”需求还是该优先满足“住户业主”的“基本生活”需求,是双方争议的焦点。

《物权法》第七十四条规定,规划车位及车库应当首先满足业主的需要。《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条也规定,建设单位将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的,应当符合配置比例,即“规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例”。

如果建设单位出售给商业业主的车位数量不符合这个配置比例,那么建设单位的出卖行为存在瑕疵,但是因为商业业主已经将这部分车位过户至自己名下,从维护稳定交易的原则来看,即使建设单位和商业业主的交易存在瑕疵,住户业主也很难要求撤销该交易行为。而且,撤销权属于形成权,还要受除斥期间的限制。方毅说,还要考虑到建设单位是否将车位与商铺打包卖给商业业主。“如果是这样的话,那么建设单位就违反了物权法关于车位应当首先满足业主需求的规定。”

商业业主或涉嫌违反《反垄断法》业主可向发改委等举报

四川大学法学院教授、法学博士王竹认为,目前对于商住混合区中商业停车位和住宅停车位的配比问题,在法律规定上还是一个空白。

“未来可以在物业管理条例下对此予以明确,按照公平合理的原则,按照商业和住宅建筑面积进行配备,且最好进行分区停车。”王竹说,从现有法律框架下,住户业主可以从商业业主涉嫌违反《反垄断法》的角度进行法律救济。

四川大学法学院讲师、法学博士袁嘉同样认为,商业业主可能涉嫌违反《反垄断法》中关于禁止滥用市场支配地位行为的规定,不过要判断商业业主是否具有市场支配地位,有没有滥用支配地位制定过高的价格行为,具有一定的难度。袁嘉说,业主可以向发改委等反垄断执法机构进行举报,请其介入。

说/法

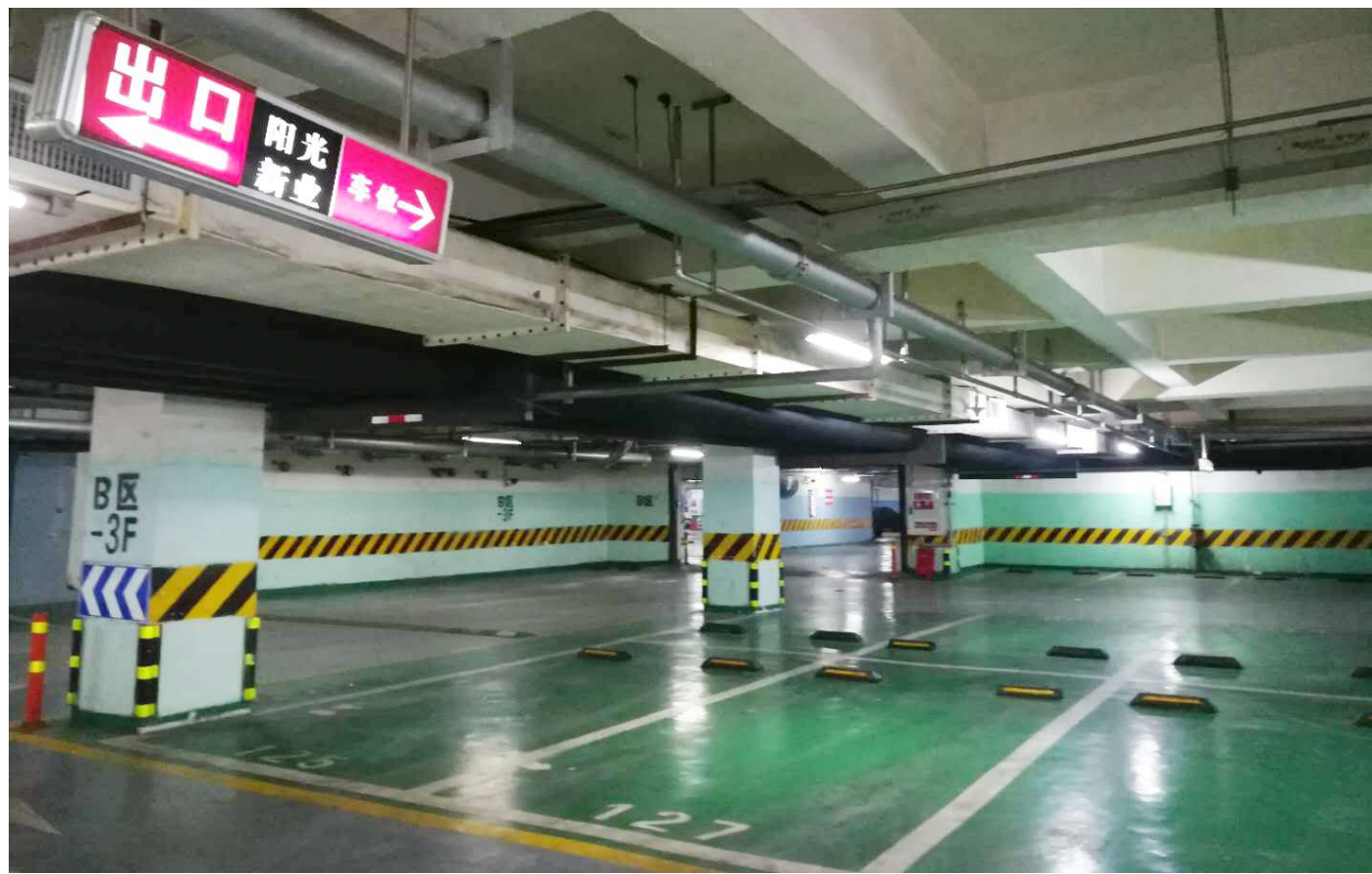
店员该道歉吗?店方该赔偿损失吗?

