

业委会成员竟为双数

业主状告街道备案违法获支持

去年5月,重庆大渡口豪俊阁小区成立第三届业委会,还获得所在春晖路街道的《业主委员会备案证明》。小区两名业主认为春晖路街道出具的备案证明违法,遂将街道告上大渡口区法院。日前,法院裁定,春晖路街道办事处于去年5月28日对大渡口区豪俊阁小区业主委员会进行备案的具体行政行为违法。

丁辉和刘斌都是大渡口豪俊阁小区的业主。去年4月到5月,二人所在小区进行了第三届业委会选举,从8名候选人里选出了6人作为小区业委会成员。新的业委会成立了,并在去年5月28日获得了小区所在春晖路街道办事处的行政备案。通过小区张贴的公示,丁辉和刘斌二人发现情况不对劲,因为根据《重庆市物业管理条例》,业委会成员必须要5人以上,而且还要是单数。现在业委会成员为6人,



明显违反了条例规定。

丁辉和刘斌多次反映情况无果后,将春晖路街道推上了被告席,请求法院认定街道此次为小区新的业委会备案违法。

日前,大渡口法院开庭审理此案,春晖路街道办事处代理人辩称,

豪俊阁小区第三届业委会在申请备案过程中,提交的材料符合《重庆市物业管理条例》规定,公示成员人数虽然是双数,但街道方面认为不会对业主权利造成损失,而且,该届业

主委员会系依法产生,春晖路街道办事处进行的备案只作客观记载,不存在违法。

虽认为自己是豪俊阁小区新成立的业委会备案没有什么问题,但作为被告的春晖路街道办事处,依然于今年3月作出了撤销此次小区业委会备案证明的通知。

备案虽然撤销了,但丁辉和刘斌决定较真到底,不愿撤销此次诉讼。法院审理认为,被告春晖路街道办事处负有对其辖区内物业业主委员会备案的行政职权。《重庆市物业管理条例》第二十一条第一款规定,业主委员会成员人数由业主大会决定,但不得少于5人,应当为单数。豪俊阁业主委员会向春晖路街道办事处申报备案时业委会成员为双数,违反了《重庆市物业管理条例》规定,法院裁定了春晖路街道办事处此次的备案行为属于违法。

摘自《重庆商报》

小区说法

责任编辑:马欣然
微博:txinmincn/
maxinran
邮箱:
rangsa66@sina.com
热线电话:62791234-213



开发商封闭大堂出租

业委会起诉重获通行权

由于开发商将小区1号楼大堂对外出租并封闭出入口,导致业主们出行不便,北京空港米兰花园小区业委会将开发商和某航空服务公司告上法庭,要求开启大堂、恢复通行。顺义法院一审判决两被告将小区封闭出入口开启,保证业主正常通行。

原告业委会诉称,小区1号楼规划设有用于业主出入的大堂及门厅,业主入住初期,尚可利用该公用通道出行,但自2012年11月起,开发商与另一被告北京某航空服务有限公司无故将大堂和门厅封闭,堆积杂物。全体业主多次要求被告将大堂及门厅开启,恢复使用功能,均遭拒绝。

被告辩称,1号楼首层大堂系独立产权,业委会无权要求开放大堂,1号楼1、2、3单元均有独立的出入口,封闭行为不影响1号楼业主的通行。

法院认为,1号楼南侧入口的规划用途为主入口,现被告公司的封堵行为,对小区业主出行构成伤害,故原告要求开启南入口、拆除铁栅栏、开启防盗门的诉讼请求,于法有据。开发商辩称其系列封闭行为是在其自己所有的房屋内进行。因权利的实现应顾及公共利益并受到法律的约束,法院不予支持该辩解意见。法院还指出,因纷争通道及出入口所有权均属于开发商,小区业主在正常通行的同时,应尽量减少对被告公司造成影响。

摘编自《北京晨报》

保安上班睡觉 业主家中被盗

拒交物业费却输官司

因对物业服务不满,何先生用拖欠物业费的办法来施压,没想到吃了官司。近日,重庆渝北区法院判决何先生支付拖欠3年的物业费。

何先生是渝北区黄泥塆某小区的业主,2009年2月入住。入住不到半年,就觉得物业严重不称职,便拒交物业费。2009年11月,何先生觉得服务变好,交了两个月物业费,后来又觉得服务变样,又用拒交物业费的老办法来施压。

