B5

责任编辑 金勇 E-mail:fzbjiny@126.com

拖欠物业费,强行停水不合法

以案释法化解物业服务合同纠纷

案例1

住宅转租经营餐饮 影响他人停止营业

史某购买了某小区住宅后,转租给杨某经营"小饭桌"。物业服务人就杨某的经营行为与部分业主开会协商,未达成一致意见。物业服务人起诉要求杨某、史某关闭"小饭桌",排除对物业服务人管理权的妨害。

一审法院认为,杨某经营"小饭桌"的行为,严重影响了物业服务人对涉案小区的管理及其他业主的日常生活和休息。史某作为房屋所有权人,在租赁期间应保持租赁物符合约定用途。判令杨某、史某停止在涉案房屋的商业经营。二审法院维持原判。

【典型意义】

案例 2

未公布公共收益 业委会起诉物业

物业服务人多年来一直为小区 提供物业管理服务,对该小区内的 共有部位及共有设施设备,包括电 梯、公共车位等进行经营管理。物 业服务人撤离小区时,既未对服务 期间小区公共收益情况予以公布, 也未将公共收益交付小区业主。业 主委员会起诉物业服务人,返还扣 除合理成本后的公共收益及利息。

一审法院认为,业主委员会提交的证据不足以证明存在公共收益,判决驳回业主委员会的诉讼请求。二审法院综合考量本案事实以及物业企业经营现状、广大业主的合法权益,释法析理,力促双方达成调解协议,调解结案。

【典型意义】

双方当事人之间的矛盾历时十年,"对簿公堂"十余次。案件的 处理既关乎每一位业主的切身利 益,也决定了物业服务企业的生死 存亡。本案平衡双方利益,以法为 纲、以理为主,促使双方互让互 谅,握手言和,实现矛盾纠纷实质 性化解。

案例3

停水催缴物业费 所致损失谁承担

物业服务人与门头房业主孙某 签订《物业管理服务协议》,约定 如拖欠物业费则物业服务人必要时 可采取停水、停电措施。孙某将房 屋转租韩某。韩某拖欠物业费,物 业服务人遂予停水。孙某要求物业 服务人赔偿停水造成的经营损失。

步八炉医停水追风的经营颁失。 一审法院认为,物业服务人因 物业关乎民生,妥善解决物业领域矛盾纠纷是加强基层社会治理的重要一环,更是人民群众获得感、幸福感、安全感提升的重要保障。物业服务合同纠纷多发,已成为基层社会治理中不可忽视的问题。究其原因,既有物业服务企业自身存在的问题,也有业主依法维权意识不强,居委会、业委会、物业服务企业三方融合较差,行政部门监管缺失、监管措施单一、监管力度不强等因素。本期"专家坐堂"以案释法,针对物业服务合同纠纷案件中的突出矛盾和问题提出建议和对策,着力构建共建共治共享的社会治理新格局。





拖欠物业费采取停水措施无合法依据,就其侵权行为应承担赔偿责任,判令物业服务人赔偿停水所致经营损失。二审法院维持原判。

【典型意义】

案例 4

业主乱搭乱建 破坏公共环境

物业服务人与建设单位签订前 期物业服务合同,并与房主邱某签 订了前期物业服务协议、临时管理 规约,约定业主在装修过程中禁止

违法改变住宅的外立面,不得私搭

乱建、开挖沟渠、破坏植被,禁止 在绿化区域种植蔬菜、放置花盆、 饲养宠物,不得实施有损园区整体 风格和整体环境的其他行为。陈某 自邱某处购得该一楼房屋后,在南 侧阳台窗户改门、窗外设置围挡、 对阳台外侧绿化部分地面硬化。物 业服务人要求陈某整改违规装修, 恢复绿化原状。

