

物业纠纷年年有 今年特别多

省城物业纠纷案件猛增,9成以上为物业告业主

牛亚萍 王鹏 记者 刘欢/文 实习生 施亚磊/图

今年前两个月,合肥市庐阳区法院共受理物业服务合同纠纷95件,而去年同期仅有9件。95件案件的原告均是物业公司,起因则是业主不满物业管理公司服务,不交物业费。与此类似,同时段,包河区法院的此类案件,从去年受理的10件猛增到405件,涉及的物业企业仅2家。有关人士认为,这与小区数量增多、小区规模扩大有关。“也可能就是为了‘杀一儆百’。”

现象 物业纠纷案件今年特别多

记者了解到,今年前两个月,合肥市基层法院受理的物业纠纷案件,总数增加较为明显。2011年1月、2月,五个基层法院共办理约180件,而2012年前两个月约有680件。这其中除了极个别是与开发商的纠纷,但大部分都是物业状告业主。

其中,蜀山区法院受理了60件(涉及5家物业企业),去年同期为25件;包河区法院受理了405件(仅涉及2家物业企业),去年同期仅受理了10件;瑶海区法院同期受理的案件相对持平,约100件,以系列案为主,涉及数家物业企业;高新区法院今年受理了26件(涉及4家物业企业),去年同期受理了34件,略有下降。庐阳区法

院受理了95件物业服务合同纠纷,而去年同期仅受理了9件;目前,已审结的78件案件中,调解结案1件,撤诉77件。

从案件分析,物业纠纷案件全是系列案件。案件数较多,但所涉及的物业管理企业并不多,仅集中在几个住宅小区,且原告均是各小区物业服务公司。同时,承办法官分析,由于被告集中,一定程度上增加了法院送达的难度。业主质疑物业企业服务质量,从而拖欠物业费,与物业企业多次发生冲突。法院送达时,大部分业主存有抵触情绪,不愿主动配合法院工作。法官分析,这些案件呈现出原告主体单一、案件类型单一以及系列案件多的特点。

诉由 业主不交费多次催要无果

2010年7月24日早晨7时许,合肥市世纪阳光花园小区的业主发现,小区里的明达物业办、门卫室的门窗都贴上了封条。在业主毫不知情的情况下,物业撤离了。事情瞬间惊动合肥市房产局局长。

当时,双方的物业服务合同已经到期5个月,但小区业委会仍未找到合适的新物业,明达物业也未办理交接手续。按照当时的物业管理规定,物业公司擅自撤离,可以被罚款。明达物业为何宁愿撤离,也不愿被罚款5万元到10万元?

明达物业负责人哭诉:诸多业主不

交物业费,公司超期服务5个月,亏损200多万元,实在难以继续经营。业主则严厉指责该物业不作为,各项服务不“达标”。双方矛盾多次激化。最终,深圳城投物业及时入驻。同年11月30日,该小区54名业主,因拖欠物业费,吃了明达物业的官司,在合肥市包河区法院开庭审理。

与明达物业一样,今年前两个月的物业纠纷案件,诉由几乎都是因业主拖欠物业管理费用,多次催要无果,物业最终选择将业主告至法院。而业主的理由则是由于物业服务不到位,没有尽到应有的责任。

探访 欠费、服务不到位,孰是孰非?

业主欠费与物业服务不到位,孰是孰非?根据相关案件,日前,记者走访了省城两个小区。对于物业服务与业主欠费的前因后果,小区的居民各有说法。

2月26日下午3时许,记者走进省城南国花园沐风居小区。小区活动广场上,不少居民带着孩子出来活动,还有老人在单杠上做引体向上。记者在小区里走了一圈,发现小区内环境还算卫生,绿化草坪内并无太多垃圾、杂物。

