

违建被拆，业主向物业索赔

松江区永丰街道海尚名都居委会化解一起居民与物业纠纷

□见习记者 翟梦丽

小区业主由于不知情，在车库违建房屋，被要求拆除后仍迟迟没有动作。居委会连同物业、街道特保、城市网格化综合管理中心对该违建房屋进行拆除。拆除后，业主与该物业公司、居委会发生争执，请求居委会进行调解并要求物业公司赔偿该违建房屋内物品损失两万元。松江区永丰街道海尚名都居委会以理服人，化解了这起纠纷。

私自违建被拆除 业主上门索赔偿

2020 年年初，松江区永丰街道海尚名都小区业主金某私自将违建房屋搭建在 2 号楼车库，并且在该处堆放杂物。为此，物业公司多次寻找该违建房屋主人未果。同时，物业将相关情况上报居委会，请求居委会共同排摸该违建房屋实际使用人。经多方了解，2 号楼居民均表示不知道该违建房屋是谁搭建于此，并且告知居委会此处的违建搭建隐蔽且时间长久。

得知此情况后，该居委会联合物业公司共同署名张贴整改通知书，要求违建房屋实际使用人限期自行整改。告知书张贴一个月后，无业主上门明确承认。根据《物权法》相关规定，由居委会和物业公司共同上报房办、街道城市网格化综合管理中心、居委会等相关部门。经居委会、房办、城市网格化综合管理中心共同协商，都认为该房屋属于违建，再次张贴告知书，明确告知在无人承认该违建房屋的情况下，将在一个星期内予以拆除。结果还是无人承认，房屋依旧紧锁。

此后，居委会连同某物业、街道特保、城市网格化综合管理中心对该违建房屋进行拆除，同时对该违建房屋内的垃圾予以清除。拆除后，另一幢楼业主金某与该物业公司和该居委会发生争执，请求居委会进行调解并要求物业公司赔偿该违建房屋内物品损失两万元。

业主自称不知情 反复沟通化解纠纷

金某与物业公司和居委会发生争执后，物业公司告知业主金某，根据城市网格化综合管理中心相关工作规定，将 2 号楼车库违建房屋内的杂物，部分堆放在城管中队的仓库内，让其自行领取，同时明确告知物业公司不予赔偿。业主金某为此到居委会大吵大闹，让居委会帮其解决赔偿问题。居委会表示他们和物业已经两次的张贴告知书并且对张贴的违建整改通知进行拍照留存。在无人确认的情况下，对该违建房屋予以拆除。

此后，业主金某因不满调解结果，连续两次前往街道信访办上访，居委会书记和街道信访办主任共同参与此次调解。按照相关规定，



资料图片

物业公司和居委会在整治前期对该违建房屋张贴了整改通知书，但是整改通知书张贴了一个多月都没有业主到物业公司或者居委会进行确认。因此，将该违建房屋视为无主，居委会连同某物业公司上报房办、街道城市网格化综合管理中心，对此房屋进行拆除，完全符合相关规定。所以，业主金某向物业公司索要赔偿两万元物损，是没有法律依据的。

但是业主金某表示自己原来的宅基地就在此处，动迁后在开发商处购买了两套商品房。该业主表示，农民出身的他，祖辈几代长久居住于此且不懂法律。他在地下车库搭建该违建房屋期间，物业公司没有及时劝阻和制止，他认为在自己的车库内搭建该房屋并不影响别人。对于张贴的整改通知书，由于他不识字，导致其无法了解整改通知书上的具体内容。所以金某认为在他不知情的情况下就拆除他的房屋，清理了自己房屋内的物品，导致他实际损失了两万元，这其中物业公司存在过错，因此要求予以赔偿。

之后经街道信访办、居委会调解员的多次调解，业主金某认识到自己违法搭建确实存在过错，但这也是因为不懂法律所造成的。根据他以前的想法，在地下车库内搭建个小房子，堆放一些杂物没啥大关系。现在房子和屋内物

品全没有了，造成自己损失，物业公司理当给予一些补偿。

在居委会书记、调解员做通业主金某的思想工作后，调解员将相关信息反馈给街道信访办。在街道信访办，调解员和业主金某、物业公司反复协商决定，由物业公司对其适当补偿，一次性了结此事。

