



鄞州法院公布的这些案件均以业主败诉告终 拒缴物业费的很多理由站不住脚

应该事先在合同中作好约定,打官司时提交有效的证据

□记者 张寅 实习生 钱天乐 通讯员 尹杉

房屋漏水、家中被盗、车辆被刮、绿化不足,这些矛盾纠纷不能成为业主拒缴物业费的理由——昨天,鄞州法院对外公布了受理的91起物业服务合同纠纷案件,大部分为物业公司追缴物业费的案件,除调解成功或物业公司撤诉外,其余案件均以业主败诉告终。

开发商选物业不合规定? 并不一定要招投标

蒋女士是鄞州某小区的业主,近日,她因拖欠2008年至2014年的物业费被物业公司告上法庭。

庭审中,被告蒋女士辩称,所在小区的开发商是以协议而非招投标的形式选聘的物业公司,该选聘行为违反了《物业管理条例》第二十四条“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业”的规定,故物业服务合同应为无效。

同时她还对小区的物业服务表示不满:“小区的卫生环境差,停在小区的车辆时常被刮擦,物业管理不善,服务不到位。”

法院经审理后认为,《物业管理条例》第二十四条的规定,并非强制性规定。根据《中华人民共和国合同法》第五十二条有关合同无效情形的规定,开发商采取协议方式签订的物业管理合同并不当然无效。此外,被告提出物业公司服务存在瑕疵的抗辩理由并不能成为拒付物业服务费的法定事由,故判决被告支付物业费及逾期付款违约金共计2万余元。

物业未尽合同约定义务? 要提交有效的证据

杜先生自入住鄞州某小区以来一直按时缴纳物业费,直至去年夏天,他的房屋因台风天雨水倒灌造成了地板、墙面等处不同程度的损失。杜先生认为损失是因为屋外的排水沟被杂物堵塞无法排水而造成的,并且认为该排水沟属于房屋外部结构,清理工作应由物业公司负责。因此开始拒缴物业费。

“事发当天,我曾多次给物业公司打电话报修,但他们过了半个小时才来处理,导致雨水持续倒灌进屋,加重了我的财产损失。”鉴于上述原因,杜先生要求物业公司先处理他的财产损失问题,再谈物业费的事情。

法院经审理后认为,被告作为小区业主,在享受物业服务的同时,理应按照合同约定履行按期缴纳物业费的义务。被告以原告未尽物业服务合同约定的义务为由拒付物业费,但未提交有效证据证明原告的服务存在瑕疵,故对被告的答辩意见不予采纳。关于被告提出的损失,可凭有效证据另行向相关责任人主张权利。

法院一审判决被告支付物业服务费、日常维修资金及违约金共计3000余元。

业主告不赢物业公司吗? 在合同中作好约定

房屋漏水、家中被盗、车辆被刮、绿化不足,是常见的业主拒付物业费的理由,但是这些理由其实很难成立。

浙江立甬律师事务所唐才宗律师表示,物业公司和业主的权利义务要以物业服务合同的约定为准。房屋漏水、小区绿化不足,通常是小区开发时已确定、或者使用过程中形成的,并不是物业服务公司造成的。至于家中被盗、车辆被刮,通常也不是由物业公司直接造成的,物业公司只是在过错范围内承担责任。

当然,业主和物业公司可以在合同中对维修、养护、管理和维护事项作出约定,同时加强业主的考核权利,确定不同的物业费收取办法,必要时业主大会可以根据物权法第七十六条解聘物业公司。



出租车前挡风玻璃被撞成了蛛网状。 图片由钟公庙交警中队提供

事故时副驾驶座乘客没系安全带 出租车挡风玻璃都被撞裂了

□记者 徐叶 通讯员 朱忠义 林静

两车相撞,坐在出租车副驾驶座上的林师傅因为未系安全带,导致右手骨折,光手术费就要花两万多元。对于前晚发生的这起事故,交警分析说,乘客事实上也要负一定责任。

前挡风玻璃都撞成了蛛网状

前天晚上9点,林师傅参加完公司聚会,与两名同事一起叫了一辆出租车,前往鄞州姜山镇的暂住地。林师傅坐在副驾驶座,同事坐在后排,三人都没有系安全带。

出租车经过宁南南路与鄞州大道交叉口时,与对面一辆准备左转弯的马自达轿车撞到了一起。事故造成两车车头受损,出租车上三名乘客不同程度受伤。林师傅因为坐在副驾驶座,在撞击过程中,他用手推挡前挡风玻璃,以护住头部不受伤害。“这一挡挺厉害的。”民警描述说,出租车前挡风玻璃都撞

成了蛛网状。

经查,林师傅的右手骨折了,光手术费就花了两万多元。后排同事情况还好,撞到的脑袋经医院拍片检查后,并无大碍。

从调取的马自达轿车行车记录仪来看,马自达在路口转弯过程中压了实线,而且对直行的出租车也没有采取让行措施,最终导致了两车相撞出租车乘客受伤。马自达车主承认了错误,并主动承担了事故的全部责任,表示愿意赔偿受损的两车及受伤乘客的全部费用。

事实上乘客也有一定责任

“在该案例中,主责车主要是希望简化处理程序,从而将责任揽到了自己身上。而按照一般的情况,乘客对类似导致自身受伤的情况也要承担一定责任。”民警分析说,乘客上车未系安全带,司机有告知义务。而出租车上一般都有自动语音提醒功能,如果乘客还是没系安全带,因此受的伤,自身就要负一定的责任。

据了解,机动车在行驶时,驾驶人、乘坐人员应当按规定使用安全带,摩托车驾驶人及乘坐人员应

当按规定戴安全头盔。如有违法,民警可依据《中华人民共和国道路交通安全法》第八十九条规定,对行人、乘车人、非机动车驾驶人处警告,或者五元以上五十元以下的罚款。

民警解释说,在平日的执法中,交警部门对驾驶人未系安全带的违法行为处罚较多,对副驾驶座以及后排乘客的处罚相对较少。可是在事故发生时,副驾驶座乘客一样危险,而在高速公路上,后排乘客也是高危人群。所以还请市民平日多加注意。

家庭纠纷后妻子避而不见 他掏出一把水果刀自残

本报讯(记者 王思勤 通讯员 陈立侠) 昨天上午10点多,海曙公园路一家珠宝店闯进了一名情绪激动的中年男子。店员一番劝说无果后,该男子拿出了一把水果刀,朝自己的肚子划去,幸好在旁的特警冲上前,将其当场制服。

昨天下午,记者了解到,这名大闹珠宝店的男子姓高,安徽人,今年38岁。当天上午,他到珠宝店是为了找妻子。

原来,高某的妻子郑某因夫妻纠纷离家出走了。高某前几天听说郑某在公园路的一家珠宝店工作,于是就找上了门。但是店员对他说,郑某当天并没有上班,很可能是已经离职了。

高某在店内胡搅蛮缠,无奈之下,店长拨通了郑某的手机。电话那头,郑某的态度很明确,说自己已经被高某伤了心,这段时间并不想见到他。高某要求店长再打一个电话,这次,郑某连电话都不接了。

高某情绪越发激动,并要求店员带他到郑某住的宿舍去看看,店员不同意,他就掏出了一把水果刀说要自残。

之前高某吵闹时,已经有人报了警。见高某挥着刀朝自己划去,埋伏在店旁的特警冲了上去,将其制服。不过,水果刀还是在他腹部划出了一道血痕。

派出所民警将高某送到了医院并对其进行了教育。所幸伤口不深,经过治疗高某并无大碍。