

消防通道乱停车引发肢体冲突

金山区廊下镇调委会耐心释法化解邻里纠纷

□法治报记者 金勇

邻居在消防通道停车，影响了快递员的工作。为此，双方产生了矛盾，快递员上门讨说法，不但未能解决问题，反而引发了肢体冲突。

调解员得知情况后紧急介入，运用法律说理，逐步化解当事人之间的隔阂，促使双方达成和解。

消防通道停车 引发邻里纠纷

毛某是某小区的租客，她与丈夫在出租房内从事快递中转业务。近日，毛某发现出租屋车位后的通道（消防通道）停了辆小轿车，严重影响了自家的快递货物运输工作。得知是邻居夏某的车后，毛某上门理论，却被对方以停车处为公共位置为由拒绝挪车。毛某随后又多次上门讨说法，但夏某坚决不肯挪车，言语争执后双方情绪都非常激动，还发生了肢体冲突。金山区廊下镇调委会收到消息后紧急介入此事，组织双方进行调解。

调解员来到现场进行实地勘察时发现，一辆白色小轿车停在出租房的后门口，此路段属于消防通道，并非小区内主干道，路面比较狭窄只能供一辆车单向通行。陪同调解员到现场勘查的当事双方情绪一直比较激动，争论不停并扭打在一起。调解员见状立即上前拉开双方，并将双方当事人带回各自家中进行劝导。

调解员经调查得知，毛某由于日常的快递业务都在车库里开展，车库门口正对夏某家。夏某平时在工厂上夜班，白天快递货物装卸及打包的声音常常影响到他的休息，并且快递物品的外包装碎屑及其他垃圾经常会散落在路上，导致垃圾随处可见，影响了小区环境。夏某还强调，派送快递业务的4辆电瓶车常常停靠在公用道路上，堵塞了道路，自己和毛某沟通却没有正面回应，日常回家只能自己挪车。“出现如今的情况，也想让他们感受一下什么是‘有路不能走’。”夏某赌气地说。



资料图片

对此，毛某认为屋后的道路属于小区公共道路，夏某在此处长时间停放车辆，严重影响到了其他居民的生活和工作。毛某告诉调解员，“晚一点有一车快递需要卸货，希望调委会能够调解此事，尽快解决问题。我们也能恢复正常的工作。”

耐心释法说理 成功化解心结

根据了解的情况，调解员发现症结在于双方日常生活中积累的矛盾，要想化解纠纷，必须先解开心结。

调解员先疏导夏某的情绪，同时对其进行教育，表示不管出于什

么原因，小轿车占据公共道路显然是不对的。由于涉事路段属于消防专用通道，根据《消防法》第60条，对占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的处以警告或罚款处罚，并责令改正；拒不改正的，可以采取强制拆除、清除、拖离等措施强制执行。夏某听完后立即表示，可以开走自家的车，但毛某家搬运快递货物时不要发出噪音影响他人休息，并且保持屋后的环境卫生整洁，如果有散落的垃圾必须及时处理。然而毛某对夏某的要求并不认同，双方再次发生争吵。

调解员赶紧平复双方情绪，采取“背靠背”的方式进行调解。调解员从“远亲不如近邻”这一传统美德为切入点，摆事实，讲道理，

让毛某多换位思考，推己及人，站在对方的立场想问题，毕竟睡眠受影响，小区居住环境变差，邻居肯定会觉得不舒服。调解员同时以法为据说服毛某，根据《城市生活垃圾管理办法》第十六条规定，单位和个人应当按照规定的地点、时间等要求，将生活垃圾投放到指定的垃圾容器或者收集场所。通过耐心释法，毛某也真正认清了自己的问题。

双方当事人的心结因此完全解开，并达成了调解协议。夏某表示不会再妨碍毛某的快递中转站运行工作。而毛某也承诺，在今后的快递货物装卸过程中尽量轻拿轻放，不发出噪音打扰周边的居民，同时保持好周边的环境清洁卫生。最后，双方一致表态，今后如再遇到车辆临时停放造成他人不便时会第一时间挪车。至此，这起邻里纠纷经过调解得到了圆满的解决。

