

保亭一业主家中天花板漏水,将楼上邻居、开发商、物业告上法庭,法院判决—— 楼上邻居未妥善管理房屋担责7成

发现家中天花板漏水,保亭黎族苗族自治县某小区的业主陈女士将楼上邻居张先生和钱女士及小区开发商、物业诉至法院,要求修复及赔偿漏水损失1.6万余元,近日,保亭黎族苗族自治县人民法院经审理,判决邻居张先生、钱女士承担70%责任,赔偿陈女士3500元。

■本报记者 陈敏



房顶渗水
业主起诉楼上邻居、开发商、物业索赔

陈女士是保亭一小区12幢1203房的业主,张先生、钱女士是陈女士楼上的1303房的业主。

2022年11月24日,陈女士的母亲从外地回到小区,发现屋内卫生间、厨房、卧室天花板及衣柜全都发霉,立即联系物业公司工作人员到现场查看,发现是房顶渗水导致。随后,物业公司将渗水天花板进行粉刷,将受损物品转移并部分修复。

陈女士认为,房顶渗水导致自己房屋天花板发霉严重及物品损坏,严重影响了房屋的正常使用,在与楼上邻居协商赔偿未果后,陈女士将其楼上邻居张先生、钱女士及物业公司、小区开发商一同诉至保亭法院。

张先生辩称,他购买该房子时是精装修,提包入住,入住后也没对房屋进行任何改动,房屋正常居住时出了问题,不应该是他的责任。且陈女士的房子天花板和他家地板是双方共有产权,出了问题应由双方共同追究开发商的责任。

保亭法院查明,陈女士及张先生、钱女士均未长期居住在涉案1203房、1303房。2024年2月28日,经现场勘查,在1303房正常居住情况下,涉案1203号房屋再无渗水现象。

在该案审理过程中,法院再查明,涉案房屋验收时间约在2013年、2014年。

法院判决

楼上邻居未妥善管理房屋导致渗水担责7成

关于陈女士请求损失赔偿问题。保亭法院经审理认为,陈女士居住在张先生、钱女士楼下,张先生、钱女士长期未居住在涉案房屋内,未妥善管理房屋,导致渗水事故发生,是造成陈女士家具、屋面、衣物、床上用品毁损的主要原因。张先生、钱女士对于事故的发生存在主要过错,因其过错造成陈女士的财产损失,应承担事故的主要责任;陈女士作为房屋的业主,长期未居住在涉案房屋内,怠于履行房屋的监督和管理职责,在房屋漏水时未能及时发现问题,督促

张先生、钱女士进行整改,避免损失的扩大,陈女士对于损失的扩大存在过错,应当承担事故的次要责任。陈女士为证明其主张,提供购买记录等相关证据,考虑到物品使用年限折旧等原因,法院酌情支持陈女士损失5000元,陈女士主张损失1.6万余元,超出部分,法院不予支持。最终,法院判决张先生、钱女士承担主要责任计70%,赔偿陈女士损失3500元。

律师说法

根据房屋漏水原因认定责任承担方

楼上漏水,楼下遭殃,谁来承担赔偿责任?8月5日,记者就此采访了海南终南律师事务所律师陈巧。

陈巧表示,楼上漏水导致楼下财产损失的案件,适用过错责任归责原则。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。在该案中,如果能够明确楼上住户的行为或疏忽直接导致了楼下房屋的漏水和财产损失,则楼上住户应当承担相应的法律责任;楼上住户有义务妥善管理和维护自己的房产,防止损害他人财产的情况发生;如果楼上住户长期不居住且未采取适当措施确保房屋的安全状态,这也可能被视为未能妥善管理房屋的表现。

根据法院的判决来看,张先生和钱女士由于未能妥善管理房屋导致了漏水事故,这被认为是造成陈女士财产损失的主要原因。同时,陈女士本人也因为未能及时发现问题和采取行动而被认为对损失的扩大负有一定责任。法院的判决综合考虑了上述因素,最终认定楼上住户张先生和钱女士需要承担70%的责任,赔偿陈女士3500元的经济损失。这种责任划分体现了对楼上住户未尽到管理义务的惩罚以及对楼下住户未能及时采取行动减少损失的考虑。

陈巧介绍说,在楼上漏水导致楼下财产损失的案件中,房屋漏水原因事关责任的承担方。实践中,建筑质量问题、业主装修破坏或使用不当、物业维保不到位、供热或供水问题等都有可能致房屋漏水,开发商、楼上业主、物业公司、供热或供水公司等都有可能担责方。

陈巧提醒,楼下业主应第一时间固定相关证据,例如收集现场照片、录音录像、证人证言、维修单位或物业公司证明、维修费用发票等能够证明漏水对自己产生影响或造成损失的相关证据。尽快查找漏水部位及原因,确定侵权责任主体,统计财产损失情况,与相关业主、物业公司、开发商等进行协商,尽量互谅互让、友好协商解决,协商处理不成的,应尽早向法院起诉。

