

河道整治疏浚导致房屋损坏

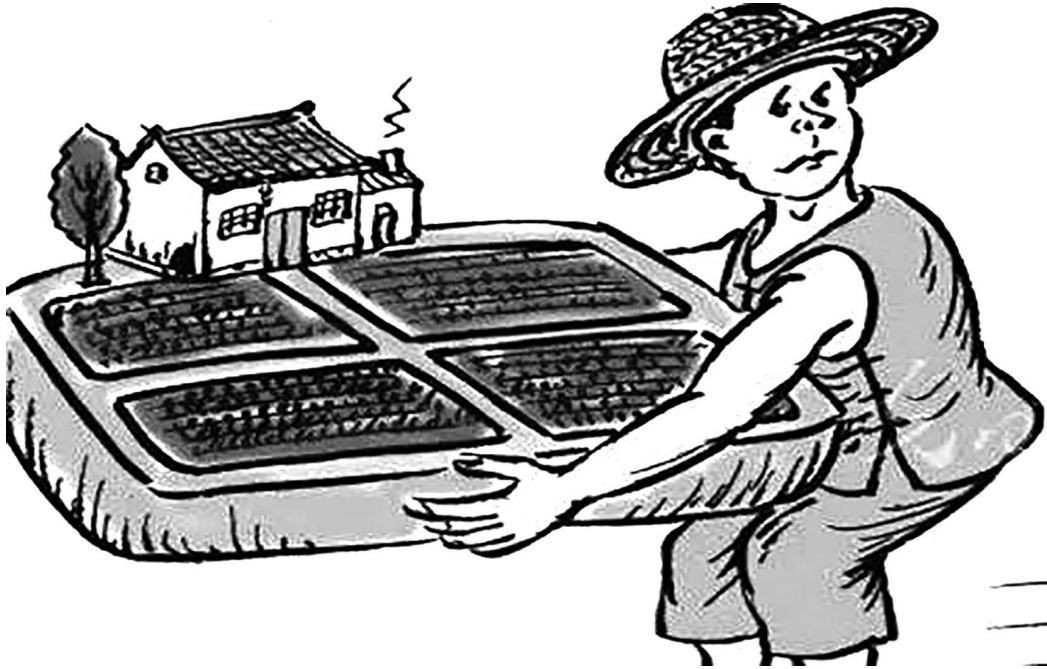
闵行区涉访纠纷调委会释法析理,破解矛盾症结

“ □法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峰华

李某是闵行区某村的村民,一家三代人居住在农村宅基地上建造的楼房里。2018年3月,上海某水利工程有限公司对李某家房屋西侧的宅河施行整治疏浚工作。1个月

后,李某发现房屋墙面开裂和室外地坪下沉开裂。李某认为是河道疏浚施工引发的,因此要求施工单位对其房屋西侧一排损害严重房屋拆除重建或者给予一次性补偿房屋修复费26万元。然而施工单位不认可房屋因施工引起损害的情况。2019年5月起,李某向镇信访办反映,要求解决。因双方就房屋检测费用的承担问题无法达成协议,导致房屋检测工作难以推进。为此李某向闵行区政府申请信访复查。2019年11月底,闵行区信访办委托区涉访纠纷调委会介入调解。

调解员主动上门,实地察看涉事河道,了解双方争议焦点,再通过释法析理,破解矛盾症结,最终成功化解了这起涉访纠纷。



资料图片

【调解过程】

接到纠纷的第二天,调解员便主动上门,实地察看涉事河道、房屋,走访房屋所属村委会、河道所属镇水务管理站,详细了解双方的争议焦点,并听取双方意见。

在调解员与施工单位项目经理石某的面谈沟通中,石某对房屋损害事实不予认可,并提出三个理由。一是施工进场前他们对该房屋外围及地面拍摄留档的照片资料,证明该房屋的裂缝是在施工前就存在的;二是在河道淤泥清理前,在河道东侧采取密排木桩对河岸进行围护措施;三是提供了施工期间在房屋四周设置的沉降观察桩观测沉降数据记录。同时,石某表示,他不否认河道施工可能会对房屋局部存在影响,因此愿意给予2万元的修复费用。

