

捂住维修资金账目? 把手拿开

南京“首案”,业主告赢业委会

在近年房价高涨的背景下,小区业主缴纳的维修资金数目不菲,少则几十万几百万,多则数千万元。“但这么多钱,不能是笔糊涂账,业委会有义务向业主公示!”为了这个事情,梅花山庄业主杨先生在多次协商不成后,一纸诉状将小区业委会告到了法院。

日前,法院一审判决,要求业委会在判决生效后的十日内向杨先生公示维修资金的使用情况。据悉,这是南京首例业主状告业委会要求公开维修资金账目的案件。

【典型的诉讼案件】

公示了很多,为什么不公示维修资金账目?

因为杨先生在外地,记者联系上了杨先生诉业委会一案的代理人陆卫东。据陆卫东介绍,2009年年底,梅花山庄住宅小区第三届业委会公布了当期业委会的工作报告,但对小区业主缴纳的维修资金只字未提,“维修资金是笔大钱,是怎么用的?怎么增值的?现在还有多少钱?这些关键的数据,一个都没有”。于是,陆卫东等业主便找到业委会询问,但遭到业委会的委婉拒绝。

业委会声称,2010年3月份,曾经在小区内张贴过一份《关于梅花山庄住宅专项维修资金的说明》,里面已经写明,截至2009年1月19日,维修资金本金总额为2000多万元,这表明他们已经向业主进行了公示。但陆卫东等人表示,业委会

应该公示至少从2007年以来的维修资金账户收支账目及明细。在屡次遭到委婉拒绝后,陆卫东受业主杨先生委托,于今年1月份将小区业委会告上了白下法院。6月30日,白下区法院作出一审判决,支持了杨先生的诉讼请求。法院认为,根据相关规定,业委会应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目,并向业主公布使用情况及明细账目。法院表示,鉴于业委会已经公示了其中一部分数据,故判决业委会自该判决生效十日内向杨先生公示2007年10月至2009年1月19日期间的维修资金交存、增值收益的总额情况。

“法院判决后,业委会肯定不会公示的,他们会继续上诉拖延时间!”陆卫东说,对于维权中的一点小胜利也感到兴奋,早就做好了长期维权的准备。

在等待业委会做出公示的时候,陆卫东并没有闲着,他带着自己的房产证、身份证,到南京市物业管理办公室查自己的维修资金。

只有5194.16元!陆卫东的房子是二手房,前房主张先生于1997年前后交纳了维修资金,当时缴纳的是5171元左右,十几年的时间,利息仅有20几块钱?但重新查询还是5194.16元,只不过,缴纳的时间是2008年年底。

“2000年以前,业主购房时缴纳的维修资金,都是由开发商代收代缴。”物管办工作人员告诉记者,2000年前有关维修资金的管理规定不是很完备,造成很多开发商或者物业将这部分款项截留。2000年之后,按照新的管理办法,购房者须直接将该笔钱交到房产部门,避免了流失问题。

继续查询后,陆卫东发现,他们这套房子的维修资金,是跟其他900余户业主的维修资金一起交到房产部门的,时间是2008年年底,钱款为300余万元。

陆卫东说他现在才明白,为什么业委会迟迟不愿意公示。对此,他期待着业委会履行法院判决。

【执着的业主】

被逼成法律专家是个悲哀

半个月过去了,陆卫东始终没有看到业委会向其公示的维修资金账目。

从2008年至今,在短短两年的时间里,陆卫东先后将房产局、物价局、物业公司告上法庭,“差不多打了十个官司”,最后连自己都不好意思了,就找到了一起维权

的业主杨先生,杨先生当原告,陆卫东当杨先生代理人。而这个案子是这些官司中唯一胜诉的。

在不少业主的眼里,陆卫东是个“另类”。“放着好好的工作不做,到处跟物业公司,跟业委会对着干,有什么好处?”但在陆卫东看来,他是在做一个业主应该做的事情。如今,他不仅仅懂得了物业管理方面的所有法律条文,还精通民法、行政法及相应的诉讼法,“我现在的水平,不亚于一个专业律师,但这实际上是个悲哀,我是被逼上了学习法律的路!”

【专家观点】

律师:侵占维修资金情况很普遍

“可以说,这种情况非常普遍!”物业纠纷研究专家,江苏永衡昭辉律师事务所律师王宏表示,2000年以前,开发商将维修资金收上去后,很少有主动及时转交到房产局的,大多都是在出现问题的情况下才不得不补交,“但就算补交,也基本都是按照原来业主缴纳的工程款补交,并不会交上因为那笔钱产生的孳息收益!”2000年后的新规定也仅仅针对新开发的房屋,2000年以前已售房屋已被开发商“截留”的维修资金,大多都还继续呆在开发商的“口袋”里。

南京物业管理办公室一位工作人员告诉记者,这的确是事实,“但

现在,基本上都已经交到我们这来了。因为,2000年以前的房子,基本都会出现动用维修资金的情况,一旦动用,开发商就得将原来没有交来的钱全部转到我们这来!”

“从业主最初缴纳到开发商转交到房产部门,中间可能会有一段时间,有的甚至是十几年,开发商占用这笔资金,属于明显的侵占,侵犯了业主的权益,业主可以依法维权!”王宏表示,业主可以通过诉讼的方式向开发商追讨这笔钱,并要求开发商补偿这笔钱产生的孳息,“至少不能低于同期银行存款的利息!”

但如果想要追究开发商在此过程中的法律责任,王宏认为,难度相当大。王宏表示,按照《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条的规定,对于违反本办法规定,挪用住宅专项维修资金的,由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金,没收违法所得,可以并处挪用金额2倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的法律责任。“但这个责任的前提,必须是挪用!”王宏说,想要证明开发商挪用,基本不可能,“你交的钱和他交的钱,都是钱,有什么区别?那个时候你交的钱,入了开发商的账户,今天他再把同样一笔钱拿出来交给房产管理部门,你根本看不出开发商挪用的痕迹!”

快报记者 田雪亭

上海大众汽车
SHANGHAI VOLKSWAGEN

WWW.CSVW.COM

播种未来 志绘蓝图

PASSAT 志·蓝行动,即日启动

唯以前瞻思维,方可洞见环保趋势。上海大众PASSAT 志·蓝行动,邀您一起“播种未来,志绘蓝图”,响应都市环保生活之发展趋势。志·蓝行动之城市聚焦即日启动,PASSAT 邀您亲手记录城市生态,提出您的城市环保主张,为构建和谐城市贡献自己的力量!您不仅可以获得由PASSAT 为您精心准备的多重豪礼,更有机会受邀参观上海世博会,采风德国国家馆及上海大众人性科技工厂,接受摄影大师零距离指导。责任成就使命,PASSAT 期待与您一起领取蓝色未来。

更多详情,请登陆官网www.csvw.com及活动网站www.passatchina.com或拨打客户服务热线400-820-1111查询。



志·蓝行动



balancity 和谐都市
China Public & Corporate Social Responsibility 2007-2008 中国公共及社会责任

2010年上海世博会德国馆官方赞助商



Das Auto.