

漏水引纠纷,楼上楼下争执不下

派出所里两杯热茶解矛盾

近日,家住崇明新海某小区的王女士正在家中辅导孩子写作业,其间突然落到脖子上的一滴水把她吓了一跳,抬头一看,天花板竟然在滴水,另一面墙也被局部浸湿。母子俩连忙找来脸盆接水,并到楼上邻居家去询问情况。

此时,4楼的张阿姨正在家中清理积水,原来她和丈夫姚先生傍晚外出时忘关了家中的水龙头,导致“水漫金山”。张阿姨见是楼下邻居上门,连连道歉并表示愿意支付一定赔偿。

当时天色已晚,王女士听张阿姨这么一说,心里有底后先回了家。第二天,王女士粗略估算了一下家里的损失:墙面浸了水得重新粉刷,木地板泡了水得拆了换新,饭桌进了水估计质量也受影响……林林总总合计起来约1万元。

听了王女士的要价,张阿姨和姚先生当场拒绝,表示虽然漏水对楼下造成损失是他

们的过错,但王女士狮子大开口也太过分,姚先生当面还说了一些难听的话。楼上邻居的反应完全出乎王女士预料,双方争执不下报了警。

崇明公安分局新海派出所民警来到现场了解情况时,双方情绪激动,抢着要跟民警反映问题。眼看周围邻居被吸引过来,民警果断制止他们继续争吵,将双方请到派出所,在回所途中邀请司法所工作人员一起开展“三所联动”调解工作。

派出所调解室内,王女士和张阿姨夫妇捧着民警端过来的热茶,情绪有所缓和,逐渐恢复理性,分别讲述了各自的诉求。民警和司法所工作人员听后分析,矛盾点很鲜明:3楼王女士感觉自己遭受无妄之灾,心里不痛快;4楼张阿姨夫妇不满对方索要赔偿太高。

听述过程中,民警感觉王女士并非不讲理之人,这次的争执应该另有原因,于是单独

对她进行了了解。王女士坦诚表示,其实她并非一口咬定要1万元,只是当时她报出价后,对方反应太夸张,尤其是姚先生不由分说就骂开来,讲的话不堪入耳,王女士难消怒火,这才坚持不让价。

民警对王女士的心情表示理解,同时,对其家中的损失说出了自己的看法:墙面浸水部分确实需要重新粉刷;饭桌平时也是用湿布擦的,滴到一些水不至于影响使用,可以不用换;地板把泡水的部分换掉,其他还好好得没必要全部换,不然装修时间长也影响自己的日常生活。

“而且楼上楼下都是住了多年的老邻居了,为了这事吵得不可开交不值得。”司法所工作人员也从邻里关系角度耐心疏导。王女士听大家一通分析下来,想到平日邻里相处其实挺融洽,心里的气也基本消了,当即表示愿意听大家的调解,可以跟张阿姨夫妇再协商。

王女士的工作做通后,接下来的调解变得很顺利。民警和司法所工作人员先是对姚先生言语不文明的行为进行了批评,接着把王女士的诚意说了出来。

最后大家商定:王女士家受到影响的3处墙面需要局部铲除粉刷;1处地板需要更换;床上一条浸湿的被子要新购,以上三点分别由张阿姨夫妇负责找工人修复和购置,王女士负责质量验收。双方当场签署调解协议。

2月1日,民警上门回访时,王女士家受损的问题已被全部解决,王女士对质量也都满意,她还告诉民警,装修好后张阿姨夫妇专门向她赔了礼道了歉。来到张阿姨家,民警了解到他们这次请工人、买材料总共花费900元,张阿姨和姚先生真诚感谢民警和司法所工作人员,帮他们经济有效地解决了这次漏水风波。

