

业委会两次考评 物业公司都不及格 庭审中,旁听席上的业主都跳了起来

■见习记者 陈梦吉

昨天上午,杭州市江干区法院开庭审理了一起业主告物业公司的官司。杭州市江干区三里新城社区橘苑小区业主委员会以严重违反物业服务合同为由,将缘份物业管理有限公司告上了法庭,请求判决缘份物业按照下降30%物业服务费的标准承担赔偿责任,并返还属于业委会的收益25.8万多元。



张永文画

原、被告法庭上针锋相对

这是本案第二次开庭。缘份物业的总经理印云虎看上去没什么精神,一直缩在被告席上。

原告的代理律师宁松,也是橘苑小区业主。针对缘份物业违背物业服务合同的约定、提供的服务与承诺不符并有严重瑕疵等问题,他列举了17组证据。

“今年5月至今,小区的绿化、灭火器材以及各种公共设备都没有定期检查。”宁松拿出上个月拍下的照片。照片中,小区绿化带泥土裸露,多处花草被私家车碾碎。

被告代理律师则反驳称,原告的照片恰恰证明小区的绿化问题系不听从物业管理强行停车的业主造成的,不是物业公司的问题。

双方还就物业经营性收入如何分配进行了辩论。宁松强调,物业公司的经营性收入首先要用于公共设施的维护,然后才能考虑物业公司的补足。被告代理律师则提出,是业委会劝诱业主不交物业费导致被告无法实现公共设施的维护。

来旁听的业主坐不住了

尽管缘份物业承认所有证据的真实性,但都对原告的举证目的提出了异议。其代理律师认为,业委会的根本目的是压低物业费,而不是索赔。

被告的说法让特意来参加旁听的不少业主都忍不住开口抗议,以至于法官不得不几次提醒大家注意法庭纪律。

“他们根本不管事,就是来要钱的!”橘苑小区业主张女士愤愤地说;“我们楼道的公共水管坏了,跟物业吵了无数次,拖了好几个月,最后还是找其他业主装修房子的工人来疏通的。这种物业公司,让我们怎么安心交费。”

被告席上,印云虎仍然趴着不说话。

业主对“满意率”很不满意

去年5月底,缘份物业管理公司接手橘苑小区的物业服务工作。进驻小区一个多月后,双方就因物业服务质量问题出现了纠纷。经多次交涉,去年7月,缘份物业向小区业委会出具了《关于改进橘苑物业服务工作函回复》,承诺将针对不足进行整改。

今年4月,小区业委会对缘份物业进行考评,最后只给出了34分(满分100)。随后,缘份物业承诺整改。然而,10月份进行的第二次考评,缘份物业只得到32分。据此,业委会认为,缘份物业严重违约。

“这和他们承诺的80%的满意率相差太远。”宁松说。

缘分物业则对这两次考评也颇为不满。“考评应该由街道、社区等第三方组织,业委会没有资格组织考评。而且,考评不能代表全年的服务质量。”

庭审中,被告方多次向法官强调,小区现有业委会的产生过程不合法,未经业主大会授权,没有资格成为诉讼主体。法官表示,这需要另外提起诉讼。

昨天法院没有当庭宣判,当择日再度开庭。

酒后上工摔残
算不算工伤
法律援助为受伤民工
解决了纠结两年的难题

■本报首席记者 金霖萍

喝酒后在工作中受伤是否应认定为工伤?农民工吴大男花了整整两年时间,苦苦寻找答案。“他的维权之路,凸显了当前工伤认定领域的诸多法律空白。”吴大男的代理律师、平湖市法律援助中心副主任王群如此感慨。

吴大男是广厦东阳古建筑园林工程有限公司职工。2009年1月10日中午,他在工地施工时,不慎从4米高处摔下,构成六级伤残。4月,平湖市劳动和社会保障局出具《工伤认定决定书》,认定吴大男为工伤。

然而,吴大男所在公司不服。原来,吴大男有个老习惯,每天中午都要小酌一番。在他受伤被送往医院抢救时,公司要求医院多抽取了一管血样。经检验,事发时吴大男血液中酒精含量为0.7毫克/毫升。据此,公司认为,吴大男事发时处于醉酒状态,因醉酒而受伤,不应认定为工伤。

于是,公司向嘉兴市劳动和社会保障局申请行政复议。7月,嘉兴市局维持了平湖市局的认定结果。一个月后,公司又向平湖市法院提起行政诉讼,要求依法撤销平湖市局的《工伤认定决定书》。吴大男作为没有独立请求权的第三人,也需要出庭。

