

■聚焦“民法典时代”

买房未住，物业费交不交 民法典说了算

法制周报·新湖南记者 曾雨田
通讯员 陈争光

【案件经过】

2015年5月，老杨在平江县开发区某小区购买了一套住宅并办理了收房手续。同年，老杨与物业公司签订了物业服务协议。由于老杨一直未缴纳物业费，物业公司多次致电催缴，但老杨以未真正入住为由一直拒不缴纳物业费。

2020年9月，物业公司向老杨起诉至平江县人民法院，要求老杨支付物业费，并承担近千元的违约金。

【裁判结果】

法院审理后认为：老杨作为业主，物业公司依据双方签订的合同为老杨提供物业服务，因此，当事人之间系物业服务合同纠纷，老杨应按物业服务合同及相关规定向原告缴纳物业费。

老杨辩称办理入住手续后未实际居住，未享受过物业公司提供的任何服务，所以不应支付物业费和违约金的主张，法院不予采纳。最终，法院判决老杨支付2015年至2019年12月31日期间的物业费。

【法官说法】

交纳物业费是业主应承担的一项基本合同义务。根据2009年10月1日起实施的《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定：经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。

物业服务具有公众性，它的价值在于在满足公共性服务的同时，达到对整个居住环

境品质的提升，最终体现在对业主个体的服务价值。物业管理费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等，大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设备设施维护费用，并非针对专门某个业主的服务。虽然房屋空置，但小区卫生仍需天天清洁打扫，公共秩序必须时时巡查维护，所有设施设备如电梯、消防等费用也要一分不少地支出。

根据即将实施的《民法典》第944条规定，物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

■派出所的故事

新化南站派出所：守护54.96公里高铁生命线

法制周报·新湖南记者 罗霞 伏志勇
通讯员 曾文勇

2021年1月1日，是新化县高铁南站建站6周年的日子。作为排名全省前列的人口大县和劳务输出大县，新化县高铁从无到有的6年，是该县快迅发展的6年，也是新化高铁南站派出所守护54.96公里高铁生命线的6年。

12名民警、45名线路巡防队员编织好“派出所、警务区、巡防岗点”这张立体式管控网，以确保铁路运输生产安全为中心，维护治安秩序、线路安全、隐患排查等各项公安保卫措施。春去秋来，他们像城市之光，守护着千家万户，守护着平安和幸福。

凝聚群众力量筑牢安全防线

铁路是国家的重要基础设施，铁路安全与国家利益、家庭幸福、自身安全密切相连。新化高铁南站派出所管辖高铁线路54.96公里，途停38趟高速列车，涉及新化县石冲口镇至隆回县金石桥镇2县7个乡镇29个村，涉及居民90326人。

遇到破坏铁路设施或者危及铁路安全的问题，该如何报警，哪些情况应该迅速报警？隆回县金石桥镇中西村村民李际荣给出了最生动的答案。

2020年3月25日9时50分许，他向金石桥警务区民警胡旺开提供了一条重要信息：一名男子正在沪昆高铁线K1318+200m处攀爬高铁防护网。

胡旺开立即带领保安队长赶到现场，发现此人无法正常交流，更不能回答出姓名与住址。民警只得对周边村民走访，得知此人62岁，患有精神疾病，家住金石桥镇利农村。民警当即驱车将其送回家中，并通知村委加强监管和照顾。

为确保线路安全，该所在沿线设置4个警务区，除每日定时巡查，还对沿线300米内所有居民进行法制安全宣传。新化南站派出所沿线5华里内的所有中小学，铁路安全也是开学第一课和期末放假最后一课的必学内容。“不仅要让居民知道怎么爱护铁路，更重要的是增强信息提供力量。”新化南站派出所所长颜烂玉表示，老百姓24小时生活在铁路周边，对铁路异常情况及时介入可将安全隐患消除在萌芽状态。



常态化防控确保2190天高铁无贼

及时发现，迅速处置是新化南站派出所确保人民群众平安出行的常态化防控机制。

建站伊始，民警何宏在车站候车室日常巡逻时，一张熟悉的面孔映入眼帘。“这不是在新化火车站因扒窃被多次打击过的陆某吗？”何宏快迅走到陆某跟前，盘查发现陆某种种行为不像正常出门办事。他当即警告陆某不要生事，将其送到高铁车厢，并交待列车乘警。

