

文/片 本报记者 王杰

意外：  
已通过规划住建审批  
开工时一楼却又变卦

“电梯钱都交了,手续也是全的,我们啥时候能开工?”预定开工日期已过俩月,自家单元楼的加装电梯工程迟迟不见开工,济南市明湖小区一单位宿舍业主老郭很是着急。

小区共有两栋单元楼,今年年初,两栋楼业主一起计划安装电梯,前期一切顺利,两栋楼加装电梯的申请同时通过规划和住建部门审批,随后又同时领到开工手续。老郭家有瘫痪在床的妻子,常年无法下楼,“以前自己身体好,还能背着她下楼,可现在年纪大了,自己爬一趟楼都累半天,更别说背她了。”老郭称,自拿到开工手续那天,自己便天天盼着加装电梯。

原以为已经100%不反对,且在公示15日之内没人提反对意见,但开工当天,一楼业主又因电梯挡光原因,阻挠电梯开工。“作为联系人,我已经去过很多次了,好话也说了,可他们就是不同意。”对于一楼业主的临时变卦,老郭很是无语。

“挖掘机刚开进小区,一楼业主就站在单元楼门前,不让工人动工。”想起当天情景,负责这两栋楼加装电梯工程的山东正迅电梯公司经理汤修贵记忆犹新。

“老楼加装电梯毕竟是新生事物,一楼业主担心采光、噪音等问题,在所难免。”汤修贵称,当天一楼业主情绪激动,他就让施工队伍撤出小区,缓和了局面,并建议老郭等楼上业主再跟一楼业主好好协调一下。

“大家毕竟是一个单位的,有事也好商量。”原本以为隔几天便可以开工,但一楼业主始终不同意,“之前也遇到过类似事情,居委会、街道办或者单位出面协调,基本都能解决,但没想到这次拖了这么长时间。”

感慨：  
钱都交了事却没办成  
发起人感觉愧对业主

老郭本就是社区热心人,热心肠人人皆知,在小区内很有人缘。虽已退休,但他还义务管理着小区活动室。事到如今,作为联系人的老郭内心有些愧疚,“大伙儿都交上钱了,事却没办成,辜负了大伙儿的期望。”

“一楼就是以电梯挡光为由不同意,其他也不说。”老郭分析,碍于邻里关系加多年同事的情面,一楼业主肯定有其

# 手续齐全钱也交了 一楼变卦开不了工 如果装不上,电梯公司就赔大了

70多岁的济南市民老郭最近很无奈。自家单元楼加装电梯的计划原本很顺利——三分之二以上业主同意并且100%不反对,加装工程也通过了规划、住建部门审批同意,业主也缴纳了电梯款。可眼看着就要开工,却又因一楼业主临时反悔而一拖再拖。如今已过俩月,仍无转机。



隔壁单元楼电梯已经开始架设,但老郭所在的单元楼门前还是一片空地。

他难言之隐。为此,他曾几次委托汤修贵出面,劝劝一楼业主,也问问到底有什么要求,“只要有要求,我们都尽量满足,起码先能开工。”

“业主一般纠结于采光、噪音等问题,或者是感觉在装电梯一事上,他们的意见没有得到足够尊重,想要道歉或补偿。”结合之前在其他小区加装电梯的案例经验,汤修贵便答应了老郭的请求,先后几次带着设计图纸、电梯图片等资料拜访一楼业主,打算向其讲解加装过程以及噪音、采光等问题,“人家不听,要么直接就不开门。”

为了此事,汤修贵也曾专门咨询了律师。“律师说,能和谈最好;但如果真的撕破脸了,鉴于当时一楼业主同意又反悔的情况,可以走诉讼途径。”汤修贵说,因为该单元楼加装电梯已经通过了规划、住建部门审批许可,法院判定开工的胜算很大。

“能不走那步就别走,毕竟都是多年的老同事了。”汤修贵曾建议老郭等业主通过法律途径解决这个问题,但老郭坚决

不同意。“毕竟加装电梯对一楼的出行、采光有影响,但有些话邻里之间碍于情面不好讲。如果到法庭上,大家撕破脸了,这以后还咋在一个小区住。”

