

小区会所被开发商占领 业主可以要回吗?

小区开发商因资金周转困难将其开发的小区会所 租给“债权人,债权人又将其出租收取收益。多年后,小区业主委员会成立,但因开发商“跑路”无法进行产权交接,业主遂向实际占有人要求退还会所。在多番协商无果的情况下,小区业主委员会将会所“主人”李某和“承租人”陈某告上了法庭。近日,江苏省太仓市人民法院对一起业主共有权纠纷作出判决,支持业主的诉讼请求。

2012年6月,住建主管部门在向案涉小区开发商发出的商品房预售与交付使用备案通知书,将小区会所确认为“物业用房,不可售面积370平方米”。2016年8月20日,陈某因经营需要寻找租房信息,经小区物业联系到了李某。

李某表示因开发商欠其借款未还,就将小区会所几百平方租给了他。陈某信以为真,双方签订了一份房屋租赁合同,并已经履行了两年多的时间。

2016年11月,小区业主委员会成立,但因开发商“人去楼空”,无法进行产权交接,业主委员会向李某、陈某提出要求腾退会所。对此,李某认为开发商将会所“租给”他,他可以使用收益;而陈某则认为他与李某之间具有租赁合同关系,不愿意腾退。

太仓市人民法院经审理认为,根据《中华人民共和国物权法》第七十三条的规定“建筑区划内的其它公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。”住建部门发出的备案通

知书显示案涉小区会所为物业性质。因此,会所产权应属于全体业主所有,房地产开发公司虽然没有向业主进行交付,但是房屋产权性质并未改变。无论是李某所谓的“抵押权利”,还是陈某的“租赁”,均不能对抗小区全体业主对其共有房产行使所有权。根据《中华人民共和国物权法》第三十四条的规定“无权占有不动产或者动产的,权利人可以请求返还原物。”由于李某并非房屋合法产权人,陈某占有使用小区会所的行为缺少权利基础,已经侵害到业主的权益。因而对于原告要求被告退还案涉小区会所的请求于法有据,法院予以支持。一审判决作出后,原被告均未提起上诉,该判决现已发生法律效力。

【法官说法】物业服务用房是指由开发商投资建设,供小区物业办公、业主委员会活动等用途的具有独立功能的房屋,是小区维护日常物业服务必不可少的基础配套设施。物业服务用房的公益性质决定了其产权应归全体业主所有。《中华人民共和国物权法》第七十三条对此有明确规定。同时,法律也要求开发商有无偿提供小区物业服务用房的义务。现实中,存在开发商履行义务不到位或者小区业主委员会成立较晚等原因导致物业服务用房未及时办理交接手续,但这并不能影响全体业主的权利。物权是法律赋予业主的一项排他性权利,享有物权的业主可以享有物上请求权,对于侵害物权的行寻求救济。(薛志勋 金刚)

2014年4月,陈明的女婿小张驾驶陈明的汽车追尾了李俊驾驶的宝马车。事故中,小张负全责,李俊无责。后双方经协商,陈明给予李俊9000元赔偿。但时隔四年,陈明却以不当得利诉讼至常熟法院,要求李俊退还这9000元。到底是怎么回事?

原来,在发生事故后,保险公司虽对李俊的宝马车进行了定损,李俊认为车子刚买不到5个月,贬值损失较大,要求小张、陈明等对车辆的贬值损失进行赔偿。后陈明和李俊在交警队协商,由陈明赔偿李俊宝马车的损失费,并由李俊向陈明出具了收据,其中收据明确载明“收到陈明

车辆损失费因诉讼时效超期难获支持

9000元”;“人货两清”;“补贴汽车损失费”等。

审理中,原告陈明认为,事故发生后,由于被告李俊到其家中进行威胁,其没有办法才给了被告钱,但没有报警。之所以现在才起诉,是因为收条出具后一直找不到,直至最近找到,才向法院提起诉讼。

被告李俊辩称,事故发生后,原告女婿小张已经由交警部门认定承担事故全责,而且车主和驾驶员不是同一人,其无奈之下才找到原告家

中,况且也没有威胁原告,而是让原告到交警队去处理。钱是在交警队给付的,收条也是在交警队出具的。此后,原告从未向其主张退还9000元。时隔四年原告却要求其退还这笔钱,被告觉得莫名其妙,而且原告主张也超过了诉讼时效。

常熟法院审理后认为,首先,被告于2014年4月向原告出具了收条,且根据双方陈述,出具收条后原告从未向被告主张过相关权利,直至原告于2018年7月起诉,本案已

超过诉讼时效。其次,被告于2014年4月与原告女婿发生交通事故,造成被告事故车辆损失。原告作为肇事车辆的所有人与被告至交警队就相关事故损失进行协商,被告收取收款后向原告出具备注为“补贴汽车损失费”的收条且载明“人货两清”,该收条后由原告女婿进行保管,同时结合交通事故的发生,原告与女婿之间的亲属关系,及原、被告双方至交警队进行交涉处理的情况等,该收条应认定为原、被告双方对事故车辆损失的

