

■开栏的话

本报法制周刊自创办以来受到了广大读者朋友的欢迎和喜爱,为把法制周刊办得更好,本刊决定开办《大家看法》栏目,欢迎社会各界人士对本刊精选的案例各抒己见,本刊将每期精选一些大家对案例的观点和看法进行刊登。法制周刊期待您的参与!

联系记者:郭坤
电话:0392-2189922
13569635421
电子邮件:cbzhoukan@126.com

■大家看法

案件怎么判
大家说说看

晨报见习记者 郭坤

【案情】

2007年11月12日清晨,受害人赵某被发现死在鹤山区二矿东岭东小区的一条小水沟里。经公安机关调查,受害人赵某是前一天晚上酒后不慎从水沟上面的预制盖板旁跌入水沟死亡的。事后,死者的家属将鹤煤二矿告上法庭,要求被告鹤煤二矿赔偿原告死亡赔偿金等共计17万余元。

原告诉称:赵某在回家的路上,不慎掉入由被告为排水所修的预制盖板下的水沟死亡,该预制盖板未有任何防护措施和危险警示。这使得原告家庭失去顶梁柱,给原告造成了很大的精神伤害。被告作为该“桥”的所有人与管理人,未尽到安全防护义务,导致赵某死亡,应当承担赔偿责任。请求判令被告赔偿原告死亡赔偿金、丧葬费、被抚养人生活费、精神抚慰金,共计245189元,原告承担30%责任,被告赔偿171632元。

被告辩称:鹤煤二矿不应承担赔偿责任,其理由为:1.该水沟是自然水沟,该预制盖板宽2米-5米,长2.4米,距水面2米多,水深10厘米,一般不会对人造成伤害;2.据公安局当事人的笔录,死者于2007年11月11日开车回家,当时死者已喝醉,有证人证明;3.死者死因不明,无法断定是摔伤致死,水中窒息致死,还是因预制盖板致死。因此,鹤煤二矿没有责任。

【备选观点】

1.被告鹤煤二矿作为小水沟的管理人在安全管理上存在缺陷,直接导致死者死亡,被告应承担相应的民事责任。

2.死者作为完全行为能力人,明知该预制盖板存在危险,酒后驾车没有注意安全,对该事件负有重大责任,所以被告不应承担民事责任。

业主家中被盗

物业是否应承担赔偿责任?

□晨报见习记者 郭坤



■事件回放

3月18日凌晨,三和佳苑小区的陈先生家中被盗,经陈先生清点,被盗财物价值7000余元。当天,陈先生找到了小区物业要求查看小区监控录像,了解被盗的相关情况。随后,双方在关于业主被盗,物业是否应承担赔偿责任上产生了分歧。

陈先生告诉记者:“我们交纳物业费正是因为物业公司当时承诺小区内设有保安24小时巡逻,并且配有电子录像监控。我们交纳了物业费,他们就有义务保障业主的财产安全。现在,我丢失了这么多财物,而且小偷是入室盗窃,患有心脏病的老母亲和年幼的孩子也因此受到惊吓,我认为,物业公司对于我的财产损失负有不可推卸的责任。”

■律师说法

记者就此事采访了某律师事务所律师晁道平。

记者:小区业主家中被盗,物业公司是否应承担赔偿责任?应承担什么责任?

晁道平:物业管理是指物业管理公司接受业主或者业主委员会的委托,根据《物业管理条例》,对物业进行维护、修缮、管理,对相关小区的公共秩序、环境卫生、绿化等事项提供协助管理或服务的活动。据此可以看出,物业管理公司与业主之间形成的是一种平等的民事主体关系,双方的权利义务以《物业管理合同》的明确约定而确定。但是,不同的业主可能有不同的服务要求,所以不同的《物业管理合同》中约定的服务内容也不尽相同。

记者:物业公司对业主的失窃是否应承担赔偿责任?

