

# 家中被盗,车子被划,就不交物业费? 法官说,这样“维权”是不行的

## 杭州绿化工人 凌晨作业被撞 肇事司机涉嫌酒驾

本报记者 张倩

本报讯 7月4日一早,有网友爆料称,4日凌晨2点40分左右,杭州上塘高架钱江市场上方,一名绿化养护工人站在工程车上修剪绿化带上的枝叶时,被疾驰而来的奔驰车追尾后从高处坠落。据称,受伤的申师傅50多岁,重庆人。申师傅脊椎骨折和头部外伤,对凌晨被撞的事情他也想不起来了。有目击者称,奔驰车头几乎被撞报废,女司机下车后身上有浓烈酒精味,并想打车离开现场。

4日下午,杭州交警通报称,4日凌晨2时22分,吴某某(女,22岁)驾驶浙H1S9××小型轿车行至上塘高架德立交北口时,追尾正在此处流动施工检查水管的由傅某某(男,42岁)驾驶的浙AT1B××轻型普通货车,造成浙AT1B××轻型普通货车后兜内的施工人员申某某(男,52岁)跌落至路面,被送往市二医院救治,经医院诊断申某某无生命危险。

经初步调查,浙H1S9××小型轿车驾驶人吴某某涉嫌醉酒驾驶机动车违法行为,已被警方控制。

目前,该事故正在进一步调查中。

本报记者 高敏 通讯员 尚法

本报讯 杭州萧山新白马公寓的姚女士因为拖欠物业费,生平第一次坐到了被告席上。

法庭上,她把物业公司好好“怼”了一番,“鞋放门口被偷了三回,找物业,却被告知电梯里面没有监控,找不到小偷”“物业对车辆管理放松,外面的车子也可以自由进出地下车位,不仅导致业主泊车难,她的车还被划过几次”……

近日,记者调查发现,物业纠纷案件虽然标的额低,但是双方往往矛盾尖锐,矛盾点主要集中在小区绿化、维修、安保、停车等引发的物业服务瑕疵问题,并且业主“抱团”现象普遍。那么,物业服务的职责是什么,谁又能对物业进行监督呢?

杭州中院曾就物业纠纷案件做过一次调研,业主与物业公司之间的矛盾,绝大多数是物业服务合同纠纷,但这类案子以调解结案为主,判例当中,业主败诉居多。

“物业服务有瑕疵,业主通过拖欠或拒交物业费来‘维权’,而物业费欠费又会直接导致物业服务企业的服务质量下降,业主更加不愿交物业费,最终走向恶性循环。”杭州上城法院诉调对接中心程法官这样告诉记者。上城区是杭州市主城区,楼盘入住率高,业主维权意识很强,程法官归纳了一下,业主反映的问题大致有几类,比如小区绿地挪作他用、车位分配不均、饲养活禽、占用楼道等等。“由于物业服务有动态性、涉众性等特点,以及保障物业服务区域的和谐、稳定,虽然物业服务有一定的瑕疵,但一般情形下业主不能以此为由拒付物业服务费。”

日常生活中,业主把第三人因素归咎于物业的现象很普遍。“如新房交付后的质量、停车位是否充足,小区是否有售楼时宣传的绿化和配套、消防门禁监控系统是否完备等这些小区开发、建设中的遗留问题,业

主常常认为开发商的责任等同于物管的责任。”

另外,对于业主被盗窃、相邻关系中的漏水等情形,业主也往往会归咎于物业管理,造成物业公司负担过重。

程法官说,上城区某小区,有其中一幢的三楼四楼两户业主在同一晚被盗,两户业主认为物业不够尽职,在缴纳物业费的时候予以拒绝,最终引发矛盾。

“物业的主要职责,是通过物业管理服务,提高业主的生活品质,但具体来说要看物业服务人与业主方在合同中的约定。”程法官举了个例子,比如从安全防卫级别看,有没有约定夜间巡逻,配备多少人数;再如消防疏散通道是否顺畅,保证无火灾安全隐患等等。但通常来说,服务合同的约定不会那么细致。而对物业服务的评价标准会因人而异,导致标准与业主认知无法统一,容易滋生物业费的纠纷。为完善物业纠纷多元化解机制,充分发挥人民调解工作在解决物业纠纷中的作用,上城法院诉调对接中心与上城区住建局物业调解委员会建立了物业联调工作机制,将物业调解委员会的调解员纳入法院特邀调解员队伍,针对物业纠纷开展联合调解。

程法官说,对于物业服务的瑕疵,业主可以通过业委会要求物业改进、弥补,仍达不到合同约定标准的,可以解除合同、更换物业服务人等,对于个别情形下因物业服务瑕疵导致业主受损的,可就具体受损事项另行提起损害赔偿之诉。

