734户业主的房产证终于拿到了!

本报记者 **张雅芝** 本报通讯员 **张 怡**

隆冬时节,寒风凛冽,一场寒潮席卷关中平原,但陕西省宝鸡市某小区的一间住宅内却暖意浓浓。

住宅的主人石先生满心欢喜地告诉宝鸡市中级人民法院民一庭庭长李婧雯:“李法官,房产证拿到了!这下终于可以睡个安稳觉了,感谢咱们法官……”

难解的安居“心结”

事情还要从2019年8月说起。当时石先生在宝鸡市的高新科技新城购买了一套新房。房子装修完,石先生一家就搬进了新居。但3年多过去了,房子的不动产权证却迟迟办不下来。

石先生不断到小区开发商陕西某置业公司询问、催促,都无济于事。无奈之下,石先生只好将置业公司诉至法院。

2023年初,宝鸡市陈仓区人民法院经审理,判决置业公司协助石先生办理不动产权证。拿到法院胜诉判决的石先生本以为房本有着落了,可开发商仍然表示无法办证。

2023年8月,石先生再次向陈仓区法院起诉,要求置业公司支付逾期办证违约金1.3万余元。这次诉至法院的,还有跟石先生有着同样遭遇的7名住户。

“房本办不下来的原因不在我公司。因案涉房屋所在楼幢部分业主没有收房且未缴存专项维修资金,造成我们无法开具该幢楼专项维修资金足额缴存证明,也就无法办理初始登记。”开庭时,置业公司委托代理人道出了无法办证的症结所在。

一审法院根据双方提交的证据、结合事实情况,判决置业公司承担违约责任。置业公司不服,向宝鸡中院提起上诉。

“两难”变“双赢”

“房屋未办理不动产权登记证,原因究竟为何?”李婧雯带着疑问,走访了市住房和城乡建设局、市不动产登记中心。

交谈中,李婧雯了解到,案涉项目楼盘分为两期,一期施行的是代缴政策,即由开发商代为收取住房专项维修资金再交房,因此不存在欠费,收房业主的房产证也已办理完毕。

但在开发案涉的二期项目时,政策发生改变,住房专项维修资金变为由购房者直接向专户缴存。开发商在办理首次登记前,仅将尚未出售及自用房屋的首期专项维修资金缴存至专户。

法庭调查时,置业公司还提交了由解决不动产登记历史遗留问题工作领导小组办公室印发的《案涉小区遗留问题处置方案》和《业主承诺书》,意在证明小区无法办理不动产登记证的原因确系欠缴住房专项维修资金,业主对该原因和办证政策规定也是知情的。

经过法庭调查,结合当事人提交的证据,案件的事实很快便查清了。

“小区未如期办理初始登记的唯一原因是案涉房屋所在楼幢部分业主怠于收房且未缴住房专项维修资金,置业公司的上诉请求成立,应予支持……”合议庭形成了一致意见。

案子虽然判了,但那么多小区业主的房产证问题该如何解决?

案涉小区作为重点开发项目,二期开发住房2403套、出售1283套,小区内面临同样情况的业主还有很多,这背后是巨大的民生诉求。

于是,李婧雯主动将石先生等业主和开发商约在一起,就办理房本事宜进行协商。

“业主拿不到房本,我们也很着急。公司这边正积极与有关部门沟通,加快进程……”

“既然这样,我们也会在业主群里呼吁大家尽快收房交款的……”石先生随即响应。

一来二去,大家开始相向而行。

与此同时,宝鸡中院也积极与住建等相关部门联系沟通,推动解决小区办证问题。

2024年4月,宝鸡市不动产登记中心向小区业主发出通告,小区1283户初始登记已经完成,包括石先生在内的734户业主拿到了心心念念的房产证。

府院联动照亮安居路

案子解决了,但背后的问题才刚刚浮出水面……

宝鸡中院以该案为切入点,联合中国司法大数据研究院,对宝鸡两级法院受理的涉不动产登记纠纷案件进行统计分析。

数据表明,2018年以来两级法院审理涉不动产登记纠纷一审案件803件,年均增长36.88%。其中因欠缴相关价款或税费而导致涉不动产登记纠纷的案件中,有51.25%的案件涉及欠缴专项维修资金。

