



编者按 距离2021年1月1日民法典正式施行已经两年有余,对于检察机关而言,如何运用这部“社会生活百科全书”帮助申请民事检察监督的案件当事人依法维权,考验着检察机关的履职能力和智慧。对于业主的建筑物区分所有权,即小区建筑的专有部分和共有部分的所有权、使用和管理等方面,民法典在吸收先前物权法有关规定的规定的基础上,增加了新的规定,以更好地保护业主的合法权益。河南省镇平县检察院检察官依法能动履职,依据民法典相关规定,帮助小区业主拿回了多年来被他人占用的物业用房。

小区管理走上了规范化轨道

□本报记者 刘立新
通讯员 王天润 赵新新

“为了解决这个问题,这么长的时间咱们都花在信访上了,没想到还是民法典和检察院帮了咱的忙……”近日,被问及多年烦心事是如何得到了顺利解决时,河南省镇平县幸福家园小区(化名)的业主们津津乐道。是什么曾让业主们苦恼不已?他们的烦心事又是怎样跟检察院扯上关系的?这一切,要从10年前说起。

物业用房长期被占 业主和物业矛盾不断

2011年8月,镇平县某房地产公司承建了该县幸福家园小区经济适用房建设项目。某房地产公司负责人冀某与吴某商议后达成一致,由吴某垫资建设幸福家园小区的配套设施,包括幼儿园及物业用房,双方签订了合作协议。2012年12月,幸福家园小区建设项目竣工,业主陆续入住。

由于资金紧张,项目竣工后,冀某将位于该小区西南角的三层物业用房转让给了吴某,以冲抵工程款。谁知,吴某为解决资金问题,又将该物业用房的一、二层低价卖给了张某某,小区物业公司只能将小区正门边上的门卫室当作办公用房。由于物业用房常年被私人占用,且物业公司对此疏于管理,物业公司的小区业主之间频繁发生矛盾纠纷。而在此期间,房地产公司注销,业主们找不到解决问题的途径,只能派出10名代表四处信访、投诉。

希望依法维权

业主代表向检察机关求助

2022年10月,幸福家园小区的业主代表们来到镇平县“问题楼盘”处置化解工作组指挥部讨说法。指挥部工作人员依据相关协作机制,邀请该县检察院检察官来到现场,共同倾听和回应业主们的诉求。“我们是幸福家园小区的业主,今天我们代表小区780户业主反映问题。小区物业用房长期被开发商侵占,我们之前把时间都花在了信访上,现在想通过打官司解决问题,可我们不知道该怎么办啊!”看到检察官也在现场后,业主代表们情绪激动地表示,希望检察机关能帮助他们依

法维权。

经过耐心沟通,检察官了解完基本情况后,表示将立即上报院领导,尽快帮大家解难题。

“群众利益无小事。建议将该线索列入‘绿色通道’,由民事检察部门具体承办。”镇平县检察院党组书记、检察长蔡春源听取检察官的汇报后,当即表示。

受理线索后,镇平县检察院民事检察官迅速展开调查。他们通过实地查看小区,走访居民、原房地产公司和相关行政单位,调取小区规划、建设相关合同以及物业公司备案材料等,查清了问题所在,也证实了业主反映的情况属实。

鉴于业主代表的申请和调查核实的情况,该院决定探索以支持起诉方式帮助幸福家园小区的业主们依法维权。

支持业主维权

物业用房被判返还

检察官经集体讨论认为,小区物业用房属服务性用房,应归全体业主共有,案件所涉三层房产在规划建设时性质明确为物业服务用房,房地产开发商无权处置该房产。因案涉房地产公司已注销,公司法定主体资格已消失,不再具备诉讼主体资格,但幸福家园小区业主可起诉吴某、张某某归还房产。

