

购买二手住宅后申领电梯卡遭拒

法院判决确认电梯共有权随房转让

加装电梯作为提升老旧小区宜居水平的便民举措,能有效破解“悬空老人”等出行难题。但因涉及多方利益主体,在实施过程中往往出现矛盾。近日,发生在上海徐汇区某小区因二手房交易而产生的加装电梯权益纠纷引发关注。



图据AI生成



申领电梯卡遭拒 买家起诉原房主

2022年,钱女士购买了陆女士位于上海市徐汇区的一套住宅。在签订房屋买卖合同前,该住宅所在楼栋的电梯加装工程已近尾声。陆女士声称,已经付清全部分摊费用,并反复强调电梯加装好之后即可安心使用,非常方便。钱女士没想到的是,购买房屋一年以后,加装电梯试运行,自己去申领电梯卡却遭到拒绝。加装在自家楼栋里的电梯自己却使用不了,这令钱女士非常气愤。

上海市徐汇区人民法院法官何诘弥表示,在房屋买受之后,买方想使用电梯,原房东向居委会,包括街道和电梯加装公司说不会再用电梯了,要求把1万多元退回。对此,相关单位就有点吃不准,不敢把电梯的使用卡发放给新的房东。

法院经过调查发现,原被告双方在合同中,并没有就购房款中是否包含电梯权益作出约定。

卖家陆女士说:“我们去签合同的时候,大家都没提到这个电梯。”

买家钱女士说:“为了让我们买她的房子,她告诉我们当时安装电梯,她摊了很多钱,但是她说这个也不跟你们再算了。”

钱女士始终无法获取所购住宅的电梯卡,严重影响了日常生活。于是,钱女士一纸诉状将卖家陆女士告上了法庭。

法院判决:

对所购房屋加装电梯享有共有权利

在这起关于加装电梯的使用权纠纷中,买卖双方各有说辞,那么电梯权益是随房屋一并交割还是可单独拆分?法院又会如何认定?

何诘弥表示,如果现在买受人已经是成为专门房屋的权利人了,那么电梯的权利她也应当享有。

我国民法典第二百七十三条规定,业主转让建筑物内的住宅、经营性用房,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

法院经审理认为,加装电梯权益随房屋所有权转让而转移。而对于案件审理过程中,被告陆女士提出,钱女士应将自己支付的加装电梯分摊费用全额返还的主张,法庭不予支持。

何诘弥说:“我们考虑了几个点,一个是在房屋买卖的时候,尽管这个电梯没有落成,但是下面的基坑已经挖好了,维护设施也好了,按照买受方的说法,当时出卖方也跟她讲,这个以后会有电梯的,你居住起来是相当方便的。况且是房屋过户之后,原来的房东,也就是出卖人,也并没有向买受人去追讨过这1万多块钱的加装费用。直到这个电梯一年半落成了之后,才因为电梯发卡的时候发生了一些纠纷,她才来催讨这笔费用。我们认为从还原的意思表示上面来看,当时电梯的价款是已经含在了总的房款里边了。”

法院最终判决,确认钱女士对所购房屋加装电梯享有共有权利。目前,该案判决已生效。

据央视新闻

大爷长期遭受家暴 民警了解后“劝离”

近日,山东济南公安披露一起八旬老人因遭受老伴长年家暴而求助民警的警情。85岁高龄的赵大爷曾三次走进派出所求助,原因竟是不能忍受配偶对他的家暴,想离婚。

赵大爷的老伴儿赵大娘也已年过八旬,她打架骂人从未吃过亏,对丈夫赵大爷也是这样,稍不满意张口就骂,动手就打。年轻时,赵大爷好面子,怕离婚影响不好,他们育有4个儿女,一旦离婚,孩子的抚养等诸多问题都是不好解决的。如今,80多岁的赵大爷渐渐吃不消了,他鼓起勇气走进派出所,让民警替他做主,在有生之年把婚离了。派出所的唐警官对夫妇二人做工作,讲老年夫妻更应该相互关心和体贴等,但老太太就是听不进去,直到两个小时后唐警官离开,老太太仍无悔改的意思。

又过了两个多月,赵大爷由孙子搀扶着走进派出所。原来,赵大爷中风住院了,即使这样,赵老太太还跑去医院闹过一回,从没关心过赵大爷的病情。赵大爷出院后第一件事就是找唐警官帮忙离婚。

唐警官把赵老太太和几个子女叫到派出所,郑重地说:“今天是为着赵大爷离婚的问题。通过这近半年的调解,我感觉两名老人性格不合,没有感情,离婚是最好的解脱。”之后,在子女们的见证下,民警协助他们完成了离婚手续。

据《春城晚报》