



“好好的公共区域被圈成了私人院子,这太不合理了。”近日,海口多个小区业主反映小区的公共区域被部分一楼业主侵占,原因多是开发商在卖房时口头承诺一楼业主可以将自家外围区域作为院子使用。对此,近日记者走访了海口恒大天颐湾、倚能美林湾、金岛海一方三个小区发现,均存在类似情况。针对一些投诉,执法部门已介入整改,律师也针对此类纠纷给出专业解读。

南国都市报 记者 李文韬 文/图

砌高墙 装栅栏 毁草坪 围院子…… 海口部分小区公共区域变业主私家花园 小区里的“圈地纷争”

一楼业主私占小区公共区域现象普遍



恒大天颐湾小区一楼多户业主圈绿地私用。



倚能美林湾小区一楼业主圈占公共区域。



金岛海一方小区一楼多户业主砌墙圈占公共区域。



恒大天颐湾小区

一楼业主“圈地”私用物业不管

记者在恒大天颐湾小区看到,一楼多个房屋外围绿地被铺上水泥、地砖,围上栅栏,种上花草,俨然成为“私人领地”。“买房时开发商承诺过购买一楼房子赠送小院子,这是我们选择买一楼的一个重要原因,小区里一楼的住户基本都这样改建。”一位一楼业主告诉记者。

而小区其他业主则认为,一楼周边空地属于公共区域,私自占用侵犯了业主们的权益。业主陈先生表示,他曾前往规划局核查,确认该区域在报建时明确属于全体业主共有的公共区域,依规不得被个人侵占。物业方则称此事是业主间的纠纷,与物业无关。



倚能美林湾小区

一楼业主圈占草坪变私家花园

在倚能美林湾小区,记者看到部分一楼业主用围栏圈占绿地,种上了各色花草。“之前这些地方都是草坪,现在全被圈起来了。”业主李女士说。

一位一楼业主坦言,买房时销售人员指着窗绿地告诉他,这就是房子附带的院子,但合同上没有写相关内容。“我们现在想维权,但没有依据,不知道如何是好。”这位业主说。



金岛海一方小区

多户业主砌墙圈占公共区域

而在金岛海一方小区,也同样存在一楼业主私占公共区域现象。该小区一楼多户业主将房屋周边空地围起,部分业主还建起了约2米高的实体砖墙,一些砖墙顶部还加装了防盗刺。

面对其他业主的质疑,一楼业主和物业均表示,这是开发商允许的。

执法部门

开发商口头承诺不作数 将按规定整改业主“圈地”行为

目前,该三个小区相关投诉已被登记受理,执法部门正在推进处理工作。

“开发商口头承诺赠送院子使用权,但无书面协议,不能作为合法依据,这样的改造行为是属于违规的。”海口美兰区人民街道综合行政执法中队执法人员表示,一楼业主也算是受害者,可以采取收集证据等方式起诉开发商维权,但现在,针对业主私占公共区域的行为,执法部门须按照规定进行整改。

目前,执法部门已向恒大天颐湾涉事业主送去《立案通知书》与《调查询问通知书》。为保证执法公正、准确及处置要求,执法中队还将函询相关职能部门出具专业意见。待收到函复后,执法中队将结合主管部门建议,严格依照法律法规推进后续工作;海口市综合行政执法局秀英分局已向金岛海一方小区涉事业主送去《责令停止违法行为通知书》《责令限期改正通知书》,并同步将违法建设的业主房屋纳入五部委联合监管(限制房屋交易等措施);倚能美林湾小区是否存在违规情况,相关部门仍在调查中。

律师支招

开发商承诺送院子不兑现 购房者也可以维权

针对三个小区的案例,海南行一律师事务所律师罗涛结合《民法典》《城市绿化条例》等法律法规,从违规认定、口头承诺责任认定、合法改建条件及维权路径等方面,给出专业解读,为业主解决此类纠纷提供参考。

律师指出,圈占未经合法确认的一楼花园属于违规行为。根据《民法典》第二百七十四条,建筑区划内的绿地原则上属于业主共有,仅两种情况可例外,一是属于城镇公共绿地,二是规划文件明确“明示属于个人”的专属绿地。违规将公共区域占用的行为不仅侵犯全体业主的共有权,还违反《住宅室内装饰装修管理办法》第十二条“不得侵占公共空间”的规定。若占用城市绿化用地,还可能违反《城市绿化条例》第二十七条“未经同意擅自占用城市绿化用地”的规定。

“若是在没有书面协议的情况下,一楼业主想要在房屋周围围地建花园,可通过合法程序落地。”罗涛说,可经由业主共同决定,改变共有部分用途属于“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”,需经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的业主同意;若涉及公共绿地,需经绿化主管部门同意。需要注意的是,即使满足上述条件,也不得违反“不得侵占公共空间”“不得损害公共部位和设施”的规定。

那么,对于开发商口头承诺赠送院子的情况,购房者应如何维权呢?罗涛表示,依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条,开发商的口头承诺如果对花园的位置、面积、使用权等内容描述明确,且该承诺是购房者决定买房、接受房价的关键因素,即使未载入合同,也视为合同内容。

“但是这些情况是需要有明确证据制成的,比如聊天记录、通话录音、证人证言等证据证明口头承诺确实存在,即可通过直接与开发商协商,或者向消费者协会、房地产行业协会等组织申请调解。协商调解无果的情况下还可通过诉讼方式进行维权。”罗涛说。

同时,罗涛建议,购房者最好在购房时就有所准备,避免麻烦。比如要求开发商将“附赠院子”写入《商品房买卖合同》或补充协议,明确约定绿地的位置、面积及“明示属于个人”的依据;购房前向规划部门查询该绿地是否属于“明示属于个人”的专属绿地,避免购买“共有绿地”的口头承诺。