本报记者 解敏

老伯返乡路上拿错行李遗失三万元

铁警一小时帮忙寻回,两位粗心旅客分别将行李箱物归原主

本报讯(通讯员 孙清昕 记者 解敏)春运期间,一位老伯向昆山站派出所执勤民警求助,称自己进站时不慎丢失了三万元现金,铁路民警一小时内帮助老伯寻回遗失的现金,让老伯放心踏上返乡路。

据了解,老伯姓颜,老家在安徽,常年在昆山打工,背包里攒下来的三万元,是给自己的准儿媳包新年“红包”用的。颜老伯把这三万元现金装在行李箱内,准备

一路“护送”回家。然而,进站后,颜老伯突然感觉自己的行李箱变得“轻飘飘”的,发现异常的颜老伯打开行李箱一看,里面竟然空空如也,这才意识到自己拿错了别人的行李!可当他再返回原路寻找时,自己的行李箱已不见踪影。

了解情况后,民警根据颜老伯描述的丢失地点分头找寻,一边在候车室沿路实地寻找,一边调看公共视频搜寻,同时仔细分析研判发生案件的可能。经查,在颜

老伯错拿他人行李箱后,另一位旅客也“理所当然”地将颜老伯的行李箱当成了自己的,两人就这样各自拿着“错误”的行李箱进了站。

经联系,该名旅客立即归还了错拿的行李箱。最终,不到1小时,民警便将两位“粗心”旅客的行李箱分别物归原主,也让颜老伯的三万元新年“红包”失而复得。颜老伯紧握民警的手感谢不已,并在登上返乡的列车前,给民警写下了一封感谢信。

“马大哈”八万元现金遗落共享单车

好保安拾金不昧及时送还派出所

本报讯(通讯员 陈勇 记者 孙云)“民警同志,这八万元是我们公司的报销款,怎么办呀?求求你们一定要帮我想想办法!”1月11日中午,市民张女士拨打110报警电话求助,称其把八万元现金落在了共享单车的车篮里,而车已被其他人骑走了。民警接警后一路调查发现,骑走这辆车的男子是上师大保安陈师傅。陈师傅发现车篮里有一个装有现

金的牛皮纸袋后,已将纸袋交到了虹梅派出所。

虹梅派出所民警此时也正在寻找现金的主人。张女士告诉田林新村派出所民警,自己是一家公司的财务人员,当天从两家银行各取出四万元现金,然后骑共享单车去第三家银行取款。在门口停下车后,她忘记了车篮里的现金,空手走进了银行。“等我从第三家银行出来后,突

然意识到单车内还放着8万元现金,这时却发现车子已被人骑走了。”

民警在了解情况后马上走访银行查阅公共视频,画面显示,张女士将车停好后,就被一名男子骑走了。获悉线索后,民警循线一路查找发现,骑车男子已经将现金交到了虹梅派出所。拿回失而复得的全部钱款,张女士连连向拾金不昧的陈师傅道谢。

十岁小学生遭遇电信诈骗 被套问手机验证码险上当

电信诈骗套路满满,未成年人因缺乏防范意识,往往容易成为不法分子的目标。岁末年初,寒假中的学生们也要提高警惕。

近日,黄浦公安分局半淞园派出所迅速阻止了一起未成年人上网被诈骗的案件。诈骗分子冒充异地公安机关“办案民警”,诱导10岁小学生反复套问家中老年长辈手机收到的验证码短信内容。好在家长前期接受过防范宣传,及时发现异常并报警,才避免了遭受经济损失。

1月27日,家住半淞园街道的10岁小学生小斌的手机上收到社交平台上一条“警方”调查消息。据“陌生警察”要求,小斌必须独自一人在房内将家中长辈的银行账号及手机验证码发送过去,其间不得与别人联系。为了问到银行卡号、验证码等信息,小斌便向外婆打听,由于之前社区民警宣传过相关反诈知识,察觉到孩子异样的家长马上向派出所寻求帮助。很快,半淞园派出所民警赶到现场,赶在小斌向骗子发送手机“验证码”的前一秒及时阻止。小斌的外婆陈阿婆表示那个验证码所对应的银行账户有500余万元现金存款,好在刚参与过社区民警组织的反诈宣讲会,非常了解此类假冒“公检法”的套路。

