

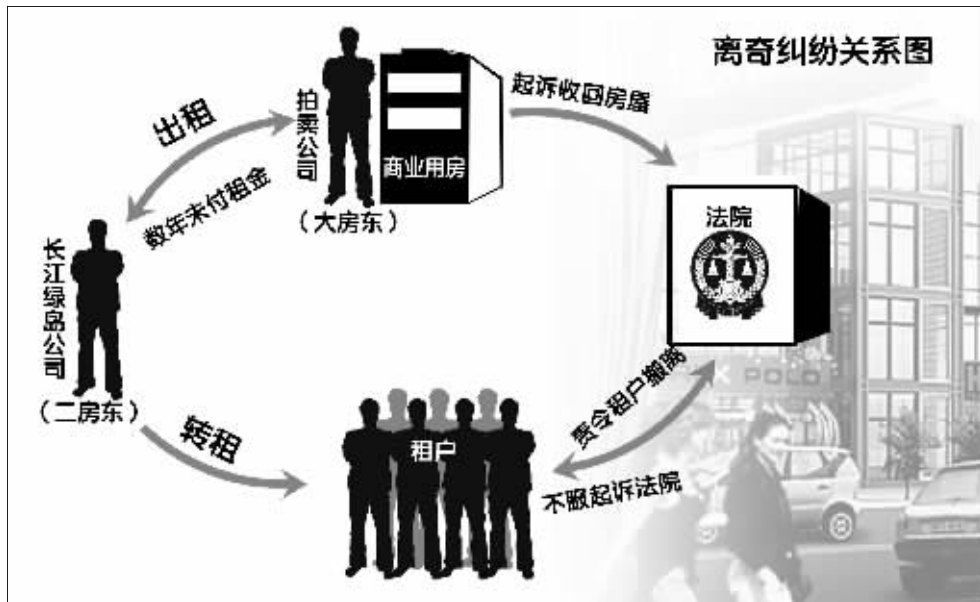
2006年,徐某向江苏五爱拍卖有限公司租下了位于无锡市长江路174-9号的房屋,并签订了为期15年的合同。之后,徐某成立的长江绿岛企业管理有限公司将此商业用房和摊位出租给了70家个体经营户。但在2007年下半年,因长江绿岛拖欠租金,五爱拍卖公司一纸诉状将其告上了无锡新区法院。新区法院判长江绿岛败诉,并要求长江绿岛将全部房屋归还五爱拍卖有限公司。

2008年3月17日,新区法院发出公告,要求经营户不再向长江绿岛支付租金。今年5月14日,还在合同期内的70户经营户再次收到了来自新区法院的执行令,要求其搬出房屋。经营户各方奔走无果后,决定要将新区法院告上法庭。

□见习记者 黄莹 快报记者 金辰

法院责令尚在合同期的经营户搬离,经营户不服反告法院

民告官,牵出离奇转租案



制图 俞晓翔

»混乱市场

合同期内被要求搬出,经营户欲告法院

5月25日,有市民向快报反映,称长江绿岛集贸市场将于月底关闭。周围的居民纷纷抱怨:“作为政府菜篮子工程的农贸市场,怎能说关就关?”

记者了解到,长江绿岛集贸市场周围的小区包括奕淳公寓、广南里小区、叙丰里小区、欧典家园1/2/3期、景南苑和铭城花园,另外还有虹桥医院和社区中心,这些居民平时都来这里买菜,如果仅仅依靠周边的小型超市,根本无法满足居民的需求。

有市民向记者反映:“如果长江绿岛集贸市场关了,我们就要去曹安市场或者欧翔市场买菜,要么就是去朝阳。最近的也有将近1.5公里,老人们出行不便,遇到下雨什么的,就更加难办了。”随后,记者来到长江绿岛集贸市场了解情况。市场内的经营户告诉记者,新区法院通知他们需在5月25日之前搬出所在房屋,为此,他们正准备和新区法院打一场官司。

记者采访了解到,早在2006年,这里的经营户就与长江绿岛企业管理有限公司签订

了租赁合同,合同先是签1年,后又续签3年,房租年付。随后,一位经营户向记者出具了2008年3月8日长江绿岛企业管理有限公司与其签订的合同,上面写道:租用期限为三年,即从2008年6月1日起至2011年5月31日止。乙方(经营户)按年缴纳房屋租赁费,先缴后用,年租赁费总额为2.5万元人民币。

