

厘清物业纷争 传递法治温度

——记包头市青山区人民法院物业巡回法庭庭长葛丽

本报记者●王祯



1995年10月,葛丽从西南政法大学毕业,分配到包头市青山区人民法院民庭工作,先后任书记员、助理审判员、审判员、副庭长、庭长职务,现任房产物业巡回法庭庭长。26年来,她始终服从党的领导,服务大局,从自身做起,从小事做起,在平凡的岗位上默默奉献,用行动诠释了一名法官的职责和担当。

由于工作表现突出,葛丽多次受到了上级部门的表扬,2007年,荣获个人三等功,其所在庭室荣获集体三等功;2008年,荣获自治区人民调解工作先进个人;2009年,荣获包头市十佳法官;2012年,荣获个人二等功;2017年,巡回法庭荣获集体三等功;2018年,荣获自治区法院办案标兵,其多次被评为青山区法院先进工作者和办案能手。

1 调解促和谐 定分止争护安宁

社区是社会管理的基础,房产物业与人民群众的生活息息相关。随着物业纠纷案件数量的快速增长,2015年9月,青山区法院房产物业巡回法庭成立了,葛丽勇挑重担,成为了房产物业巡回法庭的庭长。

物业法庭成立之初,大量的纠纷案件涌到了葛丽的案头。针对此类案件的特点,她深入基层,进行了认真细致的调研,足迹遍布青山区的多个社区。调研发现造成物业纠纷的问题大部分是因物业管理不规范、物业服务不到位、物业合同约定不明以及业主和物业公司、开发商之间没有建立有效的沟通机制,相互缺乏彼此的理解和信任。有了这一突破口,葛丽积极探索司法便民利民举措,将调解作为解决物业纠纷案件的主要方式。

从此,葛丽常常和同事们牺牲下班和休息时间,深入社区、物业服务企业,一方面利用上门送达传票的机会,

进一步了解矛盾纠纷的症结所在,另一方面通过开展以案说法、现场办案等方式,积极引导双方当事人互谅互让的基础上达成调解协议。

2016年5月晚,葛丽和同事去青山区富强路12号街坊望园社区送达传票时,很多业主不相信法院会为了几百元的物业服务费立案,更不相信法官会晚上加班来送达传票。为了打消业主的疑虑,葛丽和同事干脆在院子里办起了公,最后,当场履行了9起物业纠纷案件,双方当事人握手言和。“以前我觉得法官高高在上,没想到法官的工作也不容易,大半夜还来送达传票。”事后,不少业主由衷地说。

巡回法庭突出方便、快捷、灵活的特点,以物业纠纷速裁速调,小标的额案件、群体性案件快速化解为突破口,探索出一套符合司法规律和地区特点的巡回审判经验。在葛丽看来,巡回审判除了可以在法庭开庭,也可以在当

事人家中开庭,还可以在街道及社区开庭,最主要的是要及时将矛盾纠纷化解在萌芽中,达到案结事了人和的效果。2015年12月,包头市镭润物业有限公司起诉业主群体性案件,葛丽和同事在2小时内将24件案件全部化解,业主当场缴纳了物业费。

“葛庭长办理物业案件已经好多年了,她对青山区的每一个小区的状况都很了解,对于物业相关的法律条文也都了然于心,所以在办理物业案件的时候就游刃有余。”既是同事又是书记员的祖国庆对葛丽这样评价道。

自房产物业巡回法庭成立到2020年底,共受理案件2507件,结案2481件,调解撤诉案件2011件,调解撤诉率达81%,有力地化解了矛盾纠纷在诉前,实现了案结事了,为青山区经济和社会稳定起到了保驾护航的作用。

2 巧用支付令 快速结案暖人心

2021年,针对越来越多的物业服务纠纷及案多人少的实际情况,葛丽对各类案件进行重新梳理,通过尝试推行支付令的方式,将70%的案件化解在诉讼程序之前。截至2021年4月初,物业法庭受理支付令案件131件,极大地提高了工作效率。