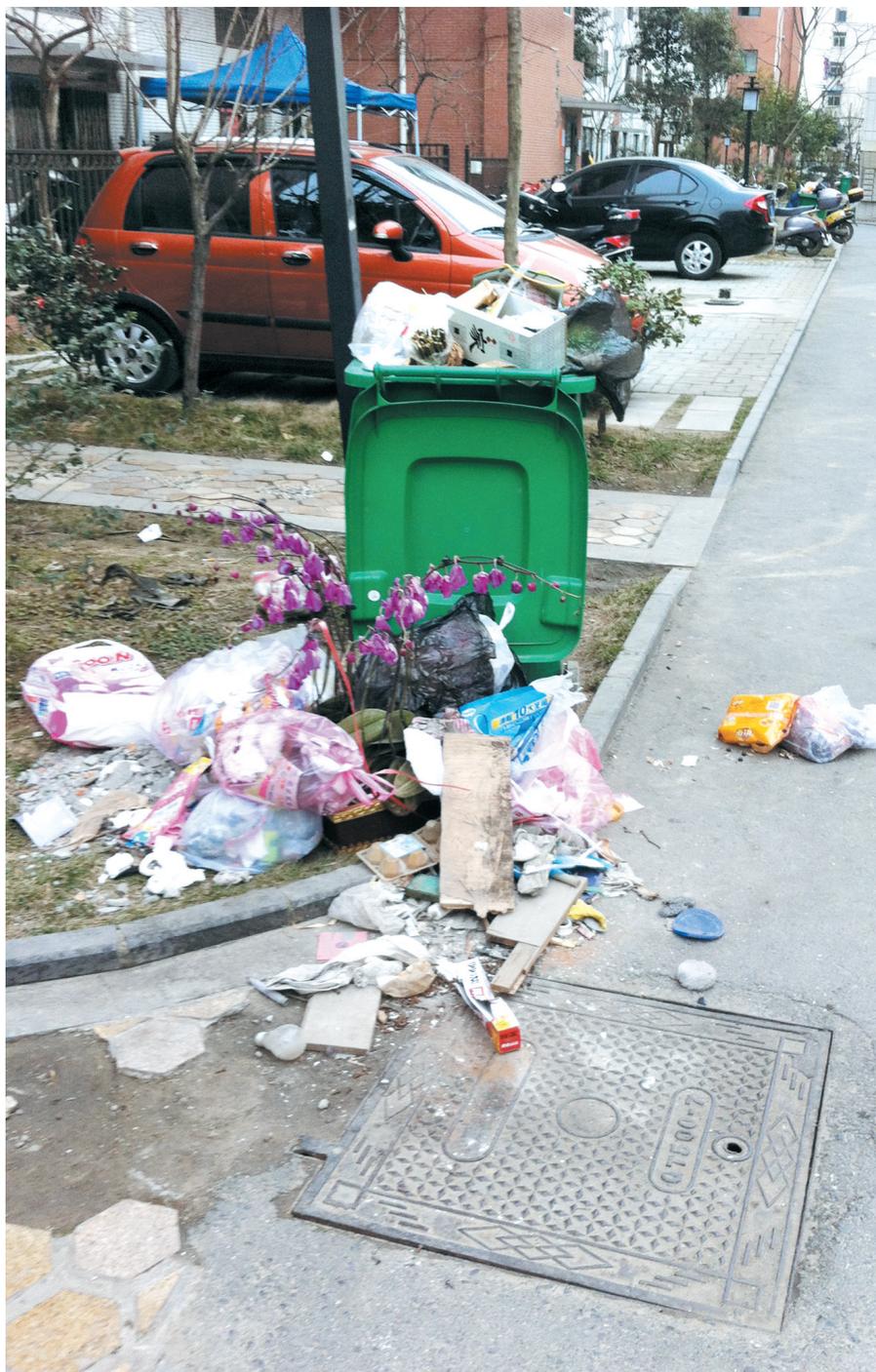
王大爷带着孙子在溜达。“换了一个物业,现在环境好多了。”据王大爷介绍,原先的物业“有点不正常”,业主们不满,也有人不交物业费,之后重新换了一家,开始管起来了。健身设施修了,楼梯口也打扫,晚上路灯也亮,草地上都干净得很,没多少破坏,一切都正常了。“物业服务不到位,收不到管理费就应该从自身找原因,相反,如果小区大多数人都认为物业管理不错,业主还要欠费就说不过去了。”王大爷如是说。

肥西路上水晶苑小区,也有物业纠

纷的官司。记者走访发现,小区不大,大约300多户。小区内路面有明显的清扫迹象。但西南角有一堆建筑垃圾;东边一个垃圾箱装满了,垃圾堆在外面都没人处理;供人观赏的水面上虽有木桥,通道却被绳子拦住,通道边的柱子上,贴着提示:小桥损坏。离木桥几米远的石桥边,像是原本有水的地方,已经干涸了,地面一个有水的窨井没有盖子,盖着一个绿色的栅栏。

看着自家小区,张大妈就是不满意。“原来的物业服务不好换了,但这个新物业还是不行!春节前后还在打官司。”小区居民张大妈说,“有些人不交物业费,物业就起诉了,还贴了公告让人去旁听。”

张大妈说,要物业不是为了扫扫地的:“小桥坏了也不修,一根绳子拦着不让人去就行了吗?那本来就是我们的地方!所以很多人不满意,就不交物业费。”虽然换了物业公司,大伙还是不太满意。“移交的时候,前面的公司收了钱,后面的公司还来收钱。”



水晶苑小区里垃圾成堆

分析 案件增多与小区数量和规模有关

物业起诉业主,索要物业费,一直是这类案件的特点,高新区法院民二庭法官说。

这是否与新的物业管理条例有关?记者采访了合肥市蜀山区住建局相关负责人,这似乎与物业新规关联不大,而与小区数量和规模有一定关联。

该负责人分析,物业企业与业主签订合同,物业企业收费天经地义,但双方的维权意识都在提高,导致双方矛盾要去法院“终结”。

“业主对开发商、对物业服务不到位等问题的怨气,无处发泄,拒交物业费就成了杀手

锏。收不到钱,物业就要去法院维权。”小区数量的与日俱增,成为发生此类问题的重要基础。

“小区有1000户,10%的业主不交费,被告就可能有100户了。”该负责人认为,系列案件的发生,与新建小区的较大规模有关。同时,他指出,有些开发商下属或指定的物业公司,相当于开发商的售后部门,不得不为房屋质量、配套设施等问题埋单。而经过公开招聘的物业公司,因开发商问题,收不到物业费,就比较无辜了。

观点 数字变化不意味着关系恶化

虽然,个别基层法院的案件数量,同期增加明显,但有法官称:“这些数字,并不能真正说明物业现状的变化。”蜀山区一民事法官分析,这类纠纷,多是物业企业,为催讨物业费起诉业主,且调解率很高,但究竟起诉多少家是物业公司的选择。“有时候他们起诉是为了达到目的,敦促其他业主交纳物业费。”

该法官指出,虽然个别业主恶意拖欠物

业费,但不排除物业服务不到位,导致业主拒交物业费,引起民事官司。因为双方可能都存在一些问题,所以更容易调解结案。

“但案件增加或减少,并不一定能说明这一行业的实际变化,不能表明这个行业变好或者变坏了。比如,物业起诉业主,存在‘杀一儆百’的心态,起诉几户业主,促使其余业主交纳物业费。”