



Brought to you by your Strata Committee
January 2022

重要通告

最新消息:

我们很高兴地告知广大业主，业主大会在与中央地产仲裁庭的诉讼中取得了胜利！仲裁庭于 2022 年 1 月 16 日做出判决。整个判决长达 86 页，310 段。我们随本通知附上仲裁庭判决书全文，以免有人误导广大业主或歪曲仲裁庭判决。

简单来说，仲裁庭裁定：

1. 因为中央地产的违约和不当行为，中央地产的大楼服务协议被终止；
2. 107 号及 109 号（管理员单元）将需根据协议进行出售；
3. 中央地产将需要提供给业主法团监控系统的登陆信息。他们在过去两年中都拒绝给业主大会提供登陆信息。如有违反将被处罚\$5,500.00。

由于判决书较长，我们在本通告中仅节选其中几段。这些节选可能可以帮助解答您对我们物业长期以来存在的一些问题。但是我们还是建议您尽量阅读判决全文，以便您对我们小区过去 20 年中发生的事情有一个全面的了解。

仲裁庭判决节选:

判决对于 CSR 过去 20 年在物业内的很多所作所为以及我们物业的诸多问题做出了裁定。判决书全文请点[这里](#)。请您花一些时间尽量阅读判决全文，以便您了解过去 20 年中所发生的种种，以及是什么样的人在“管理”我们的家园。

以下为判决书的部分节选(非专业翻译，仅供参考)：

168 – 176 段	<p>关于管理费每年增长 5%</p> <p>“The Tribunal is comfortably satisfied, bearing in mind the serious nature of the allegation, that it should find the CA¹ was never varied to permit a 5% annual increase for the following reasons...”</p> <p>“在考虑到指控的严重性后，仲裁庭不难发现，出于以下原因管理协议从未允许每年增长 5%管理费。。。”</p>
178 段	<p>“While the respondent adopted a 5% increase instead of a CPI increase from the first anniversary of the CA, and while the applicant paid the resulting invoices for many years, that does not alter the fact that the respondent’s conduct was a breach of the CA. Although that breach occurred many years ago, it suggests the respondent was not willing to abide by the terms of the CA early in the life of that agreement.”</p>

¹ CA: Caretaker Agreement 管理协议

	<p>即使被告从签订管理协议第一年后就开始每年增长 5%管理费，即使原告在此后多年都按此支付费用，这并不改变被告违反管理合同的事实。即使违约是很多年前就已发生，这没有改变被告从一开始就不愿意遵守管理协议的事实。”</p>
185 – 186 段	<p>关于中央地产收取额外费用:</p> <p>“Thus, the need for Ms Sun’s evidence to be reliably corroborated has not been met since the evidence of Mr Xu’s was neither reliable nor corroborative. There was also a telling answer given my Ms Sun during her cross-examination when questioned about a paragraph in her affidavit on this topic (A744 at [33]) and she said words to the effect: “I did not any anyone. I just told myself to increase the fee.”</p>
189 段	<p>“由于 Xu 先生的证词即不可靠，也不能的到作证，孙女士的证词亦无法得到作证。孙女士在接受交叉盘问时对此作出的答复已经可以说明问题。她说” 我没有问任何人，我只是告诉自己可以增加费用。”</p> <p>“Accordingly, the position is that the Tribunal is not persuaded that there was an agreement to pay an additional fee, based on the oral evidence of Ms Sun and Mr Xu...”</p> <p>“因此，根据孙女士及 Xu 先生的证词，仲裁庭无法相信存在关于支付额外费用的协议。”</p> <p>“Accordingly, in relation to this issue, the Tribunal determines that there was no agreement by the applicant to pay the additional fee charged by the respondent, either in 2009 or in 2016”</p> <p>“因此，关于这个问题，仲裁庭裁定，无论是在 2009 年或是 2016 年，原告都没有同意被告征收额外费用。”</p>
190 段	<p>关于绿化和除草的额外费用:</p> <p>“In those circumstances, the evidence led in the respondent’s case does not persuade the tribunal that there is a satisfactory explanation for the payment of invoices from Jim’s Mowing and Gardenmakers by the applicant despite the CA making the respondent, not the applicant, responsible for the cost of that work covered by those invoices.”</p> <p>“在此情况下，被告的证据无法使仲裁庭相信，在合同要求被告支付这些费用的情况下，被告有任何合理理由让原告支付 Jim’ s Mowing 和 Gardenmakers 的账单。”</p>
203 段	<p>关于 Susan Sun，在 2010, 2011 及 2012 年担任业委会委员:</p> <p>“The minutes reveal that at the AGM held in 2010, 2011 and 2012, she was elected as an SC member without any prior disclosure of her connection with the respondent.”</p> <p>"会议纪要表明，在 2010, 2011 及 2012 年的业主大会上，她【Susan Sun】在没有提供任何与被告【中央地产】关系披露的情况下，当选为业委会委员。</p> <p>“the available evidence supports a finding that she was an SC member for more than six years, from 27 March 2009 to 14 May 2015.”</p>

