

租婚后,消防验收未通过无法开业

法院判决出租方赔偿承租方45万元

本报记者 王裕奎
通讯员 牟慧敏 李隆财

租赁房屋开网吧,消防验收未通过,导致不能按时开业,客户终止了与自己的合同。近日,东港法院审结一起房屋租赁合同纠纷案件,判令出租方赔偿承租方各项损失共计45万余元。

2013年8月5日,赵明(化名)与某家电公司就自己租赁日照市某路居委沿街门面房事宜签订房屋租赁合同一份,合同约定租金为30万元,租赁面积为600平方米,租赁期限为十年,租赁用途为网吧。

合同签订当日,赵明交给家电公司水电费押金2万元。随后赵明又缴纳15万元的租金。合同签订后,家电公司即将该涉案房

法官说法

房屋未经消防验收合格,非合同生效的必要条件

《最高人民法院答复云南省高级人民法院〈关于未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同如何认定其效力的函复〉》规定:“租赁合同涉及的房屋不属于法律规定必须经过消防机关验收的,人民法院不应当以该房屋未经消防验收合格为由而认定合同无效”、“租赁房屋用于开设经营宾馆、饭店、商场等公众聚集场所的,向当地公安消防机构申报消防安全检查的义务人为该企业的开办经营者,但租赁标的物经消防安全验收合格,不是认定房屋租赁合同效力的必要条件”。

本案中,原告所租赁的房屋不属于必须要按照国家工程建筑消防技术标准进行设计的对象,

房屋交付给赵明。赵明即开始对涉案租赁房屋进行装修。

此后赵明多次要求家电公司提供该涉案房屋的整体消防验收合格手续,家电公司一直未能提供。同年8月26日,家电公司的法定代表人给赵明出具承诺书一份,内容为:承诺于2013年9月21日前将消防备案到位,过期承担一切损失。

但是到期后,该家电公司仍未提供涉案房屋的消防验收合格手续,导致赵明无法办理工商、文化许可证,不能按时开业,致使赵明的合作方对赵明不信任并终止了与赵明的合同,造成赵明损失。

双方协商未果,赵明以公司构成根本违约为由诉至东港法院,请求法院判令公司返还自己房屋租金15万元及水电费押金2

万元;赔偿自己房屋装修费、电器设备、及机器折旧费等损失共计79万余元。

东港法院经审理认为,赵明所租赁房屋并非属于按照国家建筑工程消防技术标准进行设计的对象,双方当事人在签订合同时,也未将租赁房屋经消防验收合格约定为合同生效条件,双方签订的租赁合同所涉房屋未经消防验收合格并不必然导致合同无效。

但所涉房屋未经消防验收直接导致承租方经营的网吧无法申请开业,合同目的不能实现,出租方应当赔偿承租方损失。东港最终法院认定被告赔偿原告各项损失共计45万余元。后赵明不服,上诉至日照市中级人民法院,近日,中院维持原判。

双方在签订合同时,也未将租赁房屋经消防验收合格约定为合同生效条件,故双方签订的房屋租赁合同不具备合同无效的情形,且涉案合同是双方在平等自愿的基础上签订的房屋租赁合同,系双方当事人的真实意思表示,该合同合法有效。

虽然房屋未经消防验收合格不是合同生效的必要条件,但消防验收是开办网吧的前提条件之一,因被告某家电公司在承诺期限内未能提供涉案房屋的消防验收手续,导致原告无法办理网吧开业前所需手续,致使合同的目的不能实现的,可以解除合同。

“原告装饰装修涉案租赁房屋是经过被告某家电公司同意

的,因被告某家电公司的违约导致租赁合同解除,原告可以要求被告某家电公司赔偿装饰装修损失。”办案法官介绍。

对于原告主张的其他损失,因原告与被告某家电公司在签订租赁合同时未将涉案租赁房屋是否经过消防验收合格作为合同生效的前提条件,且原告在租赁合同履行过程中对涉案租赁房屋尚未验收合格的事实也是明知的。

原告在明知涉案房屋尚未经过消防验收合格且开办网吧所需手续尚不完备的情况下,盲目投入造成了不必要的损失,原告对于自身的损失负有不可推卸的责任,原告要求被告赔偿由此造成的损失,法院不应支持。

为争房产亲兄弟对簿公堂 遭儿逼迫九旬老太作伪证

本报6月26日讯(记者 王裕奎 通讯员 刘利红 贾玉梅)为了争房产,兄弟二人对簿公堂。老大为了争得房产,将九旬老母强行带走,并逼迫其作假证,然后才将她送回。

朱老太今年90岁,共养育子女9人。小儿子韩五(化名)认为朱老太原先居住的老房子是分家时分给自己的个人财产,现在因朱老太生活不能自理搬出老房子,韩老五准备对房屋进行翻新,大儿子韩老大(化名)认为房屋是其母亲的老年房,每个子女都有份额,阻挠韩老五翻新房屋,并私自砍伐院内的树木。

双方各执一词,互不退让。韩老五以韩老大侵犯了他的房屋所有权为由起诉至法院,要求依法确认房屋所有权并判决韩老大停止侵害。

审理过程中,原被告母亲朱老太先后三次到庭作证。本案第一次开庭时,朱老太陈述争议房屋确实是分给韩老五的,作为其婚房使用,因为韩老五一直在外当兵,转业后便安排了工作,并在城区购买了楼房,村里的老房子一直由朱老太自己居住。第一次开庭结

