

兄弟姐妹为争安置房“摆不平”

普陀区长寿路街道调解员讲明动迁政策,层层分析化解家庭矛盾

□法治报记者 王建慧

东新村征收旧改工作开展已有多时。挂有“调解”字样的工作室铜牌处,等候着前来咨询的动迁居民,调解员们不厌其烦,热情解答,一张张咨询登记表记录着每一位来访者的接待情况。

其中有一户动迁户,承租的老夫妇相继去世,6个兄弟姐妹自然成为房屋的法定继承人。虽然各人情况不同,但希望得到安置房是大家的共有意向,这让调解空间变得十分狭小。

普陀区长寿路街道调解员善于抓住主要矛盾,提出调解方案,既用足了动迁政策,又化解了家庭纠纷。

【事件】

动迁房子承租人去世 6子女为动迁款闹僵

光复西路某弄某号的一栋房屋内居住着两代人3户人家,另外还有3人空挂户口。房屋为产权房,产权人印某某去世多年,现在生活在此的是老先生的儿孙们。

由于老夫妇俩均已去世,儿女们自然成为房屋的法定继承人。其中大儿子和小女儿已过世,大儿子的妻女继承了大儿子的所属份额;小女儿早于父母去世,其女儿就成为该房的代为继承人。

现在该房子的共有产人为:大媳妇及其女儿、印老先生其余4个子女以及一个外孙女。该房屋分为3层:顶层居住着大媳妇、一层和二层为大女儿和三儿子居住,二儿子三儿子和外孙女在外都另有住房,属于空挂户口。

从小在此扎根的印家人生活都不富裕,现在第三代都已长大成人了,面临着娶妻生子的现实,能有一套安置房是几个子女共同的想法。

这其中还有过一段小插曲:由于小女儿去世较早,其女儿殷某某一度不被印家人认可是继承人,她曾来过调解室咨询。

调解员告诉她,《继承法》有明文规定:被继承人的子女先于被继承人死亡的,由被继承人的子女的晚辈直系血亲代位继承。调解员的回答让殷某某吃了一颗定心丸,作为继承人,殷某某的产权归属是合法合规的。

通过对房屋性质、人员结构的分析,在此次征收中印家一共可分得500多万元,安置房源3套。有购房需求的是4人,希望得到安置房是这个大家庭的共有意向,这让调解空间变得十分狭小。



资料图片

【调解】

调解员仔细分析利弊 尽量“用足”动迁政策

如何合理分配动迁款和房子?调解员认为,应该为他们做好参谋,既要算好权利义务的账,也要理顺利大利小的账。

调解遇到的第一个障是来自印家大女儿,她儿子是刑满释放人员。她自认为可以获得想要的补偿金。调解员首先与印家女儿通了一次电话,希望她能从大局出发,配合工作,让其他兄弟姐妹看到大姐的表率作用,这才有利于矛盾的解决。调解当天,印家女儿终于来到了调解现场,经办员一同约来了其他几位当事人,除了已写有授权委托书的二儿子外。

由于是6个兄弟姐妹,老二要求按份额分得产权的1/6,对此大家都没有异议。问题是居住在动迁房中的老大媳妇、大女儿、三儿子以及在外的女儿们都想购买安置房。

调解员了解到,在印家兄弟姐妹中,老大媳妇的条件是最好的,虽然生活在条件简陋的东新村,但是其女儿经济条件尚好,并且已经

买了房,女儿还将母亲接去同住;而四儿子是江西知青,在江西也有住房,他说实在不行也能回江西居住,上海的房子可以留给已婚的儿子。相比之下,老大媳妇和四儿子虽然无房,但他们的购房需求并不是十分迫切。而另两个人大女儿和三儿子是房屋的实际居住人,购房需求迫切。调解员将想法与大家进行商量,余下的一套房该如何归属的问题。

三儿子表态,自己在上海也想跟儿子有个照应,只要有个落脚地,不影响小夫妻的生活就知足了。调解员表示理解,并继续与老大媳妇沟通。可是老大媳妇说女儿还未成家,自己还是要有套房用来养老的,调解员拿着补偿分配表与她一起分析,并且告诉她:“如果不购房,你还可以获得50%的购房补贴。”

“以前没钱一家人蜗居一处磕磕碰碰也生活了那么多年,现在有钱了,怎么反而没了当初的宽容呢?”调解员说,现在只有一套房,外孙女也是权利人,如果老大媳妇要了房,其他人就不够分了。大家都将目光转向了老大媳妇,只要她能松口,签约就可以顺利进行。大

家都将希望都寄托在老大媳妇身上。在调解员的再三劝说下,老大媳妇终于同意了。

签约后,印家人又再次来到调解室,希望调解员给大家当初的口头承诺拟个书面协议,这次大家的想法终于走到了一起,望着盖有红印章的协议书,大家对调解员的工作表示感谢。

【点评】

抓住主要矛盾提方案 用足动迁政策不放弃

旧区改造是惠及百姓、改善民生的实事工程,其中涉及金钱、利益的矛盾纠纷不可避免,调解员的工作就是要当好“老娘舅”,理顺当事人之间的关系、矛盾冲突,找出症结。通过搭建平台让大家说出想法,共同探讨对策。有些当事人有难言、有顾忌,调解员应当予以理解,可以通过个别沟通、谈心,消除他们的顾虑。如果调解员能够成为求助对象的知心人,那么对调解会起到事半功倍的效果。

