

遭遇车位纠纷 如何保障自身权益?

提醒:买房时一定要留意《商品房(预)销售合同》中车位相关条款

株洲晚报融媒体记者/贺天鸿

近年来随着私家车的广泛普及,停车位资源日益紧张,越来越多的人选择为自己的爱车购买固定车位,因此停车位所产生的纠纷也在日益增加。近日,记者从天元区人民法院了解到一批涉及车位纠纷的典型案例。

案例1 房子卖了之后,购房时开发商赠送的车位归谁?

2015年5月,原告陈某与某地产开发有限公司(以下简称甲地产公司)签订房屋买卖合同,购买该公司开发的天元区某小区的期房。并且,甲地产公司与陈某还签订了二份《地下车位使用权赠送协议》,双方协议约定“甲地产公司将该小区里的两个车位(以下称涉案车位)使用权赠与陈某,陈某的使用权在其有效使用年限内可再次转让或赠送等形式转移给第三方,但必须经过甲地产公司同意和办理转移变更登记手续。一段时间后,上述房产发生了第一次产权转移,但在此次产权转移时,并没有包括涉案的两个车位。

后来,上述房产又几经转手,最终被告韩某从中介公司购得。韩某和中介公司双方在房屋买卖(居间)合同中备注了“涉案的两个车位买方购入后由买方使用”。

去年4月,陈某发现涉案车位已经长期被韩某占用,用于停放车辆。于是,陈某向韩某发出律师函,未果后陈某将韩某以及占用涉案车位的两辆车车主李某、王某起诉到天元区人民法院。陈某诉请法院判决涉案车位使用权归自己所有,并且要求被告向自己支付车位占有使用费。

对此,韩某认为自己购买了上述房

屋,该房屋自带了涉案车位,根据善意取得的相关规定,涉案车位的使用权应当归属于自己。

法院审理认为:陈某与甲地产公司签订的《株洲市商品房(预)销售合同》相关内容,该合同并未约定地下车位的使用权,韩某购买的房屋并不自然附带涉案的两个车位。且根据《地下车位使用权赠送协议》相关约定,涉案车位仍然登记在陈某名下。所以,涉案的两个车位的使用权仍归陈某所有。

去年5月,韩某收到律师函之后,已知该车位的使用权归属陈某,未履行其谨慎注意义务,至案发仍占用车位,应当支付陈某车位的占用费1420元。

“因为在购买房屋之初,该房屋的购买合同与涉案车位的赠送协议是分开的,可以看出两者本身就不是一体。而且,该房屋第一次发生产权转移的时候,就不附带涉案的车位,那么后续的几经转手也就更不附带涉案车位了。加上涉案车位仍然登记在陈某名下。所以,涉案车位仍然登记在陈某名下。”案件承办法官告诉记者。

承办法官提醒广大市民在购买房屋、车位时,一定要留意《商品房(预)销售合同》中涉及车位的所有条款内容,一旦发生车位权属纠纷,这会是影响最终判断的重要依据之一。

案例2 车位太窄开不了门,咋办?

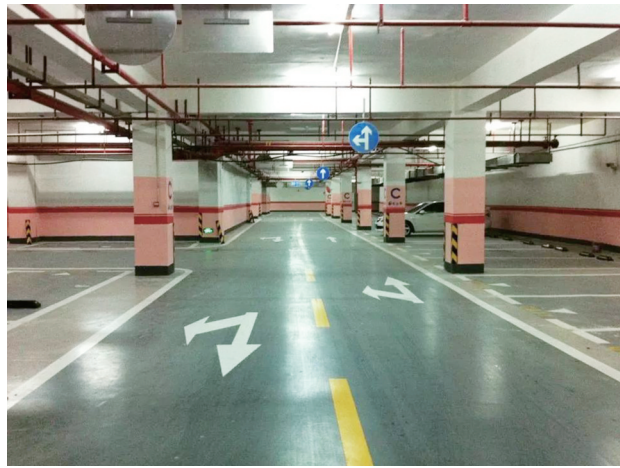
2016年5月,原告尤某与被告某地产开发有限公司(以下简称乙地产公司)签订了一份《地下车位使用权买卖合同》,尤某以8万元的价格购买了涉事小区的一个停车位。起初购买时,因当时车位尚未建好,尤某只能凭图纸示意选择,图纸显示该车位仅靠边立柱。可是实际交付时尤某傻眼了,边立柱已砌墙,倒车入库后,自己完全无法开门下车。后续,尤某与乙地产公司交涉要求换车位未果。于是,尤某将乙地产公司起诉到天元区人民法院,诉请法院判决乙地产公司退还车位款8万元。

