



物业纠纷,为何“受伤”的总是业主

□ 本报记者 黄辉
□ 本报通讯员 陶然

“买房一时,住房一世”。随着人们对居住舒适度要求的逐步提升,推动物业管理企业必然朝着标准化、规范化、专业化的方向发展。一些物业纠纷虽然案情并不复杂,但涉及民生、关乎民情,影响面较大,处理不当容易引发不良社会后果。

江西省南昌市西湖区人民法院经调研发现,涉物业纠纷案件中,业主的败诉率一直居高不下。该院2019年、2020年及2021年前9个月分别受理物业纠纷案件465件、571件、410件,案件类型主要集中在催收物业费,且业主败诉率一直都在95%以上。为什么物业纠纷中往往以业主败诉结案?为何“受伤”的总是业主?剖析其中深层次原因,对更好地维护业主



放生动物前,务必三思而后行

万家

□ 本报记者 周宵鹏

近年来,出于各种目的的民间放生动物行为日渐增多,由于缺乏科学论证且未经法定程序,有的随意放生行为给生态环境和他人生命财产造成危害,更多的则直接放生变杀生。前一段时间,河北省武安市发生的“鳄鱼放生”事件就曾一度引发社会关注。

9月16日17时,武安市活水乡村民反映,有人将鳄鱼幼崽非法放生到口上水库(京娘湖)西支库尾浅水区。接到情况报告后,为避免发生伤人事故,市委、市政府主要领导立即进行安排部署,林业、水利等部门结合专业力量全力组织搜寻捕捞,文旅部门和属地乡镇第一时间发出预警,迅即启动防范巡查,告知提醒,现场驻守等相关工作,确保群众安全。同时,武安公安部门通过技侦手段迅速锁定了相关行为人,两名行为人为主动到公安机关说明情况,接受调查。经初步核实,放生鳄鱼为不足1米长的人工养殖鳄鱼幼崽。

9月24日,京娘湖风景区对外通报称,鳄鱼幼崽在景区被发现并捕捞上岸。经专业动物养殖人员现场勘验,确认鳄鱼已死亡。据初步判断,该鳄鱼由人工养殖,因当时连续降雨、气温下降,无法适应野外水生环境导致死亡。

口上水库又名京娘湖,是当地旅游景区。在水库放生鳄鱼不仅严重损害水库水生态、水环境,还对水库周边群众和景区游客安全造成威胁。

“鳄鱼放生”事件发生后,武安官方呼吁,广大群众要遵纪守法,绝不随意放生野生动物,知道放生应遵循什么程序、什么物种可以放生,适合放生于何处,要科学地参与到保护野生动物的队伍中来。而行为人为郝某某、范某某在公共场所放生鳄鱼事件,造成了一定社会影响,其行为已构成扰乱公共场所秩序行为,公安机关依法对两人作出治安处罚决定。

“不合时宜的放生等同于杀戮。”对于这起放生变杀生的事件,京娘湖景区表示对此感到痛惜,并呼吁大家文明放生,关爱每个生命。

我国野生动物保护法第三十八条规定,任何组织和个人将野生动物放生至野外环境,应当选择适合放生地野外生存的当地物种,不得干扰当地居民的正常生活、生产,避免对生态系统造成危害。随意放生野生动物,造成他人人身、财产损害或者危害生态系统的,依法承担法律责任。

据了解,放生行为有两种情况:一种是从市场上买来野生动物或外来物种放生,如巴西龟和一些鱼类,这种放生法律是禁止的,而且还设定了罚责,对随意放生外来物种构成刑事犯罪的还将承担刑事责任;另一种是放生一些当地物种,同样不得任意而为,而且不能对当地生产、生活造成影响。

河北省公安厅森林警察总队相关负责人表示,如果放生行为导致人身权益、财产权益受到侵害,如村民庄稼被破坏、牲畜被咬伤,甚至人身被攻击,放生者需要承担相应的民事赔偿责任,治安处罚责任乃至刑事责任。

一些放生的人认为自己将购买、救助的野生动物放生至野外环境,出发点是好的,但是,这些行为会造成很多不良后果。如果将野生动物放生到不适应其生存的环境,可能会因无法适应而死亡;如果将外地物种放生到本地环境中,新物种会对本地物种造成威胁,甚至缺乏天敌的新物种会形成物种入侵,破坏当地生态平衡;如果被放生的野生动物凶猛、有毒或者未经检疫合格,则可能对放生地的群众人身财产安全造成损害。

