

# 小区物业为催收车位管理费,限制业主车辆进出成被告

董先生是南京某小区的业主,购买了一个产权车位。让他没有想到的是,自己因为没有及时交纳车位管理费,就被物业公司限制车辆出入,每次需要和物业工作人员交涉才能通行。无奈之下,董先生将小区物业公司起诉至南京江宁经济技术开发区人民法院,最终经法官释法,该案以调解结案。法官表示,新修订的《南京市住宅物业管理条例》对物业服务企业违法催交行为作出了更全面的规定,物业服务企业不得采取利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费。

## 业主未交车位管理费 车辆被限制进出

董某在居住的小区购买了一个车位,车位管理费每月 80 元。董某一直按时支付物业费和车位管理费,直到 2024 年 1 月,他陆续收到物业公司催款短信“如果不交车位管理费,就会影响出行”。董某认为短信内容违反了法律规定,是一种胁迫,于是拒绝支付 2024 年的车位管理费。

从此,董某出行遭遇了极大不便。当开车进地下车库的时候,道闸不能自动抬杆,他需要下车找物业,表明自己是业主拥有产权车位,让物业人员开门。而在驶出小区大门的时候,董某的车辆则被识别为“临时车”,

被要求交费,每次都要和物业工作人员交涉才能出去。特别是每次遇到早晚高峰时,后面的车子狂按喇叭,他感觉对自己造成了很大的精神压力。董某非常气愤,认为这一切都是物业公司在逼迫自己交车位管理费。于是,他将物业公司诉至江宁开发区法院,要求物业公司停止以催交为目的限制其车辆出入小区大门和地下车库。

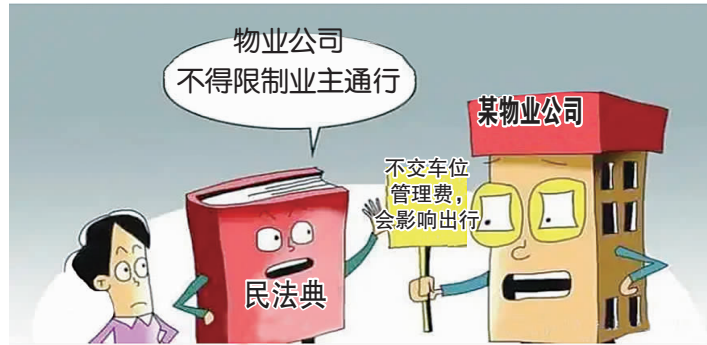
## 法官:物业公司不得限制 业主通行

“本案反映了目前一个较普遍的问题——欠费不能自动抬杆。”据介绍,在庭审中法官向物业公司释明,物业公司催交方式应当合法。同时,用限制业主出行的方式催交,属于物

业公司滥用权利,除了引发多次投诉、口角纷争,并不能很好地解决矛盾。

“根据《民法典》第 944 条第三款,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,该条款对物业服务人催收措施划出了红线。”江宁开发区法官钟诗蔚表示,因为物业服务人并非供水、供电单位,不是供水、供电合同的当事人,不能利用自己作为物业管理人的便利条件侵害业主的用水、用电权益。

她介绍,新修订的《南京市住宅物业管理条例》第 52 条也明确规定,物业服务企业不得采取停止或者限制供水、供电、供气、供热、通讯以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人



员出入等方式催交物业费。该《条例》对物业服务企业违法催交行为作出了更全面的规定。

本案中,业主是小区公共道路的共有人,享有通行权,物业服务人无权限制业主通行的权利,更不能以设置门禁系

统来限制业主通行。

经过多次调解,物业公司接受了法官的观点,承诺保障董某车辆自由出入小区大门和地下车库,董某也表态会补交车位管理费,案件以调解结案。

(来源:扬子晚报)

## 法官说法 >>>

物业公司应以提升服务质量作为提高交费率的前提。那么,物业服务企业应当如何面对催交费用的问题呢?钟诗蔚表示,首先,物业服务的职能是对物业实施服务和管理,该职能来源于业主的委托。物业公司应以切实提升物业服务质量作为提高