【案件点评】

随着人民生活水平的提高，小区居民对物业公司的服务要求越来越高。在安置动迁房和商品房混住的小区内，物业公司和小区业主的矛盾纠纷较为突出。为此基层人民调解员在调解工作中，经常会遇到各种困难。比如本案例中业主金某提出的“无理”要求，使得调解工作不能顺利展开。面对这样的情况就需要依据法律、法规，用“公平、公正、公开”的原则以理服人。

为了更好地解决人民纠纷，人民调解员要多学习相关法律知识，平日里多深入群众中，与他们交心、谈心，了解因处。不管居民态度如何，都要心平气和地用“真心、诚心、热心”工作方针，予以动之以情晓之以理进行调解。本着一切围绕“和谐、稳定、法制、宜居”的原则，为一方群众全心全意服务。

烧烤“重口味”扰民 及时化解刻不容缓

闵行区环境污染纠纷调委会多方合作化解扰民难题

□法治报记者 金勇
法治报通讯员 张峥华

去年，家住莘庄镇的陈某某反映住处附近马路商铺餐饮油烟污染扰民，特别是一到晚上，几家烧烤店污染特别突出。环保部门当即会同市场监督管理部门进行协调，经核实，陈某某所反映区域有餐饮店近 20 家，相关手续齐全，配备环保处理装置，各方面大多符合相关要求，但环境污染纠纷依然存在。面对这一复杂情况，该案件由闵行区生态环境局当事人同意后，转至闵行区环境污染纠纷调解委员会予以调解化解。

【调解过程】

受理此案后，调解员首先上门与当事人陈某某沟通，了解真实诉求和详细情况。调解员得知陈某某平时白天上班，晚上很晚及休息日才在家，只有家里父母日常在家。两位老人认为平时还可以接受，但其中有两家烧烤店经常散发异味，尤其是其中一家处于小区门口的烧烤店，当事人陈某某平时上下班时总能闻到烧烤异味，严重影响了他们的生活质量。通过与当事人沟通，调解员了解到，矛盾主要集中在两家烧烤店，尤其是处于小区门口的那家。在找准矛盾焦点后，调解员接下来的工作就有了重点和方向。

随后，调解员与莘庄镇环保部门一同对两家烧烤店进行了实地调查核实，对存在的问题落实整改。经调查发现，两家店铺虽然都有环保油烟净化处理装置，做到了达标排放，但缺少除异味处理，所以仍然存在烧烤异味。而且烧烤类属于“重口味”，经营时间又在晚上，距离小区居民住宅只有 15 米左右，扰民现象确实存在。对此，重点工作应放在如何治理烧烤店的异味问题上，而就目前来说，治理烧烤异味还缺乏有效的方法和技术。于是，调解员经过多番调查研究，找到一家专门从事生物方法去除异味的公司，并立即协同镇环保部门前往了



资料图片

解相关情况。巧合的是，该公司正在对烧烤餐饮油烟技术进行实战运用。经过现场查看，公司答应尽快帮助解决，如没有效果可不收取费用。后经过安装试用，效果确实很好。同时，在调解员的协调下，位于小区出入口处的烧烤

店对油烟排放口进行了位置移动，避免直接影响出入的居民，居民对此也感到满意。至此，烧烤异味扰民的问题得到了解决。

在方方面面合力合作下，两家烧烤餐饮店落实了生物降解去除异味的整改，镇环保、市场所及居委会等部门又对所有该区域餐饮店进行了检查，通过加强管理，规范环保要求，在此基础上再与当事人进行沟通协调，当事人也表示认可满意，并希望有关部门能长期保持，加强管理。最终成功化解矛盾，起到了良好的推进作用。

【案件启示】

烧烤是目前十分红火的餐饮，但同时带来突出的污染扰民问题，而且就技术上处理也有难度，又是夜间经营为主。所以，无论在管理上、技术上都有难处，需要方方面面，多个部门形成合力，特别是要通过深入细致地调查，耐心不厌其烦地沟通，从关键点上找出解决方法，才能确实解决这一行业所带来的扰民问题。

改善人居环境，建设美丽家园，事关社会文明和谐。有关部门应不断加强环境污染整治力度，以更加务实的举措，更加有效的行动，为群众营造安居乐业、和谐融洽的生活环境，使群众有更多的获得感和幸福感。