

房屋闲置,物业费就可以不交?

法院:依据《民法典》规定,签订合同的应按合同约定交纳

本报讯(全媒体记者 周国庆) 2016年5月,肖某某在安庆市迎江区某小区购买了一套住宅并办理了收房手续。同年6月,肖某某与物业公司签订了物业服务协议。自2019年3月起,肖某某一直未交纳物业费,物业公司遂多次致电催缴,但肖某某以其房屋闲置无人居住为由拒不交纳物业费。2021年2月,物业公司将肖某某起诉至安庆市迎江区人民法院,要求肖某某支付物业费,并承担违约金。那么,肖某某几年都没有住这个房屋,物业该不该收物业费呢?近日,迎江区法院给出了答案。

肖某某在法庭上辩称,其房屋在交付后曾短期居住,后因移居其他城市,该房屋未出租,一直处于闲置状态,无人居住使用,未享受过物业公司提供的任何服务,所以不应支付物业费和违约金。

而物业公司则称,虽然肖某某的房屋自2019年起处于闲置状态,

但物业公司仍为其房屋的安全、公共设施的维护、小区的整体绿化和保洁提供了服务,故肖某某理应承担物业费,并承担违约金。

法官认为,交纳物业费是业主应承担的一项基本合同义务。物业管理费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等,大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设施设备维护费用,并非针对专门某个业主的服务。虽然房屋空置,但小区卫生仍需天天清洁打扫,公共秩序必须时时巡查维护,所有设施设备如电梯、消防等费用也要正常支出。

物业服务具有公众性,它的价值在于在满足公共性服务的同时,达到对整个居住环境品质的提升,最终体现在对业主个体的服务价值。根据《民法典》第944条规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费,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。

法院经审理后认为,肖某某作为业主,物业公司依据双方签订的合同为肖某某提供物业服务,因此,当事人之间系物业服务合同纠纷。依据《民法典》第944条规定,肖某某应按物业服务合同约定向原告交纳物业费。肖某某辩称该房屋闲置,未享受过物业公司提供的任何服务,所以不应支付物业费和违约金的主张不能成立。

经调解,肖某某接受法院的意见,主动交纳物业费,并与物业公司达成和解协议。后物业公司向法院申请撤诉,法院裁定准许。

法官提醒:民法典第944条还规定,业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

被拖欠的工资 有了偿还来源

本报讯(全媒体记者 周国庆 通讯员 张莹 聂姗姗) 被执行人用自己每个月的工资偿还劳动者的工资,大观区法院执行法官4月13日利用午间执行促使两起劳动争议纠纷案件达成和解。

申请执行人胡某、鲁某是被执行人安庆某建筑工程公司的职工,因工资被拖欠,胡某、鲁某分别向大观区劳动人事争议仲裁委员会提起仲裁,经仲裁委调解达成仲裁调解协议,约定安徽某建筑工程公司限期支付两名劳动者的工资,共计75000元。该公司未支付,胡某与鲁某向大观区法院申请强制执行。

案件进入执行程序,执行法官第一时间通过网络查控系统对该公司进行查询,但未发现可供执行的财产。考虑到这两起案件涉及到劳动者的工资,关乎民生,为尽快实现申请执行人的合法权益,执行法官积极组织申请执行人与被执行人到法院调解。

在充分了解案情后,执行法官对双方当事人进行了“面对面”调解工作,被执行人公司法定代表人伍某表示公司已停产无力支付工资。执行法官督促伍某履行义务,并明确告知其拒不履行法律义务的严重后果。在执行法官的耐心调解下,双方达成一致意见,以伍某现有的工资3500元每月分别偿还胡某2500元、鲁某1000元,直至还清。

执行法官将该协议交由伍某现工作单位财务部门予以协助执行,确保该协议的有效履行,切实保障申请执行人的合法权益。

绿化苗木因灾受损,诉前检察建议复植 新造林现场令人欣慰

本报讯(全媒体记者 周国庆 通讯员 丁延君) 长江岸线林木淹死了,诉前检察建议发出了,相关职能部门履行复植恢复义务了吗?复植效果如何?大观区检察院第二检察部的检察官们4月6日专门来到金海口码头查看恢复情况。

2020年7月,安庆市持续遭受强降雨,长江岸线大观段海口镇金海口码头新造林绿化苗木遭受严重灾害,全部死亡,林业资源受到损害。该新造林地处长江岸线1公里范围内,对长江生态环境造成不利影响。

2021年1月,该院第二检察部

检察官发现该线索后及时启动公益诉讼程序,依法向林业主管部门发出诉前检察建议。如今近两个月过去了,金海口码头新造林绿化苗木现在怎样了?4月6日,检察官们带着疑问,来到了金海口码头新造林现场,开展“回头看”,实地查看苗木恢复情况。在现场,检察官们看到,新造林植树面积20余亩,补种了400余棵杨树。检察官们为林长办与镇、村高度重视检察建议,重视长江沿岸生态环境保护,感到由衷的欣慰,因为她们的努力没有白费。

潜逃21年的命案逃犯被抓获

本报讯(全媒体记者 汪迎庆 通讯员 陈林) 近日,安庆迎江公安分局成功抓获一名潜逃21年的命案逃犯董某某。

4月4日,迎江公安分局情报

指挥中心民警在日常巡查中发现,疑似命案逃犯董某某在我市城区有活动轨迹。迎江公安分局立即指令刑警大队组成追逃专班开展工作,专班民警经过

缜密侦查,成功锁定董某某藏身地点。

4月5日12时许,蹲守民警果断出击,一举抓获犯罪嫌疑人董某某。经审讯,董某某对其伙同他人于2000年8月在上海毆打他人致一死一伤的犯罪事实供认不讳。目前,犯罪嫌疑人董某某已被移交上海警方。

