

4年受理物业纠纷案1884件

崇川法院发布白皮书,业主作为原告起诉的新型案件增多



晚报讯 随着生活水平不断提升,人民群众对居住品质及环境的追求与物业服务品质提升之间的矛盾日益突显,物业类纠纷呈现多发、易发、群发态势。27日,崇川法院发布物业类纠纷案件审判白皮书。白皮书显示,2018年至2021年,崇川法院共受理物业纠纷案件1884件,所受理的案件呈现出新型案件增多、所涉物业服务对象多样化等特点。

随着小区业主对物业公司的服务需求不断增长,近年来,崇川法院受理的物业纠纷也不再局限于催要物业费等传统物业类纠纷案件。业主作为原告起诉的新型案件增多,涉及要求物业公司配合安装充电桩、要求返还公共收益、要求将车牌录入系统等。在该院今年3月审理的一起案件中,某小区物业公司就以存在安全隐患、可能侵害其他业主权益、不属物业服务范围为由不同意业主顾某安装充电桩。法院经审理认为,配合、协助业主安装充电桩属于为小区提供物业服务、促进被告与广大业主良性互动的范

畴,最终判决物业公司履行义务。

白皮书显示,物业类纠纷案件中所涉物业服务对象更加多样化,除了住宅小区,还出现了商业办公楼、幼儿园等服务对象。此类案件中,需要提供的服务内容往往约定不明,审理中存在较大争议。此外,大标的额案件不断增多,部分案件标的额达百万元以上,所涉法律关系相对复杂。例如,崇川法院审理的首例以业主要求返还经营性收入的案件中,标的额就高达137万余元。

白皮书指出,虽然近年来物业服务企业的服务水平和能力都在逐步提升,但质价相符的物业服务评价机制尚不完善。一般而言,业主抗辩不支付物业费的主要原因是物业服务不到位,但如何评判物业服务是否到位并无统一标准,而小区的物业费标准又各不相同。物业服务水平难以客观综合评价,也为此类案件的审理带来难度。

物业纠纷作为“家门口”的纠纷,涉及老百姓的切身利益,也关乎社会和谐稳定。崇川法院党组成员、审委会专职委员陶冶表示,该院将探索物业纠纷诉源治理,通过诉调对接、巡回审判、示范性诉讼等方式,并充分发挥专业调解等优势有效化解矛盾,促进物业服务的良性循环,给群众营造舒适和谐的生活环境。

见习记者范译 记者王玮丽

你拆窗户他安橱 两邻居擅改设备平台被判复原

晚报讯 一对邻居都想对窗外的设备平台进行改造,一个装橱柜、一个拆窗户,由此产生矛盾对簿公堂。记者昨天了解到,启东法院审理了这起相邻关系纠纷案件,两家人都因为都不占理,均被判对设备平台恢复原状。

张三和李四都居住在启东市某小区,两户人家是邻居,两家的入户门呈直角紧邻。李四入户门对面墙上有一扇窗,窗外有两个独立的设备平台。张三擅自将窗子拆卸,打通墙体,更换安装了金属防盗门,以便进出设备平台。李四认为,张三安装的防盗门上半部分镂空,秋冬季节风会直接吹进自家门中,双方因此引发矛盾,李四把张三告到了法院。而张三认为李四的行为也影响到了自己,以此提起反诉。

启东法院经审理后认为,不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。张三将设备平台窗户和砖墙拆除,改装成防盗门,不仅改变了案涉设备平台的使用性质,还对李四的通风等居住环境造成了影响,应当恢复原状。对李四要求张三将违规改造的防盗门恢复成原来的窗户的诉讼请求,该院依法予以支持。

对张三提起的反诉,法院认为,

李四在使用案涉设备平台时,应遵循设备平台原有设计,兼顾相邻邻居的相关权益,合理限度行使权利。李四不应在未征得张三同意的情况下擅自安装橱柜。

最终,法院判决双方消除影响、恢复原状。(文中人物均为化名)

法官说法

相邻各方应当和睦相处,可以自由行使权利,但不能越过正当合理的限度,应积极预防和避免对相邻他方造成不利影响。遇有矛盾,也应当充分沟通,相互体谅,并负适度容忍的义务,按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。

本案中,相邻一方擅自改造走廊公共窗户、拆除设备平台隔离墙、在设备平台安装橱柜等行为,不仅给另一方通风、采光造成影响,而且会构成非法改建,甚至产生一定的消防隐患,这与和睦相处、互谅互让的公序良俗不符,也违背了相关法律法规的规定,必然会被要求承担相应的消除影响、恢复原状等责任。

法官也在此提醒,业主新建、扩建、改建高层建筑应当依法办理消防设计审核、消防验收或者备案手续,严禁私自新建、扩建、改建。

通讯员元伟华 记者王玮丽

畴,最终判决物业公司履行义务。

白皮书显示,物业类纠纷案件中所涉物业服务对象更加多样化,除了住宅小区,还出现了商业办公楼、幼儿园等服务对象。此类案件中,需要提供的服务内容往往约定不明,审理中存在较大争议。此外,大标的额案件不断增多,部分案件标的额达百万元以上,所涉法律关系相对复杂。例如,崇川法院审理的首例以业主要求返还经营性收入的案件中,标的额就高达137万余元。

