

新业主能享有原业主的电梯使用权吗？ 重庆巧解“悬空”老人的乘梯之困



加装电梯影响采光 达成协议无偿使用

重庆市万盛经济技术开发区体育路某小区楼房建成已20多年，共8层，由于建成较早，设施比较陈旧，没有电梯，平时上下楼只能靠楼梯。2021年，政府鼓励老旧小区加装电梯，并可进行财政补贴。于是，包括张某等在内的16户业主开始筹备集资加装电梯事宜，陆续筹集了资金，并办理了报建等手续。但此举也遭到了其他几户业主的反对。为防止电梯安装好后未出资的业主“搭便车”，16户业主约定只有发电梯卡的住户才能使用电梯。

经过多方勘察和研究论证，他们决定将电梯安装在楼栋旁边，其位置正好要经过5-3号房屋的主卧室和厨房。5-3号房屋业主黄某认为，加装电梯的位置对其房屋通风采光、隐私等造成不利影响。

黄某提出，自己并不反对安装电梯，但是其受到的损害应当获得相应补偿。最终，黄某与张某等16户业主签订调解协议，约定黄某不用分摊电梯加装费用，享有无偿使用电梯的权利。最终，电梯加装工程顺利推进，2022年1月竣工验收。

退休后的朱某想找一个出行便利的小区养老，正好黄某也想出售5-3号房屋。2022年1月，朱某与黄某签订了房屋买卖合同，黄某将5-3号房屋出售给朱某，约定成交价格40万元，包含水、电、气“三通”及电梯安装的费用。2022年2月，双方办理了不动产转移登记手续。2022年7月，黄某将5-3号房屋和电梯卡一并交付给朱某。

朱某搬进新居后，张某等集资业主随即找上门，在门上张贴告示，要求其缴纳电梯安装费用1万元。朱某认为张某等人无权干涉其使用电梯，便不予理会。但接下来，朱某发现电梯卡刷不了了，提示需要充钱才能继续使用。

朱某随即将张某等16户业主起诉到重庆市綦江区人民法院。

在城镇老旧小区的多层住宅里，因为没有安装电梯，一些行动不便、上下楼困难的老人就被困在家中，成为“悬空”老人。住在重庆某小区的朱某年近六旬，也是这样一名“悬空”老人。为解决上下楼的问题，他特地购买了一套新加装电梯的老旧小区房屋。可让朱某没想到的是，自己竟然会为了电梯使用权和其他业主对簿公堂。近日，重庆市綦江区人民法院审结了这起业主共有纠纷案，判决朱某作为新业主，继续享有原业主黄某对电梯的使用权，不用承担电梯安装费用。此案的判决，彰显了人民法院能动履职，正确适用利益衡量，妥善兼顾各方权益，助力构建守望相助的邻里关系，弘扬文明、诚信、友善的社会主义核心价值观。



受让人可承继权利 办法析理支持诉请

朱某请求法院判决确认其不承担电梯安装费用，享有电梯使用权，理由是前业主黄某与张某等16户业主已签订调解协议，约定5-3号房屋不承担电梯安装费，其作为该房屋的现业主，也不应承担电梯安装费。

张某等16户业主认为，享受免费权利的是黄某，而不是5-3号房屋，因而朱某并不享有免费乘坐电梯的权利。

綦江区法院审理后认为，案涉电梯属于建筑物的共有部分，业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

本案中，加装电梯对5-3号房屋采光、隐私等方面造成不利影响。原业主黄某与张某等16户业主达成协议，约定张某等16户业主分摊黄某加装电梯的集资费用，承诺黄某免费享有电梯使用权。黄某无偿使用电梯的权源基础是加装电梯给5-3号房屋造成损害而给予业主的适当经济补偿。

《中华人民共和国民法典》第二百七十三条第二款规定：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。本案中，虽然5-3号房屋产权发生转移，但加装电梯对该房屋业主的采光、隐私等损害会持续客观存在。免费乘坐电梯的权利应当跟随房屋产权转移一并转移。故朱某作为5-3号房屋的新业主，亦继续享有黄某对案涉电梯的使用权。

综上，张某等16户集资业主以朱某未缴纳电梯安装费用为由阻挠其使用电梯的行为不当。原告朱某诉请判决确认其不承担电梯初始安装费用并享有电梯使用权的诉求理由成立，应予支持。

判决后，法院也对双方进行了释法明理。朱某承诺自愿均摊使用电梯期间产生的维修费、电费等，被告方表示认可，案件得到实质性解决。

据人民法院报

老人遗嘱 将遗产给女儿 孙女起诉要求分割

余老伯生前留下遗嘱，将所有遗产都留给女儿。在余老伯去世后，孙女小余将姑姑、叔叔等人诉至法院，要求重新分割遗产，理由是爷爷的遗嘱违反了民法典规定的“必留份制度”。

近日，上海市第二中级人民法院（以下简称“上海二中院”）对此案作出判决。

余老伯和妻子王阿婆共有两子一女，大儿子英年早逝，留下一女小余。2022年5月，余老伯亡故。葬礼上，其女儿出示了父亲的遗嘱，上书“将我包括房屋在内的所有财产给女儿继承。”该遗嘱由余老伯书写并签名，注明年月日。

对此，大儿媳认为自己的女儿作为代位继承人可以依法代位继承余老伯的遗产。此外，根据民法典第一千一百四十一条规定，遗嘱应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额。小余年仅11岁，没有生活来源，也没有劳动能力，符合该条法律规定，而余老伯的遗嘱没有为小余保留必要的遗产份额，其遗嘱应当无效。

一审法院认为，余老伯立有自书遗嘱，根据遗嘱内容，该部分应由其女儿继承，但遗嘱没有为孙女小余保留必要份额，故对继承份额进行了调整。

上海二中院经审理认为，代位继承是法定继承的组成部分，遗嘱继承中不适用代位继承。本案中，余老伯生前立有有效遗嘱，应当按照其遗嘱处理余老伯遗产中的案涉房屋产权份额。

从继承人资格角度考虑，代位继承人代替的是已去世继承人的地位，而遗产分配时的“必留份制度”一般考虑的是继承人的情况，而非代位继承人的情况，故本案中不能适用民法典第一千一百四十一条。

综上，上海二中院改判按照余老伯的遗嘱分割遗产，驳回小余的诉讼请求。 自红星新闻