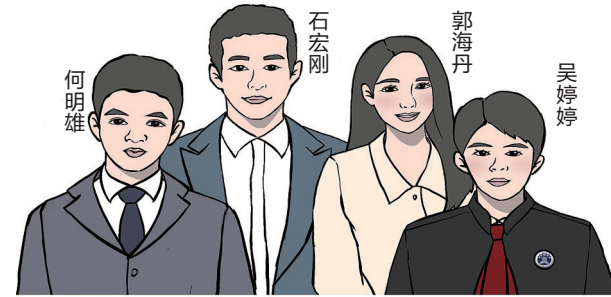


海小文普法

法律咨询

13379952004

邮箱:fzsb888@163.com



海南法立信律师事务所

提前离岗外出发生交通事故构成工伤吗?

海口蔡先生咨询:前不久,我因私事提前1个小时离岗下班,途中,我骑电动自行车被一辆汽车撞上,造成我小腿骨折。经交警部门认定对方负事故主责。请问,我的情况能否认定为工伤?

解答:《工伤保险条例》第十四条第六项规定,职工在上下班途中受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的,应当认定为工伤。据此,职工遭遇交通事故伤害可认定为工伤的条件之一是“在上下班途中”。《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第六条规定,下列情形属于“上下班途中”: (一)在合理时间内往返于工作地与住所地、经常居住地、单位宿舍的合理路线的上下班途中; (二)在合理时间内往返于工作地与配偶、父母、子女居住地的合理路线的上下班途中; (三)从事属于日常工作生活所需要的活动,且在合理时间和合理路线的上下班途中; (四)在合理时间内其他合理路线的上下班途中。而判断是否“合理时间”的关键之一,在于是否属于正常上下班或者经领导批准提前离开单位或工作场所。

你距离下班还有1个小时就擅自离开公司,且不是出于下班的目的,而是为了办私事,故不属于下班途中,所受的事故伤害难以被认定为工伤。

劳动合同未盖公章是否发生效力?

海口刘女士咨询:我在某公司上班1个月并领取了相应的工资。签订合同时我签了名,可公司却没有在劳动合同上盖章。请问这份劳动合同是否已经生效?

解答:《中华人民共和国民法典》第四百九十条规定:“当事人采用合同书形式订立合同的,自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。在签名、盖章或者按指印之前,当事人一方已经履行主要义务,对方接受时,该合同成立。法律、行政法规规定或者当事人约定合同应当采用书面形式订立,当事人未采用书面形式但是一方已经履行主要义务,对方接受时,该合同成立。”如此规定,主要是基于自愿原则是民法的基本原则以及双方当事人意思表示一致是合同成立的核心要素。

公司与你签订书面劳动合同出于双方的真实意思,之后你按照约定到公司报到且上班多日,公司已向你发放工资,表明彼此都已经履行主要义务而且相互接受,因此,你们所签订的劳动合同已经成立。通常情况下,劳动合同的成立与生效是同时发生的。也就是说,只要双方订立的劳动合同符合劳动法律法规的规定,该劳动合同即成立并发生法律效力。

离婚后约定不承担抚养费子女能否请求支付?

屯昌张先生咨询:陈先生与我朋友雷女士离婚时,约定8岁的女儿小琳由雷女士抚养,陈先生不承担抚养费。3年后,小琳被查出患有慢性疾病,需要长期医治,而雷女士已经无力承担费用。请问小琳能要求陈先生承担抚养费吗?

解答:小琳有请求陈先生承担抚养费。《中华人民共和国民法典》第一千零八十五条规定:“离婚后,子女由一方直接抚养的,另一方应当负担部分或者全部抚养费。负担费用的多少和期限的长短,由双方协议;协议不成的,由人民法院判决。前款规定的协议或者判决,不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或者判决原定数额的合理要求。”《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第五十八条规定:“具有下列情形之一,子女要求有负担能力的父或母增加抚养费的,人民法院应予支持:(1)原定抚养费数额不足以维持当地实际生活水平的;(2)子女患病、上学,实际需要已超过原定数额的;(3)有其他正当理由应当增加的。”小琳患有慢性疾病需要长期医治,而母亲已经无力负担,陈先生必须担责。

未成年人在小区遛狗致人受伤该谁来担责?

海口吴先生咨询:我所住小区的邱先生带着7岁的儿子在楼下遛狗时将宠物狗交给儿子,宠物狗遇见一名小女孩后突然发狂,导致小女孩被咬伤。邱先生以“小孩子不懂事”为由拒绝承担赔偿责任。请问,小女孩的家长能要求邱先生赔偿吗?