“案子不仅要办好,更重要的是解决老百姓花了钱、买了房却办不了证的问题。”在宝鸡中院党组成员、副院长田平安看来,通过案件审理发现问题根源,解决老百姓急难愁盼问题正是人民法院职责所在。

于是,2024年10月,一份司法建议书发往宝鸡市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局。

“……建议依据住建部、财政部发布的住宅专项维修资金管理办法等相关规定,修订我市管理办法……”

12月初,宝鸡市住房和城乡建设局回函表示充分吸纳意见。

12月26日,宝鸡市政府签发公开修订后的《宝鸡市住宅专项维修资金管理办法》,自2025年1月1日起施行。

至此,宝鸡中院通过深化府院联动机制,推动构建起全市不动产登记规范有序、矛盾纠纷有效减少的良性循环。

夜幕降临、华灯初上,路边的公益广告灯箱上,“住有所居、居有所安”八个大字格外亮眼……

全国人大代表陈旺弟——

做优指导调解,就近就地化解矛盾纠纷

本报记者 **吁 青** 本报通讯员 **吕慧敏 金 磊**

图为全国人大代表陈旺弟(左二)在广东省佛山市南海区人民法院丹灶人民法庭“有为和解学堂”走访调研。 **方志亮** 摄

近日,全国人大代表、广东省佛山市南海区西樵镇儒溪村党委书记陈旺弟受邀来到南海区人民法院丹灶人民法庭走访调研。

调研中,陈旺弟实地视察了丹灶法庭的建设情况,详细了解法庭开展“枫桥式人民法庭”创建示范活动,做实指导调解法定职责的工作成效。在法庭的和解中心,陈旺弟现场观摩了调解员在“随时问”AI调解助手的帮助下,对一起买卖合同纠纷进行调解的全过程,对AI调解助手赋能调解员提升解纷实效给予了充分肯定。

近年来,丹灶法庭与丹灶镇委党校合作培育村居调解员,搭建覆盖丹灶镇全域的7个指导调解实践平台。以调解员视角开发“随时问”AI调解助手、“随手调”工具箱等实用工具,梳理总结出“讲练带助促”指导调解“五步法”。2024年助力村居前端化解各类纠纷2200多件。

“丹灶法庭以创建‘枫桥式人民法庭’为契机,推行指导调解‘五步法’,帮助村居调解员提高调解能力,就地、就近化解了大量的矛盾纠纷,为我们建设新时代和谐宜居的美丽乡村提供了优质司法服务。”陈旺弟为丹灶法庭点赞道。她建议,南海区法院要继续坚持和发展好新时代“枫桥经验”,积极融入党委领导的社会治理格局,依托人民法庭推动司法服务延伸至村居“最后一公里”,积极运用AI调解助手等工具,进一步加大指导调解力度,为乡村全面振兴贡献更多司法力量。

代表委员看法院

解“烦薪事”,过“安薪年”

▶1月17日上午,四川省南江县人民法院举行农民工工资发放仪式,现场向18名农民工发放执行案款100万余元。

此前,南江县人力资源和社会保障局对四川某公司拖欠劳动者报酬一案作出处理决定,要求其十五日内支付工资,该公司未按期履行,南江县人社局向南江法院申请强制执行。

执行立案后,南江法院立即进行财产查控,通知被执行人,告知其拒不履行的法律后果,最终被执行人履行完毕。

图为执行干警在逐一核对领取人信息。 **常 欢 梅 丹** 摄

▲近日,山东省莒南县人民法院开展治理欠薪冬季集中执行行动,依法执结一批欠薪案件。

执行干警事先对每一起案件进行摸排梳理,建立台账,逐案制定具体行动方案。在执行过程中,干警们将善意文明执行理念贯穿案件办理全过程,融合情理法,打好“组合拳”。据统计,5天执行行动共拘传被执行人31人,其中司法拘留9人,执结案件22件,执行到位62万余元。

图为执行干警耐心做被执行人的思想工作。 **邹 旭** 摄

▶1月17日,陕西省渭南市中级人民法院联合市人力资源和社会保障局,深入当地建筑工地开展普法宣传活动,通过座谈交流、法律咨询、发放宣传彩页等形式,提高劳动者维权意识,引导企业依法合规用工。

