

入住3年的“封闭园区”突然“大门洞开”

业主连打20场官司讨说法

本报记者 陈洋根

“土地证附带的宗地图上清楚表明我们业主购买的新房,所在园区格局和环境是相对封闭且独立的,但入住3年后园区围墙和护栏突然被推倒,内部道路变成了‘公共道路’,园区‘大门洞开’,外来人员和车辆几乎可以随意出入。”在过去两年半时间里,杭州市余杭区桃源小镇东方苑不少业主都为此烦恼。从2018年7月开始,业主徐女士个人或联合其他业主连打多起官司,被告分别是桃源小镇开发商、物业、街道以及国土、规划等部门,“我们的诉求就是将道路、绿化和围栏恢复原状,还我们小区安宁。”徐女士说。



小区道路变小镇道路, 业主称事先不知情

东方苑是杭州西溪山庄房地产开发公司(以下简称西溪山庄公司)开发的住宅小区,是西溪山庄项目的一部分。2014年,西溪山庄公司的股权被转让给绿城集团旗下的杭州诺臻投资有限公司,西溪山庄更名为绿城桃源小镇。

据东方苑业主提供的证据材料显示,东方苑2015年建成交付,为高层住宅区,共有1852户。业主陆续取得房产三证,其中土地使用权证所附宗地图也明确标注了东方苑宗地的范围和边界,和当时交付时的格局基本一致,是相对封闭和独立的。

“相对封闭的格局和环境,是我们业主买房时选择东方苑的原因之一,而且房子在交付后园区与外界有完整的围墙相隔,园区内沿围墙而建的环形道路是园区车辆通行和进出的唯一通道,道路两端设有岗亭,由物业企业的保安24小时轮换值班站岗。”东方苑业主说,在2018年5月之前,园区环境优美,是一个理想住所。

2016年,西溪山庄公司开始开发位于东方苑南边、与之毗邻的芳菲郡。2018年5月间,开发商突然派人拆除东方苑南侧、与芳菲郡相隔的近300米围墙和绿化带,在拆除围墙的位置附近新建一道约30米宽的芳菲郡大门,还建了保安亭、传达室等建筑,以及一道属于芳菲郡的围墙。

这一变动,彻底改变了东方苑原先封闭的格局,园区道路变成了芳菲郡出行的必经通道,东方苑因此“大门洞

开”。“而且,从芳菲郡出来的行人和车辆可自由通行东方苑、使用东方苑的公共设施,但东方苑业主不能对等地通行芳菲郡或使用芳菲郡的公共设施。”徐女士说。

东方苑业主们开始讨要说法。2018年8月,当时的杭州市国土资源局余杭分局、杭州市规划局余杭分局先后作出《关于西溪山庄·东方苑6-9幢项目有关情况的说明》(简称《国土说明》)和《关于西溪山庄东方苑南侧道路规划性质的说明》(简称《规划说明》)。《国土说明》认定:“西溪山庄·东方苑6-9幢宗地图上所述全体业主为建筑区划内全体业主,即规划部门认定的西溪山庄项目红线范围内全体业主。”《规划说明》则认定:“根据西溪山庄二期总体设计方案,东方苑与芳菲郡之间东西向道路规划为西溪山庄内部公共道路。”

对此,东方苑业主炸开了锅,表示对此规划和变更事先毫不知情,“我们买房的时候,东方苑是封闭管理的,怎么突然就变成开放的了呢?”

业主讨要说法,连打多起官司

东方苑业主决定拿起法律武器维权。从2018年7月至今年11月,徐女士个人或联合东方苑其他业主连续向余杭区法院、杭州铁路运输法院、江干区法院等起诉,“打了至少20起官司,但诉讼之路并不顺利”。

其中一起诉讼,以杭州市国土资源局余杭分局为被告,请求确认其作出的《国土说明》无效,但先后被一审和二审法院裁定不予立案,理由是该行为对东方苑业主的权利义务不产生实际影响。业主继续向省高院申请再审,省

高院再审查定认为,涉及业主共同利益的诉讼,应当由业主委员会或过半数的业主提起。

东方苑没有业委会。根据省高院的裁定,业主们进行了维权征集,由过半数的共计965户业主作为原告,并推选出徐女士等5名诉讼代表人,再次提起诉讼。余杭区法院于今年1月3日立案,4月开庭,10月25日对此案作出一审裁定,认为《国土说明》对东方苑业主的权利不产生实际影响,裁定驳回起诉。目前,东方苑965户业主已集体提出上诉。