解答:可以,邱先生应当担责。《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、限制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。”邱先生作为犬只饲养人和管理人,应当知道遛狗会使其成为“流动的危险源”,而其无民事行为能力人的7岁儿子管控能力有限,却任由儿子遛狗,且客观上已经造成小女孩受伤,在儿子没有赔偿能力的情况下,邱先生不得借口“小孩子不懂事”推卸责任。

(李成沿整理)

一男子承包槟榔园未交完承包费致合同被提前解除,诉园主退还部分承包费获法院支持

未履行的合同可要求返还已付款项

2022年6月25日,三亚男子荣某(化名)将一个槟榔园承包给男子成某(化名),约定承包年限为9年,承包费13万元。可2年时间不到,荣某便以成某只支付6万元承包费为由解除合同。成某为此将荣某告上法庭,要求荣某返还已支付的承包费用。三亚市城郊区人民法院一审判决荣某返还承包费43926元,荣某不服提起上诉。近日,三亚市中级人民法院驳回上诉,维持原判。

■李成沿

承包费,但荣某却提前终止合同导致其实际承包时间不到2年,应退还多支付的承包费用。荣某不予理会,成某将荣某诉至三亚市城郊区人民法院。

法院判决:

解除承包合同 返还承包费43926元

成某诉请解除双方之间的槟榔园承包合同,荣某返还租金77300元,支付资金占用费3000元,并承担该案的诉讼费、保全费。

法院经审理查明,槟榔果采摘多在每年下半年,每年下半年可采摘11次至12次。实际租赁期间,涉案槟榔园多数时间处于无人打理状态,成某仅采摘槟榔果2次。2023年9月10日,荣某已将涉案槟榔园出租给案外人。

一审法院经审理认定,成某与荣某签订的槟榔园承包合同系双方真实意思表示,不违反法律和行政法规的强制性规定,合法有效,双方当事人应依约履行。成某迟延履行支付承包费的义务,经催告后在合理期限内仍未履行构成违约,应当承担违约责任,因此荣某享有法定解除权。2023年5月2日,荣某妻子已通过微信通知成某终止槟榔园承包合同,该通知具有解除合同的效力,合同自通知到达时即2023年5月2日解除。该槟榔园承包合同系长期持续履行的合同,合同解除后,尚未履行的,终止履行,故成某诉请荣某返还承包费具有事实和法律依据,法院予以支持。

该案中,成某已向荣某支付承包费8万元。法院认为,根据交易类型系每年下半年收获槟榔果,在合同期限内共可收获9年,确定合同履行期为9年,每年承包费为14444元。根据合同履行情况为第一年下半年收获时间已经结束,第二年下半年于5月2日解除,确定合同实际履行1

年4个月,成某应支付承包费19259元。由于成某违约给荣某造成可得利益损失,根据荣某寻找替代交易的时间为4个月,确定可得利益损失数额为4815元。由于槟榔园长期无人打理,给荣某造成固有利益损失,假设荣某需购买肥料及农药,请工人打理槟榔园,法院酌定固有利益损失金额为1.2万元,故荣某应返还承包费43926元。

成某要求荣某支付资金占用费的请求,法院认为与查明事实不符,不予支持。最终,三亚市城郊区人民法院一审判决,解除成某与荣某之间的槟榔园承包合同,荣某向成某返还承包费43926元,驳回成某其他诉讼请求。

荣某不服一审判决,提起上诉。三亚市中级人民法院经审理查明,一审认定事实清楚,适用法律正确,驳回上诉,维持原判。

律师提醒:

签订合同时应拟定 解除合同后资金归属条款

承包合同解除了,多付的承包费能退吗?海南瑞来律师事务所律师符雯妃表示,在承包合同解除后,根据合同履行状况和法律规定,当事人可以采取相应的措施维护自己的权益。对于未履行的合同,可以要求返还已付款项;对于已履行的合同,需要根据履行情况和合同性质确定返还金额。在合同解除后,当事人可以请求赔偿损失,解除人可以请求违约方承担违约责任。合同解除后已支付的款项应当根据合同双方的约定或者依照法律规定进行返还。若法律规定应当返还,则当事人有义务返还已支付的款项。

符雯妃提醒,在签订合同时,当事人一定要拟定违约处罚条款和解除合同后资金归属条款,既可避免双方扯皮,又可以减少诉累。



案情经过: 承包槟榔园未交完承包费 引发解除合同纠纷

三亚市居民成某因海南槟榔市场行情火热,便想承包一个槟榔园来经营。经朋友介绍,成某决定承包荣某的槟榔园。2022年6月25日,双方签订合同,约定由成某承包经营荣某的10亩槟榔园,承包期自2022年6月25日至2030年12月30日,在成某摘完槟榔果后将槟榔园返还给荣某。合同还约定承包费用13万元,分2次付款,合同签订日支

付6万元,剩余款项于合同签订后2个月内付清,如成某不按时付款,荣某有权终止合同。

合同签订当日,成某向荣某支付槟榔园承包费6万元,荣某将槟榔园交由成某经营。此后,成某未能按合同约定的时间支付剩余承包费。2022年9月30日,成某向荣某支付了2万元,并与荣某约定,剩余的5万元于2023年4月底之前付清。2023年5月2日,成某仍未支付剩余的5万元承包费,荣某的妻子通过微信通知成某终止槟榔园承包合同。

合同解除后,成某认为已支付8万元