去年10月,物业公司起诉到法院,只说给业主提供了服务,业主应按交费。

何先生数落了小区物业的种种不是:保安年龄偏大,上班睡觉,小区多次发生业主家中被盗,电梯时有故障发生,清洁卫生也差……他只同意交50%的物业费。

法院认为,何先生未提供事实依据,且该辩解不足以构成拒交物业服务费的理由。对于物业服务中存在的问题,物业公司应本着有则改之、无则加勉的原则虚

心接受,认真改进。近日,渝北区法院判决何先生支付拖欠的3600余元物业费。

渝北区法院承办法官介绍,只有在物业出现根本性违约的情况下,业主拒交物业费才可能得到法院的支持。大多数业主欠费,是觉得物业服务有一定瑕疵,此时应向业委会、物业的行政管理部门反映,不能成为拒交物业费的理由。如果物业还是继续忽悠业主,业主可炒物业的鱿鱼。

摘编自《重庆晚报》

前期物业拒绝移交成被告

法院:业委会解除合同合法有效

近日,兰州市皋兰县法院审理了一起小区业主与物业公司之间的纠纷案,一审判决解除新泰物业与新泰花园小区的物业服务协议;新泰物业在判决生效后3日内向新泰花园小区业主委员会移交物业管理用房和资料等。新泰物业表示不服,并提起上诉。

2008年,由甘肃省新泰房地产开发有限公司承建的新泰花园小区竣工。与此同时,被新泰房产选定的新泰物业也开始正常运行。但之后的种种迹象表明,新泰物业与业主之间的关系并不融洽。有业主认为物业公司“搭车收费”,也有业主对所提供服务表示不满,并因此而拒交物业费后,新泰物业于2013年9月23日,向业主发布一则通

告:“因部分业主不按时交纳物业费……根据目前情况,公司决定暂停服务工作。”

此消息一经张贴,立即在业主间掀起轩然大波。至此,小区物业公司与业主之间的矛盾进一步升级,486户业主决定集体推选业主委员会,代表自己行使业主权利。

2013年11月,小区业委会选举产生,并向房管局申请并报备。经批准后,2014年1月,业委会入户征询意见,入户265户,占总户数的54.5%,其中67.1%的业主同意解除与新泰物业的服务协议。

2014年1月31日,一份署名“新泰花园小区业主委员会”的决定,出现在小区公告栏,同时也被送达新泰物业。决定中表明:“从2014

年2月1日起,终止前期物业服务工作,另行招聘新的物业公司。”

当新泰物业以种种理由拒绝移交时,业委会将其告上法庭,请求判令解除新泰物业与业主之间的前期物业服务协议,并移交所属物业的管理、财物、设施等。

法院一审后认为,新泰物业在提供物业管理服务期间,因收费问题与部分业主发生矛盾,并在部分业主拖欠物业费问题上处理不当,使得矛盾激化。小区业委会依法选举产生,并经有关部门备案登记,其合法有效。另外,小区中绝大多数业主同意解除合同,因此解除物业服务合同在程序上也符合法律规定,且庭审中新泰物业也同意解除该协议。据此,法院做出上述判决。

开发商状告物业擅租车位

出租所得被判返还原告

189个还没卖出的车位,却被物业当成空置车位租给了小区业主。成都一开发商为此一纸诉状将物业告上法庭。日前,四川郫县人民法院公开审理此案,判处物业赔偿开发商机动车停车位占用费54万余元。

据了解,石勇(化名)开发了一期房地产项目,该房地产项目地下机动车停车位共342个,已销售153个,其余189个的所有权仍属于石勇。而该小区的物业服务公司,从2012年初起就在未经石勇许可的情况下,擅自将原告所有的机动车停车位出租给他人,并按150元/个收取租金。

“我发现后就告诉物业让他们停止租用,并返还停车费。”石勇说,不过,物业没有理会。

石勇经调查后得知,从2012年初至2013年9月,物业用仍属于他的车位收取租金541800元。石勇找到小区物业,物业称是与业委会签订的合同,并没有进行协商;石勇找到业委会,又被告知应找物业协商。

开庭审理时物业方并未到场,上述事实有石勇提交的原被告组织机构代码证、房产证、前期物业管理服务合同、物业服务合同、已购车位明细、已租车位明细、发电机移交书、告知函、律师函、申通快递单、公示、公证书、图纸等证据及原告代理人当庭陈述在案为证,郫县人民法院予以采信。

据此,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、第一百四十二条、《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》第55条的规定,法院判决物业返还属于的石勇189个停车位;赔偿停车位占用费541800元。

何如