束后,朱老太在韩老大的带领下找到办案法官,又称争议房产是自己的老年房,子女都有份额,前后矛盾的证言令办案法官非常疑惑。

在第二次庭审中,朱老太在众子女的陪同下再次出庭作证,证言与首次出庭作证的证言一致,在法官的再三追问下,朱老太终于道出了其中的实情,原来第一次开庭之后,韩老大强行将她接走,并逼迫她作虚假证言,作证后又将她送走。朱老太的其他子女对韩老大的所作所为感到极其愤慨,纷纷到庭为韩老五作证。

岚山法院经审理认为:因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。证人在受胁迫的情况下提供的证言不具有真实性和合法性,没有证明效力。

朱老太作为本案的主要证人,虽提供的证言前后矛盾,但因其后来作出了合理的解释,排除其在受胁迫的情况下所做的证言,对其第一次、第三次的证言予以采信。

结合其他家庭成员的证言,法院确认双方争议的房产归韩老五所有,判决韩老大停止侵害涉案房产。

“年轻创·造”的内在心动

雪佛兰全新一代科鲁兹内饰图全球首发



(2014年6月23日)雪佛兰全新一代科鲁兹在四月北京车展上全球首次亮相,展现了令人耳目一新的外观设计,也让消费者对当时未能揭幕的内饰充满期待。今日,上海通用汽车正式发布全新一代科鲁兹的内饰图。由通用汽车全球设计团队通力协作而成的全新一代科鲁兹,在内饰设计上同样遵循了雪佛兰下一代产品设计理念“令人心动的造型设计(Design With a Heartbeat)”,将“动感、精致、高效、创新”的设计元素融汇其中,更以智能科技与美学设计相结合,带来更富乐趣的驾乘享受。

动感造型+高效空间??打造令人心动的内饰空间

动感,是全新一代科鲁兹在产品设计上始终不变的话题。经典“飞翼式双座舱”传承了雪佛兰经典跑车科尔维特和科迈罗的标志性设计,在融入跑车般的流线型运动风格的同时,具有宽敞舒适的驾乘空间,主副驾同等的视野则有效增强副驾乘坐人员的参与感,体验更多乘车乐趣。三幅式多功能真皮方向盘加上双炮筒运动仪表盘,带来个性十足的视觉冲击,时刻挑逗着年轻人的运动激情,与动感流畅的整车外观相得益彰。

凭借空间舒适最优化的设计理念,全新一代科鲁兹在造型美学最优化与驾乘舒适最优化上达到完美合璧。通过车身布置和结构优化,将风挡下沿中心点前移,

并采用外扩的四轮和向后延展的车顶弧线设计,全新一代科鲁兹的内部实用空间得以进一步扩大。同时,再配合设计更紧凑的全新发动机,令座舱空间尤其是肩部和膝部得到最大化利用,其中膝部空间较上一代车型更增加了22毫米,提升了一倍多,充分保证了车辆内部优良的空间尺寸和驾乘舒适性。此外,蝶翼式简约集成的智能中控台,让驾驶者对各项功能一目了然,操作直观而便利,从人性化角度诠释了“高效”的内涵。

创新配置+精致细节??展现个性魅力的细节品质

两年前设计出概念车Tru140时,雪佛兰就洞察到未来年轻消费群体将越来越关注车辆内饰设计的精致感,以及在细节处理上表现出的品味。为满足年轻消费者的需求,与Tru140一脉相承的全新一代科鲁兹内饰体现出创新、精致的设计。

全新一代科鲁兹在内饰配色上,大胆地使用了大面积的马鞍棕色,营造出高品位的内部整体空间感。其前仪表台、门板和座椅均采用手工缝制的马鞍棕色高档皮革包裹,给人以精致细腻的质感。同级领先的8英寸多点触控智能显示屏大气而时尚,配以首次搭载的雪佛兰MyLink 2.0智能车载互联系统,可畅享蓝牙语音、智能导航、智能手机双屏互动投射、免提通话及音乐、图片等丰富的娱乐和通讯功能,更有丰富的个性化APP应用程序内置,为追逐时尚的年轻消费者打造不间断的互联空间。恰到好处镀铬装饰与车身外型上的镀铬饰条相呼应,在钢琴烤漆面板中控台和冰晶蓝按键氛围灯的映衬下,彰显品味。空调旋钮带有液晶温度显示,呈现出精心的细节处理。

从外形到内饰,雪佛兰全新一代科鲁兹将“动感、精致、高效、创新”的设计理念演绎得淋漓尽致,这就是雪佛兰带给我们的心动设计。

新东方 XDF.CN 留学直通车 One Stop Abroad

中国银行 BANK OF CHINA

高考结束,留学开始

2-4个月培训申请
一站式直通世界名校

权威留学专家说明会:

时间: 2014年7月5日 (周六) 14:00

地点: 日照市黄海一路18号中国银行五楼会议室

预约电话: 0633-8708286

到场即赠新东方
权威留学资料包

新东方20年精华沉淀,数千名学员成功见证。15-20岁中国学生直升海外大学的平台。新东方与国外名校联手打造美加/英澳留学直通车。资深教师、课程顾问、留学专家三方强强联手,提供全方位一站式服务。

美加留学直通车(托福、SAT、封闭营) 专线: 0532-85038988

英联邦留学直通车(封闭营、走读班) 专线: 0532-85038987

前途出国留学申请专线: 0532-80882888