

把物业小事当成民生大事

——市中级人民法院发布4起物业服务合同纠纷典型案例

本报融媒体记者 王冰 梁晓晨

良好的人居环境,是居民幸福生活的基础。一个环境优美、居住舒适的小区离不开物业服务企业的贴心服务,亦离不开业主的共同配合。“小物业,大民生”,妥善化解物业服务合同纠纷,是法院关注社会民生的切入点,更是助力民生发展的重要工作。

2024年,市中级人民法院分析当前物业服务纠纷案件特点,向市物业服务主管部门制发了《关于加强物业规范服务的司法建议》,菜园区人民法院、睢阳区人民法院、虞城县人民法院分别设立物业纠纷调解工作站和调解中心,加大了物业纠纷多元调解化解力度。2024年,全市新收物业服务合同纠纷案件较2023年下降44.75%。物业服务合同纠纷前端治理效果初步显现。近日,市中级人民法院发布全市两级法院办理的4起物业服务合同纠纷典型案例,以期发挥司法审判价值引领作用,促进物业服务企业与业主间的良性互动,共同维护舒适的居住环境。

物业公司应积极履行维修管理责任

某顺物业公司系虞城县某小区物业服务企业,李某系该小区业主。某顺物业公司自2018年起开始提供服务,与李某签署了《物业管理服务协议》。李某交纳了2018年的物业管理服务费1156元,但自2019年1月1日至2024年12月31日存在拖延支付物业费的行为,共计拖欠6年物业费6936元。其间,某顺物业公司通过打电话、在其门前张贴催交通知单等方式,向李某催要物业管理服务费。因某顺物业公司催要未果,遂诉讼至法院。李某辩称某顺物业公司服务存在严重缺陷,案涉房屋严重漏水,多次要求维修,某顺物业公司均不予理睬。

市中级人民法院审理过程中确认李某欠付物业费的行为,但其房屋漏水事实亦存在,若仅片面要求李某给付物业费,该案件并未得到实质性解决,遂在双方当事人间做大量调解工作,最终在一审判决李某支付其欠交的6936元物业费基础上,二审同时确认某顺物业公司需负责使用房屋维修基金修缮房屋屋顶漏水事宜,双方当事人均对调解结果满意,达到了良好的社会效果。

物业公司作为小区的物业管理者,应具有高度服务意识及责任意识,按照约定在物业服务范围内妥善维修、养护业主共有部分。实际生活中,因物业公司怠于履行检查、维护、管理职责,未及时发现并处理,给业主造成损失的情况时有发生,引发业主与物业公司之间矛盾纠纷,不利于社会稳定。本案以案结事了为目的,通过调解方式解决双方当事人间的矛盾,寻求业主与物业服务企业权益保障的平衡点,明确物业公司不能以业主个人拒付物业费为由逃避其管理服务小区共有部分职责,业主亦不能以物业服务瑕疵为由拒绝支付物业费,双方均应自觉履行各自义务。

物业所在地的居委会可代行业主委员会职责

因某小区未能选举产生业主委员会,在前期物业公司退出该小区后,2019年7月1日,在某办事处指导与监督下,该小区所属社区居民委员会与诚某物业公司签订《物业委托管理服务协议》,约定自2019年8月1日起,诚

某物业公司对该小区进行物业管理并收取物业费。刘某系该小区业主,其认为诚某物业公司与某社区居民委员会签订的《物业委托管理服务协议》对业主没有法律约束力,在诚某物业公司提供物业服务后拒交物业费,自2019年8月1日至2024年3月31日累计拖欠物业费8176元。诚某物业公司催要未果,双方产生纠纷。

梁园区人民法院经审理认为,社区居民委员会与诚某物业公司签订的《物业委托管理服务协议》系双方真实意思表示,内容并未违反相关法律、行政法规的强制性规定,合法有效,对全体业主均有约束力。诚某物业公司与刘某形成物业服务合同关系,前者已向后者提供物业服务,依照《中华人民共和国民法典》第九百四十四条规定,刘某应按照约定标准交纳物业费,遂判决刘某交纳自2019年8月1日至2024年3月31日欠付的物业费8176元。

