

蚌埠一业主与物业公司对簿公堂 类似纠纷全国多家法院有判决



区共有部分,不能以不使用为由拒绝履行维护正常运行的义务,电梯费应由全体业主承担。被告业主拒绝交纳的理由于法无据,理由不成立。据此,法院判决段某支付原告包括电梯费在内的物业费。

江西赣州法院公布的一起案件中,一业主因为腿脚不便,为了出行方便就购买了某小区高层的一楼住宅,与物业公司签订合同约定高层住宅按2元/月/平方米交纳物业费(含电梯运行费0.3元/月/平方米)。业主觉得特别委屈,认为自己是一楼住户,平时无需使用电梯,所以拒绝向物业公司交电梯运行费。

对此,法院认为,电梯作为住宅共有部分中的共用设备,属全体产权人所有,供全体产权人使用,其费用应由全体业主共同分担,业主提出的一楼业主拒绝交纳电梯费的意见缺乏依据,法院不予采信。

电梯属共有部分 全体业主承担共管义务

北京盈科(合肥)律师事务所的王海波律师称,建筑物专有部分指的是自己的房子以及拥有产权的车位等,除专有部分以外的部分就是共有部分,业主对于共有部分享有共有和共同管理的权利,由此可见,电梯属于全体业主的共有部分。根据《民法典》规定,业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。一

楼业主对电梯享有权利,可以使用电梯,也承担维护电梯的义务,即使不使用电梯,放弃了使用电梯的权利,也不能以此为由不履行相关义务。

王海波称,建筑物共有部分不只是电梯,还包括外墙、楼顶平台、地下空间、健身器材等许多部位,“电梯与小区内的花坛、路灯、喷泉等一样,都属于全体业主共有。比如小区共有的健身器材,业主不能说不使用就不承担这部分的维护义务和费用,这与交电梯费是一个道理。”

个性化增值服务 费用可拒交

王海波称,电梯使用费是一项保障小区基础运行,维护广大业主公共利益而收取的费用,这项费用是全体业主承担的义务,因此,应该交纳。而随着生活水平的提高,部分物业公司会提供多样化、个性化的增值物业服务,并收取相应的费用,这部分增值服务费是否应该交纳值得商榷。

合肥蜀山区法院就审理了一起这样的案件。一小区的物业公司提供了各项增值物业服务:中介服务、理财咨询、保险顾问服务、留言传达、叫车服务、搬运行李物品服务、代收发邮件服务、托管服务、搬家套餐服务、废品回收服务、定时提醒服务、配送饮用水服务、针线包服务等,规定增值物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳,具体收费标准为2元/平方米/月。业主梁某认为其没有增值服务的需求,因此,向蜀山区法院起诉。法院经审理认为,物业公司所提供的增值服务绝大多数都是针对个人的服务,而非公共服务,判决双方解除有关增值服务的合约,梁某不需要支付这些费用。

王海波律师称,对于这些增值物业服务,针对的是对某个业主提供的私人服务,不具有公共服务性,因此,与电梯费有着截然不同的性质,如果业主确有需要,可以在协商一致的前提下与物业公司签订增值物业服务协议,交纳费用,但物业公司不能强迫业主购买增值物业服务并收费。

安徽商报融媒体记者 张剑 / 文
周继龙 / 图

不使用电梯 拒交电梯费

事发在蚌埠市五河县一小区，该小区原本由另一家物业公司进行物业管理服务，2018年8月，这家物业公司退出小区物业管理，小区由五河县某某物业服务有限公司（下称五河县某物业公司）享有债权并承担债务。

李先生(化名)是小区的业主,房屋面积80多平方米。因为拖欠了物业服务费,五河县某物业公司一纸诉状将李先生起诉至五河县法院,要求李先生支付拖欠的物业费共计5800余元,这其中包含了电梯使用费。物业公司还要求李先生支付逾期交纳物业费所产生的违约金共1.4万余元。

对此,李先生表示,五河县某物业公司在履行物业服务过程中明显不到位,应当采取补救措施并承担违约责任,所以物业服务费用应该适当扣减,这其中的电梯费他不应该交纳,因为他没有使用过电梯。

拒交理由不成立 判业主交钱

五河县人民法院一审认为,双方签订的物业服务协议合法有效,对双方都有约束力,五河县某物业公司依据物业服务协议的约定向李先生主张 2019 年 9 月至 2021 年 9 月的物业费,包括电梯费的诉请,应予支持。关于物业公司主张的违约金的诉请,根据本案的实际情况,不予支持。

法院认为,李先生的抗辩主张,证据不足,无法采纳。

据此,一审法院判决,李先生给付五河县某物业公司物业费共计 5800 余元。

一审判决后,李先生不服,提起上诉。

蚌埠中院认为,五河县某物业公司提供了物业管理服务,李先生作为案涉小区业主,按时交纳物业服务费用是其法定义务。五河县某物业公司履行服务义务虽存在瑕疵,但尚不足以构成重大瑕疵,李先生拒交物业费没有法律依据。

据此,二审法院判决,驳回上诉,维持原判。

类似纠纷在全国多地发生

安徽商报融媒体记者梳理发现,类似“一楼住户不用电梯拒交电梯费”的纠纷在全国多地发生过。

山东省淄博市沂源县法院审理的一起案件中,物业公司与被告段某签订《前期物业管理服务协议》,约定物业费收费标准为电梯住宅:按建筑面积 1.21 元/平方米/月的标准收取,含电梯运行费。协议签订后,段某支付了一段时间物业费,后以“对电梯费有争议,因为不使用电梯,不坐电梯就不交”为由拒绝交纳物业费。物业公司将段某诉至法院。

沂源法院经审理认为,双方应严格按照协议约定,履行各自的合同义务。被告应当按照协议的约定及时向原告交纳物业服务费,没有及时交纳,应承担相应的民事责任。关于业主抗辩“一楼住户不使用电梯,不应该支付电梯使用费”的主张,因电梯属于小