

“文惠新劳模工作室”架起化解矛盾纠纷的民心桥梁——

涉16间临街铺面租赁纠纷系列案化解了

租赁合同到期,铺面要收回统一招标,租户却不愿搬离。11月28日,在玉州区法院副院长文惠新法官的主持下,11户租户与某单位房东握手言和,达成了调解协议。一个多月来,文法官和她的工作室团队通过上门调解和电话调解,以及运用她探索的调解五法中的“换位思考”和“辨法析理”,这涉16间临街铺面的系列租赁纠纷案最终得以化解。

■ 记者 陈梅

16间临街铺面要统一收回招标
合同到期后租户们不愿搬离

事情要从玉林某学校与11户租户签订的租赁合同说起,双方约定将该校位于教育中路16间临街铺面出租经营,租赁期到2018年9月30日止。

2018年6月,玉林某学校附中根据市政府的文件,将其管理的位于教育中路16间临街铺面交给国有资产管理的玉林市某单位。

该单位取得管理权后,按有关规定要在租赁期满后收回铺面统一招标,于是8月便向租户们发出书面告知,租赁期满将不再续租铺面。

这一告知引发租户们的异议,他们认为自己为经营铺面注入成本和心血,不能续租,损失太大。有的租户是连租两间铺面,有的则是新装修不久,已投资数万元,他们不肯就这样搬离。

9月30日合同到期后,该单位又多次口头通知租户尽快搬离租赁铺面,但租户们均以各种理由不愿搬离。有些租户们只付清到今年7月30日的租金,之后占有铺面又不交付房屋占用费。

无奈之下,到了10月初,该单位对铺面进行断水断电,可租户们还是不愿搬离。双方继续僵持不下,该单位向玉州区法院提起诉讼。



双方签订调解协议书



上门调解

化解批量租赁纠纷案 法理相融调解

一边是铺面要按规定回收招标,一边是租户想继续承租不愿搬离,“是不是有什么折中办法,化解双方的纠纷?”文惠新和她的工作团队接手这系列案件后,考虑到案件涉及人数较多,为了在维护当事人合法权益的同时,最大限度地化解双方矛盾,决定“调一调”。

了解各方意见是调解的第一步,文惠新先给各租户打电话,听取他们的意见。“在电话中的沟通不是很顺利,有些租户意见很大,吵吵闹闹的,有的还带有偏见,认为我们法官是在帮原告。”文惠新说。

一轮电话下来,对租户们的意见大致摸了个底,文惠新便和人民调解员来家平逐家铺面上门做调解工作。

要做好调解工作,取得当事人的信任很关键。说来也巧,几名租户一看见文惠新,就立即跑过来说:“啊,是你,你来

了就好,我就相信你,你看看能不能帮我们好好解决这事。”原来,就在附近一宣传墙上宣传廉政党员先进人物,她们在上面看到文惠新事迹的介绍。

有了当事人的信任,调解工作进展顺利多了。文惠新首先向租户们说明,合同到期按法律规定应该搬离,并重点说明原告对铺面统一收回管理,是国家对国有资产管理规范要求,是有关文件规定的程序等。

听了文惠新的释法说理,租户们的情绪平静了许多。为了方便租户咨询,临走时,文惠新还给他们留了自己的电话,加了他们的微信。

同时,文惠新也跟原告沟通:合同到期,从情理上要给租户一个合理时间。按法律规定,铺面重新招标出租,在同等条件下承租人有优先权,如今离招标还有一段时间,建议原

告在此期间让租户继续使用,租金交至招标之日。

经过文惠新和来家平将双方意见互相反馈,反复沟通,分析利弊,11月28日,双方自愿达成协议:首先确认玉林某学校与租户签订的租赁合同已于今年9月30日终止;玉林市某单位允许租户参照之前的租赁合同使用铺面至铺面重新对外公开租赁招标开标之日止;租户交清拖欠的租金,并按原租金缴纳至出租招标开标之日止;如果不中标,租户从开标之日起5天内搬离;如果租户逾期履行,则不退还房屋租赁押金2700元,并从10月1日起至执行完毕之日止,按原租金的两倍支付违约金。

法院出具调解书对双方签订的协议书予以确认。11月30日,租户们履行了第一期义务,交清了拖欠的租金。

新闻+

“文惠新劳模工作室”

2013年12月5日,“文惠新劳模工作室”在玉州区接访调解服务中心成立。工作室充分利用全国先进工作者、全国模范法官文惠新探索创新的“调解五法”,为人民群众提供一个矛盾纠纷调处的平台,为

平安玉州建设,为社会稳定提供法律帮助。

该工作室成立至今,文惠新带领工作室团队成员即法院退休回聘的梁燕、来家平、吕善标、江惠琼等具有丰富办案经验的退休法官,化解了大批量

群体性案件。特别是对提交了诉状的群体性案件,工作室充分发挥多元化解纠纷工作机制,争取把矛盾化解在诉前,化解在萌芽状态。“文惠新劳模工作室”多次获得群众送来锦旗,为民服务的工作得到了肯定。



玉林市人大常委会办公室
玉林晚报 合办

家狗咬伤七旬老翁 主人担责赔偿药费

本报讯(记者 黄清 通讯员 郑燕)路过别人家门不慎被家狗咬伤,村里的70多岁老人与家狗主人产生了纠纷。近日,北流法院对该起案件进行审理,并最终判决狗主人全额赔偿老人医药费。

家住北流新荣镇某村的七旬老翁黄某承包了村里的一个果园,果园就在村民张家家屋边。今年3月3日上午,黄某到自己承包的果园护理果树,经过张家家门口时被其家狗咬伤

了左脚,出血不止。次日,黄某到卫生院注射狂犬病疫苗,用去医疗费400元。事后,认为狗主人张某理应承担赔偿的黄某,提出了赔偿损失的要求未果后,只能诉至法院维权。而张某辩称,是黄某擅自到其家楼下大门,去敲、推门时,惊吓到狗,才被狗咬伤。张某称黄某有重大过失,自己没有任何过错,不应承担任何责任。

法院经审理认为,《侵权责任法》第七十八条规定“饲养的动物造成他

人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任,但能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或减轻责任。”被告张某主张原告黄某被狗咬存在重大过失,但是没有证据证明,应承担举证不能的法律后果。张某的家狗咬伤了黄某,给黄某造成损害,张某作为狗的饲养人或管理人,依法应当承担民事赔偿责任。法院最终判决被告张某赔偿医疗费400元给原告黄某。



举报电话:0775-2683624 举报地址:玉林市公安局刑侦支队
举报邮箱:yish0775@163.com 举报网站:http://gaj.yulin.gov.cn