在民警帮助下,陈阿婆关闭了手机“免密支付”功能与绑定银行卡的简易支付功能。本报记者 潘高峰 通讯员 杨晓俊

征收故事

残疾妹妹也能享有征收补偿利益

楼先生的妹妹楼女士住的公房被征收了。楼女士患有精神残疾,眼看房屋征收补偿款将被楼某一家侵吞,楼先生代理楼女士通过诉讼维权,最终为妹妹争取到征收补偿利益。

楼先生、楼某和楼女士为同胞三兄妹。楼女士年近七旬,为限制民事行为能力人,未婚未育。楼家父母在上海有一套公房(以下简称系争房屋),承租人为老父亲,三兄妹皆在系争房屋出生长大。楼先生和弟弟楼某婚后户口先后从系争房屋迁出。楼某婚后于1989年在单位分得一套福利房,其一家三口分得一套二居室公房,房屋原始受配人为楼某和妻子杨某、儿子小楼。1996年5月,楼某一家三口的户口迁回系争房屋。上世纪九十年代末楼家父母先后因病去世,之后楼女士被楼先生和楼某送精神病院长期康养,系争房屋被楼某对外出租。2001年楼某通过操纵把系争房屋承租人变更为自己,承租人变更

时系争房屋登记有楼女士和楼某一家三口共四个人的户口。

2022年2月,系争房屋所在地块被纳入征收范围。同年3月19日,楼某作为房屋承租人和征收单位签订了房屋征收补偿协议,代表该户选择了货币安置,拟获得征收补偿款750万余元。直到系争房屋被征收,楼先生才知道系争房屋早已被楼某违法变更为承租人的事实。谈到征收补偿利益分配时,楼某坚称自己是合法承租人且其一家三人口在系争房屋,其一家有权获得大部分征收补偿款,他只愿拿出50万元给楼女士,且对妹妹楼女士今后的养老问题闭口不谈。

楼先生找到我们咨询。我们给他梳理分析本案,认为系争房屋征收补偿款应在楼女士和楼某二人之间分配,楼女士可多分。首先,楼某违法变更承租人的行为显然侵犯了楼女士的权益,但鉴于承租人变更已超过20年,且系争房屋已进入征收程序,参照上海法

院的司法裁判口径及相关司法实践,主张变更承租人的租赁合同无效显然难以得到法院的支持,楼某的承租人资格实难撼动。杨某和小楼已享受过福利分房,无权以同住人身份参与征收补偿款分配。故征收补偿利益应当在楼女士和楼某二人之间分配,根据相关政策和法律规定,楼女士属于可适当多分对象,可多分动迁利益。需要注意的是,楼先生虽为楼女士的胞兄,但其本人并非系争房屋承租人且户口不在系争房屋,楼先生只能作为楼女士的诉讼代理人代理楼女士维权,首先需要启动宣告楼女士为限制民事行为能力人进而指定监护人的程序,获得楼女士的监护资格后,楼先生即可以代理楼女士提起诉讼维权。

后楼先生委托我们代理楼女士诉讼维权。首先,启动申请法院宣告楼女士为限制民事行为能力的程序,同时要求法院指定楼先生为楼女士的监护人。后楼先生作为楼女士的监护人代理妹妹提起房屋征收共有纠纷

诉讼。案件审理和判决结果符合我们之前的分析和预测,法庭经审理认为,楼某的妻儿因在本市他处享受过福利分房,被排除系争房屋同住人身份,无权参与征收补偿利益的分配。法院最终判决原告楼女士获得450万余元征收补偿款,其余300万元由被告楼某获得。

上海方洛律师事务所
(23101201010282341)
韩迎春律师执业证号
(13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约 电话: 4009204546

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1302室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)