

一块宅基地允诺给两家人 这块“一女二嫁”的地究竟该怎么分

本报记者 王亚 通讯员 黄志梅

在淳安乡下某条不知名的村道边,一块不足20平方米的宅基地藏于一隅,其上长满野草,可见这块地“荒废”了有些年头。

然而就是这么一块不为人所用的宅基地,不久前却成了王家几兄弟以及周边两户人家关注的焦点——

“我用猪栏换来的宅基地,他有什么权利转让给别人?”

“母亲说这块地让给我了,你来争有什么意思呢?”

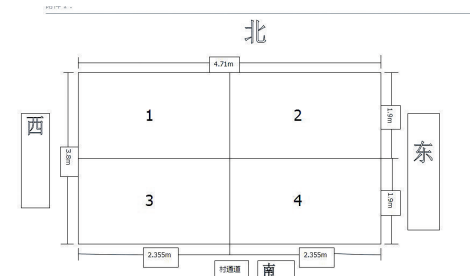
淳安县司法局大墅司法所里,兄弟两个互不相让,争吵起来。老大将这块地置换给了宅基地右边的邻居造房子,老二又将这块地的使用权转让给了宅基地左边的邻居作车库。这块“一女二嫁”的宅基地,究竟属于谁?



资料图

事件聚焦

一地二换,17.9平方米的宅基地属于谁?



宅基地使用权分割图

淳安县某村,老王家四兄弟几十年来一直和和气气,但是近日,老大和老二两家人却闹得很不愉快。事情的起因是一块小小的宅基地。

原来,去年家里母亲去世,留下了一块17.9平方米的宅基地。这块宅基地已经荒废了许多年,一直都没人打理。因为谁也用不到,一家人在这方面也没有产生过矛盾,兄弟间关系一直很和睦。但是随着近几年村民生活水平提高,这块地的周边都造起了新房。

右边这户人家在造房子时想把厨房的面积扩大一点,但是发现自家的宅基地面积不够,便找到了老大,想要用自家的菜地和老大进行置换。老大认为这块地是很多年前用自己的猪栏换来的,自己有权处置权。与其让它空着,不如做个人情换给邻居,于是同意与邻居进行交换。

而这块宅基地左边的邻居因为门前的道路有点狭窄,停车不太方便,也想到了这块地。于是便找到了老二,想要买下这块地,改造一下,把路面拓宽,方便车辆进出,顺便留点位置出来,作为自己的停车位使用。老二想起母亲在许多年前提过,这块地说是给自己的,那么这块地他当然有权做主,即使先前知道老大将这块地换给了别人,还和左边的邻居签订了使用权的转让协议。

一块地许诺给了两户人家,这可怎么分?为此事老王家兄弟俩闹得不可开交,还差点拳脚相向。

后来,为了尽快解决这起纠纷,王家老大老二一大家子人来到了大墅司法所要求进行调解。因为案件涉及的人数较多,司法所立即连同镇综治办、驻村法律顾问、村两委成立了联合调解小组,迅速开展本次纠纷的调处。

和事佬上阵

各执一词 互不让步惹纷争

当天,联调小组除了找了老大和老二,还把老三和老四也召集到了调解现场,当场对峙,理清案件关系。尽管联调小组做了很多准备,但是现实情况没有想象中的那么简单,调解并没有预期的顺利。

“这块地是我用猪栏换来的,你们看,证据都在这里!”老大立马拿出了很多年前跟邻居换地的协议书,证明这块地属于自己。当年协议上换地那户人家也被请到了现场,但是他今年已经九十多岁了,在现场也没能给出有力的证词。

老二看到这份协议,立马发现了不对劲。“换地协议上写的是父亲的名字,根本没有你的名字,如

果当时是跟你换的,为什么不写你的名字,而是写父亲的名字?”老二反驳道,“母亲这些年都是我赡养的,这块地理应是我的,况且母亲之前也说过把这块地给我,我这边对方钱都已经收了,你还要和我争这块地,是什么意思呢?”

双方一见面,就自顾自地吵了起来,老大的妻子还几度哭了起来,调解场面陷入混乱。

考虑到各方情绪都很激动,且各执一词,联调小组认为解决问题还是要分开做工作。于是,联调小组决定采取背靠背的方式进行调解,让老大老二的想法可以更直观全面地表达出来,从而直截了当解决问题。

背靠背 换位思考获谅解

联调小组对老大家从法情两方面进行了分析。针对老大拿出的换地协议,联调小组的律师王芳告知他:“依据现有书证,没办法证明这块宅基地就是属于你的,人证的情况你也看到了,他自己也表达不清楚。况且当年办理土地证时,这块宅基地也是登记在你父亲的名下,这十几年来你都没有主张自己的权利,现在却说这块宅基地属于你,显然其他几兄弟会有微词。”

讲明法理,王律师又对老大打起感情牌,“你们兄弟原本关系和睦,现在为了这一块地闹得这么僵,值得吗?一家人和和美美的不比什么都强吗?”

和老大一番推心置腹后,联调小组又转向去做老二家的思想工作。王律师晓之以理,动之以情。

老二提出,现在这块宅基地使用权已经转让了,还签了转让协议,钱也收到了,转让的时候也征询了老三和老四的意见,他们都表示同意转让。“现在老大跳出来说这块地是他的,这不是故意在为难我嘛?”老二对老大充满了怨言,“退一万步讲,就算这块地有老大的份额,邻居和我签订转让协议时并不清楚这里面有纠纷,他是没有责任的,最多就是属于老大的份额我们拿出钱来,但是让我取消转让协议,不可能!”

看到老二的这种反应,王律师开始向他普及了法:只有这块宅基地的归属争议彻底解决,使用权的转让才能无后顾之忧,假如一味固持己见,矛盾是不可能解决的,所以希望大家都退让一步,退一步海阔天空。

联调小组还对一同参与调解但对于宅基地归属没有主张的老三老四打起了感情牌,让他们一起帮忙劝说老大老二,有亲兄弟在两人间做和事佬,老大老二看着家人的面子,也能够更平静地商量,毕竟一家人和睦是最开心的事情。

此后,在联调小组多管齐下地调处之下,四兄弟终于达成一致意见。

在姐妹明确表示放弃的前提下,该宅基地作为母亲的遗产,依照《中华人民共和国继承法》第十三条“同一顺序继承人继承遗产的份额,一般应当均等”的有关规定,宅基地的使用权四兄弟平均分割,老三和老四自愿将份额转让给老二,老大的份额自行处置,如此一来,除了让老大和老二消除隔阂,重归于好,也恰恰满足了左右两户邻居各自造房修路的需求,可以说是一举多得。

自此,一起因宅基地引发的兄弟纠纷就这样画上了圆满的句号,一家人重新开启了和美亲情的新篇章。

和事佬有话说

调解需彰显情感魅力

本案是由遗产分割而引起的一起继承纠纷,继承本是合理地分配已逝父母的财产,但是因为种种原因却成了考验亲情和道德的试金石。本案中,老大老二兄弟两人原先感情和睦,却为了这样一块小小的宅基地差点拳脚相向。面对此类纠纷,调解员不仅仅要从法律角度保护当事人的合法权益,更要从情理角度权衡,使得调解过后兄弟之间可以消除隔阂,相亲相爱,从而彰显人民调解案结案了、弥合感情的特殊魅力。同时,在调解时,邀请专业律师一同参与,能更好地为当事人提供法律意见,让人民调解工作情理法兼备。

(本文所涉当事人除调解员和律师外均为化名。)