



海都故事绘

编前:风雨夜行车,多加小心。可这一晚,天上落的不只有雨,还有栏杆。广西南宁一小区内,一小车突然被从天而降的铁质护栏砸中,车身严重受损,小区物业该担责吗?

“物业费年年交,到底花在了哪?”“小区电梯广告、快递柜租金等收益又去了哪里?”作为业主,你是否也有过这些疑虑?因物业未公示小区公共区域广告等收益,株洲一小区业主把物业告上了法庭。

当暴雨冲刷出管理漏洞,当小区广告揭开利益暗账,这些案例犹如城市生活的法治教科书——物业与业主从来不是对立面,唯有在权责天平上找准支点,才能共同奏响小区和谐音。

今天的《故事绘》就来看看物业和居民之间的那些事,法院都是怎么判的?



故事1

天降护栏砸中小车 车主索赔12万元

雨夜里,广西南宁某小区内,一小车突然被从天而降的铁质护栏砸中,车身严重受损。事后,车主向物业公司索赔,物业公司则称事故是由于天气原因导致,不愿承担责任。近日,南宁市武鸣区人民法院对此案作出一审判决。

2024年5月4日晚风雨交加,韦某的丈夫驾驶着韦某名下的一辆小型越野车,朝着他们在某小区承租的商铺驶去。当车辆行驶至商铺附近时,几个铁质护栏毫无预兆地从商铺屋顶上急速掉落,重重地砸在车身上,瞬间让车顶凹陷、挡风玻璃破裂,大灯也严重损坏。

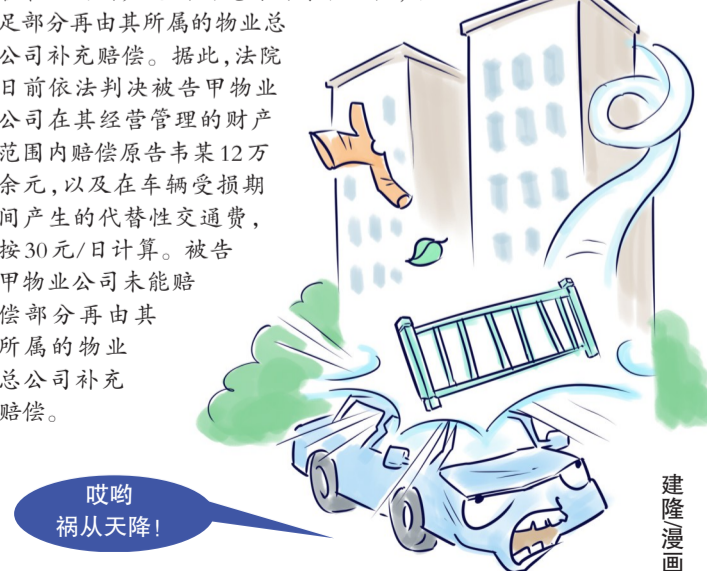
事故发生后,韦某立刻报警。经过汽修店专业工作人员现场定损评估,维修费用高达12万余元。在赔偿问题上,韦某与事发小区的物业管理单位甲物业公司多次沟通协商,始终无法达成一致,遂将该公司及其所属的物业总公司起诉到南宁市武鸣区人民法院,要求两家公司承担修车费用。

在庭审中,甲物业公司及其所属的物业总公司辩称,在事发前,根据气象部门发布的预警信息,物业已经提醒业主注意防范,同时也安排秩序维护员严格巡查。基于此,物业公司认为自己已切实履行职责,车辆受损完全是恶劣天气这一不可抗力因素导致的,他们不应为此承担赔偿责任。

物业公司措施 不足以避免事故发生

法院经审理认为,被告甲物业公司有义务对小区商铺屋顶的护栏进行检查,采取加固等安全防护措施。虽然被告就发生恶劣天气已事先发出预告,也进行了巡查签到,但这些措施不足以证明其已尽到安全管理职责,不足以避免事故的发生。虽然事发时为刮风下雨天气,但恶劣天气是每年必然产生的自然现象,不属于不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力因素。

原告韦某关于甲物业公司及其所属的物业总公司承担共同赔偿责任这一请求,不符合法律规定,不予采纳。本案赔偿问题,首先由甲物业公司在其经营管理的财产范围内先行向原告赔偿,不足部分再由其所属的物业总公司补充赔偿。据此,法院日前依法判决被告甲物业公司在其经营管理的财产范围内赔偿原告韦某12万余元,以及在车辆受损期间产生的代替性交通费,按30元/日计算。被告甲物业公司未能赔偿部分再由其所属的物业总公司补充赔偿。



物业纠纷的坑,如何避?

