

加装电梯“被签名” 一楼业主要求拆除

把业委会和物业诉至法院



见习记者 姚沁艺

加装电梯本是一件惠民工程,然而,近日,家住上海市静安区宝源路某小区的一楼业主王先生,却因加装电梯和业委会、物业对簿公堂,要求拆除电梯。原因竟是,有人在该楼栋加装电梯征询过程中的一份《多层住宅加装电梯业主意见征询和协议》中,伪造了王先生的签名。同时,王先生认为,加装电梯后对自家房屋的采光、通风等造成了影响。

这到底是怎么一回事?昨天,上海市静安区人民法院(以下简称“上海静安法院”)开庭审理此案。

业主/ 要求排除妨害“拆电梯”

据了解,系争房屋所在楼栋为1梯4户,结构层高6层,共有24户。2019年12月28日,系争房屋所在楼栋开始安装电梯,至2020年9月8日完工,电梯目前正常运行。

王先生指出,其在该楼栋的房屋长期对外出租,自己很少来。没想到,在自己没有签字同意的情况下,自家房屋所在楼栋竟然完成了电梯加装。他通过询问业委会和物业,又找到施工单位,发现同一楼栋的邻居在《多层住宅加装电梯业主意见征询和协议》上伪造了自己的签名。而王先生又认为,电梯启用后,自己家的通风、采光、消防安全等均受到影响。针对此事,他多次试图和小区业委会、物业协商,但都没有得到令他满意的答复。因此,王先生将该小区业委会和物业告上法院,要求两被告排除妨害,拆除电梯。

被告方则认为,系争房屋所在楼栋加装电梯的方案符合相关法律法规,并且原告在诉讼中所主张所称通风、采光、噪音、消防安全等,实际也并

没有受到影响。同时,被告方认为既有多层住宅加装电梯是一个政府的民生工程,应当保障居民的合法权益。因此原告的诉请既没有事实依据,也不符合法律的相关规定,依法应当驳回原告的诉讼请求。

原告/ 文件签名并非本人所签

那么,《多层住宅加装电梯业主意见征询和协议》上的王先生签名,是不是原告王先生本人所签?若此签名不是王先生所签,能否对电梯加装项目的审批通过产生影响?

原告王先生提出,上述文件上的签名不是本人所签,王先生也没有出具过委托书委托他人签名。此外原告方认为,没有本人签名,会对电梯的审批通过产生相应的影响。

原告方称,根据《上海市住房城乡建设管理委员会上海市规划国土资源局上海市质量技监局关于本市既有多层住宅增设电梯建设管理相关建设审批的通知》(沪建房修联〔2016〕833号)(以下简称“通知”),既有多层住宅业主或者居民有增设电梯申请实施计划时需要的材料包括“加装幢90%以上业主同意(其他业主无明确反对意见)的相关协议,包括改造资金分摊、后期运行及维护保养费用方案及其它需要约定的重要内容等”。

原告方认为,既然提到其他业主无明确反对意见,也就是说,该安装电梯实行的是一票否决制,如果说有一户业主明确表示反对的话,该栋楼的电梯是无法加装的。

被告方则认为,经被告方在庭外向小区居民了解得知,这份《多层住宅加装电梯业主意见征询和协议》是该楼栋的一位居民在整个楼层进行了自发的意见调查,由于原告本人常年不居住在房屋里,于是这位居民通过电话的形式和原告确认了加装电梯的情况,原告在电话中口头同意愿意加装电梯,在此情况下,这位居民在自己制作的这份表格上代为了做了登记,但是该登记也没有违

背原告本人的真实意思表示,并且这个表格也不是两被告(业委会、物业)所做的。

另外,关于审批通过的影响问题,被告方认为,根据《通知》,本市既有多层住宅加装电梯需要物业管理区域内三分之二以上业主同意,加装幢90%以上业主同意,就可以进行推进备案审批。本案中,业委会不仅征集了系争房屋所在楼栋全体业主的意见,也征询了整个小区全体业主的意见,包括系争房屋所在楼栋在内,全体小区业主表决通过的情况,都符合《通知》内容,因此认为是符合相关法律规定,对于审批通过是没有影响的。

此外,根据原告方所称的“其他业主无明确反对意见”这点,被告方认为,原告王先生至少要有证据表明曾经表示出反对。

邻居/ 原告曾表示同意加装电梯

那么,在电梯加装工作的开展过程中,王先生到底持有怎样的态度呢?

被告证人钱女士表示,自己是住在系争房屋所在楼栋5楼的居民,该楼栋于2019年四五月份开始向居民征求加装电梯一事。在此期间,钱女士曾和王先生碰过头,“他当时说:‘我同意你们安装电梯,但你们不要影响我。’”钱女士称,一开始的方案里,电梯是正对着王先生家的窗户,后来居民考虑到这样会对王先生造成影响,就换了方案,把电梯位移动到旁边,转了方向,为此还增加了4万元的费用。

钱女士表示,电梯在2019年12月开始动工,2020年9月竣工。在此期间,原告王先生也没有提出任何意见。直到2020年10月底,应原告王先生要求,居委会、业委会、王先生和楼栋的自治小组开了一场协调会,在会上,王先生表示:“我同意你们加装电梯,但你们要感谢我。”

另一位被告证人王女士是该楼栋6楼的居民,她也表示,征询意见期间,原告王先生称同意装电梯,而从电梯安装到正式启用近一年的过程中,王女士没有听到过王先生的反馈。

而对于应王先生要求开展的协调会,王女士表示自己也参与了。她在法庭上称:“原告(在会上)是明确表示:‘电梯你们已经加装好了,我是从来都没有反对过加装电梯,一直是同意的。现在电梯加装了以后,你们楼上的居民上上下下方便了许多。’但是他觉得加装电梯,好像大家都应该要感谢他,就明确表示要感谢。”

原告方则认为,原告王先生曾明确表示过反对意见,此前已向法庭提交了原告王先生和该楼的组组长的微信聊天记录为证。

法庭并未当庭对该份证据进行质证,但在庭后,原告王先生向记者展示了这份聊天记录。聊天记录显示,2019年7月28日,王先生曾对楼组长称:“我不同意放那个位置,你们可以直接改接到大门位置,这样你们楼上资金压力就小了,你们楼上共同承担,到时你们电梯装好后享受到房价的提高,当初我买一楼就是图方便才买的,现在你们电梯一安装我们一楼的损失谁来负责。”

聊天记录中,楼组长表示目前的位置不影响任何人,而电梯一旦启用,2楼以上的人都会乘电梯上楼,1楼门厅实际就只有1楼在用,因此1楼也得到了实惠,并称现在的位置已是最佳位置,希望王先生能理解。

法庭上,双方当事人充分发表了自己的辩论意见,法庭将由合议庭对案件进行评议后,择日作出判决。

图片/晨报记者 张佳琪
制图/潘文健



多层住宅加装电梯业主意见征询和协议

基于广大业主对住宅加装电梯的意见,现根据本市既有多层住宅增设电梯的指导意义和相关规定,经业主讨论,拟在宝源路209弄逸源小区29号单元楼申请加装住宅电梯。为确保加装工作顺利进行,并在加装期间得到你的支持配合,现将将业主意见征询表送达给您,请您在仔细阅读后认真填写。

一、加装电梯

1. 是否同意加装电梯的意见

室号	产权人签名	同意	不同意	弃权
101		✓		
102		✓		
103	王	✓		
104		✓		
201		✓		