

不交物业费,每次进车库得掏一堆证件

法院判决物业公司侵权,不得以任何方式阻碍业主驶入地下车位

快报讯(通讯员 任磊 记者 严君臣)家住南通的王先生,在当地某高档小区购房并买了车位,但因为对物业公司服务不满而拒交物业费。物业公司启用车牌识别系统后,没有录入王先生的车辆信息,他使用车位需出示多种证件。王先生将物业公司告上法庭。12月9日,现代快报记者了解到,近日南通崇川法院对此案进行了审理。

据介绍,王先生是南通市某高档小区业主,购买了该小区地下车位。王先生认为物业公司服务欠佳,所以一直拒付物业费,双方存在矛盾。后来,物业公司启用了车牌识别系统,却未将王先生的车牌号录入系统,王先生因车牌无法被识别而无法驶入地下车库,每次均需向物业公司提供房产证、车位产权证、行驶证及身份证等方可使用车位,增加了使用车位的难度。

一怒之下,王先生将物业公司告上法庭,要求物业公司停止对其

正常使用车位造成的妨害,并要求将车牌号录入电子识别系统。

物业公司称不存在阻挠王先生车辆进入地下车库的情形。王先生没有交纳物业费,故物业公司没有将其车牌号录入系统。按规定,外来车辆进入小区时需出示相关有效证件并登记,只要王先生按照规定配合,完全可以进入地下车库。

崇川法院经审理认为,物业公司考虑到小区的整体利益自购车牌识别系统并投入使用,目的是更好地对小区车位、车辆进行有序管理,为车辆进出及行人提供便利,较大程度地实现人车分流,改善小区居住环境,业主在享受物业公司使用该系统带来的便利时,理应支付相应物业服务费;物业公司明知王先生是小区业主,仍多次要求王先生在出入车库时出示各种证件,超出了必要的管理范围,对王先生正常使用车位造成了阻碍和限制。因此,物业公司无权阻碍王先生正

常使用车位,该行为侵害了其对自己车位正常管领、控制、使用的权能。

最终,法院判决物业公司侵权,排除其对王先生使用地下车位造成的不当妨害,不得以任何方式阻碍王先生驶入地下车位。判决后双方均未上诉。

法官说法

物业公司对所提供的管理或服务应避免对业主的合法权益造成不当妨碍,不应以查验权证、登记号牌、拦阻设卡等方式阻碍权利人使用自有车位。民法典第944条中作出规定:业主不得以未接受或者无需接受物业服务为由拒绝支付物业费。业主逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告提起诉讼或者申请仲裁的方式解决。据此,业主亦应宽容友善,客观理性地评价物业服务并及时支付物业费,以提高物业服务的效率,业主也才能获得更高质量的物业服务。

打工人讨说法

销售提成比例缩水 12名员工维权却遭解雇

快报讯(通讯员 钟文 记者 严君臣)招聘广告上写的销售佣金高达千分之九,保底也有千分之五。入职后,公司却将部分提成比例下调到了千分之三,还将12名不接受该变动的员工开除了。12月9日,现代快报记者了解到,近期,如皋法院审结了12件关于某置业公司与劳动者就销售提成支付以及解除劳动关系是否违法的劳动争议案件。

2017年至2020年期间,12名劳动者分别应聘至某置业公司从事房产销售工作。置业公司在招聘房产销售人员时张贴的招聘广告宣称销售佣金高至千分之九、保底千分之五,置业公司的人事专员在与应聘者的微信聊天记录中也告知销售提成按照千分之五计算。在12名劳动者进入置业公司工作后,置业公司前期确实按照千分之五的比例发放了部分销售提成。

2020年11月,置业公司将部分销售提成比例调整为千分之三。12名劳动者对此提出了异议,在与置业公司沟通未能妥善处理,部分销售人员以工资、销售提成与置业公司发生争议为由向公安机关报警。

2021年1月、2月,置业公司以12名劳动者于2020年12月存在阻碍公司办公、堵门、长时间不在工作岗位为由,分别向12名劳动者发出《解除劳动关系通知书》,单方解除了与12名劳动者的劳动关系。

