

业主楼顶太阳能热水器漏水致楼下住户家具被淹

损失该由谁赔偿

□ 朱明岩

老王住在某小区2楼,出差回家时发现家里防盗门正在向外溢水,进屋后发现,床、木地板、电视柜等多处受损。老王立即联系小区物业进行检查,发现过水的原因是阳台的下水管返水。经进一步查找,发现是同单元5楼的邻居老徐家的太阳能逆水阀被冻坏后漏水导致室外下水管道结冰堵塞,返水流入老王家中。

各方多次协商,未能对赔偿达成一致意见,老王遂将老徐和物业公司一同诉至法院。经鉴定,老王家中家具损失约为1万元。

老徐表示,老王家的损害由于物业公司疏于管理,雨雪堵塞下水管导致的返水,损失应由物业公司承担。物业公司表示,返水是由老徐家的太阳能漏水和天气寒冷管道堵塞共同导致,前者是老徐的责任,后者是天气原因,物业公司没有责任,不用承担损失。

法院综合过错程度,认定对老王的损失,以老徐承担80%、物业公司承担20%责任为宜,最终判决老

徐赔偿老王8175元、物业公司赔偿老王2044元。判决作出后,各方均未上诉,老徐和物业公司按照判决履行了赔偿义务。

析法:

生活中,管道堵塞造成业主损失的情况不在少数,根据民法典第二百三十八条的规定,侵害物权,造成权利人损害的,权利人可以依法请求损害赔偿,也可以依法请求承担其他民事责任。在确定损失责任承担问题之前,应厘清堵塞管道的性质,进而明确责任主体。

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、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。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为,物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

位于室外的立管等排水管道,并非在某一业主的建筑物专有区域内,因不具有构造上的独立性与利用上的排他性,系全体业主共同使用,应认定为业主共用设施。在此基础上,需进一步分析业主共用部分的养护维修义务责任主体。

公用设施堵塞造成损失的责任承担,应当根据物业服务人与业主之间各自义务、过错和原因力的大小来确定。

从物业的角度来看,物业公司是接受全体业主委托的小区共有设施的实际管理人,通常来讲,根据物业服务合同的约定和相关法律、法规的规定,物业公司应提供物业服务包括物业共用设施的日常维护和管理及保障包含公共排水管道在内的共有设备设施的正常使用。如果未举证证明对公共管道尽到了日常维护和管理义务,那么物业公司对业主的损失应承担一定的赔偿责任。

从业主的角度来看,共同使用排水管道的业主负有共同管理、共同维护的义务。从维护公共利益的出发点考虑,共有设施出现堵塞

等问题造成损失,在无法确定堵塞物来源的情况下,如果共同使用的业主不能举证证明堵塞与自己无关、没有免责事由的情况下,应由共同使用的业主共同承担赔偿责任。

本案中,法院审理认为,各方均认可老王家返水是因为老徐的太阳能漏水和公共下水管道结冰堵塞共同导致,案件的争议焦点为老徐、物业公司是否应对老王的损失承担赔偿责任以及责任如何划分。

太阳能漏水与老王家具受损之间有直接的因果关系,老徐作为太阳能的实际所有人及使用人,未能尽到审慎管理义务,应承担主要责任;案涉堵塞的下水道部分属于小区共有设施,物业公司作为实际管理人,对共用设施负有维护义务,现物业公司未能提供确切证据证实其对案涉管道部分进行了切实有效的管理维护,应认定存在管理维护的疏忽,亦应当对老王的损失承担赔偿责任。法院综合过错程度,对老王的损失,以老徐承担80%、物业公司承担20%责任为宜,作出了最终判决。

私自灌装液化石油气对外销售,当心触犯刑法

□ 赵婷婷

2022年6月至2023年9月,韩某某为了牟利,在无任何资质的情况下,多次在沧县某气站购买瓶装液化石油气,然后用电动三轮车运输、销售给周边居民及小饭店。自2023年10月份开始,因部分气罐需要更换,为了降低成本,韩某某决定自行灌装液化石油气对外销售,于是其在沧州市某村租赁了一处闲置的平房,购买了灌装用的气泵,将在气站购买的液化气分别灌装到小气罐中对外销售。案发后,办案人员现场扣押气罐共计117个,被查扣的液化石油气共计1231.9吨。

