

# 小区更换物业起纠纷 业主维权被拘十四天

近日,一篇题为《发生在我身边的冤案:警察拘留维权业主;助长黑恶势力气焰》的博客广受关注,作者马少华是中国人民大学新闻系副教授。博文称,北京乐府江南小区业主在维护自己合法权利时,业委会委员周敬东被打伤,不仅没有受到警方的保护,反而在警方叫去“协助调查”之后遭治安拘留14天。

6月10日,中国青年报记者见到了拘留期满的周敬东。他表示,一定要为自己和小区讨回公道。

## 更换物业起风波

乐府江南小区位于北京市海淀区,开发商是北京天平房地产开发公司(以下简称“天平公司”),物业管理公司则是天平公司老总阮永恒妻子名下的世纪恒景物业公司(以下简称“世纪恒景”)。

田村派出所民警则称这是经济纠纷,让去法院起诉。

天下城保安进驻地下车库后,以2009年5月31日到12月30日部分业主没有缴纳物业费为名,将这些业主的私家车上锁,或在业主开车出行时堵住出口。而业主们认为,这期间世纪恒景在乐府江南小区属“非法滞留”,法律上不构成事实服务,业主们有权不缴纳物业费。

周敬东在业委会负责监督小区安保工作。“这位在小区论坛上网名‘楚壮士’的邻居,他的品性的确像他给自己取的网名一样:正直、坚忍,有豪侠之气,曾多次为保护业主的产权利益在地下车库与开发商非法聘用的另一物业公司的保安对峙。”马少华的博客中这样写道。

“周敬东不厌其烦地去协调天下城保安和业主的纠纷,也不知道多少次报警,警方却始终说不是他

记者就此事采访丁剑锋,他的说法是,周敬东带着数十名长城物业的保安,拿着木棍等,先动手打了他们,而他弟弟被打伤。就事件的起因,丁剑锋说,“我们和乐府江南小区业委会及长城物业一直有矛盾,原因是我们租了天平公司的车库。这个车库包括产权车库和人防车库,人防车库按照谁投资谁收益的原则,也是开发商受益。我们租了车库,但是业委会和长城物业却多次阻挠我们对车库进行管理。我们冲突过几次,但是我们从来没有第一个动手过。”

问到为什么要锁业主的车,堵车库通道,丁剑锋说,“我们租了车库,就有权管理车库,当然也要收租金。长城物业却把车库租金收走,我们找他们要,他们说没有钱。双方的矛盾就在这儿。”他认为车库的产权是天平公司的,有权力出租,他们向

还有小区保安队长小田(化名)。攀谈之下,他才知道这就是指认他的人,这是他们两个人第一次交谈。

小田告诉周敬东他在派出所里受审的情况,并向周敬东道歉,还说出之后如果翻案需要证人,一定会站出来。

小田告诉中国青年报记者,他5月18日第一次来到乐府江南小区,5月20日正式接任该保安队长职务,在5月25日的斗殴现场他也不知道哪个人是周敬东。“直到一起关押在看守所里,我才认识周敬东,我对他很愧疚,所以答应他出来后给他做证人。”小田说。

回忆起事发当日情形,小田说:“是我们公司的陈主管给我打电话,让我去车库看一下情况,别让打起来了。”于是小田带着4名保安队员来到地下车库。

“我们到的时候,双方正在车库管理室那儿对峙,管理室外一共四五个人,手里没拿任何棍棒武器。双方开始争吵后,我的队员说,找根木棍防身。”队员递给小田一根木棍之后,很快他看着一群人拿着钢板、铁棍和刀具冲了过来。

不久,小田便被警方带到田村派出所“配合调查”。从5月25日晚上到27日中午被移交至看守所拘留前,小田做了6次笔录。“他们不停地问我认不认识周敬东,我回答不认识,他们就一脚踢我或者打我耳光,还用塑料条打我头。他们不给我水和饭,我偷偷给同事发短信,27号早上吃到同事送来的第一口饭。我受不了了,在第六次录口供的时候招认周敬东组织了斗殴,随后就被移交到看守所了。”小田说。

## 警方称办案过程完全合法

6月10日,周敬东拘留期满,警方给他的答复只有一份《公安机关行政处罚决定书》,上面写着:行政拘留14天,罚款500元,原因是“指使刘小刚,宋春魁对丁剑平和张贵福面部及左脚受伤。拘留期,5月26日至6月10日。”周敬东家人称,14天后的这份处罚决定书,是他们第一次看到的,也是唯一一份书面决定。

周敬东认为警方在办案过程中存在瑕疵,表示一定要讨个说法。

6月18日,北京市公安局海淀分局办公室副主任胡蓉就此事接受中国青年报记者采访。据介绍,案发当日长城物业保安刘某等人在乐府江南小区地下车库用木棍、灭火器等打砸位于地下车库的天下城市场办公室,致使天下城市场管理人员丁剑平及张某某受伤(经法医鉴定均为轻微伤)。后天下城其他管理人员赶到事发现场与小区业委会、小区保安人员发生肢体冲突。在此过程中,天下城市场管理人员丁剑平持铁棍将业主李某头部、腿部打伤(法医鉴定为轻伤),杜某用拳头将业委会周某某面部打伤(法医鉴定为轻微伤)。

