

化解十多年纠纷 群众用上放心水

常德中院多元解纷延伸服务卓见成效

湖南法治报全媒体见习记者 周萌 通讯员 左龙 曾丰琪 孙小伍

“感谢你们,我们终于用上了放心水。”近日,汉寿县某小区数位业主代表小区3000多名业主给常德市中级人民法院送来锦旗。在该院的持续关注下,小区最近解决了困扰了10年的用水问题。

“抓前端、治未病。我院坚持践行新时代枫桥经验,多元化治理执行难问题。汉寿这个小区的矛盾积疴得到彻底化解,是我院众多履职能动执行案中的典型案例。”常德中院审委会专职委员刘智表示。

能动找准矛盾点

汉寿某小区3000多名业主为喝上放心水究竟经历了什么?多年的积怨又是如何化解?这还得从头说起。

2012年,蓝天房产公司在汉寿县城开发了一个商住小区,当时房地产市场火热,700多套房屋在短期内销售一空。按照房屋销售合同约定,开发商应该安排符合国家标准的水表单独立户。但该公司未按房屋合同约定履行义务,而是私自在小区入口设立一块总水表,与供水企业结算。小区的水管和业主家中的水表则由该公司安装,使用的水费也是向其设立的物业公司缴纳,没有与正规的自来水公司直接结算。

业主老冯说:“按照法律规定和房屋销售约定,小区业主的水表应该单独在自来水公司立户,开发商可能将这一大笔费用挪作他用了。”小区业主多次与开发商发生争吵,向有关部门反映,双方矛盾一直未得到化解。为了维护合法权益,小区157户业主代表向仲裁委申请仲裁,要求开发商蓝天房产开发公司依约履行,裁决得到支持。今年3月,小区157户业主代表向常德中院申请强制执行。

立案后,执行法官发挥主观能动性,多次到汉寿这个小区了解情况。在旁人看来,业主家中水表不管是开发商安装、收费,还是自来水公司安装、收费,表面上没有区别。可是,细心的执行法官通过走访调查发现,业主要求按房屋销售合同约定履行合理,且很有必要。开发商不按合同履行,至少给业主造成了3个方面的损失或者风险:一是业主家中的水表没有向正规自来水公司单独立户,无法享受阶梯水价优惠;二是业主向开发商的物业公司缴纳水费,水费价格不透明;三是小区自来水管破损严重,物



小区代表给常德中院送去锦旗。

业不掏钱维修,正规的自来水公司又无义务维护。浪费的水费最终还是需要业主承担,水流量小、无水可用的风险越来越大。

创新发现突破口

“被执行人名下无财产可供执行。没有钱,这个案件根本执行不下去。”“要想水表立户、管道改造,需要上百万元。”在常德中院执行局会议室,执行人员各抒己见。案件似乎陷入僵局。“关系着几千群众的喝水问题,我们必须从办案中寻找到执行的突破口。”常德中院执行局局长曾建国表示。

随后,执行法官对被执行人蓝天房产公司进行查控,发现被执行人名下的银行账户等没有可供执行的财产。同时,执行法官向被执行人发出财产申报通知书,要求其限期主动报告财产状况,对方查无音讯。执行人员于是对被执行人蓝天房产公司的法定代表人黄某予以司法拘留。

“一个房产开发公司为何没有财产呢?”执行局副局长刘毅作为案件办理团队的负责人,一边反复琢磨,一边多次深入实地走访调查。调查中,执行

法官意外发现小区出租门面写上被执行人蓝天房产公司原法定代表人张某的联系方式。通过多方核实,出租的门面为被执行人的原法定代表人张某所有,其在该小区共有12间门面,一直在正常出租,每年收益达到数十万元。经进一步调查,执行法官发现,蓝天房产公司原法定代表人张某非法将公司财产转移至个人名下,更换了法定代表人。这一反常举动,引起了执行法官的重视。

“法定代表人为何要更名?公司财务资金究竟何去何从?”如果按往常思维,该案因为没有财产可供执行,只能暂时采取执行中止、执行终本等措施,当事人的胜诉权益还是没有得到兑现。执行法官经过多次调查核实,认为原法定代表人张某名下的门面房与被执行人蓝天房产公司关系特殊,于是积极创新执行举措,扩大调查范围,依法对该公司近10年来的财务情况进行调查审计。调查发现,原法定代表人名下的12间门面价值2000多万元,每年有数十万元出租收益,经常被用于被执行人蓝天房产公司开销。

执行法官通知原法定代表人张某配合调查,但张某以种

种理由推脱,迟迟不肯露面。

多元治理化积怨

积极推动执行工作融入执源治理大局,是常德中院坚持和发展新时代枫桥经验的重要体现。该院与地方党委、政府部门建立常态化执行联席会议制度,形成党委领导、人大监督、政府支持、法院主办、部门联动的综合治理执行工作格局。

被执行人蓝天房产公司原法定代表人张某不肯配合调查,其行踪也无人知晓。在府院联动机制的合力下,公安部门及时介入,锁定了张某的具体位置。办案人员连夜安排部署,第2天凌晨便赶往长沙,将张某拘传回汉寿。

“调的是矛盾纠纷,解的是民意民心。”县政府办工作人员说。该案执行过程中,地方党委、政府、司法局、街道办、社区等部门多次召开协调会议,派出工作人员帮助解决业主情绪、管道施工等实际问题。“小区居民涉及3000多人,10多年的矛盾纠纷,如果只有强制执行,没有党委政府部门合力,案件不会顺利执结,也难以达到法律效果与社会效果的统一。”

执行法官表示。

常德中院执行法官将被执行入张某拘传回汉寿后,邀请当地机关单位参与做工作,警告其如果故意逃避执行,不仅可能会被司法拘留,还可能会涉嫌拒执罪被判刑。最终,张某承认了门面所有权益用途等事实,愿意达成执行和解,并限期履行义务。

延伸服务解全难

“虽然只有157户业主代表申请强制执行,但小区所有业主的水表和管道改造问题务必一起解决才行,不然矛盾纠纷还是没有全部化解。”执行法官对这一问题讨论多次。按照法律规定,申请人只有157户业主,帮助这些户业主完成水表单独立户、改造水管即可。常德中院主动延伸司法服务,想方设法将蓝天小区700户3000多名居民的水表和管道问题一次性解决。

“立户和改造工程需要近300万元,我一次性拿不出这么多钱。”张某说。眼看执行取得突破性进展,执行再一次陷入僵局。虽然双方当事人均表示同意执行和解,但资金问题又成为拦路虎。经过与县政府、县自来水公司等多方协商,对管道改造路线等进行优化,将工程费用降至185万元。但是,被执行人还是无法一次性拿出全额资金,表示只能分期履行。承诺在水表单独立户、管道改造完成前,全部履行到位。最终,双方在执行和解协议上签字,水表立户和管道改造进入施工阶段。

从执行立案,到正式施工,只用了1个月时间。为了保证执行质量,防止案件执行出现障碍。工程正式施工后,执行人员多次来到该小区现场监督施工,委托街道办、社区负责日常监督。经过80多天的施工,3000多名业主的水表和自来水管全部改造到位。