沧州市新华区人民检察院以韩某某涉嫌危险作业罪向法院提起公诉,韩某某自愿认罪认罚,并当庭表示通过此案也认识到了自己行为的危险性并主动退还违法所得,接受

法律的处罚。2024年10月10日,沧州市新华区人民法院以韩某某犯危险作业罪判处其有期徒刑六个月。

析法:

《中华人民共和国刑法》第一百三十四条之一规定,在生产、作业中违反有关安全管理的规定,有下列情形之一,具有发生重大伤亡事故或者其他严重后果的现实危险的,处一年以下有期徒刑、拘役或者管制:(一)关闭、破坏直接关系生产安全的监控、报警、防护、救生设备、设施,或者篡改、隐瞒、销毁其相关数据、信息的;(二)因存在重大事故隐患被依法责令停产停业、停止施工、停止使用有关设备、设施、场所或者立即采取排除危险的整改措施,而拒不执行的;(三)涉及安全生产的事项未经依法批准或者许可,擅自

从事矿山开采、金属冶炼、建筑施工,以及危险物品生产、经营、储存等高度危险的生产作业活动的。2021年通过的《最高人民法院、最高人民检察院关于执行〈中华人民共和国刑法〉确定罪名的补充规定(七)》确定,违反《中华人民共和国刑法》第一百三十四条之一,构成危险作业罪。韩某某未经专业培训,储存、经营危险品液化石油气的行为事实清楚,认定构成危险作业罪,关键在于对行为“现实危险性”的认定。

首先,韩某某经营的液化石油气经鉴定属于危险化学品,虽然城镇燃气的经营活动,无需办理危险化学品经营许可证,但其经营活动需要办理营业执照等正常市场主体经营活动所需资质,同时出于对液化石油气的储运安全考虑,相关从业人员应进行安全培训,掌握设备检查要领,避免发生泄漏等危险,但

由于韩某某未经过专业的培训,其存储液化石油气的地点、分装的工具、分装的方法均不符合规范要求,非常容易造成泄漏、火灾、爆炸等危险。

其次,韩某某存储液化石油气的地点为一处闲置平房,周围均为民房或者仓库,该平房200米范围内还有一处居民区,属于人员较为密集的区域,一旦发生爆炸或者火灾极易造成人员、财产的损失。

最后,液化石油气根据日常朴素的一般群众的认识,也是易燃易爆的危险品,因其特殊的形态造成其不稳定性,一旦发生泄漏引起后续爆炸或者火灾就是一瞬间的事情,根据鉴定报告,韩某某存储液化石油气的储点存在泄漏、中毒窒息、火灾、冻伤和容器爆炸等危险有害因素,具有发生人员伤亡或者财产损失的现实危险。

租房合同到期后未续签,但承租方继续租用——

如此情形 合同效力及租金如何认定

□ 刘绍文

2017年11月2日,甲公司同黄某签订《房屋租赁合同》,约定甲公司将其广场9号楼904房间出租给黄某,租赁期限为1年,年租金5万元。合同到期后,双方未再签订书面合同,案涉房屋一直由黄某使用,并按期交付租金,租金已结算至2022年5月31日。后黄某未支付剩余租金,甲公司诉请解除合同并要求黄某按照每年8万元的标准支付2022年6月1日以后的租金。

法院经审理认为,双方约定的

租赁期间为2017年10月20日至2018年11月30日,年租金为5万元,租赁期限届满后,双方未签订新的租赁合同且黄某继续使用案涉房屋至2023年10月,应视为原租赁合同继续有效且为不定期租赁合同,甲公司作为出租人有权在合同履行期限届满后要求解除合同。法院依法判决解除双方签订的《房屋租赁合同》,黄某向甲公司支付拖欠的租金,按年租金5万元计算,共计62500元。

析法:

社会生活中,越来越多的人因为自住或者生产经营之需而租赁房屋。对于房屋租赁合同,租赁期限六个月以上的,应当签订书面的租赁合同,且租赁期限不得超过二十年。

民法典第七百三十四条规定,

租赁期限届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但是租赁期限为不定期。

法官表示,在租赁期限届满的情形下,出租人和承租人可以随时解除合同,但是应当在合理期限内通知对方。

对于出租方主张增加租赁费的,应当举证证明双方就

变更租赁费事宜达成一致意见,否则推定为未变更,继续按照原合同约定的租赁费履行。

法院审理认为,民法典第五百四十四条的规定,当事人对合同变更的内容约定不明确的,推定为未变更。本案中,甲公司虽主张曾以《催收租金通知函》的形式告知黄某年租金由5万元变更为8万元,但未能提供证据证实双方就租金变更事宜达成一致意见。甲公司单方出具的《催收租金通知函》,并不产生合同变更的效力,案涉房屋租金仍应按照每年5万元标准履行。

