

# 业主拖欠6年物业费 却说业委会应该给他57239元

## 杭州网红小区里的这件事,请你来评评理

本报记者 黄伟芬

杭州文二西路兰桂花园小区,业主们的福利让人羡慕。

前几年过年发超市卡,组织退休老人春游秋游,端午节送咸鸭蛋和粽子。最近两年,垃圾分类做得好,每半年业委会奖励30斤大米。

最最实惠的是物业费补贴。因为小区经营性收入好,2019年到2021年,业主能够享受70%的物业费补贴。用小区业主的话来说,前脚刚交完本年度物业费,后脚补贴就到账了。

福利好到这个地步,是不是小区就没有纠纷呢?并不是。最近,业委会主任周国柱收到西湖区人民法院的短信通知,这是一则业主提起的物权纠纷,标的额为57239元。

昨天钱江晚报·小时新闻记者了解到,这和物业费有关。不是一桩,实际上有两桩官司,发生在物业公司、业委会、业主之间。

第一桩是物业公司起诉小区某业主,要求其缴纳2015年10月1日至2021年3月31日期间的物业费,共计39187.28元。西湖区人民法院已经判决,要求业主支付该笔费用及逾期违约金。

对此,这位业主不认可,已经向杭州市中级人民法院提起上诉。不仅如此,业主提起了另一个诉讼——要求业委会支付物业费补贴57239元。



扫二维码  
请你来评评理

### 物业费纠纷 10年前就开始了

记者先捋一下两桩官司。马先生一家20多年前买了小区一套房,也一直住在这里。

从2015年10月1日开始,马先生一家没缴纳物业费。因此,物业公司向法院提起诉讼,要求其支付拖欠的费用。也许有人好奇,为什么马先生不认可,不仅向中院上诉,还提出一笔高于物业费的补贴呢?

这事要从10年前说起。周国柱告诉记者,“这户业主家2011年的时候因为不满意涨物业费,所以有几年时间没有交,后来是法院强制执行的。”

兰桂花园小区有公寓和别墅,2011年,别墅的物业费从每月1.8元/平方米涨到了2.6元,马先生觉得不合理,因此拒缴。马先生的说法是这样的:“我们觉得小区物业费应该分成三档来收取,别墅、双拼和公寓应该是三个价钱。”

马先生说,自己家和隔壁邻居之间有一堵墙是共用的,严格说起来应该是“双拼”并非独栋别墅,“我们小区是绿城物业,绿城物业在其它小区就有这么分档收费的。”此外,马先生说,独栋别墅和他们家的“双拼”当年购买的时候价钱也是不一样的。因此,他对收费标准不认可,所以才没有缴纳。

当时,法院执行了马先生一家2011年10月1日到2015年9月30日期间的物业费。

2015年10月1日起,马先生一家为什么又没有交物业费?他说:“当年我们交完了物业费,业委会应该把几年的物业补贴给我们,但是我们既没有收到这笔钱,后面也没有人管我们收物业费,我们以为是从补贴这里扣的。”

马先生按照房屋面积、每月应该缴纳的物业费、业委会发放的物业补贴,算出来的补贴一共为17351元。

### 业主参考之前的判决 业委会专门修改相应规定

马先生认为物业费补贴属于小区共有财产和财产性收入,自己作为小区业主理应享有。

此外,马先生还和记者说了小区的另一业主关于要求撤销业委会对其不能享受福利和投票权的决定的诉讼,当年经过一审、二审,最终业主胜诉。当年这个官司的争论焦点之一也是物业费补贴。

从2011年开始,兰桂小区的业主都能获得一笔物业费补贴,补贴金额随着经营性收入的增加历年有所调整。

“未缴纳物业费的业主能否享受福利和投票权?”马先生觉得法院都判业主赢了,自己当然也应该享有同等权利。

记者了解到,2017年的时候,兰桂花园业委会特意修改了《兰桂花园业主管理规约》第三十七条,“业主拒付物业服务费、泊位费,业委会可以限制其行使担任业委会委员、表决权、经营性收益分配权的权益”,并增加一款,“拒付物业费是指业主在一个自然年度内,经催告,截至该年度最后一日仍不交纳物业费,无权享受该年度的物业补贴费,等其主动缴清后恢复”。



周国柱说这是经过表决通过,并发送给全体业主并报房管局报备的。

对此,马先生认为即便如此,自己不能享受到2017年10月15日之后的福利,那么规定修改之前的权益自己还是应该享有的,“扣掉绰绰有余。”

马先生还说:“只有去年10月份的时候,物业工作人员来我家收过物业费,我把业委会应该给我补贴这事说了之后,他们就走了。今年1月份我们家在三亚,接到法院电话说要打官司,我们3月份回来之后开始处理的。”

这就是最近这两桩官司的始末。

### 到底是不是糊涂账 请你来评评理

关于马先生算出来的57239元补贴,他一共分了5笔费用。2011年4月1日至2015年9月30日物业费补贴17351元;2015年10月1日至2017年12月31日物业费补贴7398元;2018年1月1日至2021年3月31日物业费补贴18564元;利息5126元;历年福利8800元。

对于怎么解决这件事,记者也听了双方的想法。马先生表示,如果可以,自己愿意接受调解,“我年纪大了,身体也不好,但是该是我的权益要给我的。”

他的诉求,业委会主任周国柱表示不能接受。“已经通过的决议怎么好改的呢?哪怕他今年12月31日来缴清物业费,该他享受的补贴还是会给到他的,之前的当然不能给了,每年端午节发的粽子和咸鸭蛋,难不成一直给他留着?”周国柱说,“就像他们家垃圾分类做得好,该奖励的大米,也是给他们的呀。”

这桩纠纷谁有理?这笔钱到底是不是糊涂账?读者可到小时新闻来评评理。

这件事最后如何了结?能顺利调解还是会走上法庭?记者会继续关注。