

小区装电梯，八旬老太冲到施工车前

法官进行“背靠背”调解，彻底解开心结，达成和解协议

□通讯员 李迪明子

上海嘉定老城区一小区内，多是建于上世纪八九十年代的老旧楼房。在居民们翘首以待中，电梯加装工程终于启动。然而，加装工程却遭到了年近八旬的陈阿婆的坚决反对，甚至不顾危险多次冲到施工车前阻拦。究竟是什么原因呢？近日，上海市嘉定区人民法院成功化解了一起老旧小区安装电梯引发纠纷的案件。

被迫停工的改造工程

陈阿婆所在的这幢楼共七层，住着 48 户人家。2023 年 3 月，经有关部门审查批复，在办妥了相关手续后，小区定于 5 月启动电梯安装工程。谁承想，原本已经签字同意加装电梯的陈阿婆却突然强烈反对。业主代表、物业、社区街道和公安民警等多次协调，但陈阿婆却“吃了秤砣铁了心”。无奈，楼上多户邻居一纸诉状将陈阿婆起诉至上海嘉定区人民法院，要求其停止阻挠施工的行为。案子交到了吴法官手上，了解基本案情后，她决定去现场进行沟通。

陈阿婆表示，自己当初签字同意安装时没搞清楚，现在觉得电梯运行产生的噪音会很大，心脏经不起折腾。况且，自己住在一楼，电梯不仅用不到，还会影响房子的采光。家住五楼的张女士表示，征求意见时陈阿婆并没有反对，就应该正常施工，再这样拖下去可能会产生延期施工违约金，邻居们都希望这件事尽快解决。

敞开心扉化解纠纷

调查后，吴法官立刻查阅并研究了全国各地法院类似判



纷案件的裁判，发现如果符合老旧小区电梯安装审批等全部流程，所有业主都应给予必要的配合，不得阻碍施工。

一纸判决写起来简单，但邻里之间的矛盾纠纷能真正解决吗？考虑再三，吴法官决定还是要调解上下功夫。

第二天一早，吴法官便和居委干部小刘提着自费购买的大米和牛奶，敲开了陈阿婆家的门。陈阿婆看见两人脸上的汗珠，原本铁青的脸色也缓和了许多。就这样，法官、居委干部和陈阿婆敞开心扉，聊起了天。

陈阿婆聊到年轻时吃过的苦，老了以后照顾老伴的辛酸，又讲起自己现在还在吃低保，这次安装电梯后家里再有噪音、采光等劣势，连房价也

会跟着往下跌。

吴法官了解到陈阿婆的难处后，说道：“阿婆，看您身体硬朗、腿脚蛮灵的，听说住在六楼的阿婆，去年下楼买菜的时候从楼梯上摔下来，腿骨折，到现在还不太敢走路。”

陈阿婆说：“知道知道，那是王阿婆。她一早拖着小推车，一不留神从楼梯上滚了下来，年纪大了摔不起呀。”陈阿婆不禁叹了口气。

此时，吴法官又说：“阿婆，这个案子要是开庭审理多伤和气呀！现在电梯技术成熟了，国家也有质量标准，运行的时候基本没声音，而且轿厢正好在你家主体墙的一面，不太会影响采光的，等电梯装好以后，整个小区、楼栋的品质也跟着提升了，这是好事情

呀。”

陈阿婆想了想，点了点头。随后，吴法官又分批约谈了其他邻居，跟他们讲了陈阿婆的顾虑、分析了开庭审理的利弊等。邻居们听后都纷纷表示认同。

这场敞开心扉的“背靠背”调解，算是彻底解开了双方的心结。不久后，到了正式调解，吴法官考虑到案子当事人年纪大、人数多，纠纷发生在居民区，当即毫不犹豫地背上国徽、带上电脑和卷宗材料，把法庭挪到了社区居委会，展开了一次巡回审理。最终，在巡回法庭的主持下，双方正式达成了和解协议，矛盾得到有效化解。

【法官点评】

“民以居为安”，老旧小区加装电梯是城市建设的一隅，对于完善老旧小区住宅使用功能、促进无障碍环境建设、适应老龄化社会需求和提升城市生活质量有重要意义。把司法服务送到群众身边、把释法明理融进群众心坎里，强化矛盾纠纷的前端化解，是每一名人民法官持之以恒的事情。无论什么案件，拿起手中的“针线”，用心为城市一隅“缝补”，用心为群众间和谐关系的建立，人民法官义不容辞！

