

拿出充分证据来 物业费也可以“打折”

六合法院的判决为业主维权提供了借鉴

业主欠交物业费被告上法庭,早已经不是什么新鲜事。物业费纠纷到了法庭上,总是呈现物管获胜的“一边倒”状态:“因为物业费不能打折。”然而南京近日判决生效的一起案件,业主虽然败诉,但法院却让他们少交了90元钱。法律人士认为,这起案件说明,只要业主能够证明物管服务不到位,物业费就完全可能“打折”。

不交钱只因心里不痛快

被告物管上法院的老蔡和老沈都已年过五旬。他们说,其实那点物业费对他们来说,真算不了什么,拖了两年不交纯粹是心里有气。两位老同志2004年入住大厂新华五村,不久后,他们就对物管产生了看法。

老蔡家住顶楼,发现屋顶漏水,于是赶紧找物业维修。物业与开发商交涉得知,这个屋顶已经修了两次,无奈之下物业进行第三次维修。

而老沈家也遭遇了“水灾”。他入住后才几个月,外墙的下水管突然开裂,致使不少雨水经常从他家墙外流落,卧室内墙的乳胶漆大量脱落。接到老沈的报修后,物管修好了损坏的下水管。

两件事搁在心里,让两个业主很不痛快,物业费一分钱都没交过。闹僵之后,物管将他们告上了南京六合区人民法院沿江法庭。

法庭亮出证据

“不错,物管是修过屋顶

了,但是现在有时下雨还是会渗水,只要物管把这个问题解决了,我就交钱。”乳胶漆脱落,我找物业很多次都不理睬我,他们延误了解决的时间。”坐在被告席上,老蔡老沈一脸不快。

他们的理由看上去与以往物业费纠纷中业主们的理由没什么区别,事实上,这些理由往往很难被法院采纳。然而,接下来案件有了转机。

老蔡出示了自己拍的一些照片,照片显示:小区草坪上杂草丛生,不少草坪被车辆任意碾轧、烧焦;自行车、汽车随意停放,让小区居民出行困难;地面脏乱,满地垃圾……

老沈则让几个业主作为证人走上法庭。他们告诉法官,小区里一直脏乱差。

两名被告说:“物业合同上明确规定物管要负责小区内清洁和秩序,但小区里的环境这么糟糕,难道不是物管违约吗?”

物业费“打折”

近日,法院判决老蔡和老沈给付物业费。引人注目

的是,原本分别该掏586元的他们,都被法院判决免去了90元钱,这90元钱则由物管自己承担。在物业费纠纷案件的判决书上,这样的情况从未出现过。

法院的思路很清晰:首先,物管提供了服务,业主接受了服务,那么业主就必须交纳物业费。其次,老蔡和老沈关于漏水的抗辩不能成立。因为老蔡屋顶漏水后,物管已经进行了维修,履行了义务。至于老沈,物管已经将损坏的下水管修好,他也没有理由拖欠物业费。

“环境糟糕”同样没有被法院认为是足够抗辩的理由。理由是:物管的这个不完善服务,没有直接侵害到两个被告的自身权利。

最后,让物管承担90元的理由只有一句话:考虑到纠纷的发生,与物管的服务不完善的确有一定关联,因此酌情让物管承担一定的费用。

这关键的一句话表明,只要业主能够证明物管服务不到位,物业费就完全可能“打折”。

■意义

想物业费“打折” 请充分举证

南京金协和律师事务所副主任律师张明文说,这起判决的意义不可低估。“因为这为业主的物业费维权指出了一个小方向。”

在不少小区,业主与物管矛盾重重,物业费纠纷闹上法院后虽然结果呈现“一边倒”,但是败诉的业主心中往往并不服气,致使矛盾并没有得到根本解决。而以前的物业费纠纷中,业主往往只会坐在被告席上“历数”物管的错,却拿不出充分的证据来证明,这直接导致了他们的观点根本不会被法院所采纳。

一位资深法官曾经私下告诉记者:“如果业主能拿出证据来证明物管服务不到位,我就会判决物业费‘打折’。很遗憾我从没有遇到过。”

而老蔡和老沈不经意的举动则让“物管服务不到位”得到了充分印证,物业费被“打折”终于成了现实。

通讯员 江民乐

快报记者 马乐乐



新年上班首日 她就遭到辞退

[读者投诉]

2月25日,市民吕小姐坐火车从老家赶到南京准备上班,下火车之后,她得到一个意外的消息,公司老板通知她不要再来单位上班了。昨天,吕小姐告诉记者,她是2006年8月中旬到某工贸有限公司上班的,并与公司口头约定三个月试用期后,双方签订劳动合同,“试用期过后,公司并没有辞退我,却以各种理由迟迟不与我签劳动合同”。由于没有合同约定,2月25日到吕小姐再来上班之时,公司领导却向她表示,公司将不再与她合作了。“公司原本应和我签订合同,但是却迟迟不签,现在我来单位上班,又突然想要辞退我,公司的做法是不是违法呢?”

