

女业主小区违停被锁车：水来了，车废了

今日女报头条号报道后，引发50余万名网友关注热议

文、图：今日女报/凤网记者 陈炜

今年6月起，湖南迎来了多场暴雨，而对于长沙市岳麓区沁园春·御院小区的业主们来说，地下停车场则成了“抗洪”的一线阵地。4年时间，该小区地下停车场频繁遭遇“涨水”，这一次，38岁的业主余女士更是遇上了大麻烦——不久前，她因在停车场违规停车被物业工作人员锁车，结果一场大雨过后，自家的车因为无法及时挪走而被水“泡坏”，导致报废。

“不止余女士家的车，还有我们家的车也被泡坏了。”7月21日，业主孙先生找到今日女报/凤网记者说，“当天遭遇大水淹车情况的业主至少有15位！”

一边是业主违规停车，一边是物业自行锁车……一场大雨带来的纠纷究竟该如何化解？7月22日，今日女报全媒体平台第一时间发稿后，吸引了50余万名网友参与讨论——到底是业主“咎由自取”，还是物业违法在先呢？



扫一扫，参与网友讨论

投诉

车库违停被锁车，爱车泡水致报废

这场纠纷源于6月21日，长沙突如其来的一场暴雨。

余女士是长沙市沁园春·御院小区的一名业主，由于车位有限，没有购买私家车位的她每天只能付费进出小区停车场。有时候“抢不到”为数不多的临时停车位，她就将车停放至电梯附近的消防通道上。

据余女士反映，她停车处并没有提示是消防通道的标识，也没有禁停的牌子。

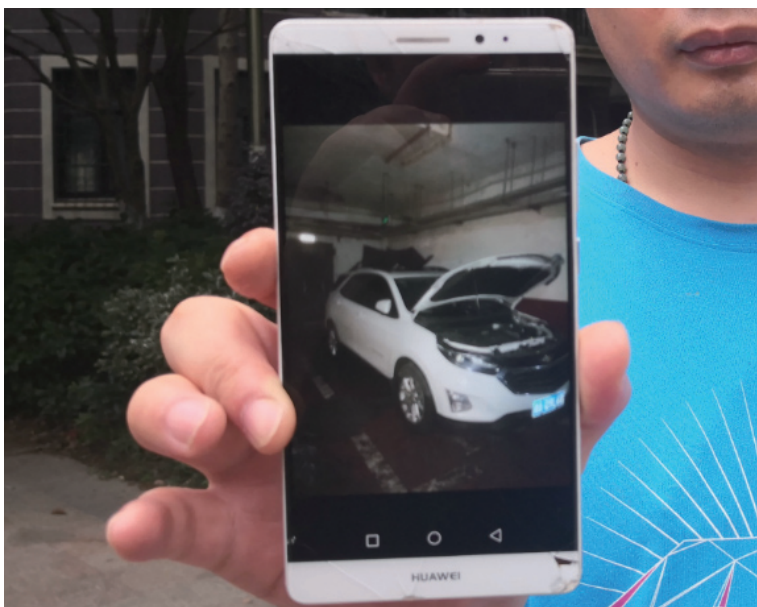
记者7月21日在现场也未见上述标识和牌子。“我知道违停不好，但实在是没有地方停了，所以尽管违停，我都会将电话号码留在车上，方便随时挪车。”余女士告诉记者，6月21日，她发现自家车窗上不仅被贴上了“罚单”，车轮也被上锁了。

没人给余女士打电话要求挪车，怎么就上锁了？采访中，她向记者出示了一张时间为2019年6月20日、落款单位为“湖南湘凯物业管理有限公司”的“车辆停放温馨提示”：“尊敬的车主，你的车辆因违规停放，我们已拍照取证……若该车辆（或驾驶员）下次仍未按规定停放，我司将进行锁车处理。”同时，告示单还提醒“需支付100元/次的服务费用”。

就在余女士打算与物业公司打电话交涉时，地下停车场突然涌水，几分钟，水就涨到了车胎处。

“车库涨水了！赶快拿钥匙来开锁！”余女士说，眼看水位即将浸至汽车底盘，她心急地打电话找物业公司联系保安解锁，可对方却回复：“搞不清车锁的钥匙在哪里？要先去问问锁车的保安。”

余女士说，半个小时过去，等保安带着钥匙赶到停车场时，车已经无法启动——之后，她这台购买价格为24万元的大众帕萨特轿车被拖去4S店检修，“工作人员告诉我，车子已经报废了”。



与余女士同小区的业主孙先生向记者展示被泡坏的私家车。

调查

至少15台车辆受损，停车场连续4年“涨水”

除了余女士，同住小区2栋的业主孙先生也是本次暴雨的受害者。

7月21日，孙先生向记者回忆，6月21日晚上，他看到业主微信群里发布的“地下车库涨水”的消息。

“我马上下楼挪车，但来不及了，轮胎全淹了。”孙先生说，他去年花19万元购买的雪佛兰SUV汽车因为底盘高，经全面维修后还能继续使用。不过，他修车也花了不少钱——“除去保险理赔的费用，自己还掏了上万元”。

