

电话+微信 线上调解化纠纷

七起物业服务合同纠纷案件全部撤诉

本报讯(方碧玉 周国庆)3月2日,经过法官的不懈努力,七起物业服务合同纠纷案件全部撤诉并顺利了结。

因刘某霞等七名业主未交物业管理费,原告某物业管理公司将其诉至太湖县法院。接到案件后,法官在熟悉案情的基础上,为了减少与当事人的接触,迅速通过电话、短信、微信与各被告逐一沟通。

经了解,该七名业主与物业公司在物业管理和服务方面有争议才拖欠物业费。法官们考虑到当前正处于防疫关键时期,物业公司既要做好物业服务,又要在抗“疫”第一线参与防疫工作的事实,各项资金支出压力较大。作为物业服务企业收入的主要来

源,物业费如得不到及时清缴,企业服务必将难以为继。法官们对七名业主晓之以理、动之以情,告知双方当事人耐心沟通,严守契约精神,通过合法途径解决纠纷。最终,上述七起案件的被告全部主动向物业管理公司足额交纳了物业费。该物业管理公司撤诉后表示今后会规范管理、提高服务水平,更加努力地为主业主们服务。

该批次案件圆满结案取得了良好的示范效果。据悉,该小区因种种原因未按时足额交纳物业费的业主较多,在获知案件具体情况后,他们纷纷主动向案涉物业管理公司交清了所拖欠的物业费,短短几天,所交金额即达60多万元。

居民房突发火灾

消防人员迅速扑灭

本报讯(胡坤 吴涛 记者 张培农)3月4日下午5时左右,太湖县金色家园小区内一居民房突发火灾,浓烟顺着阳台窗户向外涌出,小区居民发现情况后立即报警求助。

接到报警后,当地消防救援部门第一时间赶往现场展开处置。救援人员到场后看到,现场着火的是小区一居民楼5楼,浓烟正沿住宅窗户向外涌出。救援人员立即铺设水带展开救援,与此同时救援人员还了解到,起火的住宅住户此时不在家,屋内无人员被困。将着火房屋门外初步的火势控制后,救援人员深入火场寻找火源。

最终,救援人员在房屋卧室位置发现了火源,现场只见着火卧室内一片火光闪闪,浓烟弥漫,救援人员随即出水灭火,并很快扑灭了现场火势。

由于救援及时,此次火灾未造成人员伤亡。目前火灾原因正在进一步调查之中。



3月4日,宜秀区大龙山镇辖区永兴农机合作社利用植保无人机对千亩油菜田进行春季管护。

当前,植保无人机现代化机械成了田地里的“明星”,利用现代化机械作业,既减少人员聚集,防止交叉感染,又高效省工节本,增加油菜病虫害防治效果,实现了疫情防控与田间管理“双赢”,达到了疫情防控与春管工作两不误。

路欣 查庆 摄

疫情导致租赁物闲置 承租人能否要求减租?



新冠肺炎疫情发生,不仅对人们的生命健康、日常生活造成了较大影响,也给社会经济活动带来了较大的冲击。突出表现在生效合同受疫情影响无法履行或难以履行,其中,广受关注且争议较大者体现在租赁合同纠纷中:疫情发生后,承租人无法正常使用租赁物,能否要求出租人免除或减少租金?新冠肺炎疫情对租赁合同的影响是否属于商业风险?

安徽国誉律师事务所主任韦国律师评析:



根据最高人民法院《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》第3条:新冠肺炎疫情带来的风险不属于商业风险。其一,新冠肺炎疫情的发生一般人无法预见;其次,疫情风险严重程度远超出正常人的合理预期,甚至超出部分疫情防控专家的预期;第三,风险对合同的影响难以防范和控制,疫情带来的直接后果是生产经营不能够正常进行,承租人无法正常使用租赁物;第四,租赁合同关系属于传统交易模式,其交易性质不属于“高风险高收益”范围。故此笔者认为,新冠肺炎疫情使租赁合同基础条件发生的变化,不属于从事商业活动的固有风险。

新冠肺炎疫情是否构成不可抗力?法工委在2020年2月10日进行的法律问题解答中提及:“当

前我国发生了新冠肺炎疫情这一突发公共卫生事件。为了保护公众健康,政府也采取了相应疫情防控措施。对于因此不能履行合同的当事人来说,属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。”注意,法工委在此特别强调,构成不可抗力的一个重要条件是:因此不能履行合同。此外,按照《中华人民共和国合同法》第一百一十七条和第一百一十八条的规定妥善处理。”同样将合同不能履行作为认定不可抗力的前提条件。综合上述法律规定及相关答复、通知精神,笔者分析认为,新冠肺炎疫情属于突发公共卫生事件,对该事件的发生,一般人不能预见,中国大陆范围内的人,基本上也避免不了受其影响(极少数地区如西藏受其影响相对较小)。但是否能够克服,却因地、因人、因事而异。对于合同法律关系来说,指当事人能否继续履行合同。如果合同不能继续履行,则构成不可抗力;如果合同仍然能够继续履行,则不构成不可抗力。至于何种情形可以继续履行,何种情形不能够继续履行,要视具体情形而定。如A承租房屋用于经营棋牌室,基于政府的禁令,店门被贴上封条,疫情期内不得营业,则属于不可抗力。又如,B租赁房屋用于经营药店,疫情期间其能开门营业,销售的口罩供不应求,加之部分人基于对医院人流的排斥,宁愿购药自医或预防,疫情对其经营影响较小,不属于不可抗力。

整理:记者 周国庆

远程提讯

促刑事审判有序推进

本报讯(方辉 周国庆)“江某,能听得清我说话吗?”“听得清”。

“能看清显示屏上的画面吗?”“看得清”。

“我们是安庆市中级人民法院的法官,因当前正处于疫情期间,我们不便去看守所,所以对你进行远程提讯,明白吗?”“我明白”。

3月4日上午,市中院刑二庭运用远程提讯技术,与怀宁县看守所连线,提讯了江某等2名被告人。

在提讯中,法官认真核实被告人基本情况和此前司法机关处理情况,详细告知法律援助申请、裁判文书上网和回避申请等事宜,逐一讯问上诉理由和与案件相关的事实、证据,并解答了相关法律问题。提讯程序严谨规范、节奏流畅,画面和声音清晰完整地实时在线传输。

此前,刑二庭已远程提讯了太湖县看守所的1名被告人。

刑三庭考虑到监狱疫情防控工作的特殊性,主动对接市司法局,通过该局远程探视系统,与九城监狱连线,完成了对5名假释犯的提讯工作。

疫情防控期间,安庆中院运用远程提讯技术提讯被告人、罪犯,既避免了人员聚集带来的感染风险,又保障了刑事审判工作的正常有序推进。

特约单位

创新未来 法治国誉
安徽国誉律师事务所
国誉(上海)律师事务所
咨询热线:0556-5561177 021-58361999
邮箱:1194532827@qq.com