尽管起诉事实清楚,证据充分,但起诉的主体又成了难题。根据法律规定,业主委员会可以作为起诉主体。但幸福家园小区的业主委员会已解散多年,重新成立业主委员会程序较为复杂,同时又正值疫情,让全体业主二分之一以上人员参加投票选举也很难实现。

检察官翻阅大量法律法规等资料,发现《河南省物业管理条例》第三十七条规定,物业管理委员会是承担业主委员会职责的临时机构。而物业管理委员会的成立程序较为简单,由业主代表和街道办事处、乡镇人民政府、社区居(村)民委员会的代表组成,将物业管理委员会成员名单在物业管理区域显著位置内公布十日即可成立。

随后,检察官及时向小区业主代表介绍了法律规定,沟通了上述情况,并受邀协调幸福家园小区所在的街道办事处和业主代表依法成立了物业管理委员会。

诉讼主体确立了,接下来就是准



图①:小区的业主代表向检察官提交小区物业用房被开发商非法处置的相关材料。

图②:检察官来到案涉小区,现场查看被占物业用房的情况并询问业主有关事宜。

图③:检察官依法询问售卖物业用房的吴某。

法条链接·民法典

第二百七十一条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第二百七十七条 业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第二百八十七条 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为,有权请求其承担民事责任。

备诉讼材料。在检察机关的指导和帮助下,诉讼材料快速递交到了法院。法院立案后,镇平县检察院及时向法院提交了《支持起诉意见书》。

2022年11月29日,法院经审理,支持了原告的诉讼请求,依法判决吴某、张某某返还房产。

“业主们虽然胜诉了,但我们还不能就此止步。”镇平县检察院第四检察部主任段云华介绍,在办理此案的过程中,他们发现幸福家园小区之

所以管理不善,是因为业主委员会的长期缺位。鉴于此,检察官趁热打铁,向业主代表宣讲法律知识、阐释业主委员会的重要作用,指导和协助幸福家园小区积极筹备业主委员会。

2023年1月5日,幸福家园小区业主委员会正式成立。自此,小区管理走上了规范化的轨道。

“典”亮生活+

重回谈判桌后 双方都得偿所愿

□本报记者 范跃红 通讯员 郑佩娜

5年前完工的工程后续牵出工程款纠纷,导致村集体账户被冻结,60万元集体资金被扣划……浙江省温州市人大代表、乐清市仙溪镇联红村(少数民族村,常住村民大多为畲族)热心村民钟巧英看着村里遇到的困难急在心头,拿着一份民事判决书走进了乐清市检察院,希望检察机关能够予以监督。该院民事检察官细心厘清了这笔“糊涂账”,最终化解了多年积怨,实现了案结事了。

“检察官,这场官司对我们村影响太大了。”2022年8月的一天,钟巧英忧心忡忡地走进乐清市检察院,一见到检察官,就焦急地诉说了事情的来龙去脉。原来,她所在的仙溪镇联红村是在2019年由大岭头村等三个村合并而成,当时,大岭头村因2017年的一个工程建设项目还与施工方章某存在一桩91万余元的工程款纠纷。2021年,联红村被告上法庭且输了官司。

“因为这个败诉的官司,我们村的集体账户被冻结,原本用于村务补助的60万元集体资金也被司法机关扣划走了。”钟巧英告诉检察官,生效判决让这个在山区里无经济收入的村集体长时间无法正常开展村务工作,她希望检察机关能依法予以监督。受理案件后,检察官立即调取了相关卷宗,走访了双方当事人、涉事村民及工程结算人员,并实地查看了案涉项目。

办案检察官了解到,大岭头村于2017年接到“村村通”工程的建设任务,建造联村路,因时间紧、任务重,村集体决定将部分工程交由章某的施工队负责建设,施工完毕后双方补签《建设工程施工合同》,并约定工程款为91万余元。后因资金筹集问题,多年来村集体迟迟未支付工程款。时过境迁,因村干部调整和村集体合并等诸多事项交织,该笔工程款成了历史遗留问题。其间,村集体还曾委托第三方进行工程造价咨询,竟得到了58万余元的工程造价估值。