本案矛盾主要有二:一是外孙女殷某某作为代位继承人的认定;二是安置房的分配问题。调解员对殷某某继承人的解答为调解工作开了个好头,继而调解员又分析了该房的人员结构,与条件较好的老大媳妇和四儿子做工作,讲明动迁政策,解决了住房问题。

最关键的第3套房的归属,方案一:外孙女货币补偿,老大媳妇和老四共得一套产权房;方案二:老大媳妇货币补偿,老四和外孙女共得一套产权房。

由于老大媳妇是房屋实际居住人,货币补偿可以另获50%的购房补贴,调解员将政策与老大媳妇作了讲解,又取得了老四和外孙女的谅解,最终达成了分配意见的统一。

23年前转租房埋隐患 23年后欲收回遭拒绝

金山区张堰镇解放居委会调解员厘清关系,打通“防盗门”促成和解

□见习记者 王川
通讯员 黎玉丽

几十年的老朋友、老邻居一直关系融洽,双方却因房屋租赁问题闹起矛盾。金山区张堰镇解放居委会人民调解委员会了解此事后及时介入,组织调解员展开调解。通过几番走访相关部门、查阅资料、耐心调解,最终化解了两家之间的矛盾。

【事件】

事起23年前的房屋租赁

1963年,施某承租了张堰镇上的一处房子居住,每月房租由其单位从施某工资中扣除。1995年,施某一家搬离了原住处,原房屋一直空关着。当时,郑某就住在施某家隔壁,郑某与施某是同乡,关系比较好。所以当郑某提出要承租下施某居住的房屋时,施某马上表示同意。

因房子破旧,郑某将房子修缮后居住,并每月交给施某单位房租,一直延续到2002年。后该单位改制,房屋由当地房管所管理。多年来,两家一直相安无事。

2017年,政府要对危房进行加固修缮,施某要求收回房屋,但遭到郑某拒绝,郑施两家由此产生矛盾。

【调解】

防盗门成和解“拦路虎”

居委会人民调解员顾老师了解情况后,约了郑某共同商量房屋问题。1月9日,顾老师组织双方在

镇物业公司会议室进行第一次调解。调解当日,郑某承认现在自家居住的房屋原先确系施某家承租的,但是从1995年起就一直由他们在使用,所以不同意归还给施某。调解刚开始就陷入僵局,双方一个坚持收回,一个坚持不肯归还。

因双方均不肯让步,调解员随后向房管所、物业公司进一步核实了解两家房屋的情况,发现此房屋虽然郑某使用多年,但不是实际的承租人。

调解员顾老师和居委会干部来到郑某家将核实的结果告知他,希望他能归还房屋。郑某一开始态度很坚决,认为就是自己的,不愿归还。经过做他的思想工作,郑某同意归还房屋,但是要求施某补偿房屋维修费用1万元。

调解员顾老师第二次约双方进行调解。施某对于郑某提出的1万元补偿不予同意,他认为当初约定好的房屋破旧,郑某要居住则由他自行修缮,自己没义务给予郑某补偿。调解员向他们讲述了“三尺巷”相互谦让的经典故事,劝导大家都是几十年的老邻居老朋友了,

不要为了此事而伤了彼此的和气。经过调解员反复劝说、协调,最终双方同意由施某支付郑某5000元房屋修缮费,郑某将房屋归还给施某,此事就此了结。

没想到一段时间后,施某再次来到居委会,称郑某虽归还了房屋,但自己还是进不去。原来,原本两家的房屋都由郑某家使用,郑某为了安全考虑,在两家房屋的公用通道内装了一扇防盗门,现在施某要想进入房屋必须先有防盗门钥匙。调解员和居委会干部劝说郑某给施某一把钥匙。但过了一段时间,郑某仍没有给施某钥匙。

于是调解员顾老师又向城管部门请教。城管的答复是:郑某家安装的防盗门影响了他人的正常通行,如果不愿给钥匙,可以要求他限期将门拆除。

调解员顾老师再次劝说郑某给施某方便,否则私自安装防盗门属于违建,城管部门有权拆除。经劝说,郑某终于同意给钥匙,原以为调解尘埃落定。不料郑某又来居委会,表示钥匙不给了,门也不锁了,并当即写下保证书。次日调解员将此事告知了施某并让他来拿保

证书复印件。刚刚通知完施某,郑某又来居委会跟调解员顾老师说,他要给施某钥匙并要求收回自己的保证书。

1月18日上午,调解员顾老师和居委会干部陪同施某到郑某家拿到了钥匙,施某当即付给郑某钥匙工本费10元。至此,郑施两家的矛盾在一波三折中终于得到解决。

【点评】

成功调解关键在“耐心”

看似简单的邻里纠纷,一家收回房屋一家归还房屋即可,但是因年代久远,房屋的归属感发生了变化。调解员为了这套房屋先后跑了多个部门,查阅很多资料,最终搞清楚房屋的归属感,使得郑某愿意归还房屋。

但没想到一波未平又一波,双方又因一把防盗门钥匙闹得不可开交。在整个调解过程中,面对一次次调解,双方当事人一次次反悔,调解员深深地体会到做人民调解工作“耐心”二字的重要性,需要有足够的耐心和冷静去处理纠纷,最终使纠纷圆满解决。