

业主长期拖欠水电费,物业拉闸催款,这个在很多人眼中“正常”的情况,却引发市民文先生与小区物业的一
场官司。停电后,文先生的母亲点蜡引发火灾。物业拉闸催款的行为与火灾的发生有怎样的责任关系?昨日
上午,本案二审在市中院开庭审理。庭后双方调解成功,但对调解结果要求保密。

晚报记者 张柳/文 周雨/图

物业拉闸催款,业主点蜡失火,谁之过? 官司打到二审,调解出“保密结果”

根据双方透露,业主“很满意”,物业表示可以“补偿”

一审

物业判赔业主5000元,双方都不满意

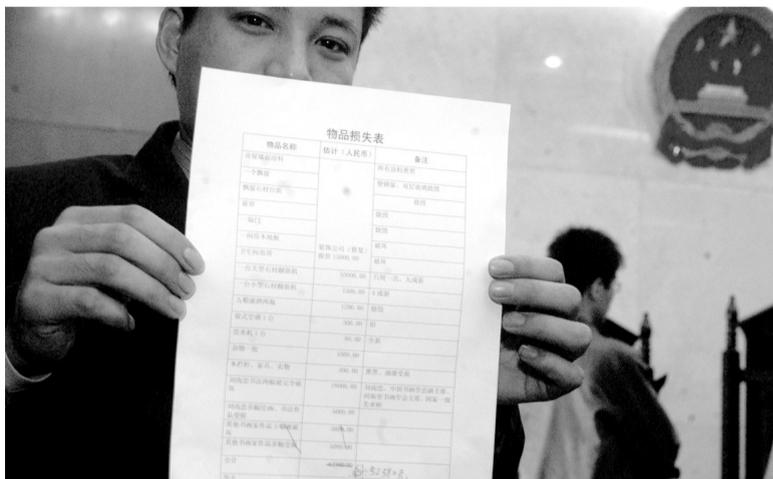
今年2月11日晚12时,家住管城区航海
东路20号院宝景花园的文先生家里没电了,
其母亲点蜡照明时引起家中失火。消防队
员及时赶到灭了火,但文先生家中物品(包
括门窗、机器设备、字画及房屋墙面涂料等)
均不同程度烧毁。

文先生表示,母亲点蜡是因为物业把自
家电给停了,物业要负很大责任,随即将郑
州宝景物业管理有限公司告上法庭,索赔
损失52580元。6月9日,管城区法院一审
判决物业公司赔偿文家5000元,因物业公

司的拉闸行为是文母点蜡的诱因(见本报
6月10日报道)。对这一判决结果,双方均不
满意提出上诉。

文先生的意思是,一审判决的赔偿金
额太少。去除被烧毁的字画等无法衡量价
值的损失,自家在火灾后重新装修的费用
应该由物业来赔。在他开列的一份损失清
单上,这一项目总价15000元。

物业方则表示,业主长期拖欠水电费
在先,且“拉闸”与“断电”有区别,公
司一分钱都不应该赔。



文先生
列出了详细
的损失清
单,总价
52580元。
在二审中,
他集中索
赔装修
费15000元。

二审

3个焦点问题争论不止

昨天在法庭上,双方就本案各环节的争
论十分激烈,而物业公司法人卫东峰、办
公室主任李振强亲自上阵,与文先生的朋
友、其委托代理人徐英明先生对阵。在众
多物业与业主的欠款纠纷中,公司法人上
庭的情况很少见。卫东峰说:“我是专门
从外地赶回来开庭的,本案事关我们行业
的声誉、生存。”

庭审中,双方就3个焦点问题争论不止。

一、拉闸与失火啥关系?

徐英明表示,是因为家中停电文母才会
点蜡,点蜡后引发了火灾,物业方面拉闸
停电与失火有间接的因果关系。他后来
补充道,停电时文家还停着水,没水救火
也是造成损失扩大的一大原因。

卫东峰则对这一说法提出质疑。失火
后消防部门虽然救火,但并未开具认定
书指出火灾是怎样引起的。同时,点蜡
失火应被看做业主对点燃的蜡烛看管不
当。

二、代收费用是否可以拒绝?

文先生并非在住进小区后就拖欠相关
费用。据他讲,他家原本是一直按时缴
纳物业费、水电费的,但后来小区出现
草坪干枯等问题,他是对小区物业的服
务不满,所以才拒绝缴纳相关费用。且
有时候也有出差未归等客观原因造成
拖欠。但从去年9月开始,物业公司开
始对他家停水停电,这更加剧了双方
矛盾。

对于文先生的这一说法,卫东峰表示
并非实情,文家现在水电是正常供应,
并直接发问:“你有啥权利不交水电费?”

他提出,文家欠水电费3000余元,物
业公司只是“有时”会停水停电给予警
告,出发

点是催缴费用,并非长期停水停电。且
小区收取物业费、水费、电费3项费用
是分开,业主完全可以“选择性交费”。
他还将公司台账抱上法庭,“上次有报
道说我们是打包交费,霸王条款,我们
可以证明这些费用是分开收取的。”

他还指出,由于物业公司与供电、供
水部门的合同,导致物业公司为小区全
体居民利益考虑需长期垫付文家水电
费,“我们垫钱是在做好事,他们不能只
说自家用水、用电的权利,不说交钱的
义务”。

三、拉闸催款是否合法?