支付令是人民法院依照民事诉讼法规定的督促程序,根据债权人的申请,向债务人发出的限期履行给付金钱或有价证券的法律文书,是处理债权债务关系明确的民事、经济纠纷的最好办法,而物业纠纷正好符合这一规则。葛丽对运用支付令简化案件程

序深有感触,“一起案子从立案到审结,一般一个月就结案,最快的可以四到五天结案。相比于诉讼案件,从立案、开庭到下发判决动辄几个月到半年的时间,支付令在程序上简单高效,极大节省了当事人的时间。同时,支付令预缴的案件受理费仅为普通诉讼案件的三分之一,也为当事人节省了案件支出。”

“支付令建立在不开庭、双方当事人没有异议且在一定期限不履行的情况下,根据此特点,我们申请人就可以申请强制执行。”包头市鹿洁物业服务有限责任公司法务部负责人银雪峰高

兴地讲到,与公司有关的10件物业纠纷案件,通过支付令解决了9件,只有一件进入了诉讼程序,确实方便快捷。

“物业纠纷案件涉及面广、人多,从表面上看是物业公司和业主之间的纠纷,实际上掺杂了很多物业公司和业主多年来形成的一些积怨,如果不能及时妥善解决,很容易激化矛盾,面对这样的情况,葛丽法官积极推行了支付令方式,取得了良好的法律效果和社会效果。”包头市青山区法院副院长苗浩颖对葛丽的工作给予了充分肯定。

3 倾情解心结 司法为民履职责

作为社区居民家门口的巡回法庭,物业法庭承担的并不仅仅是对于物业纠纷案件的审判和裁决,很多居民遇到邻里间的矛盾甚至是一些民事纠纷时,也会在这里找一个说法,此时,葛丽又有了另一层身份,那就是权威的法律专家。她将司法公正赋予每个案件中,将法律服务延伸到每个社区里,居民们亲切地把物业法庭和葛丽称作“家门口的小法庭、社区里的大法官”。

“我们在基层工作,经常面对面接触老百姓,能及时帮助他们解决矛盾纠纷,是我的职责和担当,我的工作能得到大家的认可,也是对我最大的鼓励。”葛丽用法律帮助着社区里的群众,帮他们既解法结,又解心结。长此以往,葛丽的工作不但创造着社会价值,更影响着女儿对法律事业的认知:“妈妈对于我来说,不仅仅是一位母亲,还是我的榜样。从我记事以来,母亲每天穿着简朴的工作服,不停地忙碌着,家长会和学校里的亲子活动她都很少参加。小时候我很不理解,直到有一次在她的办公室写作业时,看到当事人送来一面锦旗,双手紧紧地握着母亲的手,那份感激溢于言表。此时,我一下读懂了她的坚持,感受到作为一名职业法官的那种荣誉感和幸福感。从那以后我立志要成为一名法律人,尽自己所能为更多的人提供法律帮助。高考成绩出来后,我毅然决然地报考了妈妈的母校西南政法大学,成为像母亲一样对社会有用的人。”

物业巡回法庭自成立以来,努力践行着司法为民的宗旨,积极探索着司法便民利民的举措,较好地创建了物业纠纷调解大格局,取得了提高工作效率、降低诉讼成本、化解民间矛盾、促进社会和谐的良好效果,为青山区物业工作的进一步推进提供了有力的司法保障。2017年3月,青山区房产物业巡回法庭被包头市中级人民法院授予“集体三等功”荣誉称号。2019年10月,中国教育电视台1频道《法治天下》栏目以房产物业巡回法庭为素材拍摄了一期专题宣传片,对房产物业巡回法庭进行了广泛的宣传报导。2019年11月,包头市中级人民法院、包头市司法局、包头市住房和城乡建设局联合下发文件,将包头市物业纠纷诉调对接中心办公室设在房产物业巡回法庭。这些荣誉都是对物业巡回法庭成绩的肯定,也是对葛丽工作的肯定。

社会和谐、家庭和睦这些都离不开无数个像葛丽一样的耕耘者。葛丽将带领她的团队继续沿着法治的道路,沐浴着法治之光,砥砺前行。