

房子漏水,拒交物业费 服务不好,拒交物业费 收费太贵,拒交物业费……

别觉得自己“有理有据” 如果闹到法庭上 败诉概率挺大的

话说回来,业主遇到问题该如何维权?

近日,河南商报记者了解到不少物业起诉业主的案件,原因多是业主拖欠物业费。即便业主普遍表示欠费是因物业服务不到位在先,但最终的结果无一例外都是业主败诉了。

业主什么时候才能拒绝向物业交费?如果物业服务水平达不到既定标准,业主应该怎么维权?河南商报记者通过案例和法官声音来为你解读。

河南商报记者 王琦 实习生 刘妍

【案例】

门损坏、房屋渗水 拒交物业费的她败诉了

郑州锦艺国际华都2期的郭女士在与物业公司签订《锦艺国际华都前期物业管理服务协议》后,自2014年1月1日后未再交物业费,物业公司向郑州市中原区人民法院提起诉讼。

郭女士称,自己家中门损坏、房屋渗水、墙体开裂,并提出反诉请求,认为物业公司应当赔偿其精神损失费、维权误工费。但郭女士并没有提供充分有效的证据来证明自己的主张。

中原区人民法院认为,双方签订的协议是合法、有效的,郭女士应按约定向物业公司按时足额交纳物业费。考虑到郭女士家中的问题是客观存在,因此驳回了物业公司主张郭女士支付违约金的诉请。

最终,法院判决郭女士十日内向物业公司支付物业服务费6028.56元。

郭女士向郑州中院提起上诉,请求物业费按60%付费。

近日,郑州中院判决驳回上诉,维持原判。

制图/郑萌

【特点】

物业起诉后一些业主会自觉履约

相关案件数量多

中原区人民法院法官陈俊南接手的案件中,涉及物业费的占很大一部分。

她说,这类案件数量近几年处于逐年上升状态,中原区人民法院每年受理的相关案件就有三四百起。

“物业公司常常会集中把小区内欠费的业主起诉到法院。”陈俊南说,这些案件双方的矛盾普遍较大。

物业公司胜诉率高 违约金要视情况而定

除了案件多,这类案件另一个重

要特点就是,物业公司的胜诉率很高。

陈俊南以自己受理的案件为例,“除了撤诉、调解的,法院都支持了物业公司要求业主交纳物业费的诉请。”

河南商报记者了解到,不少物业公司在起诉时,除了对物业费进行主张外,一般还会要求业主赔付违约金。

“违约金一般在合同里有约定,但是有些约定标准过高。如果业主请求调整,法院一般会适当调低。”陈俊南表示,如果业主有充足证据证明物业服务确实存在瑕疵,可以视情况减少甚至免除

违约金。

撤诉、调解的比例高 不少业主被诉后自觉交费

这类案件撤诉、调解的比例也很高。

陈俊南说,物业起诉后,有些业主很快便自觉履约,或者与物业私下达成和解,物业就会撤诉。

而还有很多案件是双方沟通不畅导致的,法官协调下,物业公司和业主可能会就减少物业费或免除违约金达成调解协议。

【解读】

不交物业费 下面这几个理由都行不通

对于有各种拒交理由的,败诉又是因为?陈俊南以案件中常见的几种理由为列进行了说明。

建设单位和物业签订合同 对业主也有约束力

有业主表示,自己没有直接与物业签合同,所以不存在合同关系,也就不需要向物业公司交纳物业费。

陈俊南说,不少服务合同是开发商与物业签订的,前期物业合同终止后,业委会才会与物业公司签合同,“但是这两种合同都有效。”

相关司法解释明确规定:建设单位依法与物业服务企业签订的前期

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企业签订的物业服务合同,对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的,人民法院不予支持。

认为物业服务有瑕疵 不能成拒交的理由

大多数业主拒交物业费的理由是物业提供的服务存在瑕疵,比如安保、环境卫生、电梯等设施维护。这些理由同样不会得到法院认可。

陈俊南说,一方面,业主一般无证据对自己的说法进行证明,而且物业服务包括20多项或更多项,不能因

为一两个方面不到位就拒交;另一方面,物品失窃、邻居侵权等并不完全是物业的责任。

房屋质量有问题 物业一般不担责

按照规定,房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。

而《建设工程质量管理条例》也有规定,建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。

也就是说,一般情况下,房屋质量出现问题,物业公司并不担责。

【提醒】

物业服务不到位 业主如何维护权益

在了解到了这么多案件的详情后,河南商报记者想提醒,对物业公司不满意,拒交物业费并不是一个好的表达意见的办法。因为按照法律规定,业主只有在房屋未交付等极少数情况下才可以拒交。

业主如何维护自己的合法权益?发生纠纷应该如何处理?陈俊南给了这样几条建议。

通过业委会提意见

不少案件中,业主提出自己家中被窃,物业公司没有尽责,所以才不交物业费。陈俊南说:“物业公司同时为几百甚至几千户业主提供服务,一户或少数人无法证明物业整体服务不到位的。”

那有意见该怎么办?陈俊南说,应成立业主委员会,对物业提出意见,如果物业不改善服务,业委会有权解聘物业,选聘新物业。

另外,业主也可以向物业公司的行政主管部门反映,行政部门对其提出整

改意见,督促其提高物业服务水平。

及时保存证据 法庭上要用事实说话

陈俊南说,审理案件中,常碰到业主拿刚拍的照片或视频来反映物业公司之前的物业问题,“这样的证据是有问题的。”

“物业服务不到位时,要注意及时保存证据。如果业主普遍认为物业存在问题或违约时,要通过业委会与物业沟通,或提起诉讼。”陈俊南说,无论如何,证据一定要及时保存。

她还建议,对于物业服务合同,业主要仔细阅读条款,尽量细化合同义务及服务标准,避免过于笼统导致无法证明。

物业侵犯权益 可单独提起诉讼

按照规定,物业公司不履行或者

不完全履行相关维修、养护、管理和维护义务,业主可请求法院判决物业公司承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

换句话说,如果觉得物业服务有问题,业主完全可以拿起法律武器保护自己。

比如在2016年,新郑的靳先生刚买不久的汽车被脱落的小区外墙砖砸中,前挡风玻璃、左侧后视镜、车引擎盖及左侧车身多处均出现明显损坏。

物业公司表示,这是因为恶劣天气才发生的。但法院认为物业公司对户外墙面负有日常管理责任,物业无法证明自己外墙脱落不存在过错。最终,法院判决物业公司赔偿靳先生1.3万余元。

但是,有些问题难以靠业主单独起诉去解决。陈俊南举例说,有业主认为小区物业收费高,“这就需要业委会层面来进行沟通或起诉,单个业主难以对此提出相关主张。”

