

# 经历6次判决终胜诉 云中盛景业主自己选的物业公司却难进驻

**新报讯(草原云·北方新报首席记者 高志华)** “我们是呼和浩特市赛罕区云中盛景小区居民。2020年底,小区业委会成立。业委会成立后,开发商内蒙古创业置业有限责任公司(以下简称创业置业地产)在没有全体业主共同决定下,违反规定私自与内蒙古聚匠物业服务有限公司(以下简称聚匠物业)签订物业代管协议。小区业委会因此多次组织召开业主大会,由业主大会决定开发商选定的物业是去是留。因为此事,小区业委会打了6次官司,法院最终判定开发商与物业公司签订的代管协议无效,业主大会通过投票的方式更换物业的做法合理有效。但开发商指派的物业公司不离场,业委会新招标的物业公司无法进场。这事不知道谁能管一管?”近日,云中盛景小区的部分居民向记者求助。

11月13日,记者来到云中盛景小区。据小区居民介绍,云中盛景小区自2017年交付以来分为南区(B区)、北区(A区),两个区由不同的前期物业服务公司提供服务。内蒙古翔盛物业服务有限公司(以下简称翔盛物业)为A区前期物业服务公司,聚匠物业为B区物业服务公司。2020年12月25日,云中盛景小区第一届业主委员会成立并备案。2021年7月30日,翔盛物业张贴《重要通知》说在与创业置业地产协商后,由创业置业地产接管A区物

业服务工作。2021年7月30日,创业置业地产与聚匠物业签订《物业代管协议》,代管北区(A区)物业服务事项。2021年10月8日,创业置业地产与聚匠物业又签订《物业管理服务合同书》,约定聚匠物业于2021年10月8日起至2026年10月7日管理云中盛景小区。按照《物业管理条例》第二十四条:“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位,应当通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业……”及《民法典》第二百七十八条第一款第四项,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。创业置业地产与聚匠物业没有经过全体业主的共同决定,直接签订了《物业代管协议》及《物业管理服务合同书》,违反了相关法律法规,应属于无效。

于是,云中盛景小区业委会于2021年7月至10月组织召开业主大会,业委会于2021年10月13日发出《云中盛景第二次业主大会表决结果的公示》,经业主大会投票决定重新选聘新的物业服务企业。公示发出后,业委会多次下函要求聚匠物业撤场并移交资料。在此期间,小区内7位业主以云中盛景业委会组织召开的第二次业主大会不合法、业委会成立不合法为由将云中盛景小区业委会告上法庭。经赛罕区、呼和

浩特市两级人民法院审理,2022年,法院判决撤销云中盛景业委会于2021年10月13日发出《云中盛景第二次业主大会表决结果的公示》。2022年,云中盛景业委会以聚匠物业进驻小区违反相关法律规定为由,将开发商和聚匠物业告上法庭,经赛罕区、呼和浩特市两级人民法院审理,2023年8月25日,法院最终判决创业置业地产与聚匠物业签订的《物业代管协议》及《物业管理服务合同书》无效。此后,云中盛景业委会是否重新招聘物业召开业主大会。2023年12月29日,业委会再次发出《云中盛景小区业主大会投票表决结果公告》,公告结果为小区绝大多数业主同意重新选聘物业。公告发出后,云中盛景小区又有7位业主向法院提起诉讼,要求撤销业委会于2023年12月29日发出的《云中盛景小区业主大会投票表决结果公告》。经赛罕区、呼和浩特市两级人民法院

的审理,于2024年10月29日作出最终判决,《云中盛景小区业主大会投票表决结果公告》合法有效。

“经过3年6场官司,小区居民以为终于可以按照自己的意愿选择物业了。但我们拿着判决书找到相关单位时,还是没有人管。”采访时,小区居民及部分业委会的代表对记者说。

11月13日,记者就此事采访了聚匠物业云中盛景客服中心的申经理。她向记者介绍,聚匠物业想与业委会签订物业服务合同,但业委会不同意。按照公司法务的说法,聚匠物业在云中盛景属于事实服务,所以不认可法院的判决。

11月18日,记者又来到赛罕区昭乌达南路街道办,物业办的赵海军主任在接受记者采访时说,云中盛景业委会在召开业主大会的时候没有按照物业办的指示去做,如今法院有了判决结果,那就让法院去执行好了。

## 楼顶脱落水泥片伤人责任谁担?律师说法来了

### ◎新闻追踪

**新报讯(草原云·北方新报首席记者 张弓长 记者 范亚康)** 11月13日,《北方新报》以《老人被天降水泥片砸伤头部,谁负责?》为题,对鄂尔多斯市康巴什区的六旬老人刘女士被小区内楼顶脱落的水泥片砸伤头部,问题迟迟得不到妥善解决的情况进行了报道。报道刊发后,记者对此事又进行了追踪采访。

11月18日,内蒙古法砾律师事务所律师米奇在接受记者采访时表示,《中华人民共和国民法典》第一千二百五十三条规定:建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置

物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。米奇律师说,根据上述法律规定,物业公司对小区内建筑物共有部分有审慎管理义务,有义务对建筑物进行检查、维修、养护等。如果物业公司未提供证据证明已经尽到检查、维修、养护等的义务,例如排除空鼓险情或进行下一步维修等,应推定对受害人遭受的人身损害存在过错,应承担该建筑物脱落、坠落损害的侵权赔偿责任。另外,如果小区外墙附属物脱落是由于质量原因造成的,且在质保期内,开发商亦应承担维修费用和损害赔偿。

