



受损的房屋。

## 下水道主管道堵塞致污水四溢 业主房屋被泡,谁之责?

西藏商报 新闻热线  
NEWS TEL  
0891-6970000

3月11日,《西藏商报》刊发《小区电梯故障 业主需分摊维修费? 物业回应:物业费未包含大修工程费用,需要业主承担》一文后,记者也接到了不少有关小区公共设施损坏、要求业主分摊维修费用的热线。报道刊发当天,家住八一世邦国际花园小区的陈女士拨打本报新闻热线0891-6970000称:自去年12月中旬起,单元楼下水主管道堵塞导致家中厕所返水,溢出的污水漫过了脚踝,联系物业公司维修始终未果。“我们单元下水主管道的维修费,说是在物业公司的承担范围内,需要楼栋内所有使用这个管道的业主分摊,但这么长时间也没解决问题,实在不知道该怎么办了。”陈女士无奈地说。

文/图 记者 黄帆 姜梦琳

### 满屋狼藉 业主房屋无法居住

近日,记者来到八一世邦国际花园小区陈女士家中,只见屋内家具、电器全部被搬走,客厅的墙壁、地上满是污水的痕迹,厕所里还残留着不少外溢的污水,气味十分难闻。陈女士告诉记者,去年12月14日晚,家人发现厕所出现返水的情况,便立即联系物业公司进行维修。

“当时维修人员来检修,说是下水主管道堵塞了,维修后返水的情况有了好转,我们也就没想太多,给了维修人员400元的维修费。”陈女士说。没想到,第二天家中又出现了返水的情况,而且程度比前一晚的更严重,污水很快就蔓延至客厅,于是陈女士又立刻联系了物业公司。“物业公司很快安排了维修

人员上门,这次他们检查后发现下水主管道堵塞严重,维修需要一大笔资金,物业公司无法承担,就要求我们单元内所有使用这个管道的业主共同承担。”

由于主管道堵塞的问题一直没有得到解决,陈女士家中返水的情况越来越严重,污水蔓延至全屋,实在无法继续居住。无奈之下,陈女士一家只能选择在外租房生活,同时催促物业尽快维修管道,但至今毫无进展。

“我们已经在外租房生活了3个月,家里的地板、墙壁全被污水泡坏了,看着自己购买的房子变成了这样,心里真是又难受又着急。”陈女士告诉记者,“按照物业公司的说法,下水主管道是公共设施,因为业主使用不当才导致损坏,只能让大家分摊维修费用,但很多业主不认可这个说法,不愿意分摊维修费用。这

一笔维修费解决不了,管道就一直不维修,那我家怎么办,总不能一直在外面租房住吧。”

### 无法提取 专项维修资金余额不足30%

了解情况后,记者电话联系了拉萨市怡华物业管理有限公司八一世邦国际花园小区物业负责人李经理。

针对小区业主反映的问题,李经理表示,10栋2单元101户确实存在下水主管道堵塞导致厕所返水的情况,而堵塞可能是2单元业主乱扔装修垃圾、头发、包装袋等物品造成的。“去年年底业主向物业公司反映这个情况后,我们就积极联系专业人员维修,过程中发现管道堵塞情况比较严重,想要彻底解决下水管道返水的问题,只能更新改造主水管,需

要2万元的维修资金。”李经理告诉记者,这个管道属于公共设施,需要10栋2单元的8户业主共同承担维修费用。

对于业主提出此次维修是否可以申请专项维修资金的问题,李经理表示,购房时,业主的专项维修资金是按照5元/㎡缴纳的,但由于去年整个小区进行了消防改造,专项维修资金余额已经不足30%,无法提取,因此,2单元下水管道的维修费用只能由业主分摊。“我们一直在积极协调处理这件事,但还没有找到报价合适的维修队,我们一定抓紧时间联系,尽快和业主沟通解决。”李经理告诉记者,下水管道堵塞后,一楼的业主受损严重,但这笔费用需8户业主均摊,可能部分业主不理解、不愿意出钱,但物业公司一定会尽力和业主沟通,争取尽早解决此事。

### 律师建议

## 损害结果已存在 涉案业主需承担连带责任

针对陈女士房屋受损后续赔偿的问题,记者采访了西藏索泰律师事务所律师、拉萨市十二届人大常委会立法咨询专家库专家索朗坚才。索朗坚才表示,物业公司疏于管理,未尽到合同约定的日常运营维护义务,其行为与业主财产受损具有因果关系,依法应当承担相应的赔偿责任。

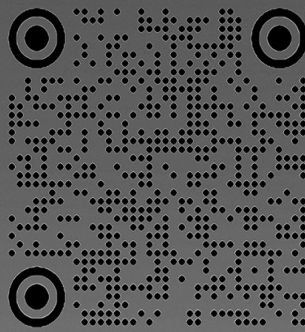
同时,房地产开发公司的不当施工行为与业主财产受损具有因果关系,依法也应当承担相应的赔偿责任。此外,业主对下水管

道负有合理使用并保持排水通畅的谨慎注意义务。管道堵塞或水管受损虽非各业主所希望,但损害结果已客观存在,下水管道中积存的装修材料凝固物及装修垃圾,可能是其中一人或者数人的行为造成,如果涉案业主均不能证明堵塞物是哪家的装修垃圾,也无法提供证据证明自己的行为与下水管道的堵塞没有因果关系,依法应当共同承担连带责任。

在申请赔偿方面,索朗坚才表示,如小区

建设初期,开发商建设用材(下水管道)使用保质年限届满后未及时维护、导致水管受损造成损失的,除业主自身原因外,建设方及小区服务方承担相应的侵权责任和合同责任;如果相邻业主未尽管理人之义务,在发现溢水后并未进一步采取相应措施防止损失扩大,导致二次溢水,其对由此产生的扩大损失负有过错,而且其作为业主,不排除其不当使用下水管的可能,应当依法减轻侵权人的责任和服务合同相对方的责任。

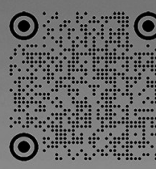
总有一条信息旅行攻略  
是或TA需要的!  
你搜热点国内国际吃喝玩乐  
地市要闻 权威发布 活动招募 考录信息  
更多惊喜 等你发现...  
扫码关注



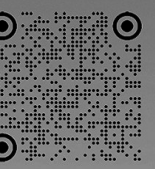
西藏发布微信公众号



西藏日报微信公众号



西藏日报媒体微信公众号



西藏商报微信公众号