



小区更换物业 法院怎么判

4月7日,备受关注的两江新区“春山台小区更换物业公司风波”,在僵持了一年多后迎来转机:根据法院判决,被解聘的物管公司撤离,新的物管公司随即接手服务。

这起小区更换物业公司引人关注,主要是该案引发一系列问题:业委会召开业主大会是否需要20%业主提议?业主大会参与人数及专有部分面积所占比例是否达到法定比例?业主是否有权鉴定其他业主的投票笔迹真伪?在这起案件中,法院是咋判定的?



小区新物业开始进场

A 小区更换物管引发争议

位于两江新区人和街道的春山台小区为一大型小区,共有住户2000多户。

2021年,因小区物业服务合同早已到期,再加上大部分业主对小区的物业服务不够满意,为了维护小区公共利益,解决物业公司是否续聘等问题,当年7月,在经过征集业主意见的基础上,小区业委会决定召开业主大会,并将有关事宜向当地社区、街道报备后,得到社区、街道的指导、监督。经过投票表决,业主大会通过了不再续聘原物业公司,重新选聘物业服务企业等方案。

然而,部分支持续聘原物业公司的业主提出异议,认为业主大会违反程序、伪造选票、弄虚作假等行为。为此,业主徐某、唐某两人起诉到渝北区法院,要求法院撤销小区业主大会作出的不再续聘原物业公司等三项决定。

小区原物业公司也认为,业主内部相关诉讼没有终结,公司有职责继续提供服务,不能走得不明不白。

问题1 是否需要20%业主提议?

去年12月,渝北区法院开庭审理了此案。小区业委会组织召开业主大会,是否需要20%业主提议,是此案的焦点之一。

法院审理后认为,小区业主大会系由春山台业委会提议召开,议题也由业委会提出。虽然小区议事规则未规定业委会有提出议案的权利,但业委会系案涉小区业主大会选举产生,代表了全体业主的利益,在案涉小区物业服务合同早已到期的情况下,为解决物业服务问题提出上述议案,目的在于维护业主的整体利益。上述议案

的提出及召开程序,不违反案涉小区议事规则或相关法律法规规定。

据此,法院认定案涉业主大会的召开程序合法。

问题2 业主大会是否达到法定比例?

针对原告质疑业主大会参与人数及专有部分面积所占比例是否达到法定比例等问题,法院调查后对以下主要问题作了确定:

1.案涉选票有68张选票上载明的业主与当时业主名册上载明的业主姓名不符,应将上述人数及面积从表决票及投票面积中予以核减;

2.一张选票载明的业主在召开第一次业主大会时已不是业主,不应参与投票;

3.有4位业主投票时在案涉小区同时拥有2套房屋,均投了2票,与案涉小区议事规则规定的“同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算”内容不符;

4.1张选票既无签名也无捺印,视为无效参与,票和面积应扣减;

5.无法核实的选票3张,视为无效参与;

6.对于多填、少填、填写颠倒等选票填写不规范情形,涉及投票结果是否有效,不影响计入参与投票数量;

7.关于有30名业主出具本人未投票也未委托其他人投票的意见,因系证人证言,上述业主未出庭予以证实,且被告业委会同样举示了其中3名业主相反的证人证言,故上述证人证言存疑,不予采信;

8.关于委托他人投票后又亲自投票的情形,案中委托书共计713份,参与投票的委托书共计691份,虽然委托了他人投票,但不影响业主本人亲自投票,在未重复投票的情形下,应计入参与票中。

查实情况后,法院认为,排除无效选票和面积,人数和专有面积均超过了法定比例,大会符合召开条件。

问题3 可否要求鉴定业主笔迹?

对于原告认为选票作假并申请司法鉴定问题,法院审理后认为,因所涉选票均涉及案外人的签名或捺印,不是本案当事人,原告无权就案外人的签名真假问题在本案中申请鉴定,故本院对原告提出的笔迹鉴定申请不予同意。

2021年12月28日,渝北区法院作出一审判决,小区业主大会作出的不再续聘现有物业公司等三项决定有效,驳回原告诉讼请求。

一审宣判后,二原告不服,上诉至重庆市第一中级人民法院。近日,二审法院作出终审判决:维持一审判决,驳回原告诉讼请求。

B “新物业”已入驻开展服务

法院二审宣判后,小区原物业公司展现的姿态,让众多业主悬着的心落了下來。4月7日,小区原物业公司在致全体业主公开信中表示,基于对市场法则之尊重,公司将结束对春山台小区的物业服务,并承诺:1.平稳交接,不会对业主日常生活出行产生影响;2.悉数退还业主预缴的物业服务费;3.保护业主隐私。在未得到业主本人授权前,不会将业主个人信息移交给第三方;4.依法保护和履行双方的合法权益。