<p>208 段</p> <p>209 段</p>	<p>“证据表明，她在 2009 年 3 月 27 日到 2015 年 5 月 14 日之间，担任业委会委员长达超过六年。”</p> <p>“There appear to have been clear breaches of clause 18.2 of the CA by Ms Sun. However, a technical approach might suggest that clause 18.2 only required Ms Sun to not offer herself for election and there is no evidence she did that. Even if that is accepted, it is clear Ms Sun breached the requirements of the 1996 Act when she was elected to the SC at the 11 October 2010 AGM, the AGM held on 4 July 2011, and the 31 July 2012 AGM”</p> <p>“看起来孙女士明确违反了管理协议 18.2 条。虽然，技术上来说孙女士并没有自荐参与竞选，也没有证据表明她自荐参加竞选。但即使这样，孙女士 2010 年 10 月 11 日，2011 年 7 月 4 日，2012 年 7 月 31 日年会当选的事实已明确表明她违反了 1996 年法案的相关要求。”</p>
<p>214 段</p> <p>216 段</p> <p>221 段</p>	<p>关于 Ken Xue 担任业委会委员：</p> <p>“The suggestion of Ken Xue, during cross-examination, that the 1% transfer was a “tax decision” is rejected and that answer damaged his credibility. Secondly, Ken Xue was evasive when questioned about emails issued in his name on 21 July 2020, initially suggesting Sylvia sent an email and later saying that she drafted and he sent it. Thirdly, he gave non-responsive answers to questions which challenged his conduct, such as in relation to the outcome of the 7 August 2020 Supreme Court hearing. Indeed, on the simple question of whether he and Sylvia were at the venue for the 8 August 2020 AGM, the question had to be asked three times before he admitted their presence on that occasion.”</p> <p>仲裁庭不接受 Ken Xue 在接受交叉盘问时表示的出于“税务原因”接受 1%房产转让。这个回答本身已经损害了他证词的可信度。第二，Ken Xue 在被问及 2020 年 7 月 21 日的邮件时，逃避回答问题。一开始他说 Sylvia 发了邮件，之后改口称 Sylvia 起草了邮件，但是由他发出。第三，当被问及关于 2020 年 8 月 7 日高院申请的行为时，他拒绝给予正面回答。事实上，就连被问及 2020 年 8 月 8 日业主大会他是否在场时，他都至少被问了三次才承认他们在场。”</p> <p>“For those reasons, the Tribunal does not consider the evidence of Ken Xue to be reliable with the result that it could not be accepted without reliable corroboration.”</p> <p>“因此，在没有可靠作证的情况下，仲裁庭不认为 Ken Xue 的证词可信。”</p> <p>“It is the Tribunal’s view that membership of the SC, considered in isolation, could be considered inconsequential, but the membership of Ms Sun and Ken Xue cannot be so regarded as there is evidence that they not only acted in self-interest but ignored conflicts of interest and sought not to serve the applicant but to control it.”</p> <p>“仲裁庭认为，虽然在单独考量的情况下，担任业委会成员并无不妥。但是，证据表明 Susan Sun 及 Ken Xue 担任业委会职务的目的不仅是出于个人目的，他们无视利益冲突，意在控制物业，而不是为业主法团服务。”</p>

69 段	<p>“Dr Mao accepted that he, Ken Xue and Ms Hu retained Beazley Lawyers and attempted to stop the 8 August 2020 AGM, those Supreme Court proceedings being brought in the name of the applicant²”</p> <p>“毛博士承认，Ken Xue 和 Hu 女士指派了 Beazley Lawyers，并且试图假借原告名义提起高院诉讼，以图阻止 2020 年 8 月 8 日的业主大会。”</p>
227 段	<p>关于 2020 年 8 月 8 日的业主大会以及此前中央地产所提出的高院程序。</p> <p>“Further, the Tribunal is satisfied that the Supreme Court proceedings were not properly initiated or pursued and that what was said and done by those three persons (Susan, Ken and Sylvia³) on the morning of 8 August, prior to the AGM, was knowingly false. The Tribunal is also satisfied that such conduct, which sought to prevent the 8 August 2020 AGM from being held, was not motivated by any COVID-related concern but by an attempt to prevent the applicant passing resolution adverse to the interests of the respondent.”</p> <p>“进而，仲裁庭认为，高院程序的提告是不正确的，并且，此三人 (Susan, Ken, Sylvia) 在明知错误的情况下，作出了 8 月 8 日早晨所作出的行为。仲裁庭也认为，阻止 2020 年 8 月 8 日业主大会的行为，不是因为出于对于疫情的担心而做出的，而是企图阻止业主大会做出对被告不利的决定。”</p>

