

沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会与姜学武所有权确认纠纷一审民事判决书

沈阳市沈河区人民法院（2015）沈河民二初字第00150号

原告：沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会。

负责人：丁春元，系该委员会主任。

委托代理人：周百顺，辽宁万嘉律师事务所律师。

被告：姜学武，男，1955年5月1日出生，汉族，无职业。

第三人：沈阳房实万邾物业服务有限公司。

法定代表人：李少楠。

原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会与被告姜学武、第三人沈阳房实万邾物业服务有限公司所有权确认纠纷一案，本院于2015年1月13日受理后，依法组成由本院审判员皮晓赛担任审判长，代理审判员王畅主审、人民陪审员张玉华参加评议的合议庭，公开开庭进行了审理。原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会的委托代理人周百顺，被告姜学武到庭参加诉讼，第三人沈阳房实万邾物业服务有限公司经本院合法传唤未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会诉称，本案涉及的自行车车库，是在本小区建成时，由开发单位沈阳长青实业公司交与沈阳房产实业公司进行前期管理（同时涉及自行车车库三处、门市房一处、收发室两处），沈阳房产实业公司又将该车库等房产交与其子公司沈阳房实物业管理有限责任公司进行管理和使用。但管理了一段时间后，沈阳房实物业管理有限责任公司于2009年5月19日对本小区进行了弃管。2011年5月11日本小区全体业主共同向沈阳房实物业管理有限责任公司作出了解聘决定，发出了公告。从原物业弃管之日起，本小区的物业管理用房和其它公用房屋、设施就都应该由原告来进行收回、管理，但沈阳房实物业管理有限责任公司拒不配合。原告遂于2012年2月21日起诉沈阳房实物业管理有限责任公司，要求其交还前述房产。沈河区人民法院于2013年4月10日作出（2012）沈河民二初字第328号民事判决书，判决沈阳房产实业有限公司、沈阳房实物业管理有限责任公司将前述房产腾出并交付给原告；被告沈阳房实物业管理有限责任公司上诉后，沈阳市中级人民法院于2013年9月17日作出终审判决，驳回其上诉，维持原判决。前述判决生效后，被告房实物业管理有限责任公司仍没有主动执行。而原告在配合人民法院执行该判决、收回本案涉及车库时发现本案的被告姜学武在非法占有着位于本小区的地下车库。无奈之下，原告只得再次提起诉讼，请人民法院责令直接占有该车库的被告姜学武腾出该车库，返还给原告；并承担非法占用期间的使用费（按同地段租金标准：每月每平方米为12元，该车库共552平方米，所以被告应交费用每月为6624元）。请人民法院判令：1、被告立即腾出非法占用的属于原告所属小区业主共有的，位于本小区内的自行车地下车库一处，交还原告管理和使用；2、被告支付占用期间使用费，以每月6624元计算，应付至实际交还房屋之日（自2014年1月1日起至起诉之日暂计为33120元）；3、本案诉讼费用由被告承担。

被告姜学武辩称，物业公司和我有合同，我是从2004年10月左右的时候开始使用这个车库的，是沈阳房产实业有限公司找我们看这个车库，我们之间有协议，我本人和他们公司签订的协议，然后一直看车库到现在，我给小区外面除雪，看管车库等事务。房产实业公司原来是小区的物业公司，我就是每年给房产实业公司看车库，每年我向房产实业公司交纳5400元，我们的合同约定是我看管车库到2017年。关于让我给付房屋使用费的问题，我不能交付，我和房产实业公司的合同在我心中还没有解除。关于原告让我腾房，我肯定不会腾房。

第三人沈阳房实万郦物业服务有限公司未到庭参加诉讼，亦未提供书面答辩意见。

经审理查明，原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会于2012年2月以沈阳房产实业有限公司、沈阳市房实物业管理有限责任公司为被告、以沈阳长青实业公司为第三人向本院提起诉讼，请求判令沈阳房产实业有限公司、沈阳市房实物业管理有限责任公司腾退物业管理用房（自行车车库三处、收发室二处、门市房三间）。2013年4月，本院作出（2012）沈河民二初字第328号民事判决书，认为沈阳房产实业有限公司、沈阳市房实物业管理有限责任公司与沈阳长青实业公司之间的前期物业服务关系已经终止，物业服务关系终止后，物业服务企业应向业委会交还物业管理用房，故判决沈阳房产实业有限公司、沈阳市房实物业管理有限责任公司于判决生效后15日内将位于沈阳市沈河区文萃路202-1号西平房11号、12号、13号的自行车车库三处、收发室二处、门市房三间腾出交还原告长青业委会。

沈阳市房实物业管理有限责任公司不服上述判决，向沈阳市中级人民法院提起上诉。2013年9月17日，沈阳市中级人民法院作出（2013）沈中民二终字第1540号民事判决，认为争议的房产、车库属于物业服务用房，物业服务关系终止后，物业服务企业应向业委会交还物业服务用房，故判决驳回上诉，维持原判。

另查明，沈阳房实万郦物业服务有限公司法定代表人李少楠系沈阳房实物业管理有限责任公司经理，在（2012）沈河民二初字第328号、（2013）沈中民二终字第1540号案件中为沈阳房实物业管理有限责任公司诉讼委托代理人。

