

彩石山庄2/3购房户已申请调解

人民调解组织与人民法院将依法开展调解和审理

近日,记者从济南市中级人民法院获悉,济南市“彩石山庄项目”自启动司法程序以来,已经取得了积极进展。截至8月15日,已有1400余个购房户到相关法院递交材料并申请调解。目前有关部门正在积极推进司法程序,人民调解组织和人民法院会坚持依法调解和审理相关纠纷。



大图:彩石山庄2008年停工时,部分楼已经封顶。 左上图:彩石山庄营销中心门口如今杂草丛生。(资料片)

本报记者 张頔

处理进展>>

1400余户申请走司法程序

“我们今天刚到历下区、市中区、历城区人民法院做了调研统计,目前已有1400余户购房者来法院申请调解。”8月15日,济南市中级人民法院相关负责人介绍,自8月1日有关部门对外公布

济南“彩石山庄项目”启动司法程序以来,不少购房户第一时间赶到相应法院办理了登记手续。在短短半个月的时间内,约有2/3的购房户申请走司法程序,用法律方式和渠道解决问题的思

路展现出积极效果。

司法程序启动后,济南市司法局选派15名调解员分别进驻上述三家法院。目前,整个调解登记工作正在进行,继续受理购房者的申请。

购房户诉求>>

有的想要房,有的想退款

“这个项目停工这么多,购房户都想尽快解决问题,大家对走司法程序比较认可。”济南市中级人民法院相关负责人说,今后达成调解协议的,人民调解委员会盖章后,当事人可以马上到法院申请司法确认,对于经审查有效的

调解协议,法院会出具司法确认裁定书,裁定书具有与法院判决书一样的强制执行力和法律效力。

从相关部门初步掌握的情况看,彩石山庄购房户涉及2146户,情况各不相同,不少购房户以权益保证金的名

义支付了大部或部分房款,也有数百户支付了全款并进行了网签。

记者了解到,目前购房户的诉求也不完全一样,有的要求按照合同交房,有的要求以本金加利息来退款,还有的要求支付一定数额的赔偿金。

其他债权人>>

项目欠银行数十亿本息

在购房户积极申请调解的同时,记者了解到,三联集团的其他债权人也已经或正在准备表达自己的法律诉求。

据不完全统计,三联集团的债权人群体,除了购房户外,还有为数众多的供应商、建筑商、失地农民、内部职工等。仅“彩石山庄项目”涉及的

金融机构债权人就有六家,债权本息达数十亿元人民币。该项目在征地过程中,至今仍拖欠上千户村民的安置补偿费用。目前在济南市的法院系统,尚有涉及三联集团的债权债务纠纷案件数百件。

“我们承接了山东三联城市建设有限责任公司多个房

地产项目,截止到2008年,三联城建共拖欠我们2000多万元工程款,至今没有偿还。”济南四建(集团)有限责任公司负责人介绍。还有不少三联集团的老职工反映,“最早(三联)是个不错的单位,后来慢慢地工资就拖欠不发了,一直到现在没解决,还有社保也欠缴。”

债务解决>>

债权银行同意购房者优先

如何协调平衡好如此庞大而复杂的债权人群体是个大问题。据记者此前获知的信息,经过多方协调,“彩石山庄项目”的债权金融机构初步表示,在保证自身利益的前提下,同意购房者优先实现其合理合法的诉求。

“我们理解购房户对住房的渴求和对自己权利的保护,所以顾全大局,配合地方党委

政府,让购房者优先,但是我们金融机构的权利也应当得到公正合法的对待。”一位接受采访的债权金融机构负责人表示,“所有债权人都在一条船上,如果给个别群体分得多了,其他群体剩下的就少了,这不又造成了新的不公平吗?”

“既然是依法解决,法院就必须依法平等保护所有当事人的合法权益,避免相关主

体之间的利益失衡。”山东康桥律师事务所律师张巧良在多次参与有关部门组织的协调会后分析,“走司法途径理性维权是大势所趋,恐怕也是唯一出路。如果个别购房户诉求过高,不但不利于自己问题的解决,还有可能导致整个处置方案再次陷入停滞。因此,建议购房户理性维权,合理主张自己的权利。”

部门表态

政府若有过错 决不推诿

在采访过程中,有购房户提出,除了向三联集团追偿以外,还有一些因素需要考虑。比如,不少群众当年买房是冲着三联集团或明或暗的政府背景去的,这给群众造成了误导;政府有关部门在相关房地产项目的监管方面不够到位,存在一定的失职之嫌;相关的担保公司、银行等在整个交易过程中似乎也并未完全尽到自身的职责义务,难辞其咎。这些单位和机构,是否也应该承担相应的责任?

“该是谁的责任就应当由谁来承担。如果有政府部门的问题或过错,我们决不推诿。”接受采访的省政府负责法制工作的有关负责人指出,对于历史遗留的“彩石山庄项目”问题的解决,引导群众依法合理维权,无论涉及哪一方的责任,比如其他当事人或参与方的责任,都应依法处理。政府首先应依法行政、依法办事,如果案件涉及政府的问题,政府会坦诚面对,不回避,依法承担相应责任。

“解决群众利益纠纷走司法渠道,并不意味着党委政府不管了,只是我们希望通过法律程序确认各方当事人权利与责任,其中当然也包括政府及其部门的相应责任,这是法治原则的必然要求。”上述负责人说。

本报记者 张頔

彩石山庄维权案

2006年

三联集团在济南高新区推出彩石山庄项目,规划为高档景观洋房和双拼、联排别墅。

2006年-2008年

近两千购房者交预售款约9亿元。

2008年9月

三联集团发出暂停施工通知,自此再未复工。近两千购房户走上漫漫维权路。

2014年8月

“彩石山庄项目”启动司法程序,接受购房者申请维权。

专家分析

每个购房户 分门别类处理

济南中院负责人表示,人民调解组织与法院将会高效地进行调解和审理,依法保障各方当事人的权益。

据接受采访的法律专家和律师分析,在推进司法程序过程中,调解组织与法院会对每一起案件、每个购房户的具体情况认真核查,比如是否签署了有效的商品房买卖合同,是否交了全款、是否办理了网签、五证是否齐全等等,根据不同的情况分门别类,适用一致的法律规则来进行调解和审理。

记者发现,这次三联集团债权债务问题的处理,开始体现出用法治思维、走法律渠道来解决利益纠纷方式的效果,过去那种靠“大闹大解决”、动辄找党委政府聚集上访的路注定是行不通的。

本报记者 张頔

