

30年前2万多元买的摩托车,被200元卖了

瑞安一男子怒告物业,法院这样判

小区“僵尸车”管理的权利边界在哪里?

本报记者 高敏 通讯员 陈依涵

一边是小区内每天上演的“抢车位大战”,一边是落满灰尘的“僵尸车”长期占据公共停车位,物业公司该怎么办?近日,瑞安市人民法院审结了一起案件,可以给大家一些启示。

徐某是位爱车人士,早在1993年,他就斥资23000元购买了一辆名牌二轮摩托车。“结婚时买的,意义重大,我对它很有感情。”徐某说道。也正是因为这样,30年过去了,尽管该车已到报废年限,徐某还是舍不得处理掉,一直将它停放在所住小区的非机动车地下室里。



涉案摩托车

延伸阅读

“僵尸车”长期占位等不文明行为屡见不鲜,物业公司管理处置不当极易引发纠纷。如何明晰管理权利边界、避免纠纷产生?以下两个问题需要特别注意——

物业公司、业委会是否有权管理小区内废旧车辆?

有!

根据《中华人民共和国民法典》第二百八十六条第一款、第二款规定,业主应当遵守法律、法规以及管理规约,相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主应当依法予以配合。业主大会或者业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费 etc 等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

遵守小区管理规约、维护公共区域秩序是每一位小区业主的义务。本案中,原告的报废二轮车辆长期占用小区公共区域,造成公共停车资源浪费的同时加大了小区消防隐患,侵犯了全体业主公共利益。车主徐某经物业公司、业委会公告提醒仍不配合,物业公司、业委会对该车辆进行管理并无不当。

物业公司、业委会是否有权处置小区内废旧车辆?

要分情况!

本案中,物业公司认为原告用自己的实际行动抛弃车辆所有权,涉案摩托车属于无主物。这点在本案中并不成立。

本案中,原告报废的摩托车虽长期停放在小区公共区域,但存放地点为车主所住小区,报废摩托车仍处于车主控制之下,且车辆悬挂机动车牌照,可通过交管部门查询到产权人,因此,该废旧摩托车不属于无主物。经物业公司张贴公告提醒后仍不移车,不代表车主必然放弃所有权,故物业公司、业委会擅自对车辆作出变卖处置无依据。

值得注意的是,对于超出必要管理范围造成的车辆损害,车辆所有权人可向擅自处置的物业公司、业委会主张损害赔偿,依据《中华人民共和国民法典》第一千一百八十四条规定,侵害他人财产的,财产损失按照损失发生时的市场价格或其他合理方式计算。

无主物是指没有所有权人或所有人不明之物。举个例子,比如小区内被丢弃的垃圾等属于无主物,可以由物业公司、业委会进行统一清理。

恢复原状,向他赔礼道歉并赔偿精神抚慰金3000元。

庭审中,被告物业公司辩称说,原告徐某的车辆已报废,且长期占用地下公共非机动车车位,已损害业主共同利益;徐某对自己的车不闻不问,用实际行动抛弃车辆所有权,业委会处置无主物不构成侵权。物业公司、业委会现在已拿回摩托车返还原告,摩托车的损坏是长期没有维护造成的,车辆实际上无法恢复原状也不具有价值。另外,被告也提到,清理废旧车辆不可能挨家挨户去通知,事前采用公告通知的方式是合理的。

法院审理后认为,被告物业公司、业委会对小区内长期占位的废旧车辆进行管理并无不当,但对车辆作出变卖处置没有依据。原告徐某已找回其二轮摩托车,但由

快评

处置“僵尸车”,物业和业主要互相配合

特约评论员 胡建兵

物业公司清理地下室内长期停放占位的废旧车辆、释放更多公共停车空间,这没有错。根据我国民法典、消防法等相关规定,“僵尸车”、废弃杂物等障碍物长期占用、堵塞公共空间,易造成燃油泄漏、高温自燃等,极大增加了火灾等自然灾害隐患,一旦发生事故,堆放人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。从这一点来讲,物业清除公共区域的堆放物,也是对业主负责。