房子交付5年,无法成立业委会

东方苑业主提到,维权之路不好走的原因之一,是东方苑没有业委会。

根据《杭州市物业管理条例》,只要经专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数的业主同意,物业管理区域可以在所属的街道和社区的监督指导下成立业主委员会。“我们早已具备了成立业委会的条件。”业主们说,“东方苑交付已近5年且入住率高于90%,却一直成立不了业委会。”

“我们也迫切希望东方苑能够尽早成立业委会。”东方苑所在物业负责人介绍,目前他们仍属于前期物业,对整个桃源小镇的物业管理只能对原有配套设施进行基本维护,如果需要大的投入,没有业委会就难以动用维修基金。比如,业主反应强烈的高空坠物,因安装监控设备投入比较大,没有业委会就无法召开业主大会,问题就得不到解决。加上东方苑业主心绪难平,欠缴拒缴物业费情况特别严重,有40%的业主不交物业费。前不久,物业公司向500多户业主发了律师函催缴物业费。

东方苑业主把无法单独成立业委会的责任,归于社区和街道。对此,余杭街道相关科室负责人介绍,桃源小镇总面积约为2500亩,从2003年开发至今,小镇拥有18个苑区(园)和一条商业街,已交付14个园区共9000多户(套),规模最小别墅区只有156户,最大的高层住宅区东方苑有1852户。由于物业配套等原因,桃源小镇未达到每个苑分别成立业委会的基本条件。社区和街道3年前就开始推动筹备成立业委会,但由于各苑情况不一,业主们的诉求存在差异等原因未能成功。“各苑无法单独成立业委会的现状,可能将长期存在。”该负责人坦承。

一边是迟迟成立不了的业委会,一边是急于维权的业主,东方苑的结怎么解?徐女士说,他们还在等待上诉案的判决,“大家都在寻求妥善解决纠纷的途径,而不是任由矛盾和不信任继续蔓延和深化。”

“洋种子”违规入境,截下!



11月25日,杭州海关通报称:其所属温州海关工作人员日前查验一入境包裹时,发现X光机显示异常。经开包查验,现场关员发现包裹内的日用品中夹藏有包括冰叶日中花、马蹄纹天竺葵、佛罗伦萨罗德拉特等15种花卉种子,共计0.7千克,随即对该包裹作截留处理。

海关提醒,未经处理的种子有携带其他杂草、病毒以及病原微生物入境的可能性。种苗类属于国家禁止携带、邮寄的禁止入境物。如需进口种苗类的产品,需获得相关审批后从指定口岸按照合法程序入境。

通讯员 董晓慧 摄

“有料子吗”“有的,我有QP的”

针对这些“暗语”指代的买卖,检察机关出手了

本报记者 许梅 通讯员 西检

本报讯 “有料子吗?”“有的,我有QP的。”这些“暗语”,外行人完全看不懂。但在圈子里,买家和卖家都心领神会,他们暗中买卖的是公民个人信息。

对这样的行为,检察机关出手了。11月24日,杭州市西湖区检察院对马某、王某侵犯公民个人信息、侵害公民隐私权的行为,依法向杭州互联网法院提起民事公益诉讼。

马某是杭州一家信息技术公司的部门经理,因工作原因能接触到公司部分客户的个人信息。2019年11月起,为获取非法利益,马某非法下载公司后台内客户的个人手机号码及短信数据,并将这些信息按照QP(棋牌类)、XJD(现金贷类)等特定人群进行分类。随后,他找到之前因业务关系认识的王某,与其合谋,由王某将这些按照特定人群分类的手机号码集出售,获利两人平分。

在他们这个圈子里,大家相互交流、倒卖信息时,“料子”指代的是有特定用途的信息,“QP”“XJD”等则分别指棋牌类或现金贷类。这其中,涉及的信息分类越精准,要价也越高。

尽管他们着意伪装,但最终还是难逃法网。今年5月,马某、王某被抓。经查,2019年11月至2020年4月,马某非法导出数据共计2000余万条,在对其中的手机号码按照特定人群进行分类后,伙同王某以每条几分至几角钱不等的价格进行售卖,非法获利84600余元。

西湖区检察院认为,马某非法导出公司后台数据的行为涉嫌侵犯公民个人信息罪,应当依法提起公诉。同时,马某编制特定人群手机号码集,伙同王某出售给他人用于定向商业推广等用途的行为,还使得社会不特定公众的生活安宁受到滋扰,侵害公民隐私权。两人的行为违反了《中华人民共和国民法总则》第111条之规定,根据《中华人民共和国侵权责任法》第4条、第8条、第15条之规定,应当承担相应的民事责任,遂提起民事公益诉讼。