

# 楼上漏水惹了祸 来看法院怎么判

## 法院：物业公司和漏水房屋业主分别承担70%和30%的责任



绘图 雅琦



核心提示

□记者 申利超 实习生 刘晓宇 通讯员 赵彩锋

由于物业疏于管理，尚未入住的业主家中漏水，导致楼下业主的房屋受损。那么，楼下业主的损失该由谁承担呢？近日，孟津县人民法院审理了这样一个案子。

### 楼上水龙头没关，楼下房屋被淹

陈某、崔某、郭某分别是孟津县县城某小区同一单元的101、201、301的业主。购房后，陈某和崔某于2010年装修、入住，而郭某的房子未装修，一直空置着。

2010年10月的一天，陈某发现郭某家的阳台往外渗

水，并流到崔某家中。陈某赶紧通知物业和崔某，物业管理人员将该单元居民楼的进水管阀门全部关闭。

崔某赶到家后，发现房间内有很多积水，而物业人员没有3楼郭某家的钥匙，打不开门。经商议，崔某拨打了110，

民警找锁匠将门打开后发现，郭某家的水龙头没有关闭。

经查看，漏水造成崔某、陈某两家的天花板、吊顶等装修设施不同程度的损坏。多次协商未果后，崔某向孟津县人民法院提起诉讼，要求郭某与物业公司赔偿其损失共2万元。

### 漏水房屋业主和小区物业均称不应担责

审理过程中，经崔某申请，法院委托某资产评估司法鉴定所对崔某房屋因漏水造成的财产损失进行了评估，确定损失金额为4055.79元。

郭某称，因物业公司将屋内进水阀门打开，才导致漏水并造成邻居的损失，因此，损失应由物业公司承担。

物业公司则称，崔某的

损失是因郭某家中自来水跑水造成的。郭某家中的自来水管线不是公共设施，不属于物业公司的管理范围。因此，物业公司不应承担原告造成的损失。

### 法院：物业公司担责70%，漏水房屋业主担责30%

孟津县人民法院审理查明，各户的供水管线是独立的，各户的供水阀门由物业公司统一管理。业主入住前装修房屋时，必须先向物业公司预交水电费，物业公司才开闸供水。

在该小区物业公司与被告签订的前期物业管理服务协议中，约定的物业管理服务内容“房屋共用设施设备及其运行的维护和管理”。其中，共用设施设备是指共用的

上下水管道、落水管、供水管道等。

审理法官认为，原告崔某购买该小区住房，接受被告物业公司的相关服务，原告住房因受从3楼郭某家漏下的水的浸泡才遭受损失的事实确实存在，原告对自己遭受的财产损失并无过失。

被告郭某虽长期没有装修入住，但对自己的住房及内部设施负有管理义务。因其疏忽，未发现屋内较长时间的

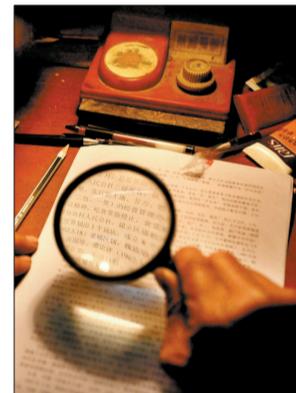
漏水，对原告由此遭受的财产损失有一定过失，应当承担相应责任。被告物业公司对居住区进行管理，通常情况下，郭某装修房屋前，屋内供水管线是不应该通水的，漏水与物业公司管理不到位有很大关系，是造成崔某财产损失的主要原因。

最后，法院依法判决被告郭某承担崔某损失的30%，被告小区物业公司承担崔某损失的70%。

## 七旬老农著书记录家乡变迁



奋笔疾书



认真校检



“采访”村民(右为王德生)

□记者 赵朝军 文/图

偃师市城关镇老城村有位农民今年71岁，仅有初中文化的他却做了一件“文化事”——他花了10余年时间编写了一本6.48万字的专著《偃师老城》，目前该书已送入中州古籍出版社，并进入校检阶段。这位老农名叫王德生，提起他做的这件事，村民都觉得很了不起。

1935年，伊河、洛河、黄河暴涨，将偃师老县城淹没于滔滔洪水之中。此后，老县城迁至火车站北重建，经过数十年的发展，变成了如今的模样。王德生是土生土长的老城村人，目睹了偃师老县城的变迁。虽然仅有初中文化，但他一直希望通过自己的努力将偃师老县城数千年的文明发展、沧桑巨变记录下来。他利用业余时间搜集资料、实地查看，并向知情人了解情况，经过研究梳理后，断断续续写了10余年。

刚开始，王德生用笔写了3万多字。2010年，王德生的女儿送来一台旧电脑，他学会了上网看新闻，后

来，他发现用电脑写书很方便。“我不会打字，只好用手写板‘写’到电脑上。”王德生说，后来，他不仅自学了排版，还能熟练地在网上搜集相关历史资料。去年年底，6.48万字的《偃师老城》终于完成，并送到出版社。

《偃师老城》共分12个章节，从历史、地理与文化方面记录了偃师老县城3000年来的发展与变化。王德生从武王伐纣和《利簋铭》写起，叙述了东周、秦、汉、曹魏、西晋、北魏、宋、元、明、清等多个朝代在偃师老县城设置或废弃县城的历史，并列出了偃师历代县官一览表。该书探索了中国共产党在偃师老县城数十年的发展史，并介绍了县城的地理沿革、历史文化、宗教文化，详细描述了老县城过去存在的多个庙宇及历代名人。王德生说：“偃师老县城是一个古城，街道比较窄，现在都变成现代工业区了。”

当被问起为何要写这本书时，憨厚的王德生说：“我想把历史记录下来，让后代了解。”