一个月后，调解员电话回访了双方当事人，他们均表示已按照协议履行，没有再发生不快和冲突，并对调解员的工作表示了感谢。

【案件点评】

汽车，这一方便大家工作和生活的交通工具，已经成为很多家庭的必需品。但也因此出现了不少停车引起的纠纷，对社会造成了一些不良的影响。

邻里纠纷看似很简单，但是处理不当也会对社会的稳定造成影响。这起案件中，调解员坚持以人民为中心，以法律为准绳，运用《消防法》《城市生活垃圾管理办法》劝告当事人，逐步化解双方长期以来的隔阂，实现了“案结事了人和”，在调解好纠纷的同时，也促进了社区的大和谐。

本想“以房养老”，为何“老无所居”？

杨浦法院依法调解保障老年人合法权益

□法治报记者 夏天
法治报通讯员 陈娟娟

独居老人潘阿姨曾委托姐姐置换房屋，几次置换后，房屋竟登记在了外甥女名下。外甥女要求老人搬离房屋，老人的居住权益如何保障？杨浦区人民法院经调解，依法确认了潘阿姨对房屋享有永久居住权，成功化解矛盾。

【调解经过】

潘阿姨于2009年通过公证继承了丈夫名下的A房屋，并委托亲姐姐出售房屋并置换购买了现在居住的B房屋。出于对亲姐姐的完全信任，在数次房屋买卖过程中她从未问过相关事宜，亦未查看房屋产权证。没想到，潘阿姨的外甥女小汪，称其于2014年购买了B房屋，因姨母潘阿姨丧偶后无处可去，便让潘阿姨暂住。现房屋另有他用，请潘阿姨搬离房屋未果，便一纸诉状将潘阿姨告上法庭。直到收到起诉状后，潘阿姨才知B房屋竟归外甥女小汪所有。因此，潘阿姨另案起诉要求确认其系B房屋产权人。

经审理，法院认为潘阿姨确实委托姐姐即小汪母亲置换房屋。但由于双方亲属关系特殊，且房屋经过三次买卖、价格不同、款项复杂，仅可查明潘阿姨确实在B房屋中有部分出资，故无法将房屋判归潘阿姨一人所有。潘阿姨向法院表示B房屋的居住环境很合适养老，担心如将房屋判归二人共有，若外甥女继续要求分割房屋，自己将“无家可归”。

基于此，法院多次主持调解，



资料图片

反复向小汪强调保护老年人合法居住权益的重要性，并向潘阿姨释法明理。最终，潘阿姨表示愿意放弃房屋产权，小汪也表示愿意保障潘阿姨在B房屋的终生居住权。双方达成调解协议，确认B房屋归小汪所有，潘阿姨对房屋享有永久居住权。调解成功后，在外甥女的陪伴下，潘阿姨赴交易中心，如愿领取了不动产登记证。

【调解心得】

“老有所居”一直是民生领域的热议话题，也是法院运用审判职能保障民生的重要议题。老年群体法律意识和维权能力相对较弱，一旦发生房屋产权、使用权、居住权等纠纷，往往容易陷入自我救济困境，激化社会矛盾。因此，老年人在买卖房屋时，应提高法律意识，

尽可能保留出资证据、及时查看购房合同、保管好房屋产权证，避免类似纠纷的发生。

我国逐渐步入老龄化社会，依法保障老年人合法居住权益，是构建和谐社会的关键一环。《民法典》首次规定了居住权制度，将居住权作为一种新型的用益物权，满足特定人群的居住需求，建立我国多主体供给、多渠道保障的住房制度，这是社会主义核心价值观融入司法裁判的积极体现。在老年人将产权赠与子女或老年人自愿放弃房屋产权时，《民法典》规定的居住权制度是保障老年人合法居住权益的“利器”，司法实践中应合理运用居住权登记制度，有力保障老年人老有所居、老有所依。

上述案例所述房屋置换纠纷涉及时久久远、情况复杂，且老年人举证能力相对较弱，故对上述两案进行判决，并非化解矛盾的最佳方式。在充分释法的前提下，巧妙引导当事人适用《民法典》首创的居住权相关规定，用一纸调解书灵活地在争议房屋上设立居住权，可以更加稳妥地化解矛盾纠纷，保障老年人的合法居住权益，切实提升人民群众的司法获得感、幸福感、安全感。