交费率的前提。其次,如业主违反约定逾期不支付物业费,物业公司可以催告其在合理期限内支付,合理期限内仍不支付的,可以将纠纷提交第三方调解组织多元化解;调解不成的,物业公司可以提起诉讼或申请仲裁。而作为业主,也应当善意沟通、配合,积极履行交费义务,共同营造和谐宜居的小区环境。

## 你以为很小的罪,其实判很重

本期就来讲几个看似是小罪最后却以重罪来判刑的犯罪行为。

### 1. 入户盗窃后转化入室抢劫。

入户盗窃的法定刑是 3 年以下,但一旦被发现并有暴力、威胁手段,就转化为入户抢劫,法定刑是 10 年以上、无期徒刑、死刑。举例:比如带利器入室仅抢了 100 元却被判了十年,可能普通人的关注点在于那 100 元,但实际上性质是很严重的入室抢劫。

### 2. 收二手车。二手机动车来历不明的很多,而且只要是来历不明且以明显低于市场价收购,往往就被推定为“明知是赃物”而认定为掩饰隐瞒犯罪所得罪。起步是三年以下,五辆车或者合计 50 万元的就是 3-7 年。

3. 过海关时帮陌生人带东西。有较大可能被认定为走私罪的共犯。虽然说不一定能证实你“明知”,但把希望寄托在这种东西上面,先刑拘一个月不成问题。

4. 破坏电力设备罪。偷电线常见,剪刀一剪就是三年起步,没有未遂。那点电线偷去往往就卖个一千不到。

5. 打架斗殴。很多人都知道故意伤害罪的入罪标准是轻伤,心想着下手别太重就行。一般不走刑事犯罪的就会走寻衅滋事罪。可故意伤害罪致人轻伤的量刑是三年以下,而寻衅滋事罪的量刑是五年以下。

(来源:法界宝典)

## 协议离婚的八大风险,如何防范

■ 律师 李维维

如果起诉会更有效果。

风险四:离婚后,对方不给抚养费。在离婚协议中,抚养费不是约定就可以了,面临对方零成本拒绝支付抚养费。你想拿到抚养费,需要过一年或半年起诉到法院一次,并申请强制执行,才能拿到抚养费。

建议:约定抚养费数额外,有必要约定按日计算违约金、追讨抚养费所产生的律师费等各项费用,加大对对方违约成本。

风险五:离婚手续办妥后,不直接抚养孩子的一方探望子女受阻。如果孩子是由对方抚养,也许你每次去探望孩子,不是家里没人就是孩子不在家,或者电话不接。离婚之后,想见孩子和孩子沟通感情,难上加难。

建议:在离婚协议中约定清楚探望权,约定不配合探视的违约金,多次阻挠探视的,可以申请法院变更抚养权。可以震慑到对方。

风险六:对方虚构夫妻共同债务。签订的离婚协议只约定了财产分割,但没有约定债务的处理。或许离婚后,对方拿出一些借条或转账凭证,主张是夫妻共同债务,也有男方父母是债权人的情况。

建议:离婚协议书中要明确债务的处理,约定各自名下无债务,或者有

多少债务,没有夫妻共同债务。作为日后庭审的证据。

风险七:没有重视对方迁出户口的问题。如果你在签订离婚协议中,没有考虑到户口迁出的问题,办妥离婚手续后,对方有可能不配合将户口迁出,会影响你卖房子。起诉到法院,法院也不受理。

建议:约定迁出户口的时间,逾期或拒绝协助过户的,应付一笔较大的违约金,这种诉讼请求,法院会受理的。

风险八:离婚协议中约定各自名下的财产归各自。离婚协议模板中通常会有的一句话,但如果你不知道对方还有其他大额财产。那约定了这句话,会导致如果离婚后发现对方隐藏、转移了夫妻共同财产时,可能没有办法要求重新分割。这里面,我为什么说可能呢,因为在以往案例中,虽然在离婚协议中约定了这句话,也有法院支持了重新分割财产的诉讼请求。

建议:在离婚协议中列清楚大宗财产的详细信息,包括房屋的坐落、面积、房产证号和权利人;银行卡号及开户行等。不要写各自名下的财产归各自,加上本协议列明了全部夫妻共同财产,如果一方发现另一方隐藏、转移夫妻共同财产,一方有权取得该财产,另一方无权分割。