

上海市浦东新区人民法院

民事判决书

(2022)沪0115民初33940号

原告：上海九瀛物业管理有限公司，住所地上海市浦东新区祝桥镇祝潘公路68号1层。

法定代表人：顾百龙，执行董事。

委托诉讼代理人：王丽，上海九泽律师事务所律师。

委托诉讼代理人：何梦真，上海九泽律师事务所律师。

被告：张连娟，女，1955年4月3日出生，汉族，住上海市浦东新区。

原告上海九瀛物业管理有限公司（以下至判决主文前简称九瀛物业公司）与被告张连娟物业服务合同纠纷一案，本院于2022年5月7日立案受理后，依法适用简易程序，于2022年7月14日、11月9日公开开庭进行了审理。原告九瀛物业公司的委托诉讼代理人王丽到庭参加诉讼，被告张连娟经本院传票传唤未到庭参加诉讼。本案因新冠肺炎疫情防控曾中止审理。本案现已审理终结。

原告九瀛物业公司向本院提出诉讼请求：1.判令被告支付原告自2014年2月至2020年12月的物业费人民币7,908.50元（2014年2月至2015年1月按照0.50元/月/平方米标准收取；2015年2月至2020年12月按照1.07元/月/平方米标准收取）；2.判令被告支付滞纳金2,372.55元；3.被告承担诉讼费。诉讼过程中，原告放弃向被告主张滞纳金的诉讼请求。事实和理由：原告系上海市浦东新区祝潘公路301弄祝安苑小区的物业服务企业，被告系上述小区70号701室的业主。自2014年2月至2020年12月，被告拖欠7年物业费7,908.50元未付。期间，原告多次催讨，被告拒绝支付。故原告向法院提起诉讼，要求判令如所请。

被告张连娟未具答辩。

本院经审理认定事实如下：2020年3月20日，原告和上海市浦东新区祝安苑小区业主大会、业主委员会签订《物业服务合同》，约定原告为祝桥镇祝潘公路301弄祝安苑小区提供物业管理服务，收费标准为高层1.07元/月/平方米、多层0.65元/月/平方米；业主应在每年第一季度履行交纳义务，最晚以当年底之前结清；合同期限3年，自2020年1月1日起至2022年12月31日止等。原告实际自2019年9月始入驻祝安苑小区进行物业管理服务。

2020年8月1日，原告出具《通知》并张贴于小区内每个楼栋口，告知业主：从2020年9月起，取消政府补贴，向业主全额收缴物业服务费。物业公司为了让业主有个过渡期，决定自2021年1月起恢复执行原物价局核定价格标准，多层0.65元/月/平方米，高层1.07元/月/平方米。凡在2020年内缴清之前拖欠物业费的业主仍按多层0.30元/月/平方米、高层0.50元/月/平方米的价格收取。逾期缴纳的将按新的标准收取，如被诉讼，再追加诉讼费和滞纳金并纳入诚信记录等等。

2022年6月8日，上海市浦东新区祝桥镇祝安苑居民委员会、祝安苑小区第二届业主委员会向本院出具《证明》，载明：祝安苑小区自2013年1月3日开始安置入住，物业管理服务工作由镇属上海祝城物业管理有限公司（以下简称祝城物业公司）承担，至2019年

8月31日止；物业收费标准：《祝桥·祝安苑业主（住户）手册》之规定：电梯房一楼以上1.07元/月/平方米、电梯房一楼及非电梯房户0.65元/月/平方米。期间祝桥镇人民政府为鼓励业主的缴费积极性，实行缴费补贴政策。凡业主主动缴费的，给予分别电梯房二楼以上补贴0.57元/月/平方米，电梯一楼和非电梯房补贴0.35元/月/平方米，目前已取消补贴政策……自2019年9月1日起，由原告九瀛物业公司承担物业管理服务，所欠物业费委托原告收取。

审理中，原告自述2020年9月1日开始政府取消了物业费补贴，为激励广大业主自觉缴纳物业费的积极性，原告自我让利4个月，即从2021年1月1日起全面按原核定价收取。另查明，2019年9月1日，原告和案外人祝城物业公司签订《陈量物业管理费转让书》，约定祝安苑小区自2019年9月1日起由原告接管，同时至2019年8月19日止历年拖欠的陈量物业费转让给原告收取，其中商铺陈量欠费747,816元（2元/月/平方米）、居民业主陈量欠费为832,531元（小高层1.07元/月/平方米、多层0.65元/月/平方米），合计1,580,347元。2019年9月15日，祝城物业公司出具《委托书》，载明：“……祝安苑小区自2019年9月1日起由上海九瀛物业管理有限公司接管，由此小区历年陈量物业应收缴款委托该公司收款。”

被告系上海市浦东新区XX镇XX公路XX弄XX号XX室房屋的业主，建筑面积96.48平方米，于2013年1月21日签署了该房屋《祝安苑业主（户）入住房屋验收表》，于2015年7月8日办理了房产证。被告未支付原告2014年2月至2020年12月的物业费。

上述事实，由《物业服务合同》、《陈量物业管理费转让书》、《委托书》、《证明》、不动产登记信息、庭审笔录等在案佐证。

本院认为，建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。原告作为被告所在小区的物业管理服务公司，在履行合同义务的同时，依法享有向业主收取物业管理费的权利，被告作为业主亦应按约定交纳物业管理费。原告虽于2019年9月1日起对案涉小区提供物业管理服务，但根据祝城物业公司与原告签订的《陈量物业管理费转让书》、《委托书》，双方就祝城物业公司为案涉小区提供管理服务期间的物业费等已达成了委托原告收取的合意，该合意是双方真实意思的表示，合法有效，故原告向被告主张祝城物业公司管理服务期间的物业费于法有据，本院予以支持。

现原告诉请被告自2014年2月至2015年1月按照0.50元/月/平方米、2015年2月至2020年12月按照1.07元/月/平方米的标准支付物业费的意见，本院认为，原告自述自2020年9月开始政府取消了相关物业费补贴、自我让利即从2021年1月1日起全面按原核定价收取，故原告主张2021年1月1日之前的物业费按合同原价收取，有失公平、有违诚信，自2014年2月至2020年12月的物业费应按0.50元/月/平方米的标准计算为4,004元。原告申请撤回逾期付款滞纳金的诉请，于法不悖，本院予以准许。需要指出的是，小区良好环境的营造，离不开物业服务企业与业主的相互配合，原告作为物业服务企业，应将向业主提供优质服务放在首位，对于业主反映的问题，应当及时沟通、处理，进一步改善服务水平，提高业主对物业服务的满意度；业主对物业服务企业的服务不满意，可提出合理的建议及整改意见，必要时也可通过有关部门督促物业服务企业提高服务质量，而不应采用

拖欠物业费的方式。

综上，依照《最高人民法院关于适用时间效力的若干规定》第一条第二款，《最高人民法院》第一条，《物业管理条例》第七条第（五）项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十七条的规定，判决如下：

被告张连娟于本判决生效之日起十日内支付原告上海九瀛物业管理有限公司自2014年2月至2020年12月期间的物业费4,004元。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费50元，减半收取计25元，由被告张连娟负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审 判 员
书 记 员

姚利伟
沈洁

二〇二二年十一月十四日