

物业服务纠纷多 悉心调解促和谐

近年来，随着城市化进程的加快，业主和物业公司之间的纠纷案件呈现逐年上升的趋势。长岭县人民法院每年接收的涉物业合同纠纷案件就数以百计，“小物业”关系“大民生”，这类纠纷通常矛盾不大、涉案金额较小，可处理不好却有可能激化矛盾。这不，前几天就又发生了这样一件“民生小事”。

案情简介

长岭县某物业公司于 2018 年开始对某小区进行物业管理服务。因楼梯缺角和邻居改装入户门影响出行，业主王某联系小区物业，但经物业维修之后楼梯又再次破损、经物业劝阻之后邻居依然没有将门恢复原状，王某以此为由拒交物业管理费。物业公司多次要求王某支付物业管理费均未果，故诉至法院，要求王某支付自 2018 年以来物业费 1800 元及两年水费 400 元。

调解结案

考虑到金额不大、案情不复杂，本着减少诉讼成本、缩短诉讼期限、维护当事人切身利益的初衷，承办法官闫喜宝决定组织双方进行调解，并用接地气的语言为双方当事人摆事实、讲道理、释法理，一方面，向王某解释物业公司收取物业费是用于整体物业设施的维护保养、正常秩序维护所必需的费用，只有把物业费交上，才能更好地为她服务，而邻居私改入户大门这件事，物业已经尽到了责任，如确实影响出行，需另行起诉邻居。另一方面，向物业公司讲解了《民法典》相关规定，物业应按照合同约定，妥善维修和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，一旦因楼梯破损引起其他问题，损失可能更严重。

在法官的不懈努力下，王某和物业都认识到了自己的错误，最终双方达成调解协议，王某同意缴纳物业费，物业公司也承诺一定把楼梯维修好，至此，这场矛盾纠纷得以圆满化解。

涉物业服务合同纠纷案件重在释法和疏导，长岭法院将继续践行“司法为民”理念，推行“矛盾解纷多元化解”和“分调裁”等机制，为人民群众提供更便捷、更高效、更优质的司法服务。

法条链接

《中华人民共和国民法典》第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。第九百四十四条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。