

收藏品放在楼道被清理

业主状告物业公司能否获赔？

小区业主称，其将含有多张收藏版纸币的物品堆放于自家门口楼道内，后发现物品丢失，经核实得知系小区物业公司清理后变卖，故其将物业公司诉至法院，要求赔偿财产损失3000元。北京市海淀法院经审理，判决驳回业主的全部诉请。

【案情】放在楼道的收藏品丢失
业主起诉物业公司

原告孙先生诉称，其爱人为方便收拾家务，将其保存多年的书籍放至整理箱内，并暂放到门口楼道内，但其爱人不知书籍内夹有收藏的多张第四版面值100元人民币。此后，其与爱人外出购物，回家时发现整理箱丢失，遂报警处理，经派出所民警现场询问得知系物业公司工作人员将整理箱进行清理，并当作废品变卖，物业公司拒绝对损失进行赔偿。孙先生认为，物业公司未尽到告知义务，将暂放至门口楼道内的整理箱进行清理，严重侵害了其合法权益，故诉至法院提出上述诉请。

被告物业公司辩称，不同意孙先生的诉讼请求。首先，孙先生办理入住手续时曾签订《入住协议》，协议明确约定住户不得占用楼梯间、通道等公用设施而影响其他人正常使用。孙先生应当遵守协议内容，其如因违反协议堆放私人物品而造成损失，应自行承担后果。其次，此前小区一住户失火，物业通报此次火情，并在小区单元门张贴通知，告知大家将开始对小区楼宇内公共楼道等公用空间内违法堆放物品进行全方面清理。后公司人员发现孙先生门口楼道内有人堆放

双开门衣柜，由于根本无法搬动，所以进行了拍照，但并未清理此楼道任何物品。之后，孙先生找到公司经理反映丢失财物，但公司并未拉走和变卖所述物品。综上，孙先生提出的诉求与事实不符，且没有法律依据，其所述损失系自身原因造成，与公司无关。

法院经审理后认为，物业公司为维护小区正常生活秩序，消除小区火灾隐患，保障小区业主生命、财产安全，在提前限期通知小区业主自行将堆放在楼道、楼前、楼后的物品收回室内的情况下，对小区内仍旧堆放在公共区域的杂物按无主财物进行清理，该项整顿行为属于正当履职范围，未侵犯小区业主的合法财产权益。孙先生作为小区业主，应当配合物业公司对小区安全进行的清理整顿工作。现孙先生主张物业公司在清理楼道内堆放物品过程中，违法处分其存放财物，造成其经济损失3000元，未提供充分证据，且与法院查明事实亦不相符，故法院对孙先生相关诉讼请求，不予支持。法院最终判决驳回孙先生的全部诉请。

宣判后，双方当事人均未上诉，判决生效。

●法官说法

目前，与本案中孙先生所在小区的情况类似，居民在家门口放置鞋柜、楼道中堆放物品等情况非常常见，这种情况并不符合相关规定，且极易产生财产纠纷。

建筑物共有部分不得随意占用

《中华人民共和国民法典》第二百七十一条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

而《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设

备，避难层、设备层或者设备间等结构部分应当认定为共有部分。

可以看出，除了专有部分之外，建筑物共有部分属于全体业主共同所有，业主不可随意进行占用。

在本案当中，原告业主孙先生在楼道中堆放双开门大衣柜以及其他物品，系私自对于共有部分的占用，侵害了其他共有业主的合法权益。

随意占用或需承担法律后果

《中华人民共和国民法典》第二百八十六条规定，业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

此外，居民房屋尤其是高

层建筑的楼梯间一般为消防通道，对于放置私人物品占用该通道的，极易产生火灾风险，或需承担相应法律责任。

根据《消防法》规定，任何单位、个人，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。个人有占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的，处警告或者五百元以下罚款；单位违反上述规定的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。本案中，孙先生在楼道中堆放物品可能会因违反上述规定而需承担相应法律责任。

业主也应积极履行业主义务

本案中，物业公司为消除小区火灾隐患，保障小区业主生命、财产安全，提前通知小区业主自行清理堆放在楼道中的私人物品，属于履行物业管理的必要措施。小区业主根据通知积极配合清理，保障消防通道畅通，既是履行业主义务，亦是保障自身的生命、财产安全。

孙先生在收到通知后，仍

不对相关物品进行清理，该行为既不符合相关规定，亦会影响他人正常通行，还会造成自身财产损失风险，实属不该。

对于孙先生主张因物业公司清理物品导致的财产损失，因孙先生并未提交充分证据证明其损失与物业公司有关，亦无法证明具体损失情况，故法院无法予以支持。

图文来源：北京青年报