居民委员会是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织,在推进物业管理与基层治理良性协调发展中扮演重要角色。实践中,部分小区长期未成立业主委员会,在前期物业服务公司退场后,小区呈现无物业服务状态,根据《河南省物业管理条例》第八条及《河南省业主大会和业主委员会指导规则》第六十九条规定,新一届业主委员会产生之前,可以由物业所在地的居(村)民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下,代行业主委员会职责,同时居(村)民委员会应协助做好物业管理,积极推动小区业主委员会成立。本案确认居委会依法代行业委会职责,与物业服务企业签订的物业服务合同对业主具有法律约束力,对坚持和完善基层群众自治制度具有积极意义,也是推动构建共建共治共享城乡基层治理格局的具体实践。

业主拒付物业服务费义务缺乏法律依据

金某某物业公司系睢县某小区的物业公司,其与该小区的开发商河南某某置业有限公司签订《前期物业管理服务协议》,约定由金某某物业公司为该小区提供物业管理服务。2020年5月30日,金某某物业公司、滑某某双方签订《物业管理服务协议》。之后于2024年12月31日,滑某某欠付物业费2737元,金某某物业公司催要未果,遂起诉至法院。滑某某辩称在小区开发期间,开发商未按图纸所规划的配套设施进行安装,将变压器安装在其窗户下,严重的噪音对其生活造成困扰,其多次找物业协商未果,并非其无理拒交物业费。

睢县人民法院经审理认为,当事人应当按照约定全面履行自己的义务,金某某物业公司全面履行了物业管理、服务义务,而滑某某接受了服务后应当按照合同约定交纳物业费,滑某某主张开发商建造房屋时将小区变压器安装在其房屋附近,噪音影响生活的抗辩理由并非其不支付物业费的正当原因,据此判决滑某某给付金某某物业公司物业费2737元。

《中华人民共和国民法典》第九百三十七条规定,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。但房屋买卖

和物业服务分属两个不同的法律关系,房屋买卖关系在业主和房地产开发企业之间产生,物业服务关系在业主和物业服务企业之间产生,二者不可混为一谈。对房屋相关设施安装、规划变更等建造问题,业主有异议应在房屋验收、交付等时间向开发商提出,但此问题并非物业服务企业所造成,业主并不能以此拒绝支付物业费。本案中,法院确认房屋开发期间变压器安装位置问题并非物业服务企业造成,物业服务企业提供相应服务后,业主应交纳物业费,进一步明确业主、房地产开发企业与物业服务企业之间的法律关系,为业主的相似主张提供了裁判指引。

物业公司在其物业服务区内负有安全保护义务

宋某某系7岁幼童,居住在永城市某城小区,某源物业公司系该小区的物业公司。2024年7月8日,宋某某及家人从小区地下车库出口回家,遇见一只流浪猫,宋某某家人先行离开,宋某某俯身抚摸该猫头部,后该猫扑到宋某某身上,导致其右胳膊、右手虎口、后背等多处身体部位被抓伤、咬伤流血。宋某某家人随即带其接种狂犬疫苗并进行抗感染治疗,花费3553元。宋某某被猫抓伤后,其家人将此情况告知某源物业公司,某源物业公司工作人员将该猫抓走后,在小区多个业主微信群中发布认领通知,因无人认领,遂将该猫驱逐出该小区。宋某某向某源物业公司主张赔偿未果,诉至法院。

永城市人民法院经审理认为,物业公司作为小区的物业管理人,应在其服务区域内尽到管理和安全保障义务。在宋某某被流浪猫抓伤前,已有部分业主向某源物业公司工作人员反映过小区有流浪猫,但因某源物业公司未及时发现并采取有效措施驱赶流浪猫,导致宋某某在该小区被流浪猫抓伤,某源物业公司未尽到安全保护义务,应承担相应管理责任;同时,宋某某家人发现小猫后未及时采取有效措施让其远离流浪猫,而是先行离开,致使危险发生,亦应对损害结果承担责任,结合本案实际情况,酌定某源物业公司承担40%赔偿责任。

《中华人民共和国民法典》第九百四十二条第一款规定,物业服务企业需在其物业服务区域内,承担安全保护义务。此种安全保护义务要求物业服务企业需通过各项措施,保证业主和物业使用人人身、财产安全。本案中,宋某某在其居住的小区内被流浪动物抓伤咬伤,人身安全面临危险,且在此之前该小区已有多人反映流浪动物安全问题,作为负有安全保护义务的物业服务企业应引起重视,因其未采取有效措施导致宋某某人身受到损害,应当承担赔偿责任。法院从物业服务企业的安全保护义务出发,确认物业服务企业应系本案责任主体,并结合居民自身过错,酌定物业服务企业赔偿比例,既保障居民人身权益,又警示物业服务企业须对小区居民人身安全尽职尽责,对小区内流浪动物致人损害类案件具有一定典型意义。