当晚,小区原物业公司撤出春山台小区,小区新物业龙湖物业随即低调入驻,交接平稳有序。

C 案例具有引导示范意义

对此,重庆妙珠律师事务所律师倪世均认为,春山台小区解聘物业公司,是一起业主维权典型案例。该案涉及的一些问题,也是不少业主在物业管理纠纷常遇到的头痛问题。该案对业主大会程序、选票鉴定条件等问题作出了明确的判定,有着较强的引导、示范意义。

他提醒说,小区物业管理涉及面广,业委会的工作难做,例如更换物业公司等,工作流程其实很难让每个业主全程参与,很难让每个业主都满意。这就要求业委会在投票流程等具体工作上要做得更实更细,公开透明,努力赢得全体业主的支持。

重庆市物业管理协会有关专家认为,此次春山台小区通过民主决策的方式更换物业成功,对其他有类似遭遇的小区,起到了一个很好的示范作用——业主可以通过合法的途径争取自己的权益。同时,这也是倒逼物业公司不断提升服务水平。

重庆晨报记者 杨圣泉 摄影报道

收到陌生快递 上面的二维码千万别扫

近期,网警发现了一个新型诈骗手法。不法分子利用邮寄的方式广撒网,利用人们的好奇心,骗取其扫描二维码。目前已有多名市民落入诈骗分子设下的圈套。

近期,不少市民跟网警说,自己收到一个带有二维码的陌生快递,有的是个杯子,有的是张宣传单,上面都印有二维码——这是一个非常有迷惑性的新型诈骗!

原来,诈骗分子通过非法渠道获取身份信息,如姓名、手机号、收货地址等,并邮寄带有二维码的快递。

有的诈骗分子还会冒充电商平台客服,再送一袋米、一箱水果或洗衣液等用品,让一些市民对他们深信不疑。领取到免费礼品后,有人可能会认为这是商家平台客服送来的福利,没有多想就扫描对方提供的二维码加入骗子所开设的聊天群。

进群后,诈骗分子会在群内发放刷单任务,完成即可领取红包,给人带来一些甜头。等彻底放下防备心后,便引诱下载软件、充值垫付,完成佣金更高的兼职任务。

如果你不断加大投入,会发现自己的本金和佣金都无法提出。此时,诈骗分子便会以“系统卡顿”“任务超时”“操作失误”等理由要求继续充值垫付。

事实上,这都是骗子的话术剧本,被骗者根本没有办法提取出自己的本金和佣金。

网警提示

广大市民如收到这样的快递,千万不要扫上面的二



带有二维码的杯子

码。扔掉杯子、宣传页前务必将杯子、宣传页上的二维码涂抹掉,避免有人误扫被骗。

另外,“刷单”本身就不合法,一切以“刷单返利”赚取佣金为噱头的行为均为诈骗。我们要果断拒绝任何需要提前垫资缴纳保证金、入会费的兼职工作。

据山西网警

书友齐聚 品悠然南山文化内涵

本报讯(记者 陈军 实习生 蒋雅欣)“黄葛老树三千三,东风从容红烂漫。转山转水多贤人,大情大义大南山。”4月8日,在南岸区南山清云山房,由南岸区文旅委主办,南岸区图书馆、南滨读书会等单位承办的“阅听·南图行第五站”活动来到南山,相聚于此的书友和嘉宾一起朗诵朱高建创作的《南山》系列诗词,在杜鹃花开的时节吟咏“你是南山四月天”的美好景致。

小清新民谣《南山南》、吉他弹唱《清云》、散文及散文诗朗诵、南山腊梅的故事和三毛故居故事讲诵等丰富多彩的内容,加上朗诵者深厚的艺术功底,让书友们沉浸式体验南山文化。据南岸区文旅委相关负责人介绍,下一站“阅听·南图行”活动将与2023年全民阅读启动活动将走进龙门浩街道,让更多市民参与到读书活动中来,热爱城市历史,不断提升大家的知识文化素养。

天气晴好 明日最高温32℃

昨日,重庆各地天气晴好。下午3点,大部分地区气温超过20℃,其中潼南、北碚等超过25℃。

据市气象台预计,今起重庆大部地区以多云到晴的天气为主,仅偏南地区有阵雨或雷雨,全市最高气温也将逐日回升至32℃。

中心城区天气预报

今天:多云间晴,气温18℃~28℃。

明天:多云间晴,气温19℃~29℃。

后天:多云,气温19℃~28℃。

据上游新闻

中国体育彩票排列3
第23089期开奖公告
本期开奖号码:940

中国体育彩票排列5
第23089期开奖公告
本期开奖号码:94010

中国体育彩票七星彩
第23039期开奖公告
本期开奖号码:073074+5

重庆市体育彩票管理中心
2023年4月9日