



[普法小课堂]

楼下告楼上 连环漏水案如何判

文 江雪强(拓海律所)

“我爸被楼下告了！”——一位当事人火急火燎地找到我说。我尽量安抚他的情绪,对这位当事人说:“别着急,先说说是什么情况”。在认真听完当事人的陈述以及看完相关资料后,我了解了整件事情的经过:他父亲是某小区 1201 室的业主,在今年春节前夕收到法院传票,一看竟是被之前因阳台漏水多次找上门的楼下 1101 室业主告了。

1201 室业主对此事感到非常困惑和无奈,认为房屋在交房时即为精装修房屋,入住也不算太久,从未对房屋进行过任何结构性改动,而且平日里和 1101 室邻里关系相处得还不错,虽然之前多次上门就此事进行沟通,但自己的态度始终都很友好,且从未表示要逃避责任,而是建议由物业公司先排查出漏水原因,“是谁的问题就由谁来负责”。然而,物业公司多次上门后,只能推测出是 1201 室阳台某水管渗漏所致,却始终未能找到漏水点,导致各方对于漏水原因未能达成共识。1101 室业主则坚信漏水肯定是 1201 室造成的,再加上不堪忍受长时间的漏水影响,于是起诉至法院。

在向当事人仔细询问了解上述有关情况并到现场查看后,我发现本案可能并非如 1101 室业主想的那么简单。有时候,眼睛看到的并非是事实,至少可能不是全部的事实。虽



图片来源:站酷海洛

然从现场的房屋结构和漏水轨迹来看,渗漏水确实来源于 1101 室以上楼层,但是 1201 室阳台顶面同样存在着明显的渗漏水痕迹,我们猜想这和 1101 室的漏水可能存在着某种关联,不能排除水是由 1201 室以上的楼层经 1201 室再渗漏至 1101 室的可能;同时,即便如物业公司推测为 1201 室阳台的某根水管漏水,也不能完全确定就是 1201 室的责任,因为 1201 室阳台内既有专属于业主专有部分的水管,也有整栋楼的共用雨水管道,若是公共管道漏水,则物业公司可能需就本案承担责任。基于前述推理,我们随即向法院申请将物业公司追加为本案第三人,法院依法予以准许。

鉴于原、被告及第三人庭审中无法就漏水原因达成一致意见,于是原告 1101 室业主不得不向法院申请进行司法鉴定。鉴定机构出具鉴定意见为:1101 室阳台顶面渗漏水来

源于 1201 室阳台,1201 室阳台渗漏水来源于 1201 室以上楼层阳台,渗漏水具体来源待查。渗漏水经 1201 室阳台墙面、地面,渗漏至 1101 室,造成 1101 室阳台顶面受损。看到这一鉴定结论后,1201 室业主顿时感觉如释重负,这也印证了我们当初的猜测,这是一起连环漏水案件!但,仅凭这次的鉴定结论,仍无法明确责任方是谁,只能证明水是从 1201 室以上楼层漏下来的。为此,法院不得不再追加 1301 室业主为本案共同被告,同时原告 1101 室业主申请扩大鉴定范围,对 1301 室房屋阳台是否存在渗漏水情况而导致 1101 室、1201 室渗漏水及漏水原因进行鉴定。鉴定机构再次出具鉴定意见:1101 室、1201 室阳台渗漏水原因推测为 1301 室阳台管道井内东侧雨水立管检修口盖子密封不严,管道内雨水从盖子处渗漏所致。至此,真相终于浮出水面了。

根据上述鉴定结论,我方提出抗辩:本案现已明确漏水原因,系公共雨水管道在 1301 室室内发生漏水后经由 1201 室渗漏至 1101 室,而该漏水管道的日常管理维修义务应当属于物业公司,至于雨水管道检修口盖子为何会密封不严,与 1201 室无关,本案应当由物业公司和 1301 室按照双方的过错程度承担责任,1201 室没有责任。物业公司辩称:漏水管道的检修口被业主自行包裹住了且位于业主室内,导致其客观上无法进行检修,因此也不存在过错。1301 室则辩称:在得知 1101

室及 1201 室发生漏水后已及时主动地联系物业排查漏水原因并配合完成维修,且房屋均为精装修房屋,管道检修口在交房时就没有盖紧且被封住,不存在业主自行包裹的行为。综合各方的意见,法院认为涉案管道是否为业主自行包裹导致物业公司无法进行检修并进而发生本次漏水事件是评判各方责任的关键。由于各方均未能提交相关证据证明业主是否自行包裹管道,法院遂现场走访了 1101 室、1201 室、1301 室相同房型房屋的业主,根据业主的陈述及各业主家与涉案漏水管道的相同位置处的实际形态,基于民事案件举证高度盖然性理论,推定涉案管道在交房时即被封住。最终,一审法院认定本案系因物业公司对涉案漏水管道路疏于管理而导致漏水事件的发生,判决由第三人物业公司对 1101 室承担全部赔偿责任。现物业公司已就本案提起上诉。

一起邻里间的漏水纠纷,谁也没想到竟会如此复杂,处理起来会如此麻烦。虽然最终有了法院的判决结果,但在我看来本案并没有真正的赢家,因为在漫长的诉讼过程中,整件事情所造成的邻里关系撕裂以及对物业及业主之间关系的损害是显而易见的。当我们面对类似邻里间纠纷时,除了固定有关证据做好诉讼的最坏打算之外,应尽可能地本着互谅互让、团结互助的精神协商解决,维护邻里间的和睦关系。

“健康饮食”好书推荐

《非药而愈： 一场席卷全球的餐桌革命》



健康的饮食方式究竟是什么?如何通过健康饮食唤醒自愈力?是什么饮食方式,让美国前总统克林顿、戈尔、网球明星大小威廉姆斯重获健康?中国 2016 膳食指南和美国 2015 膳食指南暗藏什么玄机?“荤素搭配”是合理建议还是伪科学?为什么要尽量避免白米、白面、白糖?素食者如何保证营养摄取均衡?

