

一套长期被当作物管用房使用的房屋,被开发商卖给了购房者,原本拟作为物管用房的楼层,又无法正常办公,循环纠纷如何破解?

三方恩怨从“无解”到“优解”

深入学习贯彻习近平法治思想
—— 高质效办好每一个案件 ——

□本报见习记者 蒋纪瑞

一套使用中的房屋,开发商卖给了购房者,业主委员会说这是小区的物管用房。该房屋曾长期被物管公司使用,开发商也的确负有提供物管用房的合同义务,购房者同样手握产权证证书……

业主委员会提起确认之诉,一审胜诉、二审维持、再审败诉。案情复杂,返还房屋、重新建房、利用地下室等和解方案又都难以实现,如何另辟蹊径?业主、开发商、购房者三方矛盾尖锐,如何重回协商轨道?

近日,记者采访最高人民检察院民事检察厅办案人员,还原这起复杂纠纷从“无解”到“优解”的全过程。办案组以“房屋置换”的和解方案破题,检察机关上下联动、密切配合,不仅解决物管用房争议这一核心问题,还一并化解房屋租金等关联矛盾纠纷。

行政认定前后不一 三方恩怨成死结

2003年7月,重庆某单位与某房地产公司签订房屋买卖协议,约定由某房地产公司投资修建花园小区,由该单位购买用于安置职工。双方在补充协议中约定,房地产公司应修建3000平方米的会所用作小区物业管理用房。

然而,关于物管用房的具體位置,相关部门的认定并不一致。2004年,重庆市建设委员会批复载明1号楼负1层为设备用房,3号楼2层是会所及商业用房。2005年,房屋勘测院测算报告载明1号楼负1层中包含物管用房346.04平方米,3号楼2层均为商用房屋。同年8月,房管局审批意见载明物管用房在1号楼负1层。

2006年底,花园小区业主入住后,房地产公司将3号楼2层1号房屋交付给业主和前期物管公司作为物业管理用房使用。2008年1月,房地产公司与李先生签订商品房买卖合同,将花园小区一期3号楼1层1号、2号房屋和2层1号、2号房屋出售给李先生。

“买房时我实地看过,3号楼2层1号房屋当时确实是物管公司在使用,但房地产公司称物管公司只是临时使用该房屋,之后会还回来的。”李先生表示。

2016年,花园小区业主委员会向法院提起诉讼,要求确认3号楼2层1号房屋为物管用房,归全体业主所有。一审法院判决支持原告诉讼请求。李先生、房地产公司不服一审判决,提起上诉。2017年,二审法院判决驳回上诉,维持原判。李先生、房地产公司又向法院申请再审,再审法院判决撤销原判,驳回原告诉讼请求。

业主委员会不服再审判决,向检察机关申请监督。2023年7月,该案被报到最高检,民事检察厅受理了该案。

实地寻求“解题”思路 房屋置换方案进入视野

办案人员研究后认为,该案中法院判决的核心分歧仍是诉争房屋性质的认定。

“仅依靠案卷材料进行书面审查,难以准确把握案件的真实情况和各方当事人的实际诉求,实地走访后才能

站到当事人的位置上去看问题。”承办检察官李萍深感必须到现场去。

2024年10月,最高检民事检察厅办案组赶赴重庆。

在充分听取各方当事人意见后,办案人员初步查明,该案办理面临三大难点:一是相关事实查清难。案涉纠纷历时近20年,部分资料缺失。二是当事人真实财产状况查明难。房地产公司资不抵债,实际控制人张老板名下亦无资产。三是推动和解难。案涉三方当事人以及案外人物业公司,缠斗多年积怨很深。

如何找到突破口?同年12月,李萍与检察官助理许庆涛二赴重庆,进行实地调查核实并协调和解工作。经深入调查,事实验证了办案组最初的判断。但是时过境迁,对于该案而言,抗诉也许不能解决几方当事人的烦恼。办案组几经研讨,决定寻找适宜的方案,尝试和解。