着急：  
没想到会有这种风险  
投入的资金恐难收回

“我心里比他们更急、更焦虑。”面对老郭等高层业主的着急,汤修贵坦言,两个月前,业主虽然交了10多万元定金,但远不够自己目前投入到该栋楼加装电梯工程上的资金。“一部电梯将近50万元,光是设计费、电梯预订费都超过了10万元。”

一想到如今的局面,汤修贵也十分头疼。“本来作为生意人,我完全可以不参与这种事情;但每次楼上老年人来找我,我于心不忍,就参与协调。”但往往自己电梯公司经理的身份,让协调结果反而会不尽如人意,“人家可能会想,你是装电梯赚钱的,你劝我装电梯,还不是为了赚钱。”

“施工人员一去现场,一楼

业主就在现场闹,用各种手段阻挠施工。”此前,因为一切施工手续合法,在高层业主的支持下,汤修贵还曾试图强行施工。“老大爷、老大娘直接坐在挖掘机前,这种阵势,谁还敢开工?”

随着济南市老楼加装电梯事业的推进,汤修贵目前在济南已拿下了50余部加装电梯项目。在这众多的加装电梯项目中,像上述这种“工程已经通过规划、住建部门审批同意,业主也已缴纳电梯款,工程即将开工却又因一楼业主临时反悔而一拖再拖”的项目并非个案。

山东省财政厅宿舍的老楼加装电梯项目也遇到了类似情况,同一单元楼宿舍都在开工建设,只有市民丁先生所在的单元楼毫无动静,原因便是一楼临时反悔。为此,丁先生多次联系市中区房管部门,“他们的意见便是,建议我们先停工,把邻里问题解决后再开工。”

“业主钱交上了,公司也把钱汇给生产厂家了,本以为一切都妥了,却没想到会有这种风险。”汤修贵说,由于加装的电梯都属于定制产品,并非像市场上

“这家不装,别家还照样可以装”的标准通用类商品一样,“这部分资金还不知道咋收回。”

律师：  
法律暂无明确规定  
邻里协商解决最妥当

24日,记者咨询了济南市历下区、市中区等房管部门工作人员。相关工作人员皆表示:类似问题的确存在,但基于目前济南市相关政策文件并没有有效的解决办法,要么先停工化解矛盾,要么通过法律途径来解决。

“加装电梯相关手续是齐备的,就是说在有关部门备了案,获得了批准、行政许可,这一块已经没有问题了,程序上来说的话可以正常施工。”山东大学法律专家、北京大成律师事务所(济南分部)律师李友震说,“从邻里关系考虑的话,通过业主所在单位、社区居委会等多方的协调,楼上楼下达成利益平衡,这样的方式最适合。如果最后实在谈不成的话,任何一方都可以向法院提起诉讼,由法院进行最终的裁决。”

目前,济南市老楼加装电梯“100%不反对”关卡,让单元楼任何业主都有“否决权”,只要有一位业主坚决反对,其余所有业主的愿望就会“泡汤”。“法律对此没有明文规定,各界并未达成共识。”李友震说。

据其介绍,目前法律界关于老楼加装电梯有两种观点:一种是,根据物权法的规定,小区加装电梯就应该100%业主同意,依据“物权归个人所有,不允许使用少数服从多数”这个原则,从而确保个人财产不受侵犯;另一种则是根据《物业管理条例》第12条规定,老旧小区多层住宅加装电梯,达到两个“三分之二”就行,即同意加装电梯的应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上、且占总人数三分之二以上的业主同意。

对此,李友震认为:根据物权法“妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险”、“侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以请求损害赔偿,也可以请求承担其他民事责任”等规定,“低层业主维护物权,并不一定要取消加装电梯,在提出解决影响采光、噪音等诉求时,可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。”

“国家住建部门应该出台统一的规定指导老楼加装电梯,而基本的原则还是要坚持《物业管理条例》‘两个三分之二’的原则,同时多渠道维护不赞同者。”李友震说。

## 城市,让生活更美好 | 文明,让城市更美丽



文明出行



搀扶老人



孝敬父母



保护环境