经此一事，这类“熟悉面孔”再未在车站出现，该站至今未发生一起偷窃事件，确保旅客财产安全。

日旅客发送量2000余人，最高峰时达8000余人，对于一个县级高铁站来说，安保压力不言而喻。

为此，该所不断增强警力，一方面把好进站秩序，让旅客目测范围内随时可见警察，形成威慑力。另一方面，疏通到站出口通道，为旅客创造一个文明、有序的出行环境。

“一些地方只要出站就有人蜂拥而至上来问‘搭不搭车’，甚至强拉行李，特别可怕。”刘女士因公多次乘坐高铁，谈到出入新化高铁站的心情时，她表示，“还不错，拉客的只是远远地问要不要坐车。”

颜烂玉坦言，该站曾经也有类似情况，近年来不断打击，此类情况大有好转。

李某便是其中之一，当他被带到派出

所时非常不理解，“我是正规运营，只是在这里喊客，凭什么抓我？”“妨碍旅客正常出站，强拉行李不仅会给他造成恐慌感，还影响出站秩序，违反了《治安管理处罚法》第23条第一款第二项规定。”办案民警吴杰耐心地释理说法，2个多小时后，李某认识到自己的错误，自愿接受处罚。

据统计，2020年，新化南站派出所共查处治安案件51起，处罚51人，防止护网进入11起。

【所长说】 不断刷新管内平安记录

新化南站派出所所长 颜烂玉：

2014年4月份，沪昆高铁建设进入尾声，我作为筹备组成员开始进驻。由于营房刚刚开建，我们都租住附近百姓家中办公，一边查线路隐患，一边盯营房建设。

线路开通前，护网、开口、水渠、涵洞等等的隐患很多，我和民警、巡防队员用双腿丈量了管辖的每一寸线路，一片片护网、一条条水渠、一个个桥隧涵，与施工单位一道，不断调整、完善，就是为了确保高铁的绝对安全。

这是我第一次从事高铁安防工作，但成绩不赖，开通至今，管内平安畅通。我相信，带着这6年的经验，我们必将能够持续刷新平安记录。

通讯员 谭玉芳 杨芳

近日，由浏阳市检察院提起诉讼的张某、彭某、胡某和周某非法捕捞水产品民事公益诉讼案在长沙市开福区人民法院湘江环境资源法庭公开审理并当庭宣判，这是浏阳市检察院首次向湘江环境资源法庭提起诉讼的民事公益诉讼案件。

2020年4月28日，张某、彭某、胡某在浏阳河特有鱼类国家级水产种质资源保护区及株树桥水库饮用水水源一级保护区高坪镇红庄段水域禁捕期间，使用禁用电网机非法电鱼，非法捕获鳜鱼2条，被浏阳市株树桥水库管理局执法人员现场抓获。经专家评估，张某、彭某、胡某的行为造成渔业资源直接损失250元，当年产卵损失1740元。

2020年9月14日，周某在捞刀河禁渔期间，使用禁用电鱼工具，非法捕获翘嘴巴鱼、鲫鱼和各种杂鱼等渔获物1.6公斤，回家后被公安机关查获。经专家评估，周某的行为造成渔业资源直接损失65元，当年产卵损失157元。

最终，法院判决张某、彭某、胡某共同赔偿渔业资源损失和渔业生态环境修复费用11940元、承担专家评估费用6000元，周某赔偿渔业资源损失和渔业生态环境修复费用888元、承担专家评估费用6000元，并在浏阳市级以上新闻媒体上公开赔礼道歉。

【检察官说法】检察机关积极履行检察公益诉讼职能，对违反保护水产资源法规，在禁渔区、禁渔期或者使用禁用的工具、方法捕捞水产品的，提起民事公益诉讼，要求破坏侵犯环境资源者承担赔偿损失、赔礼道歉等民事责任，为修复生态环境、资源保护贡献检察力量。

四男子非法捕捞水产品被提起民事公益诉讼