

□ 记者 章炜

市中心老旧小区内，一楼、二楼邻里因“阳光房”搭建引发争议，大打出手……南京西路派出所、南京西路街道司法所、通浩律师事务所开展“三所联动”，将两家居民拉拢到调解平台上来，通过多方协助，有效避免了该起可能引发刑事案件的邻里纠纷。

举报违法搭建 双方矛盾升级

家住南京西路街道老旧小区一楼、二楼的邻居张家和李家，原本相处融洽。然而从两年前开始，因一楼张家开始在天井里搭建“阳光房”，双方逐渐产生矛盾。二楼李家认为，张家搭建的“阳光房”房顶距离二楼窗户很近，造成了安全隐患，要求张家改建；张家则根据李家的要求，多次进行了水管改造、屋顶修缮等，花费了数千元的改建费用，依然不能满足二楼李家的要求。

一楼张家由此认为二楼李家太过“苛刻”，并对李家心生抱怨；二楼李家则索性向综合执法部门举报一楼张家“违法搭建”，要求对“阳光房”全面拆除，双方矛盾逐渐升级。一日，张家来到二楼，将李家种植在阳台上的花盆全部打碎；李家也立即报复，持刀在一楼张家的大门上留下了多道划痕，又破坏了门锁。双方甚至在楼道里发生冲突，因邻居拨打110，才在警察的劝说下避免冲突升级。

二楼要求一楼赔偿 珍贵花卉6000多元

为了妥善解决这一纠纷，南京西路派出所、南京西路街道司法所、通浩律师事务所开展“三所联

动”，将两家居民拉拢到调解平台上来，要求双方通过合法渠道解决积怨，避免矛盾激化。

调解会上，二楼李家认为，一楼张家在天井中违法搭建“阳光房”，几次改建均治标不治本，更在交涉过程中态度蛮横，砸坏自己养殖的数十盆鲜花，给自己家造成了许多不便和财产损失。李家表示，这些花卉均是自己精心种植，现在全部损毁，要求一楼张家拆除违法搭建，同时赔偿自己珍贵花卉、花盆及精神损失共计6000多元。

一楼张家则认为，二楼李家不与自己商量，就举报自己违法搭建，又持刀划损自家大门，还造成“阳光房”瓷砖开裂等诸多损失。如果不是警察及时赶到，甚至可能酿成更严重后果。一楼张家要求楼上李家撤销举报、赔礼道歉，并赔偿损失3000余元。双方在责任认定上互不相让，甚至一度在调解室内情绪激动。

明确范围 签订调解协议

派出所首先对于双方的情绪进行了劝阻，告知张、李二家居民，通过调解平台可以充分表达自己的意见，暴力冲突只会造成损失扩大化。若就此发生人身伤害，可能承担刑事责任，得不偿失。

司法所则告知双方，此类纠纷

我砸你的珍贵花草 你举报我搭阳光房 两邻居积怨成恨，三所联动止纷争

适宜通过调解平台沟通交流，各自产生的损失也可以互相抵扣。但如果因此发生暴力冲突或者治安、刑事案件，那么各自的伤害都将不可估量。届时不但自己将遭受财产、身体的双重损害，还可能因此支出更多赔偿，只会两败俱伤。

律师在双方平息情绪后，也给予了专业法律意见。首先告知二楼李家，花卉、花盆的损失可以根据购买记录、发票进行计算，但精神损失则难以因为“精心照料”而认定，建议李家根据实际损失，适当降低心理预期。

另一方面，律师也告知一楼张家，撤销举报不属于调解范围。因“阳光房”的搭建提前未报知物业，综合执法部门一旦将“阳光房”认定为违法搭建，将立案查处。不存在“撤销举报”就可以不查处的情况。

在“三所联动”的劝导下，二楼李家同意部分降低诉求金额。但同时李家也表示，虽然一楼张家存在财物损失，但大门只是锁具损坏，瓷砖开裂则是瓷砖自身质量问题，不是自己造成，自己不应当赔偿，只同意赔偿更换大门的费用2000元。

对此，律师对双方均进行了劝导，一方面建议一楼张家考虑到大门折旧，适当降低一些赔偿金额；同时本着违法搭建确实给对方造成了一定影响的实际情况，给予二楼更多补偿；另一方面，律师希望二楼李家认识到自己持刀的错误行为，“存在财物损失”绝不是进行人身伤害行为的合法理由，如若再次发生必将受到法律严惩。