此外,随意放生还会助长一些不法分子以此为业,通过非法捕猎、贩卖放生动物,甚至将放生动物抓回重新贩卖,从中谋取利益,形成恶性循环,破坏野生动物资源和生态平衡。

在河北武安“鳄鱼放生”事件中,通过调查确认,放生的鳄鱼实际为人工养殖的一条鳄鱼幼崽。事实上,人工繁育的野生动物不能直接进行野外放生,必须经过野化后才能选择适宜地进行放生。目前,放生的野生动物绝大多数是人工繁育的,放生即成为杀生。

河北省公安厅森林警察总队相关负责人提醒,如果准备进行放生,应遵守相关法律法规,到当地林业部门备案,经过科学评估,在相关部门的指导下理性放生。同时要注意,放生的动物应该是放生地本土的,不能对自然生态产生负面影响;放生的物种应该是被救治的野生动物,而绝不应该是从市场上买来的。否则,不管是给放生地生态和群众生活带来影响,还是不合时宜地将放生变成杀戮,都只能是“好心办坏事”。

的合法权益,促进物业管理行业的健康长远发展都有所裨益。

邻居“圈地种菜”拒缴物业费涉诉

小唐系南昌市西湖区某小区业主,根据小唐与物业公司签订的《前期物业管理服务协议》,物业公司为小唐提供物业管理服务,业主按照房屋面积向物业公司缴纳物业费,逾期缴费的从逾期之日起按照每日千分之三的标准收取违约金。

小唐的房屋面积110平方米,按约应缴纳物业费3584元、违约金2508元。但小唐认为小区环境差,特别是部分邻居在小区公共绿地内私自“圈地种菜”,因菜地施肥导致小区臭气熏天,且破坏了小区绿化。小唐曾向物业反映未果,便以物业公司不作为拒缴物业费,双方由此涉诉。

调解过程中,调解员根据事先制订好的调解方案,逐一进行沟通说服。首先,调解员向业主释明,物业管理是使其房产保值升值的一种投资行为,如果大家都拖欠物业费将导致物业公司经营困难,难以维系,最终房产价值将会贬损;其次,调解员告知业主“圈地种菜”侵犯其他业主权益,影响了其他业主的正常生活,构成侵权,可依法追究其侵权责任;最后,调解员督促物业公司改进工作,提高服务质量,对“圈地种菜”行为应尽到劝阻及报告义务。

最终,在法官的调解下,物业公司同

意对“圈地种菜”行为进行劝阻和整顿,并放弃对违约金的诉请。被告小唐将所欠物业费3584元当庭一次性缴清,物业公司随即撤回起诉,双方握手言和。

本案中,法院虽然通过发挥审判能动作用妥善化解了这起物业案件,但也折射出业主凡事都迁怒物业、动辄消极缴费、维权举证不能等问题。

物业服务不是无边界的“黑洞”

据了解,业主因各种理由迁怒物业、消极缴费现象由来已久,反映出部分业主在观念上存在误区。比如,有的业主提出“空置房”没有享受物业服务,拒缴物业费导致败诉;有的业主家中被盗拒缴物业费,被判连利息补齐;有的业主将开发商遗留的历史问题迁怒物业,被判另付违约金;有的业主对漏水、装修、噪声、邻里矛盾等缺乏有效的解决对策,统统归结到物业公司的不作为;还有的业主甚至无理由恶意拖欠物业费……

“凡此种种,不一而足。”办案法官介绍,一些业主没有意识到物业管理是使其房产保值升值的一种投资行为,对收取物业费不习惯、不理解,以为物业是无所不包、无所不能的管家,稍不如意就消极缴费予以抗议。事实上,物业服务不是无边界、无底线的“黑洞”,如随意无限扩大物业服务的内涵和外延,多数案件将以业主败诉收场。

多管齐下维护业主合法权益

经办法官表示,为了更好地维护业主的合法权益,从根本上解决物业服务欠费问题,必须发挥政府主导作用,监管部门、人民法院、调解组织、行业协会以及媒体等多方面齐心协力,共同承担应尽的责任与义务,推动物