然后,调解员在与李某的沟通中,李某提出了不同的观点。首先,施工单位在施工前仅对房屋外围及地面拍摄留档的照片资料,并

没有对室内墙面及房顶等拍摄留档。施工后,外墙比原来的裂缝增多增宽,而内部墙角、窗角多处出现了贯通性的裂缝,甚至台风季节渗水严重导致电源无法使用。其次,施工单位的施工观测沉降结果是在施工后期,前期施工没有记录,不能证明施工前后房屋没有发生沉降的情况。李某认为自家房屋已经存在安全隐患,2万元的一次性补偿不能解决问题,因此为了确保居住安全,他要求请专业检测机构对房屋做质量检测,但他不愿承担检测费用。

在调查听取各方意见的基础上,调解员认为,李某反映的诉求属于损害赔偿范畴,适用《中华人民共和国侵权责任法》予以调整。对房屋质量进行专业检测,有利于后续依法有据解决争议的焦点问题,只有损害责任划分清楚,赔偿问题才能迎刃而解。如果不对房屋进行质量检测,那么事后会有后遗症及风险。安全是相关职能部门的第一责任,作为施工企业理应承担

社会责任,承担房屋质量检测的全部费用。调解员会同街道信访办、水务管理站负责人一起做施工单位工作,交换观点,劝说疏导,最终施工单位同意对房屋质量进行检测并承担全部检测费。2019年12月27日,经过调解员的引导磋商,李某与施工单位共同委托上海市某研究院的房屋质量检测站对争议房屋进行检测。同时,双方签订“确认书”,同意根据房屋质量检测报告的结果作为协商终结纠纷的重要依据。

《房屋质量检测报告》出来后,2020年5月,调委会会同镇信访办、河道整治建设单位和施工单位及村委会等部门联合召开沟通会。会上公布检测报告内容和评判结果,房屋主要存在外墙窗角开裂、局部纵墙明显开裂、墙体接缝处开裂、室内墙面粉刷空鼓开裂、外墙和屋面渗水受潮、楼面预制板拼缝、室外地坪开裂下沉以及南楼北楼四周围墙整体向西倾斜,根据被检测房屋的全面分析评判,房屋

西侧河道开挖整治施工,引起周边土体挠动变形,使得房屋原有开裂损坏局部有一定扩展,对房屋的使用寿命能有一定的影响。

针对河道整治完工已近2年,调解员建议对房屋损坏部位进行对症修复。施工单位对检测的结果没有异议,同意按照检测报告承担相应的侵权赔偿责任。为了实现公平公正协商处理,调解员建议,由检测单位造价师给出一个基本预算评估意见,这样为后续第二次调解会做了充分准备。

2020年6月9日,多方再次联合召开调解会。会上,首先由检测项目负责人对检测的主要内容进行说明,对水利工程施工中对房屋损害的影响进行分析,并对李某和施工单位提出的异议问题给予当场回应解释。经过双方磋商,很快就赔偿金额达成一致意见。最后施工单位同意一次性补偿李某房屋修复费5万元。在当场签订人民调解协议书后,李某当场签署了《撤回信访复查申请》,纠纷化解成功。

【案例点评】

本案是一起由河道整治疏浚引起的宅基地房屋损坏赔偿纠纷。在前期调解中,由于对引起房屋损坏的原因、损坏的程度,双方分歧巨大,调解一度陷入僵局。

调解员通过现场走访调查,摸清纠纷事实,倾听各方诉求意见基础上,从维护双方合法权益的角度出发,抓住矛盾的主要方面,通过释法析理,说服施工单位跨前一步先行承担社会责任,无条件承担房屋质量检测费用,这为破解纠纷僵局局面以及后续依法有据、定纷止争奠定基础。

