



物业和业主起纠纷,谁对谁错?

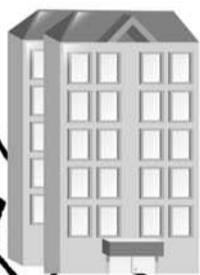
看看法院对这些纠纷案件是咋判的,咱们也学学吧

本报记者 苑菲菲

因不满物业服务,业主以不交物业费的方式来抗议;小区发生侵财事件,业主认为物业未尽到安全防范的义务……日常生活中,大多数人都免不了要和物业打交道,什么情况下物业是违法的,今天咱们就说这物业和业主的纠纷,看看法院审理的案子,咱们也学学其中的法律知识。

暴雨淹了小区地下车库 物业承担全部赔偿责任

俞某租赁了烟台一小区地下车库的一处车位,用于停放自己的车子。一次雨后,俞某地下车位所在的地下车库进了水,导致车子被雨水浸泡损坏。为此,俞某花了32500元维修费。俞某认为,小区物业作为车库的管理者,却没有尽到管理责任,于是将物业公司告上法庭,要求物业公司赔偿其车辆损失32500元。



物业公司辩称,小区车库被淹是因为当天突然下了暴雨,造成附近山洪暴

发,马路上的雨水口没能截住雨水,山洪经过小区西门和北门时才灌进了车库,属于不可抗力,根据业主和物业签订的车位租赁协议,物业不应承担责任。

法院审理认为,天降大雨作为一种天气现象固然不可避免,但降雨是可以预见的,其危害后果也并非不可避免,因此并不属于不可抗力。且暴雨发生时,其他车库因安全防范措施到位并没有发生车辆受损情况,物业的这一理由不成立。

此外,物业公司和俞某签订了车位租赁协议,并收取了租赁费,应该提供符合要求并安全可靠的租赁物,因物业公司提供的车位在暴雨天没能保证俞某车辆安全,致使俞某车辆受损,物业应该承担全部赔偿责任。最终,法院判决物业赔偿俞某车辆维修费32500元。

认为服务不到位 业主拒交物业费

张某是烟台某小区的业主。2008年,某物业公司与该小区业主委员会签订了物业服务合同,约定物业服务费每月每平方米0.43元,业主每月5日到10日前付清,逾期按照钱款金额的3%向公司支付违约金。但张某却拒不支付物业费,后被小区物业告上了法庭。

张某辩称,他并不知道小区业委会和物业签订的服务合同的相关情况,且认为业委会的成立程序不合法。此外,物业在小区内开办的车辆维修中心污染环境,加上外来车辆可随意出入小区,小区里还常发生盗窃事件等,张某认为物业服务不到位,不解决上述问题不同意交纳物业费。

法院审理查明,该物业公

司具备二级物业管理资质,其与该小区业委会签订的物业服务合同内容,法院认为,这份合同依法认定有效,张某作为业主之一,理应受上述协议约束。物业费用于整个小区设施的维护保养、正常秩序等所必需的费用,业主义务交纳物业费。

考虑到张某提出的异议,法院认为物业公司急于履行服务职责,本身也存在一定的责任,所以对物业关于违约金的诉讼请求部分不予支持。

最终,法院判决张某交纳物业费1395.42元,并驳回物业其他诉讼请求。判决后,物业公司不服判决上诉,二审法院驳回上诉,维持原判。



律师圆桌谈

物业纠纷咋避免,听听律师说法

本期律师圆桌谈,律师们现场解析业主和物业纠纷那些事

本报记者 苑菲菲

服务无有效监督 易致纠纷多发

张大尉认为,物业未按照合同约定履行义务,业主大可通过法律手段来要求物业公司承担违约责任,不应该也不提倡拖欠物业费。“这里面最根本的问题就是物业服务没达到标准,业主们可以通过成立业委会,作为一个民主的决策机构,由业委会来监督物业的服务质量。”

张大尉说,小区业委会有权利更换物业,业委会对物业

形成有效监督,对其未按合同履行义务的行为可进行取证,避免部分证据无法固定的尴尬。但烟台的不少小区,业委会成立程序不健全,有的小区甚至没有业委会,无法形成有效监督。张大尉说,以拖欠物业费的方式来抗议,只能让后继物业服务都无法进行,长此以往会形成恶性循环,建议业主们通过合法的途径来维护自己的权益。

弄清权利义务 可以少惹纠纷

徐永强表示,在他代理过的物业和业主纠纷的案件中,物业纠纷的产生大致可以分为几个方面。一是收费标准的问题;二是物业收费方式的问题;三是物业对维修基金的收取时间问题;四是物业管理服务内容的纠纷;五是物业对配套设施说变就变引发的纠纷。

徐永强说,目前业主对物业的认识滞后,物业公司管理服务不到位,理念未普及。打个比方,物业公司是业主聘请的“管家”,双方要理清自己的位置,即业主不要把物业公司当“仆人”用,物业公司也不能以“主人”自居,这样就会减少很多无谓的纠纷。

讨论话题
物业纠纷

关键词

有效监督 停水停电
权利义务 财产受损

因物业费纠纷 给业主停水是违法的

在物业和业主纠纷中,为了能够收齐物业费,有的物业常会用给业主停水、停电、停气、停暖,或者将水电气暖费捆绑物业费,让业主被动停水、停电、停气、停暖的方式来威胁业主交纳物业费。“物业的这些行为都是违法的!”林宇南说,但也有一种情况是排除在外的,就是一旦物业合同里面对这种情况作了约定,比

如让业主必须按期交纳物业费,不然不给办理交纳水电等费用的手续,那这种情况下物业因业主不交物业费而给予停水停电,就是合法的,等于是建立在双方自愿情况下的。

但这个条款对业主来讲是不利的,因此在签订物业管理合同时,业主要注意合同里有没有这类条款及特别条款。

业主财产受损 不能一味怪物业

高娟说,住宅物业中,前期物业一般都是由开发商来签订的,成立业委会之后物业一般是由业委会聘请的。不管是哪种物业,其物业费的定价和物业本身的服务星级、服务内容相符,且不超过政府指导价格,一般来说就是合理的。

另外,有的物业纠纷中,有的是因为业主在小区内的财产受到侵害而引发。高娟认为,

出现类似情况时,要看业主和物业之间有没有签订特殊服务合同,如财产的保管等,在双方合同约定的范围内的,那物业要承担责任。若在范围之外,则要看造成业主损失的责任是否在物业,若是物业造成,那物业也要承担相应的责任。但高娟也提出,物业不能保障业主财产的绝对安全,若出现被偷盗等情况,主要责任还是在嫌疑人,而不是物业。

山东同济律师事务所
律师 张大尉

山东信谊律师事务所
律师 林宇南

山东中亚顺正律师事务所
律师 徐永强

山东鼎然律师事务所
律师 高娟