[记者调查]

记者随后联系了吕小姐原本所在的公司,一位姓张的负责人说,吕小姐进公司之后,无论是试用期还是试用期之后的工资都比较高,但是去年吕小姐手上的客户给公司

创造的收益并不算高,再加上公司领导对吕小姐的平日表现不甚满意,因此在年后将她辞退。“我们会在3月10日左右把她的报销,2月份的工资以及三个月试用期之后的保险折成现金一起打到她的账户上”。

公司这样做有没有道理呢?南京市劳动监察大队的戴科长告诉记者,用人单位在员工上岗前一天就必须以书面形式与员工签订劳动合同,否则是违规的。另外按照《劳动法》规定,用人单位要想解聘员工,必须提前一个月通知劳动者,在书面通知后一个月才能实际解除劳动关系,一个月期间,劳动者仍可要求继续上班和正常获得劳动报酬及相关福利待遇。

戴科长表示,根据吕小姐的情况,可以到其所属地的劳动监察部门投诉。《劳动保障监察条例》明确规定,用人单位与劳动者建立劳动关系不依法订立劳动合同的,由劳动保障行政部门责令改正,拒不改正的,可处罚款。

快报记者 解璐

婆婆悄悄买房 媳妇暗暗着急

[读者投诉]

“直到拿着户口本帮女儿去挂失银行卡时,我们才发现户口本上赫然盖着‘公房已售’的印章!”家住白下区的刘女士昨天告诉记者,2007年2月15日,她和丈夫发现,与婆婆一直共同居住的公房,被婆婆悄悄买下来了。“这套公房是拆迁后政府安置给我们的,婆婆怎么能不和我们商量就独自把房子买下来呢?”刘女士有些担心,“现在这套房子属于婆婆一个人的,那我们一家三口会不会被赶走?”

[记者调查]

“2月15日,我女儿的钱包被偷了,身份证和银行卡都没了,我只好赶紧回家拿户口本帮她到银行挂失。”刘女士说,当她向婆婆要户口本时,婆婆怎么也不愿意拿出来。

“我和老公觉得很奇怪,最后好说歹说,并向她保证用完后立刻还给她,她才答应拿出来。”当打开户口本时,刘女士愣住了,上面竟然盖着‘公房已售’的印章,原来,我们住在一起的公房早被婆婆悄悄买了下来!”刘女士和丈夫既生气又担心,他们一家三口的户籍都在公房内,“虽然,我们理解婆婆买下这个房子是因为她年事高了,想让自己的晚年生活有保障,可我们一家人怎么办?会不会被赶出去?”

刘女士随即赶到白下区房产经营公司询问,工作人员说,1月10日,她的婆婆与出售公房的相关部门签署了买

房协议,并支付了2万元现金。按照有关规定,她的婆婆在3个月内就可以拿到房产证和土地证了。

刘女士及丈夫又赶到白下区房产局进行交涉,房产局的工作人员告诉他们,买卖合同目前无法中止。“这套房子是1984年私房拆迁时,政府按照一个人七平方米的标准,给婆婆、丈夫和我安置的公房,我们三人是这套公房的共同承租人。可现在,我婆婆瞒着我们把房子买了下来,这是否符合公房购买规定?”

带着刘女士的疑问,记者咨询了众泽房产安全交易服务中心。该中心严震律师认为,目前南京市公房购买规定中,对承租人购买公房是否需要经同户籍成员同意,未做强制性规定,因此各经营公司在操作中均有不同,由此引发了很多家庭争议。

严震说,根据目前的公房购买有关规定,购买公房以户为单位,即承认了同户籍人员的共同购买权利。结合刘女士的案例,刘女士和其丈夫、女儿及婆婆均为房屋共同承租人,并拥有共同的优先购买权。刘女士婆婆的单独购买行为侵犯了其他共同承租人的优先购买权,如公房出售单位忽略了其他共同承租人的权利,或在其他共同承租人提出异议的情况下仍然不停出售,同样也构成对其他共同承租人的侵权,刘女士一家可以起诉要求婆婆及公房出售部门停止侵权。快报记者 郭芷冰 见习记者 张颖

同学 请别违章

新学期开始了,一些学生违章骑车增添了新的安全隐患。交警二大队联合南京六中举办了形式多样的交通安全知识宣传活动。图为身为交通文明劝导员的同学和交警一起对违章骑车的同学进行纠正。

