

他们将法治的光芒投射进梧桐院

□ 记者 李瑾琳 陆翔 徐喆衍

春节长假过后的第一个周三,徐汇区天平街道 66 梧桐院的公共法律服务客厅,又如期向居民敞开了大门,社区法律顾问陈光明律师已经早早等候在这里接待居民。一对父子前来咨询房子产权问题,陈光明仔细聆听父子俩的诉求,查看他们带来的房产证明,告知他们要依法办理正式产权证,还贴心叮嘱父子俩好好保管证件原件,避免损毁丢失。送走了父子俩,下一个咨询人又走进了咨询室……

2014 年,天平街道率先在居民区签约专业律师担任社区法律顾问,为社区居民提供法律咨询、调解纠纷、普法宣传等公益法律服务。陈光明是首批签约律师之一。2023 年 9 月,天平街道公共法律服务客厅在 66 梧桐院正式启用,他和好几位律师同行一起,每周三在这里轮流接待社区居民。居民无需预约,直接来到梧桐院,就可以享受到专业、优质、高效的法律服务。

陈光明已经在社区法律顾问的岗位上工作了十年,精神矍铄、神采奕奕的他,完全看不出是年近古稀的老人,他还是一位已经“光荣在党 50 年”的老党

员。春节前,他还主动加班,多次到居民区接待居民,提供咨询和调解纠纷。他说,主要是想让居民的“烦心事”能够在春节前得到法律指点、帮助,居民能够平稳情绪,这样的话,他们也能过一个安宁祥和的春节。

陈光明告诉记者,担任社区法律顾问,面对的基本上都是居民身边的事情。这其中,最多的就是老人去世后的遗产、房产继承问题,几乎占到 60% 以上。这种问题更需要谨慎处理,处理不好,家庭失和、亲情破裂的例子比比皆是。陈光明说,面对这种案件,最重要的还是要依法办事,随着居民法律意识的日渐提高,很多高龄老人也不像以前那

么忌讳,不少老人也会来找他咨询立遗嘱的事情,避免子女为此产生纠纷。陈光明说,这是个好现象,但也会有新的问题产生,比如遗嘱的有效性,这又是一个需要普法的知识点。

普法也是陈光明的工作重点,作为社区法律顾问,他每季度都要走进社区,通过专题法律讲座的形式与居民进行法律交流。他的普法课堂,选择的都是和居民生活息息相关的内容。比如,2023 年,针对现在居民安装探头、可视门铃的现象,他作了《保护隐私权,让私人生活更安宁》的法律讲座;针对时有发生的高空抛物现象,他作了《再论高空抛物,保护头顶上的安全》



的讲座;还有《诈骗,为何缠上老年人》和《法律:捍卫英烈尊严的坚强后盾》,都是他围绕当前居民区容易出现的案例、比较常见的社会问题、最新的国家法律而作的有针对性、实用性、教育性的普法讲座。

陈光明说,社区问题种类繁多,自己的体力、精力虽然比不上年轻律师,但是在调解社区矛盾纠纷等方面,“老”律师或许有优势,对社会的历史演变、人情世故了解更深。社区纠纷的双方往往也都是老人,老律师出面调解,老人往往也更容易“买账”。

但更主要的是,“我们的优势是掌握了法律专业知识,处事公平公正合理,只有这样,老百姓才能相信我们。”陈光明说。

公共法律服务客厅所处的 66 梧桐院地处衡复风貌区,是一座具有 91 年历史的优秀历史文化保护建筑,也是上海市民“家门口的好去处”。天平街道根据地区特点,着眼于将公共法律服务客厅打造成家门口的法治邻居,结合徐汇区“15 分钟社区生活圈提升计划”,深化“家门口”法律服务体系建设,为辖区居民提供优质公共法律服务。

上海八旬老夫妇将房产过户给孙子后被赶出家门

房没了,家没了,亲情都没了……上海的金老伯怎么也没想到,教书育人了一辈子,自己却被亲儿子和亲孙子,赶出家门,只能和老伴蜗居于招待所……

提前将房产过户给孙子 却被“扫地出门”

金老伯今年 86 岁,此前他一直任在高校工作。上世纪九十年代,学校给他分配了一套位于浦东新区的房子,之后老两口就一直居住在此。

几年前,金老伯因病入院动了手术,身体状况急转直下。此后,儿子儿媳便不断劝说老人将名下这唯一一套房产提早过户给孙子,以免日后不测办理起来比较麻烦。尽管老伴一直提醒金老伯要小心风险,但他最后还是背着老伴签了字,理由是:“反正这房子也是要留给儿子和孙子的,他们肯定不会对不起我的。”

就这样,金老伯将房子过户给了孙子,虽然转让合同上写的金额为 105 万元,但——“实际上他们一分钱也没有出,约定产权归孙子,使用权归我们,我们可以一直在房子里面住。”可是后来发生的事情,让金老伯对自己的这个决定无比后悔和自责……

