

台州黄岩法院:

示范诉讼+司法建议,绘就安居乐业新“枫”景

通讯员 陈曼茜 赵丽平

“感谢法官们的辛勤付出,我们的物业费问题终于解决了。”

“要不是法院多方做调解和协调工作,我们几十户业主都准备要去打官司了。”

“小物业”关乎“大民生”,物业纠纷虽小,却牵动着广大业主的切身利益,容易成为影响群众幸福生活的堵点问题。近日,台州市黄岩区人民法院通过示范性诉讼、以判促调、发送司法建议等一系列举措,妥善化解了33起物业纠纷,并为辖区物业管理开出“良方”。

断纠纷于未衍:
示范诉讼解“症结”

“业主大会都没开过,我们不认可这份物业服务合同。”“违法的合同还问我们要物业费,简直是无稽之谈。”王某等几十户商铺业主与物业公司的矛盾,源于一份未经业主大会同意就擅自签订的物业服务合同。商铺业主们对物业费用的突然上调表示强烈不满,纷纷拒绝支付物业费。随后,物业公司一纸诉状告上法院,导致双方矛盾激化。

面对纠纷,黄岩法院法官柯澄川实地走访,深入调查取证,发现该物业服务合同的签订确实存在程序瑕疵。为妥善化解一系列矛盾纠纷,柯澄川随即挑选了王某的案件进行示范。他一方面对于物业选聘程序不到位,业主反映强烈的此类“顽疾”问题,旗帜鲜明地持否定态度,依法判决该物业服务合同无效;另一方面也考

虑到已提供物业服务的事实,根据实地调查了解的周边同类型小区物业费的收费标准,酌情下调确定了商铺的物业费标准。该判决秉持公平原则,既维护了业主的合法权益,也兼顾了物业公司的合理诉求,有力促进了社会和谐稳定。

化纠纷于未诉:
多元调解达合意

示范判决生效后,王某主动支付了物业费。之后,虽有部分业主也主动缴纳了物业费,但仍有一部分未缴纳。

柯澄川趁热打铁,走访街道办事处,并联系共享法庭庭务主任以及天平调解室资深调解员等力量,对系列纠纷进行调解。通过解读示范判决、宣讲法律知识、分析诉讼风险等方式,柯澄川指导庭务主任以及调解员向业主们释明诉讼风险和裁判利弊。

“听了调解员和法官的讲解,感觉我

们之前的做法有些不合适。”

“有了法院的主持,相信我们不会吃亏的。”

最终,在共享法庭庭务主任和调解员的主持下,两批次共22户业主均与物业公司签署了调解协议,并当场主动给付了物业费。剩余未参加调解的10户业主得知后,陆续向物业公司缴纳了拖欠的物业费,物业公司随即撤诉。在共享法庭和柯澄川等人的努力下,该小区所有拖欠的物业费均已缴纳完毕。

“一个案件能引发多个诉讼,也能消灭多个潜在诉讼。好的示范判决对类案调解有很好的促进作用,并且可以减少当事人的诉讼成本,也降低了此类案件的不利社会影响。”柯澄川介绍了此次调解成功的经验。

治纠纷于未发:
司法建议开“良方”

“台州市物业服务合同示范文本还是

非常有必要推广的。”黄岩区综合行政执法局相关负责人非常感谢法院提出的司法建议。

为了深入贯彻“抓前端、治未病”的要求,黄岩法院聚焦物业纠纷的成因,针对物业管理缺位的情况,向相关街道办事处、区综合行政执法局均发送了司法建议。司法建议聚焦业主大会、业主委员会组建及日常运行的管理和指导工作,内容涵盖加强对物业服务企业监督管理,制定并推广物业服务合同示范文本,实施物业服务企业服务质量评价管理等方面。

相关街道办事处针对司法建议进行专题研究,反馈将加强对小区业主委员会的监督管理,对业主委员会作出的违反法律和议事规则的决定,责令限期整改或依法撤销其决定;同时强化多元参与治理机制,推动形成共建共治共享物业管理新格局。区综合行政执法局积极响应司法建议,对小区物业管理定期进行“红黑榜”形式的考评通报,对相关的物业管理问题进行曝光,并推进《台州市前期物业服务合同》示范文本的广泛普及与应用。

下一步,黄岩法院将继续发挥司法助力社会治理的作用,积极参与物业纠纷的类案治理。在区委社会工作部的统筹领导下,协同相关部门,与物业行业协会加强沟通,共同推动物业管理工作的规范化、法治化进程,为人民群众提供更加和谐宜居的生活环境。

