

业委会状告物业公司, 讨回331万

业委会成立前小区共有部分收益如何分配? 法院判决: 物管和业委会“三七开”

案

具有示范意义的案例

诉状: 业委会讨要645万

2008年6月21日,业委会致函物业公司明确要终止物业管理服务合同,同时要求物业公司在接函后15天内,向业委会移交相关资料和财产,并交接完毕。2008年7月17日,物业公司正式办理移交,并签订了移交清单一份,截至2008年6月30日,物业公司应向业委会移交的物业管理费总金额为232万余元,其中小区共有部分收益结算的时间为2008年1月至6月。业委会审查物业公司移交的资料后却提出,物业公司只拿出了业委会成

立后的共有部分收益,但在业委会成立之前,也就是在2004年至2007年间,收取了小区共有部分收入596万余元却没有列入移交。

由于数额相差悬殊,双方无法协商一致,业委会遂诉至无锡市锡山区法院,要求物业公司立即返还移交清单确认的232万余元中的227万余元(差额部分5万余元为双方协议订立后业委会认可应返还给物业公司部分),以及2004年至2007年共有部分收益的70%即417万余元,两项合计645万余元。

被告: 前期收益业委会没份

在业委会成立之前,小区共有部分收益该由谁作主? 这成为双方在法庭上争议的最大焦点。被告物业公司代理律师认为,当小区业主的人住率不到50%时,无法成立业委会,这时开发商是大业主,有权与物业公司签订前期物业管理合同。该合同的主体是开发商,而非业委会,因此,业委会不具备诉

讼主体资格,也无权对前期物业管理中的共有部分收益提出分配要求。

被告方律师还提出,退一步说,业委会即使具有诉讼主体资格,其诉讼请求也已经超过2年的诉讼时效期间,也就丧失了胜诉权。此外,部分业主还欠缴131万元的物业管理费,这些欠费应当从移交的款项中扣除。

法院: 物业、业委会三七开

由于法律法规对这类“历史遗留问题”没有明确的规定,锡山区法院是否会支持业委会的诉讼请求?

法院认为,2004年至2007年春江花园小区业主共有部分的收入和支出以物业公司的报表为准。其中,2005年至2007年业主共有部分的总收益为414万余元。而2004年的收益则无法在报表中体现,因此法院对2004年度收益分配的诉讼请求不予支持。

关于收益的分配,由于双方没有合同根据,法律对此也没有具体规定,法院认为应当在不违反法律原则的前提下,公平合理分配。共有部分管理收益应主要归属于全体业主享有,当然物管企业付出了管理成本,也应享有合理的回报。最终,法院给出了“三七开”

的方案,即业主得七成,物管企业得三成。

至于诉讼时效,法院认为,诉讼时效从当事人知道或应当知道权利受损后起算。本案中的诉讼时效应从业委会成立后,其知道或应当知道全体业主的权利受损时起算,故业委会的诉讼请求并未超过诉讼时效期间。此外,对物业公司提出对部分业主结欠的物业管理费进行抵销。法院认为,诉讼的双方当事人均为业委会和物业公司,而结欠物业管理费的为部分业主,为单个的主体。业委会代表小区全体业主提起诉讼,虽然包括了该部分欠费业主,但两者有本质的区别。因此,双方债权债务主体不同,不符合法定抵销的规定,物业公司主张行使抵销权没有得到支持。

判决: 物业仍应返还331万

最终,法院一审判决,物业公司应当将移交清单确认的款项227万余元及2005年至2007年间小区共有部分收益的70%共289万余元返还给业委会,合计517万余元。此前物业公司已经支付了185万余元,仍应返还给业委会331万余元。

本案审判长杨琦东表示,相关法律对小区共有部

分收益如何确定和分配只作了原则性规定,事实上,在案件审理中,合议庭法官们也曾有过不同意见,有的认为物业公司相对业主处于强势,收益应当二八开,甚至认为收益应全部归业主。但最终,本着公平原则,平衡物业与业主双方的利益,作出了上述判决。

一审宣判后,原被告双方均没有提出上诉。

日前,无锡市春江花园业委会一纸诉状将小区物业公司告上法院,讨要645万余元小区共有部分收益。此案不仅数额巨大,业委会追讨的大部分是在业委会成立以前的收益,此前由物业公司包干的费用该由谁作主? 业委会和物业公司又该按怎样的比例分成?

