

新房还没拿到就要交物业费 常州一物业公司被指伪造业主签名

律师:签名如果确属伪造,合同就不具备法律效力

“

新房刚交付不久,常州的陆先生就发现,物业合同上的业主签名是伪造的,他本人从未在这份合同上签过字。此后,他向开发商、物业公司讨要说法,遗憾的是至今未得到满意答复。3月27日,涉事单位西藏新城悦物业服务股份有限公司常州分公司一位负责人告诉现代快报记者,物业合同是2022年签订的,物业公司去年才进场,他们对此并不知情,而当初的楼盘销售人员同样表示不知情。

3月28日,常州市新北区三井街道物管部门告诉现代快报记者,对于陆先生反映的其他问题,他们已经督促加快整改,但物业合同属于双方的民事行为,并不在物管部门的管辖范围,建议陆先生通过法律途径维权。

现代快报/现代+记者 宋体佳

业主:新房物业合同上的签名是伪造的

陆先生告诉现代快报记者,2022年,他花费约500万元购买了常州新北区华宇新城天境(备案名云镜花苑小区)的精装修房。按照销售合同,交房时间为2023年9月30日,但直到当年10月28日开发商才向业主寄送了《交付通知书》,要求业主10月30日至11月4日内办理交付手续。

“开发商以疫情期间为由延期

交付,对于业主没有任何补偿。”陆先生称,业主在验房时发现房屋存有问题,要求开发商整改后再办理交付。没想到,对方非但不予理睬,还强制要求交付,还在实际未完成交付时就开始收取物业费。

“拿房时物业把新房交付跟物业费捆绑,不先交物业费就不能拿房,当时这种做法就让人很不舒服。交完费我想要一份物业合同,看看收费标准

和具体内容,但要了两个月物业拖着不给。”陆先生介绍,经过长达两个月的交涉后,物业公司终于向他提供了一份PDF格式的合同,但他很快就发现,合同业主签名栏中,自己的签名全都是假冒的。“这根本就不是我的笔迹,我肯定没签过这份合同。”陆先生称,乙方业主签名的笔迹与甲方物业公司的签字笔迹十分相似,他怀疑物业公司伪造了业主的签名。

物业:合同跟我们没关系;销售:业主不必太较真

陆先生介绍,在发现上述问题后,他随即和物业公司交涉,但对方坚称合同中的签名就是他本人签署的。“他们说,当初物业公司直接把空白的物业合同协议在买房初期给了营销,然后跟购房合同一起签订的,业主和营销各留一份。但实际上我之前并没有这份合同,甚至从一开始就不知道这份合同的存在。”

沟通无果后,陆先生又找到当初的楼盘销售人员,对方表示确实有业主没签合同。在陆先生提供的

微信聊天记录中,在回答物业合同相关问题时,销售人员说:“有的(业主)签了,有的没有签,因为当时有段时间,没有拿到物业合同,所以那段时间买房的业主就没有签。”陆先生称,经过与物业公司多次交涉无果后,他只能按照对方要求交完物业费,拿了房。但物业合同上的签名究竟是不是伪造的?该怎么处理?陆先生至今未得到满意答复。

3月27日,涉事物业公司一位王姓负责人向现代快报记者回应,

陆先生提出质疑的那份物业合同是2022年签订的,但他们物业公司直到2023年下半年才进场,她并不清楚合同签订时的情况,同时表示“物业合同是和购房合同一并签的”,要找当时的营销才知道。随后,现代快报记者又根据陆先生提供的信息联系到当初的楼盘销售,被问及物业合同上的业主签名是否造假时,该人员先是声称不知情,后又表示,这份合同对业主并不构成约束,不必太较真。

律师:签名如果确属伪造,合同就不具备法律效力

在陆先生提供的《前期物业服务协议》中,甲方物业服务企业为西藏新城悦物业服务股份有限公司常州分公司,内容约定:“乙方同意从书面交付通知约定的交付使用之日次月起开始向甲方交纳物业服务费和电梯运行维护费”,双方的合同关系要等到“协议期满、开发企业另聘物业服务企业或业主大会选聘物业服务企业时终止”。陆先生称,他们并未更换过物业公司,且物业公司也正是依据这份合同要求他交纳物业费的。也正是因为如此,对于不知情以及不具备约束力的说法,他并不认可。