四川广力律师事务所律师邢连超认为,店家是发现可疑人员进行报警,警方依法盘查,这本身不违反任何法律法规。

北京市君泽君(成都)律师事务所律师陈小虎认为,如果店员在没有弄清楚的情况下报警,要求店员给高女士赔礼道歉,是合情合理的。当然,如果店员不是故意的,一般情况也是赔礼道歉。在这个过程中,如果给当事人造成了实际的经济损失,可以要求进行相应赔偿。

北京蓝鹏(成都)律师事务所律师王英占认为,第一,店员此前发生被盗窃情形,在没查实的前提下就报警有些草率,没有尽到核实义务。店员如果不是故意的,行为也无可厚非。如果店员是故意的,就应该对高女士进行赔偿。

成都商报记者 颜雪 彭亮



负三楼空荡荡的停车场

停一整天需要50元,不允许月租,从4月2日开始,首创爱这城众多业主正在为高昂的停车费烦恼。原来的停车费是9元/天。“身为小区的业主,我们没有车位可以用,不得不接受商业停车位的标准,按照每小时进行收费,如此算下来,一辆车如果不挪动的话,停车费需要1500元/月。”业主胡功川说。

成都商报记者调查发现,之所以出现高价停车位,其原因是该小区地下停车位被出售,包括人防停车位,而其中最大的一家买主为首创爱这城商业业主——成都紫瑞新丽商贸有限公司(阳光新业),一口气买了576个车位。目前,成华区政府各有关部门已组织协调4次。

纠纷 业主:停车费涨了上百户业主无车位可用

4月8日11点,首创爱这城2栋1单元的业主陈先生将车从小区开出来,遭遇了“拦路虎”,这是一条消防通道,路面被物业加了三把锁,车被拦着出不去。

“我也不想停这里,但能怎么办?地下停车场现在50元一天。”陈先生说,以前地下停车场9元/天,大家都停在地下。但4月2日开始,物业对地下停车场执行新的收费标准:首两个小时6元,以后每小时2元,不接受月租。换言之,如果24小时不挪车,一天需要交50元。这样的收费标准,业主不能接受,从公布新的收费标准后,业主屡次与地下停车场人员发生冲突。

受影响的还有业主胡功川。他有两部车,按照新的收费标准,他每个月需要支付3000元

的停车费。“现在我就只能开一部车出去,一部车停在地下停车场,至今不出来。”胡功川说,要出地下停车场,必须按照新收费标准缴费,他不乐意。从4月2日开始,他作为业主代表不停地为此事奔波,希望将停车费降下来。

据多名业主透露,新的停车收费标准主要涉及2栋1单元、2单元、3单元业主大概500多户。3月28日,首创爱这城物业管家发布信息,从4月2日开始执行新的收费标准。如果不愿意执行新的收费标准,大概有150户业主无车位可停。

“说涨价就涨价,不跟业主商量,没有讨价还价的余地。”2栋2单元的安女士说,车位调价,涨幅惊人,以前她每个月花费250元至400元停车,如今需要花费1500元。

追问

车位比例:为何商业停车位比住宅停车位高?

为何商业停车位的比例会高于住宅停车位?