本案是涉及专业领域专业知识的纠纷调解,调解员针对争议的焦点问题,由造价师等专业人士的帮助协同,对补偿房屋修复费协商提供了依据,为当事人消除分歧提供了基础。在整个过程中调解员用心调解,对调解方案不断完善,对调解的每个环节做到精细的管控,才能引导双方当事人互谅互让、达成协议、化解纠纷。

刚测体温又来一遍? 居民抓伤志愿者

奉贤区柘林司法所巧妙化解疫情期间邻里纠纷

“ □法治报记者 夏天
法治报通讯员 石雪峰

在疫情防控期间,居民如对抗防疫志愿者的相应管控措施,根据有关法律法规,可能会被处以刑事处罚。但小区生活情况复杂,例如近日在奉贤的一个小区,一名刚被测温的居民,就因不耐烦短时间内连续测温,而与防疫志愿者发生了冲突。此时,人民调解力量就发挥了应有的作用,不但让居民向志愿者道歉,还维系了邻里关系的和睦。

【调解过程】

近日,奉贤区柘林司法所接到一起矛盾纠纷,称辖区内某小区的防疫志愿者章某和小区居民陈某发生纠纷。由于新冠肺炎疫情防控工作的需要,小区响应政府号召,居民进入小区必须出示通行证并接受体温测量。小区居民陈某因之前已经进入小区,并测过体温,他认为短时间内再次进入小区不需要测量体温,就拒绝防疫志愿者章某为他测温。两人因此事发生争执,章某在劝告无效的情况下,拿出手机准备拨打110,陈某见状上前争抢章某手机,在争抢过程中陈某抓伤章某的手腕。

柘林司法所接到案件后,立即来到现场。章某因被陈某抓伤手腕,情绪稍有激动,他表示作为志愿者无偿为小区的防疫工作作贡

献,却碰到如此不讲道理、不配合的居民,心情很是沮丧。

陈某称不久前刚进入小区测过体温,这个志愿者不懂变通,认为是故意针对他,找他麻烦。

调解员听了双方的陈述,明白了他们的立场。首先对章某进行心理疏导,对其投身志愿活动表示感谢和赞赏,对其负责任的态度表示肯定,但是在工作中要注意说话的方式方法。

另外,调解员对陈某不配合测量体温进行了批评和教育,“现在是抗疫关键时刻,每个公民都应该配合小区物业和居委志愿者工作,即便经常进出,即使身体健康,但也要按照规定测量体温。”调解员还对陈某进行了相关法律法规的宣传教育。

通过调解员的一番劝导和调解,陈某认识到自己的错误,表示

愿意补偿章某。章某看到陈某的改变,表示大家都是小区居民,只要陈某以后配合工作,不需要任何补偿。陈某表示以后一定配合防疫工作并感谢章某认真工作,对小区居民负责任的态度。

最终,陈某向章某道歉,表示今后会积极配合工作;章某表示原谅陈某,并称今后注意工作方式和方法,尽量得到小区居民的理解和配合,做好宣传工作,尽全力当好防疫志愿者。

【调解心得】

面对疫情,无论是居民还是志愿者,双方心理都有些焦虑,因此要放缓和双方紧张的情绪,尽可能倾听双方的心理感受,了解双方心理需求。双方当事人一方是居民一方是志愿者,不同社会角色需要不同的调解方法,调解员要掌握双方诉

求并揣摩当事人心理活动,对志愿者章某进行鼓励和感谢,对居民陈某进行教育宣传。调解员对陈某不按按照规定、不听劝告的行为进行了批评教育,督促其遵守规定,如违反相关法律法规将承担相应的法律责任。由于这是因双方互不理解引发的纠纷,因此调解员采用面对面的调解方式,让当事人充分理解对方的心理活动,在互相理解的情况下,对调解成功将会更加有利。

疫情期间,基层纠纷的顺利化解是保障后方稳定的第一道防线。作为调解干部,要做好疫情防控期间的矛盾纠纷排查调处工作,做到及时化解,避免纠纷激化。加强疫情防控法治宣传和法律服务至关重要,要对居民及基层工作者、志愿者开展疫情防控普法宣传,引导广大人民群众增强法治意识,依法支持和配合疫情防控工作。