通讯员 王青 薛奎 摄



快报法律大讲堂周六开锣

■专业律师与你面对面交流,本周话题为房产纠纷

■请登录 www.lifenanjing.com.cn 进入论坛·金楼市跟贴报名

快报讯(记者 朱俊)新的一年,快报的法律服务再上一个台阶。本周六,快报法律大讲堂将正式开锣,届时,快报邀请的多名知名律师,将为读者奉上一场通俗易懂的专题法律讲座。同时,律师和读者之间也将展开互动,接受读者的法律咨询。

“办实事”是快报办报的宗旨,2005年7月份,快报开通律师在线栏目以来,受到了读者的热烈欢迎,每天的咨询电话都保持在100个左右。2006年7月份,快报的法律服务再上一个新台阶,有了生活南京网站(www.lifenanjing.com.cn)的互动,快报的法律咨询如虎添翼,读者只要登录网站的法律频道,就可以跟律师进行即时互动,得到律师最权威的书面答复。快报法律咨询服务的“二级跳”,不但拓宽了

读者群,也给在线的律师提供了挑战的机会,因为每一个回答都得经受读者和专家的检阅,来不得半点马虎。

但无论是电话咨询,还是网站咨询,都有一个明显的缺憾,那就是缺乏面对面的交流,而很多的法律问题,又不是三言两语就能说清楚的。同时,每一个法律问题既具有典型性,又带有普遍性,如果把读者的这些问题集中起来,让律师进行解读,效果不是更好吗?于是,快报法律服务的第三次升级应运而生:法律大讲堂。

法律大讲堂的时间固定在每周六上午的9:30~11:30。每期讲堂我们都将围绕一个话题开展:如婚姻家庭、房产纠纷、劳动维权、交通事故等。我们将邀请在这个领域颇有研究的三至四名资深律师,结合典型案例,作专题

讲座。讲座结束后,接受在坊读者的咨询。

本周六,我们的话题是房产纠纷。房产纠纷涉及的领域比较广,为此,读者可以拨打快报热线96060,把自己所感兴趣的话题或目前遇到的难题告诉我们,我们邀请的律师将围绕读者所列的话题开讲。

本周我们所邀请的均是房产领域的知名律师,他们是江苏圣典律师事务所的贾政和王宏、王都、邓立新、唐迎鸾等七名专职房产律师。本周讲座将围绕房产展开:新房买卖、二手房买卖、房屋产权维护、物管纠纷维权等。因场地所限,读者须登录www.lifenanjing.com.cn,进入论坛·都市联盟·金楼市,在相关帖子下面报名,并留下联系方式以便确认,名额限定为60人。讲座地点:新街口东宇大厦13楼现代快报会议室。

■律师在线

女儿被甲醛熏病 我该找谁讨说法

快报讯(记者 朱俊)刘先生2006年5月份在河西买了一套二手房,他重新装修了一下,随后又购买了一套全新家具。但是,今年元旦,刘先生的女儿得了呼吸道疾病,医生告诉她,这种病跟室内污染有关系。随后,刘先生找了一家做检测的,发现甲醛明显超标。

刘先生为此找装潢公司理论,但装潢公司认为是刘先生买的家具有问题。刘先生打来电话,像他这种情况,该找谁讨说法?

雷汉舫律师认为,刘先生可要求装修商和家具商出示各自的材料或产品的合格证明,并可以对装修及家具分别进行鉴定,再确定责任主体。快报记者 朱俊

[今日在线]

鲁民 江苏当代国安律师事务所 时间:上午9:30—11:00 电话:84783513

维权扑克牌送给民工兄弟

快报讯(通讯员 林红 记者 周鹰)昨天,玄武区劳动和社会保障局会同锁金村街道、玄武湖街道工作人员,来到了南京火车站和南京长途汽车东站,为来南京的进城务工人员送去“维权扑克牌”,指导他们求职、就业和维权,让农民工一进南京就感受到阵阵春意。

一名从阜阳来宁的小姑娘黄文娟说:“虽然有亲戚可以投靠,但我还是最关心找工作有没有希望,会不会上当,会不会被黑心老板坑。”玄武区劳动和社会保障局昨天开

展的“进城求职,帮您解难”春风行动,就是想帮助外来人员实现“工作有着落、权益有保障”的愿望。昨天现场就发放了指导民工就业、维权的“维权扑克牌”“服务春风卡”等宣传资料5000余份。

据了解,早在春节前,玄武区职业介绍所就收集了1500多个适合民工打工的工作岗位,免费介绍给前来求职的外来劳动者。另外,玄武区劳动和社会保障局还将组织用人单位赴六合、淮安等地区举办专场招聘会,将岗位送到农民工兄弟的家门口。