业纠纷及时解决,促进物业管理更加规范健康发展。

——国家立法层面。应进一步细化、完善相关物管法规,推动物业管理进一步规范操作,为法院审理物业纠纷案件提供较为充分的法律依据。

——物业监管层面。物业监管部门要当好指导者、服务者、管理者和监督者,把好市场准入关,提高前期物业企业准入门槛,完善退出机制;加大对物业管理从业人员的培训力度;妥善处理业主的投诉举报,建立有序的物管市场秩序。

——人民法院层面。不断创新物业审判方式,挂牌物业巡回审判点和司法便民服务站,成立专业物业速裁审判团队,开展巡回审判,公开开庭,普及法律知识,营造合法经营、依法维权氛围,实现“审理一案,宣传一片”的辐射效果。

——多元化解层面。创新发展新时代“枫桥经验”,加强法院与行业协会、调解组织联合调解实践,为物业纠纷司法确认开辟“绿色通道”,建立联合调解质量反馈制度,积极将涉物业纠纷的处理融入社会治理体系。

除此以外,还需要借助于各种媒体加大正面宣传和引导。一方面,将民法典等相关法律法规的宣传普及列入重点工作,让业主理解实行市场化、专业化、社会化物业管理的优越性和必然性,理解物业服务对物业保值增值、提高生活工作品质的重要性,使居民树立“花钱买服务”的正常消费观念;另一方面,针对其他业主的违规操作或侵权行为引发的矛盾纠纷,引导业主加强举证意识,提高举证能力,及时保存和收集证据,要求其停止侵权、恢复原状、赔偿损失,积极通过诉讼途径维护自身合法权益。

漫画/高岳



打篮球受伤索赔 法院:自甘冒险者自担责

□ 本报记者 潘从武
□ 本报通讯员 张娜

打篮球时发生肢体碰撞,导致球友牙齿脱落,这损失该由谁赔偿?

赵某和3名同学来到新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区某球馆打篮球。赵某在运球上篮时,与王某发生碰撞,并在落地时撞到王某的牙齿,致使王某的两颗门牙折断。为修复牙齿,王某先后花费医疗费共计3万元。王某认为,自己的门牙是被赵某撞掉的,遂找到赵某索赔。两人协商未果,王某将赵某起诉至米东区人民法院,要求赵某赔偿其医疗费、精神损害抚慰金、交通费等共计45万余元。

米东区法院法官审理后认为,篮球运动是一项具有对抗性的竞技体育运动,双方应当能预见其中可能存在的风险。而双方自愿参加运动,应视为自愿承担可能发生的合理风险。本案中,王某没有提供证据证明赵某对损害的发生存在故意或者重大过失,而通常情况下,紧张的篮球运动氛围会使参加者的注意力集中于运动,很难要求参加者的每次动作都经过慎重考虑,因此这种情形下的注意义务,应当比一般注意义务更为宽松,在体育道德和规则范围内较为合适。

民法典第一千一百七十六条规定,自愿参加具有一定风险的文体活动,因其他参加者的行为受到损害的,受害人不得请求其他参加者承担侵权责任;但是,其他参加者对损害的发生有故意或

者重大过失的除外。

据此,米东区人民法院判决驳回了王某的诉讼请求。王某不服,上诉至乌市中级人民法院。

“我所受的损害已经超过可预见的程度,所以不能认定为一般风险,也不应该适用自甘冒险的条款。”王某称。

乌市中级人民法院审理后认为,“可预见性”并非指个案中当事人是否有能力预见,而是指向抽象的“正常理性人”的预见可能性。篮球运动作为一项激烈的竞技体育运动,肢体碰撞进而产生损害的风险,是正常从事篮球运动的参与者能够预见的风险。

此外,可预见性并不要求对伤害预见到极为具体的程度,只要能够一般性地预见到伤害的现实可能即已足够。王某在案涉事故中所受的伤害符合“可预见性”的原理,是其在合理预见范围内已知并自愿承担的风险,故其上诉主张不能成立。

审理本案的法官分析说,在民法典实施之前,对于参与文体活动中身体受伤的健康权纠纷案,人民法院在审理过程中,依据侵权责任法第二十四条的规定,有条件地适用公平责任原则。民法典实施后,公平责任原则的适用范围更为严格。本案中确认和使用的“自甘冒险”规则,就是民法典侵权责任编中所确立的一项新规则。该规则的推出,统一了今后法院审理此类案件的裁判尺度,有利于推动文体活动健康发展。

