

□“车位被占,男子叫叉车将轿车扔入溪中”追踪

“融信白宫物业”已被房管部门约谈

该物业所属公司为融信集团子公司;仓山区房管局已介入了解纠纷产生原因、车位管理不善等情况,并将持续跟进此事;律师表示,物业放任事件发生,明显构成失职

林涓 文图
海都记者 罗丹凌

近日,福州市仓山区融信白宫小区中,一业主因占用其他业主车位,导致自己的小车被这名业主扔进流花溪一事,引发了市民的广泛关注。有不少网友认为,物业明显有失职行为,怎能任由叉车进出,还将车从小区内叉走?

21日,记者接到该小区物业融信白宫物业服务中心工作人员的电话,当记者试图了解事发当日物业人员是否在场、是否有进行过阻拦等详细情况时,对方表示自己不接受采访。随后,记者也多次联系一名自称“融信服务”的工作人员了解上述情况,但截至当日记者发稿,都未得到相关的答复(详见本报22日A03版)。据了解,22日,融信白宫物业服务中心已被仓山区房管局约谈。

那么,在此次事件中,小区物业是否存在管理过失呢?物业应当承担什么责任?对此,记者采访了仓山区房管局、律师等。同时,走访了福州部分小区,了解其他小区物业遇到类似问题时的解决措施。

疑问 物业费每平方2.6元 为何还能任由叉车进出?

海都报此前相关报道发出后,引发了有关部门的关注。仓山区房管局相关工作人员叶先生透露,22日上午,仓山区房管局已对融信白宫物业服务中心进行约谈,了解纠纷产生原因、车位管理不善等情况,并将对上述事件进行持续跟进。

那么,当小区业主之间

有停车位纠纷时,物业应该怎么做呢?叶先生表示,物业管理公司和业主要经常保持联系。遇到业主纠纷,物业管理公司应该要与业主们加强沟通、协调,妥善处理矛盾纠纷。同时,广大业主在遇到问题时也要主动与物业管理公司联系,提出自己的想法,由物业出面

进行调解处理,避免双方矛盾激化。

在上述事件中,物业为何会允许叉车进入小区?又为何会允许叉车带着车辆离开小区?对此,仓山区房管局相关负责人郭先生表示不方便透露,具体以公安部门调查为准。

记者了解到,融信白宫

小区的物业为融信(福建)物业管理有限公司。企查查上显示,融信(福建)物业管理有限公司为融信集团旗下子公司,成立于2004年7月5日。

同时,记者从融信白宫小区一业主处了解到,融信白宫小区的物业费为每平方米2.6元左右。

记者走访 管理停车位 其他小区有何妙招?

21日,海峡都市报官方微博公众号发布“小车被扔进溪中,最新进展来了”一文后,引发了网友的热议。其中不乏网友对该物业管理能力质疑的声音,并认为物业应当承担相应责任。也有网友建议“把乱占他人车位5次以上的车辆拉入小区黑名单,禁止驶入小区”。

对此,海都记者昨日也走访了福州部分小区,了解

其他物业管理公司在停车位管理方面的做法。

中庚书香大第位于台江区,于2008年交房,小区共有居民698户,设有地库产权车位231个,路面临停车位20个。据物业经理赖先生介绍,按照物业规定,保安人员会24小时轮流值勤,每小时巡逻地下车库一次,一旦出现可疑事件会及时汇报并处理。此外,地库外设置了道闸,只

有购买了产权车位的车主才能将车辆停进地下车库。若产权车位出现空置,物业会帮产权车位业主出租给有需要的业主,系统将及时更新车牌号。

“若车辆要停进路面车位,保安也会及时做好信息登记后放行。”赖先生说,由于小区保安都为老员工,对业主相对熟悉。一旦发现车主占位现象,都会及时打电话沟通,

要求挪车。

而位于鼓楼区的益力城小区是一个老旧小区,于2021年12月刚完成停车场改造,目前,该小区由福建英伦管家物业服务有限公司管理。项目经理黄先生说,该小区的停车位均为公共车位且采取“先到先得”原则,有需求的车主每月缴纳60元租金,即可使用车位,因此较少引起纠纷。

车位被占纠纷背后,隐藏哪些法律关系?