接下来发生什么：

接下来，法庭请双方提出关于法律费用的陈述。我们将向仲裁庭提出，中央地产应赔偿物业因为本程序所产生的费用。中央地产从一开始就不应该对业主的提告作出无谓地抗辩，因此让业主法团产生了诉讼费用。同时，中央地产顽固地拒绝了业主法团过去提出的多个和解方案。

由于中央地产的管理协议已经终止，业委会已经联络目前二期的管理公司 Krystal 临时接任一起管理。在下次年会竞标前，Krystal 将以逐月续约形式，管理一期。通过替换管理公司，业主法团将会节省大量的管理费。这些管理费将被更加合理地用于维护和提升我们的家园。

虽然高院的程序（中央地产告业主法团“拖欠”其不当收取的费用）尚待审理。仲裁庭裁决已明确表明了司法系统对于这种滥用大楼管理职位行为的态度。我们希望中央地产能清楚地认识到，正义也许会迟到，但是正义从不缺席。

最后，我们希望对广大业主在过去三年中给与我们的支持表示由衷地感谢。在这过程中，业委会委员和其他很多希望保卫自己家园的业主曾遭受过质疑甚至是无理攻击。没有你们的支持，就没有今日的胜利。我们也希望仲裁庭的判决可以给与那些被中央地产误导甚至现在还对他们抱有幻想的业主—包括我们自己—提出警示。保护我们的家园的唯一方式，就是去真正关心它！

² 业主法团为申请终止中央地产管理协议的原告。中央地产为被告。

³ Sylvia: 中央地产职员。

这意味着什么:

如有关于大楼管理的征询，请勿联络中央地产

根据仲裁庭判决，中央地产与业主法团的合同已终止。中央地产无权再代理业主法团处理任何事物。我们已经要求中央地产返还业主法团的财产，并且停止在 Acacia Gardens 的任何活动。但是他们至今都拒绝遵循仲裁庭判决，拒绝返还业主法团的财产，并且坚称他们依然是大楼管理员。我们正就中央地产对业主法团造成的持续损失征询法律意见。

Kristal Property Services 目前已代理 Acacia Garden 的全部管理工作。John Monro 是大楼管理员。

清洁工作将会继续。我们知道在过去几个月里大楼清洁工作存在或多或少的问题。业主委员会正在协商并且以求建立一个更好的清洁团队。

如果您需要帮助:

一期管理员位于288 Wattle Street, 工作时间:

08:00 and 18:00 – 周一到周五

09:00 and 13:00 – 周六

周日或公共假期每天两小时

联系方式: John: 0431 084 001 acacia@centralsydneyrealty.com.au

一期及二期保安办公室位于71 Jones St前台区域, 工作时间:

16:00 and 08:00 – 周一到周五

周六13:00到周一早晨8:00(周末)

保安联系电话: 0410 408 873



其他联络方式

以下是联系所需人员的最佳方法:

BCS – Samantha Edwards (物业管理)

电话 : 02 8216 0398

电子邮件 : stratamanager@acaciagardens.com.au

物业委员会 (所有成员) 电子邮件 : stratacommittee@acaciagardens.com.au

业委员会主席 (Luming) 电子邮件 : chair@acaciagardens.com.au

业委员会秘书 (Nick) 电子邮件 : secretary@acaciagardens.com.au

也委员会司库 (马修) 电子邮件 : treasurer@acaciagardens.com.au

任何其他查询, 电子邮件 : newsletter@acaciagardens.com.au

如果尚未下载, 请下载二期的大楼管理应用程序– MYBOS。注册为用户后, 这是发出维护请求, 报告问题的好方法, 并且它还有其他许多资源。如果您在加入或使用该应用程序时遇到任何问题, 请在 Jones st 71 号 6 楼的 Ali 处办理。

如果您想加入 WhatsApp 或微信 (或两者) 上的 Acacia Gardens Owners 组, 请给我们发送电子邮件, 并附上您的电话号码。电子邮件 : newsletter@acaciagardens.com.au

您可以在以下位置找到 Facebook 页面 : <https://www.facebook.com/groups/261530967880147>

Acacia Gardens 网站现已启动并正在运行, 并且拥有许多有用的资源, 包括用于装修和宠物的申请表。在以下位置查看 : www.acaciagardens.com.au

感谢您的关注!
Acacia Gardens 业主委员会