

不满物业服务拒交物业费被起诉

法院：该物业公司服务有明显不足，可对此费用“打9折”
法官：业主与物业应加强沟通，形成和谐良性的共生关系

〇〇全媒体记者 杨好好

近日，柳城县人民法院的一则判例引发市民、网友关注：业主以拒交物业费的方式来表达对物业服务的不满；法院判了，为这名业主核减其拖欠物业服务费的10%。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权
哥”，加入维
权大家庭。



楼栋入口外墙上密密麻麻的空调外机。



物业在停放电动自行车的路面拉警戒线禁止汽车停放。

业主不满物业服务不交物业费

李先生是柳城县某小区的居民，小区物业自2022年进驻小区，每月物业费为0.9元/平方米。物业服务合同显示，物业公司负责小区内停车位、车库以及交通秩序与车辆停放、行驶的管理等事项。

李先生在日常生活中发现，有业主将空调外机挂在楼梯入口

处，存在掉落砸伤人的安全隐患，可是，物业公司并没有要求相关业主整改，也没有采取防坠落措施；小区居民经常将汽车停放在电动自行车的停放位置，导致电动自行车无处停放和充电，而物业对此也没有进行有效管理。于是他拒绝向这家物业公司交物业费。

物业公司为了收取物业费，将李先生诉至法院。对李先生反映的问题，物业辩称，业主的空调外机是刚安装的，短期内不会掉落，不存在安全隐患；物业已在业主微信群里提示大家要按规定停放车辆，有个别业主没有遵守规定，物业也没有办法。

法院查明物业服务确实存在明显不足

审理后，法院认为，个别业主安装在楼栋入口上方的空调外机确实存在掉落、砸伤人的安全隐患，物业公司应当联系相关业主，督促其整改，或联系相关部门进行处理，而物业公司没有进行相关的整改，属于管理不到位。关于汽车占了电动自行车停

放位置的问题，物业公司应在电动自行车停放处放置提示标语，或通过车牌号查询汽车车主、在微信群通知、电话联系的方式让车主移车。而物业公司看到业主在微信群里反映相关问题后，并没有进行答复，也没有进行后续的跟踪反馈。

因此，法院认定，物业公司存在管理不到位、出现问题没有及时解决等情形，物业公司的物业服务存在一定程度的不达标情况。据此，法院判决，酌情减少李先生所拖欠物业费的10%，即李先生可少付10%的物业费。

记者走访：物业表示将整改

6月17日下午，记者到柳城县案涉小区走访。

记者从该小区2栋单元楼入口处向上看，墙上密密麻麻地布满了空调外机，约有20多台，其底部用铁架承托，未见有防坠落装置。在小区的公共路面上，规划有大量的电动自行车停车位，由于在空余处设置有警戒线，故而没有汽车停放在此。

该小区物业相关负责人介绍，小区物业自2022年入场，而李先生所说的问题，在2022年之前便已发生，属于“历史遗留”问题。“目前小区停车位无法满足业

主的停车需求，我们又不可能不让业主开车进小区，一些汽车只能停在路面上。”该负责人说，“经过本次判决，我们也认识到了自己工作中的不足，对于空调外机问题，我们将安装防坠落装置。”

当天，记者又采访了柳城县法院承办该案件的法官李柳凤。

李柳凤表示，在常见的物业费纠纷诉讼当中，业主提出物业服务存在瑕疵、不足，但证明力度不足、没有形成完整的证据链，导致其抗辩意见不被法院采信。“但在本案中，根据被告提供的证据，法院进行了细致走

访，认定物业确实存在明显不足。在这个前提下，法院依法作出这一判决。”

李柳凤提醒，物业服务是一项复杂、全面、系统的服务，业主有权监督物业公司，但以拒交物业费的方式并不利于物业公司提升服务水准，反而会使其压缩成本，造成物业服务水平下滑，最终影响业主的生活环境和居住体验。她建议业主与物业之间加强沟通，物业应积极主动接受业主的建议和意见，双方形成更为和谐良性的共生关系，共同维护良好的生活居住环境。

停电停水没通知 一些居民有意见

原是供电线路发生故障导致

〇〇全媒体记者 张阳亮

“停电又停水，居民生活很受影响。”6月20日上午，鱼峰区南亚名邸小区居民石女士向“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）反映，她所住小区19日突然停电又停水，居民们想知道原因，可是小区物业的电话一直打不通，微信群也不见有物业工作人员回复，居民对此很有意见。

20日上午9时，记者到南亚名邸小区了解情况。

住在南亚名邸小区22栋的石女士告诉记者，从19日上午起，她家停电停水；19日17时30分，用电恢复，但是一直到20日上午还没恢复供水。“没电没水已经让人难受了，更让人恼火的是，物业的电话打不通，业主微信群里也没见有相关的通知，我们都不知道为什么停电停水。”石女士说，物业应该在停电停水前通知一声，让居民有个准备；或者告诉大家大概什么时候会来电来水，让大家心里有个底。

随后，记者找到南亚名邸小区物业办公室。

物业办公室一名工作人员告诉记者，19日上午小区停电停水很突然，物业此前没有获得相关通知，因为大家都在为恢复供电供水忙碌，确实存在没有及时告知居民停水停电的情况。

南亚名邸小区为什么会突然停电停水呢？

记者了解到，6月19日8时20分，南亚名邸小区附近片区供电线路发生故障导致停电，供电部门抢修后于当天14时恢复供电；可是，19日上午11时，南亚名邸小区专用变压器出现故障，导致小区的电梯和二次加压供水系统停止运行。

20日上午10时30分，记者在南亚名邸小区的高压配电室里，看到工作人员还在忙着检修、抢修有问题的供电设备和线路。

20日13时，南亚名邸小区恢复二次加压供水，每栋楼有一部电梯恢复正常使用；当天15时30分，南亚名邸小区已经全面恢复供电供水。



企业使用发电机临时供电。