检察官弯腰走进曾被提议作替代用房的1号楼负1层,这里空气潮湿、封闭无窗、光线昏暗,这样的环境无法正常办公。3号楼地库的情况同样糟糕,虽然面积较大,但上层设置了化粪池,安全隐患显而易见。若重新建房,则需要重新报请规划部门审批,涉及小区绿化布局调整和整体规划变更,审批周期长且通过的可能性非常小。

传统的解决思路都不具备现实可行性。一筹莫展之际,办案组捕捉到关键细节:诉争房屋及其隔壁房屋均可作为物管用房,且均登记在李先生的名下。诉争房屋开门面向小区外,交通便捷;隔壁房屋开门面向小区内,出入需经过诉争房屋。因该案纠纷长期未决,致使隔壁房屋进出大门受限,已空置许久,无法正常出租。

“用隔壁房屋来置换呢?”这个想法让办案组眼前一亮。业主委员会需要的是能够正常使用的物管用房,并不一定非要是诉争的这套房屋;李先生需要的是能够自由使用和处置的房产;房地产公司需要的是以较小的代价解决纠纷。办案组分析,三方的核心诉求并不冲突。

如果由房地产公司出资购买李先生名下的诉争房屋的隔壁房屋,交付给业主委员会作为物管用房使用,业主委员会把目前使用的诉争房屋交付给李先生,这种方案的操作性更强、成本更低。

用诚意和智慧消融坚冰 和解方案被三方接受

有了方案,如何让积怨已深的三方点头?办案组决定逐一做工作。

“和解不是‘和稀泥’,而是在查清事实的基础上,用真诚、柔性的方式与当事人充分沟通,让当事人打消顾虑,说出真实想法,讲出纠纷形成的真正缘由和利益诉求。司法机关在此基础上因势利导,才能推动和解达成。”李萍表示。

张老板起初充满戒备,一直避而不见,反复强调:“我一无所有,被债务压得喘不过气,无力解决纠纷。”

办案组通过电话、短信反复沟通,向其陈明利害关系,指出纠纷历经20年,再拖下去解决矛盾的成本只会更大。经多次劝导,张老板逐渐同意面谈。

要点提示

○仅依靠案卷材料进行书面审查,难以准确把握案件的真实情况和各方当事人的实际诉求,实地走访后才能站到当事人的位置上去看问题。

○时过境迁,对于该案而言,抗诉也许不能解决几方当事人的烦恼。检察官弯腰走进曾被提议用作替代用房的1号楼负1层,这里空气潮湿、封闭无窗、光线昏暗,这样的环境无法正常办公。3号楼地库的情况同样糟糕,虽然面积较大,但上层设置了化粪池,安全隐患显而易见。

○业主委员会需要的是能够正常使用的物管用房,并不一定非要是诉争的这套房屋;李先生需要的是能够自由使用和处置的房产;房地产公司需要的是以较小的代价解决纠纷。

○十余次的坦诚沟通,有时在会议室里推心置腹聊到中午,有时在小区里边边走边谈直到华灯初上……办案组的诚意和智慧终于消融了坚冰。

见面后,办案组先肯定其专业能力:“从小区的建设质量看,您在房地产开发方面确实很有实力。”张老板神情放松了一些。

办案组趁势将话题引向行业行情交流,张老板逐渐卸下防备开始畅谈:“我们现在也在寻求转型,尝试不良资产打包处置,还涉足了新能源汽车销售。”

办案组敏锐意识到张老板仍有经营实体和现金流。看到时机成熟,办案组从法理情理双重角度劝说,并阐明案件拖延对其商业信誉和后续发展的不利影响。层层递进的沟通后,张老板坦言,自己虽然有一定负债,但仍然保有部分资产,具备解决问题的物质基础。

面对李先生对房屋产权的坚持,办案组从法律层面分析其购房过程中存在一些瑕疵,同时和他一起算了笔经济账:继续僵持下去,隔壁房屋持续空置的损失将不断扩大,而通过置换,两套房屋都能立即产生收益。李先生很快就看清利弊,表示愿意和解。

