

生活中物业纠纷很常见,但部分业主在维护自身权益时存在误区,这就可能面临违约风险。

记者注意到,根据北京市第二中级法院近日通报,近年审理的物业服务合同纠纷案中,超九成系物业索要物业费,而业主提起诉讼大多因认为物业提供服务未尽职尽责。对此法院建议,物业和业主双方应完善合同,并及时履行合同约定的条款。

不满服务拒交物业费或构成违约 法院建议充分发挥业委会职能

现状

“讨费”超九成 部分业主存误区

自2012年至2016年,北京市二中院审结的物业服务合同纠纷案件分别为349件、398件、241件、238件、173件,均为二审民事案件。此类案件中,因业主逾期不交物业费或违约金,物业因素要物业费引发的纠纷诉讼占全部案件的九成以上。还有一些诉讼中,业主主张开发商选聘物业服务企业程序违法,要求确认前期物业服务合同无效。此外,因认为物业在卫生、安保等方面服务不达标,一些业主起诉物业要求返还物业费或赔偿损失。其中还有的业主家中发生失窃、漏水等情况,业主起诉物业要求赔偿相关损失或承担费用。

中院调研发现,物业服务合同纠纷案大多集中在普通居住小区、危改回迁小区、经济适用房小区等。诉讼标的额普遍较小,诉讼请求的金额多集中在数千元。

中院法官介绍,在诉讼中,物业服务质量不达标成为业主对于拒绝交纳物业费最常见抗辩事由。很多业主认为,对物业服务不满意就可以不交物业费,有的业主认为花钱雇佣物业公司,物业即应完全按自己意愿提供服务,一旦对服务有任何不满,就采取拖欠费用等消极方式应对,完全没意识到单方面拒交物业费也构成违约。还有的业主甚至被起诉后还采取躲避送达、缺席庭审的方式进行处理。法官提到,一些业主还混淆了责任主体,将房地产企业遗留的房屋质量问题、其他业主侵权行为等其他问题,均归责于物业公司,进而拒交物业费。

此外,在举证方面,一些业主留存证据的意识还比较淡薄。法官介绍,案件审理中,大部分主张物业服务与合同约定不符的业主提供的都是自行拍摄的照片作为证据,但因照片无法显示拍摄时间、地点,物业服务企业不认可其真实性,业主难以证明物业服务企业违约。同样,在一些案件中,物业服务企业想证明已为业主提供了维修、养护等服务,但因未留存单据或只有单方制作保存的单据,证明力弱。一些物业服务企业想证明物业费未超过诉讼时效,却因无法提供曾向业主催缴物业费的证据而无法证明。

案例

业主认为收费高 拒交物业费被诉

某公司起诉高某交纳物业费,高某抗辩称物业服务质量不符合合同约定,违约在先;物业收费没有依据,不认可物业收费标准,要求法院减免物业费。

法院经审理认为,某公司为证明履行了物业服务义务,提供了保洁合同、秩序服务合同等,高某提交了物业服务存在瑕疵的照片、证据、证明等,以上可以证明某公司提供了基本的物业服务,但不足以证明其为涉案小区提供了符合合同约定标准的服务,最终支持了高某的部分抗辩,将物业费酌减了10%。

遇物业讨费 业主称超过诉讼时效

某公司起诉业主郝某交纳2011年1月1日至2014年12月31日的物业服务费,郝某辩称超过诉讼时效。

法院经审理认为,关于郝某所持某公司起诉超过法律规定的诉讼时效的抗辩意见,某公司于2014年12月29日起诉,构成诉讼时效中断,因某公司未能提供真实有效的证据证明此前其曾向郝某催交过物业服务费,而公约载明产权人应在每月5日前向物业管理企业交纳该月份的物业管理费,因该合同明确约定履行期限,故诉讼时效应从履行期限届满之日起计算,郝某应将2013年1月1日至2014年12月31日期间的物业服务费如数交清,2011年1月1日至2012年12月31日期间的物业服务费,因某公司起诉超过诉讼时效,法院对该部分诉讼请求不予支持。

因房屋质量问题拒交费 业主败诉

某公司起诉李某交纳物业费,李某以交房时房屋质量存在明显问题、小区单元门禁不能正常工作等为由拒交物业费。

法院经审理认为,某公司为李某使用的房屋提供了物业服务,故李某理应按照约定的标准支付物业费。关于李某所述交房时存在的房屋质量问题,应属开发商维修事项,某公司已履行了协调义务,故李某以此拒绝交纳物业费不能成立。关于小区门禁问题,门禁在使用中出现损坏,某公司应在合理期限内予以维修,现李某未能提交充分证据证明某公司怠于行使维修、维护义务,故该问题亦不能构成减免物业费的理由。



建议

应充分发挥业委会职能

法院建议物业公司和业主,应订立、完善书面合同,将物业服务内容、收费标准、未履约应承担的违约责任等内容固定下来,业主签署书面合同后,也应依约按时足额交纳物业费,不可随意拖欠物业费,避免因拖欠费用引发纠纷。同时,物业应妥善保存小区提供维修保养的合同、票据等证据,以证明充分履行物业服务、管理职责。业主也要保存交费票据,证明自己履行了缴费义务。当认为物业服务有瑕疵或漏洞时,在对物业服务不到位拍照留证时,要能体现出拍照的时间、地点。必要时,可通过公证固定和保存证据。

此外,法官提出,应充分发挥业委会职能,由业委会代表全体业主监督物业服务企业,对关系到全体业主利益的事宜进行决议,推动物业服务质量的提高。

■来源于新京报