“公共利益涉及全体业主的共同利益,个别业主不能代表全体业主的意思表示,不能以个人名义就公共利益起诉,但是物业的具体行为损害到个人的权益时,可以主张权利。”程法官进一步解释。

根据《物权法》规定,业主委员会的决定,对业主具有约束力,业委会成员事务复杂,责任重大。但由于没有薪酬等规定,造成业主竞聘业委会成员积极性不高,选聘业委会难产等时有发生。对此,萧山法院建议可以通过立法,进一步明确给予业委会等管理团队一定的法律地位,确立业委会具有诉讼权利能力。



## 警察伯伯说安全

通讯员 顾敏辉 李菊英

昨天上午,嘉兴市经济技术开发区公安分局水派出所民警邵正强来到嘉兴美德台异幼儿园,为即将步入暑假的孩子们讲解日常生活中的安全知识,包括防人身伤害、防触电事故、防溺水等,提升孩子们的安全意识。

## 5岁哥哥3岁弟弟 凌晨街头找爸妈 多亏遇到了 好心人和民警

通讯员 周德峰 莫冬艳  
本报记者 陈洋根

本报讯 7月4日凌晨2点左右,杭州余杭公安分局良渚派出所接到报警,有群众看到两个年幼的孩子在街头寻找爸爸妈妈。

民警在勾庄附近的行宫塘生活广场一带找到了两个男孩,一个5岁,一个3岁,弟弟一个劲儿地哭泣,说要妈妈,哥哥在旁劝慰着。

哥哥告诉民警,爸爸妈妈是在肉类市场做生意的,但他们说不清楚爸妈的名字。头天晚上他跟弟弟在出租屋睡醒后发现爸妈不见了,弟弟哭着要妈妈,于是他就领着弟弟出门,想到爸妈做生意的地方去,结果迷了路。

哥哥说,记得爸爸的手机号码,连报了几个号码,但民警发现都是空号。无奈之下,民警带着孩子去肉类市场碰碰运气,看能不能找到父母。民警一边找,一边继续让孩子回忆手机号码,最终,打到第五个号码的时候,电话打通了。电话那头的李先生还不知道两个孩子凌晨出走了,挂掉电话后,他骑着电动三轮车匆匆赶到市场门口,看到民警手里抱着的两个孩子,羞愧地低下头。

李先生说,自己和妻子在物流市场里做肉类批发生意,因为商贩要赶在早上开市前来进货,所以经常要忙通宵,夫妻俩就趁两个孩子熟睡了才出的门。“本想孩子没这么快醒,没想到差点出事。”李先生说,多亏好心人看到了报警,并感谢民警的热心照顾。

民警对李先生进行了口头教育,告诉他千万不可让孩子独自在家。



## “漂”了十年,盲人推拿师“一次没跑”领到居住证

通讯员 符明娟 本报记者 陈洋根

本报讯 “再过一个月,我们的孩子就要出生了,他(她)也会是一名‘新淳安人’。”昨天,拿到《浙江省居住证》的孙师傅夫妻对送证上门的工作人员再三感谢,他们说,现在都是“新淳安人”了,以后在淳安工作、享受医疗卫生和其他公共服务就方便多了。

孙师傅来自山东泰安,天生残疾让他失去了看世界的能力,但他苦学本事,成为了一名盲人推拿师。10年前,他从老家辗转来到淳安千岛湖,与盲人同乡秦师傅一起在千岛湖镇贸易弄开了一家盲人推拿店。由于技术精湛加上为人实在,小店吸引了不少客人慕名而来。2016年初,孙师傅将妻子也接了过来,准备在千岛湖安家。以前每年都要办理临时居住证,身在异乡的夫妻俩总觉得心是漂着的,没有着落,眼看孩子即将出生,两人的这种感觉更加强烈。

前些天,一次偶然的的机会,千岛湖派出所教导员徐长森在走访中了解到了孙师傅夫妻和秦师傅的情况。根据2016年7月1日实施的《浙江省流动人口居住登记条例》第十六条规定,流动人口在居住地居住半年以上,符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的,可以依照条例规定申领《浙江省居住证》。《浙江省居住证》持有者在居住地依法享有就业、义务教育、医疗卫生、公共服务等多种权利和便利。

考虑到孙师傅、秦师傅均为盲人,准备申请材料存在困难,派出所西园社区流动人口协管员余祖冲便为他们提供上门服务,帮孙师傅联系房东、跑社保、复印资料,将三人的申请资料准备妥当,随后还开车接送他们到派出所办理相关申请手续。

据了解,淳安县公安局千岛湖派出所流动人口办证窗口自今年1月1日开始受理《浙江省居住证》申领事宜,截至6月底已受理申请217人次,发放居住证188张。目前,《浙江省居住证》已开通网上申领通道,不用跑派出所就可以提交申请。