“至少有15户业主家的车被泡坏了。”孙先生说，遭遇暴雨浸车后，他曾在小区微信群里询问，并初步了解到了这个数据。

至于为什么地下停车场会“涨水”，孙先生认为，这与停车场的数处井盖有关，“井盖下的积水排不出去，连续4年时间，每年只要下大雨就会涨水，我们向物业公司反映过很多次”。

“业主每年每户要交数千元的物业费，停车也是付费的，但一出现暴雨，物业公司都不给业主打电话通知，紧急防范措施也没有。”孙先生说，更让大家失望的是，这么多业主的车辆损坏，大家向物业公司提出了合理诉求，但一个月过去了，物业公司都未给予解决方案。

回应

物业公司：车库存在涨水问题，曾尝试通知业主

带着业主们的质疑，7月21日，今日女报/凤网记者来到湖南湘凯物业管理有限公司。

“小区的地下停车场多年积水上涌的情况确实存在。”该物业公司负责人张宗祖表示，导致积水上涌的原因有很多，一方面，小区在建设时就存在排水系统设计不合理的问题，另一方面，小区附近的雨水管道宽度不足，当汛期来临时，小区的地表面积水不但难以排放，反而会有更多的外来水流通过小区地下车库的市政雨水管道倒灌而出。

张宗祖表示，这些年，物业公司曾向长沙防汛抗旱指挥部、岳麓区政府等多部门反映过情况，公司也联系过专业施工队试图进行改造，但由于改造费用太大，费用来源等问题并不明确，导致至今无法解决问题。

那么，当暴雨来临时，小区是否尽到了通知业主积极防范的职责呢？

“下暴雨的时候，我们在微信群里发布过预警消息。”张宗祖向记者出示了一段聊天记录——6月21日，在一个名为“御院邻居2群”的微信群中，昵称为“御院物业经助何冬梅”的账号曾发布过通知：“据天气预报，今天到明天大到暴雨，一期车库底处（2、3、4、5栋）负一楼车库，以防不测涨水，请您在车上留下您的电话号码，以便工作人员联系移车。”

然而，对物业的说法，孙先生与余女士等业主却不认同。

“我并不在这个微信群里，其他小区业主微信群里也并没有看到过这样的信息。”孙先生认为，业主们在车上都留了电话，工作人员应该及时电话通知。

对此，张宗祖表示，将对业主未收到预警等消息的情况进行调查。同时，物业公司还将联系相关单位、公司负责人，针对业主提出的相关诉求进行商讨，“尽量在两天内给大家一个初步的解决方案，我们会尽力配合业主协商解决”。

说法

物业给车辆上锁违法，造成损失需担责

刘悦（湖南君达律师事务所律师）

通常而言，小区物业公司理应根据业主委托，对建筑区划内的建筑物及其附属设施进行管理并接受业主监督。也就是说，湖南湘凯物业管理有限公司有权利且有义务采取合理的措施对业主违停车辆进行管理，并在发现问题后及时联系业主尽快挪车。

不过，上文中该物业公司通过开具“罚单”且在未联系业主移车的同时，对私家车上锁的行为则已经涉嫌侵占物权，违背了《物权法》等法律规定。

物业公司是服务部门，并非执法机关。评

判车辆是否违停，除交警部门 and 城管部门外，其他单位不可对违停车辆贴罚单或者其他处罚。

物业公司与业主签订的是服务协议，两者在地位上处于平等关系。因此，物业公司无权锁车或采取其他强制措施，包括对违停车辆上锁。若因私自“执法”导致业主造成损失，物业公司应给予相应的经济赔偿。

另外，若业主能取证证实小区物业公司对地下停车场涨水预警不力，导致业主未能及时移车，那么，根据我国《物业管理条例》的相关规定，该公司应当承担一定的赔偿责任。



孙先生说，当时水涨到了没过车轮的位置。

延伸

业主若违停，物业有办法

“物业公司仗势欺人，强行上锁导致汽车报废，应该负全责”“物业有责任，但是业主有错在先，应该各打五十大板”……

7月22日，今日女报头条号发布稿件后，截至7月23日12时，点击量已超过50万次，全国网友都在为这起物业公司与业主们的纠纷出主意。记者从评论中发现，有近50%的网友代表小区已购车位的业主提问：“物业公司缺乏执法权，但一些业主

经常违停，该如何正确处理呢？”

对此，湖南天地人律师事务所律师黄婷建议，针对业主违停现象，物业公司可以通过管理公告等形式约束业主规范停车，提前告知若违反规则会面临贴条、放置障碍物、报警拖离以及承担不利损失后果等处罚措施。如确需采用罚款等形式，物业公司可提前在物业服务合同中予以明确，对业主违停等违约行为有权收取违约金。