如此价差,让村集体与施工方章某本就紧张的关系开始剑拔弩张。“当年我花了这么多人力、物力赶工造出来的路,工程款拖了那么多年一分不付,我还想赖账?”久拖未付的91万余元工程款让章某有苦难言,他于2021年将联红村起诉至法院并获得了胜诉判决。因缺少法律知识,联红村在一审应诉时并未提交那份《工程造价咨询报告书》,也未及时提起上诉,最终在申请再审时被裁定驳回。

“他们觉得我的工程款要高,但那份《工程造价咨询报告书》的结算审核范围只是施工图纸,实际的施工范围远大于图纸。”在向章某询问情况时,章某向检察官反映道。

双方各执一词,还都有理有据。但通过进一步调查走访,检察官意外发现了突破口。原来,当年章某与村集体补签《建设工程施工合同》时,曾口头约定要在第三方核算工程量后再确定支付金额,而不是直接以合同约定的价款结算。这一点也得到章某及多人的证言印证。面对新出现的证据可能推翻原判决的情形,根据法律规定,检察机关可以直接对该案提出再审检察建议。

“但再审该案真的是双方想看到的结果吗?村集体一方因账户被冻结无法正常工作而糟心,施工者章某也因久催无回款而窝火,难道还要让他们再经历一场结果未知的漫长诉讼吗?”经过冷静分析全案情况,检察官决心通过释法说理实现案结事了,因为已看到问题的终结以及双方迫切的心愿。

“这份《工程造价咨询报告书》存在瑕疵,如果后续诉讼中要根据实际情况重新造价鉴定,也不排除出现更高的数字,且耗时更久。”检察官向联红村一方分析利弊。

“你也明白合同约定的金额实际不是工程的结算价款。施工图纸外的工程,拿不出证据就无法计入工程款。一旦再审,重启的工程核算不一定对你有利。”检察官向章某也解释了先前判决认定的金额存在瑕疵。

经过检察官的耐心分析、解释,双方决定重回谈判桌并最终达成和解协议:在原来被扣划的60万元的基础上,联红村再向章某支付15万元工程款。不到一周,章某顺利拿到了相应款项,联红村的银行账户也成功“解冻”。

“为弱势群体提供了最好的司法服务”

□本报记者 李轩甫 通讯员 王宜永

2022年11月25日一大早,唐某就来到海南省保亭县检察院当面向检察官致谢。“真心感谢检察院支持我起诉,还帮助我成功调解结案,不然这个案子还不知道要拖到什么时候。”唐某的法律援助律师也微笑着对检察官说:“干了这么多年的律师,没想到检察院还能在民事诉讼中给当事人提供这么大的帮助,你们真的为弱势群体提供了最好的司法服务。”

2022年1月14日19时许,刘某醉酒(酒精含量为126mg/100ml)驾驶小型轿车搭载包括唐某在内的3名乘客由保亭县金江农场往保亭县城方向行驶。车辆行至山高路陡路段,由于刘某醉酒驾驶未注意观察路面情况,导致轿车冲出路面,车辆左侧撞上护栏,造成唐某重伤。唐某当即被送往保亭县医院治疗,因病情严重,又被转至海南省第三人民医院接受手术治疗。住院73天,唐某共支出医疗费9.3万余元,后续治疗还需大笔费用。经鉴定,事故造成唐某一处八级伤残、一处十级伤残。

不仅如此,事故致残还导致唐某的精神受到重创,刘某理应承担其相应的精神抚慰金。然而,刘某在支付了14万余元后,未再支付任何赔偿费用。由于唐某没钱治疗,无奈之下,便向保亭县法院提起诉讼,请求法院依法判决被告刘某向其赔偿300天误工费、护理费、营养费、后续治疗费等费用共计人民币431574.05元;请求判令被告承担本案的全部诉讼费用。同时,唐某向保亭县检察院申请支持起诉。