故事2 物业拒不公示收益 业主怒而起诉

在日常生活中,业主与物业公司之间的纠纷层出不穷,其背后所涉及的核心权利便是业主的知情权。近期,湖南省株洲市石峰区人民法院审理了一起小区业主起诉物业公司的案件。

原告赵某系某小区的一名业主,被告某物业公司自2019年以来负责该小区的物业管理服务。赵某认为,自2019年以来,所在小区公共区域诸如广告、饮水机、快递柜等产生的收益,属于业主的公共收益,但该物业公司从未向小区业主进行公示,也未分配,侵犯了业主的知情权和监督权,遂向法院提起诉讼,请求物业公司公布2019年以来小区的公共收益明细,并分割收益。

法院审理 业主知情权受保障 分配收益需依法依规

法院经审理认为,根据《中华人民共和国民法典》第943条、《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13条第3项之规定,物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况,以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开,并向业主大会、业主委员会报告。业主请求公布、查阅物业服务合同、共有部分的使用和收益情况的,人民法院应予支持。

赵某系案涉小区的业主,依法有权请求公布、查阅共有部分的使用和收益情况。被告物业公司自2019年以来为案涉小区提供物业管理服务,并对小区共有部分进行了出租等使用、管理。物业公司依法应当对小区共有部分的使用和收益情况进行公布,而其未提交证据证明已依法履行了公布职责,故赵某请求物业公司公布小区共有部分的使用和收益情况的诉讼请求,于法有据,应予以支持。

根据《中华人民共和国民法典》第278条第1款第9项、第282条之规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。有关共有和共同管理权利的其他重大事项应由业主共同决定。赵某虽是小区的业主,对小区共有部分享有相应的权利,但共有收益归全体业主共有,需由业主大会共同决定用途,且在收支明细及具体金额不明的情况下,赵某个人请求分割案涉小区共有部分公共收益的请求,不予支持。

判决作出后,双方当事人均服判息诉。法官提醒,作为小区物业服务单位,物业公司应当诚信为本,合法经营,依法及时履行公示职责。

而业主知情权是法律赋予的“真权利”,可依法要求物业公司公开电梯广告费、停车费、快递柜租金等明细。但权利不可滥用!需在法律规定范围内合法合理行使,不得侵犯其他业主的合法权益,不能以查账为由干扰物业正常管理,更不能借此谋私利。

居民日常面对的物业问题 答案多在这里了

随着城市化进程的快速发展,居民对物业管理的关注度也越来越高。以下是几个居民日常生活中较为常见的物业管理问题,希望能方便大家快速、简便了解相关规定或处理方法。

与业主有纠纷 物业无权停电

某业主家里突然停电,业主找到小区物业服务企业,要求检查停电原因,但物业服务企业告知他,是因其拖欠物业管理费而停电。

业主与物业服务企业交涉无果后,找到供电管理部门,但供电部门的工作人员到达现场后,物业服务企业因其无工作证件而拒绝打开配电房的门。

业主认为物业服务企业利用管理之便,以停电方式威逼他,给其带来生活上的极大不便,遂将物业服务企业告上法庭,请求法院判决物业服务企业排除供电妨害、恢复供电,并向其赔礼道歉,减收一个月管理费,赔偿经济损失。

法院经审理后认为,被告物业服务企业并非供电部门,无权以任何理由对原告采取停电措施,否则就构成侵权。

原告提出减免一个月管理费的请求,属于双方物业管理合同的范围,与本案侵权纠纷不是同一法律关系,原告应另行主张权利。

原告要求被告赔礼道歉和减免一个月管理费的请求于法无据,法院不予支持。

原告提出的经济损失赔偿和排除供电妨害、恢复供电的请求获得法院支持。



房子没人住 能否不交物业费?

陈某在买了房子后一直没居住,物业公司还是经常打电话来催交物业费。黄某觉得自己没有入住,而且小区私家车位乱停乱放,环境乱七八糟,这样的服务根本不需要交物业费。

《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。

物业公司提供的是小区公共事务管理服务,即对小区内环境、卫生、安全等方面的日常维护。因此,业主即便没有实际居住也应当交纳物业费。不过也有一些物业公司为没有实际居住的业主办理“房屋空置”,可以减免一定比例的物业费。

如果物业公司提供的服务达不到合同约定的标准,可以通过业主委员会直接与物业公司交涉,甚至可以根据合同的约定改聘其他物业公司来管理小区,业主们应当注意保留或固定证据,以便在发生纠纷时有据可依。

买了车位 为啥还收管理费?

老李买了车,还在小区买了停车位。小区物业让他缴纳车位停放费(管理费)。老李想不通,咱可是买了车位,为啥还要交停放费?

业主购买车位(车库),是指向开发商购买的所有权或使用权,而汽车停放费是指物业为小区车辆停放提供服务而收取的费用,包括车位、车库的公共设施设备运行能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用及法定税费等。因此,老李即使买了车位,仍要缴纳汽车停放费。

(综合中国普法、华商报、南宁晚报)