结算凭证,故法院最终驳回了原告的诉讼请求。

【法官点评】根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十八条《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百一十五条《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第十九条“未依法投保交强险的机动车发生交通事故造成损害,当事人请求投保义务人在交强险责任限额范围内予以赔偿的,人民法院应予支持。投保义务人和侵权人不是同一人,当事人请求投保义务人和侵权人在交强险责任限额范围内承担连带责任的,人民法院应予支持。”之规定,加上老王将没有投保交强险的车辆交付给无驾驶证的小王使用,其自身存在过错,应对原告的损失在交强险范围内与小王承担连带责任。

(赵丽丹 肖佳)

2018年1月,员工刘某参与了太仓某公司组织的面试并被通过,刘某签署了公司出具的《聘用确认信》。《聘用确认信》明确生效条件之一为通过公司安排的人职体检。同时,还约定试用期为6个月,基本工资与住房津贴为税前每月6900元等其他事项。

经体检,刘某显示电测听未果,复检仍,仍未通过。刘某将体检未通过的情况如实告知了公司人事处,后人事通过微信回复体检没有问题,可于2018年1月25日报道。但在2018年1月23日,公司却又以刘某体检未过为由,告知其未被录用。

后刘某诉至太仓法院,要求法院

聘用又被辞退 员工起诉赔偿获支持

判令公司赔偿交通费1000元、因立案、开庭请假造成的误工费损失800元、因未聘用造成的工资损失78000元,上述合计79800元。

法院经审理后认为,一方当事人在订立合同过程中,违背诚实信用原则,致使合同不成立、无效、被撤销或导致另一方当事人新来利益受损的,应承担损害赔偿责任。本案中,刘某向公司投递简历,经面试合格并签订《聘用确认信》,《聘用确认信》明确载明经

面试,同意录用刘某,此时刘某有理由相信其经体检后会正式录用。后刘某进行体检,因电测听未过关而未获立即录用。公司告知其应进行复检,在复检后显示电测听仍未过关的情况下,刘某主动告知公司人事体检结果,人事通过微信仍回复部门对于复检结果没有意见,在刘某询问报道时间后,人事可于2018年1月25日报道。因此,即便《聘用确认信》中明确将体检通过作为生效要件之一,但此时

的刘某仍有理由相信其将被正式录用。之后,公司又以体检电测听项目未过关为由告知刘某未被录用,公司的该行为有违诚实信用原则,侵害了原告信赖利益,给原告造成了损失,应当承担相应的赔偿责任。

对于损失部分:1.关于工资损失金额78000元。法院参照《聘用确认信》中确定的6900元/月的工资标准,综合考虑被告花费的时间成本以及对后续找工作产生的时间影响等

因素,酌定该项损失的金额为13800元;2.关于交通费1000元。刘某认为包括面试、体检、开庭在内,共来回太仓五次,单程22.6公里,自行开车,按计算损失1000元。公司对于面试、体检产生的交通费用,按照100元/次的标准,愿意支付300元,对于因开庭产生的交通费,不予赔付。法院认为,因公司对于刘某面试、体检产生的交通费用予以认可,标准合理,予以确认,但原告要求被告赔偿因开庭产生的交通费,于法无据,不予支持;3.关于因立案、开庭请假造成的误工费损失800元,于法无据,不予以支持。

(张伊物 金刚)

作为一个广受欢迎的社交平台,微信朋友圈日渐成为朋友之间交流的重要形式,很多人喜欢在朋友圈发状态,表达对生活的热爱、对事件的看法等。然而如在朋友圈发表不当言论,也有惹上官司的风险。近日,常熟法院审结一起名誉权纠纷。

小张和小李同在一家公司上班,虽隶属不同部门,但关系很好。可最近小李却把小张告上了法庭。原来,

闺蜜反目只因“朋友圈”侵权

小张在朋友圈发了一条50多字的

不当言论,配图虽经过马赛克处理,但小李认出照片中人就是自己,且所配文字带有侮辱性,严重侵犯了自己的名誉权,故小李一气之下将小张告上法庭,要求小张赔礼道歉并赔偿精神

损失费2万元。

法院经审理查明,虽然小张对照片的脸部进行了马赛克处理,但周围的同事均一眼就认出这张照片就是小李。且照片所配文字不堪入目,具有侮辱性,小张的行为已经构

成对小李名誉权的侵犯。后经法官耐心调解,小张删掉了朋友圈的内容并向小李赔礼道歉,小李也原谅了小张的行为。

法官释法:名誉权是人们依法享有的对自己所获得的客观社会评价、

排除他人侵害的权利。人们有权维护自己的名誉免受不正当的贬低,有权在名誉权受侵害时要求侵权人停止侵害、恢复名誉、消除影响、赔礼道歉。朋友圈是社交网络的一种互动工具,不能发表不实、贬低、毁损他人人格或毁坏他人名誉的不当言论,侵害他人名誉权,不但构成民事侵权,严重的还可能构成侮辱罪或诽谤罪。(孙成艺 钱俊华)