“前几年周边的小区还没有这么多,我们在这守了这么久,看中的就是未来的市场发展潜力,结果现在刚有起色,新区法院却要我们搬出市场。未来的损失不谈,就加盟厂家的费用、店面装修费、合同期之内一年的经营损失就有不少。”其中一位经营户告诉记者。

据经营户透露,因为五爱拍卖公司和新区长江绿岛的纠纷,在过去两年内,这里的经营户一直遭受着各种各样的“骚扰”。一位经营户说:“从今年年初开始,我们这里就没了负责人,完全属于‘自治’。垃圾中转站的运费要

5860元,交给物业的水电押金需要15000元,另外还要加上4个保洁、1个门卫的人工费和人工维修的费用。这些费用都由我们大伙集资,各家各户分摊一点。”

在采访过程中,一些经营户显得愤愤不平:“为了这个事,我们和新区法院沟通过,可事情总得不到解决。”记者了解到,就在5月14日新区法院下达执行通告后,5月18日,几个经营户代表就上访到市政府信访办,信访办建议他们通过诉讼方式来维护自己的利益。目前,70户经营户委托南京晓喜律师事务所全权代理此事,他们希望走法律途径为自己争取合法权益。一位经营店主这样说:“我们这里很多是下岗工人,做个小买卖也不容易。现在就是想通过法律途径为自己争取最基本的利益,因为这关系到我们的生存。这个市场开还是不开,也不是以我们经营户的意志为转移的,但无论关不关,都需要给我们一个说法。”

»另有故事

拍卖公司:我们也是受害者,收不回房屋亏大了

昨天,记者来到五爱拍卖公司了解情况。公司总经理丁女士向记者讲述了事件的来龙去脉。

2006年,五爱公司与徐某签订了15年的合同,将位于长江北路174-9号1万多平米的房屋租给了徐某。但徐某向五爱公司支付了半年租金18万人民币和15万的保证金后,再没有支付租金,五爱公司多次催促履约未果,便于2007年下半年将徐某告上了新区法院。新区法院裁定徐某败诉,由于房屋因为还有商户在经营,因此迟迟未能收回。

“我们也曾和商户协商过,但结果是要么我们补偿,要么就是让他们继续经营。”丁女士说:“这些房屋是我们通过拍卖得到的合法财产,三年的租金收不回,一年360万,三年就是1080万,还要加上纳税,我们的

亏损是巨大的。纠纷发生后,我们找不到徐某,就自己贴公告告知商户,让他们不要再给对方交租金。在法院的协调下,我们也考虑了商户的利益,给他们预留了一年的缓冲期。但是现在过去了两年,我们的房屋还是收不回来。”

“这件事困扰了我们很久,我们也需要一个妥善的解决方式,因为拖一年我们就亏损一年。为了解清楚情况,我们还向工商部门调过档案,发现徐某在设立公司和招租时存在欺诈行为。”丁女士向记者出具了当年和徐某签订的合同。“乙方(承租方)的签名仅有徐某一人,但事后从工商部门调到的档案则显示,徐某签名的后面还附上了(长江绿岛管理有限公司)。”丁女士还说,“徐某将承租下来的房屋转租给经营户时,

经营户为谨慎起见一般都需要看一下承租合同,但这些材料也是假的,上面所写的五爱拍卖公司同意转租,刻的是私章。”

丁女士补充道:“新区法院在2008年3月份下发裁定书时,也告知了商户,五爱拍卖公司已与长江绿岛解除合约,五爱拍卖公司才是真正的业主,是房屋的产权人,让商户不要再把租金给长江绿岛。”随后,记者看到了一份2008年3月17日新区法院发出的公告,上面写着要求经营户不再向长江绿岛支付租金。

对于判决之后迟迟未能收回房屋,丁女士表示,他们也考虑通过法律途径维护自己的利益。现在,五爱公司强烈要求,要对长江绿岛的财务状况重新审计,不过现在徐某本人不知去向。

»律师观点

法院强制执行没有依据

昨天,记者联系到经营户的代理律师吴晓晔,吴律师说:“我接待了部分的业主,了解事件后认为新区法院强制执行缺乏法律依据。”

吴律师认为,第一,作为法院,执行时需要判决书和裁定书,并有明确的被告或被执行人。但这么多的经营户当中没有一户是被告。在长江绿岛和五爱拍卖公司的纠纷中,虽然长江绿岛败诉了,但这不等于经营户败诉。五爱拍卖公司和经营户可以坐下来协商,如果协商不了,除非走诉讼程序,重新与经营户打一场官司,并且在法院裁定经营户败诉的情况下,经营户才能被列为被执行人。但是现在缺少了这样一个法律环节。

第二,经营户进入到集贸市场是完全合法的,他们有合同,也有工商执照,并且按合同交了全额租金。不管五爱拍卖公司和长江绿岛之间有什么样的纠纷,经营户属于无过错的第三方。

第三,新区法院下发的两份执行通知书本身就是自相矛盾的。前一份执行通知说让经营户将合同期内的房租交至新区法院,后一份又说在2010年5月25日之前让经营户迁出房屋。这不是出尔反尔吗?

