

商铺与住宅物业费涨幅不一 业主大会决议有悖公平原则



但是有小区商铺业主提出异议,表示自己之前将商铺出租给他人,并未收到表决票,在看到公告后才知道已经召开了业主大会并通过了物业费涨价的决议。几乎全体商铺业主都认为商铺和住宅相比并没有享受到额外的物业服务,涨价决议侵害了商铺业主的表决权和同价享受同等服务的权利。故15户商铺业主共同起诉至法院,请求维护其合法权益。

某小区住宅业主占绝大多数,业主大会通过决议,住宅与商铺物业费涨幅不一,分别为15%与63%,故全体商铺业主起诉至法院要求撤销业主大会的决议。近日,区法院审结这起15个原告的业主撤销权纠纷案,判决撤销业主大会决议中有关提高商铺物业费收费标准的内容。

九亭镇某小区有联排别墅的住宅业主150户,商铺业主15户。从交房至2013年间,小区两次上涨物业费,但住宅与商铺的收费标准统一,均为每月每平方米1.35元。2013年5月,小区业主大会采用书面征求意见的形式,通过决议:提高住宅与商铺的物业费收费标准,住宅每月每平方米1.55元,商铺每月每平方米2.2元,涨幅分别为15%和63%。而该次业主大会决议的投票数及赞成涨价数均超总户数和总面积数的50%,符合相关法律规定。

区法院认为,小区业主大会该次决议程序合法,但是“同等服务、同等收费”是确定收取物业服务费标准的原则,该小区商铺的业主数量远远少于住宅业主,表决内容本身蕴含了住宅业主滥用其多数地位的可能性。而在同一个物业服务区域内,未有证据证明商铺业主享受了更多的服务内容,在法律没有规定商铺的物业费标准须高于住宅的物业费标准的前提下,业主大会的决议,使商铺业主承担了更多的费用,不具有合理性,侵害了商铺业主的合法权益。况且,即便商铺的物业服务成本高于住宅业主,也须在合理的幅度内予以提高。故法院判决撤销业主大会关于提高商铺物业费标准的决议。法院提醒双方当事人,在决议撤销之后,尚需业主大会重新作出合理的调价决议,并重新与物业公司签订物业服务合同或补充协议。对于物业公司多收取的商铺业主的物业费,应当退还业主。



离婚协议有约在先 婚前财产依约分割

原告王女士和被告张先生原系夫妻关系,于2013年4月30日登记结婚,婚后生育一子。2014年3月18日,双方因感情破裂协议离婚。双方就财产达成分割协议,约定出售被告婚前一方购买的房屋,所得房款在还清各项债务后由双方平分,并对相关数额进行了确认。在协议离婚后,张先生认为房屋是自己的婚前财产,与王女士无关,因此不同意出售房屋。王女士便诉至法院,要求张先生支付房屋折价款。

区法院审理后认为,原告王女士和被告张先生之间签订的自愿离婚协议书,系双方真实意思表示,对原、被告双方均具有法律约束力。本案中,虽然系争房屋是张先生婚前购买的,权利人登记也在张先生名下,但依据原、被告签订的离婚协议书,明确在离婚协议生效后,将系争房屋出售,所得出售款在还清债务后由原、被告双方各半所有。双方既然已经离婚,那么这份

离婚协议书也已生效,故双方应按离婚协议书的约定履行相应的义务。在一审判决时双方也同意不出售房屋,但是要支付相应的折价款,因此法院判决由张先生支付王女士房屋折价款共计19.9万元。

区法院认为,婚前个人财产的法定性和当事人在协议中的意思自治并不矛盾。民法调整的是平等主体之间的权利义务关系,属于私法范畴,双方当事人只要具备民事行为能力,意思表示真实,即可就财产事项进行任意处分,但不得违反法律法规,并且不得损害第三人的合法权益。具体到本案来说,双方在离婚中一致确认,对一方的婚前财产进行约定,完全符合当事人意思自治之原则,故应当认定为有效。本案中,虽然双方可就一方婚前个人财产进行处分,但夫妻内部协议不得对抗善意第三人,应扣除属于房屋上的债务部分后,根据协议由双方当事人各自取得一半的份额。



