

“大唐盛世”更换物业发生冲突致人死伤,市一中院终审判决盛唐物业无权继续履行合同

本报讯 (通讯员 朱瑞 记者 宋宇华) 2013年12月31日晚,正当人们庆祝“一生一世”跨年时,位于浦东新区的大唐盛世花园小区门口,却因新、老物业交接发生冲突,造成2人死亡,多人受伤。日前,该案终于有了结果,上海市第一中级人民法院二审判决,认定盛唐物业无权要求继续履行物业服务合同。

2006年,大唐盛世花园小区开发商上海盛唐置业有限公司与上海盛唐物业管理有限公司签订《物业服务合同》,委托盛唐物业对小区实施物业管理,期限自2006年5月1日起至小区业委会成立时止。2013年1

月,小区业委会成立。6月,业委会向盛唐物业发函表示,将于9月1日召开业主大会,就小区选聘物业事宜投票表决。9月4日,业委会根据投票表决结果,发布关于采取“公开招标”方式选聘物业的决议。盛唐物业对该决议并不认可,认为决议程序违法,因此是无效的;而业委会成立之后虽未与其续约,但一直接受其提供的物业服务,双方处于默然的事实物业管理服务状态,实际上已建立新的物业服务合同关系,因此业委会应立即停止招标选聘新物业的行为。

然而,盛唐物业的反对并未奏

效,眼看业委会就要另请他人,盛唐物业一纸诉状将业委会告上法院,要求判令业委会继续履行前期物业服务合同。一审判决驳回了盛唐物业的诉讼请求,盛唐物业不服并提出上诉。

其间,业委会与上海同涿物业管理有限公司签约,委托其于2014年1月1日起接手小区的物业管理。而因业委会与老物业并未达成共识,最终导致如本文开头所述新老物业交接惨剧的发生。

二审开庭期间,围绕老物业要求继续履行物业服务合同是否有合法依据,双方展开激烈辩论。盛唐物

业坚持其“事实物业服务合同”的说法,并认为业主大会决议违法,不能代表全体业主的意愿。而业委会则认为盛唐物业即使要留也应通过竞标,但因盛唐物业资质不够,不能承接小区的物业服务。

上海一中院二审认为,根据合同约定,小区业委会成立后,前期物业服务合同即已终止。而基于前期物业服务合同的特殊性,以及业委会成立后续聘或选聘物业公司尚需合理时间的客观实际,为确保小区的正常生活秩序,前期物业服务企业在该过渡期内为小区继续提供物业服务符合行业惯例,但这并不表

明前期物业服务企业与业委会之间当然建立了新的物业服务合同关系。本案业委会向盛唐物业致函,明确表达了前期物业服务合同已终止、盛唐物业须以竞标方式参与小区下一届物业服务企业选聘的意思,因此盛唐物业所谓“默认”建立新的物业服务合同关系,缺乏事实和法律依据。

至于业主大会决议程序是否合法,属于小区业主撤销权的行使范围,盛唐物业无权以业主大会决议程序违法为由要求继续履行前期物业服务合同。二审据此判决驳斥上诉,维持原判。

新民网法院频道 庭审直播预告

时间: 2月18日 13:30
地点: 奉贤区人民法院
案由: 涉嫌拒不支付劳动报酬罪
案情概述: 被告人黄某在四团镇平安宜盛路189号经营服装厂期间拖欠39名工人工资44万余元。在镇政府协调下,签订了支付劳动报酬的协议,承诺于2013年6月30日前支付。2013年4月,黄某将厂内39台机器转移并逃匿。镇政府张贴告示并发函责令支付通知书,但至今未付。

欢迎届时登录新民网法院频道 (<http://fayuan.xinmin.cn>), 观看案件庭审直播。(具体播出内容和时间以网站相关信息为准)

女网友首次赴约险遭强奸躲进厕所 民警电话遥控一亮一暗灯光定位置

本报讯 (通讯员 蒲恭轩 记者 孙云) 2月7日,女青年小华第一次约会陌生网友竟然就跟着对方回了家。谁知,在网上一贯文质彬彬的男子竟然起意图谋不轨。更令人紧张的是,毫无防备心的小华连自己所在的位置也说不清楚,幸好机警的民警跑遍相邻几个小区,通过电话遥控她开关厕所灯,终于判断出准确位置,将她解救出。

昨天,涉嫌强奸未遂的男子王某已被警方抓获并依法刑拘。听说王某的不轨行径后,单位同事们都

大吃一惊,因为原籍北方的王某毕业于名牌大学,在上海一家银行工作,收入不菲,从外表上看,怎么也与强奸犯无法画上等号,“凤凰男”独自漂在大都市的生活状态引人关注。

小华也是从外地来沪打拼的白领。去年底,她在婚恋网站上认识了长相斯文的男子王某,两人经常在网上聊到深夜。交谈中,王某显得很有才气,毕业于名牌大学、在银行工作的自我介绍也

提出去小华家拜访后,小华便很快答应见面,并将地点改约在王某家中。

2月7日晚上,两人碰头后,一起来到王某位于芳华路上的暂住地,打开影碟机看电影。晚上11时许,小华起身告辞,此时,王某突然变脸,一把抱住她亲吻起来。小华想挣脱,王某却干脆把她拖进了卧室。小华知道自己无力抵抗王某的蛮力,便假意妥协,让王某放松戒备。随后,她借口肚子不舒服,逃进厕所,反锁房门并报警。

可是,小华在电话中始终说不清自己的具体方位,只知道是在芳华路上。幸而当时已经夜深,大部分居民都已关灯休息,民警灵机一动,通过电话遥控小华开关厕所内的电灯,终于在跑了三四个小区后,确定了小华的位置。

手机扫一扫 精彩更多

更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”,用手机扫一扫二维码,或搜索微信公众号“新民法谭”,也可查找微信号“xmf2013”。

北京现代 北京现代汽车

MISTRA名图 名志图远

当追随成为唯一方向时 你开创新时代

北京现代汽车有限公司 客服电话: 400-800-1100(手机可拨打) www.beijing-hyundai.com.cn

上海市北京现代汽车特约店:	恒锐店 (021)51679136	北现店 (021)54779668	金瓯店 (021)37568655	瑞峰店 (021)56888800	东昌店 (021)50457966
联诚店 (021)58141000	理生银鑫店 (021)52965096	中创店 (021)52787878	金瓯丰店 (021)37552008	逸境店 (021)51502222	联兴店 (021)59858886
轿辰店 (021)67223333	弘怡店 (021)52965660	惠盈店 (021)57786188	玉银店 (021)36581188	百联逸仙店 (021)66182801	