

新房装修后未入住,家中却因下水管道堵塞导致卫生间返水被淹,引发一场官司

“返水”官司

更多精彩内容
请登录本报新媒体平台
或拨打热线互动 爆料
0551 65179666



家中返水被淹 业主状告“一片”

26名业主、物业和开发商均成被告 最终物业承担三成责任



拍案说法

新房装修后未入住,家中却因下水管道堵塞导致卫生间返水被淹,合肥市瑶海区一小区业主陈女士就遇到了这样的“烦心事”。陈女士将房地产公司、物业公司及楼上26名业主一并告至法院。近日,合肥中院对该案作出二审判决。

[起诉]

下水道堵塞致家中返水被淹

2018年6月,陈女士购买了瑶海区某小区5楼房屋一套。其后,陈女士对房屋进行了装修,并购买了衣柜等家具。2019年10月,陈女士发现房屋由于小区主管道堵塞导致其家中卫生间返水被淹并报警。事后,物业公司及时对相关下水管道进行了清理、疏通工作,并将4楼与5楼之间的污水主管道锯断,从中掏出混凝土块、塑料袋等堵塞物,重新安装新的污水管道。

因为家中损失较大,陈女士为此提起诉讼,请求判令房地产公司、物业公司及楼上26位业主连带赔偿其损失17万余元。

[一审]

物业开发商楼上住户均有责

审理中,陈女士向法院申请对案涉房屋因下水道排污管道污水倒灌造成的财产损失及管道返水原因进行司法鉴定。经鉴定,房屋损失资产市场价值为15万余元。对于管道返水原因,因案涉房屋出现堵塞情况的排污立管已被更换,不具备检测条件,终止鉴定。

合肥市瑶海区法院经审理认为,涉案房屋堵塞的下水管道为主管道,为公共管道,物业公司物业管理存在过错,应承担30%的赔偿责任。污水主管道锯断,从中掏出堵塞物,房地产公司建设该房屋时遗留的可能性较大,故房地产公司承担30%的赔偿责任。5层至34层房屋装修或使用房屋的业

主均可能会造成该损害结果的发生,应对陈女士的财产损失每间房屋的所有人分别承担赔偿责任。

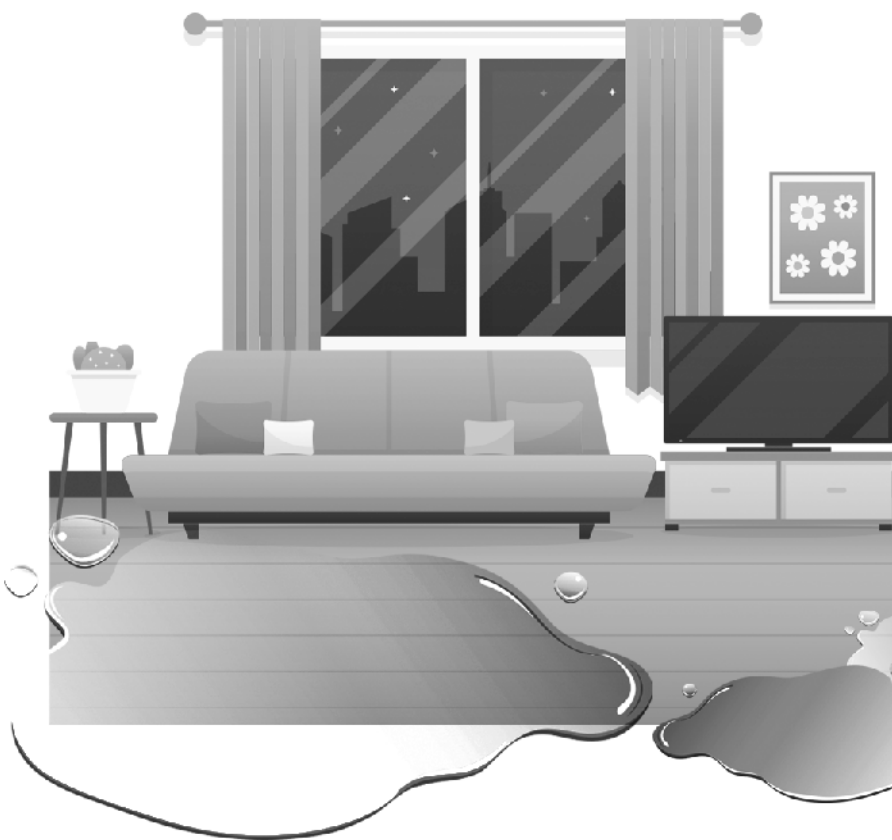
一审判决,房地产公司、物业公司分别赔偿陈女士5万余元,陈女士及其他17户已入住业主各负担4千余元。物业公司、房地产公司及17户业主不服一审判决,提起上诉。

[二审]

仅判物业公司承担三成责任

合肥中院二审审理认为,在陈女士没有提供证据证明房地产公司及楼上业主实施了侵权行为的情况下,不能通过将实施行为的“可能性”推定为“确定性”,进而推定房地产公司及楼上业主对损害发生存在过错,本案仍应适用过错责任原则。