2月11日,柘城县人民法院举办“我们的节日——元宵节”新时代文明实践活动。活动现场挂满了红红的灯笼,每个灯笼下方都系着灯谜纸条,涉及法律、生活常识、成语等多项领域灯谜题目。 本报融媒体记者 王冰 通讯员 张桂茹 摄



2月11日,睢阳区人民法院组织包汤圆活动。干警在专业面点师的指导下制作汤圆,现场气氛高涨,欢声笑语不断,进一步增强了法院队伍的凝聚力和向心力,营造了团结奋进的良好氛围。 本报融媒体记者 梁晓晨 通讯员 李茹楠 摄

宁陵县人民法院

新春执行“开门红”

本报讯(记者 王冰 梁晓晨 通讯员 边丽娜)近日,宁陵县人民法院执行干警以饱满热情和昂扬斗志投入到工作中,开展新春集中执行行动,打响新年执行“第一枪”,实现新春执行“开门红”,为胜诉当事人及时兑现合法权益。

此次集中执行行动,重点针对长期未结的涉民生、涉金融等案件,旨在通过强有力的执行措施,依法打击被执行人的逃避执行行为,维护法律权威。

随着该院执行局局长张庆生一声令下,数辆警车呼啸而出,奔赴各个执行现场。在石桥镇乔

庄村,执行干警来到了一起借款合同纠纷案件被执行人乔某的住所。此前,法院判决乔某偿还农业银行借款本金及利息共计9万余元,但乔某一直以各种理由推托,拒不履行还款义务。执行干警多次上门寻找乔某,均未见到其本人。此次新春执行行动,执行干警提前掌握了乔某在家过年的线索,果断出击。到达乔某家门口后,执行干警敲门表明身份,告知乔某抗拒执行的法律后果。乔某一脸无奈地站在门口。执行干警严肃地向他宣读了相关法律文书,并告知其若再不履行义务,将面临一系列严厉的强制

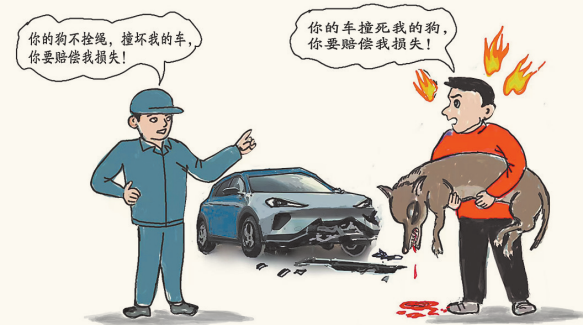
措施。乔某见无法逃避,最终承认错误,并当场联系家人凑齐了2万元执行款,剩余款项也与申请人达成了还款协议。

此次新春集中执行行动,共出动执行干警20人次,车辆6台,拘传被执行人5人,拘留2人,履行完毕4件,执行到位20余万元,取得了丰硕的成果。在执行过程中,执行干警充分运用多种执行手段,刚柔并济,既对拒不执行的被执行人形成强大威慑,又注重人性化执法,积极促成双方当事人和解,最大限度保障了当事人的合法权益,捍卫了法律的尊严。



本栏主持:王冰 绘图:胡莉萍

大狗撞车车损狗亡 双方主人如何赔偿



基本案情:2024年5月的一天,王某驾车行驶在国道上,一只大狗突然从绿化带里窜出,直接撞在他的汽车保险杠上。这只大狗摇摇晃晃走了一段路,倒地死去。绿化带旁边的田地里,正在干活的马某听到狗的惨叫声,赶紧跑到路上查看。看到爱狗被车撞死,马某拦住王某,要求王某对其进行赔偿。王某下车查看车辆,发现车辆前部多处受损,当即报警。交警大队处理后,王某拿着交警大队证明和车辆维修票据,要求马某赔偿其车辆维修费,马某拒绝赔偿。当年12月,王某将马某诉至法院。

调解结案:睢县人民法院董店法庭承办此案后,组织双方进行调解。马某声称,自己养的狗是名贵犬种,从小养大不易,王某应该为撞死他的宠物狗负责。王某认为,马某作为狗的主人,没有对狗拴绳,责任全在马某。经过法官劝说,王某和马某达成调解协议,王某体谅马某宠物犬的损失,主动放弃一部分赔偿,马某当场支付给王某1800元车辆维修费,双方纠纷就此了结。