车辆被剐蹭找不到人 车主状告物业公司

法官当庭给原被告算起了“一笔账”，促成纠纷当庭化解

□记者 季张颖

车辆停在小区内被反复剐蹭，无奈事发地点没有监控无法查明“真凶”，这件糟心事儿，让家住徐汇老沪闵路某小区的陈女士非常头疼。无奈之下，陈女士以小区物业公司为被告，到徐汇区人民法院打起了维权官司。法官当庭给原被告算起了“账”，“账目”清晰明了、建议切实可行，物业纠纷当庭快速化解。

今年 42 岁的陈女士家住徐汇区老沪闵路某老小区，家中有一辆 SUV 汽车，平时使用不多就停在小区内。两年来，因为车辆反复被剐蹭，陈女士多次找到物业公司，可结果总是碰一鼻子灰。

据陈女士介绍，第一次车辆被剐蹭时，她曾到居委查看监控录像，结果显示其车辆停放位置为监控盲区，为此物业公司承诺会安装好监控。

没想到的是，半年后，当陈女士下班回家经过其车辆时，竟发现车头车身部分又新增了好几处刮痕，查看监控时，物业却告知此处还是监控盲区。陈女士觉得半年来物业公司根本没有履行安装监控的承诺，自己按时交停车费，现在是物业公司的过失导致无法向肇事车主主张权利，物业公司应当承担车辆损毁责任。为此，陈女士一纸诉状将物业公

司告上法庭。

庭审中，陈女士仅提供 4 张车辆被剐蹭的照片，要求物业公司承担车辆维修费 5000 元。但车辆尚未维修，本案承办法官赵玲婕告知法院无法支持尚未发生的维修费，且现有证据无法证明车辆被剐蹭发生在小区内。

物业公司法定代表人陈述，陈女士车辆停放在小区拐弯处，确实很容易被来往车辆剐蹭，在陈女士第一次被剐蹭时找过物业，物业公司承认当初承诺说会安装摄像头，妥善解决纠纷。因物业公司工作存在疏漏，物业公司当庭表示愿意支付 2000 元了结此事。

但陈女士坚持认为是物业公司未兑现其承诺导致了无法查证肇事者，现在的结果是物业公司服务不到位直接导致，因此物业公司要承担全部修车费用。而物业公司只愿承担部

分损失，调解工作陷入僵局。

按常理来说，原被告均不同意调解，法官即可开庭审理、判决结案。然而根据在案证据，原告败诉风险较大，一判了之对这起物业纠纷的定分止争毫无意义，日后双方的矛盾可能会往更坏的方向发展。“想要案结事了，必须让双方‘握手言和’。”赵玲婕分析道。

法官抓住矛盾症结，给双方算了“一笔账”。一方面是陈女士的“账”，开庭审理涉案金额虽小，但没有有利证据，败诉风险高，不仅难以实现诉求，甚至可能连目前被告提出的 2000 元赔偿费用也拿不到。另一方面是物业公司的“账”，物业公司如果不解决本次车辆剐蹭纠纷，后续经营将面临更大困境，届时损失的不仅是 2000 元赔偿款。同时法官不忘提出合理化建议，建议物业公司多听取业主建议，不

断改善并提高物业服务质量。

“账目”清晰地陈列在眼前，双方不满情绪化解了一大半。法官继而施以耐心的情绪疏导，在法官专业的法律知识和朴素价值观的引导下，双方对立情绪渐消。最终，陈女士表示同意调解方案，并在法官的见证下，接受了物业公司的 2000 元转账。

【点评】

物业公司与小区业主之间的官司屡见不鲜，此类纠纷虽然很小，但却关乎群众切身利益，处理不当容易引发更大矛盾。

徐汇法院从当事人的切身利益出发，摆事实、讲道理，将调解贯穿工作始终，努力让每一起物业服务纠纷的化解都是一次有温度的沟通而非冰冷的对簿公堂，助社区环境更加和谐，助社区百姓更加幸福。