

防范化解供暖纠纷 助力提升“幸福温度”

以案释法

购物仅退款不退货 有违诚信返还货款

“入冬之后,我国北方地区一年一度的供暖季正式开启。供暖质量与群众生活品质、社区和谐稳定息息相关,一旦因此产生纠纷,虽然标的额往往不大,但却是群众生活的“心头大事”。

近日,笔者选取北京市顺义区人民法院近年来审结的几起供暖纠纷案件进行梳理,通过以案释法助力提升“幸福温度”,以期防范和减少此类纠纷发生,让百姓屋暖心更暖。

试水期间无人看管 造成损失按比担责

2021年10月23日晚,某茶叶公司所在单元楼进行暖气试水。当时茶叶公司并未留人,因漏水导致房屋内的茶叶、包装盒被泡。事后,某茶叶公司和某热能公司及某物业公司就赔偿问题协商未果,某茶叶公司遂诉至法院,请求判令某热能公司和某物业公司赔偿其相应损失。

庭审中,某热能公司主张每年供暖季来临前均会张贴暖气试水公告,并提交了打压试水通知的照片予以证明,同时认可在试水之前对涉案房屋所在单元楼随机进行了入户检查。案发当天,因某茶叶公司房屋内未留人,故未检查。法院现场调查时,某物业公司及该单元楼其他住户亦表示每年试水之前都会发通知。

法院认为,被告某热能公司作为案涉房屋所在小区的供暖服务单位,其在试水前发布了公告,已尽到合理告知义务,但未对案涉供暖设备进行专业巡查和必要的指导,存在过错。原告某茶叶公司作为案涉房屋权利人,在试水期间未留人,在大量漏水后才被楼下住户发现,说明其未尽到注意义务,亦应对事故承担相应责任。被告某物业公司对供暖设备并无维修义务,无须承担赔偿责任。

据此,法院认定某热能公司承担65%的赔偿责任,某茶叶公司自行承担35%的责任,判决某热能公司赔偿某茶叶公司3.3万余元。

法官庭后表示,该案系因供暖试水引发的财产损害赔偿纠纷。供暖单位在提前张贴告示通知业主试水的基础上,还应当注

意对相关设备进行巡查维护。而作为业主,也应当留意供暖单位的相关通知,在试水期间留人看管,以防供暖设备漏水造成损失。

供暖方式约定不明 无法计费合同解除

2023年4月,张某将自己位于顺义区的一处房屋出租给杨某使用。双方签署的《房屋租赁合同》中约定,杨某承担水费、电费、燃气费,张某承担供暖费、物业费,租赁期为一年,并将“未及时支付租金、擅自转租、因房屋产权人发生变化导致杨某不能再继续使用”约定为违约情形。

杨某租下该房屋并支付了1500元燃气费后,才发现该屋是自采暖,供暖设施也需使用燃气,而张某在签订合同时并未将这一重要事实告知,双方由此发生争议,杨某于2024年4月便提前搬离房屋。杨某认为,张某未按合同约定承担供暖费已构成违约,遂诉至法院,请求判令撤销合同,杨某退还燃气费1500元并支付违约金。

庭审中,杨某表示其入住时燃气表内剩余758.8元,因屋内的淋浴设施、燃气灶、暖气等都需要使用燃气,其无法区分供暖部分具体数额,除了自行充值1500元燃气费,后张某又向燃气表中充值500元。

法院认为,案涉房屋为自采暖方式,并非集中供暖,因供暖而产生的费用实际上计算在燃气费中。对于因供暖而产生的燃气费负担金额,双方在《房屋租赁合同》中约定不明,在合同实际履行过程中也并未协商一致。张某作为案涉房屋的业主,显然对于案涉房屋供暖采用何种方式、供暖费包含在燃气费中的情况明知,虽然合同系杨某起

草,但张某对明显约定不明的条款并没有指出,存在明显过错。在发生供暖费、燃气费争议后,双方无法达成一致,杨某因此提前解除合同,法院不予支持。

关于双方先后存入的燃气费,法院认为,案涉房屋除供暖设施外其他设备也需要使用燃气,双方均无充分证据对各项设施使用燃气情况予以证明。结合双方均同意不再互相给付燃气费的情形,法院最终判决确认《房屋租赁合同》解除,驳回原告其他诉讼请求。

暖气漏水被迫装修 租金损失也可获赔

刘某在顺义区有一处房屋长期用于出租。今年1月,因楼上漏水导致刘某房屋墙壁的粉刷装饰层被浸泡。北京某供热公司维修后,认定是供暖管道出现问题导致此次漏水事件。

刘某诉称,该房屋每月租金3500元,此次漏水已严重影响现租户的生活质量及其再次出租的租金价格,故请求某供热公司支付修复墙面费用4000元,以及装修和散味期间两个月的租金损失7000元。对此,某供热公司认为,应根据市场价格认定墙面修复费,同时认为刘某主张的因装修导致的空置期过长,不具备合理性,因而拒绝赔付。

法院认为,某供热公司疏于对其暖气设备的管理,导致发生漏水后未能及时发现,造成刘某家中相关财产损失,应承担侵权责任。关于刘某主张的房屋空置损失,法院根据案涉房屋的损坏状况、重新装修的期间酌情确定。

据此,法院判决某供热公司赔偿原告刘某装修费4000元及房屋空置损失3500元。(徐伟伦)

图片新闻

民警的“叮嘱”



11月11日中午,湖北省荆门市公安局交警支队东宝大队民警在一家快递公司,叮嘱快递“小哥”揽件、送件从“头”做起,保护好自己以及他人的生命财产安全。

连日来,荆门市公安局交警支队组织民警在各大快递公司开展“一盔一带”安全守护行动,民警通过“台上授课”“台下交流”等形式,向快递员宣传道路交通安全知识。

吴烁硕/摄

业主欠费限制出入 物业催交应当适度

董某是江苏省南京市某小区业主,多年来一直按时支付物业费和车位管理费。今年1月,董某收到了物业公司的催交短信,认为该短信内容违反了法律规定,属于“胁迫”,遂拒绝支付2024年的车位管理费。

此后,董某在小区的出行遭遇极大不便,每次车辆要驶入小区地下车库时,道闸都不能自动抬杆,需要董某下车去找物业工作人员表明自己是业主,有产权车位,让物业工作人员手动抬杆;车辆驶出小区大门时会被识别为“临时车”,被要求交费,董某又要和物业工作人员当场交涉才能出门。无奈之下,董某将物业公司诉至南京市江宁经济技术开发区人民法院,请求判令物业公司停止以催交费用为目的限制其车辆出入小区大门和地下车库的行为。

法院认为,物业公司有催交费用的权利,但方式必须合理合法。用限制通行的方式来催交,侵犯了业主的通行权。新修订的《南京市住宅物业管理条例》明确规定了物业服务企业不得采取停止或限制供水、供电、供热、供气、通讯以及利用电梯门禁控制系统限制人员车辆出入的方式催交物业费。

经法院组织调解和释法说理,物业公司承诺保障董某车辆自由出入小区所有大门和地下车库的权利,董某补交车位管理费,双方就此签订调解协议,该案以调解结案。

江宁经济技术开发区人民法院立案庭副庭长钟诗蔚表示,业主是小区公共道路的共有人,享有通行权,物业公司无权限制业主通行的权利,不能通过设置门禁系统来限制业主通行,物业公司的催交措施也不能超过合理的限度。(战海峰)