

继父母是否享有继子女房屋居住权?

法官提示:登记是以合同设立居住权必经程序,未办理登记的居住权合同不产生物权效力

保定晚报讯(通讯员赵若伊 李超颖)再婚一方去世后,继父母是否享有继子女房屋的居住权。竞秀区人民法院日前审理一起此类居住权纠纷案件,综合各方因素,法院依法驳回原告诉讼请求。法官提示,必要程序不可省略,未办理登记的居住权合同不产生物权效力。

赵某与李某系再婚夫妻,二人再婚前都有子女且子女均已成家立业。赵某和李某二人再婚时与李某的女儿小李签订了一份《婚前约定》,约定二人享有小李名下某小区内一处房产居住权,可在此房养老送终。

2024年5月李某因故去世,小李随后要求赵某搬离其房屋。赵某认为,在和李某结婚前有约定,她对小李名下某小区房屋享有居住权,遂诉至法院,要求法院裁定小李协助其办理居住权登记手续,并享有案涉房屋永久居住权。

法院审理后认为,原告赵某、第三人李某和被告小李三方签署了《婚前约定》,其中关于居住权约定合法有效。但原、被告双方均未向登记机构申请居住权登记,因此,双方在《婚前约定》中设定的居住权未真正生效;现第三人李某因故死亡,赵某和第三人李某的婚姻关系自然消除,原告现已不再具备享有小李名下房屋居住权的前提条件。从本案事实来看,原告赵某再婚前有子女,案涉房



屋不是满足其生活需要的唯一住房,如再行认定赵某对案涉房屋拥有居住权,既不符合《婚前约定》订立初衷,也不利于对产权人的尊重和保护。故法院依法判决驳回原告赵某的诉讼请求。该判决现已生效。

主审法官解析说,居住权是属于用益物权,是指权利人为了满足生活居住的需要,按照合同约定或遗嘱,在他人享有所有权的住宅之上设立的占有、使用该住宅的权利。以合同设立居住权是常见的设立方式之一,

多发生在直系亲属或亲友之间。依据民法典第三百六十七条规定,设立居住权,当事人应当采用书面形式订立居住权合同。居住权合同一般包括下列条款:当事人的姓名或者名称和住所、住宅的位置、居住的条件和要求、居住权期限、解决争议的方法。由此可见,居住权合同属于要式合同,须通过书面形式订立。需要特别注意的是,登记是以合同设立居住权的必经程序,未办理登记的居住权合同不产生物权效力。

■一“典”就通

“二房东”转租需要房东同意吗?

小张将自家的门面房出租给小李使用,约定租期为3年,按年交纳租金。房屋交付后,小李自行经营炸鸡店。某天,小张途径店铺,发现炸鸡店改为了奶茶店,这才得知小李把房屋转租了。小张心生不快,立刻联系小李,以小李擅自转租房屋为由要求解除合同,限期搬离。小李转租时,需要小张同意吗?

【说法】

需要。民法典第七百一十六条规定,承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效;第三人造成租赁物损失的,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。

老房东卖房后 新房东有权赶走租客吗?

小李长年租赁王大爷房屋以供居住。一日,王大爷告知小李其因资产周转需要出售小李租赁的房屋,询问小李是否愿意购买,小李表示无钱购买。半个月后,王大爷将房屋出售给了韩阿姨。韩阿姨找到小李,要求其在一个月内将房屋腾退。韩阿姨的要求合法吗?

【说法】

不合法。民法典第四百五十八条规定,基于合同关系等产生的占有,有关不动产或者动产的使用、收益、违约责任等,按照合同约定;合同没有约定或者约定不明确的,依照有关法律规定。民法典第七百二十五条规定,租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。小李基于有效的租赁合同产生的对房屋的占有属于有权占有,韩阿姨无权请求小李腾退。

(张正)

老人摔伤两个儿子不“靠前”法理不容

定兴法院运用“枫桥经验”成功调解一起赡养老人纠纷案

保定晚报讯(通讯员张颖)尊老爱幼是中华民族的传统美德,赡养老人也是每位成年子女应尽的法律责任和义务。但现实生活中,有的子女却拒绝履行赡养义务。定兴法院日前经耐心细致工作,成功调解一起赡养纠纷案件,为当事人赢得了合法权益。

李某今年72岁,婚后生育两子一女。丈夫2022年1月去世后,她在两个儿子家轮流居住生活。去年8月,李某不慎摔伤后,两个儿子互相推诿都不愿意照顾母亲,完全靠女儿照顾。李某已基本丧失劳动能力,又没

有生活来源,无奈之下,李某诉至法院,请求裁定两个儿子尽赡养义务。

收到案件后,承办法官考虑到老人身体状况较差,若“对簿公堂”可能会进一步加剧家庭矛盾,遂决定采取庭外调解方式解决纠纷。然而李某的两个儿子一见面就舌枪唇剑互相指责:“我也没啥好说的,老人对待孩子不公,凭什么还要我给钱,其他人都不管。”“我怎么没有管,你什么时候去看了,我怎么不知道。”承办法官见状立即把二人分开,采取“背对背”方式进行调解。

法官逐个对两名当事人从道德、

亲情、法律角度进行劝解、开导及批评教育,着重强调父母养育子女的不易以及子女应尽的赡养义务。在承办法官耐心调解下,两个儿子逐渐认识到自己的错误,纷纷表示愿意承担赡养老人的责任。李某也对儿子们先前的行为表示谅解,最终,双方达成一致意见签订了赡养协议。李某两个儿子纷纷承诺,今后一定好好侍奉老母亲,报答养育之恩。

定兴法院运用新时代“枫桥经验”,通过法、情、理并用,重架亲情桥梁,为保障老年人权益提供有力的司法服务。

便民服务

大辞典

天天刊登价格更实惠

保定晚报分类广告 一次性付款
每周至少刊登三次 即可享受优惠服务

●10次赠1次 ●20次赠3次

◀ 疏通服务 ▶	刊登保定晚报分类广告 优惠正在进行中……
通改下水道 高压清洗管道 3073929	专业疏通 修改水管 修马桶 3038805 2022773
◀ 维修服务 ▶	
7575660	移机 加氟 维修 回收 空调
只弟保洁 提前 兄弟保洁 预约 15931472151	爱心保洁 家庭、单位、玻璃厨卫 17532059115
上门 空调 冰箱 热水器 油烟机 洗衣机 精修 15703127970	