另外,经现场勘查,涉案车位宽度2.4米,车位从前视,右侧为实墙。涉案车位左侧车位正常停入一辆小车后,涉案车辆距右侧实墙0.47米(为不符合行业标准的车位)。

法院一审认为:根据住房和城乡建设部于2015年3月30日发布并于2015年12月1日实施的《车库建筑设计规范》JGJ100-2015第4.1.5条规定,小型机动车与墙、柱、护栏及其他构筑物间的最小净距纵向为0.5米,横向为0.6米。机动车间横向净距为0.6米。涉案车位未满足上述设计要求,一般体型成年人难以进出驾驶室一侧,主驾驶一侧的距离明显使用不便。

此外,尤某在购买涉案车位时,该车位尚未实际交付,对该车位的实际情况无法充分了解。乙地产公司亦没能证明出售该车位时尽到了告知义务,尤某以正常车位的价格,买到了不符合行业标准的车位,致使尤某无法实现合同目的。法院依法判决双方解除合同,乙地产公司退还尤某8万元车位款。

一审判决后,乙地产公司提起了上诉,但被市中级人民法院驳回。



▲图文无涉。

案例3 业主不要车位,开发商不能“硬塞”

2018年,原告王某与被告某地产开发有限公司(以下简称丙地产公司)签订了《停车位合同》,王某以8.8万元的价格,分期购买了涉事小区的一个停车位。另外,双方合同中约定“合同生效后,任何一方在合同约定之外单方解除合同的,责任方须按停车位总价款的10%向对方支付违约金”。

事后,因各种原因王某想与丙地产公司退、换车位,但双方协商未能达成一致。涉案车位尚未交付。于是,王某决定以支付违约金的方式单方面解除合同,并向丙地产公司发出了《解除通知书》,但遭到了丙地产公司拒绝。最终,王某将丙地产公司起诉到了天元区人民法院,诉请判决双方解除合同,丙地产公司归还自己已付车位款。

法院审理认为:王某以合同中约定“合同生效后,任何一方在合同约定之外单方解除合同的,责任方须按停车位总价款的10%向对方支付违约金”为据要求单方解除合同,并依法向被告送达了《解除通知书》,属于依法行使自己合同权利。所以双方之间的车位合同实际已经解除。王某应承担的违约金8000余元,丙地产公司应向王某退还车位款7.9万余元。

记者手记

目前一般停车位分为两种,一种是地上停车位,另一种是地下停车位。其中,地下车位又分为人防地下停车位以及非人防地下停车位两种。

根据《中华人民共和国人民防空法》第五条规定,国家对人民防空设施建设按照有关规定给予优惠。国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人,通过多种途径,投资进行人民防空工程建设;人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。所以,开发商可以将人防地下停车位出租给业主,收取租金。

而非人防地下停车位,往往占用了业主们的公摊面积,所以这一类停车位产权归全体业主。如果小区业主需要购买非人防地下停车位的使用权,应该同小区业主委员会或经业主委员会授权的物业管理公司签订停车位使用权转让协议。

广大市民在购买房屋、车位的同时,还应详细了解相应车位属于哪个类别,以及相应车位当前的权属状态,从而避免自己承担法律风险。

开奖 (开奖日期:2023年2月16日)

双色球 第2023017期
福彩 中奖号码:05 11 18 20 26 28 12
3D 第2023037期
中奖号码:6 3 8

排列3 第23037期
体彩 中奖号码:7 7 1
排列5 第23037期
中奖号码:7 7 1 0 0

影讯

美达影城(02月17日)

蚁人与黄蜂女:量子狂潮 10:00 10:50 12:20 13:10 13:50 14:40 15:30 16:10 17:00
可不可以不要离开我 10:40
深海 11:45 18:30 20:35 22:40
满江红 10:25 11:25 13:20 14:20 16:15 17:15 19:10 20:10 21:45
不能流泪的悲伤 12:25
流浪地球2 10:10 13:20 16:30 19:40 21:50
中国乒乓之绝地反击 13:20 14:20 15:20 16:45 19:20
熊出没·伴我“熊芯” 09:50
芦淞区钟鼓岭七星潮流购物公园五楼(株洲书城对面)
订票热线:28106878



微信公众号

房东私自涨电费50% 合理吗?