法官说法:《中华人民共和国民法典》第一千二百四十五条规定:“饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。”睢县人民法院董店法庭法官赵永表示,近年来,因饲养宠物发生的不文明、不规范行为,造成别人人身安全、财产损失纠纷很多,宠物的主人应严格按照相关规定,为犬只佩戴大牌并采取系犬绳等措施,要以高度的责任心约束好犬只,避免犬只伤人,也避免犬只只受到伤害。

宁陵县人民检察院

推动检察工作再上新台阶

本报讯(记者 王冰 通讯员 郭玺)近日,宁陵县人民检察院召开党组(扩大)会。会议传达学习了习近平总书记《求是》杂志上发表的文章《注重家庭,注重家教,注重家风》和中央、省委政法工作会议精神,最高人民检察院党组书记、检察长应勇在河南调研期间重要提法和全国、全省检察长会议精神,通报了2024年全院主要业务、信息案例等工作情况。

会议要求,全院干警要坚持“干”字为先,积极主动履职尽责,以饱满的热情开启新征程,切实规划好自己的工作、谋早谋先谋新,提高思想认识,进入拼抢状态,把各项工作抓早抓实抓紧抓好,为实现全年目标任务争取主动、打下基础。要坚持“闯”字为要,发挥示范带头作用,以上率下,身先士卒,建设精气神十足的检察队伍,凝聚全院力量,持续推进亮点品牌建设。要坚持“实”字贯穿,推进重点任务高质效完成,始终聚焦上级党组和县委重大决策部署,紧紧围绕市院“一年强基础、两年上台阶、三年见成效”和县委“14810”工作思路,找准找实检察履职切入点和着力点,高质效办好每一案件。要坚持“严”字当头,提升检察队伍素质,持续正风肃纪,抓好以案促改,用身边事教育身边人,推动惩防并举,做好巡察整改“后半篇文章”。常态化开展岗位练兵、教育培训和政治轮训,做到理论学习、自身办案两手抓两手硬,力争干好干出出彩。

睢县人民检察院

开展公文规范化专题培训

本报讯(记者 王冰 通讯员 刘成祥)近日,睢县人民检察院召开公文规范化专题培训会,全面提升干警的公文规范化水平,掌握公文写作标准,增强写作意识,切实做到以学促干、以文辅政质效。

本次培训聚焦问题导向,针对工作中公文材料格式不规范、条理不清晰等问题开展培训。培训会上,讲解人员首先向参会干警详细讲解公文写作的重要性及已出台与公文规范相关的文件,全面提升干警对公文写作规范重要性的认识。其次,严格按照各机关印发的公文规范化文件,对公文标题、文号、字体、排版等规范化要求作了详细讲解,并结合实际工作中常见错误类型和细节进行答疑,确保此次培训让大家对公文写作有更深刻的认识和理解。

此次培训,现场学习氛围浓厚,有效提升了干警公文写作水平,加深了干警对公文处理规范、公文格式各要素等内容的理解,对公文排版也有了更系统的认识。大家纷纷表示,此次培训受益匪浅,深刻认识到规范公文写作是提升工作质效、展现检察履职的关键一环,今后会认真学习领会写作基础和知识,掌握公文写作基本要领,把所学所思内化于心、外化于行,切实把此次培训成果转化到工作实践中去,为睢县检察高质量发展提供文字保障。



民权县人民法院

开展警示教育主题党日活动

本报讯(记者 梁晓晨 通讯员 李宇 沈莹莹)2月11日,民权县人民法院组织干警到淮海战役陈官庄纪念馆开展“守党纪 筑防线”警示教育主题党日活动。

该院干警在烈士纪念碑前举起右拳,面向党旗,重温入党誓词。该院党组书记、院长徐亚超要求干警要传承革命精神,坚定理想信念,无论面对什么样的困难和挑战,都要坚守初心、勇担使命。要弘扬革命传统,忠诚履职尽责,以高度的责任感和使命感,维护社会公平正义,守护人民群众的合法权益。要发扬斗争精神,勇于攻坚克难,在司法实践中不断提升业务能力。要牢记为民宗旨,践行司法为民,用心用情解决好群众的急难愁盼问题。

随后,干警怀着无比崇敬的心情,瞻仰了淮海战役陈官庄纪念馆和烈士事迹陈列馆。干警纷纷表示,将以这次活动为契机,“守党纪 筑防线”,听党话,跟党走,以先烈为榜样,忠诚履行宪法和法律赋予的职责。