发生事故后,吴大男的身心都受到了很大创伤,现在又卷入这么一场官司之中,更是让他心力交瘁。无奈之下,他向平湖市法律援助中心请求帮助。

法援中心副主任王群接手了此案。在她看来,医院出具的理化检验报告是否属于有效证据是本案的焦点。王群认为,这份检验报告中的血液样本收集主体是公司,虽然相关法律对此没有作出规定,但根据《民法通则》和《合同法》中对收集证据的主体的规定,显然一方当事人作为收集主体是不合法的。

其次是收集的程序问题。虽然相关法律没有明文规定,但公安部门对驾驶员血液中酒精含量的抽检程序可以作为参考。本案中,公司事先没有经过当事人的同意、签字,私自抽血、送检,这样的抽检程序是不合法的。因此,这份“理化检验报告”是个无效证据。

退一步讲,假设这份“理化检验报告”有效,参照公安部门对醉驾的规定,即血液中酒精含量为0.8毫克/毫升,也不足以认定吴大男是醉酒工作。

最终,法院采纳了王群的意见,判决维持平湖市劳动和社会保障局的《工伤认定决定书》。

今年,在历经伤残等级重新鉴定、向劳动争议仲裁机构提出工伤赔偿的仲裁申请等法律程序后,吴大男将公司诉至平湖市法院,要求工伤赔偿。日前,在法院调解下,公司同意赔偿13万元。

本期13版“请您推理”答案:哈莱金认为凶手很可能是送奶工。他在昨天夜里潜入特里德太太家将她杀死,然后收走了空奶瓶,又放上一瓶满的牛奶,接着打匿名电话给警长报案,目的是让警方看到牛奶是正常投递的,造成自己并不知道特里德太太已死的假象。他原以为警方接电话后会立即开始调查,案情会马上公开,自己不必再送奶了,可没想到警长却拖延了一天。于是门口才会有两摞报纸,而只有一瓶牛奶。

东富资产管理有限公司、华宏良债权转让暨催收公告

东富资产管理有限公司已将其对下列主体享有的债权依法转让给华宏良(身份证号码330211196902071013),各债权所对应的借款合同、抵债协议、还款协议、担保合同项下的全部权利也已依法转让给华宏良,现公告要求下列借款人及其相应的担保人或其承继人向华宏良履行相应合同约定的还本付息义务(若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格,请相关承债主体清算主体代为履行义务或承担清算责任)。

特此公告!

东富资产管理有限公司
华宏良

联系地址:宁波市海曙区华楼街8号C幢2103室 联系电话:(0574)87317728

债务人名称	担保人/抵押人名称	币别	本金	利息	债务人名称	担保人/抵押人名称	币别	本金	利息	
宁波市镇海骆驼经济发展总公司	宁波市镇海骆驼资产经营管理公司	人民币	1,697,958.19	相应利息	慈溪市富华合成纤维联营厂(已经改制为慈溪市和祥合成纤维厂)	慈溪市富华房地产开发有限公司	人民币	500,000.00	相应利息	
宁波浙赣合成纤维厂	慈溪市富达化学纤维厂	人民币	920,000.00	相应利息	象山第一消防器材厂	宁波万力达集团有限公司(已变更为宁波万利达消防设备有限公司)	人民币	400,000.00	相应利息	
宁波浙赣合成纤维厂	1.慈溪市富华合成纤维联营厂设备抵押(已经改制为慈溪市和祥合成纤维厂,私营,业主胡振强)2.慈溪市富华房地产开发有限公司最高额抵押,房产抵押	人民币	1,900,000.00	相应利息	象山第一消防器材厂	宁波万力达集团有限公司(已变更为宁波万利达消防设备有限公司)	人民币	500,000.00	相应利息	
宁波浙赣合成纤维厂	慈溪市富华房地产开发有限公司	人民币	1,000,000.00	相应利息	象山第一消防器材厂	宁波万力达集团有限公司(已变更为宁波万利达消防设备有限公司)	人民币	500,000.00	相应利息	
宁波浙赣合成纤维厂	1.慈溪市富华合成纤维联营厂设备抵押(后改制为慈溪市和祥合成纤维厂,私营,业主胡振强)2.慈溪市富华房地产开发有限公司最高额抵押,房产抵押	人民币	800,000.00	相应利息	鄞县兴亚兰草制品厂(债务承继人:宁波雅贵环保设备有限公司)	鄞县石碶镇雅渡村经济合作社	人民币	885,000.00	相应利息	
						宁波凯捷工贸发展有限公司	宁波市江东华鹰商场	人民币	1,880,000.00	相应利息