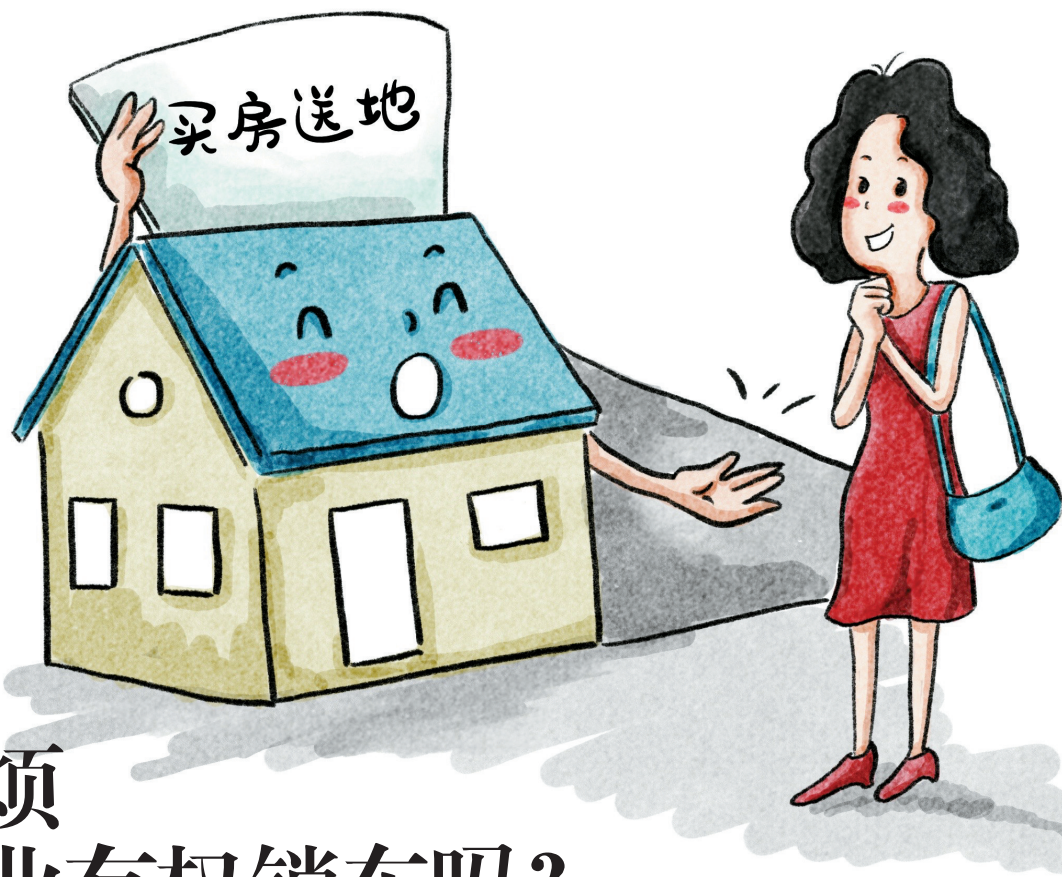


法庭笔记



小区业主将车停放在非临时停车位,物业公司有权锁车吗?物业公司上调管理费,业主必须交吗?承诺的住宅赠送面积无法兑现,购房人是否有权要求赔偿?本期案例关注困扰业主与物业之间的“烦心事”,各位看官品一品是物业的“过”还是业主的“锅”。法官在此提醒,物业服务关乎民生,民生又连着民心,妥善化解业主与物业之间的纠纷矛盾,才能切实提高群众幸福感满意度。



■赖方方/绘图

停车停出大麻烦 业主乱停车物业有权锁车吗?

停车产纠纷

- 业主车辆停放非临时车位被锁
- 物业需赔偿车辆被限期间损失

百某小区由粤某公司开发,粤某公司委托了一家物业公司为小区提供物管服务。某一天,业主何某开车回家,将车停在了临时车位,没想到,这成了麻烦的开始。

物业人员说这里不能停车,于是何某将车挪到了B30号车位上,但物业公司还是不同意。沟通无果,物业人员给车上了锁。何某发现后只好请人把锁解开,再将车停到B25号车位。这个车位紧邻B24号,而B24号一侧靠柱子,何某车一停,别的车想停也停不进去了。

物业人员发现车锁被破后,立刻报了警,又给车上了锁。何某看到车又被锁了,一气之下损坏了2张停车指示牌。

双方多次报警、调解后仍僵持不下,于是粤某公司和物业公司诉至法院要求何某停止侵占车位并将机动车驶离原车位、书面赔礼道歉、支付占用费11350元、赔偿车锁费用200元及标识指示牌费用300元。

何某提出反诉,要求两家公司将车辆解锁并返还,赔偿非法扣押车辆期间的经济损失41400元及打车费用656元,并公开赔礼道歉。

地点:广州市白云区人民法院。

结果:经审理,法院认为业主何某在未申请获得固定月保车位的情况下,未遵照物业公司就小区车位的划分管理,车辆停放行为本身存在不当。

根据民法典规定“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”,粤某公司应合理配置车位资源,最大限度给小区业主提供使用便利,对乱停放车辆且不听劝阻的,锁车仅作为告知和临时性措施,不能进行长时期锁车。

