

未经业主大会同意续聘物业公司

业委会被业主告上法庭 法院一审判决撤销物业服务合同

“虽然业委会上诉了,但是我们相信法律的公平公正。”8月4日,郧阳区城关镇体育场社区幸福溪里小区业主魏师傅向记者说。

此前,该小区业主将业委会告上法庭,称其未召开业主大会,擅自与物业公司签订物业服务合同,侵犯了业主权益。一审法院经审理认为,业委会程序违法,判决撤销该物业服务合同。目前,业委会已向市中级人民法院提起上诉。

■文、图/记者 徐国文

0719—
8110110
13807280110 微信同号



幸福溪里小区。

谁的信鸽走失了? 已被好心人收留

■记者 赵清 实习生 毛雪

本报讯 信鸽“误入”车间,被好心人收留。昨日,市民吴先生希望通过本报寻找失主。

据吴先生介绍,8月4日8时30分许,他和同事正在白浪一工业园车间里干活。“突然看到角落里有个东西在动,走近一看是鸽子,看起来没力气,走不动路。”吴先生说,鸽子有一个脚环,上面有一串编号,看起来像是手机号码,可就是打不通。

吴先生观察信鸽状态后,推测它可能是因缺水或体力不支导致行动困难,“信鸽的羽毛还算整齐,不像受了重伤,喂了点水后精神好多了。”

为避免信鸽再次走失或受到惊扰,吴先生找来一个笼子,暂时将其安置在车间角落,打算先照料观察,再想办法联系失主。

记者根据信鸽脚环上11位数字的疑似电话号码,试图联系对方,显示为河南南阳的手机号码,一直被挂断。记者发短信表明身份,对方也没有回应。

8月4日下午,记者联系上信鸽爱好者鲁先生,他表示将前往现场看看,如果方便的话将信鸽带回,与其饲养的几十只信鸽共同生活。当日17时许,鲁先生致电记者,表示吴先生决定自己暂养信鸽,待进一步寻找失主。

烟草专卖普法案例解析

法人换了 许可证变更申请 该由谁提出?

零售户赵先生:我们公司是家主营卷烟、酒水、茶叶等商品的零售企业,办有烟草专卖零售许可证。最近,公司变更了法定代表人。请问公司烟草专卖零售许可证的法定代表人变更申请应由前法人还是新法人提出?

烟草专卖局工作人员:你们公司变更烟草专卖零售许可证法定代表人的申请应由新法人提出。

《中华人民共和国市场主体登记管理条例实施细则》第三十三条规定,市场主体更换法定代表人、执行事务合伙人(含委派代表)、负责人的变更登记申请由新任法定代表人、执行事务合伙人(含委派代表)、负责人签署。

通讯员 周学平

业主 业委会擅自和物业公司续签合同

幸福溪里小区位于解放南路13号,于2016年陆续交付使用,共有8栋楼12单元,居民1000余户3000余人。

魏师傅介绍,2019年,小区第一届业委会成立,并引进一个前期物业。2020年8月,经过招投标程序,小区引进十堰旭阳物业服务有限公司(以下简称“旭阳物业”)为小区提供物业服务,服务期限自2021年1月1日至2022年

12月31日。

合同期满后,旭阳物业未与业委会签订新的物业服务合同,但继续提供物业服务。

今年1月,小区电梯内张贴的“业委会致全体业主的一封信”引起业主的关注。“其中提到,小区在一个月内完成了物业服务合同签订等工作,但我们业主都不知情。”魏师傅对此印象深刻。

“根据法律规定,选聘物业公司

应经过业主大会表决,业委会怎么能擅自签订物业服务合同,选聘物业公司呢?并且一签就是4年(2025年签订之日起至2029年1月10日)。”魏师傅说,业委会的行为让许多业主感觉权益受到侵犯。

魏师傅告诉记者,随后48名业主联名提交意见,要求业委会依法召开业主大会选聘物业公司,但未获回应。最终,他们将幸福溪里小区业委会告上法庭。

业委会 已公示并征求意见,但反对意见“不合规”

这起业主撤销权纠纷案于今年5月19日在郧阳区人民法院开庭审理,原告、被告及旭阳物业均出庭。

对于原告诉求,小区业委会、旭阳物业辩称,去年12月24日,旭阳物业向第三届业委会提交了续签物业服务合同的书面申请。今年1月3日,业委会向社区汇报后召开会议,全体业委会成员全票通过续聘旭阳物业,并“广泛征求了业主意见”,还发布了公告。

1月7日,社区组织召开全体业委会成员及楼栋长代表会议,就续聘及

续签物业服务合同等内容展开讨论,全体代表无人提出异议。1月9日,业委会再次召开关于物业服务合同内容增加部分的会议,并将合同草案张贴公示。

对于魏师傅等48人提交的联名意见,业委会称,意见多为一人代签,严重不符合“一人一提”规则。据此,经会议表决,该意见不符合规则,且提议人数没有达到小区总人数的一半,故不予采纳。

1月17日,业委会与旭阳物业正

式签订包干制物业服务合同。2月17日,正式合同张贴在小区公示栏,供全体业主查阅监督。

其综合认为,幸福溪里业委会与旭阳物业签订物业服务合同系双方真实意思体现,内容合法有效;业委会依法成立,有权代表业主与物业服务企业续签案涉合同;案涉合同签订后依法提交房管部门备案并得到认可,生效并已履行;案涉合同内容并不存在侵犯业主权益,续签合同程序合法,应依法驳回原告的诉讼请求。

一审法院 业委会程序违法,判决合同撤销

法院审理指出,《民法典》第278条明确规定,选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人由业主共同决定。

法院认为,旭阳物业在幸福溪里小区的物业服务合同到期后,幸福溪里业委会在未召开业主大会进行投票表决的情况下,决定选聘旭阳物业为幸福溪里小区的物业服务企业,违反了《民法典》第278条的规定,损害了业主享有的对选聘物业服务企业的表决权。

李师傅、魏师傅作为幸福溪里小区业主,在一年期间内行使业主撤销权,请求撤销幸福溪里业委会选聘旭阳物业为幸福溪里小区物业服务企业的决定,符合法律规定,法院予以支

持。

针对幸福溪里业委会辩称其通过在小区张贴《公告》的形式告知了业主的相关权利。法院指出,该《公告》内容为:“幸福溪里小区业主委员会依据业主大会表决通过的《议事规则》有关规定,决定继续聘用十堰旭阳物业服务有限公司,续聘期限为四年(2025年签订之日起至2029年1月10日)。”

法院认为,业委会未能提供证据证明该《公告》在小区张贴的具体范围及业主知晓情况。更重要的是,《公告》内容并未告知业主对选聘旭阳物业享有表决权,也未说明如何行使该权利。从结果看,业委会亦未能证明该《公告》发布后,有“专有部分

面积占比三分之二以上业主且人数占比三分之二以上业主参与表决”并形成有效表决结果。因此,法院对业委会的辩解理由不予采纳。

最终,法院一审判决,撤销幸福溪里小区业委会于2025年1月17日作出的选聘十堰旭阳物业服务有限公司为郧阳区城关镇幸福溪里小区物业服务企业的决定。

近日,记者来到幸福溪里小区,小区业主纷纷向记者反映小区现状。

“小区目前存在不少问题,我们迫切希望能尽快召开业主大会,对小区问题和未来发展进行表决,但至今未能成功。”李师傅表示,“希望在相关部门的介入下,业主大会能尽快举行。”