

地我承包树你种 口说无凭引争端

调解员讲情说理化解多年积怨

实习生 杜思涛 本报记者 陈岚 通讯员 陆玉莲

多年前的一句口头委托,使得自己的承包地上种下了别人家的苗木。等到苗木长成后,这片苗木的归属就成了一个说不清的问题。遇到这种情况,承包人和种树人难免会起一番纷争。这不,杭州富阳区东洲街道的吴某和徐阿姨,就为此而争执了好多年。

事件聚焦

承包人种树人各执一词 苗木归属说不清

事情得从十多年前说起。2002年,富阳东洲街道民联村村民吴某在附近的建华村承包了31亩土地,用来种植苗木。

2006年,吴某由于怀孕生孩子,无力照看承包地里的苗木,便口头委托在附近做苗木生意的徐阿姨代为照看,并承诺徐阿姨,如果承包地上的苗木长势好,自己将会支付一些管理费给她。

徐阿姨是外地人,当时已经60多岁了。由于儿子不听话,在外面欠了一屁股债,为了帮儿子还钱,几年前徐阿姨孤身一人来到富阳种植苗木。在受到吴某的委托后,徐阿姨卖掉了自己承包的苗圃,开始在吴某的承包地上种植苗木,同时也会出售一些已培养好的苗木。对此,吴某并没有反对,而是默认了徐阿姨的举动。

吴某生完孩子后,由于丈夫在外工作,家里的老人又年迈体弱,照顾孩子的担子就落到了吴某身上。虽然承包地的合同没有到期,但吴某已经无力再去种植苗木了。于是,徐阿姨得以继续在吴某的承包地上种树卖树,吴某则忙着照顾孩子,两人一直相安无事。

到了2012年,建华村村民赵某找到吴某,表示想转包吴某承包的苗圃。由于自己早已不在承包地上种植苗木,每年又要交纳不便宜的地租,家庭条件并不宽裕的吴某很快与赵某达成协议,以31万元的价格将苗圃转包给赵某,并收到赵某预付款10万元。徐阿姨听说自己种植的苗木已被赵某转包,马上找到建华村的村民张某,以30万元的价格将苗木转卖给了张某。

同一片苗木,被吴某和徐阿姨双方售卖,两人由此爆发冲突,双方都认为苗木应该归自己所有。“当年交给我照看的承包地基本上是一块空白地,没有多少苗木,这么多年,承包地一直都是我在经营,前前后后我又投入了100多万元来种植苗木和修缮苗圃。她从来都没有按照之前所说的,支付一些管理费给我。”对于苗木的归属,徐阿姨表示没有什么好争执的,就是属于她的。

对于徐阿姨的说法,吴某很不认同。她表示,自己当年将承包地交给徐阿姨照看时,上面已经种有罗汉松等名贵苗木,并非像徐阿姨所说的没有苗木。此外,这么多年,承包地的地租一直都是自己在交纳,因此吴某认为承包地以及上面的苗木都应该归自己所有。

从2012年起,双方在苗木归属问题上各执一词、争执不休,还为此大打出手。为了解决吴某和徐阿姨之间的纠纷,当地派出所出警10余次,东洲街道调委会也多次组织双方进行调解,但一直无法取得突破。



和事佬上阵

调解员心生妙计 模糊事实提数额

在一次次的调解过程中,调解员逐渐认识到这场纠纷的症结在于双方对于苗木归属都拿不出实质性的证据。吴某当年委托徐阿姨照看承包地,只是一句口头上的话。双方并没有商量过日后苗木的归属问题,更没有签订过任何书面协议。

两人都拿不出证据,事情又发生在很多年前,双方很难统一事实认识。考虑至此,调解员心生一计:“不如让两人模糊过去事实,再协商出一个双方都能接受的补偿数额来解决问题。”

于是,东洲街道调委会联合当地司法所、派出所等再次召集双方当事人进行协商。东洲街道调委会主任李志忠、法律顾问王丽莉等参与调解。

在调解现场,调解员首先向吴某和徐阿姨提出了自己的建议:“承包地上一开始到底有没有

苗木,这件事已经过去10多年了,你们双方都拿不出实质性的证据,公说公有理,婆说婆有理,到头来谁也说服不了谁。依我看,你们不如把10多年前的事实模糊化,不要再纠结于说不清楚、也统一不了的事实。然后你们提出一个双方都能接受的补偿数额,达到这个数额,不就能解决这场纠纷了?”

调解员的建议得到了双方的认可,同时,双方对于现有苗圃价值在30万左右也表示认同。如此一来,调解很快找到了突破口。

两人在经过了一番考虑后,徐阿姨首先开了口。她对吴某说:“我也不去考虑之前投入的资金了,只要你补偿我50万元,所有苗木都归你所有。”可吴某对此并不同意,她表示最多只能给徐阿姨5万元。

讲情说理两头忙 多年纠纷终化解

双方对赔偿金额的巨大差距,让调解再次陷入僵局,调解员只好再对吴某和徐阿姨分头做工作。

一方面,调解员引导徐阿姨在苗木现有价值内考虑补偿数额:“这些苗木现有价值也就30万元,你要求补偿50万元,是不是要得太多了?”同时提醒徐阿姨这些年苗圃的承包款都是吴某在交付,希望徐阿姨在考虑补偿数额时能想到这一点。

另一方面,调解员又劝说吴某:“这片地虽然是你承包的,但这么多年来苗圃一直都是徐阿姨在经营照看,她在这上面投入了大量的人力、物力,也花了不少钱,所以我们希望你能够在苗圃现有价值30万元的范围内,尽量多补偿徐阿姨一些。”

在调解员的悉心劝导下,吴某渐渐有所松动,不再坚持最多出5万,而是逐渐把补偿额提高到了10万元。徐阿姨也退了一步,表示吴某补偿自己20万元就可以了。

经过几个小时的谈判,双方在补偿数额上的差距越来越缩小。到了下午3点,双方终于达成一致意见,由吴某赔偿徐阿姨16万元,待协议履行完毕后,承包地上的苗木都归吴某所有。同时由建华村出面协调,向张某说明徐阿姨的转包协议无效,因为该苗圃一直都是吴某在承包。

至此,一场多年的苗木纠纷终于圆满解决。徐阿姨签完协议,向调解员连声道谢:“真的谢谢你们啊,这下我的一桩心事终于了了。”吴某也很开心,向调解员表达了自己的感谢。

调解员有话说

口说无凭需谨记 书面协议保权益

本案中,吴某和徐阿姨对于苗木的归属问题,各执一词,但是双方都拿不出实质性的证据,因此很难从法理角度去剖析问题解决纠纷。为了打破僵局,调解员提议将之前的事实模糊化,以眼下双方的诉求为调解的切入点,从而促使双方当事人从大打出手到握手言和,这是一种合理而有效的调解策略。

但同时,调解员也想提醒广大市民,在日常生活中,一定要注意用法律武器维护自己的合法权益,约定的内容、承诺的条款最好用书面形式固定下来,这样才能防止“有理说不清”的情况出现。

另外,本案中赵某和张某的做法并不可取。在转包时未弄清基本事实,导致后续各种矛盾产生,耗时耗力。调解员提醒大家,在签订任何合同前,都要弄清事实、明确主体,宁可多花点时间,也要把工作做在前面,避免日后产生纠纷!

(本文
所涉当事人
除调解员、
律师外,均
为化名)