未成年人骑摩托车载人致同乘人受伤,监护人难辞其咎

□ 马聪聪

近年来,未成年人未达法定年龄驾驶机动车上路的情况时有发生,有的还伴有不配戴头盔,不遵守信号灯等其他违法行为,引发的交通事故更是触目惊心。

14岁的于某和16岁的相某系同一初中的学生,2021年7月的一个晚上,两人及其朋友在某湿地公园共同玩耍,于某无证驾驶二轮摩托车载着相某离开,驾车过程中二人都未戴头盔。当行驶至没有路灯的路段时,因于某对路况不熟悉,且未保持安全车速,其驾驶的摩托车冲出路面摔倒,致使乘车人相某受伤住院,花费医疗费10万余元。

后经交警部门认定,于某承担事故的全部责任。经鉴定,相某所受伤构

成两处十级伤残,且其牙齿治疗费用仍需10.7万元。因双方未能就赔偿协商一致,相某遂将于某及其监护人起诉至法院,请求法院判令于某及其监护人赔偿医疗费、牙齿治疗费、残疾赔偿金、护理费等各项损失共计38万元。

综合本案实际,对于本案原告的事故损失,法院依法判定被告承担60%的责任,原告自担40%的责任。未成年人因过错造成他人损失的,应由其监护人承担赔偿责任,扣除非于某父母已为相某垫付的3.3万元医疗费后,法院依法判决于某的父母赔偿相某各项损失19.5万元。

析法:

一般来说,好意同乘是指非运营车辆的车主出于善意、无偿、顺路捎带

他人乘车的行为。好意同乘不能作为驾驶人和车主免责的根据,一旦发生意外,车主分三种情况承担相应的责任:一是车主无过失不承担责任;二是车主轻微、一般过失应减轻责任;三是车主故意、重大过失承担全部责任。《中华人民共和国民法典》特别强调第二种情形,即非营运机动车发生交通事故造成无偿搭乘人损害,属于该机动车一方责任的,应当减轻其赔偿责任,本案便属第二种情形。

好意同乘情况下发生单方事故的,即使乘车人没有事故过错,也应当减轻驾驶人的赔偿责任。《中华人民共和国民法典》第一千二百一十七条:非营运机动车发生交通事故造成无偿搭乘人损害,属于该机动车一方责任的,但是机动车使用人有故意或者重大过失的除外。

同时,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第十九条规定:驾驶机动车,应当依法取得机动车驾驶证。《机动车驾驶证申领和使用规定》第十四条:申请机动车驾驶证的人,应当符合下列规定:(一)年龄条件:1.申请小型汽车、小型自动挡汽车、残疾人专用小型自动挡载客汽车、轻便摩托车准驾车型的,在18周岁以上;2.申请低速载货汽车、三轮汽车、普通三轮摩托车、普通二轮摩托车或者轮式专用机械车准驾车型的,在18周岁以上,60周岁以下。

本案中,原告相某明知被告于某驾驶机动车,且自身未佩戴头盔,对于自身损害后果的发生和扩大存在一定过错,应当自担部分事故损失。

此外,《中华人民共和国民法典》第一千一百八十八条规定,无民事行

为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的,由监护人承担侵权责任。监护人尽到监护职责的,可以减轻其侵权责任。有财产的无民事行为能力人造成他人损害的,从本人财产中支付赔偿费用;不足部分,由监护人赔偿。

需要特别提醒的是,未满16周岁的未成年人交通意识较为薄弱,稍有大意就有可能引发交通事故,这不仅给受害人带来身体和经济上的损害,也会对未成年人自身造成一定的心理冲击。为了自己和他人的安全,家长应切实承担起监护责任,不要让未成年人驾驶机动车,不要违规驾驶电动自行车,同时加强对未成年人交通安全的教育力度,引导未成年人注意道路安全隐患,提高交通安全意识,为未成年人健康成长保驾护航。

理发店擅自发布顾客理发视频该担何责