就算文家长期拖欠水电费,对于使用
何种方法来要这笔钱,拉闸催款合法不
合法,双方各执一词。

徐英明提出,物业公司催费可以通过
业主委员会、相关仲裁部门、提起法律
诉讼等办法,或干脆将问题交给供电部
门来处理,这些“合理合法”的途径不
用,却私自拉闸催款,没有相关法律条
文赋予物业公司这种权利,这种行为
本身就不合法。

对于拉闸催款的起因,卫东峰给出
不同意见,前期双方也曾通过派出所、
业主委员会协商,并达成相关协议,但
文家的钱始终没有交过来。且由于2006
年小区用电一户一表改造不成功,物
业公司不得不延续先向电力公司买电,
再向业主收费的工作。他拿出一查照
片证明,物业曾多次在其家门上张贴
催款通知单催欠,且物业拉闸催款与
电力部门用的是同样的方法,电闸旁
就贴着催款通知单,业主可以自行取
下单子,再把闸推上,业主有取电的
能力,所以这不算真正意义上的“断
电”。

各方看法

物业同行:该案结果很敏感

昨日的庭审上,几名称城区各物业公
司的“代表”也来旁听本案。

庭审结束后,代表之一、航海花园物
业公司经理张占峰翻看了宝景花园公
司的台账。他说,宝景的台账和自己公
司的一样,3项分立,而自家小区也有
欠缴物业费、水电费的业主,公司也
存在催费的问题,本案很有代表性。

他还说,从庭审中看,双方曾多次协
商,也曾达成过协议,但业主仍未履
行。他反问道:“业主为啥就能达成二
次协议还不履行?”在催费的问题上,
张占峰认为,物业公司有时反而变成
弱势群体。由于本案的结果直接关系
到物业行业的切身利益,他表示:“这
个案子的结果很敏感。”

之所以被推举为代表,和众多物业公
司建立联系,其中还牵扯到管城区一
项“物业联席会”。据介绍,这一联
席会由政府牵头,物业、法院等多部
门出席,探讨的就是物业管理方面的
实际问题。卫东峰指出,本案也是促
成建立联席会议的一大原因,“从这
个意义上说,我们在本案中很有收获”。

情有可原PK有点“理亏”

这场官司究竟应该如何划分双方责任?

市民张女士 物业拉闸催费的行为很
正常。因为有些客观原因,自己也曾
欠过电费,并经历过从电表上取下催
费通知单,再把电闸自己推上的情况。
她认为,这样的催费方式是可以接受
的,双方庭审上没有说清楚,文家被
断电后为什么未能自行推闸取电,“
如果他们自己没做到这一点,那不能
怨别人”。

宝景花园的居民刘先生 小区内居
民交电费是应该的,小区的现状决定
了一个人欠费可能给大家带来麻烦。
但他同时指出,物业方面如无相关法
律法规支持,拉闸催费有点“理亏”,
“毕竟物业公司和供电部门的权利、
职责不一样”,从这方面考虑,他认
为物业拉闸催费的行为与导致火灾之
间是有责任关系的。

本案主审法官李传伟 近几年物业
与业主的纠纷不断,但这种因催缴费
用导致事故的案件很少见。生活中,
她也是一名普通的业主,她曾在小区
物业遭遇捆绑缴费,并对物业方的这
种行为很不满,但她同时表示:“如果
宝景物业真的是3项分立交费,那水
电费是该交的。”

结果

庭后调解成功,详情双方保密

昨日13时许,法院方面来电告知,双
方已经在庭后调解成功,但双方均表
示需要对最终的调解结果保密。记
者随后致电徐英明、卫东峰,希望
获知调解的具体详情,但两人均未
给予明确答复。

徐英明表示,文先生对调解结果还
是很满意的,文家将能用上水电,一
些供电方面的问题会得到物业方面
的帮助。而就本案是否达成赔偿协
议,赔偿金额多少则不能透露。

卫东峰则一再强调:“他们家只有
一个老太太

住在那里,我们从道义上、尊老上
讲,可以给老人家一定程度的“补
偿”,但我们一分钱“赔偿”都不会
出。”

原本业主欠物业公司钱,己方是
债主,如今债主却被欠债的推上法
庭,这一事实让卫东峰很难接受。他
表示,自己原本没有想过通过法律
途径追讨欠款,他一直认为,大家
都在一个院儿,低头不见抬头见,
关起门来是一家人,啥事儿不能
协商解决?但本案却让他改变了这
一想法,他表示,不排除随后通过
法律途径向文家追讨欠款的可能。
线索提供 郑宣 传伟 孙燕

协和阳光 XIEHE YANGGUANG

“协和阳光全国糖尿病预防与干预工程”首次联合“全国百家医疗机构”开展

II型糖尿病并发症公益普查

公告

为配合“II型糖尿病并发症免费公益普查”活动的开展,近日,由“协和阳光”工程组委会引进最新一代并发症检测仪——TDS数字健康分析系统,通过检测身体各器官的“毒糖”数据,分别以红色、黄色、蓝色、绿色四个数据化指标,来判断并发症危险程度等级,真正做到了糖尿病指标的“全面、客观、准确、形象”,对糖尿病并发症的早期诊断与后期治疗有极其重要的参考价值,做到了并发症“早知、早防、早治”!该仪器检测方便,每次仅需10分钟,无创伤、无任何不良反应。由于该仪器价格昂贵,目前尚未在我国三甲医院普及,只能在部分试点城市投放使用,名额有限,请提前电话预约!

有多少并发症将要发生? TDS检测仪告诉你!

世界》一本。在我市公益普查期间全部检查项目每人仅需10元,时间有限,每天限定检测50名,以电话报名先后为准!

普查项目: 心、脑、肝、肾、眼、足、消化系统、免疫系统、神经系统等并发症情况

报名电话: 68567610

报名时间: 2009年10月19日-10月26日

地址: 协和阳光全国糖尿病预防与干预工程郑州服务中心

TDS数字分析系统检测仪