

婚房被粪水浸泡,多户业主被判赔偿

律师解读:“高空抛物”相关规定在本案中有重要参考意义

南京的张女士遇到一件闹心事,外出十天回来,发现辛苦准备的婚房被厕所排水管中反涌出的粪水浸泡,造成了20多万元的经济损失。张女士将楼上一户业主诉至南京市江宁经济技术开发区人民法院要求赔偿,法院通过排查,依法将楼上的14户业主及物业公司追加为被告。值得注意的是,张女士本人因未提供相应证据排除自己不当使用的可能,也被判承担了部分责任。

扬子晚报/紫牛新闻记者 万承源

粪水反涌造成20余万损失

去年年初,张菲(化名)回老家探亲。10天后她回到南京,当来到自己位于江宁区某小区的房屋时,眼前的一幕让她震惊:满地排泄物混合污水浸满了屋内所有房间,目测深度达5厘米。

张菲当即联系小区物业,物业当晚便开始排查。张菲的房屋位于8楼,管道疏通人员在7楼与8楼之间的马桶连接排水管道中清理出大量湿纸巾等杂物,并推断相关杂物为楼上业主所扔。污水管中的相关杂物导致排水管道堵塞,进而导致粪水反涌。

这套房屋是张菲为结婚准备的婚房,家具是实木的,损失不小。张菲将9楼业主诉至江宁开发区法院,请求法院判令赔偿经济损失合计27万余元。

据介绍,江宁开发区法院推定,业主不当使用行为应是造成事故的主要原因,而物业公司并没有对案涉管道进行全面排查,对潜在的隐患予以清除,是导致事故发生的次要原因。

14户业主和小区物业成被告

由于没有明确证据能证明9楼业主实施了侵权行为。法院决定依法将10楼至顶层32楼的业主进行排查,追加有损害可能性的业主及小区物业公司为被告。本报记者了解到,因为在追加业主为被告的过程中涉及人数较多,法院在该单元张贴了公告,鼓励业主提供线索找出直接侵权人。

江宁开发区法院审管办主任闫立海告诉记者,法院同时要求原告所在楼层以上的24户业主提供水电使用情况等其他能够自证无致害可能的证据,以缩小法院庭审时的范围。

最终,9楼业主和被追加的楼上14户业主,以及小区物业公司成为本案的被告。在案件审理过程中,法院又排除了1户业主致害的可能。

房主也要承担部分责任

被告确定后,该如何划分各被告承担责任的比例呢?

法官介绍,依据公平原则,法院认定物业公司承担30%的责任,业主共同承担70%的责任。

值得注意的是,因为张菲未提供证据排除自己在合理排查期间不当使用排水管的可能,故原告亦应当承担事故的责任,但考虑到原告在合理排查期间仅在2020年1月24日至27日使用排水管,故酌定减轻原告张菲责任。

据此,江宁开发区法院判决物业公司赔偿经济损失6万余元,14户被告业主各赔偿1万余元。

律师解读>>> “高空抛物”规定有参考意义

闫立海告诉记者,对于法院的这一判决,目前各被告已基本履行完毕。他介绍,在追加业主为被告的过程中,法官向业主们详细解释法理,在此

类相邻权纠纷案件尚没有明确可适用的法律条款的情形下,参照“高空抛物”审理规则,依职权追加可能致害的所有业主为被告。

江苏亿诚律师事务所的徐旭东律师认为,像本案中这样的高层住宅排水管反涌侵权纠纷,在确定责任主体时,最大的困难在于管道内的堵塞原因很难查明,甚至在很多情况下无法查明,这造成了在相邻关系中的侵权责任难以落实。

他表示,《民法典》第1254条明确了高空抛物侵权责任认定和举证规则,因为高层住宅排水管反涌与高空抛物具有高度相似性,所以该条款对于反涌责任的认定具有参考意义。这在本案中有体现,也是本案的案列价值所在。

