

物业一纸“公告”，能涨物业费吗

省高院发布的物业服务纠纷典型案例告诉你答案

业主以服务瑕疵为由可以不交物业费吗？小区没业委会，居委会能代聘临时物业吗？……昨日上午，省高院发布一批物业服务合同纠纷案件典型案例，强化典型案例的示范作用、导向效应。

郑报全媒体记者 鲁燕



案例 服务有瑕疵，业主可不交费吗？

某小区业主冯某自2014年1月1日至2018年12月31日，未交物业服务费，物业公司主张冯某拖欠金额5124元，违约金2376元。冯某提供照片和视频资料等证明物业服务存在瑕疵。双方形成纠纷。

法院裁判认为，物业公司已对冯某居住的小区实施了物业管理

服务，并履行了相应的义务，冯某理应交纳物业管理服务费，拖欠不交已构成违约。冯某不能因物业公司个别地方做得不足，拒绝交费，影响整个小区正常的物业管理。支持物业公司要求冯某给付5124元物业费的诉求，鉴于物业服务确实存在一定瑕疵，将违约金酌定为500元。

案例 物业发“公告”上调物业费，合理吗？

2018年9月，某物业公司在小区张贴物业费调整公告对物业费做出调整。2019年1月起，物业公司开始按上调后的价格标准收取物业费，业主赵某拒交，物业公司提起诉讼。

法院经审理查明，该小区未成立业主委员会。某物业公司对公司收益和支出情况未向小区业主进行公示，物业服务费用调价相关事宜也未向政府有关物价部门备案。

法院认为，物业服务费的调整属于物业管理区域内重大物业管理事项，根据我国《物权法》规定及

《物业管理条例》规定，物业费收费标准调整，应当由业主共同决定，并经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。住建部有关文件规定：业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

案涉小区尚未成立业主大会，法院判决认定某物业公司上调物业服务费行为，既未经与业主充分协商，也未取得相关部门同意，所以驳回其调价部分的诉讼请求。

案例 小区没业委会，居委会能代聘临时物业吗？

某小区未成立业主委员会，2016年5月，所在社区居委会与某物业公司签订临时服务协议。业主刘某起诉请求确认临时物业服务协议无效。

一审法院认为，该协议系非法协议的主张不成立。刘某不服，提

起上诉。二审法院判决驳回上诉，维持原判。刘某仍不服，申请再审。

再审法院认定居委会对辖区内小区具有一定管理职能，可以在特定条件下代行业委会职责，选聘临时物业。

案例 业主选的新物业，前期物业有权撤销吗？

2007年1月，甲物业公司与某开发商签订《前期物业管理委托合同》。2018年2月，业主召开第二届业主大会，选举产生二期业委会，并向所在街道办备案。

由于对前期物业服务不满意，二期业委会表决选聘新物业。2019年5月，乙物业公司中标，与二期业委会签约。2019年8月，二

期业委会诉请甲物业公司撤离该小区，并移交相关资料及设施等。

法院裁判认为，二期业委会诉请于法有据。民法典规定，对业主大会作出选聘物业服务企业的决定及业委会签订的物业服务合同提出异议，并行使撤销权的主体是小区的业主，而非提供前期物业服务的企业。

相关链接

全省法院两年受理 物业纠纷案7.4万余件

探索推行快审速裁机制

本报讯（郑报全媒体记者鲁燕）近年来，物业服务合同纠纷案件持续增多，如何妥善进行处理？昨日上午，省高院召开新闻发布会，通报物业纠纷案件的办理情况。

2019年以来，全省法院共受理各类物业服务合同纠纷案件74647件，审结69475件，审结率93.07%。其中，2019年收案27992件，结案26934件，审结率96.22%；2020年收案24970件，结案24357件，审结率97.55%；2021年1~8月，收案21685件，结案18184件，审结率83.86%（后期的案件立案晚，正审理中）。

全省法院探索推行物业纠纷快审速裁机制。符合小额诉讼法定金额标准的案件，适用小额诉讼程序，简化程序，缩短审限，实行一审终审；超出法定金额标准的简单案件引导当事人自愿选择适用小额诉讼程序。对不能适用小额诉讼程序的案件，依法适用简易程序，快审速裁，合理缩短审理周期，一审案件审限原则上不超3个月。2019年以来全省物业服务合同纠纷案件一审调撤率为75.6%，服判息诉率为97.92%，再审审查（生效案件申请再审率）率为1.24%，案件质量大幅提升。

此外，为避免物业纠纷案件，特别是同一小区、同样的诉讼出现裁判结果不一致的情况，省高院要求中基层法院办案中，要注重对当地涉及同一小区、同一物业服务企业的物业纠纷案件进行索引、收集，查阅生效裁判文书，进行类案分析，保障同案同判。

■学党史办实事
心通桥民意排行榜
(10月11日~17日)

心通桥 正观
网络行政路 民意直通车

网友：45路公交俩站点旁
停车位不合理

■观观督办

网友：颍河西路路灯不亮

督办结果：电缆更换后已全部亮灯

10月8日晚，正观新闻记者探访发现该段道路共14根路灯，其中有12根未正常工作，除了街边商铺的灯源外，整条道路光线很暗。市城市照明灯饰管理处南区管理所负责人范先生表示，他们10月12日晚已对故障路灯进行了电缆更换。10月14日晚，记者回访看到该路段路灯已全部点亮。

■已回复热帖

网友：金科城暖气未达到一户一表

金科城二期交房已将近2年，其他小区都已经开始收取暖气费，我们小区未达到一户一表，今年能不能正式供暖？

高新区梧桐办事处回复：物业已就此问题与热力公司进行了对接，相关资料已递交，等待热力公司接管。目前物业与热力公司正在对暖气移交问题进行商讨，今年暖气会继续开通，请居民放心。

网友：45路公交俩站点设置不合理

45路公交翠竹街金梭路和翠竹街外国语中学站站点设置不合理。这两个站点站牌在道路最外侧，停车点在中间快速道上，停车点长期被违停车辆占据，并规划有停车位。

郑州公交集团回复：站牌站位的调整需交通、交警、市政、园林等部门的批准，会将网友建议向上级反映。

■网友盼回复

1.曲梁镇壹号公馆何时交房(6月23日发帖至新密市)

2.锦艺小学对面小区下水道污水外流(6月21日发帖至中原区)

3.公明路路况太差，坑坑洼洼(6月26日发帖至二七区)

4.商城路7号院里很多煤气罐在车上，有安全隐患(6月19日发帖至管城区)