□快报记者 陆媛 文/摄

背景

业委会炒了物业公司

2002年11月25日,无锡市春江花园住宅小区开发商与上海陆家嘴物业管理有限公司签订合同,约定在业委会成立前,由物业公司指派其下属无锡分公司实施春江花园的前期物业管理。2007年12月22日,春江花园业委会成立。

“我们业委会成员大部分是机关事业单位的干部,他们对法律政策非常敏感。”业委会主任常本靖回忆说,2007年10月1日起刚实施的《中华人民共和国物权法》第七十二条明确规定,“业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务。共有部分在物业服务企业物业管理(包括前期物业管理)期间所产生的收益,在没有特别约定的情况下,应属全体业主所有,并主要用于补充小区的专项维修资金。”

在业委会看来,这就意味着,业主们对小区内收取的停车费、场地租赁费、会所收入等共有部分的物业管理收入都有份分配处置。“我们向物业公司提出,对共有部分收益应单独建账,不能与物业管理费混收混用。在保证物业公司运作成本的前提下,我们再加8%的利润给物业公司。但经过半年多的协商,双方都没有谈拢。于是业委会根据业主大会的自治决议,决定炒了物业公司。”



小区业委会



春江花园小区

看

小区未来将如何自治

物管: 原班人马全部吸收

昨天,记者来到春江花园了解到,小区一、二期现有住户3200多户,居民约1.5万人。采访中,不少居民都表示知道,业委会打赢了官司,而且在这个过程中,小区的保洁保安等物业管理并未受到影响。业委会主任常本靖告诉记者,当初炒了物业公司后,小区的物业管理会不会受影响,成为业委会最担心的事。业主们大多对原物业公司的管理服务较为满意,为此,业委会大胆决定,将原物业公司的原班人马100多号员工“一锅端”,全部纳入业委

会成立的物业管理处,对小区实行自治管理。

曾是原物业公司经理的陆建芳如今是小区物管处主任,身份转变后的她有着怎样的感受呢?“原来在物业公司的时候,小区里的维修项目只要超过1000元,就必须向公司打报告申请,顺利的话最快也需要半个月才能批下来。现在自治管理后,像这样的特殊情况向业委会打报告马上就可以批准。前不久,小区的热水泵维修需要2万元,我们申请后当天就获批,一周内问题就解决了。”

收支: 小区维修不忘节流

据常本靖介绍,小区共有部分收益最主要来源于停车费。目前小区有3000多辆车,路面停车每月100元,地下停车200元。实行自治管理后,这些巨额收益该怎么花? 陆建芳说,从去年以来,小区将原有的监控系统从黑色更新升级为彩色,并在小区主干道增设了监控点;对200多幢大楼楼道粉刷一新;改进了智能停车刷卡系统;同时小区绿化实现四季常绿……“全部改造投入了196万元,没有动用一分钱维修基金。目前小区的物业管理费每平方只有0.5元,除了补贴这一块和其他支出,截止到2009年小区账上积累了320多万

元,去除支出,结余有120多万元。”对小区的殷实家底,常本靖充满信心,“我们把原本被物业公司截留的利润用于小区维修,让我们的小区保持新气象。”

“物业公司追求利润最大化,和业主维权之间是一对不可调和的矛盾。”在常本靖和业委会看来,小区自治管理是解决这个矛盾的有效尝试。但他指出,这一模式并不适用于所有小区,“在自治管理中,很重要的一环是选择专业的物业管理队伍,并有效控制管理成本。如果远期收入不足以应付支出成本,那么自治管理肯定无法得到业主们的拥护。”

监管: 公共部分收益单列

法律界人士认为,关于商品房销售、物业服务等问题的矛盾和诉讼纠纷由来已久,此案将为全国其他法院审理判决此类案件提供借鉴参考。值得关注的是,像春江花园这样实行小区自治管理的并不多见。那么,对绝大多数小区的业委会和物管公司来说,少则几万元、多则几百万元的共有部分收益该如何分配? 如何加强监督并合理使用? 昨天,锡山区法院向春江花园业委会发出了《司法建议书》,建议对共有部分收益应单独建账,不能与物业管理费混同收取和使用。其

次,共有部分收益应专款专用,应主要用于补充小区的专项维修资金。如另作他用,应由业主大会决定是否同意,物管企业不能自行决定,也不能擅自动用。再次,收支情况应定期公布,定期审计。同时,物管企业也应建立完善的财务监督制度,以规范共有部分收益的使用。

另一方面,应当建立物管行业监管模式,从物业服务动态监管、费用监督、行业进入等方面把好关。在业主自治的小区,街道办、政府等部门应如何发挥协助、指导和监督职责,这些问题都有待于思考和完善解决。

编后

别忽略“历史遗留问题”的特殊性

这起案例的焦点是在“业委会成立之前,小区共有部分收益该如何分配”。法院支持的是,2005年至2007年业主共有部分的总收益为414万余元。而2004年的收益因无报表体现没有被支持。这是特殊之

一。特殊之二是,对于原物业公司的管理,小区居民是认可的,进而全部吸纳了原班人马对小区实行自治管理。这在一定程度上降低了小区管理真空带来的影响。清晰把握这些特殊之处,本起案例才更具借鉴价值。