

我和物业 那些事儿

业主:停在小区室外停车场的车被剐蹭

王先生家住十堰经济技术开发区一小区,他在小区租了个车位。由于工作原因,王先生经常在外地出差,只有父母在家。今年2月,王先生在出差前将车停在小区室外停车场,并给车盖上了汽车罩衣,防止落灰。

这几天,王先生的父亲下楼遛弯时,突然发现盖在车身上的汽车罩衣前端破了个大洞。掀开汽车罩衣后,他发现车辆一侧的大灯和保险杠出现破损。

“难道是以前就被剐蹭了?”随后,王先生的父亲立即与他联系。王先生却说,车停放时还好好的。

王先生告诉记者,他们于2017年搬进这个小区,小区里有地面停车场和地下停车场,其中地面停车场每月收费30元,地下停车场每月是150元。他的车一直停在地面停车场。

物业:视频录像超过保存期限无法查明原因

得知爱车被剐蹭,王先生通过微信与物业工作人员进行沟通,要求调取停车场的视频录像,查询车被剐蹭的原因。物业了解情况后展开了调查,但没有查到原因。

“小区的视频录像最多能保存15天,我们一天一天往前查,基本上可以断定车是在15天前就被剐蹭,所以我们没法查到肇事车辆。”小区物业负责人冯女士说。

调查无果,王先生提出了自己的疑问。他认为,自己缴纳了停车费和物业费,车停在小区停车场被剐蹭受损,物业公司应承担一定责任。王先生说,他将自己的想法告诉物业公司后,工作人员的回应让他十分气愤,“他们说,车被剐蹭,他们可以帮忙调取公共视频,但车在停车场受损与他们无关。”

“王先生缴纳的是停车服务费,一个月是30元,我们没有为他保管车辆的义务。作为物业,事件发生后,我们积极协助业主进行了调查,现在业主认为我们应该担责,确实接受不了。”冯女士说,以往小区也发生过车辆被剐蹭的事件,他们协助业主调取公共视频后,都找到了肇事车主。

目前,王先生仍在外地出差,车被剐蹭一事暂时搁置下来,问题仍没有得到解决。

停在小区的车被剐蹭 物业是否要担责?



“近些年,因业主停放在小区内的自行车、汽车等被损坏、丢失,从而引发业主和物业之间纠纷的案例屡见不鲜。近期,我市一小区业主就遇到这样的问题,他停放在小区车位上的汽车被剐蹭,导致大灯、保险杠等损坏。该业主有个疑问,小区物业公司到底该不该为他的车被剐蹭承担相应责任?”

■文、图/记者 徐国文



王先生盖在车身上的汽车罩衣前端破了个大洞。



王先生的车一侧大灯和保险杠破损。

律师:物业如尽到安全保障义务则无需担责

带着疑问,记者先后采访了市住建局相关人员及律师。

市住建局物业科工作人员张军介绍,他们之前也遇到过类似的情况,找不到肇事者的原因有多种,包括事发地点处于公共视频盲区、视频设备损坏等。

张军认为,车停在小区停车位被剐蹭,物业公司是否担责要分情况来看。“如果物业公司履行了相应的职责,比如安排人员对停车场(库)进行安全巡查,保证停车场(库)摄像头完好,那么物业公司应该是不需要承担责任的,反之则需要承担一定责任。如果双方存在争议,首先可以通过协商的方式解决,协商未果可以通过法律途径维权。”

湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延桢的看法与张军基本一致。他认为,判定物业公司是否要承担责任,关键在于业主与物业公司是否签订了车辆保管合同。在这种情况下,如合同有明确约定,应按约定处理;如没有合同或者合同中无约定、约定比较模糊,难以确定责任,则判定的重点在于物业公司是否履行了日常的安全保障义务。也就是说,物业公司为保护业主的人身及财产免受不法侵害,是否已尽到通常人能够尽到的管理职责。

朱延桢提醒,车辆服务合同和车辆保管合同并不是一回事,市民一定要注意,“以王先生为例,他缴纳的30元可以理解为车辆服务费,实际他是与物业公司形成了车辆停放服务合同关系,物业公司为其车辆提供停放位置,停车的照明、卫生、秩序等;而车辆保管合同指的是经过双方约定,一方将保管物交付他方保管,如果因为保管人保管不善,导致保管物出现损毁、灭失,保管人理应承担赔偿责任。”

张军提醒,小区内的摄像头实际上是小区的公共配套设施,一般由开发企业建设,从他们了解的情况来看,小区内的视频录像不像相关职能部门那般保存时间较长,且或多或少都会存在一定的死角。他建议,如果小区业主认为存在死角,有必要安装摄像头,可以召开业主大会进行表决。其次,业主发现自己的车被剐蹭,一定要及时联系物业公司调查,避免出现录像过期的情况。

他山之石

未与物业签订车辆保管合同 业主车辆被划 物业无需担责

天津市宝坻区市民小李将车停在小区,车被刮蹭后想要调取小区视频录像时得知,小区内一直未安装相关公共设备。小李将小区物业诉至法院,要求其承担相应的赔偿责任。

法院审理查明,小李所住小区业主大会曾与物业签订《物业服务合同》,合同约定业主对机动车辆有保管要求的,另行与物业公司签订机动车辆保管合同。小李与物业公司未就车辆的看护和保管订立其它合同,且小李亦未提供相应证据证明物业对其车辆有看护和保管义务。小李车门被划事件发生当晚,物业安排工作人员在小区内进行了巡视,并安排工作人员在门岗处值守,物业提交了照片及巡逻记录予以证明。

据此,宝坻法院认定物业按照《物业服务合同》约定对小区履行了安保职责,小李以物业未采取必要的安全保障措施为由,要求其承担车辆损失赔偿责任的主张,不应予以支持,当地法院依法判决驳回了小李的诉讼请求。