

# 房屋质量有问题 业主拒交物业费

## 物业告业主,法院判决业主违约,应补交物业费

### 律师:房屋质量存在问题时,拒交物业费不利于维护自己的合法权益



□记者 申利超 通讯员 李惠民 丁战芳

宜阳一小区的业主乔某以房屋有瑕疵、物业公司服务质量差等理由拒交物业管理费(以下简称物业费)。宜阳县人民法院作出判决,判决业主违约,判令其按合同约定支付物业费。

### 业主以房屋有瑕疵、物业服务质量差等理由拒交物业费

郑州一家物业公司受宜阳县某小区开发商委托,对其开发的小区进行物业管理。2007年4月10日,该物业公司依法在宜阳某小区设立宜阳物业,进行物业管理服务。

2008年3月26日,宜阳物业与小区业主乔某签订合约和《住户手册》,对双方的责任和义务进行了明确约定。此后,双方各自履行自己的权利和义务。但2009年3月,乔某没有拿到房屋产权证,加上所购房屋存在墙壁裂缝、起皮,屋顶、阳台漏水等问题,在多次向宜阳物业反映一直未果后,乔某开始拒交物业费。

在多次催交无效后,宜阳物

业将乔某诉至宜阳县人民法院。

### 法院判决业主违约,应补交物业费

宜阳县人民法院在审理后认为,原告宜阳物业与被告乔某之间的物业管理合约,是双方真实意思表示,合法有效,且原告按照物业服务合同约定,完整履行了向被告乔某提供物业服务的义务,被告乔某亦应依照约定完整履行向原告支付物业费的义务,其拒绝支付物业费对原告构成违约,应承担向原告支付物业费的民事责任。判决乔某依约支付拖欠的2009年3月至2011年2月的物业费1310元。

由于物业费的交纳时间原告双方未明确约定,且原告也未提供其向被告催收物业费的证据,因此法院对原告要求被告支

付物业费滞纳金请求不予支持,同时被告以原告物业服务水平不高辩称不承担责任的理由不能成立,法院不予采信。另外,被告提出的房屋产权证书的办理、房屋质量等问题与本案不属同一个法律关系,可另行提起诉讼,本案对此不予审理。

### 律师:房屋存在质量问题时,拒交物业费不利于维护自己的合法权益

河南大进律师事务所律师谢亮介绍,如果在房屋竣工验收时未被发现,而在在使用过程中逐渐暴露出来的在建设过程中存在的房屋质量问题,如屋顶漏水、墙壁裂缝、地面开裂、上下管道漏水等,《物业管理条例》第31条规定,建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担保修责任。根据该条规定,在建设工程的最低保修期限内,建设单位对上述存在的房屋质量问题承担保修责任。

谢亮提醒,当房屋存在质量问题时,业主应先确定是否超过最低保修期限,区分维修责任是谁,固定相关证据,积极主动维护自己的合法权益,拒交物业费不仅不能有效维护自己的合法权益,反而会影响解决房屋质量问题的时机。

## 培育18年 铁树开花了

俗话说“铁树开花,哑巴说话”,足见铁树开花十分罕见。昨日,伊滨区庞村镇的魏先生拨打本报热线66778866兴奋地说:“我养了18年的铁树开花了!”

“这株铁树的树龄快30年了,先我买回来都有18年了。”魏先生说。通过现场测量,魏先生的这株铁树高1.2米,花体高约35厘米,形似玉米棒,顶部较尖,下面逐渐变大,通体长满倒刺,花柱较粗部分直径约16厘米。

据了解,铁树生长缓慢,每年自茎的顶端抽生出一轮新叶,但其开花有很强的地域性,生长在热带的铁树,10年就能开花结果。开花时间通常在春夏之间,因为它非常怕冷,气候略不适宜,便长年不会开花,故有“千年铁树开花”的说法。

记者 张晓理 见习记者 张斌 摄影报道



洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事 文学 休闲 BBS 教育 户外 娱乐

BBS.LYD.COM.CN

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台  
注册人数超过30万 日均页面点击量超过6万

看本地信息 只上洛阳网

- 权威身份: 中共洛阳市委宣传部主管, 洛阳日报报业集团主办, 党报优势, 新闻权威。
- 新闻实力: 十三年成功运营, alexa综合全球排名1.7万, 日均IP量8万, 日均PV量120余万, 全市第一, 全省前三, “洛阳社区”人气火爆, 注册会员超20万人。
- 核心优势: 共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻, 最新鲜, 最生动, 最详尽, 离您最近。
- 荣誉见证: 河南省十佳网站, 全国地方门户创新品牌奖, 网络理事单位。

广告咨询电话: 66233519 地址: 洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼

洛阳人看 洛阳手机报

1. 权威、专业、及时、准确, 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造, 萃取本地、国内、国际新闻要讯, 时尚实用, 贴心贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容非常丰富, 总量占到了60%以上。

定制方法:  
移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。  
联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。

洛阳网 www.lyd.com.cn

洛阳人, 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造, 萃取本地、国内、国际新闻要讯, 时尚实用, 贴心贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容非常丰富, 总量占到了60%以上。

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。  
联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月, 不收GPRS流量费。