业主们对重新建房期望强烈,如何让业主委员会接受置换方案?对此,办案组与重庆市检察院干警一道,详细向业主委员会讲解重建的漫长与不确定性,并分析其他关联风险(如租金)。

十余次的坦诚沟通,有时在会议室里推心置腹聊到中午,有时在小区里边边走边谈直到华灯初上……办案组的诚意和智慧终于消融了坚冰。三方当事人开始放下对立,将心比心,最终同意和解。

2024年12月27日中午,三方签订了民事检察和解协议。房地产公司同意支付200万元回购隔壁房屋并交付业主委员会作为物管用房使用,业主委员会腾出诉争房屋给李先生,李先生放弃追索诉争房屋的租金。

● 短评

“死循环”也有“活解法”

在办理本案中,为什么办案组能找到“房屋置换”这个破题之策,一举化解本案及另外关联的两案?答案就在最高检党组以习近平法治思想为指引提出的“三个善于”中。

善于从纷繁复杂的法律事实中准确把握实质法律关系。办案组深入梳理复杂事实,穿透表面纷繁的多方争议,牢牢锁定“根据合同约定,房地产公司应当向业委会承担责任”这一核心要素,为和解提供事实和法律依据。善于从具体法律条文中深刻领悟法治精神。办案组严格依法办案,紧紧围绕具体法律条款,又深刻领悟法条背后兼顾小区秩序稳定和资源公平分配的法治精神,以此提出置换及一揽子解决方案,得到各方认同。善于在法理情的有机统一中实现公平正义。十余次推心置腹的沟通,办案组以沟通弥合分歧,在合法框架内注入情理考量,做到维护公平,化解矛盾,实现社会效果最大化。

细心的剖析、真心的共情、耐心的调和,这或许就是“三个善于”在该案中的具象化。

(蒋纪瑞)

钓鱼偶遇探墓洞,邀上同伙挖古董

□本报通讯员 蒋瑞东 陈耀武

一次普通的钓鱼活动,竟成了盗掘古墓葬犯罪的起点。日前,经河南省郑州市上街区检察院提起公诉,法院以盗掘古文化遗址、古墓葬罪判处被告人王某等4人十年六个月至三年不等有期徒刑,各并处罚金;以盗掘古墓葬罪判处被告人贾某有期徒刑一年,缓刑一年六个月,并处罚金3000元。

玉米地里的意外发现

2019年8月的一天,王某骑着电动车载着张某到某鱼塘钓鱼。抵达后,张某发现鱼塘附近玉米地的土垄上有几个圆洞,洞边的土壤松软,像刚被什么东西截过。“这是探杆扎的吧?”有点探墓经验的王某用手指摸了摸洞壁,瞬间打消了钓鱼的念头,心中萌生贪念:“底下说不定有‘老物件’,挖出来就能换大钱!”

几天后,王某以“合伙挖宝挣钱”为由邀约张某、石某等人加入,并以“提供场地即可参与分赃”为条件,拉玉米地及鱼塘的承租人贾某入伙。随后,王某等人购置了洛阳铲、探针、矿灯等工具,正式开启盗掘活动。

首次盗掘该玉米地古墓时,王某等人挖出陶鸡、陶狗等陶器,因估值不高未带走,贾某见状将这些陶器售卖,且事后未与其他人分赃。此后,贾某未再参与盗掘活动。王某等人为了牟取更多利益,又来到荥阳市汜水镇、广武镇等地多次盗掘。盗得文物后,王某通过熟人介绍、层层转介的方式寻找文物贩子,完成交易。为规避打击,王某等人一方面通过请客吃饭、许诺分赃等方式,拉承租盗掘点周边土地的人员加入,利用他们熟悉地形的优势作掩护;另一方面四处打探古墓位置等信息,逐步构建起“探墓—盗掘—销赃”犯罪网络。然而,尽管王某等人多次盗掘,却只获利2万余元,这与他们给文物造成的不可逆破坏形成鲜明对比。

2024年3月,公安机关在王某家中将其抓获,并现场查获涉案文物。其他同案犯也陆续落网。经河南省文物建筑保护研究院鉴定,该犯罪团伙共盗掘79件一般文物,破坏11座古墓葬和1处古文化遗址。