□新闻延伸

N据法治日报

热点问题释疑

对于抢占他人车位、拒绝挪车的行为,北京星权律师事务所副主任甄景善表示,此举涉嫌侵犯车位权利人对车位的所有权或使用权,根据《民法典》相关规定,占用车位的人应当承担排除妨害、赔偿损失的侵权责任。如果车主存在强占车位甚至无理取闹、拒不挪车等

行为,还可能构成寻衅滋事,涉嫌违反治安管理处罚法,应当承担相应的行政责任。

有网友提出疑问,“如果车位长期被占,车主电话打不通或者置之不理拒绝挪车,是不是依然不能采取如破胎、划车、撞开等行为呢?”

对此,北京海润天睿律师事务所高级合伙人包华

认为,车位被占,车位权利人的车位使用权确实受到了侵害,但对对方车辆进行破胎、划车的行为,只能造成车辆损坏,并不能产生被占车位腾退的效果。另外,一般情况下,车位长期被占,也不属于“情况紧迫且不能及时获得国家机关保护,不立即采取措施将使其合法

权益受到难以弥补的损害”的情形。

“非因紧急避险与正当防卫,不能以毁坏他人财物等方式对他人的低烈度违法或不文明行为进行泄愤式报复。此种情形下,应选择报警等方式进行救济。”华东政法大学教授焦艳鹏说。

2. 车主拒挪车并称“怎么弄都行”,能否任意处置占位车辆?

还有网友提出,如果车位被占,要求对方挪车,对方态度强硬拒绝挪车,并称“想怎么样就怎么样吧”或者“你怎么弄都行”,那么车位权利人是否可以任意处置占车位的车辆呢?

“肯定不行。”包华解释说,因为机动车是贵重资产,且其使用、管理涉及公共秩序和公共安全,车辆所有权人的口头表示,并不产生授权车位权利人进行资

而在中国政法大学民商经济法学院副教授吴昊明看来,如果车位权利人多次与占用人交涉,而占用人不但置之不理,而且还明确表示“想怎么样就怎么样”或者“你怎么弄都行”,这实际上是一种授

权行为,授权车位权利人对占有人的财产进行适当的处分,那么在取得相应证据的情况下,车位权利人可以采取如雇叉车叉走或拖走等,因此造成的损失应由车辆所有权人或者使用权人承担。



益力城小区停车位均为公共车位,采取“先到先得”原则

律师说法

物业放任事件发生 明显构成失职

有网友评论表示,若叉车进入小区时,保安人员能够排查询问,那么此次闹剧应该就可以及时避免。而物业每个月也收取了一定费用作为管理费,那么物业是否就应承担起管理职责?在此次事件中,物业是否存在失职呢?

对此,福建新世通律师事务所律师康国俊律师表示,《物业管理条例》第三十五条规定:“物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。”而《福州市物业管理若干规定》第二十三条第三项也

明确规定,“物业服务合同应当约定下列基本内容:(三)道路维护,车辆停放秩序管理”。

康律师表示,一方面,物业公司与业主大会签订物业服务合同,收取车位管理费,进行车辆停放秩序的管理。物业公司就应当妥善管理,尽量避免占用车位的情况,如有发生,也应当及时化解冲突。另一方面,叉车进入小区叉走车辆,明显经过了物业管理公司的准入和放行,物业在叉车进出小区时都有进行询问并化解冲突的机会,但显然放任了事故的发生,明显构成了失职。至于应当承担什么责任,还需要根据合同约定和有关规定进行认定。

案例

车位被占引发纠纷 业主起诉获补偿

2022年5月,家住宁夏银川的丽女士发现其车位再次被他人车辆占用,随即电话告知物业公司,物业公司人员联系到该车车主杰先生,告知了相关情况。随后,丽女士在自家车位显著位置张贴书面警示语并标注:占用费50元/小时。次日下午,杰先生也在丽女士的车位上张贴

纸条,纸条上含有“垃圾”等侮辱性语言,同时杰先生的行为被监控拍了个正着。

双方因此引发争议,丽女士遂将杰先生及物业公司诉至法院,要求杰先生停止对其车位的占用,并赔偿各项损失1万余元。法院受理该案后,经过调解,原告得到了一定的经济补偿。

□专家声音

物业的作用不可或缺

如何避免因车位被占引发纠纷?受访专家一致提出,物业公司的作用不可或缺。

甄景善认为,物业公司应当加强停车位管理,定期巡逻查看,及时整治乱占车位的行为;应当完善物业服务合同,在合同中明确物业公司对于乱

占车位行为可以采取的措施,完善相关的责任追究条款;收到车主关于其车位被占情况的通知后,应当立即派人员到现场,了解相关情况,并采取有效措施协助车主解决问题;当车主与占用人发生纠纷时,应当积极调停,助力双方友好解决纠纷。