

业主要求公示费用收支 物业公司是否有权拒绝

业主起诉物业公司要求提供前期物业服务合同、物业费收入与支出情况等,物业公司是否有权拒绝?近日,北京市第三中级人民法院的一纸判决给出了答案:业主在法律规定的范围内行使知情权,物业公司应积极配合。

据了解,北京市某小区的9位业主认为,物业公司存在未向业主公开其与开发商签订的物业服务委托协议等文件、未公示物业公司物业费收支、未公示供水供电协议及水电费每年的收支、未向业主公开停车收益等情况,故向法院提起诉讼要求物业公司向其提供相关资料,以保障业主知情权。对此,物业公司表示同意提供物业合同,但关于物业费收支情况仅同意提供近两年的数据,且不同意公开水电费收支及公共部分收益等信息。

一审法院判决物业公司向业主公布相关物业费、水费、电费收入和支出情况报告并提供查阅,公布小区出租地下停车场共有部分的停车收益、电梯广告收益、丰巢快递柜收益、售卖零食和饮料的自动贩卖机收益报告并提供查阅。物业公司不服一审判决,上诉要求改判驳回业主的一审全部诉讼请求。

北京三中院审理后认为,业主对小区公共事务和物业管理的相关事项享有知情权,可以向业委会、物业公司要

求查阅依法应当向业主公开且确由业委会和物业公司掌握的情况和资料。业主知情权旨在获取法律规定范围内的公示材料。物业服务企业在履行物业服务中形成的相关材料、掌握的相关信息,有的应以公示的形式向业主告知,有的应以建立档案的形式予以保存,无需向业主公示。

据此,法院结合相关规定,支持了业主有关要求物业公司公布物业费收入和支出情况、水电费收支详情、地下停车场共有部分的停车收益、电梯广告收益、丰巢快递柜收益、售卖零食和饮料的自动贩卖机收益报告并提供查阅的诉讼请求,驳回了超出法定公布、查阅范围的其他诉讼请求。

法官庭后表示,根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十三条规定,业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的,人民法院应予支持:建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;管理规约、业主大会议事规则,以及业主大会或者业主要求的决定及会议记录;物业服务合同、共有部分的使用和收益情况;建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况;其他应当向业主公开的情况和资料。

徐伟伦

老人赠百万元给未出生孙子 小儿子起诉要求平分被驳回

爷爷去世前,赠给未出生孙子100万元。然而爷爷去世后,孩子叔叔认为爷爷的安排不公平,并诉至法院。近日,安徽的这起案件引发关注。

法院:赠与行为有效

老强(化名)因突发疾病住院治疗,在生命垂危之际,因大儿媳已怀有双胞胎,遂决定将自己积攒的100万元存款赠与即将诞生的两个孙子。老强离世后不久,大儿媳顺利诞下两名健康婴儿。

然而,老强二儿子小强知晓后对父亲的安排强烈不满。小强认为,父亲在决定赠与这笔款项时,两位侄子尚未出生,不应具备继承资格,该笔资金应作为遗产由兄弟二人均分。面对家庭内部的矛盾分歧,案件最终诉诸法律途径解决。

法院审理认定,老强将100万元赠与孙子的行为符合法律规定,赠与合同合法有效。基于这一判决结果,小强要求分割该笔款项的诉求未能获得法院支持。

律师说法

老强的行为属于赠与还是遗嘱继承?未出生胎儿能否接受赠与?江苏岸东律师事务所

钟金仟律师认为:老强的行为属于赠与。赠与需真实的意思表示且生前完成财产交付;遗嘱则需符合法定形式,《民法典》规定有效遗嘱的形式有自书、代书、打印、录音录像、口头、公证遗嘱等,且以被继承人死亡为财产分割的前提条件。本案根据现有信息显示,老强生前该笔财产已完成转移(即存款支付)。因此,该笔款项的性质应为赠与而非遗产,且赠与合同已生效。

未出生胎儿能否接受赠与?根据《民法典》第十三条规定,自然人从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务。但为了进一步保护胎儿出生前的合法利益,《民法典》第十六条规定,涉及遗产继承、接受赠与等胎儿利益保护时,胎儿视为具有民事权利能力。但若胎儿娩出时为死体,则其民事权利自始不存在。

因此本案中,老强在生命垂危时明确表示将存款赠与即将出生的双胞胎,属于对胎儿合法利益的保护。两个孩子顺利出生且健康存活,则老强的意愿应被法律认可,胎儿可接受赠与。



厚道齐鲁地 美德山东人

第八届全国道德模范及提名奖获得者中的山东人

山东省文明办 大众报业集团



厚道齐鲁地 美德山东人

五岳独尊

山东省文明办 大众报业集团