现场勘验完善证据链条

2024年3月,上街区检察院受邀依法介入该案,引导公安机关侦查取证。公安机关随即委托文物专家开展涉案文物鉴定等工作,并及时收固定相关电子证据。

为全面掌握案情,2024年5月,承办检察官会同文物专家深入盗掘现场开展实地勘验,利用无人机航拍定位古文化遗址、古墓葬的位置,现场提取了洛阳铲、探针等作案工具,以及古钱币、陶罐等被盗文物。文物专家通过墓葬形制、规格和遗留物,进一步判定了墓葬的年代属性。承办检察官经现场勘验发现,王某等人挖掘深度从一两米至六七米不等,盗掘行为对古文化遗址、古墓葬造成不可逆的破坏。

王某等人到案后供述,每次作案前,他们通过临时群聊使用暗号约定地点,并轮流接送。张某却辩称自己在两次盗掘活动中仅负责接送,未直接参与盗掘,但同案人员均指认其实际参与,供述“四人共同挖掘,把土填好就走了”“半夜给张某打电话让其开车去封土”等细节。结合讯问笔录、现场指认照片及其他证据,该院认定张某实际参与盗掘。

尽管前期取证工作取得一定进展,但该案盗掘次数多、时间跨度长、盗掘行为隐蔽,部分关键事实仍缺乏直接证据印证。为进一步夯实证据,上街区检察院针对盗掘次数、文物破坏程度等关键问题,引导公安机关继续补充侦查,完善证据链条。

分层分级处理,确保罚当其罪

2024年7月,该案被移送至上街区检察院审查起诉。承办检察官审查了全部案件材料,发现部分盗掘次数及文物鉴定细节仍存在疑点,证据尚不够充分。为确保准确认定犯罪事实,该院先后两次将案件退回补充侦查。

经公安机关补充侦查后,上街区检察院综合比对现场勘验记录、微信聊天数据、车辆行驶轨迹、犯罪嫌疑人供述及现场指认结果,最终构建出完整的盗掘时间线和人员参与矩阵,形成完整证据链,关键事实形成证据闭环。

承办检察官经审查认为,在该犯罪团伙中,王某负责组织安排、提供购买及制作的盗墓工具、探墓、确定盗掘古墓位置并指挥盗掘,是主犯;石某、张某、李某负责探墓、挖墓,是从犯;贾某仅在第一起盗掘古墓葬犯罪中配合其他人并出售盗掘文物获利。

“由于盗掘古文化遗址、古墓葬罪是行为犯,案涉文物价值大小并不影响罪名的成立。”承办检察官说,经鉴定,该犯罪团伙盗掘的古文化遗址、古墓葬均具有历史、艺术、科学价值,该院根据各犯罪嫌疑人团伙中的具体作用,对出资购买作案工具、组织踩点的主犯王某依法从严惩处,对受雇参与挖掘的从犯石某、张某、李某酌情从轻处理,确保罪责刑相适应。同时,该院监督公安机关对上下游犯罪实施全链条打击,对仅提供墓葬位置、未实际参与盗墓和分赃的人员,认定他们情节显著轻微,不作犯罪处理;对贩卖文物的其他人员,依法另案处理。

今年4月,法院开庭审理该案。庭审中,承办检察官结合案件事实,从法律责任、社会危害等角度对王某等5人开展司法教育。法院经审理后于日前作出上述判决。

融媒上新 检察官的时空之旅



从七七事变到新四军首次夜间战斗,从永不消逝的电波到“里斯本丸”号船营救……一起跟随检察官的脚步,穿越波澜壮阔的历史长河,触摸先辈们跨越时代的英勇与坚韧,集齐那些珍贵的记忆碎片。过去,由他们守护;未来,让我们作答——这是检察官写给1945年的答案。

(胡兮兮 史红美 刘宇婧 任欢 范晔)



相关链接

贯通推进“三个管理” 推动构建检察“大管理”格局

检察日报公益宣传