在案件审理过程中，原告明确诉讼请求为，要求被告姜学武给付自2014年1月1日起诉争车库的占有使用费，本案诉争的自行车车库就是（2012）沈河民二初字第328号民事判决书中提到的自行车车库三处中的一处。原来的民事判决书中表述有些不准确，位置在沈阳市沈河区文萃路202-2号楼与202-3号楼之间的地下车库，原告在所在地域考察市场后确定的平均价为每平方米12元，该车库面积是552平方米。被告姜学武提供了一份其与沈阳房实万郦物业服务有限公司于2013年1月1日签订的《自有房屋租赁合同书》（租赁期限为2013年1月1日至2017年12月31日），主张其是从沈阳房实万郦物业服务有限公司手中租赁诉争车库。

上述事实，有当事人陈述、（2012）沈河民二初字第328号民事判决书、（2013）沈中民二终字第1540号民事判决书、合同书等证据，经当庭质证，本院予以确认，在卷佐证。

本院认为，被告姜学武实际占用作为自行车库使用的车库已经人民法院生效判决确认性质为物业服务用房，属于全体业主共有，并判决沈阳房产实业有限公司、沈阳市房实物业管理有限责任公司将包括诉争车库在内的物业用房返还给原告长青业委会，根据《物业管理条例》的相关规定，物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。因此，对诉争车库，未经业主大会同意，物业公司无权出租。

关于被告姜学武提供的一份其与第三人沈阳房实万郦物业服务有限公司签订的《自有房屋租赁合同书》问题。1、虽然该合同签订时间填写为“2013年1月1日”，租赁期限为“2013年1月1日至2017年12月31日止”，本案诉争车库系物业用房，原告已于2012年2月21日向本院提起起

诉，要求沈阳房产实业有限公司、沈阳房实物业管理有限责任公司腾出诉争车库并返还原告，沈阳房实万邴物业服务有限公司法定代表人李少楠系沈阳房实物业管理有限责任公司经理，又在该案担任诉讼委托代理人，按照该合同显示的签订时间，沈阳房实万邴物业服务有限公司已明知诉争车库已进入诉讼阶段；2、该合同对租金标准未约定，租赁期限较长，签订时间和内容的真实性均待确认；3、诉争房屋已被生效判决确认为物业用房，自判决生效之日起第三人沈阳房实万邴物业服务有限公司无权租赁诉争车库，根据《中华人民共和国合同法》第五十一条规定“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。”现原告对该租赁合同不予认可，因此该租赁对原告不发生法律效力；4、被告姜学武依据与第三人沈阳房实万邴物业服务有限公司“2013年1月1日签订”的《自有房屋租赁合同书》占用使用房屋，沈阳房实万邴物业服务有限公司法定代表人李少楠虽然系沈阳房实物业管理有限责任公司经理，但沈阳房实万邴物业服务有限公司与沈阳房实物业管理有限责任公司并非同一主体，沈阳房实万邴物业服务有限公司亦非（2012）沈河民二初字第328号当事人，沈阳房实万邴物业服务有限公司对外租赁诉争车库产生纠纷，与（2012）沈河民二初字第328号案件不属于同一法律性质，原告的起诉本院予以受理。综上，被告姜学武应当腾空诉争车库，返还原告长青业委会。

被告占有使用诉争车库，应当支付占有使用费。虽然被告主张系从沈阳房实万邴物业服务有限公司手中租赁诉争车库，但人民法院已判决沈阳房产实业有限公司、沈阳市房实物业管理有限责任公司将包括诉争车库在内的物业用房返还给原告长青业委会，自判决生效时起，诉争车库的权益应由原告长青业委会享有，被告主张已向第三人交纳至2013年12月31日的租金，故被告姜学武应给付原告长青业委会自2014年1月1日起的车库使用费。关于车库使用费标准，虽然原告主张按每月每平方米12元收取，但未提供该收费标准的充分依据，且被告亦不予认可，本案审理过程中，原告明确表示同意按照被告与第三人签订合同约定的租金标准主张占有使用费，故被告应按其向沈阳房实万邴物业服务有限公司交付标准450元/月给付原告。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第五十一条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条，国务院《物业管理条例》第三十八条之规定，判决如下：

一、被告姜学武于本判决发生法律效力后10日内腾空其使用的长青实业小区自行车库部分（面积约552平方米），返还原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会；

二、被告姜学武于本判决发生法律效力后10日内一次性给付原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会自2014年1月1日至本判决确定的腾房之日止的车库使用费，按每月人民币450元的标准计算；

三、驳回原告沈阳市沈河区长青实业小区业主管理委员会的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费人民币1028元，公告费人民币800元，由第三人沈阳房实万邴物业服务有限公司负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于辽宁省沈阳市中级人民法院。

审 判 长 皮晓赛

代理审判员	王 畅
人民陪审员	张玉华
书 记 员	张 博

本判决所依照的相关法律规定

《中华人民共和国合同法》

第五十一条：无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百四十四条：被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。

国务院《物业管理条例》

第三十八条：物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》

第二条：当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。

没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。