

法院判例

家中污水返水谁之责？

群众之事无小事，随着经济社会的发展和城市化水平的提高，高层住宅成为城市居民的主要居住场所，楼宇共用部分的管理维护一般交由专门的物业公司负责。一旦物业公司疏于管理，就会损害业主的合法权益。近日，青岛市崂山区人民法院审理了一起因厨房下水管道返水引发的业主与物业公司之间的侵权纠纷，法官依据相关法律法规，积极查明案情，最终促成当事人双方达成调解，实现案结事了人和。

【案情回顾】郭某家住某小区二楼。2022年9月，郭某回家后发现厨房主下水管道发生污水倒灌，立即与物业公司沟通，及时联系维修人员疏通管道并加装止逆阀。郭某认为，此次主下水管道堵塞，污水倒灌，是因为物业公司没有尽到对房屋建筑本体共用设施设备的维护义务而导致，故诉至法院要求物业公司赔偿其各项损失及维修费用。物业公司则认为，部分业主向管道内倾倒污水产生油脂油块，是导致主下水管道堵塞的原因，而且物业公司已于2021年对主管道进行了热水冲刷、疏通剂疏通等维护措施，故不应当承担郭某的损失及维修费用。

法院经审理查明，该案中发生堵塞的楼体主下水管道为业主共用部分，属于物业公司管理维护的范围。根据《中华人民共和国民法典》第九百四十二条规定：“物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、维护、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。”法院经审理认为，当主管道返水导致侵权时，应当区分以下情况处置：一是在能确定具体侵权人的情况下，应由侵权人承担赔偿责任，例如：业主将抹布或装修建筑垃圾等投入下水道造成堵塞情况，应由具体侵权人承担损失。二是在无法确定具体侵权人的情况下，涉及到部分业主的共同侵权问题，则应由楼上所有共用该主管道的业主承担侵权责任。例如，主管道油污堆积导致的堵塞。三是即便业主存在侵权的情况下，物业公司亦应尽到合同义务，若未充分履行合同义务则应承担相应的赔偿责任。该案中，物业公司应承担下水管道的定期检查、清理、疏通、维护等义务，但物业公司仅能提供小区地下排污管道的维护记录，无法提供对楼体下水管道的定期清理、疏通、维护记录，属于未尽到应尽的维护管理义务。因此，就郭某的损失物业公司应当承担相应的赔偿责任。为促使该案纠纷实质性化解，法官多次协调当事人双方调解，最终物业公司与郭某达成赔偿协议。

【法官寄语】近年来，由于主管道堵塞导致的污水倒灌事件多发，给业主造成损失。实践中，法院通常会根据受损业主、共用主管道的高层业主和物业公司之间的过错程度、法定义务及致损原因等分配责任。因此，主管道堵塞返水不仅直接损害了受损业主的利益，也影响共用主管道的高层业主的利益。良好的居住环境需要物业公司和业主共同维护：物业公司应积极探究根治的办法，例如定期入户检查、疏通楼体主管道，对小区末端管道、污水井等定期清理；业主也要养成良好的生活习惯，共同维护共用设施，避免油污、垃圾、毛发等易堵塞物品排入下水道，共同营造干净、整洁、温馨的家。



▲ 吴婧律师

通过今天接听咨询电话，我发现在物业纠纷当中，读者比较关注的是物业服务企业服务不到位是否可以解决支付物业费的问题。

物业服务企业在服务中难免存在服务不到位、不完善的现象，就此其应与业主加强沟通，不断完善服务，取得广大业主的理解和支持，也应反思其在物业服务过程中的不足，努力提高物业服务的质量，小区业主也应及时履行自己应尽的交费义务，若物业费不能及时足额收取，将直接影响物业公司的正常运行，最终影响着全体业主的共同利益，该行为不应被提倡。对于物业公司存在的问题，业主应依据相关法律法规，及时通过业主大会或业主委员会集中民意，通过一定的形式和方式督促物业服务企业不断提升物业服务水平。

问法感悟

▼ 施蕴涵律师

通过今天接听咨询电话，我发现在物业纠纷当中，读者比较关注的是空置房物业费的减免问题，很多读者不知晓符合条件的空置住宅物业费可以减免，也有读者知晓空置住宅物业费可以减免，但并不清楚具体的减免标准和程序。

物业服务关系人们生活的方方面面，物业纠纷也成为目前比较聚焦的问题，业主应当仔细了解本小区物业服务合同的具体约定，物业服务企业也应当在业主咨询相关问题时给予积极有效和正面的回复，共同构建和谐社区。



商，对物业服务费的调整进行充分调查，广泛征求全体业主意见，并将调查结果向社区居委会和街道办事处进行报告，在经社区居委会及街道办事处均对调查结果予以认可，并同意上调小区物业费的情况下，进行物业管理费的调整。物业公司私自对物业费的调整程序不合法，不会得到法律的支持。

