

物业这个『死循环』该如何解开?



近年来,鄂尔多斯市准格尔旗人民法院受理的物业纠纷案件数量只增不减。为了能够合理的处理这些物业纠纷,法官们就如何审理、如何调解、怎样作出合法有效的裁判等问题进行了深入的探讨,但依然没有对“物业乱象”的整治起到明显作用。反而,法院已经变相的成为了各物业公司物业费“收费员”。那么,物业纠纷的症结如何破解?联动机制如何最大限度发挥作用?到底该如何解开物业纠纷中的一个“死循环”呢?

法官带你一起看看几个比较常见的物业问题。

1、房地产开发公司未能按期给小区住户办理房产证,业主为实现自己的诉求是否可以拒交物业费?

物业公司通过对小区业主限电、拒绝打扫卫生等方式催交物业费,导致双方矛盾不断激化。该问题存在的法律关系,一是开发商向业主出售房屋后不能及时办理产权证的房屋买卖纠纷;二是由此引发的业主和物业公司的物业服务纠纷。

2、房屋质量有问题是否可以拒交物业费?

很多业主在得知自己因拖欠物业费被起诉之后,会提出自己之所以拒绝缴纳物业费的原因是房屋质量有问题,如所购房屋外墙渗水导致室内墙面起泡和空鼓、地板变形等。虽然事发后和开发商、物业以及施工单位达成处理方案,但多次修理未能修复或者根本没有人上门进行维修。因此,业主认为物业公司的物业服务不达标,拒绝缴纳物业费。

3、限制业主使用电梯,物业公司是否构成侵权?

随着经济的不断发展,以及城乡规划规划建设,准格尔旗境内兴建的房屋以电梯楼等高层建筑为主,因此电梯成为了一项必备设施。一些小区的业委会与物业公司签订了物业服务合同,合同约定物业公司为小区提供物业服务的内容包括房屋建筑公用部分的维修、养护和管理;公用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括公用的上下水管道、落水管、污水管、公用照明等,并对物业服务期限、收费标准、违约金及免责事由等作出约定。一些业主因为进户自来水堵塞,要求物业公司进行维护,但物业公司来回推脱,还有以小区周边的饭店排放的油烟及噪音影响其生活等理由拒绝缴纳物业费。物业公司多次催缴未果后,对业主的门禁卡信息进行了处理,限制其使用电梯。业主认为物业公司的行为是一种侵权行为,对其产生了一定的经济及精神损害,更加不愿意缴纳物业费。

4、监控损坏住户丢车,物业公司是否应当进行赔偿?

很多物业纠纷中,业主提及拒交物业费的原因时都会提到小区监控设备有损坏,不能很好的起到安保作用。停在楼下的电动车无故丢失,或者长期停放的

车辆丢失,但小区物业公司以因监控设备的损坏,无法调取监控录像为由,无法查找失窃车辆。因此业主提出让物业公司,对其财产损失造成的损失进行赔偿,拒不缴纳物业费。

5、交房后未装修入住是否应当缴纳物业费?

现在很多新建小区在出售房屋的时候,便与业主签订了前期物业管理服务协议,对物业服务费用的收缴做了详细约定,特别是空置房屋的收费情况。有些物业公司在正式与业委会签订物业服务合同时,也会对提供物业服务所收取物业服务费进行详细约定。有些业主对领取房屋后未装修入住,却需要缴纳物业费而心有不甘,认为自己并没有实际享受物业服务,所以不愿意缴纳物业费。

6、私搭乱建,物业是否有权要求业主拆除违建恢复原样?

长期以来,个别业主私搭乱建,侵占绿地公共道路等情况在许多小区内存在,既影响了小区的形象,破坏了环境,又损害了其他业主的利益。物业公司往往以自己没有执法权为由,拒绝管理或不敢管理,事实上物业公司有权制止业主的违法行为,且具备诉讼主体资格,追究违法业主的侵权责任。

法官提示:

针对上述提到的问题和常见的物业服务合同纠纷,法官在此给业主以及物业公司提出几点建议:

1、居民小区是人们生活居住的地方,其状况如何不但关系到公众的安全与幸福,而且关系到社会的平安与和谐。物业公司相当于小区的管家,是小区的业主们为了共同的利益而有偿选聘。因此物业公司的首要义务是依据法律规定和合同约定,尽心尽职对小区做好服务与管理,在环境卫生、安全保障和公共维修等方面,获得小区业主们的普遍认可和满意,以换取自己的应得报酬,实现互利共赢。

2、小区的业主们同样应当受到依法签订的合同的约束。依法、按时缴纳物业费是业主的首要义务,也是物业公司生存发展的前提。当前,一些小区的业主们毫无理由的、或者依据站不住脚的理由,长期拖欠物业费,损害了企业和其他业主的利益。

3、无论是物业公司还是小区业主,都应当增强法治思维能力,养成遇事找法、经营依法、化解矛盾靠法的习惯,遵守合同约定和道德规范。居民委员会也应当发挥基层群众自治组织的作用,对居民小区的服务与管理进行经常性监督检查,积极排查化解矛盾纠纷,使居民小区成为社会和谐的基础。