本案中,楼上共有10户业主因“自证清白”而免于承担相应责任。那么,如果遇到类似情况成为或会面临被列为共同被告,应该如何做呢?徐旭东建议,免责证明需要从未居住使用房屋、侵权行为不可能来自本人等方向积极举证,例如水电缴费单据等就可以被法院采纳。

夏季滋补特卖会 活动时间: 2021. 7.6--7.10

夏季养生调养正当时 滋补特卖会最后两天

精品大断草 99元/克,石斛 0.9元/克,加拿大西洋参买600克送200克

夏季因人体出汗多,容易疲倦,此时适当进补有益健康。去年推出的滋补品特卖会,由于补品是原产地直供、价格优惠,得到了市民的高度认可。本周滋补品特卖会,将继续为大家提供优质实惠产品,欢迎大家前来选购。



藏北虫草 原产地直供 打破底价



精品大断草 99元/克

如此便宜,品质有保证吗?对于大家的顾虑,工作人员表示之所以会这么实惠,是因为特卖会上所有虫草均直接由西藏那曲的产地直供,省去中间商家加价环节,“裸价”直销,价格低至99元/克起,因此品质值得放心。

规格	活动价	买赠
精品大断草 2500条左右/斤	指导价168元/克 99元/克	——
一级中草 1500条左右/斤	指导价228元/克 168元/克	买100克 送5克
特级大草 1000条左右/斤	指导价328元/克 228元/克	

冬虫夏草生长在高寒湿润的深山灌木丛和高山草甸上。从挖掘到消费者手上,要经历数道销售环节,价格虚高。如今每斤1000头的虫草每克价格要800元左右,如此高的价格,普通百姓只能望“草”兴叹!

在本次特卖会现场,大家可以“省大钱”买虫草,有些读者也会有疑问:“价格如此便宜,品质有保证吗?”对于大家的顾虑,工作人员表示之所以会这么实惠,是因为特卖会上所有虫草均直接由西藏那曲的产地直供,省去中间商家加价环节,“裸价”直销,价格低至99元/克起,因此品质值得放心。

传统虫草销售渠道,多把虫草扎成花装进礼盒销售,看不到虫草的好坏。本次特卖会,所有虫草都采取开放方式销售,市民不仅可以看,还可以数条数,对规格。

文山春三七、加拿大西洋参、铁皮石斛 现场打粉切片

文山优质春三七

云南文山春三七,明代药学家李时珍称三七为“金不换”。好品质的文山三七整体均匀饱满,加工不使用任何化工原料,颜色为本色,有粗糙感,质量重且体表光滑、棕黑色、质坚硬,断面灰绿色或黄绿色。

加拿大西洋参

本次西洋参来自加拿大安,皂苷含量高,参味浓郁、口感好,苦中带着甘醇;且厚度均匀,营养更易被吸收。西洋参补气养阴,清热生津。日常生活中西洋参吃法很多,可泡酒、泡茶、煲汤、熬粥,还可细嚼嚥化。

铁皮石斛、米斛

铁皮石斛具有丰富的石斛多糖、石斛碱和总氨基酸。米斛采用整根加工,会有种龙头凤尾的造型呈现因此得名,是石斛中的上品。

文山春三七活动价格

等级	指导价	活动特价
60头三七	318元/斤	600元4斤
30头三七	598元/斤	1000元4斤
20头三七	798元/斤	1000元3斤

西洋参活动价格

等级	指导价	活动价	买赠
特价整枝	28元/克	1.7元/克	——
5年参(10克支)	5.5元/克	3.0元/克	买300克 送50克
6年参(15克支)	7.8元/克	3.5元/克	买600克 送200克

霍山石斛活动价格

特价石斛	龙头凤尾米斛
0.9元/克	7元/克
——	买500克送50克

■ 另有溯源码精品燕窝低至26元一克 ■

订购热线 025-58681049 活动地址: 汉中路180号星汉大厦一楼大厅
交通路线: 68路到牌楼巷下车, 或者13路、18路、29路到莫愁路下车; 地铁二号线上海路下往西200米