

暖气管道爆裂导致财产损失,谁应负责?

案情简介

原告小王系某小区101室的业主,被告小李系楼上201室业主,被告某物业公司负责为该小区提供物业服务,收取物业管理费及暖气费用。

2022年11月14日,被告小李家中的共有暖气管道部分爆裂漏水,当时小李家中无人。傍晚小王下班回家后,才发现家中已经严重积水,而且水流仍不断从主卧、次卧、书房的天花板上流下。随后,小王联系了物业公司查看情况,关闭阀门。小王家因本次漏水导致屋内物品受损,此后一年间,其多次向小李、物业公司索赔,均未得到赔偿,小王无奈将两方起诉至法院。

法院审理

法院经审理认为,本案争议焦点为:

- 二被告是否存在侵权行为,应否承担赔偿责任。
- 原告因本次漏水发生的合理损失

标准。

关于争议焦点一,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。业主对建筑物专有部分以外的共有部分享有权利、承担义务,不得以放弃权利为由不履行义务。

本案中,爆裂的暖气管道为3单元01户所有业主共有并负责共同管理,但是因该部分管道实际位于被告小李的专有建筑区域内,其他业主无法及时发现故障或者隐患,同时在未经许可的情况下,其他业主客观上也无法进入该建筑物专有区域内进行管理维护。被告小李有义务且有条件进行日常管理维护。尤其在供暖季来临前打压试水时,若发现故障或者隐患,应当及时报告其他共有人、物业公司,必要时需及时采取措施避免损失发生或扩大。但是其疏于日常管理,存在过错,应当承担侵权责任。

同时,物业服务企业应当按照约定和物业使用性质,妥善维修、养护、清洁、

绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分。物业服务企业基于管理需要,将部分共有设施维护工作交给专业公司去完成,仍应当就该部分事项向业主负责,亦不免除对业主应当履行的义务。本案中,被告物业公司作为本案小区的物业服务企业应当定期对小区内共用设施进行维护管理,业主应当为物业公司履行养护义务提供必要协助和便利。被告物业公司未提交证据证明对涉案公共管道进行日常维护管理,存在过错,应当承担侵权责任。

考虑双方过错程度,酌定被告小李、被告物业公司对原告因本次漏水造成的合理损失各承担50%责任。

关于争议焦点二,本次漏水发生后,原、被告均有义务及时止损。

法院结合双方证据,依法对原告因本次漏水导致的合理损失进行认定,包括装修、租房、物业费、暖气费、日常物品等损失,最终判决由被告小李承担9850.63元,由被告物业公司承担9850.63元。

法条链接

《中华人民共和国民法典》

第二百七十一条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第九百四十二条第一款 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

第一千一百六十五条 行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错,其不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。

第一千一百七十三条 被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的,可以减轻侵权人的责任。

据“山东高法”微信公众号



《服务动车组》栏目及时发布与大家生活息息相关的演出展览、旅游攻略、健身养生、气象、交通、招聘、求医问药等信息。如果您有相关信息发布需求,欢迎来电(2921234)或通过邮箱(lcrb@lcrb.net)告诉我们。

公益服务

2024年第33期0—3岁婴幼儿家庭教育指导服务活动

为助力家长提升婴幼儿照护能力,促进婴幼儿健康成长,本周六,聊城市妇联、聊城市妇女儿童活动中心将开展2024年第33期0—3岁婴幼儿家庭教育指导公益服务活动,邀请10组家庭参加。
活动内容:亲子律动(乒乓球、变身

小动物、大树上面有个洞、小朋友们在做梦),创意手工(蹦跳小青娃),体能游戏(彩虹伞)。

活动时间:12月7日上午9:30—11:30

活动地点:小蜗牛托育中心(聊城市妇女儿童活动中心院内)

温馨提示:本次课程不收取任何费用,如有特殊情况不能参加活动,请及时删除接龙。



扫描下方二维码接龙报名

公益活动

制作香薰蜡烛



活动主题:
二十四节气之大雪——DIY 香薰蜡烛

活动内容:
1.了解大雪节气的由来、习俗
2.朗诵和大雪相关的古诗词
3.DIY 香薰蜡烛

活动时间:
12月7日(周六)下午3:00—5:00

活动地点:
聊城市乡村记忆博物馆

参加人员:
8—14岁少年儿童15名
报名咨询电话:18365873869

制作烧箔画



12月6日是二十四节气中的大雪节气。本周日,聊城市铁塔文化博物馆将开展“冬迎大雪 乐享暖冬”手工制作活动,大家一起探索烧箔画的奥秘吧。

活动时间:
12月8日下午2:30
报名对象:
8—12岁青少年15名
报名咨询电话:
19963576869(宋老师)

制作国风旗袍衍纸书签



活动时间:
12月7日(周六)上午9:30—11:00

活动地点:
傅斯年陈列馆一楼活动室

活动内容:
1.了解旗袍的历史与文化
2.学习衍纸工艺
3.动手制作国风旗袍衍纸书签

活动对象:
10—12岁(四至六年级学生)20人

报名咨询电话:
13396220301(王老师)

友间必答

灵活就业人员参保 可以更改社保缴费档次吗?

灵活就业人员,包括个体经营、非全日制以及新就业形态等从业人员。

灵活就业人员可以以个人身份参加企业职工基本养老保险,可以在当地全口径城镇单位就业人员平均工资的60%至300%之间选择适当的缴费基数。

缴费由个人承担,缴费比例为20%,可选择按月、按季度、按半年、按年等方式缴纳。

可根据个人情况灵活选择中断或恢复缴费,前后缴费年限合并计算,不会因中断而减损权益。

可以花钱将灵活就业人员社保转为职工社保吗?

不能。

如果灵活就业人员以个人身份参加企业职工基本养老保险,那么与企业职工参加的一样,不存在“灵活就业人员社保”和“职工社保”的说法,更不存在两者互转的问题;如果灵活就业人员参加的是城乡居民养老保险,也不存在收费跨制度转移的情况。

灵活就业人员以个人身份自愿参保,缴费由个人承担。虽然缴费比例、缴费基数确定办法与单位职工不同,但是灵活就业人员和单位职工的养老待遇计发方式是相同的。

也就是说,在缴费基数、缴费年限等因素相同的情况下,灵活就业人员享受的养老待遇与单位职工是一样的,待遇水平不会打折扣。

按照养老保险多缴多得、长缴多得的原则,灵活就业人员选择的缴费基数越高、缴的年限越久,退休后每月领到的养老金也会相对越多。

据“人力资源和社会保障部”微信公众号