

# “东家”和“管家”频频闹成冤家

## 物业纠纷高发 超九成成为物业公司起诉业主不缴纳物业费

### 民生头条

□ 全媒体记者 陈军  
通讯员 项顺平 罗海霞

记者从法院了解到,近年来法院受理的物业纠纷的案件数量迅速上升。迎江区法院自2019年以来立案受理该类案件899件,其中2020年200件,今年截至8月25日,共受理556件。大观区法院从2020年1月1日起到今年8月25日,共受理该类案件221件,其中去年149件,今年72件。宜秀区法院从2019年1月1日至今年8月25日,共受理该类案件810件。三家法院受理的该类案件中,95%都是物业公司起诉业主不缴纳物业费。

### 业主拒缴物业费,物业起诉至法院

今年1月28日,大观区法院开庭审理了一起物业服务合同纠纷案件。

2016年2月17日,某物业服务有限公司与小区住户汪某某签订《前期物业管理服务协议》,汪某某需要定期缴纳物业费。然而,自2017年2月17日起汪某某便欠缴物业费,截至2020年12月31日共欠缴3753.9元,于是该物业服务有限公司起诉至大观区法院。汪某某提交书面答辩状辩称,因为小区居住环境不安全、外人随意进出小区、门禁至今未安装等原因,他才不支付物业费的。大观区法院认为,物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内,为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务,业主支付物业费的合同。本案中原告某物业服务有限公司与被告汪某某签订的《前期物业服务协议》系双方真实意思表示,且不违反法律、行政法规的强制性规定,应认定为合法有效。双方均应全面履行各自的义务。但原告提供物业服务时均存在着公共部位管理不到位、对公用设施维护不及时、提供安保措施



资料图片

不周全等情况,应当认定原告没有全面合同约定履行义务,故对汪某某应缴纳的物业费酌情予以减免。最后判决被告汪某某于判决生效之日起五日内支付原告物业费3000元。

今年1月5日,宜秀区法院也审理了一起物业服务合同纠纷案件。某物业公司对某小区实行物业服务管理工作,被告韩某某自2017年1月1日入住该小区,应按照住宅房每平方米0.55元缴纳物业费,然而自2017年7月1日起韩某某便拒缴物业费,至2020年6月,累计拖欠达1961.38元。被告韩某某辩称:其所居住的房屋是拆迁还建安置房,由村里统一缴纳物业费。并且他对物业服务不满意,比如出现楼顶天井漏水导致墙面脱落,物业一直没有恢复、地下排水道臭味难闻无人处理等。此外,韩某某还对物业费收取标准有疑问。宜秀区法院审理认为,被告韩某某认为物业费由村里统一缴纳,却没有提供相关证据,而且在入住时缴纳了半年的物业费,所以不予采信。楼道天井漏水、下水道返臭、墙面脱落等问题,属于建筑物本身或者配套管网设施存在的质量问题,业主却认为应由物业公司来承担责任,既无事实根据,亦无法律依据。因此判决韩某某于判决生效后五日内向原告支付物业费1961.38元。

### 物业起诉业主拖欠物业费 胜诉率较高

记者从法院了解到,大部分物业

服务企业要求业主支付物业费的诉求都得到了支持,因此物业服务企业的胜诉率较高。对此,迎江区法院立案庭法官表示:“根据今年年初开始实施的《中华人民共和国民法典》第九百四十四条,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。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。”

法官还告诉记者,有些市民对涉物业纠纷的法律问题存在认识上的偏差。

比如,有些市民在收到房屋后,发现房屋出现了漏水、天花板脱落等质量问题,于是反映到物业公司,但是物业公司没办法解决,于是市民认为物业公司不作为,开始拒绝缴纳物业费。而实际上房屋的质量问题责任人是房地产开发公司,出现这样的问题应该找开发公司。房地产开发公司和物业公司是两个主体,市民一定要分清楚。