律师:私定电价属于违法行为

本报讯(株洲晚报融媒体记者/廖智勇 实习生/廖恬恬) 电费上涨50%,每月多交100元电费……2月14日,市民张先生向12345政务服务便民热线求助,称房东私自涨电费,加重了他的经济压力。

房东:按照每度电1.5元收费很合理

张先生是芦淞区董家堰高科技产业园区某民营企业负责人,他租赁枫溪街道坚固社区坚果公寓民房作为员工宿舍,一直以来,房东陈先生按照每度电1元收取电费。

今年1月份,陈先生微信通知张先生,称接到高科园管委会通知,自今年1月1日开始,由住户自行到附近供电所购电。陈先生称,自己购电起步价为0.96元/度,因坚果公寓租用户多、用电量,再加上监控、路灯、表损等公共用电,他决定将电价收费调整为每度电1.5元。

“电费一下子涨这么多,员工意见很大。”张先生说,电费上涨后,员工叫苦不迭。

“以前充值200元电费可以用1个多月,涨价后只能用半个月。”员工小何说。

张先生经调查了解到,周边住户电价比房东定的电价低得多。为此,他找到陈先生协商,可对方不愿让步。张先生算了一笔账,他租赁了20间房作为宿舍,按照员工们以往用电最低限度,平均每间宿舍电费至少上涨100元。

2月15日,记者找到房东陈先生,他表示,目前供电公司按照企业用电收费标准向他收费,再将公共用电损耗的电量分摊,按照1.5元每度电进行收费很合理。

律师:私定电价属于违法行为

记者致电国网供电公司客服电话查询陈先生的电表号,了解到其电表账户实际上是按照城网低压居民用电收费,并非如他所说的是企业用电性质,按照阶梯电价,收费标准为0.83元/度电。客服人员还查询到,用户名为陈先生的电表本月用电量2296度,产生费用1916元。

陈先生私自调整电费是否合理呢?记者咨询了湖南法健律师事务所杨纲律师。

杨纲表示,虽然公共设备确实会产生损耗电量,但相关损耗不应该直接摊在租户的电费里,应当以服务费或其他名义收取。私定电价属于违法行为,《中华人民共和国价格法》明确规定,对于价

格违法行为,可以没收违法所得,并处违法所得五倍以下的罚款,同时退还消费者多付的价款。

电网企业无法直接供电到终端用户,需由其他主体转供的行为叫转供电。根据《国家发展改革委等部门关于做好2022年降成本重点工作的通知发改运行〔2022〕672号》文件精神,地方政府要清理转供电环节不合理加价行为,开展涉企违规收费专项整治行动,建立协同治理和联合惩戒机制,坚决查处乱收费、乱罚款、乱摊派。

记者还了解到,12345热线接到相关投诉后,已于13日交办到芦淞区政府,相关部门正在对此事进行调查。



▲张先生与房东的聊天记录。 张先生供图

王十万加油站违法经营 被罚11万元

本报讯(株洲晚报融媒体记者/马文章)近日,市应急管理局开展危化品专项检查行动发现,中国石化销售股份有限公司湖南株洲渌口区王十万加油站,因现场油罐数量与危化品经营许可证内许可范围不一致,给予行政处罚11万元。

执法人员经现场勘查,该加油站现有2个汽油储罐和1个柴油储罐,而该加油站许可范围为30立方米汽油罐1个、30立方米柴油罐1个。因改造升级,该加油站需求新增30立方米95号汽油储罐1个,改造项目于2021年7月9日通过了设计审查,但储存危险物品的建设项目投入使用前,安全设施未竣工且未验收,属违法经营行为。

