

买了隔壁小区的车位却停不了车,状告业委会和物业却被驳回

30万元买车位打水漂? 律师怎么说

本报记者 楼肖桑

老小区车位配比不足、停车难,家住翠苑新村的陈淑芬(化名)就遇到了这一问题,当与小区仅一路之隔的枫华府第小区有车位通过中介出售时,她花30万元买了一个。然而,枫华府第物业拒绝为其办理车辆出入证,她买的车位从去年三月闲置至今。

为此,她一纸诉状将枫华府第业委会和国都物业告上法庭,结果被法院驳回,不予受理。为何她的起诉被驳回? 购买其它住宅小区的停车位,风险真的这么大吗? 钱报记者就此咨询了律师。

买了隔壁小区的车位不能停 状告业委会和物业却被驳回

今年上半年,枫华府第小区在交付十多年后,某中介机构突然挂牌上百个枫华府第停车位,车位均价30万元。当时,周边小区二手停车位的价格在50万元左右。于是,枫华府第的这批车位引发抢购,短时间内销售一空。据悉,车位的购买者,既有枫华府第小区业主,也有周边小区的业主,还有附近几家银行的工作人员,有的自用,有的买来投资。

陈淑芬也是其中一员,她以为可以就此顺利解决停车问题,没想到被枫华府第物业拒之门外。

枫华府第小区的一位业主告诉记者,这批车位销售时,小区的很多业主并不知情。事发后,为了避免外来人员随意进出小区,业委会就要求国都物业对非业主暂停办理车辆变更登记及信息录入手续。

因此,不仅是陈女士,凡是非枫华府第业主,购买了车位都无法使用。

为此,陈女士起诉了枫华府第业委会和国都物业,要求他们为她办理车辆进出的相关手续,并赔偿车位不能正常使用而造成的损失。

但让她没有想到的是,她的起诉被法院驳回、不予受理。西湖区人民法院民事裁定书写明,陈女士所诉的车位变更登记及车辆信息录入事项,属于小区业主自治范畴,并不属于诉讼受案范围。

买车位的30万元白花了? 律师建议换个角度起诉

买了车位不能用,起诉还被驳回,难道30万元就这样“打水漂”了?

对此,杭州六合律师事务所律师郭铁城认为,法院的裁定没问题,车辆系统的登记问题属于小区自治范畴。但陈女士要维护自己的权利,可以从别的角度提起诉讼,起码这笔买车位的钱是肯定能退回来的。

“一是可以基于车位业主的身份,提起业主撤销权之诉,也就是主张业委会的决定侵犯了业主的权利。二是可以主张业委会的行为影响了车位的通行权,影响到对自己物权的处分,可以通过相邻权或地役权等要求业委会排除妨碍。”郭铁城给出了两种建议。

此外,陈女士在购买这个车位时,显然对无法办理出入证这一情况并不清楚,所以还可以起诉该车位的出售方,在出售方未尽合理提醒和约定下,可根据合同目的无法实现、出售方存在过错等原因,要求出售方退回车位并进行补偿。

至于业委会的做法,郭铁城表示:“业委会或物

业对小区进行管理,避免外来人员随意进出,其行为均应符合《物权法》《物业管理条例》《业主大会与业主委员会指导规则》等法律法规,按照法定程序进行,不应随意处置。”

住宅车位可以对外销售 但购买时要谨慎

购买其它住宅小区的停车位风险真的那么大吗? 这类车位的销售是否合法合规呢?

近几年来,随着车位价格的上涨,除了购买车位自用的人群外,还有不少人购买其它住宅小区的停车位进行投资。而对于住宅车位能否售卖给非业主这个问题,一直存在很多争议,相关的投诉比比皆是。

对此,郭铁城表示,《物权法》中规定车位在“首先满足小区业主”的情况下,是可以对外出售的。

而记者从枫华府第小区业主口中了解到,枫华府第的车位配比比较高,停车还算方便。“30万元的这批车位,也有业主买了,现在在群里原价甚至降价出售都卖不出去。”可见,枫华府第的车位算得上是已经“首先满足小区业主”,对外销售其实问题不大。

此外,郭铁城建议,非小区业主在购买这类车位时,应与出售车位方、小区业委会和物业明确该类车位是否能正常使用。在签订使用权转让合同时,应约定当不能使用时救济途径等来保障自身合法权益。



有买房问题
扫此二维码,问“我爱问佳骏”

89m²精装住宅 单价2万元/m²起

华元·北城芳满庭

项目咨询:13858079332

项目区域:余杭区

主力户型:89m²~108m²

参考价格:约20000元/m²起

物业类型:住宅(精装)

项目简介:项目位于仁和板块,由15幢高层、4幢洋房和市面上稀缺的新中式滨水合院组成。项目距离轨道交通站点(规划)约800米,周边东西大道、



仁和大道、中环快速路及上塘高架可快速通达武林门、西湖景区,周边教育、生活配套齐全。整个项目将于2021年交付。

富力十号朗悦居车位



项目咨询:18505815761、15384044110

项目区位:未来科技城核心(紧邻淘宝城、海创园)

物业类型:-1楼车位

交付时间:已交付

团购优惠:交2万元减5万元

项目简介:淘宝城、海创园停车位十分紧张,朗悦居仅一路之隔,上班停车十分便捷。该区域车位租金500元/月左右,自用或投资都是很好的选择。

明华·郡乐苑

项目咨询:0571-82653777

项目区位:萧山区

主力户型:约155m²~268mm²

参考价格:约20588元/m²起

物业类型:商铺

项目简介:项目位于瓜沥镇新友路与建设四路交叉口,沿街已交付商铺仅剩10间,从新友路至建设四路,商铺面积多样,大开间,进深短,两层面积在



155m²~268m²左右。项目紧靠瓜沥新综合服务大楼和七彩小镇综合体,周边城市配套设施完善,交通发达,出行便利。

金辉·久尚云筑

项目咨询:13858079332

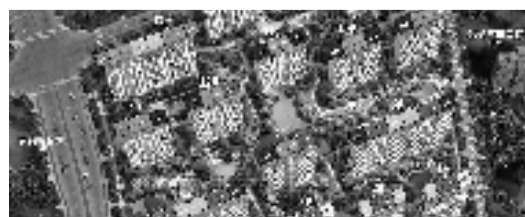
项目区域:余杭区

主力户型:122m²

参考价格:约26000元/m²

物业类型:住宅(精装)

项目简介:项目处于地铁1号线翁梅站旁,距离余杭高铁站仅一站,西联武林、南望钱江新城、北接临平新城,向东2公里即可上东湖快速路。周边有



宜家、华元欢乐城、余之城等商业配套;有余杭第一人民医院、浙医二院余杭院区等三甲医院;西北侧便是翁梅四星农贸批发市场。项目预计于2020年交付。



来电咨询400-688-8117转1#
更有机会享额外优惠



扫码关注公众号
了解更多房源



“找好房”微信群客服
扫码加好友入群