而何某既不接受制止,且故意损毁停车场标识牌设置,方便自己而给他人带来不便,对于事件的发生和发展存在过错。

白云法院一审判决粤某公司和物业公司拆除车位的阻拦柱,向何某赔偿车辆被限制期间的经济损

失;何某在车辆限制措施消除后立即将机动车驶离B25号车位,支付车位占用费180元及标识指示牌损失150元。

判后,粤某公司和某物业公司不服,提出上诉。广州市中级人民法院二审驳回上诉,维持原判。该案件现已生效。

法官说法:物业公司在实施物业管理过程中要合理配置车位资源,最大限度地给小区业主提供车位使用便利,缓解小区停车难题。作为小区业主则应遵守小区车位管理制度,停放车辆过程中不应采取方便自己而给他人带来不便的行为。

在小区乱停车问题发生时,物业公司应当及时制止,并及时向有关行政管理部门报告。纠纷双方应该保持积极有效沟通,切勿赌气停车、锁车导致矛盾激化升级,致使双方损失扩大,得不偿失。

买房还送地?

- “买房送面积”只是一句空话
- 法院判开发商赔偿购房者5万元

董某最近在某楼盘看房,销售人员口头允诺,称董某如果买下这套房子,就将旁边相邻部分的封闭公共区域(面积约60平方米)送给董某使用,并承诺将这个区域铺设好地板后和房子一并交付。

随后,董某和开发商签订了购房合同,约定由董某购买二楼一套房子,但合同还另外约定了:销售人员的口头介绍仅供参考,不作为对交楼标准、交楼设施及环境等的承诺或具体标准。

之后,董某付完了全款,但直到收楼那天开发商也没有履行赠送面积的承诺。董某遂向法院起诉,要求开发商向其赔偿未如约赠送的公共区域面积对应的对价并支付违约金。

地点:广州市花都区人民法院。

结果:法院一审判决开发商向董某赔偿损失50000元。因双方关于该赠送的约定无效,无效合同并不产生违约责任,故董某有关违约金的诉请不予支持。开发商不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审驳回上诉,维持原判。

法官说法:开发商在促销时应遵守法律法规相关规定,秉持诚实信用原则;将共有部位赠送给单独业主的行为不仅侵害了全体业主的共同利益,亦扰乱了房地产市场销售秩序。即便最后如约赠送,其他利害关系业主也有权要求开发商或受赠业主停止侵害、排除妨害、恢复原状、赔偿损失。

因此,购房人购房时应谨慎对待开发商的赠与承诺,查明赠送部分是否属于公共部分,切勿明知违法不可为而为之。

物业费争执

- 不满物业服务质量拒交物业费
- 法院判决业主支付拖欠物业费

2014年7月,陈叔购买了广州荔湾某小区的房子。住了一段时间后,陈叔发现该物业公司提供的服务不到位:绿化做不好、消防不到位、门卫脱岗、楼栋无人打扫等时有发生。陈叔多次投诉但效果不佳。

2020年1月,物业公司通知业主,下月起物业管理费由1.75元/月/平方米上调为1.80元/月/平方米。一气之下,陈叔不再缴纳物管费,以及在此期间产生的分摊水电费、垃圾处理费等费用。尽管物业公司一再催促,但陈叔始终认为,对方既没有提供配套服务,也没有提供上调物业管理费的依据,而是单方面宣布调价,严重侵犯了自己的知情权和监督权,物业公司才是过错方,因此拒绝交费。

几番调解无果,物业公司将陈叔诉至法院,请求法院判令陈叔按照合同约定价格支付相关费用。

地点:广州市荔湾区人民法院。

结果:经审理,法院认为破解矛盾的关键在于开发商和物业公司签订的《前期物业管理委托合同》是否有效。

原来,小区一直未成立业主委员会,开发商与物业公司先后签订了两份委托合同,都约定小区由该物业公司进行物业管理服务,其间若小区依法成立业主大会并签订《物业管理委托合同》,则这份委托合同将自动终止。

在新签订的合同中,双方约定管理费上调。经查,这份合同未经业主决议。根据民法典规定,物业服务收费标准变更属于涉及业主共有和共同管理权利的重大事项,未经业主投票通过的提价决定对业主不发生法

律效力。

最终,法院判决陈叔按照1.75元/月/平方米的价格向物业公司支付拖欠的物业费和分摊水电费。

至于物业公司主张的违约金,虽物业公司提供了基本物业服务,但确实存在瑕疵,又因提高物管费与业主之间有争议,所以陈叔逾期缴费不能认定为故意违约,法院不予支持。

法官说法:广大业主在遇到涉及决定建筑区划内重大事项及表决的问题时,应该遵循民法典第二百七十八的规定,积极行使权利,依托业主自治制度、业委会的组织,亦可以在基层组织、主管行政部门的指导下,开展业主大会进行表决,在法治框架内形成共识,以减少纠纷,避免生讼。