最终,乌市中级人民法院判决驳回王某上诉,维持原判。

漫画/高岳

□ 本报记者 张雪泓

法拍房因有低价“捡漏儿”的可能,成为当下不少购房者的选择。但房产过户、办理房本、腾房入住等事情一旦所托非人,很可能让自己陷入法律麻烦。近日,北京市东城区人民法院对外通报,当前因司法拍卖而衍生出的某种行业和服务公司,打着法院的旗号,“替代”法院做房产交接等行为。法官提醒,这种做法严重扰乱司法拍卖秩序,买方授权不法中介“代办”业务,不仅可能多花钱,还可能让自己涉嫌违法。

近年来,随着执行查控财产力度不断加大,网络司法拍卖工作蓬勃发展,司法拍卖的品种日益丰富,涉及珠宝字画、电子产品、办公设备、服装鞋帽、股权、知识产权等众多类型,但法院在工作中发现,趁机浑水摸鱼的行业也在随之发展。

东城法院法官汪晋介绍,在该院承办的一起案件中,买方通过司法网拍,成功竞拍有一套房产,因房子处于空置状态,成交以后,法院正在准备强制开锁进行腾房的时候,买受人告知法院她已经进入并控制了房产。原来,她向一家自称能解决法拍房后续问题的中介公司交付了服务费,中介“帮她腾房”。

法院核实情况后发现,此类中介利用买受人对公告信息不认真全面查看,以及相关法律法规欠缺,以“快速拿到成交裁定书,保证腾空房产”作为承诺,引诱竞买人签订委托合同,购买所谓的腾房服务。实际上,他们以法院工作成果作为自己的服务承诺,在未经法院允许的情况下擅自撕毁公告,擅自进入拍卖房产内,擅自处置房屋内物品,严重妨碍法院执行工作,造成较为恶劣的社会影响,经过取证调查,法院依法对两名中介人员分别处以罚款。

“在参与司法拍卖时,竞买人应认真阅读公告,以法院发布的拍卖公告为准,遇到不明白的事情,要以公告上的联系方式为准进行询问和沟通。”汪晋说。

据了解,动产拍卖后的成交确认、裁定送达、拍品交接等工作繁杂,往往成为群众参与竞拍的顾虑因素。为了便利群众参与,东城法院执行局在实现对拍卖动产集中管理的基础上发挥拍卖机构职能,探索采取集中取货、快递送货、仓储物流等方式解决竞买人的后顾之忧,确保动产拍卖竞买人无忧竞买。

“不动产、车辆以及相当一部分动产价值很高,司法拍卖可以为群众节省佣金,省心又省钱。”东城法院执行局局长刘晶说。查封财产的处置工作由网络司法拍卖专管员带领助拍人员服务全局各团队,有专人跟踪办理动产查封、快速入库入账,快速推进拍卖,大大缩短了移转和处置时间。“大部分动产能够在20日内完成首次拍卖。我们通过采取集约咨询、集约展示、集中竞价等方式,吸引更多群众参与竞价,提高动产拍卖的成交率和溢价率。”

今年以来,东城法院共处置房产152套,森林及土地使用权两处,以及数百件古玩字画、珠宝首饰、股权等财产,成交金额5.54亿元,标的物成交率90.06%,溢价率211.24%,节省佣金达1800余万元。

相对于其他案件,涉劳动争议、抚养费、赡养费等民生案件存在执行标的的小,被执行人经济状况差等特点。“对小标的动产灵活拍卖处置,可为群众解燃眉之急。”法官黄琼惠承办的一起欠薪案件执行中,被执行人已经没有银行存款、不动产、车辆等可供执行的财产。申请人向法院反映称,被执行人公司有个仓库,里面堆积着几百件成品衣物,不知能否进行处置。随后,黄琼惠同申请人一起前往仓库核实,经现场释明,被执行人表示愿意通过司法拍卖处置积压货物偿付欠款。一周时间里,法院便完成了上拍信息发布、拍卖成交一周左右,案款发放到位,拍卖物品被领走。“司法网拍处置积压货物,不仅盘活了被执行人资金,也帮助10多名职工拿到拖欠已久的工资。”黄琼惠说。