美国责任医师协会临床营养学专家徐嘉博士,以前沿科研成果和大量真实案例为依据,用通俗、活泼的语言,将严谨的营养学理论生动地呈现在我们面前,向我们道出了适合现代人的——以食“蔬、果、豆、谷”为主的

健康饮食(素食)基本原则。

各种慢性病及癌症患者、亚健康者、肥胖者、孕妇、儿童、老人、运动员、环保主义者、宗教人士等各类人群,都能找到适合自己的饮食建议。

针对大众对于健康饮食(素食)的各种常见疑问,本书也给予详细的解答;其后,很接地气的地告诉我们如何开启健康饮食之路。

《一碗好汤,“煲”养全家》



对养生而言,喝汤进补益处多。可汤的世界岂止如此,煲汤作为有家庭感的暖胃美食,

**[链接]**

天目西路街道图书馆

图书馆地址:
沪太路 150 号 2 楼

开放时间:
上午 8 点 30 分至下午 5 点整



煲出来的不仅是一碗热汤,同时包含了生活态度,夫妻相处之道,还有亲情的传递。作者以一位专业营养师的视角,根据喝汤的不同人群,尤其以家中三代人为主,呈现出 127 道简单易学,养生滋补的煲汤盛宴。无论是快汤、慢汤还是男人汤、女人汤、老人汤、孩子汤,每道汤都会有食材营养和功效的解说。当然,作为专业营养师,还有一些喝汤的讲究和误区要提醒朋友们。在学习和品尝的同时,透过作者温暖的文字,让你体会到有一种幸福的绝活儿叫煲汤。

(街道社区文化活动中心)

【联系我们】

天目西路社区的阿姨爷叔们,如果您喜欢我们的报纸,平时又有写诗歌散文、画画和写书法的习惯,欢迎大家积极踊跃向《天目西路社区晨报》投稿!

来稿请寄:
徐汇区龙华路 1887 号 3 楼,天目西路社区晨报(收)
投稿邮箱:
wujiayi@sqcbmedia.com
投稿热线:
021-61155924



感冒特烦恼 怎样吃药好得快

感冒是大家再熟悉不过的话题。每当季节交替或冷空气突然来袭,来不及添衣的你,是不是已经一把鼻涕一把眼泪地瘫倒在办公桌上了?听人说,感冒吃药 7 天好,不吃一周好。感冒药到底要不要吃?该怎么吃?

感冒分为普通感冒和流行性感冒,均是由病毒引起的上呼吸道感染。我们通常说的感冒,其实是指普通感冒,其症状多集中在头部,比如打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等,也会有一些体温轻、中度升高的患者,但一般不超过 38℃。

流感则会引起全身不适,疲惫、没胃口、浑身痛,最明显的是常伴有 39℃-40℃ 的高热,而且具有传染性。

感冒药怎么选?如果家中有备用的感冒药,就要学会看说明书成分用药。

如果有发热、头痛,可以选用药名含“氨、酚”字样,或者说明书里含有对乙酰氨基酚成分的药品。

如果有鼻塞症状,可以选用药名含有“麻、伪麻”字样,或者说明书里含有伪麻黄碱成分的药品。如果还伴有咳嗽,可以选用药名含“美”字样,或者说明书里含有右美沙芬成分的药品。

如果有打喷嚏、流涕、流泪症状,可以选用药名含“扑、敏”字样,或者说明书里含有扑尔敏、苯海拉明成分的药品,但要注意的是,这类药品可能会引起嗜睡,驾驶员或高空作业者要慎用。

均衡饮食要保证蔬菜水果的每日摄取,也要戒烟限酒……日常生活的管理帮助我们增强免疫力,远离病菌,预防感冒。

(健康上海 12320)



图片来源:站酷海洛

**纠错有奖**

欢迎大家来做**“啄木鸟”**

如果您在阅读本月《社区晨报》时发现任何差错,可关注微信公众号“上海社区发布”并于后台直接留言,将您发现的问题发送给我们(注明报纸名称、所在版面、文章名称、差错细节,本期截止日期为 2021 年 3 月 1 日)。本月纠错质量最高的一位读者,将成为最佳“啄木鸟”,并获得 100 元的现金奖励;本月纠错质量相对较高的另外十位读者,则将成为优秀“啄木鸟”,并获得纪念品一份。

2021 年 1 月优秀“啄木鸟”:张德胜、唐金虎、江正勇、赵磊、袁忠荣、东山槎湾席(呢称)、雲輪(呢称)、李群、路永敏、陈彭年

2021 年 1 月最佳“啄木鸟”:曹西虹



扫描二维码关注
“上海社区发布”