虽然借条和汇款凭证都能提供 但原告前后陈述不一不予认定

在原告Z先生诉被告L女士民间借贷纠纷一案中,Z先生出具了L女士签名的60万元的借条,并且提供了汇款58万元的凭条。但该案经过法院一审和二审,Z先生诉请均被驳回,原因就是其多次违反诚实信用原则,所作陈述前后不一,使得借条的真实性以及与58万元的关联性都难以认定了。

Z先生提起诉讼后,被告L女士在庭审时否认写过借条给被告,并陈述:这张58万元的汇款凭证,是之前她托Z先生帮忙承包工程,而通过案外人J先生分两次给Z先生的共计60万元的所谓“好处费”。后因承包失败,Z先生将“好处费”打还给L女士,但却只返还了58万元,还欠L女士2万元。经过鉴定,这张借条上的签名确为L女士的笔迹,案件似乎朝着有利于Z先生的方向发展。但在法院调查过程中,原告Z先生对借条的形成过程表述前后差异明显。第一次说借条是在L女士家中书写的;第二次又说是在某家商场的咖啡馆里由L女士到楼下的打印室打印好后,再签上名字给他的。法院询问这笔钱是否如L女士所说的是托别人转交给他的“好处费”,Z先生却断然否认,辩称是妹妹的卖房款。

经法院依职权向银行调查后发现,Z先生的这笔款项并非来自其妹妹的账户,是L女士所说的案外人J先生打给他的。

法院最终认定,Z先生虽然有借款人署名为L女士的借条及银行汇款凭证为据,但其对取得该承诺书的地点和方式前后说法不一、对款项的来源作虚假陈述,对其与案外人J先生之间的关系刻意隐瞒,显然违背了诚实信用原则。该承诺书的证明力存在瑕疵,不足以证明原告与被告之间存在借款关系的事实。Z先生不服提起上诉,市一中院也在二审中驳回其上诉,维持原判。

区法院认为:借贷关系成立应当具备两个要件:一是当事人双方达成借贷合意;二是贷款人将借款交付借款人。本案中原告交付58万元给被告的事实无异,但是并未有证据证明其是借款。由于原告Z先生在案件审理中多次违反诚实信用原则,作前后不一的陈述,使得借条的真实性以及与58万元的关联性都难以认定。诚实信用原则作为民法的基本原则之一,需要任何一方当事人予以遵循,违反诚实信用原则,每个人都应为自己的不诚信埋单。

追尾豪车遭遇天价修理费 执行法官积极协调终解决

“80后”小伙小李驾驶车辆将一辆价值近900万元的劳斯莱斯追尾,豪车维修费花去近80万元,区法院的执行法官考虑刚到上海创业的小李经济承受力有限,经多方协调最终圆满化解纠纷。

2013年2月15日傍晚,小李驾驶一辆明锐轿车在G60松江段的高速行驶时,因夜幕视线较差,刹车不及将在他之前行驶的一辆车辆追尾,本想只是一起普通的交通事故,可当小李下车查看时顿时傻了眼,对车颇有研究的他发现,自己追尾的竟是一辆劳斯莱斯幻影车,价值近900万元。眼前被追尾的这辆幻影的保险杠已直接脱落,后备箱已然变形,此时的小李才知道自己祸闯大了。后经交管部门认定,小李驾驶车辆因超速避让不及而追尾前车,对事故承担全部责任。而劳斯莱斯车主刘某为

维修车辆共花去近80万元,法院最终判决小李承担该笔维修费及赔款。

案件进入执行程序后,执行法官首先从小李所投的第三者责任险中将50万元先行赔付。后经过多方调查与走访,执行法官发现小李大学毕业后刚到上海创业不久,而老家里父母身体也不好,所以一直过着较为节俭的生活。因为业务需要他才贷款买了一辆轿车,事故发生后,小李也很积极配合并表示愿意将车辆卖掉来偿还赔款。在掌握这些情况后,执行法官积极做刘某的思想工作,考虑到小李的情况,也不想让他背负太多压力,被追尾车辆的车主刘某最终也爽快作出让步,表示对余下30万元的赔款,小李赔付一半即15万元即可,最终双方在法官的调解下达成了执行和解协议。