“田间警长”护农忙

通讯员 徐步文 吕超群

本报讯 近日,东阳市公安局虎鹿派出所“田间警长”们会同虎鹿供销社专业人员,又到访东山村果园,与值班村干部一起,指导果农做好梨子后期管护,以期获得较好收益。

东山村的梨子名声在外,年产200多公斤。今年以来,虎鹿派出所深耕“共治共富生态警务”,从花开满山坡到硕果挂枝桠,都有“田间警长”护农踏巡的足迹。

花开时节,满山坡的梨花引来一波波游客,村里顺势搞起了“梨花节”。3月29日开幕后,虎鹿派出所就派出警力穿梭花

海间维持秩序,同时联合银行等共建单位支起流动摊位,宣讲反诈知识。

青李是虎鹿镇主要果业之一,有的果农会将其腌渍,卖给罐头厂增加收入。从往年情况来看,腌制涉及场地、品质等,农户与收货商之间极易产生纠纷。为此,虎鹿派出所助农举措落实到果熟前,主动参与“青李收购座谈会”,引导双方协商达成一致。同时,派出所联合供销、市场监管等部门成立“护果服务志愿队”,勤访果园,指导农户做好安全防范措施、化解纠纷矛盾。

据介绍,当地的翠梨、葡萄也已上市,接下去还有猕猴桃、柿子等陆续结果,“田间警长”助农增收的足迹还在延长。

青田县侨盛法律服务所注销公告

青田县侨盛法律服务所,社会统一信用代码:33330000MD3036399Q,经设立人决定停办,现拟向登记机关申请注销登记,请债权人于公告发布之日起十五日内向本所清算组申报债权(地址:浙江省青田县温溪镇神圣

街49号),联系人:季莉力,手机号码:13626785813,逾期不提出视为放弃,特此公告。

青田县侨盛法律服务所

2024年7月4日

黄风云与瑞安市济龙混凝土有限公司债权转让通知暨债务催收联合公告

根据黄风云与瑞安市济龙混凝土有限公司(以下简称“济龙公司”)签署的《债权转让协议》,黄风云已将其对下列借款人及其担保人项下享有的全部权利(包括但不限于主债权、担保债权、违约金债权、利息债权、损失赔偿权等)依法转让给济龙公司。黄风云与济龙公司联合公告通知各借款人及担保人以及其他相关各方。

注:1、如依据生效法律文书确定的内容和相关的法律规定计算出的本息实际金额为准。

2、若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承债主体及/或主管部门代位履行义务或履行清算责任。

瑞安市济龙混凝土有限公司作为上述债权的受让方,现公告要求下列借款人及其相应的担保人或其继承人,从公告之日起立即向济龙公司履行主债权合同及担保合同等相关法律文件项下约定的偿付义务或相应的担保责任。

特此公告。

黄风云,联系电话 15205773666

瑞安市济龙混凝土有限公司,联系电话 18858879339

黄风云

瑞安市济龙混凝土有限公司

单位:人民币元 2024年7月4日

浙江民泰商业银行股份有限公司宁波分行与浙江沃禾物资有限公司债权转让通知暨债务催收联合公告

根据浙江民泰商业银行股份有限公司宁波分行与浙江沃禾物资有限公司签署的《债权转让合同》,浙江民泰商业银行股份有限公司宁波分行已将其对下列借款人及其担保人享有的权利(包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权等)依法转让给浙江沃禾物资有限公司。浙江民泰商业银行股份有限公司宁波分行与浙江沃禾物资有限公司联合公告通知各借款人、担保人以及其他相关各方。

浙江沃禾物资有限公司作为上述债权的受让方,现公告要求下列借款人、担保人以及其他相关各方,从公告之日起立即向浙江沃禾物资有限公司履行主债权合同及担保合同约定的偿付义务或相应的担保责任。特此公告。

浙江民泰商业银行股份有限公司宁波分行

浙江沃禾物资有限公司 2024年7月4日

附:公告清单(基准日:2024年3月6日) 单位:人民币元

| 序号 | 主债务人名称 | 担保人名称 | 债权余额 |
|----|--------------|---------------------------------|---------------------|
| 1 | 浙江恒泰机车配件有限公司 | 毛锦峰、宁波中飞通信科技有限公司、张科盛、宁波美和贸易有限公司 | 本金8580000元及相应利息、罚息等 |
| 2 | 毛锦峰 | 宁波美和贸易有限公司、王磊、张科盛 | 本金8069000元及相应利息、罚息等 |

浙江民泰商业银行股份有限公司宁波分行

浙江沃禾物资有限公司

联系电话:18657473166 阜(沃禾) 15906622254 马(民泰)

注:1、本公告清单列示截至2024年3月6日的贷款本金,借款人和担保人应支付给浙江沃禾物资有限公司的利息、欠息及其他费用等按借款合同、担保合同等合同的有关规定计

算。

2、若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承债主体及/或主管部门代位履行义务或履行清算责任。

3、清单中“担保人”包括保证人、抵押人、出质人等。

4、具体担保金额以签订的担保合同等法律文件为准。