图为法院干警联合劳动监察支队执法人员进行普法。 **张 茵 张若琳** 摄

河南西平:推进家事纠纷化解规范化

本报讯 近日,河南省西平县人民法院开展“移风易俗我践行 抵制高额彩礼”普法宣传活动。

活动现场,法院干警用通俗易懂的语言向群众讲解民法典婚姻家庭编中有关彩礼的法律条款及核心要义,并结合实际案例以案说法。

据介绍,西平法院高度重视家事纠纷化解。2024年5月,该院设立了家事审判法庭,由谭店人民法庭专门审理家事纠纷,实行“专业审判+集中管辖”工作机制。

该法庭通过整合审判资源,由经验丰富的法官负责审理家事案件,选派熟悉社情民意的人民调解员、陪审员参与案件办理,形成工作合力。

为进一步提升解纷效率,法庭制定了诉调对接工作细则,其中对申请诉讼离婚的夫妻,经当事人同意后,由法官进行调解或委派至“谭一谈”婚姻调解站、人民调解委员会开展诉前调解;针对家事案件多为家庭成员内部矛盾冲突的特点,法官通过心理干预机制关注当事人的情感需求;针对离婚纠纷中未成年人的家长,法官给予相应提示并交付“致家长的一封信”。

截至目前,家事审判法庭共受理离婚纠纷432件,审结419件,结案率达96.99%,调撤率达70.88%。发送关爱未成年人提示卡30份,开展家风建设主题法治宣传19次。

(李 军)

保时捷,终于找到了!

王梦茜 李卓宏

“快看,是不是那辆车?”

“停在这么隐蔽的位置,找它找得真不容易啊!”

“对!对!就是这辆保时捷!车牌、车型、颜色都对得上!”

近日,几番辗转搜寻后,在上海郊区一个超大型社区的地下车库里,上海市第一中级人民法院执行法官吉顺祥带着法官助理、书记员、法警等一行人终于找到了这辆沪牌保时捷卡宴,并在社区民警的见证下,顺利扣下了案涉车辆。

“终于找到了,案件继续推进执行的突破口打开了!”

吉顺祥悬着的心稍稍放下了一些。

保时捷因何而扣

原来,这辆沪牌保时捷卡宴是被执行人利莱公司抵押给申请执行人申鑫公司的抵押物。两年前,利莱公司及其法定代表人章先生因公司经营困难,找到申鑫公司进行融资,并将上述车辆以售后回租的方式签订了相关的融资租赁协议,利莱公司将保时捷卡宴抵押给申鑫公司,并办理了抵押登记手续。

但除了第一期、第二期租金按期给付外,利莱公司和章先生再没支付过租金,累计拖欠租金已高达60多万元。

经多次催款未果,申鑫公司申请仲裁,要求利莱公司和章先生按照合同约定偿还拖欠的租金及违约金,并要求对抵押车辆拍卖、变卖、折价所得价款享有优先受偿权。仲裁裁决支持了申鑫公司的请求,但利莱公司和章先生仍未履行仲裁裁决,申鑫公司遂向法院申请执行。

提级执行,多方联动寻车

由于被执行人涉案众多且抵押车辆系可移动财产,行踪不定,原执行法院虽然采取多种执行措施,但未能直接控制可变价财产,该案执行暂陷困境。

上海一中院执行局在排摸案件过程中,认为该案具有典型性,提级执行不仅更可能破解该案僵局,还可以从查人找物的“小切口”,探索一条行之有效、规范化的查扣特殊动产的工作流程。

上海一中院执行局接手后,发现原执行法院也曾向交警部门发出协助扣押车辆的文书,但囿于技术手段等因素,未能取得实际效果。

如何有效查控这台保时捷卡宴,成了本案执行推进的关键点。

在一次执行局组织的“周周学”活动中,局领导向全体人员传达了上海市高级人民法院执行局与上海市公安局交警总队“执行联动协作机制”的主要内容。根据该协作机制,执行局可以借助市交警总队的相关系统对案涉车辆进行轨迹查询,确定车辆活动范围和最后落脚点,从而有效提升车辆查控的实效性。执行干警们终于找到解题方法了。