房产过户后,儿子一家为表示“诚意”,将新办出的房产证交由老两口保管。之后,因为金老伯身体欠佳不便爬楼,将房屋出租,用租金补贴租住了一套一楼的房子。但去年开始,金老伯的

儿子突然表示,要把房子卖掉去买别墅。金老伯懵了:如果房子卖了,自己和老伴怎么办?面对老两口的苦苦哀求,儿子却无动于衷,甚至还对他们恶言相向。随后,因为两人不愿意交出房产证,孙子直接以遗失为由,重新去补办了一张新的房产证。

无家可归,满腹辛酸……

房子已经被过户给孙子,没想到儿子一家连租金也不愿意放过。

金老伯说,去年下半年,儿子一家找到租客,说这是他们的房子,要求对方不再将租金付给金老伯。因租客和老夫妻相识多年,且看不惯儿子一家的霸道行径,于是在去年底租约到期后,便将房子交还给了金老伯夫妻。但就在老两口搬回家两天后,发现自家的门锁被换了:“他们把门锁换了,把我们两个老人关在门外不让进去。”

金老伯的老伴哽咽表示,当天晚上很冷,而他们所有的东西都还在屋里,两位老人只能坐在楼梯间的地板……寒冬夜,面对席地而坐的两位老人,儿子和儿媳却拿着房产证站在屋门口讲:“你们的孙子说房子是他的,你们无权居住。”

听闻此言,金老伯气急交加瘫倒在地,被送往医院抢救。次日一早,当身心俱疲的老伴来到家门口请求进屋休息一下,却被无情拒绝,儿子一家甚至连门都没有开。两位老人无家可归,最近只能暂住于招待所。金老伯老伴

无奈叹息,招待所不能生火做饭,没法给老伴好好调养身体。

金老伯流泪不已:“儿子结婚的婚房、喜宴等都是我们一手操办;孙子出生后也是我们出钱请保姆。从来都是衣来伸手,饭来张口,没想到他们一点点恩情都不念。”老两口反思,自己对儿孙太过宠溺……

律师提醒 >>>

不能过早割舍自己的财产权益

上海善法律师事务所高级合伙人秦裕斌律师表示,金老伯的遭遇并非偶发。近年来,子辈或孙辈关于房产纠纷的案件呈多发趋势,不少老人因为听信遗产税之类的说法,就将房产过户给子女或孙辈,很多情况下都是“名为买卖,实为赠与”。然而,拿到房后,子辈或孙辈却不照顾老人,不尽赡养义务,这个时候老人想要再维护自己的权利就非常难。秦裕斌提醒,老年人在处理房产等重大财产问题时一定要谨慎,应该保持对财产的掌控,对于重大决策要慎重对待,不能过早割舍自己的财产权益。

老年人可以选择其它方式来传承财产。例如,可以在立遗嘱的同时规定对房产的继承,或者成立家族基金对财产进行管理。这样不仅能够确保老人对财产的掌控,还可以避免将财产过早过手给他人,减少财产风险。

(来源:东方网)

2月24日起至3月31日,上海将开展“2024年一季度住宅小区消防安全管理专项检查”。

住宅小区物业经理履行每日自查职责,包括灭火器在有效期内且能正常使用,消防车通道、疏散通道、安全出口畅通,电动自行车集中存放地监控设施完好,严禁在建筑内共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或为电动车充电等;关于地下空间,通知要求地下车库无住人现象,地下车库内无乱拉电线现象,不得储存易燃易爆、有毒有害等危险物品,不得擅自占用地下空间共用部位等。

通知要求,各房管集团、物业服务企业要严格落实消防安全责任制度,督促小区经理加强住宅小区消防设施维护保养,完整准确记录,确保完好正常运行;加大小区建筑物门厅、共用走道、地下空间、电梯、消防车应急通道等共用部位的日常巡查,重点关注电动车存放区域消防设施、监控设备是否完好无缺,若无监控设施的,物业企业加强巡逻巡查频次。

上海市物业管理事务中心主任徐建福说,物业服务企业还要主动会同街镇、居委会和业委会等开展消防安全防范宣传工作,通过电子显示屏、公告栏等方式发布有关预警信息和安全提示,提醒业主、使用人做好消防安全隐患排查,引导居民开展“三清三关”,即清理楼道、阳台、厨房可燃物,离人关闭电源、火源、气源,提高居民安全意识,防范事故灾害发生。

截至2023年12月10日,全市约1.3万个住宅小区中,已有约1.25万个住宅小区建有电动自行车充电设施,已基本实现本市住宅小区电动自行车充电设施“应建尽建”。对于无场地建设条件的住宅小区,各区府可以通过因地制宜建设露天分散充电桩、充(换)电柜、小区外公共充电设施等方式,实现住宅小区电动自行车充电设施全覆盖。(综合自:上观新闻)

全市即日起开启专项检查