



南京中院发布物业纠纷审判报告



放在停车场里的车被划,房子有质量问题找谁说理……如今许多人的生活都要和物业打交道,由此引发的纠纷也不少。昨天,南京市中级人民法院召开新闻发布会,会上通报了2013年南京市法院物业服务合同纠纷的有关情况,并就一些物业服务领域的热门话题作了解答。

通讯员 施中轩 现代快报记者 刘旋

停在小区里的车被划 能找物业索赔吗?

答

首先要看有没有合同约定
如果约定收的是保管费,赔
如果仅是租赁,收取车位费,难赔



漫画 俞晓翔

■一组数据 物业纠纷案今年多了2606件

2013年,全市法院共受理物业服务合同纠纷案件6701件,占全市法院受理的民事案件总数的22.12%,与去年同期相比上升2606件。去年,全市法院共审结的物业服务合同纠纷案件为5852件。

整体来看,虽然这类案件的标的额一般比较小,但群体性纠纷却比较多。近5年来,全市法院受理的物业公司批量起诉100名以上业主的案件有24批次;被诉业主人数最多的一批达539名。

此外,“住改商”问题也比较突出,尤其是在繁华商圈。据统计,仅新街口天安大厦就发生上述纠纷百余起。

关键词 **车**

停车被剐蹭,物业要赔钱吗?

你是否有这样的经历:一夜过后,停在小区车里的私家车莫名被划伤或剐蹭,却查不出“真凶”,这种情况下物业要承担责任吗?

南京中院说,物业是否应担责,应先确定业主和物业公司之间有没有合同约定,如果有,则要明确物业对车辆承担何种义务。

如果物业公司承担保管义务,收费的性质就是保管费,这种情况就可能要承担赔偿责任;如果合同约定物业仅提供停车场租赁,不承担对车辆的保管义务,收费的性质是车位费,物业对车辆被剐蹭不需要承担赔偿责任;如果没有合同约定或约定不明确,则要结合其他情况来看。此外,还要看双方是否有过

错,比如车主是否在指定的位置停车等。

在此,要提醒一下,业主在缴纳相关物业管理服务费用时,要明确了解自身享有的权利以及停车的风险,同时采取必要的措施加强对车辆停放安全的防范。

此外,如果还有车辆停放在车位受损的其他情况,在具体的案件中,物业公司是否已履行了自身的义务,要根据物业合同约定以及案件的具体情况来加以判断。

停车起纠纷,物业要担责吗?

小区车位被外来车占了,业主和“外来户”闹起矛盾,物业是否要承担相应责任?

南京中院说,业主车位被占,虽然直接的行为人是其他车主,但是物业管理公司也应承担相应的责任。

一旦业主和物业签署了有关协议,并缴纳停车费,双方就形成了对车辆的服务管理关系。物业

公司应当采取必要手段引导车辆按车位停放,及时发现车辆乱停放现象,对占用业主车位情况采取措施,还应协助业主协调车辆停放。物业服务公司因怠于履行车辆管理服务职能,给业主造成损失的,应承担相应责任。

关键词 **房**

房屋有问题,找开发商还是物业?

不少业主在入住后发现,房子里存在各种各样的问题,这种情况应找物业还是开发商?

南京中院说,首先要明确的是,业主购买的房屋存在质量问题,开发商应当承担相应的责任。依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定,房屋质量问题严重影响正常居住使用,业主可以要求解除房屋买卖合同,并要求开发商赔偿其损失。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,开发商应当承担修复责任。物业根据

服务合同的约定,承担对小区建筑物公共部位以及共用设施设备的维修义务。这不意味着物业公司需要承担房屋质量责任。

现实中,开发商往往与其相关物业公司签订前期物业服务合同。部分业主维权心切,认为开发商和物业是一家,对本应由开发商承担的房屋质量责任转而要求物业承担,或以此拒缴物业费,这没有法律依据,很难得到法院支持。

遭遇“住改商”,业主如何维权?

不少市民认为“住改商”后对自己的生活造成了许多影响,法院会怎么处理这类纠纷?

对于这种行为,法律是有明确规定的。《物权法》第七十七条规定,“业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主同意。”法院一般依据上述法律规定,判决“住改商”业主恢复原状,但是此类判决难以从根本上解决“住改商”的问题。

为了化解因“住改商”引发的

矛盾,南京有部分基层法院的做法值得借鉴。以新街口商圈内的天安国际大厦为例,这里“住改商”问题较多,秦淮法院为此协调了相关部门和业主,首先对没有注册登记或违反消防法规的经营性机构进行处理;然后鼓励引导业主通过业主大会或业主委员会,协商提高“住改商”业主的物业服务费标准,部分用于提高物业管理水平,部分补贴非“住改商”业主的物业费,平衡业主间利益。

关键词 **物业费**

对物业有意见 可拒交物业费吗?

许多业主对物业有意见,常常会拒缴物业费,这种做法对吗?

南京中院说,确实有部分业主认为只要物业公司的服务有瑕疵,就可以拒交物业费了,这种观点并不可取。

首先,按时缴纳物业服务费是业主的基本义务;其次,物业服务项目繁多,业主对物业公司提供的某项服务不满意,却拒交全部的物业服务费,对物业公司也不公平;再次,某些业主不缴费的行为构成了对其他业主利益的损害。最重要的是,业主拒缴物业费的行为可能具有示范效应,长此以往,物业公司收费率降低,更难以有效提升物业服务水平,最终将损害广大业主的共同利益。

不过,物业服务存在瑕疵的情况下,业主可以选择依法维权。一是直接和物业交涉,要求物业公司按合同约定履行物业管理服务的义务,如对方拒不履行,业主可以采取法律途径强制物业服务企业履行;二是如果物业公司的服务不到位造成损失的,业主可以向法院提起诉讼;三是通过业主大会重新选聘新的物业服务企业。

热点
聚焦

相关新闻

南京39家物业公司 再不核查资质就要丢饭碗

快报讯(记者 马乐乐)再不去主管部门核查资质,就得面临丢饭碗。昨天,南京市住建委公布了39家资质到期的物业公司名单,并要求这些公司尽快整改,否则将失去物业服务的资格。

去年11月底之前,南京市住建

委对管辖范围内的700多家物业公司进行了资质核查,目的是为了加强对物业公司的活动监管。不过仍然有南京隽手物业管理有限公司、南京雅苑物业管理有限公司等39家物业公司由于种种原因未能通过核查。

昨天,住建委在南京物业网上通报了这些公司的名单,并要求这些公司立即与市物业办联系,提供相关材料以及未按期办理的情况说明,一个月内进行整改。如果再不整改的,这些公司将被驱逐出物业公司市场。