白皮书指出,虽然近年来物业服务企业的服务水平和能力都在逐步提升,但质价相符的物业服务评价机制尚不完善。一般而言,业主抗辩不支付物业费的主要原因是物业服务不到位,但如何评判物业服务是否到位并无统一标准,而小区的物业费标准又各不相同。物业服务水平难以客观综合评价,也为此类案件的审理带来难度。

物业纠纷作为“家门口”的纠纷,涉及老百姓的切身利益,也关乎社会和谐稳定。崇川法院党组成员、审委会专职委员陶冶表示,该院将探索物业纠纷诉源治理,通过诉调对接、巡回审判、示范性诉讼等方式,并充分发挥专业调解等优势有效化解矛盾,促进物业服务的良性循环,给群众营造舒适和谐的生活环境。

见习记者范译 记者王玮丽

后续报道

学田街道办事处作出回应:

充电桩建不建由业委会拍板



晚报讯 “学田新村12幢12户居民拒设汽车公用充电桩”一事,经本报报道后,引发社会各方关注。昨天,崇川区学田街道办事处作出回应:充电桩建不建,由所在地业主要求最终确认,目前该工作仅仅处于预埋线管阶段。

昨天,本报新闻热线记者继续采访学田街道办事处。一名工作人员介绍:“目前,学田街道的许多居民通过多种途径和渠道,纷纷表达出结合正在如火如荼进行的老旧小区改造工程,希望增加设置汽车公用充电桩的

实际需求,以更好地适应全社会大力推广使用新能源车的新趋势和新需求。对于众多居民的呼声,我们从为人民群众谋福祉的角度出发,予以了积极的响应。学田街道城建办在前期设计论证过程中,经过充分调查了解,决定在本次改造中预埋线管,后期将由小区居民或第三方单位设置充电桩。目前尚处线管预埋阶段,至于将来学田小区里是否安装充电桩,以及充电桩的种类、品牌等选择,将由小区业主要求在小区居民中广泛征求意见后进行总体考量,最终仍由业主要求拍板确定。”

学田街办工作人员表示:居民从切身利益的角度出发,种种担忧可以理解;但可以肯定的是,作为为民办实事项目,一切将从合规合法的角度出发予以实施。记者周朝晖 见习记者沈佳颖

警企共建筑防护墙

防诈秘籍帮职工捂紧钱袋



晚报讯 作为警企共建活动之一,27日下午,崇川公安分局陈桥派出所社区民警陈继鑫来到辖区南通远洋船舶配套有限公司,送上反诈宣传知识讲座,帮助职工捂紧“钱袋”,护航企业健康发展。

活动中,陈继鑫借助工作中遇到

的实际案例,以趣味诙谐语言,生动剖析了诈骗分子和被骗人员的心理活动,向广大职工详细讲解了容易遭遇的诈骗类型、诈骗手段和防范对策。他还现场普法,宣传了刚刚通过的《中华人民共和国反电信网络诈骗法》,提醒大家不仅要主动防范,不成为诈骗犯罪的“受害者”,还要和“跑分”“拉群”等帮助电信网络诈骗行为“划清界限”,不成为任何诈骗活动的“参与者”。

活动现场发放了警方精心印制的反诈宣传单,帮助职工进一步提升识骗防骗能力,携手共建“无诈企业”。

记者张亮 通讯员王佳维

逆行超车本不对 逼停车辆更不该 一“路怒”司机被罚款200元、记3分

晚报讯 强行逆行超车,逼停对方车辆,男子唐某的“路怒”行为,着实让人捏了把汗。27日,通州交警部门依法对唐某作出罚款200元、驾驶证记3分的处罚。

25日,家住通州区川姜镇的小伙杨某满脸委屈地来到通州城区交警中队,向民警出示了一段行车记录仪视频。视频中清晰可见,一辆白色面包车在对向车道内逆向行驶一段距离后强行超过小杨的小轿车,之后在接近下一个路口时将小杨车辆强行逼停,接着车内走下3名男子上前与小杨理论。

据小杨回忆,当时,他驾车由东向西正常行驶在运盐河路上,后方这辆

面包车可能是要超车,但当时的路况并不允许小杨让出空间给对方超车,于是小杨没有理会,可能正是这一点惹怒了面包车驾驶员。小杨表示,虽然3名男子没有对他做出什么过激行为,但本就是对方有错在先,自己越想越委屈,于是来到辖区中队向民警举报了违法线索。

民警第一时间电话联系了面包车车主张某。张某表示,事发时该车是由自己手下的一名工人唐某驾驶,承诺尽快通知唐某到交警中队接受处理。27日上午,唐某在老板张某的带领下到通州城区交警中队,主动承认了自己对前方小轿车未能让行超车心生不满,之后强行逆向超车并逼停小杨找其理论的违法事实。记者张亮 通讯员沈罡