

新房未交付却要交物业费? 物业公司拒绝离场还继续收物业费?

广东高院发布物业服务合同纠纷典型案例

物业公司未经法定程序随意调整物业收费标准? 新房未交付却要交物业费? 物业公司拒绝离场还能不能继续收物业费? 近日,广东省高级人民法院发布物业服务合同纠纷典型案例,对涉及业主车位充电桩安装、物业管理费收费标准调整、业委会更换物业期间各方权利义务等问题,从法律角度给出了答案。

据了解,近年来,广东法院多元化解“小物业”纠纷,守护人民群众的“大民生”,今年1月至7月,全省法院物业服务合同纠纷收案6.5万宗、结案5.8万宗、调解成功4.2万宗、调解成功率达七成。

■新快报记者 杨喜茵 高京 通讯员 陈康秀 陈培纯

案例1

物业公司未经法定程序不得随意调整收费标准

某物业公司在小区公告栏张贴区物价局有关收费标准批复及《关于停车收费调价的通知》,于2014年9月1日将小区车位管理费由原来的30元/月上调至60元/月。高某按照该标准支付一段时间后提起诉讼,要求某物业公司按照原收费标准计收车位管理费并退回超额收取的费用。

广东省高级人民法院经审理认为,物业公司调整物业收费标准应符合法定程序,但某物业公司未提交证据证明其在2014年9月1日调价前已按照规定完成了包括调价方案经专有部分占建筑物总面积1/2以上的业主(即“双过半”业主)表决通过等调价程序。该公司在2018年对2014年调价进行相关说明并收集支持表决票不符合规定,不应认定为其已就调价完成了主要程序,故某物业公司的调价不符合程序,不应支持。

法院认为,物业服务收费标准属于“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”,依法应当经“双过半”业主同意。物业服务人主张上调物业费的,应举证证明其已完成法律、法规规定的调价程序。

案例2

物业公司被“炒”拒离场无权在合同终止后仍收费

某小区经“双过半”业主表决同意解聘某物业公司,并通过公开招标方式选聘新的物业公司。

经业委会通知,某物业公司一直拒不退出、移交。另案生效判决确认业委会解聘某物业公司的决定有效,又一另案生效判决判令该公司撤离案涉小区,但某物业公司一直拒绝撤出,直至法院强制执行才搬离。此后,某物业公司起诉要求曾某等业主支付其撤场前的物业费。

广东省高级人民法院经审理认为,在另案生效判决已确认业委会解聘某物业公司的决定合法有效,且业委会已多次明确要求其退出、交接的情况下,某物业公司仍拒绝撤出案涉小区及履行交接手续,对于某物业公司以其已实际提供物业服务为由,请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的,应不予支持。

法院表示,近年来,物业服务合同纠纷数量一直居高不下。实践中,物业公司“退出难”问题十分严重。物业公司在业委会解除合同后,甚至在已聘用新的物业公司后仍拒绝撤出小区,更有甚者还通过诉讼方式来拖延退出时间,进而要求业主支付物业费用。对于物业公司拒绝退出并强行提供服务期间的物业费不予支持,对维护物业服务领域秩序、保护业主合法权益具有正确的价值导向。

案例3

开发商不能证明已交楼业主拒交物业费获支持

2014年12月14日,吴某与开发商签订《商品房买卖合同》,约定于2015年4月30日前交楼。同日,某物业公司与吴某签订《前期物业管理服务协议》,约定自开发商向吴某发出入伙通知书中确定的物业交付日期次月起,业主或物业使用人按月交纳物业服务费。开发商表示已于2015年4月16日向吴某寄出《入伙通知书》,通知其于2015年4月30日办理入伙手续,但吴某表示没有收到,开发商亦无法提供邮寄凭证。某物业公司主张其已按照《前期物业管理服务协议》的约定提供物业管理服务,要求吴某支付相应物业管理费,吴某则以商品房未交付为由,认为不应支付相关费用。

横琴粤澳深度合作区人民法院经审理认为,无论是根据《商品房买卖合同》还是《前期物业服务协议》的约定,吴某缴纳物业管理费是以开发商向其发出《入伙通知书》为前提条件的。本案缺乏充分确凿的证据证明案涉商品房已向吴某交付,且吴某与开发商双方对商品房买卖合同是继续履行还是解除存在重大分歧,在此情况下,认为吴某应支付物业管理费显然不符合常理且有失公平,故判决驳回某物业公司的诉讼请求。

法院表示,没有证据证明出卖人已向买受人交付案涉物业,同时买卖双方在此期间就合同是继续履行还是解除存在诉讼纠纷,由此可以认定商品房交付的条件未成就,物业公司也就丧失了向买受人主张物业管理费的依据。因此,在认定买受人应否向前期物业公司支付物业管理费时,应从合同约定、交易习惯、生活常理、公平角度等对商品房交付的条件进行严格审查,避免审判结果有违常理与公平。

案例4

业主合理要求安装充电桩物业公司应予以配合

谭某系某小区房屋及车位权属人,于2022年购买了新能源汽车并按照《前期物业管理服务协议》住户手册“电动汽车需要购买产权车位,并到供电部门办理相关用电手续方可使用”程序办理相关手续,谭某在请求小区物业公司在其提供的同意安装新能源汽车充电桩书面证明加盖公章时,某物业公司没有出具相关证据材料,仅告知谭某地下停车位不具备充电桩安装条件、变压器容量不足,并以此为由拒绝盖章,导致充电桩安装流程无法进行。

为此谭某提起诉讼,请求判令:某物业公司七日内在同意安装新能源汽车充电桩书面证明加盖公章,后续配合谭某办理地下停车位新能源汽车充电桩项目建设相关手续、协助施工及承担本案的诉讼费用。

肇庆市鼎湖区人民法院经审理认为,充电桩是新能源汽车实现使用目的不可或缺的设备,安装充电桩符合车位正常使用功能,是业主正常行使合法权利的行为,不应受到限制或禁止,物业管理人应予配合。故判决某物业公司应于判决发生法律效力之日起十日内在谭某申请安装新能源汽车充电桩书面证明材料上加盖公章并驳回谭某的其他诉讼请求。

法院表示,车位产权人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益、处分的权利,而充电桩是新能源汽车实现使用目的不可或缺的设备,安装充电桩符合车位正常使用功能,是业主正常行使合法权利的行为,不应受到限制或禁止,物业管理人应予配合,但业主在安装使用充电桩的同时亦不得损害其他业主的合法权益。

