

南区要按面积分,北区要按人头分

500多万拆迁款,在这个小区“悬”了12年

调解员法理并重破僵局开新局

本报记者 沈艳瑜 通讯员 曹芝慧

“都过去这么多年了,能调好吗?”

“必须得按我们户数分!”

“不行,按面积分才比较合理!”

近日,杭州市上城区物业纠纷调解委员会主任项朝阳被同一个小区的两家业委会成员“缠”上了,大家你一言我一语争执不休。常言道,远亲不如近邻,这好好的邻居为何会闹起来呢?一个小区又为何由两家物业公司管理,有两个业主委员会?

事情还要从12年前说起。

事件聚焦

补偿分配方案各执一词 巨额补偿款成“滞留物”

2000年,位于上城区的平海公寓落地建成,天然的地理位置将该住宅项目划分为南北两个区块,公寓中也出现了“一小区两物业”的管理模式。南区大部分是商品房,而北区大多是拆迁安置房,两个区域的业主基本没有联系。

然而,这样相安无事的局面被一笔巨额绿化拆迁补偿款打破了。

2008年,杭州市中山路开展综合保护与有机更新工程,平海公寓的部分土地也在此次整治工程范围中。从面积来看,南区涉及303平方米,而北区只有155平方米;但从户数来看,北区涉及户数290余户,而南区只有100余户。

得知有巨额补偿款的业主们开始“躁动”起来,对于补偿方法,大家心里都有自己的“小九九”。

“应该按面积比例大小来补偿,别的地方的拆迁补偿款都是按照面积补偿的。”南区业主代表态度坚决。

“这样分的话就不公平了,我们北区户主的数量是南区的两倍,应该按户主数量来分才公平!”北区业主代表也不甘示弱。

自2008年起,两区业主先后经历过多此商议,但每一次都无法在分配标准和分配方案上达成共识。由于双方的矛盾日益深化,社区、街道工作人员也曾多次参与调解,但都无果而终。这笔高达500余万元的补偿款始终无法妥善分配,后交由钱塘公证处代为保管。

期间,在社区和街道的指导下,平海公寓两区的业主建立起南区业委会和北区业委会。根据物权法,公寓拆迁补偿款应当属于平海公寓全体业主所有,而补偿款的发放,必须基于全体业主的共同意愿。然而,业委会出马,小区的拆迁补偿款仍然没能谈妥,以至于有的业委会成员都打起了退堂鼓。

“我们业委会也想帮业主尽快拿到补偿款,业委会的难处不在于来回奔波,而在于业主对我们工作的不理解甚至指责,”北区业委会副主任肖先生说,“有的业主还认为我们业委会不能办实事,根本无法维护业主利益。”

由于涉及业主的切身经济利益,两区业委会在调解时都不敢轻易下决断,加之众口难调,让双方业委会对此事很灰心,协商一度陷入僵局。

无奈之下,平海公寓北区业委会副主任找到了项朝阳,请他帮忙调解。接着就有了文章开头的那一幕。



和事佬上阵

深切恳谈破僵局 法理并重开新局

在听完两区业委会以及业主代表的“诉苦”之后,项朝阳对这个打了12年的“结”表现得很淡定。“大致情况我了解,你们都先冷静一下,回去等我通知。”

“这回的调解不会又没戏了吧?”业主们有些怀疑。

等所有人走后,项朝阳开始实地了解事情原委。进小区、查资料、看图纸……他先后两次走访平海公寓,邀请街道、社区的有关负责人以及律师等一起讨论调解方案,确保其合理性和可行性。方案一敲定,项朝阳马上联系了南北区业主代表一起前来商讨。

“你们要还是坚持按户数分,那也没什么好说了,我们是不会同意的!”

“不是我们不讲道理,按照户数分,本就该分我们多点,只是标准不一样而已。”

两边一见面,又相持不下。

“作为业委会成员,你们都是业主们选出来的,说明大家很信任你们,”项朝阳见状,并没有急于给出分配方案,“我知道你们为了此事忙前忙后没少出力,所以这12年的时间也不是白花的,你们双方有共同协商基础,相信你们也想为业主尽快了却这桩心事。”

项朝阳一语道破两区业委会代表的心声,给本不抱多大希望的业委会打了一针强心剂。

“我们业委会一方面想尽快让所有业主拿到这笔补偿款,另一方面又要为各自辖区内的业主争取到最大化的利益,也是左右为难。”

“这太难了,我们的压力特别大!”

见双方态度都缓和下来,项朝阳一鼓作气,继续劝和:“你们的难处我理解,成立业委会的目的是要为业主分忧,这笔500多万元的补偿款放在公证处,不但没有利息收益,反而要你们交保管费,再这样僵持下去,岂不是得不偿失吗?”

项朝阳这番话直击“要害”,让两个业委会都意识到,只有尽快达成一致意见,才能及时止损,让整个小区业主的利益最大化。

等双方业委会思虑周全,有了重新调解的意愿,项朝阳见机拿出了早已酝酿好的调解方案。

“根据我国物权法的相关规定,公寓南区总面积占比更高,应按照相应的面积比例予以补偿。同时,针对公寓北区户主户数更多的情况,考虑到北区大多数户主为安置户,部分人经济困难的特殊情况,南区业主是否愿意拿出部分资金支持北区发展?”

见南区业委会成员还有些犹豫,项朝阳打出了“情感牌”:“虽然大家生活在不同的区域,但是毕竟是同一个小区,像这种南北分区的情况也是很少见的,大家要珍惜这个缘分和多年的邻里情谊。”

听完项朝阳一番恳切的发言,南北区业委会成员决定再次讨论。2小时后,双方终于达成了一致意见。北区同意按照小区面积占比分配补偿款,而南区也愿意拿出人民币30万元来支持户数较多的北区建设发展。“悬”了12年之久的拆迁补偿款分配终于尘埃落定。

和事佬有话说

你容我,我容你,天宽地阔

中华民族自古讲究邻里关系的和谐、和睦,古语有云:“千里修书只为墙,让他三尺又何妨”。而今,平海公寓南北两区居民最终能握手言和,“情与法”相融的妙计在其中功不可没。在此类纠纷的调解中,首先要考虑双方的整体利益,实现所有人的利益最大化,其次就是要相信双方能够将心比心,从邻里和谐关系的建设出发劝解,莫让钱财遮蔽了彼此情分与和气,讲法又讲情才能共同守护和谐家园。

(文中
当事人除调
解员外,均
为化名)