后12名劳动者分别向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁,请

求置业公司支付按照千分之五比例计算的销售提成及违法解除劳动合同关系赔偿金。仲裁委分别支持了12名劳动者的相应仲裁请求。置业公司不服诉至法院,主张无需支付劳动者销售提成及赔偿金。

法院经审理后作出一审判决,判决驳回了置业公司的诉讼请求。

据承办法官介绍,《中华人民共和国劳动合同法》第四条规定,用人单位应当依法建立和完善劳动规章制度,保障劳动者享有劳动权利、履行劳动义务。用人单位在制定、修改或者决定有关劳动报酬、工作时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利、职工培训、劳动纪律以及劳动定额管理等直接涉及劳动者切身利益的规章制度或者重大事项时,应当经职工代表大会或者全体职工讨论,提出方案和意见,与工会或者职工代表平等协商确定。劳动者提供正常劳动的,用人单位应当按照劳动合同约定或法律规定支付劳动者工资报酬。

本案中,置业公司据以调整销售提成比例的依据是案外人某公司作出的《激励制度优化调整方案》,但是,该方案系案外人制作,真实性不能确认。该方案未经置业公司职工代表大会或者全体职工讨论以及职工代表进行平等协商,也未向劳动者告知;置业公司与其员工就销售提成比例的调整未达成一致意见;故置业公司主张调整销售提成比例,不具有合法性。

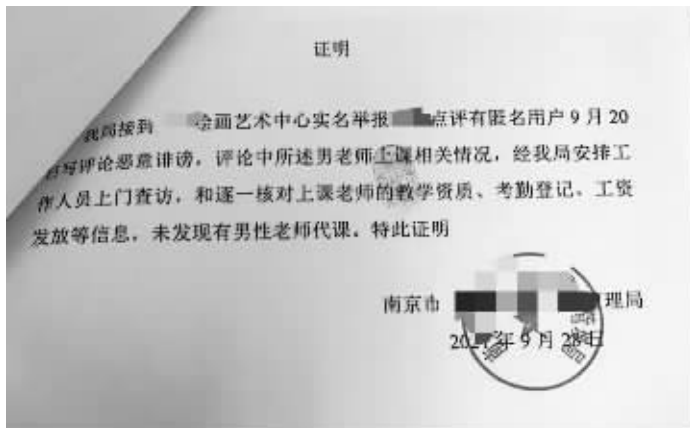
胆肥

为删差评,6次伪造公文公章

快报讯(通讯员 秦公轩 记者 季雨)很多人会在网络平台上点评消费场所,这给了其他消费者一些参考依据。面对差评,有些店家着急上火,担心影响生意。近日,南京秦淮警方发布了一则为消除差评引发的案件,店家为了消除差评,竟6次伪造公文、公章。

日前,一家网络平台公司员工到南京市公安局秦淮分局淮海路派出所报警称,他们注意到南京一家商户的申诉材料存在问题,这名店主很可能伪造了有关部门的公文、公章,企图蒙骗审核人员,希望民警调查。

报警人蒋先生告诉民警,这家商户为了删除在他们公司平台上的差评,多次提供市场监督管理局、教育局、法院等多家单位的证明材料。然而,经过公司与这些单位的核实发现,这些单位根本不会为个人开具删除差评类的证明,他们怀疑店主伪造公文、公章。据蒋先生介绍,该店家从今年6月份开始上传这些证明,一共有6份不同的公文公章。



刘某伪造的公文、公章 通讯员供图

了解到这一情况后,警方立即展开调查,并将嫌疑人刘某抓获。原来,刘某经营着一家书画培训中心,之前有客户在网络平台上给了差评,因为差评会面临平台处罚,也会影响新的客源,刘某便想消除这些差评。刘某告诉民警,一开始他觉得这些差评不符合事实,

