

# 公共楼道,最容易引发相邻权纠纷的场所

■本版文字 舒翼 制图 朱臻

在楼道里搭建淋浴房被判拆除,在家门口堆放杂物被要求清理,近日有法院发布了这两起发生在楼道里的相邻权纠纷案件。江苏苏正律师事务所是梦宁律师认为,相邻关系是每个人最常遇到的社会关系,随着越来越多的人集中在居民楼里居住,日常生活中,因房屋改造、采光、用水、排水、噪音以及废弃物放置等因素引发的邻里纠纷并不鲜见,而公共楼道则是最容易引发相邻权纠纷的场所。“我认为楼道不是不能使用,但仅供临时使用。对于长期占用楼道的人,即使只是放置一个小鞋柜,也是自私和侵犯他人相邻权的行为。”



## 楼道内乱搭建乱堆放,都要恢复原状

### 案例一:楼道里搭建淋浴房,拆除!

夏某系上海某大楼316室承租人,其独用租赁部位为316室,公用租赁部位为三楼卫生间。宋某系涉案大楼216乙室承租人,其独用租赁部位为216乙室,公用租赁部位为二楼卫生间。

2011年左右,宋某在其租赁房屋所在的二楼走道内,靠墙搭建卫生间,内附座便器、淋浴设备,并配套热水器、进水及排污管道。2021年6月,该大楼物业服务部门出具违法建筑整改通知书,载明:“216乙室承租人宋某,经查,你在物业使用/装饰装修过程中有下列行为:擅自在二层公用走道违规搭建冲淋房。上述行为违反了物业管理的有关规定,现根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条的规定,请你立即停止上述违规行为,并立即予以整改”。由于走道楼梯间空间开放,楼层之间未完全隔开,无法形成较为封闭的空间,因此,洗浴产生的废气极易在二楼弥漫散开,并飘至三楼,故夏某以宋某侵害其相邻权益为由向一审法院提起诉讼。

一审法院经审理认为,根据宋某的租赁凭证,宋某可使用二楼卫生间,该卫生间已能满足其日常生活所需,但宋某为便利自身日常生活,在二楼公用走道内搭建内附座便器及淋浴设备的卫生间,配套热水器、进水及排

污管道。涉案房屋老旧,宋某在该处使用热水器,热水器的废气排放走在道内,即使走道内有窗户,亦存在严重安全隐患。故对夏某要求宋某拆除该搭建的诉请予以支持。

宋某不服,提起上诉。二审中,宋某主张已根据一审判决对燃气排气管进行了改装,不再侵害夏某相邻权益。

二审法院经审理认为,宋某虽然对燃气排气管进行了改装,但夏某主张的侵犯相邻方权益的事实不仅限于燃气管排放废气问题,宋某仅对燃气管进行改动,并不足以免除其侵权责任。且根据查明的案件事实,宋某擅自在二层公用走道违规搭建冲淋房,已被认定为违反住宅物业管理规定的行为,若冲淋房及附属设施不拆除,违规行为仍然客观存在。

宋某主张因大楼内公用卫生间设施无法正常使用,不得不自行搭建卫生间,拆除涉案卫生间会给自己生活带来不便,且楼内住户普遍存在违规搭建行为。对此,二审法院认为,涉案大楼公用卫生间是否能够正常使用,属于物业管理服务的问题,本案中的物业管理部门也未认可宋某的违规搭建行为,即便涉案大楼存在宋某所述情形,也并非阻却宋某对夏某相邻权益构成侵权责任的法定事由。

据此,二审法院于近日驳回上诉,维持原判。

二审法官表示,邻地通行、通风是最常见的一种相邻关系,在走廊搭建违法建筑可能对相邻权利人的通行、通风等权利带来不利影响,影响相邻权利人正常生活。违法建筑未经专业机构进行科学合理的设计,建筑质量无法

得到保障,还可能存严重安全隐患。另外,由于走廊及楼梯间所固有的公共利益属性,在走廊及楼梯间内违法搭建还可能堵塞消防紧急通道,影响公共安全。

### 案例二:家门口的楼道内摆放杂物,清理!

在住宅小区里,很多人觉得,自家门口就是自家的区域,放点杂物或垃圾没什么。家门口摆放鞋柜,楼道里放婴儿车、儿童滑板车,楼梯口堆着纸板箱、塑料箱、植物等各种杂物……这样的现象很常见,

孙某和王某系某高层小区邻居,因王某在门口及楼内过道的公共区域,放置鞋柜、车子、箱子等杂物,孙某多次提出交涉,并向物业及相关部门投诉,但王某仍未清理鞋柜等杂物。无奈之下孙某诉至当地法院,认为王某的行为侵害到自己作为邻居的相邻权益和公共利益,请求判令王某限期清理楼道内所有杂物,排除消防安全隐患,并排除对孙某日常生活的妨碍。

法官了解案情后,充分向王某释法规明利害,使其明确自身行为的违法性。最终,王某认识到利害关系,表示已经将鞋柜等杂物进行了清理,并当庭签署承诺书,今后不在公共区域堆放各种杂物。孙某撤回对王某的起诉。邻居二人当庭握手言和。

法官表示,楼道是公共消防通道,当发生地震、火灾等灾害时,楼道堵塞严重影响他人逃生,且废弃杂物存放时间久后,稍遇明火极易引起火灾。因此,在社区公共区域堆放杂物,不仅侵害业主共有权益,也可能违反消防法律法规,造成消防隐患,是违法行为。

## 这些相邻权的要点必须弄清楚

记者:法律上是如何规定相邻权的?