现如今,因为价廉物美、手续简单等原因,二手车市场发展迅猛,不管是线上网络平台还是线下交易市场,都催生了大量的二手车买卖行为。可究竟如何交易才是合法又稳妥的方式呢?近日,昆山法院审理的一起交通事故赔偿案件,也许能给大家

二手车司机肇事逃逸新老车主共同担责

一些启示。

2017年的4月份,在昆山千灯镇的某峰路发生一起交通事故,一辆小

型轿车将横穿马路的行人小罗撞倒在地,随后司机驾车迅速逃离了现场。交警部门接到报警后,5天之后

就将肇事逃逸的司机小王及其驾驶的轿车查获。交警部门查明,小王驾驶的汽车登记在另一个人老李的名

下,事发时小王系无证驾驶,车辆也没有购买保险,于是认定小王在该起事故中承担主要责任,作为行人的小罗承担次要责任。被送往医院后的小罗,经过13天的住院救治才逐渐恢复,在出院后找小王协商赔偿问题,可双方之间的争议较大。(下转中缝)

ZARA 全场秋装新款上市

原久泰商厦一楼至三楼

天文眼镜城,超轻时尚架+非球抗辐射镜片 98元,老花眼镜 36元,暴龙眼镜 398元,欢迎选购!

地点:观前街久泰商厦四楼

欢迎新老客户光临

乾 泰 祥

秋季丝绸面料 丝绸服饰展

汇江、浙、沪精品丝绸面料,几十个品种、上千只花型

真丝围巾、披肩、领带、绣品、品种齐全,花式多,欢迎选购。

苏绣被面、织锦缎被面、桑蚕丝被、真丝被套等婚庆用品热销。

百年老字号 姑苏丝绸王

(上接8版)一直没法达成一致意见,无奈之下只能将小王、小王的父亲老王以及车辆登记的所有权人老李告上了法庭,要求他们承担赔偿各项损失合计16万余元。

经法院查明,原来肇事的车辆是在2017年4月8日,老李转让给老王的,双方签订了《车辆转让协议书》约定,车辆从2017年4月8日后所有违章交通事故、人员伤亡、所有经济纠纷与原车主老李无关,此车保险已到期,所有费用由老王承担。保险由老王购买。老王驾车后,未办理过户手续,车辆登记所有人仍为老李。在法庭上,老李认为自己已经不是车辆的所有权人,不应该承担本次事故的责任,而老王则辩称自己不是事故发生时候的驾驶人,也不该承担责任。

法院审理后认为,本起事故系小王驾驶机动车与行人发生碰撞,负该起事故的主要责任。关于老王是否应该承担赔偿

责任问题,他作为车辆实际控制人和管理人,自购车辆后有义务为该车辆投保交强险,依据《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第十九条“未依法投保交强险的机动车发生交通事故造成损害,当事人请求投保义务人在交强险责任限额范围内予以赔偿的,人民法院应予支持。投保义务人和侵权人不是同一人,当事人请求投保义务人和侵权人在交强险责任限额范围内承担连带责任的,人民法院应予支持。”之规定,加上老王将没有投保

交强险的车辆交付给无驾驶证的小王使用,其自身存在过错,应对原告的损失在交强险范围内与小王承担连带责任。

关于老李是否应该承担赔偿问题,依据《最高人民法院关于审理道路交通事故损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第六条规定“拼装车、已达到报废标准的机动车或者依法禁止行驶的其他机动车被多次转让,并发生交通事故造成损害,当事人请求由所有的转让人和受让人承担连带责任的,人民法院应予支持。”老李将轿车出卖给老王前,涉案车辆并未投保交强险,事后车辆并未进行产权变更登记,在发生交通事故时没有依法购买交强险,已属于依法禁止行驶的机动车,原告请求车辆转让人老李和受让人老王承担连带责任并无不当。最终,法院判决被告小王承担所有损失75%的赔偿

责任即6万余元,被告老李、老王对此赔偿义务承担连带责任。

法官提醒,在二手车交易行为中,卖车人不仅要保证车辆符合相关法律法规的检测、车况的要求,同时也应该及时处理车辆的事、违章等事,确保车辆“干净”出售;对于购买人而言,应该通过多种途径检测车辆车况,了解车辆事故违章处理情况,同时及时做好登记变更手续,购买相应保险,确保“安全”用车,只有这样才使得二手车交易避免不必要的法律纠纷。(蔡磊 肖佳)