保亭县检察院受理该案后,办案检察官经走访发现,唐某处于离异状态,独自抚养两个年幼的孩子,其女儿患有先天性智力残疾,其父亲年迈。如今唐某重伤在床,没有经济来源,无力支付巨额的医疗费用及后续治疗费、营养费等,全家生计陷入困境。加之唐某本人文化程度较低,法律知识匮乏,属于社会弱势群体,自身没有能力寻求法律救济。掌握上述情况后,保亭县检察院在决定支持其起诉的同时,帮助其申请法律援助。

办案检察官还向本院控申检察部门反映了上述情况,控申检察部门审查后认为唐某符合申请国家司法救助金的条件。经唐某本人申请,该院及时启动司法救助程序,为其争取到司法救助金1万元。办案检察官还与法官一起多次联系刘某进行深入交流,耐心释法说理,尽量促成当事人达成和解,促使刘某积极履行给付义务。

2022年11月25日,在法检两部门的共同努力下,双方达成了调解协议。经双方一致确认,除刘某已向唐某支付的140647.05元外,刘某还需赔偿唐某各项费用共计40万元,从2023年1月起,每月支付1万元。如连续三个月或累计四个月未按时足额支付,唐某有权就剩余全部款项向法院申请强制执行。最终,唐某一家的合法权益得到了有效保障。

2022年以来,保亭县检察院共办理支持起诉案件16件,为农民工、未成年人、建档立卡贫困户等弱势群体挽回经济损失14万余元。该院还首次办理了校园欺凌受害者索赔、未成年人追索抚养费以及农民工工伤赔偿支持起诉案。

在办案过程中,保亭县检察院注重疏导当事人情绪,避免矛盾激化,规范协助当事人申请法律援助、调查核实、收集证据材料等各项工作。对于当事人有和解意愿的案件,该院加强与法院的沟通并加大释法说理力度。

与此同时,保亭县检察院注重跟进监督执行情况,针对案件在进入执行阶段后因被执行人无可执行的财产、法院终结执行的,既监督法院的民事执行活动,还向控申检察部门移送司法救助线索,做到应救助尽救助。

1200万元的合同纠纷案是否超标查封

湖北利川:联合调查一体化办案为涉诉企业解困纾困

□本报记者 戴小巍
通讯员 朱晓珊

“没想到一次走访帮我们解决了大难题。检察机关将服务送到了家门口,真的是在切切实实为优化营商环境而努力!”近日,湖北省利川市检察院对案涉企业进行回访时,该市某建材公司负责人杜某向检察官表示诚挚的感谢。

上门所需 倾听烦心事

2022年6月的利川,天灰蒙蒙的,下起了小雨。

这天,利川市检察院开展“下基层、察民情、解民忧、暖民心”实践活动,该院党组书记、检察长周晓为来到该市某建材公司,实地查看生产车间,了解企业发展面临的困难和需求。

该建材公司系市属国企,主要从事矿山开采和石灰生产。其经营生产的活性石灰,广泛用于土壤整治、污染治理、杀毒消毒等环保领域和绿色建材业务。2020年4月,公司取得30万吨活性石灰生产排污指标,为绿色发展作出了积极贡献。

公司负责人杜某介绍企业的生产经营现状和发展前景后,欲言又止,继而皱起眉头说道:“公司发展一直都挺好,但最近因牵扯一起官司,采矿权被查封、账户被冻结,贷款办不下来,工资发不出去,可愁死我了。”

原来,2021年9月,公司涉诉一起标的额达1200万元的合同纠纷案。

案件审理中,原告提出财产保全申请,某县法院裁定将该公司名下车辆和享有的采矿权等予以查封,银行账户予以冻结。然而,让杜某没想到的是,法院采取保全措施后,公司的经营活动因采矿权被查封受限制,银行基本账户和贷款账户均被冻结,工资无法发放,申请的贷款也因账户有瑕疵而无法发放。