(丁亚丽)

法官提示

以案说法

非法聘用外国人将被行政处罚

阿拉坦额莫勒讯 近日,呼伦贝尔市新巴尔虎右旗人民法院受理了一起特殊的申请执行案件,为何特殊?原来新巴尔虎右旗公安局查处一起非法雇佣外国人案件,经查,违法人员娜某非法聘用蒙古国2名(2019年持有旅游签证入境,无就业证书,属于非法就业)人员在建筑工地施工。公安机关依法对违法人员娜某行政处罚2万元,但因娜某不履行缴纳罚款义务,遂向新巴尔虎右旗法院申请非诉强制执行。

由于该旗地处中俄蒙边境地区,人员流动频繁,经常会看到一些外籍人员在该旗就业、上班。

外国人想在我国就业必须完成以下程序:外国人在本国时,要在中国驻本国大使馆办理职业签证,来到中国后,再到当地劳动部门办理就业证,最后到公安部门办理居留证。上述三证齐全后,才能有

聘用外国人资格的单位去工作。

但有些雇主因法律意识淡薄或贪图国外廉价劳动力而铤而走险,最终自酿苦果。

以案释法:

根据《中华人民共和国出境入境管理法》第八十条:外国人非法就业的,处五千元以上二万元以下罚款;情节严重的,处五日以上十五日以下拘留,并处五千元以上二万元以下罚款。

介绍外国人非法就业的,对个人处每非法介绍一人五千元,总额不超过五万元的罚款;对单位处每非法介绍一人五千元,总额不超过十万元的罚款;有违法所得的,没收违法所得。

非法聘用外国人的,处每非法聘用一人一万元,总额不超过十万元的罚款;有违法所得的,没收违法所得。(包振荣)

法官说法

被告人患有精神疾病 精神正常时犯罪亦获刑

包头讯 近日,包头市昆都仑区人民法院审理了被告人滕某交通肇事一案。

经审理查明,2019年8月31日16时40分许,被告人滕某驾驶小型轿车沿钢铁大街由西向东行驶至林荫路交叉路口东400米处时,与步行沿人行横道由北向南横过马路的行人纪某某发生碰撞,致纪某某当场死亡。事故发生后,滕某未保护现场,驾驶机动车逃离现场。经认定,滕某负该起事故的全部责任。案发后,被告人滕某亲属提出滕某有精神分裂症,要求对滕某进行精神鉴定,经司法鉴定:“被鉴定人诊断为精神分裂症,案发时处于缓解期,完全刑事责任能力。”本案经审理后,认定被告人虽患有精神分裂症,在案发时处于缓解期,完全刑事责任能力,应当承担刑

事责任。判决被告人滕某犯交通肇事罪,判处有期徒刑三年四个月。

法官说法:

针对本案中被告人滕某患精神分裂症,是否应当承担刑事责任的问题,分以下几种情况:一是精神病人在不能辨认或者不能控制自己行为的时候造成的危害结果,经法定程序鉴定确认的,不负刑事责任,但是应当责令他的家属或者监护人严加看管和医疗;在必要的时候,由政府强制医疗。二是间歇性的精神病人在精神正常的时候犯罪,应当负刑事责任。三是尚未完全丧失辨认或控制自己行为能力的精神病人犯罪的,应当负刑事责任,但是可以从轻或者减轻处罚。

(李静)

债务人死亡 债务不会因“人死债消”

巴彦托海讯 合法的债务应当受到法律保护,即使债务人死亡,其债务也应当在债务人遗产范围内予以偿还。近日,呼伦贝尔市鄂温克旗人民法院判决了一起被继承人债务清偿纠纷。

2017年5月31日,债务人孙某与商某签订了一份供购协议,约定孙某从商某处购买木方。因孙某未能及时结清货款,在2017年11月18日向商某出具了一份还款协议,约定于2018年1月1日前将货款支付给商某。在还款期限届满后,商某联系孙某要求其支付货款时却得知孙某已死亡。因孙某家住江苏省如皋市,与合同履行地相隔甚远,商某无法与孙某家人协商解决债务,无奈之下,将孙某的妻子、儿子诉至法院。案件立案后,商某提供的联系方式无法联系到二被告,法院工作人员不远千里在当地派出所民警的协助下前往二被告家中将案件相关材料送达给了被告,并对该案件情况进行了说明。在案件开庭审理时,

二被告未到庭参加诉讼,案件承办人依据相关证据及法律规定作出了二被告在债务人孙某遗产范围内向商某给付货款的判决。

在判决作出后,双方对于判决结果服判,均未提出上诉。

法官说法:

债务人死亡,债务不会因“人死债消”。按照继承法规定,债务人如留有遗产,继承人遗产应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务,但应当以被继承人遗产实际价值为限。

根据《民法典》有关规定,分割遗产,应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务,但是,应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产;既有法定继承人又有遗嘱继承人、遗赠的,由法定继承人清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务;超过法定继承遗产实际价值部分,由遗嘱继承人和受遗赠人按比例以所得遗产清偿。

(马俐丽)