如果一些业主不听从物业的劝导,在规定时间内将停放在公共区域的车辆移走,物业在通知业主的情况下,出于安全等考虑,有权将业主堆放在公共区域的物品移走,摆放在临时地点,让业主自行领取。但本案中的物业公司认为,原告用自己的实际行动抛弃车辆所有权,涉案摩托车属于无主物,遂将业主的摩托车擅自变卖掉,这就不对了,因为我国没有任何一条法律赋予物业这样的权力。

本案中,物业虽贴出了“公告”,要求业主将长期占据公共区域的车辆移走,但原告表示没有看到,这说明物业工作还有欠缺。现在,许多小区建立了“小区物业管理群”,让业主加入到群里来,物

业公司有什么要告知业主的、业主对物业有什么要求,都可以在群里沟通和交流。如果物业在群里发布这个公告,并告诉业主纸质公告张贴在何处,让业主们都能及时看到,管理群也可以天天提醒业主及时清理,业主有什么想法可以与物业交流,物业可以听取业主的意见,对有关要求作出相应的调整和处理,就不会使矛盾和问题扩大化。

同时,业主也要配合物业的工作。我国民法典规定,业主对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,应当依法予以配合。遵守小区管理规约、维护公共区域秩序,是每一位小区业主的义务。试想,如果小区业主都像本案中的原告那样,用“僵尸车”长期占用小区公共区域,在造成公共停车资源浪费的同时,也增加了小区消防隐患、侵犯了全体业主公共利益,还严重影响物业管理、引发物业与业主之间的矛盾,把好好的小区变成“矛盾小区”。

本案的判决已经下来了,物业和业主都应从此案中吸取教训,遇事要相互沟通、相互配合、相互协调,物业在为小区服务的时候,不能越权,要拿出让业主信服的方案;业主则要常怀“我的小区,也是大家的小区”之心,理解、配合物业的工作,共同打造“和谐小区”。

物业清理废旧车辆的正确姿势

特约评论员 王坤

事情虽小,但谁都可能遇到,其中蕴含了深刻的法理。

首先,从徐某角度,自己的摩托车放置在公共空间,所有权仍然归属于自己。而且,摩托车不同于其他物件,如空纸箱,放在公共区域,可以视同无主物,谁都可以拿走。从人们日常社会习惯上,不会放弃车辆所有权,哪怕上面沾满灰尘。本案中,物业尽管发了通知,但摩托车所有权并没有发生变动,物业擅自处理,在法律上妥妥地属于侵权行为,自然应当承担侵权责任。

其次,从物业公司的角度,清理公共空间不是为了物业公司的私益,废旧摩托车占用公共空间,涉及到其他业主的权益。所以,本案从法律上看,就是一个物业管理权限与业主物品所有权的冲突问题,需要在业主个体利益和物业管理效率之间进行平衡,只考虑一方的利益,都是不妥当的。

需要明确两点:第一点,物业管理效率并不仅仅是物业公司的私益,而是全体小区业主的共同利益。物业清理废旧车辆具有管理性质,既然是管理,就不是平等协商,而是具有命令服从性质,不需要经过个别业主的同意。也就是说,如果该业主在规定时间内没有搬走废旧摩托车,物业有权清理。同时,在清理后,如果无法保存的话,可以进行处理。第二点,物业有权清理并处分废旧车辆,并不代表就可以不考虑个别业主的权益。尽管物业公司是代表全体业主的利益清理废旧车辆,但也要尊重个别业主的权益。这种尊重至少应当体现在通知期限合理、通知方式周到等多个方面。也就是说,基于正当理由对个别业主财产权益的损害也需要遵循比例原则,总得有个度。如果突破这个度,物业公司也是要承担侵权责任的。

当然,物业公司在进行清理时,最好有正当的依据,譬如小区业主大会能够出具一个物业清理方面的自治规则,对上述问题进行明确。这样,物业公司在处理此类事件时,就会更为妥当。