“案子是外地法院审理的,都快9个月了,一直没判下来。银行账户也迟迟不能解冻,我们已经借钱发了几个月工资,再这样等下去,我们也扛不住了。”杜某边说边拿出厚厚的一沓资料。

“我们就是来为企业提供法律服务的。你的情况我都记下来了,你把相关文书和材料复印一份,我们回去详细了解一下。”周晓为回应道。

检察“一体化” 纾困出实招

某建材公司的主营业务是矿山开采,如今采矿权被查封,势必会影响公司的生产经营。而银行基本账户是公司办理转账结算和现金收付的主办账户,如果不将基本账户解除冻结就会延迟发放工资,既影响员工的工作积极性,又可能引发新的涉诉纠纷。但这个案件还没判决,如何在保护申请人债权实现与减轻保全措施对公司造成的不利影响这两者中寻求平衡?

回到单位,周晓为立刻召集从事民事检察监督工作的检察官讨论研究,寻求解决途径。

“诉讼中的财产保全案件,保全标的额不得超过诉讼标的额。标的额

1200万元的合同纠纷案,被查封的采矿权就已经价值900多万元了,还有被冻结的银行账户,被查封的车辆、房产和工业用地使用权。被采取保全措施的除了建材公司,还有其他8名被保全人,是否存在保全超标的、超范围情形,还需向当地法院进一步核实。”

“法院对建材公司等被告采取保全措施,但未对担保财产办理查封手续,违反了相关规定。根据同级别受理原则,应由当地检察机关监督。”

“被保全人有多项财产可供保全的,在能够实现保全目的的情况下,法院应当选择对其生产经营活动影响较小的财产进行保全。”

“公司如果能提供充分有效的反担保,可以向法院提出变更被查封、冻结财产申请,先处理基本账户和采矿权的诉讼,解燃眉之急。”

……

围绕案件的关键问题,检察官们展开激烈讨论,纷纷发表意见,解决思路逐渐明晰。

因该案不属于利川市检察院的受理范围,但又关系到建材公司的切身利益,为帮助该公司尽快盘活资产、缓解经营困难,利川市检察院立即向上级检察院汇报。恩施土家族苗族自治州检察院迅速安排民事检察业务骨干赴建材公司了解情况,并与利川市检察院检察官共同探讨和研究案情及法律适用问题。在恩施州检察院的指导下,利川市检察院决定将线索移送相关检察院进一步调查核实;同时,不忘当好企业的法律“参谋”,建议建材公司通过提供有效的反担保,向法院申请变更保全标的物。

通力协作 解困见实效

为确保有效沟通,2022年6月24日,利川市检察院有着多年民事检察工作经验的检委会专职委员段光禄带队,前往案件审理地的某县检察院,将本案诉讼保全执行过程中法院未对申请人提供的担保财产办理查封手续、可能存在保全超范围等情形的相关线索及材料移送该县检察院办理。同时,针对该案执行情况,与该县检察院检察官交流意见,展开讨论。

县检察院收到线索后,立即展开调查核实,并向利川市检察院发出委托调查函,准确了解保全措施的具体执行情况后,查实该案的确存在未对申请人提供的担保财产办理查封手续和超标的、超范围保全等情形。据此,该县检察院发出检察建议,督促法院予以纠正。与此同时,建材公司也向法院提供了其在银行存入的340万元作为反担保,申请变更保全标的物。

法院收到检察建议书后,迅速对申请人提供的担保财产办理查封手续。同时,从既能够实现保全目的,又不影响公司正常生产经营等方面考量,善意选择保全财产类型。2022年7月5日,根据该公司提供的等价担保财产,法院裁定变更保全标的物,解除被冻结的银行基本账户和被查封的采矿权。

如今,建材公司已恢复正常的生产经营,申请的贷款也已发放到位。利川市检察院通过依法能动履职,帮助企业渡过了难关。