问题5>>>
居委会与物业公司签订物业服务协议是否有效

陈先生入住的小区还没有成立业主委员会，2022年时，小区的社区居委会与某物业公司签订《小区临时物业服务委托服务协议》。约定由某物业公司为小区提供物业服务，约定了物业服务内容、服务期限、服务费用、物业的使用与维护等。陈先生认为当初居委会与物业公司签订服务协议时，很多业主并不同意，且陈先生认为物业的服务并不令人满意，询问律师社区居委会与物业公司签订的小区物业服务协议是否有效？

律师说法：居民委员会是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织。根据相关规定，因客观原因未能选举产生业主委员会，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会职责。陈先生的小区没有成立业主委员会，社区居委会与物业公司签订物业服务协议的初衷是为小区业主提供基本的物业服务，有利于广大业主的利益。且该协议未损害社会公共利益，未违反法律、行政法规的强制性规定，亦不存在《合同法》中规定的无效情形，是具有法律效应的。

问题6>>>
前期物业服务合同对业主是否有约束力

2014年，李先生购买了某小区的一套住房，当时与物业公司签订了《入住合同》。李先生也看了开发商与物业公司签订的《前期物业服务合同》，约定由该物业公司对小区提供物业服务，合同期限自2013年5月1日起至2018年4月30日止，另约定合同规定的管理期限，合同继续顺延。前段时间，物业公司找到李先生，要求他交纳2018年5月至今的物业费，李先生认为小区物业的服务不是由开发商签订的，自己并不是合同的签订方，且2018年5月已经过了合同约定的期限，询问律师这样的合同对业主还有约束力吗？

律师说法：《民法典》中有规定，建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。开发商与物业公司签订的《前期物业服务合同》合法有效，其效力及于全体业主。李先生作为小区的业主，亦与该物业公司签订了《入住合同》，各方均应按约履行各自的义务。虽然《前期物业服务合同》的合同期限为2018年4月30日止，但合同另约定，服务期满后合同继续顺延。物业公司实际上是为小区提供物业服务至今。物业公司为小区提供了物业服务，李先生作为接受了物业服务的业主，是负有按约支付物业费的义务。

对业主共有部分经营收益代管情况及时如实公示。李先生2018年取得房屋权属证明，成为小区业主，完全有权要求物业公开小区公共收益情况。

问题3>>>
新房交付后存质量问题 物业没有维修解决咋办

张先生2022年时购买了某小区的一套住房，房屋是精装交付的。可入住后张先生发现，房屋存在很多质量问题。卫生间的防水没有做好，瓷砖多处有起鼓问题，厨房下水也存在倒流问题，经常将厨房淹了。张先生找物业反映过多次，物业对卫生间防水和瓷砖问题进行了维修，到现在仅是勉强可以使用，至于其他的问题，物业一直没有维修。因为问题没有解决，张先生一直没有交物业费。前段时间，张先生收到物业送来的律师函，称如果再不交纳物业费，将对张先生提起诉讼。张先生询问律师，房屋的质量问题物业没有解决，自己是否有权拒交物业费？

律师说法：购买的房屋装修存在质量问题，给张先生的权益带来损害，张先生完全可以主张维权，但在维权时应当分清义务主体。小区业委会与物业公司签订的服务合同合法有效，双方都应该依照合同履行相应的义务。物业公司按照合同约定，对小区提供了物业服务，张先生作为业主，也应按约定履行相应的合同义务，即按时交纳物业费。房屋在交付时即存在质量问题，张先生应当向房屋开发建设单位主张权利，物业公司如果已尽到物业服务合同约定的义务，则不应对此承担责任，张先生不能以拒绝交纳物业服务费的方式替代维权。

问题4>>>
小区业主不同意涨价 物业是否能上涨物业费

孙女士是某小区业主，该小区没有成立业主委员会。2021年，孙女士与某物业公司签订物业管理服务协议，该协议约定了双方的权利和义务。物业公司在为小区提供物业服务期间，对公司收益和支出情况从未向小区业主进行公示。2022年9月，物业公司在小区内张贴《物业费调整公告》，提出将对物业费做出调整。2022年10月至12月，物业公司在小区发放《费用调整征求意见表》征求意见，当时据孙女士了解，绝大部分业主不同意调整物业费。2023年1月1日起，在未向政府有关部门备案的情况下，物业公司开始按上调后的价格标准收取物业费，孙女士询问律师，小区没有业主委员会，物业就可以随便调整物业费吗？

律师说法：物业服务费的调整属于物业管理区域内重大物业管理事项，根据《中华人民共和国物权法》及《物业管理条例》的相关规定，涉及物业费收费标准的调整，应当由业主共同决定，并经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。且根据住建部下发的通知规定：业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。孙女士的小区尚未成立业主大会并选举业主委员会，应当由当地居委会代行业主委员会职责，在当地街道办事处的指导和监督下，与广大业主充分协



扫码观看新闻视频