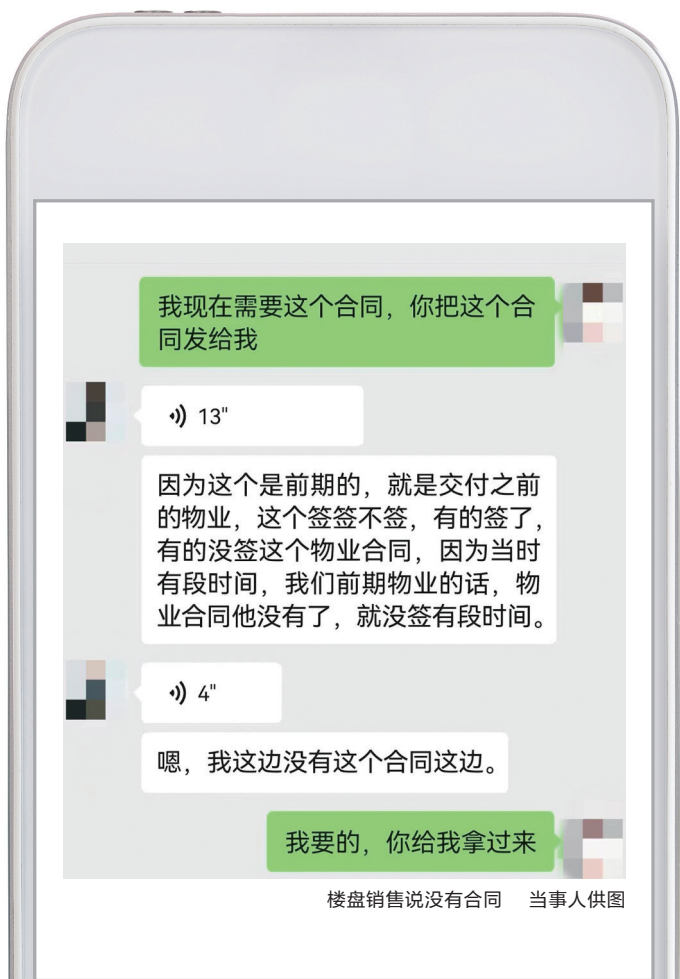
此外,据陆先生介绍,事发的时候,他曾向当地监管部门反映过,对方给的答复是建议通过法律途径解决此事。3月28日,常州市新北区

三井街道物管部门一位工作人员告诉现代快报记者,确实有业主曾反映过上述楼盘的问题,但基本上都是房屋维修的问题,目前已经督促维修人员加快整改。对于物业伪造业主签名的情况,该工作人员表示,物业合同属于物业公司和业主之间的民事行为,并不在物管部门的管辖范围。另外,对于业主签名是否伪造,也不能简单地看看就能判断,要诉诸法律并鉴定后才能确定。因此,该工作人员建议陆先生如果认为签名被伪造,可以通过法律武器维权。

“如果合同上的签名是伪造的,那这份合同不成立,不具有法律效力。情节严重或存在其他情形的话,还涉嫌犯罪。”江苏柏金律师事务所律师刘国庆律师告诉记者,民法典

第四百九十条规定,当事人采用合同书形式订立合同的,自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。合同应该是当事双方真实意思表示,其中条款也应该双方知情。如果物业合同上陆先生的签名确实是伪造的,那么这份合同就不具有法律效力。作为一家物业公司,如果伪造签名,确实不应该,从法律上讲其可能构成对陆先生的侵权。如果伪造的合同给陆先生造成损失,陆先生可以就此向物业公司索赔。

“一个月物业费只有几百块,但假冒业主签名的性质就不一样了,很恶劣,像这样的情况应该不止我一个。”陆先生表示,物业费虽然没多少,但这已经侵犯了业主的权利,且伪造签名的做法太过恶劣,他打算通过法律手段来解决问题。



现代快报+ 新媒体品牌矩阵展播

光影江苏
江苏电影权威发声渠道



扫码关注光影江苏