4月8日,记者来到首创爱这城。据物业说法,伊藤洋华堂负1楼到负3楼地下停车场均属于商业地下停车场。据业主称,2栋3个单元的业主居住在伊藤洋华堂楼上的6楼到29楼。

胡功川说,事情发生后,他曾经到成都规划馆调取首创爱这城的总平面布置图,图纸显示的住宅停车位与物业所报的数量相差较大。

此外,还有业主前往成都市房管局查询,发现紫瑞新丽贸易有限公司拥有的产

权车位仅为576个,并非物业所说的600个。而576个车位中,并非全部为“商业属性”,其中部分为“住宅属性”,车位业主的141个产权车位属性也是“住宅属性”。

4月12日,应业主要求,成华区建设局人防科前往伊藤洋华堂的地下停车场确认,伊藤洋华堂的负3楼除了少量地方,大部分均属于人防设施空间,这些人防空间都划了线用作停车位。4月15日,王安成则向记者表示,紫瑞新丽商贸有限公司(阳光新业)拥有产权车位为576个,另外有24个属于开发商赠与其永久性使用,一共600个。

组织协调:成华区相关部门已介入

4月12日,成都商报记者拿着胡功川到成都规划馆调取的首创爱这城总平面布置图,前往成华区规划局咨询。该局工程科林姓工作人员告诉记者,图纸显示,当时项目停车位是根据《成都市规划管理技术规范2005》的规定,按照每户建筑面积来配备停车位的,按照这一配比,这个小区停车位是符合这个技术规范的。该小区规划有停车位1689个,其中地下停车位1609个,地上停车位80个,其中商业停车位315个,住宅地下停车位1294个。

成都商报记者向成华区发改局索要2009年该商业停车场的备案文件。一位参与纠纷协调的工作人员表示,2015年后我们国家对住宅小区和商业停车场的收费已经放开,2009年这份备案文件自动失效,现在由停车位产权人自己定价。

“地面停车场属于全体业主所有,而地下停车场产权属于开发商,不管是商业还是住宅,他有处置权,他想卖给谁就卖给谁。”这位工作人员表示,卖给别人后,对方可以办理产权,唯有人防车位不

可以买卖。目前,收到业主投诉后,建设路街道办积极搭建平台,成华区政府各有关部门参加,已组织协调4次。

“根据我们国家相关法律,单个人防车位不可以买卖,也办不到产权证,但是整个人防空间的使用权整体可以出售。”成华区规划局人防科鲁姓科长说。根据物业中心《告业主书》公布的车位产权明细,紫瑞新丽商贸有限公司(阳光新业)在负1楼和负2楼有车位196个;从负3楼车位编号为01到404的车位均归其所有。

4月15日,记者数次联系紫瑞新丽商贸有限公司(阳光新业)在首创爱这城的项目负责人就车位产权进行采访,对方均拒绝了。

根据规划,商业停车位只有315个,而紫瑞新丽商贸有限公司(阳光新业)却拥有600个商业停车位,其中有违反相关规定的情况?成华区房管局物管科将记者手中的首创爱这城总平面图进行了拍摄,表示会交给建设路街道办,“目前这个纠纷由建设路街道办搭建平台协商。”

成都商报记者 钟美兰 摄影报道

物业:商业业主买下大量车位“我们无车位可出租”

停车费涨价,引发纠纷,首创爱这城的物业公司——首万物业服务成都分公司颇为头疼。

“不是我们不租车位,是没有车位可以租,我们不过是在执行产权人的权益。”该公司首创爱这城的项目经理王安成说,而这个产权人就是成都紫瑞新丽商贸有限公司,它是小区的商业业主,首创爱这城负一楼到5楼的商业体均归其所有。

4月8日,王安成说,目前首创爱这城的停车场车位数量为1936个,其中产权车位为1694个,还有开发未售的异形车位59个,地面停车场有183个(非产权车位)。产权车位中,住宅停车位有815个(在1期),商业停车位有879个。“商业停车位中有600个车位,是商业业主成都紫瑞新丽商贸有限公司(阳光新业)的,它租给了伊藤洋华堂建设路店使用,有141个由车位业主租赁给伊藤洋华堂用,另外138个住户业主自用。”王安成说。换言之,首创爱这城有业主2329户,为住户业主使用的车位有

1136个,741个车位均归伊藤洋华堂使用。所有车位均归产权人所有,物业无车位可以出租。“如果业主没有买车位,目前的现状就是无车位可以用。”