是梦宁:相邻权是指不动产所有人或使用人,在处理相邻关系时所享有的权利,在相互毗邻的不动产的所有人或者使用人之间,任何一方为了合理行使其所有权或使用权,享有要求其他相邻方提供便利或是接受一定限制的权利。

相邻权里的相邻,并不是简单字面意思的前后左右或上下有相接部分,而是只要他人不动产的使用,对自己不动产的使用产生影响的都可称作相邻。例如三楼产生噪音影响了一楼的正常生活,虽然三楼与一楼不存在物理上的直接相连,一楼居民依然可以行使相邻权。

法律上没有采取列举式的方式,将所有相邻权的权益写明,不过在生活中,常见的相邻权益有领地通行、截水、排水、通风、采光等。相邻各方应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理相邻关系。

在生活中如果与相邻人产生矛盾,应当及时保留好相关证据,在必要时以侵犯相邻权向法院起诉,由法院查明事实以确定各方责任。

记者:结合司法实务和案例,在楼道里私搭乱建和堆放杂物,是不是最常见的侵害相邻权的行为?除此之外,还有哪些事情或行为是不可以在楼道里做的,一旦做了就容易引起相邻权纠纷?

是梦宁:随着商品房的普遍,相邻纠纷的主要发生地点从农村的土地河流,转变为城市的房屋楼道,因楼道堆放杂物或私搭乱建产生相邻权纠纷,确实在日常生活中较为常见,也是侵害相邻权益的一大原因。

当然在司法实务中,一个行为是否

能够构成侵权,并不能简单地从行为本身判断,而是要从相邻权的原则上考虑,看这一行为是否影响了相邻权人的正常生活。比如将自家房门往楼道里开,这个行为本身并不一定成为侵权行为,但是如果这个行为影响到了邻居的开门或通行,那么构成侵犯相邻权益。同样的,在自家门口安装探头,如果仅能够照到自己的房屋区域,就不会侵犯相邻权益,但是如果覆盖到了其他公共区域或邻居的房屋范围,那么不仅侵犯相邻权,还涉及对他人隐私权的侵犯。

记者:侵害相邻权绝大多数情况下都是民事纠纷,需要达到什么程度或出现什么情况时,也会受到刑事处罚?

是梦宁:一般来说,相邻权纠纷属于民事纠纷。如果在处理纠纷时产生了过激行为,触犯了刑法,那么可能会导致刑事犯罪。例如故意损坏相邻人的财物达到一定数额、故意排放污染物影响环境、故意不执行法院的民事判决,就都有可能触犯具体的刑法条文,导致受到刑事处罚。

记者:为了避免相邻权纠纷,我们在日常生活中应该如何做才是最好的?

是梦宁:大家都应该知道有句俗话说叫“远亲不如近邻”,因为与邻里和睦相处不仅能够提升居住幸福感,在日常生活中还能够互帮互助。

为了避免相邻权纠纷,构建和谐邻里关系,首先需要了解什么是相邻权,在了解的过程中明白权利的界限,在享有自身权利的同时,做到不干扰、不影响他人的合法权益。

当然如果产生了相邻权纠纷,大家应当心平气和地进行沟通、相互谅解,通过协商、调解等途径和平解决分歧,避免意气用事导致进一步激化矛盾。

## 对侵权行为切忌自己动手消除

记者:如果发现案例中在楼道里私搭建乱堆放的是不相关的热心人,是否可以直接要求当事人消除影响?还是必须与相邻关系人说了之后,由他出面?如果相邻关系人不愿意出面,作为热心人应该怎么办?

是梦宁:相邻权是法律赋予具有相邻关系的人的一种权利,因此当该权利受到侵犯时,也应当由相邻关系人作为主体要求对方排除妨碍、消除影响,如果对方不同意那么可以起诉至法院。

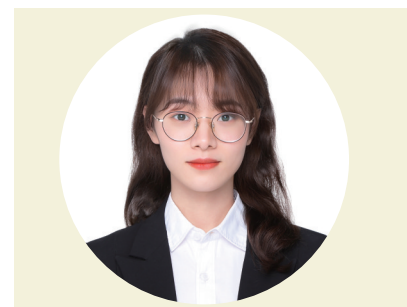
作为热心人,可以将存在的情况告知相邻关系人,由其本人出面沟通或起诉。当然,如果发现有人存在私搭建、随意堆放杂物等行为,可能影响到公共安全和消防安全的,作为热心人可以向物业、消防等部门反映情况,由他们出面找当事人沟通解决存在的问题。

记者:如果我发现相邻关系人有侵害相邻权的情况,在多番沟通无效的情况下,我是否可以自行消除对方的侵权行为?如果有了法院判决,但对方依然不改的话,我是否可以自行进行消除,还是必须申请强制执行?

是梦宁:在相邻关系人存在侵权的情况下,我并不建议被侵权人自行消除侵权行为,因为侵权行为的发生往往伴

随着一定的财产属性,例如楼道内乱堆杂物或私搭违建,虽然行为违法但是杂物或搭建用的建材等财物,依然归属于侵权人所有,如果随意自行消除,很有可能会导致损坏他人财产的情况发生,不仅没能解决相邻问题还要赔偿对方的财产损失。

如果法院已经产生了生效判决而对方依然不按照判决执行,这种时候最稳妥的方法是向法院申请执行,由执行法官出面对侵权行为进行消除,不仅能合法地解决相邻纠纷,也能避免邻里矛盾进一步恶化。总之一句话,我可以发现、举报、起诉侵犯相邻权的行为,但一定不能自己亲手消除侵权行为,否则会有后患。



是梦宁 江苏苏正律师事务所律师。

