法律帮帮团
湖州市司法局 湖州晚报 联办

以限制出行的方式收取管理费 物业公司这样的做法合理吗

H记者 王艳琦

汪先生家住南浔某小区，新一年度刚开始，他就跟小区物业人员及保安发生了不少争吵。

“这是我们住在这个小区的第二年，之前从没有遇到过这种情况，花钱买的地下车位停放竟然受到限制，为了这件事我们业主群也一直在讨论。”汪先生告诉记者，自今年1月1日起，大家在进出地下车库时，原本会自动抬起的杆子就不抬了，出地库时还显示要收费。

一开始，汪先生以为是抬杆系统出了问题，结果一连几天进出地下车库时都需要找保安开门，上下班时还会因车辆出不去在地库内被堵住。

为此，汪先生特意去询问物业公司，结果被告知是没有缴纳物业费及车辆管理费才导致这种情况发生，听着这些话后汪先生更生气了。

1月11日，本报“法律帮帮团”栏目邀请到了浙江京衡（湖州）律师事务所陈杰琳律师来到96345接听市民来电。期间，汪先生打来电话向律师求助，咨询物业这样的做法合理吗？

律师解读：

物业的做法是不合理的，侵害了汪先生及其他业主对自有车位正常使用的权能，应当排除其对汪先生使用地下车位造成的不当妨害。

对此，《民法典》第九百四十四条中规定：“业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”

根据此条法规我们可以看出，法律对物业公司催收物业费方式有明确规定，物业公司对所提供的管理或服务应避免对业主的合法权益造成不当妨碍，不应阻碍权利人使用自有车位。

现在物业公司明知汪先生是小区业主，仍对汪先生出入车库予以限制，超出了必要的管理范围，对汪先生正常使用车位造成了阻碍和限制。因此，物业公司无权阻碍汪先生正常使用车位，该行为侵害了其对车位正常管领、控制、使用的权能。

同时，物业服务合同是一种典型的双务、有偿合同，物业、业主双方应认识到享受权利的同时必须履行相应的义务。物业在为全体业主营造良好的居住环境的同时，作为业主也应及时支付物业费，以提高物业服务的效率。

本期接听律师：
浙江京衡（湖州）律师事务所 陈杰琳律师

建设“共享法庭” 推广“码上解纷”

我市法院系统多项工作位列全省第一

H记者 陆晓芬

本报讯 由最高人民法院审判管理办公室主办、各高级人民法院审判管理部门协办的第四届全国法院“百篇优秀裁判文书”“百场优秀庭审”获奖名单近日公布。湖州中院（2020）浙05民初134号庭审上榜全国庭审“百优”。

该案是湖州首个消费者权益保护民事公益诉讼案件，涉及与人民群众健康生活息息相关的饮用水安全。通过在“3·15”消费者权益保护日当天公开开庭审理本案，并依法作出当庭判决，判令生产者对社会公众承担相应的侵权责任。

记者了解到，去年1至11月，全市法院新收各类案件58389件，办结56514件。其中，湖州中院新收各类案件4893件，办结4536件，13项核心质效指标10项居全省前三，综合排名跻身全省法院第一方阵。

在全省率先出台司法保障共同富裕实施意见；上线全省首个破产案件指挥中心，高效处置破产案件108件，湖州地区营商环境“收回债务时间”评价指标为0.5年，全省第一；全市法院诉前纠纷化解率达65.81%，全省第一；在全省率先将拒执打击纳入执行“一件事”综合集成改革，审结拒执罪案件140件151人，均居全省第一……多项“霸榜”全省第一的背后是全市法院系统在强化服务保障、司法为民、改革创新上积极回应人民群众期盼的结果。

在南浔区矛调中心内，人民调解员近日组织调解了一起木地板买卖合同纠纷，南浔区法院法官沙鋆通过“共享法庭”视频连线“云上解纷”。法官线上指导法律问题，行业协会线下辅助解答专业知识，双方当事人不到一小时就达成了和解。

为让司法服务遍及城乡、触手可及，一年来，湖州中院以数字化改革为引领，全面加强“共享法庭”建设，以“一根网线一块屏”为标准配置，在深度融合“数字乡村一张图”与“村巷法官”工作机制的基础上，集成浙江解纷码、移动微法院、庭审直播系统、裁判文书公开平台等，率先推动“共享法庭”在镇（街道）、村（社区）两级落地，打造一站式诉讼服务、一站式多元解纷、一站式基层治理的最小支点。截至目前，全市建有“共享法庭”909个。

同时，我市推动解纷码湖州应用场景作为全市矛调中心矛盾纠纷化解主平台，受理各类纠纷39802件，纠纷化解成功率达73.57%。持续推广“村巷法官、码上解纷”机制，270余名法官走村入巷，处理纠纷9187件。

别让美景变成“危境”

一份检察建议拉起安吉“小冰岛”安全线

H记者 王艳琦

随着短视频社交媒体蓬勃发展，一处矿坑突然变成网红打卡点，被网友称为安吉“小冰岛”。安吉县检察院的检察官走访后发现，该处矿坑存在安全隐患。该院迅速开展公益诉讼工作，督促相关部门加强监管职责。近日，该院组织人大代表、行业专家、网民及当地村民代表前往“小冰岛”，现场查看整改情况，并召开结案听证会。

去年年初，安吉的一处矿坑在抖音、小红书等社交平台上迅速蹿红，吸引很多网友前来打卡拍照。“景点能满足百姓的出游需求，也能在一定程度上带动旅游经济。但网红野景区成为夺命地的新闻屡见，这个所谓‘小冰岛’是否会存在安全隐患呢？”安吉县检察院第五检察部主任马兰注意到这一现象后有些担心。

为此，去年3月，该院第五检察部干警用无人机对“小冰岛”进行勘查。经查发现，整个矿区周边有多处探出平台，临崖临水，距离水面20至30米，最陡处平台与水面形成90° 直角，平台下方岩石风化严重，已出现较大裂缝和凹陷，部分坡面已经塌方。为了安全监管设置的软质铁丝围栏已被人为破坏。勘查当日，拍照、垂钓的游客依旧络绎不绝，甚至有人准备了潜水装置欲在矿区潜水。

“这里风景很漂亮，但也很危险，越来越多的人来这里拍照，这样下去，我真怕出事……”当地工作人员王某向检察官倾诉担忧。对此，安吉县检察院加快办案进程，迅速厘清矿坑的权属情况和监管单位，分别向相关部门发出检察建议，要求行政机关落实安全监管职责，排除潜在安全隐患。

同时，该院就此情况向安吉县人大常委会作专题汇报，后被列入2021年该县安全生产重点领域专项监督工作中。行政机关成立联合办案组，在经过专家评估后制定了封闭隔离管理的方案，对“小冰岛”进行安全整治。

近日，为准确评价行政机关治理效果，安吉县检察院将结案听证会开到了“小冰岛”附近的村委会。听证会上，各听证员纷纷发表意见，统一认为经过前期的整改，目前“小冰岛”的安全隐患已经妥善予以排除。最后，检察官当场对本案作出终结审查的决定。

扫一扫
查看更多内容