至于周敬东被拘留的原因,是因为长城物业多名保安向警方证实,是周敬东指使保安人员打砸天下城办公室。按照我国《治安管理处罚法》相关规定,周敬东及长城物业公司刘某、宋某、王某,天下城市场管理人员杜某等人被行政拘留,丁剑平则因涉嫌故意伤害罪被刑事拘留。

“田村派出所民警在办理此案过程中完全是依法开展工作。”胡蓉强调说。(据《中国青年报》)



小区2005年建成并开始入住,2007年年初,业主们开始筹建业主委员会。经过10个月争取备案的漫长历程,到当年10月26日,乐府江南小区业主委员会终于成立。

2008年年底,业委会组织召开全体业主大会,在2/3以上业主同意的情况下,通过了重新选聘物业公司的决定。随后,业委会组织公开招标,向包括世纪恒景在内的多家物业公司发出了邀请。但世纪恒景不愿意承认业委会的合法权利。“业委会副主任王勇对中国青年报记者说。

2009年9月,长城物业公司中标,并与全体业主签订合同。2009年12月30日,业委会、天平公司、世纪恒景和长城物业公司终于达成了《四方协议》,小区物业管理得以在法律上实现了交接,结束了小区物业管理权属混乱的状况。

但乐府江南小区并没有平静下来。交接后,业主们发现了一些遗留问题,其中小区车库权属问题特别突出。

乐府江南小区共有600多个地下车库,其中300多个是天平公司的产权车库,其他300多个是人防车库。在《四方协议》中,除小区内商业楼(1号楼),地上车库和会所暂时由天平公司自管外,包括地下车库在内的所有物业都移交给了长城物业。

然而,在长城物业接管小区后不久,天平公司在没有告知长城物业和业委会的情况下,以物业拥有300多个产权车库的产权和人防车位收益权为名,把地下车库托管给了天下城商品交易市场有限公司(以下简称“天下城”)的保安部门。

天下城保安进入小区后不久,天平公司以车库管理室是其产权房为由,令天下城保安撬开车库管理室门锁,强行将长城物业和业委会赶出物业管理办公室。业委会报警,

他们的管辖范围。”业委会成员张学华说。

## 车库权属引发暴力事件

今年5月25日晚,积累多时的矛盾终于演变成一起暴力事件。在斗殴中,除周敬东外,业主李智蛟和王军(化名)受伤。

记者从当天的监控录像上看到,周敬东、长城物业工程人员、小区保安共约10人,由一工程人员带一工具箱,保安队长小田手里有一木棍,天下城保安开两辆车进来,有15人,几乎每人都手拿钢板、铁棍。周敬东等三四人被围起来打倒在地。

业主马楠(化名)是这场事件的目击者。“真是非常惨烈的一幕!那应该是电影电视剧里才有的场面!我眼睁睁看着周敬东等人被人围殴。”马楠躲在车后用手机报了警。

记者在医院见到被打业主李智蛟,他的左臂打进两根钢钉,由一块钢板固定着。病历上这样记录着:“左桡骨远端粉碎性骨折,右髌骨骨折,皮肤擦伤。”

据李智蛟讲述,5月25日上午,他和妻子张学华出门办事,在地下车库取车时被天下城保安拦住去路。“他向我叫嚣:‘你敢从这里过,就别想再开回来。’”李智蛟和张学华只好打车离开。

晚上回家后,李智蛟想起邻居的车被喷上白漆的情形,不放心自己的车,遂到地下车库查看情况。结果看到天下城的保安丁某带着一帮人,拎着棒子和钢管见人就打。他抓紧往外跑,一边跑一边报警。

李智蛟报警完,回头看到周敬东被一群人围住殴打,于是折回想拉周敬东。这时对方将他围起来就打。

李智蛟向警方指认了暴力事件的“指挥者”——天下城保安队长丁剑锋。“他们打红了眼,见人就打,几个来取车的业主也被追打。”

产权人租车库也是合理合法的。

“小区建成交付后,即便拥有部分车位产权,开发商也只是一个大业主’,没有权利在不告知物业小区和业委会的情况下签订‘单边协议’。”张学华说。

“人防车位产权属于国家。按照‘谁投资谁收益’的法律规定,收益权也属于购买小区的全体业主所有,而不是天平公司。”业委会副主任王勇告诉记者,今年2月小区召开了业主代表会议,决定收回人防车位收益权,同时提起诉讼要求法院判定人防车位收益权属全体业主,人防车位租金由长城物业成立专门账户管理。

## 业委会成员维权被拘留

马少华在博客中讲述,5月25日当晚,亲友们到医院急诊室看到周敬东。周敬东脸上的血迹还没有擦干,额头、鼻梁和嘴唇都是肿的,门牙被打断了一颗,浑身是土。令业主们意外的是,“在维权斗争中被打伤的周敬东不仅没有受到警方的保护,反而在被警方叫去‘协助调查’之后治安拘留14天。”

“警方的这一决定,不仅在小区居民中严重损害了法律的尊严,损害了维权业主对法律的期待,而且助长了无良开发商的气焰。与警方的处置相伴是,开发商派人封闭了由小区全体业主选聘的新物业公司的办公室。一场对全体业主的反攻倒算开始了。”马少华在博客中这样写道。

周敬东的女儿在几天后就要参加高考,邻居们和周敬东妻子一起,编织了一个善意的谎言,告诉她爸爸去出差了。马少华则担负起开车接送和给她指导填报志愿的任务。

事后周敬东向记者讲述,被拘留后,他决定绝食以示抗议。头两天里,他没有吃饭。被关押在一起的,