想向平台进行举证,但是他的申诉没能通过,平台告知需提供相关部门的证明,于是刘某便在网上搜寻素材,伪造公文、公章,企图蒙混过关。

目前,刘某因为涉嫌伪造国家机关印章已被南京秦淮警方依法采取刑事强制措施。

警惕

朋友圈里“上头电子烟”别买

一男子制售新型毒品被判刑

快报讯(通讯员 崔达华 秦晓 记者 严君臣)不法商家通过微信购买大麻油和电子烟杆,自行制作“上头电子烟”,再利用微信朋友圈等渠道发布售卖,吸引一些追赶潮流的年轻人吸食。12月9日,现代快报记者了解到,近日,黄某因犯贩卖、运输毒品罪,经江苏省启东市检察院提起公诉,被判处有期徒刑三年,并处罚金人民币一万二千元。

2021年7月20日,启东市公安局立案侦查黄某贩卖毒品案,后迅速查明黄某通过微信购买大麻油和电子烟杆,于2021年7月7日将大麻油灌入电子烟杆,自行制

作“上头电子烟”,随后利用微信朋友圈等渠道发布售卖该“上头电子烟”的消息,并于7月12日以200至300元不等的价格进行邮寄交易。公安机关缴获“上头电子烟”近20支。经鉴定,从查获的电子烟中检出MDMB-4en-PINACA和ADB-BUTINACA成分(合成大麻素类物质)。

今年5月,公安部等三家国家部门联合发布《关于将合成大麻素类物质和氟胺酮等18种物质列入〈非药用类麻醉药品和精神药品管制品种增补目录〉的公告》,这种“上头”电子烟因含有被国家整类

列管的合成大麻素成分,已被明确为一种新型毒品。

启东市检察院以黄某涉嫌贩卖、运输毒品罪提起公诉,经法院审理作出上述判决。

“吸食此类含有合成大麻素的电子烟危害极大,吸食者往往会出现头晕、呕吐、精神恍惚等反应,滥用会出现休克、窒息甚至猝死等情况。”该案的承办检察官介绍道,他提醒广大青年人警惕此类“上头”电子烟,远离毒品;同时建议相关部门加强普法宣传,严格电子烟市场监管,遏制此类新型毒品的蔓延趋势。

持卡人看过来

卡没离身被盗刷,法院:银行赔

快报讯(通讯员 辛春晓 记者 张晓培)近日,家住新沂的李先生银行卡未离身,但其卡内存款却被盗刷万元。因银行一直未解决此事,李先生把银行告上法庭,要求当事银行进行赔偿。

李先生于2012年在某银行申领了借记卡1张,2019年10月7日凌晨2:18到2:51期间,该银行卡显示付款12笔款项,合计11988元。发现银行卡莫名被盗刷,李先生立即于同日早8时到新沂市公安局报案,同时向借记卡申领银行反映被盗刷情况,但银行一直未予解决。

2021年2月3日,李先生向新沂市人民法院起诉,要求银行赔偿其损失及利息。李先生称,自己在银行的存款受银行的谨慎管理,持卡人不知情却被他人操作转账,事件发生后,银行一直未予解决,故请求法院判决该银行赔偿损失11988元及利息1500元。

该银行辩称,经系统查询,涉案12笔业务均为银联代付业务,

其中3笔业务交易对象为某支付公司,从客户日常交易流水判断,该借记卡确有签约银联代收付业务,并与该支付公司签约,故李先生无法证明涉案交易为盗刷。此外,李先生与银行签订的借记卡章程中约定,持卡人在开通第三方支付支付的情况下,持卡人按照与发卡行或第三方机构约定的验证方式完成交易的,视为持卡人本人所为,故李先生无证据证明银行对密码泄露存在过错。

新沂法院经审理认为,李先生作为银行卡的所有人和持有人,已完成涉案交易为网络盗刷的初步举证责任。银行辩称该交易为李先生本人所为,应承担举证责任,但其作为掌握相关支付授权的记录和数据一方,并未提供证据予以证明,应承担举证不能的法律后果。最终,新沂法院综合认定涉案银行卡系被盗刷。依照相关法律,判决银行支付李某11988元及利息。