

两个小区之间有一条通道，围绕这条通道的归属和隔壁小区能否通行，两个小区的业委会和物业公司展开了“激烈”的争夺，甚至一度大打出手……

老旧小区 面临通行难题

建成于 20 世纪 90 年代的某广场小区和隔壁更早建成的居民小区中间有一条通道。广场小区建成后，委托 A 物业公司提供物业服务，物业公司便在通道处设置了出入道闸和保安岗亭，对出入车辆进行管理。

而作为小区车辆出入的主要通道，隔壁的居民小区也在这条小路的东侧设置了五个停车位，供该小区业主停放车辆，由 B 物业公司进行管理。

由于都属于老旧小区，随着车

一条通道 相邻小区共用 两次诉讼 确认通行权利

□ 贵州贵达(上海)律师事务所 廖立



资料图片

流量的增大，两个小区围绕这条通道通行问题的矛盾也日益凸显。

2019 年底，广场小区业委会终止了与 A 物业公司的物业服务关系，A 物业公司便退出了小区的物业服务。与此同时，广场小区的业委会依据小区宗地图红线，要求隔壁的居民小区和 B 物业公司移交通道的使用权，并且不允许隔壁小区的业主继续使用这条通道。

交接日前 展开“抢路大战”

由于 A 物业公司的服务合同关系被广场小区业委会解除，公司便不得不退出该小区。

就在交接日前几天，广场小区业委会的部分人员试图抢占这条通道的控制权，而 B 物业公司和保安则坚守岗位，双方展开了一场“抢路大战”，两个小区的居民也纷纷前来围观，导致了人员聚集和局部交通的堵塞。

闻讯赶来的民警制止了双方的冲突，但对于问题的根源，也就是这条通道究竟归谁所有、居民小区能否使用这条通道，两个小区各执一词。最后，由当地街道和相关部门出面，组织双方进行谈判后有了一个初步处理方案：暂时先将广场小区通向这条通道的门封闭，不允许机动车出入，仅行人可以通行。

至于广场小区主张这条通道属于该小区所有，要求 B 物业公司移交管理权，街道要求他们通过诉讼途径解决。

初次交锋 原告告诉请有误

很快，广场小区业委会方面便有了行动，他们提起了物业服务合同纠纷诉讼，要求 B 物业向其移交系争通道。遭到起诉后，B 物业公司找到我商讨对策。

对于广场小区业委会的这一诉讼，我认为物业公司不需要担心，

因为我方仅仅是受托管理，并非实际的决策者。

同时，在通道权属不明的情况下，广场小区业委会应当以居民小区业委会为被告。现在他们提起物业服务合同纠纷之诉，要求移交通道管理权显然是请求权基础有误。

果然，在我们的积极应诉下，法院基本认可了我们的观点，即广场小区东通道及东通道岗亭由 B 物业公司受托进行物业管理，广场小区业委会无权要求 B 物业公司直接向其移交通道及通道岗亭的物业管理权，而应依法就通道及东通道岗亭的用益物权及物业管理权向居民小区业委会主张权利。

一审判决后，广场小区业委会提出了上诉。二审判决驳回上诉，维持原判。

二次诉讼 变更诉讼请求

2024 年初，广场小区业委会以居民小区业委会、B 物业公司为被告，发起了第二场诉讼。

他们认为，根据小区竣工图纸及宗地图显示，系争通道在广场小区红线范围内，而居民小区的红线并未包括该通道范围，但居民小区业委会、B 物业公司一直侵占着该通道。

为此，广场小区业委会向法院提交了两份核心证据：一份是广场小区总平面图，一份是产权证和宗地图，用以证明系争通道在他们小区的红线范围内，隔壁居民小区的红线并未包括该通道范围。

在法庭上我们指出，我方作为物业公司仅是受托进行物业管理，并非实际的决策者。根据生效判决，已经认定广场小区业委会无权要求我方移交系争通道及岗亭。

同时，我们指出，本案归根结底

涉及“相邻权”的问题。《民法典》明确规定：不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。

即使广场小区享有通道的所有权，但依据两个小区建成时间的先后，以及通道形成使用的历史与现状，广场小区也不应妨碍居民小区业主继续通行的权利。

法院判决 确认通行权利

最终，法院经审理，基本采纳了我方的代理意见。法院认为，广场小区竣工并入住使用后，即在该小区楼房东侧建有系争通道，并在小区出入口至该通道间设置了匝道供车辆及人员出入，已自然形成系争通道供原、被告小区居民共同通行使用。

被告居民小区先于原告广场小区建成使用，系争通道建成后长期以来一直为两个小区居住人员及车辆出入。后来，广场小区的出入口由公安机关予以封闭，仅供行人通行。

根据相关法律规定，设立建设用地使用权，应当符合节约资源、保护生态环境的要求，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已经设立的用益物权。

广场小区建成在隔壁居民小区之后，即使其小区竣工图显示系争通道在其小区土地划分范围内，也不应对已建成小区的通行形成妨碍。

况且，居民小区为老旧小区，其规划和配套在当时条件下并不完善，不应以之后的区域权属划分对该小区居民的生活便利造成影响，从而对小区相邻方产生妨碍。现原告在系争通道已形成二十多年使用状况的前提下，仅以小区产证宗地图以及竣工图等凭证主张要求确认系争通道归原告全体业主所有，并要求被告移交该通道管理权，法院难以支持。

因系争通道及通道岗亭系由被告 B 物业受托进行物业管理，故原告也无权要求被告 B 物业公司向其移交系争通道及通道岗亭的物业管理权。

法院判决，驳回了广场小区业委会的诉请。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话：400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE



全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一：上海市静安区江苏路 181 号盈科律师大厦
办公地址二：上海市静安区裕通路 100 号宝矿国际商务中心 1/2/50/51 层
盈科亚太总部：上海市浦东新区银城中路 501 号 39 楼
加入我们：13020237763 | 案件咨询：13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出