柳暗花明,成功扣押车辆

吉顺祥当即联系上海高院执行局执行指挥中心说明情况,该中心向交警部门发出协查需求,最终确认该车辆的最后轨迹在某小区附近的十字路口,且出城方向的道口未发现该车辆有离沪记录信息。

“太好了!”车辆最后落脚点轨迹一经确认,使得案件的执行有了明确方向。

执行团队随即制定详细方案,对实际扣押车辆中会产生的困难和可能发生的突发情况,均作了详尽预判和应对方案,确保执行扣押行动顺利进行。

吉顺祥带队赶往车辆停放小区,同时联系社区派出所民警现场见证。最终,在确认眼前的保时捷就是案涉抵押车辆后,执行团队给车贴上了封条。

随后,吉顺祥通知车辆实际控制人到车辆停放的地下车库,进行法律释明。在吉顺祥的释法明理下,车辆实际控制人的态度有所转变,同意协助办理车辆扣押手续,并制作相关扣押笔录。

几经周折,这辆保时捷终于被成功运上拖运车。

2024年以来,上海一中院执行局贯彻落实交叉执行工作要求,通过提级执行、协同执行等方式,集中精锐力量,有效化解积案难案。目前收到的81件交叉执行案件中,执行完毕43件,终结执行30件,执行到位金额共计3.9亿余元,取得了较好成效。

微Q新闻

【江西鄱阳县法院】

集中执行到位金额58万余元

本报讯 1月22日凌晨5时30分,江西省鄱阳县人民法院开展“饶法护民”之共筑安“薪”年集中专项执行行动,重点对涉劳动报酬案件进行集中执行攻坚。

为确保执行活动顺利开展,该院执行局前期详细梳理案件,进行精准摸排,深入调查分析被执行人行踪轨迹及财产情况。执行过程中,干警们秉持善意文明执行理念,对于有履行能力的被执行人,积极引导其主动履行;对于恶意拖欠、抗拒执行的被执行人,采取拘传、拘留等强制措施,督促其尽快履行。

鄱阳法院特邀市、县两级人大代表、政协委员现场参与见证执行。本次行动共计出动干警20余人,出动警车5辆,拘传被执行人14人,拘留5人,执行完毕案件6件,执行和解4件,执行到位金额58万余元。

(艾鹏远 曹智宏)

【广西扶绥县法院】

“法治副校长”进校园讲授公开课

本报讯 1月17日晚,扶绥县第二中学举办散学典礼,广西壮族自治区扶绥县人民法院刑庭庭长吴高军作为该校法治副校长,为全校师生讲授法治公开课。

吴高军以“如何预防校园欺凌”“如何防范电信网络诈骗”为主题,通过生动的案例分析,将法律条文转化为通俗易懂的生活实例,引导学生树立正确的价值观和法治观念,学会运用法律武器保护自己的合法权益。

据介绍,近年来,扶绥法院不断创新普法方式,全方位、多角度开展法治副校长宣讲活动。目前,扶绥法院已选派23名法官、法官助理担任各中小学校法治副校长,2024年以来共开展法治进校园活动30次,参加学生达3万多人次。

(许欣欣 何 静)

【福建永安市法院】

开展“送法进军营”活动

本报讯 为进一步增强部队官兵反诈意识,营造防范电信网络诈骗良好社会氛围,近日,福建省永安市人民法院组织干警到武警三明支队永安中队开展“送法进军营”活动。

活动中,法官以“远离非法网贷 谨防诈骗陷阱”为题,结合近期社会热点事件,从非法网贷的甄别、危害及法律规定、网贷纠纷维权方法等方面进行普法授课。

讲座后,法院干警还对官兵们提出的民间借贷、婚姻家庭、房屋买卖等法律问题答疑解惑,提供一对一司法服务,进一步增强了官兵们的依法维权意识和能力。

(余招娣 谢程平)

社址:北京市东城区东花市北里西区22号(南区) 邮政编码:100062 法院公告办理咨询、广告办理咨询:(010)67550885/6/7 广告传真:(010)67550886 广告发布登记:京东市监广登字20190013号 人民法院新闻传媒总社出版 今日八版 零售:每份1.1元 印刷: