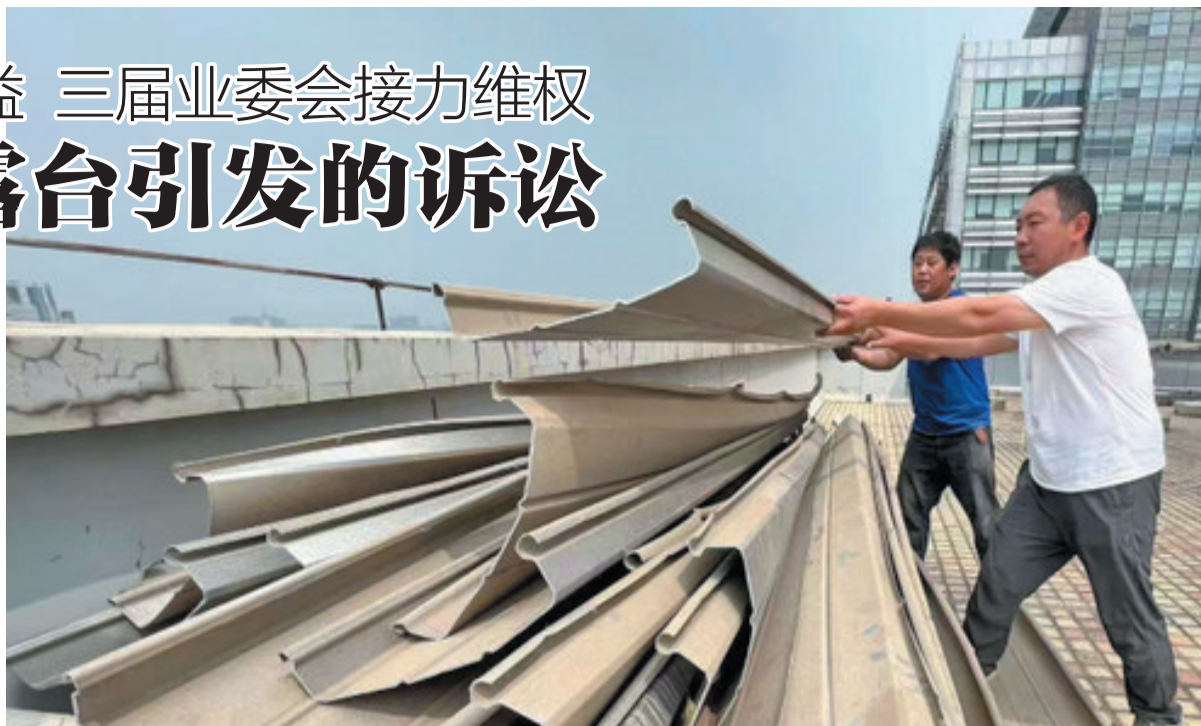


# 业主侵犯公共利益 三届业委会接力维权 楼顶“挖”露台引发的诉讼

时隔6年,楼顶又传来刺耳的电锯声,北京海淀区锦秋家园7号楼居民唐先生听起来却是欣慰:三届业委会接力赢得胜诉判决,55万元赔偿到账,楼顶被业主私自“挖”出的露台,终于开始修复了。锦秋家园业委会起诉业主并最终胜诉的案件,在实践上具有一定的示范意义。



## 震惊 装修竟“挖”出个露台

楼顶还能“挖”出露台?还得从2016年4月份说起。锦秋家园7号楼是座塔楼,最高25层,电梯设备层上的公共屋顶覆盖着巨大的海洋铝防雨棚,还有防火岩棉和钢梁支撑,与屋顶距离大概半人高,起到防水、保温、隔热等作用。

唐先生家住顶层,邻居家的跃层比他家高出一层。2016年4月,邻居装修,并征求了他们的意见,“吵是吵了点儿,也不能不让人家装修啊!”

可渐渐地唐先生发现不对劲了:怎么自家楼顶上,电锯声、电焊声连绵不绝?自家楼顶就是防雨棚,怎么装修还弄到楼顶上?

爬上楼顶一看,原来邻居把西窗外毗邻的公共屋顶的海洋铝切出了一个7米×9米的豁口,做出了一个低于防雨棚70厘米的下沉露台。这个海洋铝防雨棚,不仅保护着7号楼的屋顶,也对电梯设备层起到了保护作用。而邻居为了让露台能下沉,把6根20米长、25至35

厘米高支撑海洋铝防雨棚的主钢梁中间的两根切断了,只剩下一半的长度,8根次梁也被切断,还将雨棚内东西两组公共烟道的烟帽削了头。

切割下来的主梁“废物利用”做支撑,支撑着水泥浇筑的露台地面。被切割下来的防火岩棉、钢丝网和海洋铝屋顶散乱地堆放在防雨棚下。

找邻居提意见反被谩骂了一顿,唐先生无奈地找到了小区业委会。

## 胜诉 “挖”露台业主赔了55万

胜诉了,又遭遇执行难。当事业主表态:服从法院判决,但不具备将楼顶修复的能力。

好不容易取得的胜利,不能不了了之。业委会又向法院申请了强制执行。又经过了一年多,2020年9月,在法律面前,当事业主终于妥协,与业委会达成和解,由其支付55万元赔偿款,并承诺分三次支付赔偿款,业委会负责组织修复施工。

2021年底,55万元赔偿款全部到账,楼顶修复工作提上议事日程。

2022年8月1日,在业委会协调下,施工队正式进驻锦秋家园7号楼,开始了楼顶的修复工程。

“小区作业面窄,楼又高,无法用吊车,施工人员只能搭吊篮向楼顶运输建材!”张燕鹏告诉记者,破坏容易恢复难,修复工程施工难度很大,需要持续半个月左右,考虑

到小区中不少孩子9月开学恢复上课,为了让修复工程赶在孩子们上课前完成,只能选择冒着酷暑施工。

“以前看新闻,拆违,强拆,很少看到对居民的处罚,这场发生在我们身边的诉讼,虽然时间久,但让我们看到侵犯公共利益也是需要付出代价的!”这场耗时6年的诉讼在居民间引起了很大的震动,一位居民这样告诉记者。

记者了解到,整个屋顶防雨棚修复工程预计在8月底前完工。业委会代表全体业主权益告业主胜诉的胜利,让锦秋家园业委会成员们看到了小区基层治理中法律的力量。

“起诉之前,有不少顶层业主也在观望,如果我们没有拿起法律的武器,也许大家就会觉得法不责众,屋顶‘挖’露台的现象会如雨后春笋般出现。”张燕鹏说。

## 影响 破坏后遗症陆续显现

这户居民楼顶“挖”露台的行为,让业委会的委员们也感觉不可理解。

时任业委会主任的余志华带着委员们爬上楼顶一探究竟,业主却说不是“违建”,“我们又没有加盖东西,怎么算违建?我们是合理改造!”

找来了居委会、街道以及城管等执法部门,多次上门,最终露台搭建工作被叫停,但“挖”出的露台却不能像违建一样一拆了之,业主一直拒不恢复原状。

随着时间的推移,破坏

防雨棚的后遗症陆续显现:电梯设备层上方开始出现渗水,防护钢丝网与防火岩棉塌陷,一到下雨天,因为出现大范围暴露,防火岩棉吸水后也往下渗水。而原来雨水通过海洋铝防雨棚都会汇集到排水道中,破坏后雨水就顺着楼顶两侧往下流。

“家里变得冬冷夏热。”唐先生家首当其冲受到影响。7号楼其他居民家里很快也被波及,原来因为两组烟道被削帽,楼下几十户居民家里排烟不畅,厨房、厕所频繁出现反味,居民的意见

越来越大。到后来,海洋铝防雨棚其他部位因为应力结构改变出现变形、裂缝,尤其是悬空的部分,出现了拇指粗的缝隙。

因为装修业主的拒不配合,屋顶的修复工作一直没有进展,尤其是当年还出现了楼顶构件坠落砸中行人的事故,让业委会更加忧心:如果置之不理,不仅居民的生活会受影响,而且万一发生坠落事故,伤及性命是不能承受之重。

一户业主侵犯了公共利益,该如何追责?由谁追责?

## 示范 用另一种途径捍卫公共利益

“锦秋家园业委会起诉业主并最终胜诉的案件,在实践上具有一定的示范意义。”来自北京威诺律师事务所的江律师是锦秋家园业主委员会的诉讼代理人,在接受记者采访时他表示,关于业主委员会的诉讼主体资格问题,在法律和司法解释层面并不是很明确。司法实践中,有法院直接以业主委员会不具有诉讼主体资格为由裁定驳回起诉,也有法院以业主委员会提起诉讼未经合法程序获得业主大会授权为由裁定驳回起诉,当然也不乏肯定业主委员会的诉讼主体资格的案例。锦秋家园业委会起诉业主一案,庭审中被告也辩称业主委员会

不是适格主体,但未获法院支持。江律师表示,该案为确立业主委员会具备诉讼主体资格补充了一个有意义的案例。

此外,违法建设不仅损害其他业主的合法权益,也损害业主公共利益,以往大多通过居民投诉、行政执法等途径解决,业主委员会作为业主公共利益的代表者和维护者,通过提起民事诉讼来纠正这类损害公共利益行为,让行为人承担应承担的责任,也为此类纠纷的解决提供了另一个路径,有力地捍卫了公共利益。

(北京晚报)

## 追责 业委会将业主告上法庭

为了维护广大业主的利益,业委会成员协商后咨询了专业律师,最终决定,拿起法律武器,代表全体业主将这户业主告上了法庭。

不过,首先面临的问题是业委会作为业主大会执行机构,不具备独立法人资格,是否能起诉业主?法律专业人士答复:能!

“海淀法院在这个案子上积极作为,一开始就接收了我们的起诉材料,并在2017年3月正式予以立案。”第三任业委会主任孔沛哲告诉记者。

没有先例,业委会在律师的帮助下,积极取证。业委会成员们通过狭窄的天窗

爬上楼顶,半蹲着在防雨棚下拍摄照片视频,搜集破坏防雨棚的证据。

案件的承办法官积极地做了很多细致的工作,比如协调帮助调取图纸、进行司法鉴定,还做了大量的释法说理工作。

业委会换届后,作为锦秋家园第三任业委会主任,孔沛哲接过了“接力棒”,持续跟进这一案件。

最终一审后双方都没有上诉,服判息诉。

诉讼请求是希望涉事业主恢复原状,但是原状到底是什么样?要恢复到什么程度?法律是不能凭感觉的,得有理有据。最终通过调取

住建部门的档案,找出了20多年前小区竣工验收图纸。“开始还有人我们坚持不下去,为了别人的利益,业委会成员有的放下自己几十万上百万的生意,有的打乱自己的工作节奏,有的放弃自己的休息时间……”今年5月份刚当选锦秋家园第四届业委会主任的张燕鹏,也是上届业委会成员,见证了三届业委会委员前赴后继的努力。

案件前后历时两年多,开庭、调解、谈话、鉴定、递交材料、宣判、申请执行……出入法院30余次,终于在2019年6月一审胜诉,法院判决当事业主恢复原状,判决生效,案件转入执行程序。

**苏和堂周年庆典溯源燕窝9.9元/克**  
苏和堂南禅寺店(解放南路701号/朝阳公交停车场旁) 400-102-0026  
● 遗失吴梓然出生医学证明, ● 周国琴 WUXP5606 执业证号  
编号: P320992777, 声明作废 02000232020580002017007684  
● 遗失王奕晴出生医学证明, 编号: 1320012741, 声明作废 广告热线 82767591