“打假官司”后果严重,别犯险

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 林鑫

什么是“打假官司”?就是虚假诉讼的俗称。虚假诉讼是指行为人单独或者与他人恶意串通,采取伪造证据、虚假陈述等手段,捏造民事案件基本事实,虚构民事纠纷,向人民法院提起民事诉讼,妨害司法秩序或者严重侵害他人合法权益,依照法律应当受刑罚处罚的行为。

“她跟我说,这个建筑公司欠她钱,用农民工身份去起诉讨薪才能最快拿回来,她已经和公司老板商量好了,让我假装是在这个公司工地上打工的农民工,借我的身份证用一下,去法院签个字就行。”犯罪嫌疑人陈某某懊悔地说,“我只是想帮朋友的忙而已,不知道这样是犯法的,我现在真的很后悔……”

2020年7月,浙江省丽水市检察院接到案外人实名举报:丽水市某建筑公司法定代表人吴某某及毛某等人为了逃避债务执行,假借工程方拖欠农民工工资名义,捏造事实,炮制了数十起虚假民事案件。因案涉庆元县,该院随即将线索交由庆元县检察院办理。

庆元县检察院经初步调查后发现,庆元县法院及劳动监察部门受理的172名农民工向丽水市某建筑工程有限公司追索劳动报酬案件中,这家建筑工程公司实际员工只有27人,“讨薪”当事人总数远多于公司职工数,而且大部分当事人都是庆元县本地户籍,地域式、家族式特征明显,颇有蹊跷。

针对案件中的诸多疑点,庆元县检察院根据《关于建立民事诉讼监督协作机制的若干意见》的相关规定,于2020年10月29日将涉及虚假诉讼犯罪案件线索移交给县公安局立案侦查,并指派检察官提前介入,引导侦查取证。

由于涉及人数众多,案情情况复杂,排查工作量大,2020年11月,丽水市检察院在全市检察机关抽调精干力量,会同庆元县检察院组成民事检察办案组,与公安机关一同开展工作,经深入调查,案情逐渐清晰:该建筑工程公司负责人吴某等人因无法偿还欠款,便与公司个人的债权人商量后决定,让他们以农民工“讨薪”的方式通过虚假诉讼优先拿回欠款。

案情核实后,办案人员迅速行动,截至目前,共查处60余起虚假诉讼案件,涉案金额达130余万元,涉案人员60余人。目前,该案仍在进一步办理中。

近年来,随着市场经济的发展和人民群众权利意识的提高,越来越多的人通过选择法律途径,达到化解矛盾、维护自身合法权益的目的。然而在现实中,也有部分当事人在运用法律武器解决矛盾纠纷的同时,虚构不存在的案件事实,构建虚假的法律关系,利用合法的诉权达到非法的目的,既扰乱了正常司法秩序,也严重损害了司法权威和司法公信力。

承办本案的检察官说,从这起案件可以看出,涉案人员大多法律意识淡薄,为了帮助作为“打假官司”的亲朋好友在法院执行中优先受偿,以农民工身份捏造欠薪事实“打假官司”,让自己摊上了真麻烦。

民事诉讼法第一百一十二条明确规定:“当事人之间恶意串通,企图通过诉讼、调解等方式侵害他人合法权益的,人民法院应当驳回其请求,并根据情节轻重予以罚款、拘留;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”刑法第三百零七条之一规定:“以捏造的事实提起民事诉讼,妨害司法秩序或者严重侵害他人合法权益的,处三年以下有期徒刑,拘役或者管制,并处或者单处罚金;情节严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。”2015年刑法修正案(九)也增设了虚假诉讼罪。

“人无信,不知其可也”,诚信是社会主义核心价值观的重要内容,是公民道德的基石。虚假诉讼破坏司法诚信,扰乱正常的诉讼秩序,不利于法治社会建设,侵蚀社会诚信体系。通过虚假诉讼不仅不能实现自身的不法目的,还要承担相应的法律责任。检察官表示,公民一旦确认自己遇到虚假诉讼,可以通过“向法院执行部门提出执行异议,要求中止执行”“向上一级法院申请再审”“向检察院提出抗诉申请”或另行提起诉讼等方式进行救济。当你发现自己的合法权益受到侵害,一定要拿起法律武器来维护自身合法权益,让虚假诉讼无所遁形。

不必找『代办』,司法拍卖挺方便