依据相关法律法规,市应急管理局责令该加油站停止建设,并处11万元的行政处罚罚款。

新侠途 新亮剑

男子急用钱去网贷 结果被骗2万元

本报讯(株洲晚报融媒体记者/沈全华 通讯员/包寅)2月13日晚上,攸县公安局反诈中心传来捷报称,破获一起网贷诈骗案,抓获犯罪嫌疑人1名并追回全部被骗资金2万元。

1月初,受害人杨先生收到陌生电话号码发来的一条短信,对方自称是某网贷平台的客服,其平台贷款费用低、资信要求低,如有贷款需求可与其联系。当时,杨先生正值用钱之际,加上对方低门槛贷款的诱惑,就信以为真。

于是,杨先生在所谓“客服人员”的指导下,下载安装了该网贷App并申请贷款。操作过程中,“客服人员”表示杨先生申请贷款的手续存在问题,无法直接提现,需先缴纳一定的保证金进行资金验证后才能提取贷款。杨先生就按要求向对方提供的银行卡账户转账2万元,不但未能完成贷款,反被要求继续转账,否则验证资金也拿不回来。

杨先生发现自己上当受骗了,及时“刹车”,并于1月中旬报案。反诈民警迅速开展调查工作,通过侦查研判,调取银行监控等工作后,锁定了犯罪嫌疑人颜某。经过周密部署,民警将颜某抓获归案。

目前,颜某已被刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

攸县警方提醒,网络贷款骗局是一种典型的电信网络诈骗。骗子利用贷款用户急用钱的心理,利用“无抵押、无担保”“当天放款”“高额利息”等伎俩引诱用户上钩。用户一旦上当,不仅不能贷到款,还把自己的钱送到了骗子分子的口袋。广大居民如需贷款,请到银行或正规信贷机构办理,切勿轻信低门槛贷款广告。

都是吵架惹的祸 两女孩先后出走

提醒:家长要多与孩子沟通交流,及时做好思想引导

本报讯(株洲晚报融媒体记者/沈全华 通讯员/杨远龙)“孩子离家出走”这6个字,家长朋友们一看到就感到心慌。2月13日,董家段公安分局白关派出所接连接到两名群众报警求助,一个称其孩子厌学逃跑,一个称其孩子外出未归。

“逃学威龙”校门口消失,警民苦寻12小时找到人

2月13日上午10时,张女士报警称其外孙女由舅舅早上送到学校后,并没有进教室去读书,现在一直联系不上。

民警通过调取学校周边监控和研判后发现,该女孩由舅舅送至校门口后,趁舅舅离开就跑到旁边将校服脱下来,转身乘坐公交车前往市区。

小朋友这是要去做什么?一时间,值班民警和家属摸不着头脑。因担心女孩的安危,值班民警立即向上级反映,上级增派了警力,与家人分组前往市区寻找。从上午找到下午,从下午找到晚上,找遍了芦淞区、荷塘区和天元区多处地方,仍

然没有音信。

时间一分一分过去,家属越来越焦急,市区多个派出所加入协作队伍。当天晚上10时许,消息传来,在芦淞区一处商场找到该女孩,民警的心头一块大石头才落下。

经了解,该女孩与大人在双休日发生了争吵,星期一来到校门口就不想上学,遂乘车前往市区商场游玩。因年幼迷失了方向,转乘公交车多次才得以返回芦淞区。

在派出所,女孩的家长看到孩子被民警找回,一时激动得说不出话来。

内向女孩吵架愠气,外出后不接电话

在找回张女士的外孙女不久,辖区唐女士来到派出所报警称,她女儿在家吃完晚饭后便外出未归,虽然女儿带着手机,但电话一直打不通。

来不及歇口气,刚返回派出所的民辅警立即详细了解事情的前因后果。原来,唐女士的女儿在下午放学时,与同学吵了一架,回家吃完晚饭后就出门散心。由于女儿性格内向,唐女士担心出现意外,遂前来派出所寻求帮助。眼看家长心急如焚,值班民辅警遂带着他们

一起前往其女儿可能出现的地方开展寻找。经过1个多小时的仔细寻找,在距离其家里不远的一条巷子里,终于找到了人。

见到家人带着警察叔叔来接她回家,这个女孩放声大哭起来,一股脑地将其成长路上的委屈诉说出来。

民警提醒,碰到孩子逃课厌学、离家出走等情况,家长切忌情绪上火,要多与孩子进行沟通交流。在教育孩子的时候,要特别注意其心理变化;平时,也多留心孩子的反常举动,及时做好思想引导。



株洲晚报 微信公众号