另一方面,排污立管是公共管道,除了极其特殊的情况外,管道的堵塞通常是一个逐步积聚的过程。在出现污水倒溢的情况之前,往往会发生下水不畅等异常现象,如果能得到及时发现并处理,一般不会造成很大损失。而由于排污立管均铺设在业主家中,一旦某户因管道堵塞发生污水倒溢,除了该户业主外,外人很难在第一时间发现异常。陈女士对家中下水管道是否通畅、是否能正常使用应当予以积极关注。但从事发当日污水溢出室外才被楼管发现来看,涉案房屋此前应有相当长的一段时间无人照看、使用,陈女士对于损失的不断扩大存在明显过错。且从堵塞物的位置位于4楼与5楼之间排污管的交界处来看,也难排除陈女士自身存在不当使用行为的可能性。



物业公司负有对小区内公共设施设备进行管理维护的义务。在发现异常后已及时联系陈女士,事后也采取了有效措施疏通了管道,但考虑物业公司应注意到高层住宅存在住户人数多、内部设施结构复杂的特点,且小区处于新交付阶段,尤其在该小区此前已发生了污水倒溢导致业主家中财物严重受损的情况,物业公司应可在提示警醒、巡查整改等预防工作方面做更多安排。另外,物业公司在事发后直接采取将楼下排污立

管更换的方式,但未对现场清理过程及清理出的物品进行有效记录保存,导致无法判定是否存在其他堵塞原因及堵塞物具体是何种物质,故法院认为物业公司在风险防范及事后处置上仍有欠缺,由此确定物业公司对陈女士的损害后果承担30%的赔偿责任。

二审判决,物业公司赔偿陈女士损失5万余元,驳回陈女士的其他诉讼请求。

安徽商报融媒体记者 张剑 / 文
周继龙 / 图

三次跳湖只因失恋 女子被救下

本报讯(安徽商报融媒体记者 李萌)9月25日记者从安徽巢湖警方获悉,巢湖一女子失恋后欲跳湖轻生,民警不顾危险连续三次有效制止并最终将其成功救下。

9月21日凌晨1时许,男子吴某报警称其女友王某要跳湖轻生。巢湖市公安局卧牛派出所民警张鹏带领辅警陈啸边询问具体位置,边迅速登车出警。很快两人来到巢湖大桥上,二人打着强光手电筒一路小跑,沿巢湖岸边寻找,很快看到王某。只见她坐

在岸边的一片乱石上正埋头哭泣,吴某站在一旁,显得十分无奈。

就在民警临近时,王某突然起身,猛地向湖中扑去,张鹏紧跨一大步去抓她,由于步幅太大,张鹏被乱石绊了个趔趄,身体不稳,右手抓住了王某的衣服,但左手却重重地跌在乱石上。

“不要管我,不要管我……”王某挣扎着哭喊着,张鹏不顾疼痛,始终不松手。为尽快脱离险境,民警打算将她转移到岸上,

可王某就是不挪身。张鹏、陈啸只好一左一右蹲在她的身边,以防发生意外。过程中,王某情绪起伏很大,又先后两次欲摆脱民警冲向湖中,都被及时制止。

随着时间的推移,王某的情绪逐渐冷静下来,民警从生命的意义、伦礼道德、家庭责任等方面一直耐心做劝说工作。被民警的话语所感动,王某表示再也不会做轻生的傻事。

经了解,当晚吴某提出与她分手,王某很是伤心,独自喝了酒,后产生轻生念头。

“徽匠”抹灰工在肥赛技能

本报讯(通讯员 陈征宇 安徽商报融媒体记者 刘静文)9月25日,2022年安徽省住房城乡建设系统抹灰工“徽匠”职业技能竞赛在中建二局三公司合肥清华大学研究院项目举行。

大赛由安徽省总工会、安徽省住房和城乡建设厅主办,安徽省建设建材工会、安徽省建筑业协会承办,中建二局第三建筑工程有限公司、衡宇建设集团有限公司协办。安徽省各地市经过层层选拔,推荐出31个代表队共31名选手参加本次技能竞赛。

竞赛分为理论知识考试和实际操作比赛两部分,以相关国家技术标准参照,以单人赛的形式,综合考核选手的基本功及各项技能。本次大赛评选出一等奖1名、二等奖2名、三等奖3名。

此次大赛的成功举办,为建筑一线人员提供了展示技能、展现风采的平台,达到了预期的比赛效果,选手们在相互的交流、学习、竞赛中,有效提升了业务技能水平。

公交车上抢方向盘 男子被刑拘

本报讯(安徽商报融媒体记者 李萌)9月25日记者获悉,近日安徽枞阳县一辆公交车上发生惊险一幕:一名男乘客因行车路线调整,要求驾驶员停车未果后,竟直接抢夺方向盘,所幸驾驶员冷静处置并及时报警,枞阳县公安局迅速处置,将该男子刑事拘留。

9月17日下午,枞阳县公安局会官派

出所接群众报警称:有乘客在公交车上抢方向盘。城区责任区刑警队接到通报后,会同会官派出所迅速出击,依法将犯罪嫌疑人姚某才传唤到案。

经审讯,姚某才对其妨害安全驾驶的行为供认不讳。9月17日,姚某才由枞阳客运站乘坐公交车,行至某中学附近时要求下车,公交车驾驶员告知其因修路

改道,该处公交站点已取消不能停车。

随后姚某才从车后门走至驾驶室旁,对驾驶员进行训斥,突然趁驾驶员不备,直接伸手一把抢夺了方向盘。幸好车速不快,驾驶员一脚刹车,将车辆停好后报警。

目前,姚某才因涉嫌妨害安全驾驶罪被枞阳县公安局依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。