经过律师的劝解，双方均降低了原本的心理预期，李家也认识到了自己的错误，主动向张家赔礼道歉，双方当场签订了调解协议书，同意由一楼张家给予二楼李家财物损失赔偿金400元的方式，化解此次纠纷；其他损失互相抵扣。双方承诺绝不产生暴力冲突。

针对“阳光房”搭建是否属于违法建筑，双方同意由综合执法部门进行统一认定，不在民事调解范围。

【案件启示】

近年来，老旧小区里因公用部位使用、违法建筑搭建而产生的邻里纠纷屡见不鲜。邻居之间因为“抬头不见低头见”，容易因小摩擦而逐渐扩大纠纷态势。“三所联动”及时介入此类纠纷，通过调解的方式普及法律知识、明确调解范围，以及确定民事案件、刑事案件和行政案件的划分与边界，宽严并济，帮助邻里之间缓和事态，有效阻断了刑事案件的发生，是此类纠纷得到平息的良好方式。

楼下漏水找楼上？业主：此房长期空置！

经检测发现是物业疏于维护导致下水总管堵塞

□ 见习记者 王葳然

阀门紧闭的空置房屋漏水，楼下邻居天花板被损毁，但双方无法确定漏水源头，导致邻里矛盾不断升级。近期，普陀区司法局与上海市房屋建筑设计院有限公司联手，迅即调处，妥善化解这起纠纷。

去年台风“贝碧嘉”过后的一个夜晚，普陀区一老式居民楼的居民王先生被“滴答”声惊醒。他发现，混着铁锈的黄褐色水流正从自家阳台天花板顺着墙壁缓缓而下。

“楼上402在搞什么！”王先生抄起拖把冲向四楼，然而402室始终寂静无声。次日清晨，王先生来到居委会要求402业主赔偿3.6万元，调解员立即联系了业主古阿姨。“房子是我姐姐的，她一直居住在海外，房子托管给我照看，为了用电、用水安全，房子所有闸门都是关闭的，怎么会漏水呢？”古

阿姨对此表示疑惑。

然而，王先生坚持“楼上全责”，古阿姨考虑到邻里关系，愿意承担部分损失。经过三小时斡旋，王先生松口降至1.6万元，古阿姨只同意1.5万元。双方意见未达成一直，调解被迫中止。

阀门紧闭的空置房屋怎么会突然漏水？古阿姨决定向普陀区信访办寻求帮助。在收到古阿姨的求助后，区信访办将纠纷转交给普陀区信访矛盾纠纷调委会处理。

区信访矛盾纠纷调委会调解员在受理该纠纷后仔细审阅了相关的文书资料，在征得古阿姨同意后，调解员决定先实地查看房屋。为了能准确寻找漏水“症结”，调解员依托普陀首创的“三所联动、鉴调对接”机制联系了上海市房屋建筑设计院有限公司的检测专家对古阿姨的房屋进行检查。

经压力测试，检测专家确认，

此次漏水是由于物业疏于维护，导致下水总管堵塞，从而形成污水倒灌的“虹吸效应”。

房屋漏水的原因已经找到，调解员随即联系了律师询问该起纠纷的责任划分。律师指出，根据《物业管理条例》，物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。物业公司未能按时清理下水总管，间接导致古阿姨家的地板及王先生家的墙壁均不同程度地被泛出的污水浸泡、毁损，故物业公司应对两家的损失承担赔偿责任。而整起纠纷中古阿姨并无过错，因此古阿姨不应为王先生承担任何赔偿责任。

“面对面”调解会上，物业公司不承认房屋漏水与其相关，但在调解员一一列举出的证据面前，物业公司最终承认了自身的疏忽。而王先生在了解漏水的真相后也与古阿姨握手和解，转而向物业公司索赔1.6万元。

物业公司表示王先生的索赔金额过高，公司无力承担，并建议王先生通过诉讼来解决这一纷争。

考虑到王先生的索赔金额确实高于市场均价，调解员再次邀请了上海市房屋建筑设计院有限公司的专家与律师一同与王先生进行沟通。

律师指出，根据《民法典》，造成不动产或者动产毁损的，权利人可以依法请求修理、重做、更换或者恢复原状。上海市房屋建筑设计院有限公司的专家也指出，王先生房屋墙壁重新粉刷仅需几千元，与王先生要求的1.6万元赔偿相差较大。在调解员和律师情理结合的劝解下，王先生根据市场价重新提出了索赔金额。

调解员随即又与物业公司负责人进行沟通，在调解员循循善诱的劝导下，物业公司同意了王先生的索赔金额，并表示古阿姨家的损失他们也会尽可能赔偿。在调解员和律师的见证下，三方最终签订了调解协议。