又比如,有的开发公司和物业服务公司签订了前期物业服务合同,市民认为自己并没有和物业公司签订合同,所以认定该合同没有法律约束力,其实这是一个误解。根据《中华人民共和国民法典》第九百三十九条,建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同,以及业主委员

会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同,对业主具有法律约束力。

### 物业纠纷建议通过协商解决

记者了解到,目前我市法院对于物业纠纷案件,基本上都会先进行调解,调解不成,才会上法庭进行审理。

迎江区近三年受理的899件案件中,判决的只占小部分,大部分案件都以调解方式结案。大观区去年受理的149件案件中,也有70件成功调解,今年受理的72件案件中,有35件成功调解。宜秀区受理的810件案件中,有453件成功调解。

对此,审理法官们表示,物业服务并不是一锤子买卖,而是长期服务与被服务的关系,所以法庭会尽最大能力去调解,而判决会伤了业主和物业公司之间的感情。

宜秀区法院民事法官卢文忠告诉记者:“比如小区里面有100名业主不缴纳物业费,物业公司将这100名业主告上法庭,最终可能会胜诉,但是也激化了业主与物业之间的矛盾。物业公司应该从自身找问题,这么多业主不缴纳物业费,是不是哪些方面确实没有做好?应该去了解业主的需求,在今后的工作中改进,将服务工作做得细致周到。业主认可物业的服务,就会主动缴纳物业费,形成良性循环,共同促进小区的发展。”

卢法官还建议由政府职能部门牵头,街道、社区、物业、业主多方联动,协商解决物业纠纷问题,尽可能将矛盾化解在基层。

目前法庭受理的物业纠纷案件中,业主起诉物业公司的比例不高。对此,法官们表示,有的小区居民法律意识不高,一旦出现问题,就以不缴物业费这种方式进行“无声抗议”,其实应该搜集相关证据,主动维护自己的权益。

大观区法院立案庭负责人胡艳建议,如果小区居民觉得物业公司不作为或者不能为业主提供满意的服务,可以在政府部门的指导下成立业主委员会,与物业公司重新签订服务合同或者终止现有物业公司服务合同,重新选定物业公司接手管理和服务工作。

养阴的食物,如蜂蜜、梨、山药、莲藕、鸭肉等,这些都是眼下季节转换时的绝佳食品。

## 晴热转为多云 雷阵雨不定时“发货”

上的夏季,气象地图上随处一片高温赤红,可见“秋老虎”的影响一时难以消退。今日暴晒、高温双双在线,大家外出需注意补充水分,做好防晒防暑工作。往年安庆平均入秋时间在国庆节前后,想要盼来秋高气爽还需一些耐心。

“秋老虎”频频“冲业绩”,雷阵雨也要来“掺和一脚”。从明天起,安庆

上空云层将不断增厚聚拢,从晴热转为多云天气,雷阵雨将不定时在局部地区“发货”。当雨水碰上地表高热量,气温上升的空间自然也变得有限,但天气会从干热转为闷热潮湿,同样不太好受。

眼下正处于季节交替时期,昼夜温差逐步增大,饮食上应该遵照“润肺健脾”的原则,多吃些清热、生津、

本报讯(全媒体记者 程呈)记者从安庆市气象台了解到,今日晴热依旧,最高气温达35℃,秋老虎继续“发威”。据昨日气象监测数据显示,截至当日14时,全市共有96个自动气象点的最高气温突破35℃高温线,全市最热出现在12时58分的岳西县五河镇,气温高达38.6℃。此外,宿松县趾凤乡、岳西县姚河、太湖县百里等多个站点最高气温同样轻松越过38℃。

“秋老虎”如此凶猛,天气是否属于反常?据了解,虽然处暑节气已过,但目前安庆仍然处在气象学意义

早说天气

近日安庆天气情况:今日,多云到晴,27-35℃;明日,多云转雷阵雨,27-31℃。