王安成说,在未涨价之前,2栋3个单元业主一直占用的是伊藤洋华堂的停车位,但是停入商业停车场的车越来越多,使得伊藤洋华堂的车位大量被占用,仅供消费者购物的车辆只有200多个。王安成还说,早在2009年,首创爱这城商业停车场就收费标准进行了备案,此次不过是恢复最初的备案收费标准,不存在涨价的问题。但发布新收费标准后,业主开始抵制。据物业中心统计,目前登记需要停车的车辆有434辆,除掉可以使用的停车场183辆(收费7元/天),需要停车的还有251辆。“我们已经协调了附近的钻石广场,我们协调的价格是300元一个月。”王安成说,目前已协调好了250个停车位。但业主并不买账。“还是太远了。”

逛商场时因“穿着特征相似”

被店员当小偷报警她要求店方登报道歉

4月13日,高女士在成都万象城一家服装店购物,次日因为尺寸不合,到店退换。按照原本计划,高女士在店里换好衣服后,将前往春熙路参加朋友的生日宴会,再在当天赶回内江老家。高女士没想到,到店更换衣服尺寸时,服装店店员报警叫来警察把她拦住,送到万年派出所进行调查,等到了解清楚后,已经是几个小时后的事。生日宴会没有参加成,高女士自己也惴惴不安。

“报警的原因,是因为觉得之前偷东西的监控录像里的人,长得像我。我平时根本不在成都生活,不可能是我。”高女士希望得到店方的登报道歉,目前双方正在协商中。

购物遭遇尴尬被店员认为像小偷报警

4月13日晚上9点过,内江人高女士和丈夫、母亲前往成都万象城吃饭,随后高女士和母亲在万象城商场购物。在万象城2楼Marc O'Polo服装店购置了T恤、衬衣后,高女士一行离开,“当时感觉店员的态度也多好的。”当晚,高女士将衣服拿给老公试穿,发现大小不合适,第二天再次来到服装店,准备换购后离开。

14日下午5点半,得到店员可以更换尺寸的回复,高女士选择好尺寸后,正准备离开,“突然来了4个警察,把我和我老公围住,说去派出所协助调查。”高女士回忆,“当时我不晓得

是啥子事,迟疑了一下,又来了3个警察。”高女士跟着到了附近的辖区派出所,配合警方工作做笔录、调查了解情况。

“后来才晓得,是服装店店员报警,说我跟监控里的小偷有点像。”高女士觉得很冤枉,“事发时间我在隆昌,平时我也根本不在成都,生活、居住都是在内江。”高女士告诉记者,上周是因为工作培训前来成都,培训在4月13日结束,高女士原本计划参加完朋友的生日宴会,再开车返回内江。“之前在万象城附近买了一套房子,平时只有工作有事或者购物才去住。”

核实清楚后 店员道歉当事人:对方道歉不真诚

13日下午约7点,警方核实清楚高女士不是小偷后,高女士从派出所走出来,“我觉得很冤枉,警方问我对商家有啥子要求,当着商家的面就可以提。”

高女士称,“当时我要求报警店员出一个书面道歉,对方不同意。我要求回事发店内道歉,报警店员也不同意。(我)当晚9点左右回到万象城,找他们投诉,当晚11点左右报警店员终于出现。”高女士认为,这是一个极为不真诚的道歉。

成都商报记者通过高女士朋友提供的视频看,一名穿着牛仔衣的女性向另一名穿着灰色大衣的女性道歉:“美女,这确实是我个人原因看错了,确实给你带来麻烦,

耽搁了你很多时间,对不起。”随后,穿牛仔衣的女性向对方鞠躬了一下。

4月15日,成都商报记者从成华区公安分局相关人员处了解到,4月13日,成华警方接到万象城内一家服装店店员报警,称一位到店女士与此前在店内盗窃的犯罪嫌疑人穿着特征相似,怀疑就是该犯罪嫌疑人。随后,警方正常出警,依法将该女士带到附近辖区派出所开展工作,调查了解清楚后,当天让该女士离开。成都商报记者了解到,所谓的相似,店员告知警方,是穿的衣服相似,也都佩戴了眼镜。

高女士觉得,“当店员员的道歉,让我感觉就是为了道歉而道歉。我不

接受这样的道歉,我现在只要求商家登报道歉。”因为行程原因,高女士当晚赶回内江,“对方说会在第二天给我回复,但一直也没有回复。”

店家:此事已经上报总公司

4月15日,成都商报记者也来到位于成都万象城商场2楼的Marc O'Polo服装店,该店正常营业中。一位店员透露,头一天上班的所有同事都在轮休,包括当事报警、道歉的同事,自己对于此事并不清楚。随后,该店员请示店内负责人了解到,此事已经上报总公司,当天为周日休息日,将在得到处理方案后直接联系顾客高女士。