一审法院认为,前期物业服务 协议、临时管理规约对陈某具有法 律约束力。陈某的违规装修行为, 妨害了物业服务与管理,判决陈某 将房产恢复原状。二审法院维持原 判。

【典型意义】

随着城市化进程的加快,城市 居民生活质量、品味及生态环境绿 化黑味及生态项型人们的关注,所有居民都希望为一个安静、绿化、舒适的生活的生活,所有居民都生活的生活,所有居民都生活,是为此生趋自将公共绿花园。对大、私搭乱建为私家花园或大玩玩,打造的公共环境,这个人,这个人,有景、有大、有味"的生活空间。

案例 5

合同到期被解聘 物业拒不撤离

开发公司与物业服务人签订有 《前期物业服务合同》。小区业主委 员会成立后,通知物业服务人撤离 小区,物业服务人未撤离,并起诉 业主支付物业费。

一审法院认定,业主委员会要求物业服务人撤离小区的决定未经"双过半"同意,不产生法律效力,判决业主支付物业费。二审法院认为,业主委员会在《前期物业服务人撤离小区,物业服务人拒不撤离,无权主张此后的物业费,改判驳回物业服务人的诉讼请求。

【典型意义】

选聘和解聘物业服务人是法律 赋予业主、业主大会的权利,业主 委员会与新物业服务人签订的物业 服务合同生效后,前期物业服务合 同终止。若提供前期物业服务的物 业服务人拒绝退出小区,无权主张 物业费。立法本意和本案的解决都 旨在突出强调,在物业管理过程中业主自治的重要意义。业主自治是物业管理的基础,只有以业主自治为基础的物业管理才是能够体现业主自主意识和符合大多数业主利益的物业管理。涉及共有部分或共用部分而产生的物业管理问题,只有业主有最终的发言权,物业管理人只能在业主的投权范围内开展服务活动。

案例 6

物业服务存瑕疵 业主拒交物业费

业主路某因物业服务人在提供物业服务过程中存在垃圾清运不及时,绿化怠于维护,公共设施维修不利等情形拒绝缴纳物业费。物业服务人起诉要求路某支付物业费及违约金。

一审法院认为,物业服务过程中 所存在的一般瑕疵,不足以构成业主 拒交物业费的正当理由。物业服务人 在其提供的物业服务尚存瑕疵的情况 下,不应要求业主承担违约金。判决 路某支付物业费,驳回物业服务人关 于违约金的诉讼请求。二审法院维持 原判。

【典型意义】

物业费不仅是物业服务人提高服务的基础和各项服务开支的来源清注及的来源情知及所及好户。 生、房屋公共设施配套管理、公共照明。 生、房屋公共设施配套管理、公共照明。 生、接修设施正常运转的根本保障。 等设物业服务人是相互依存的助业服务人提供更完善更优质的物业服务人是相互依存的助业服务,有助物业服务,有助物业服务,和服务质量,才能使业主挥更负纳业水平和服务质量,从而形成良性循环,以打造更加舒适美好的生活环境。

案例 /

公共排水管道阻塞物业是否需要赔偿

业主王某卫生间下水管道发生返水,导致房屋及室内物品受损。王某通知物业服务人后,物业服务人派人进行了疏通和清理。一周后,王某的卫生间下水管道再次返水,物业服务人再次进行了疏通和清理。双方均认可返水系公共排水管道被建筑垃圾阻塞造成。王某起诉要求物业服务人赔偿房屋装修损失及修复费用、租金和物业费损失。

一审法院认为,污水管道作为共用设施存在多个使用人,使用过程中有无不当不能控制,判决驳回王某的诉讼请求。二审法院认为,物业服务人对于共用排水管道负有管理维护责任,短时间内出现第二次返水,反映出物业服务人对业主反映的管道堵塞问题处理不彻底。即使公共管道系因建筑垃圾造成阻塞,也系物业服务人对业主装修未尽到监督检查职责,改判物业服务人对王某损失承担责任。

【典型意义】

物业管理服务与百姓的日常生活 紧密相连,与百姓居住舒适度、生活 满意度紧密相关。本案中,物业服务 人未按合同约定履行维护、管理职 责,导致污水管道阻塞,明显存在过 错。物业服务人应以此为鉴,严格按 照物业服务合同的约定提供管理服 务,避免因服务不到位给业主和自身 造成损失。

(来源:济南法院网