的确,一份新区法院在2009年7月31日发出的《协助执行通知书》要求经营户“将你店的租金即日起到合同到期日为止的租金收入直接支付到本院”。而在2010年5月14日新区法院的另一份执行公告中,又有如下表述:依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十六条的规定,本院责令在无锡市新区长江北路174-9号(长江绿岛集贸市场)内的百姓超市、鸭肉面馆、紫凤楼、美食佳等全部商户和摊贩在2010年5月25日前迁出房屋。到期仍不履行的,本院将依法强制执行。吴律师说:“新区法院无权强制执行,要搬走只有在经营户自愿的情况下。经营户打官司的目的是想新区法院终止执行令,保证自己在合同期内可以正常营业。目前并没有涉及赔偿的事情。”

»回应

新区法院将对异议进行审查

5月25日下午两点半左右,新区法院向所有租户发出最新公告。公告称:公告期限届满前,有部分商户向本院提出了执行异议,并提供了执行异议书和相关依据。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条的规定,本院将对异议进行审查。为维护所有商户和摊贩的民事权利,本院限令为提出执行异议的商户和摊贩在2010年6月10日前向本院提交执行异议书及相关材料(包括与无锡长江绿岛企业管理有限公司签订的租赁合同、押金收据、所有的租金收据),供本院审查。逾期未提交的,视为对本院强制执行无异议,本院将继续依法采取强制执行措施。

临海高等级公路昨天开工

本报讯(通讯员 居法军 实习生 马晓宁)贯穿连云港、盐城和南通三市的临海高等级公路昨天在盐城大丰市举行开工典礼,正式开工建设。

据介绍,临海高等级公路起自汾灌高速以西的苏鲁交界处,经过连云港、盐城、南通三市,终于沿江高等级公路,全长521公里,全线采用一级公路标准设计,工程总投资约146.7亿元。

其中,盐城段全长245公里,纵贯盐城沿海五个县(市),概算总投资75亿元,是江苏沿海腹地一条重要的南北公路运输通道。

临海高等级公路的开工建设,对于构筑国家级沿海大通道、加快沿海地区经济发展、推动江苏沿海地区加快融入长三角、推动江苏沿海港口群发展并充分发挥沿海港口群龙头作用、加快旅游资源开发、加快区域产业结构转变具有重大而深远的意义。

徐州低保标准将提至320元

本报讯(记者 邢志刚)从7月份开始,徐州市城市居民低保标准将由目前的每人每月283元提高到每人每月320元;纳入低保的残疾人、70岁以上的老年人保障标准再增加20%提高到384元;纳入低保的困难企业军转干部本人再增加50%提高到480元。

另悉,徐州市各县(市)、区政府从7月1日起将农村低保标准由现在的每人每月130元提高到155元以上。农村低保提标由各县(市)、区政府确定公布和实施,资金主要由省财政负担。

南京西气东输紧急改线

本报讯(通讯员 耿雪飞 记者 鲍铭东)记者从南京港华燃气公司获悉,为避让国家重点工程沪宁高铁,南京港华对西气东输管线进行了紧急改线。

昨日凌晨5点,南京港华西气东输宁芜铁路新庄道口连接线正式实施了改线工程,下午5点左右完成。

南京港华气源总监李胜华向记者介绍,作为南京市唯一的天然气供应高压主管线,为保证南京市正常的天然气供应,不影响老百姓正常生活用气,公司对总长约350米的西气东输管线采取了不停输工作断管连头作业。该种工艺最大难度则需要不停气进行操作,施工过程中主要将在运行的天然气高压管线运行压力36公斤降至25公斤后对其封堵,然后将中间需要改进的部分断开,把需要的管线连接上。

李总监称,如果此次工程改线采取管道停气传统作业方法,先把管道气用气体置换掉,然后把管子断掉,再改线。这样会造成两个弊端,一是对南京天然气供应产生影响;二是时间耽搁比较长,停气加上置换连头共需10天左右。因此南京港华采取了风险高、难度大的不停输工作断管连头作业,对老百姓的生活没有一点影响。