

彩石山庄项目启动司法程序

购房者可通过调解、诉讼两种途径依法维权

记者从相关部门了解到,已停工6年的济南市“彩石山庄项目”近日有了新进展。经过省市有关方面协调,法院已启动相关司法程序,购房者可通过诉前调解或诉讼两种途径依法维权。

本报记者 张頔

项目虽已停工6年,诉讼时效不是问题

公开资料介绍,彩石山庄由三联集团开发建设,项目占地约2400亩,规划为高档景观洋房和双拼、联排别墅等,按合同2008年10月就应该交付。然而,2008年9月,三联集团却向施工单位发出了暂停施工的通知,自此再无复工,购房者也踏上了维权之路。

十八届三中全会首次提出,把涉法涉诉信访纳入法治轨道解决,涉法涉诉信访不再通过信访渠道,而是导入司法程序。据悉,有关方面正式启动济南彩石山庄项目进入司法程序,正是按照新形势下新要求,

引导群众依法维权,通过法律途径保护各方面的合法权益。“2006年交上30万元的预付款后,迟迟没交房的彩石山庄都快成我的心病了,现在终于看到问题解决的希望了。”在吃下司法程序这颗“定心丸”的同时,有购房者也提出了诉讼时效的问题,从2006年至今已8年,是否超过了法定的2年诉讼时效?

对此,济南市中级人民法院回复称,当时法院对该案件进行的是“暂缓”处理,现在是启动诉讼程序,2年诉讼时效问题不必担心。

办理快成本低,诉前调解是首选

济南市中院相关负责人介绍,购房者可通过诉前调解和诉讼两种方式依法维权。

“诉前调解的好处就是程序快捷、成本低,法院不收诉讼费。”该负责人解释,为快速结案,减少当事人诉讼成本,相关部门已在历下、市中、历城法院成立人民调解组织。当事人可在立案庭引导下先行到人民调解室,由人民调解组织先行进行调解。达成调解协议的,双方当事人以及人民调解员在调解协议上签字,人民调解委员会盖章后移送立案

庭申请司法确认,法院审查后出具司法确认裁定书,裁定书具有与法院裁判同等的法律效力。如果不想调解,则可以选择直接提起诉讼。未经调解直接进入诉讼程序的案件,严格依法办理预交诉讼费的减、免、缓;对不符合减免缓条件的,依法收取诉讼费。

到了执行环节,裁判文书生效后或调解协议到期后,当事人可持生效的裁判文书或司法确认裁定书向法院申请强制执行,执行部门在执行过程中统筹、快速执行。



彩石山庄项目已停工6年,至今未交房。(资料片)

查封地块将被拍卖

购房者最为关心的,恐怕就是能获得多少赔偿以及赔偿如何实现。记者采访专家及政府法制部门得知,如果严格按照现行法规,购房者只是三联集团众多债权人群体中的一部分,和债权银行相比在追索债权时并不占优势,这也是彩石山庄相关问题迟迟没有进展的关键所在。

“省市两级政府都很重视彩石山庄问题,要本着依法合规的原则将有关问题尽快解决。”刚刚获聘省政府法律顾问的康桥律师事务所律师张巧良多次参加了有关部门组织的协调会。据他介绍,法院系统提出要在法律框架下依法主动提供司法保障;相关债

权银行也都顾全大局,查封地块有望在解押后通过拍卖变现。目前审计组已进驻三联集团,正对其资产情况进行调查,而赔偿的相关事宜要经法院裁决后才能确定。

张巧良分析,购房户合法的权益,应当得到尊重和保护。同时,彩石山庄项目有关问题的解决,需要各方理性地维护自己的合法权益,甚至可能需要作出必要的让步。“通过司法途径解决彩石山庄问题是多个层级、多个部门历经多次的协调、反复沟通之后才实现的,这是购房者实现合法权益的一个好机会,恐怕也是彻底解决问题、兼顾各方公平的唯一出路。”

相关链接

司法途径如何实现

对于购房户如何通过司法途径维权,济南市中级人民法院做了相关介绍。

1、该起诉谁?

为了便于当事人权利的实现,该类案件建议原告将山东三联城市建设有限责任公司、山东三联集团有限责任公司、山东三联房地产经纪公司列为共同被告。

2、由谁起诉?

该类案件不符合集团诉讼程序适用条件,当事人应分别到有管辖权的基层人民法院起诉。

3、去哪起诉?

为了提高审判效率,更快地实现当事人的合法权益,涉“彩石山庄项目”诉讼的管辖法院按该项目的地块确定。其中,涉及B1地块(水晶花园)的案件由市中区人民法院管辖,涉及B2地块(尚华居、绿松苑)的案件由历城区人民法院管辖,涉及B3地块(白领公寓)的案件由历下区人民法院管辖,如当事人提交的收据、合同等证据不能证明其所购住房确切地块的,一律由历城区人民法院管辖。

4、怎么立案?

申请调解或直接立案的,原告应提交身份证原件、购房合同或者协议书原件、付款凭证原件、银行转账凭证,购房合同和付款凭证丢失的,由收款单位出具证明。

本报记者 张頔

车身保持清洁,看你的 帮引擎保持清洁,信赖壳牌专家



珍惜爱车,不仅要重视表面清洁,更要关注引擎内部的清洁。百年来,壳牌始终致力于高品质燃油的配方创新与研发,以活效净能科技,帮助进气阀保持干净和防止积碳产生,让引擎内部保持清洁。

客户服务热线:400-010-3208 网址:www.shell.com.cn/Gasoline

百年专业 壳牌汽油