晁道平:首先要看双方签订的《物业管理合同》对此是否有约定,如果有约定,应按约定确定物业管理公司的责任。根据《物业管理条例》的规定和一般实际情况,物

业管理企业和业主所签订的《物业管理合同》中,一般都约定有对相关小区内的秩序进行维护、管理和对业主的人身、财产安全进行保护的条款。此约定的安保条款内容也就是通常意义上的物业管理企业对业主的安保义务。《物业管理条例》第三十六条规定,物业按合同约定提供相应的服务,物业未能履行合同的约定,导致业主人身、财产受到损害的,应当承担相应的法律责任。如果业主委托物业管理公司进行管理,物业公司在履行一般安全保卫义务时不尽职,使不法分子乘虚而入,造成业主财产被盗,物业公司则应根据其过错的大小承担相应的赔偿责任。另外,业主室内物品被盗,不能简单理解为物业公司之过,因为治安

管理因素除了与物业公司的安全防范措施有关外,还与业主自身防范意识有关。

对于本案中物业公司是否应承担赔偿责任,应根据《物业管理合同》的约定确定。如

公共财产不受损失,而物业保安的职能是做一些基础性的防范工作。陈先生家里被窃,我们物业公司是否有责任或有多大责任,应由司法机关说了算,业主可以通过法律途径解决问题。如果法院判决我们有责任,我们会承担的。”

陈先生对物业的态度和解释感到愤怒,他说自己并没有证据证明物业是否加强巡逻、是否尽到保护小区的责任,但是通过法律途径相对来说费时又费力。陈先生不明白在这件事情中,物业到底有没有责任。

《物业管理合同》未明确约定,应根据现行《民法通则》的过错责任原则来判定,如果业主未关好门窗、疏于防范,业主则应承担一定的责任。确定物业公司是否应承担赔偿责任,一般情况下要具备三个要件:首先,业主和物业公司签订了《物业管理合同》约定了相应的安保条款;其次,物业公司违反了约定的安保条款;最后,业主的损害后果与物业公司的违约行为存在因果关系。如果具备了这三个要件,当业主遭受损害时,物业公司应承担相应的法律责任。

记者:业主遭受损害后,维权的途径都有哪些?

晁道平:业主可直接与物业公司协商解决;或者向房管部门进行投诉,要求行政机关协调解决;也可直接向人民法院起诉。对此,责任的认定应根据公安机关接警后勘察现场、调查证据所认定的事实,由人民法院给出。

(文章所述观点为专业人士观点,不代表本报立场)

停车场失火车辆烧毁
物业只负责维修?

晨报见习记者 郭坤 李崇

■事件回放

2009年1月2日凌晨11时左右,新区建设花苑地下停车场发生火灾,市消防支队三中队接到报警后马上奔赴现场,在消防战士的努力下,大火被扑灭。事后统计,在火灾中,共烧毁摩托车、电

动车22辆。事故发生后,记者接到建设花苑一位业主的电话,在电话中,该业主称物业公司对火灾中损坏车辆的赔偿方案不合理,物业与业主之间就车辆赔偿问题发生分歧。

■业主:我们要求折价赔偿

“不管新车旧车,物业只是一个字——修。旧车还好,新车也修?修完后还是新车吗?物业还说,要是有意愿或者不同意修可以到法院去起诉。”据该业主反映,由于问题得不到解决,一些业主情绪比较激动,和物业发生了冲突,有一次还拨打了110。

据业主赵先生讲,在发生火灾后,赵先生的一位朋友通知他到地下停车场看看自己的车有没有问题。“到了停车场后,我怎么也找不到

■物业:我们只负责维修

在建设花苑物业管理办公室,一位姓李的负责人接受记者的采访时表示,物业公司对于在火灾中损坏的车辆会做损坏鉴定,经鉴定后会根据情况对车辆进行维修。当记者问到是由哪个部门鉴定时,该负责人答不上来。“那么对于没有维修价值的车辆物业会采取什么措施?”“不会出现这种情况,这次火灾只是对车的外部及一些零部件造成了损坏,都是可以维修的。”

“那么,针对某些车主不

■律师说法

3月23日,记者再次采访了建设花苑物业管理处的负责人,该负责人称,现在小区的大部分业主已经接受了物业提出的赔偿方案,还有部分业主因对赔偿方案不满,到现在还没有解决。

记者就此事采访了某律师事务所律师李宏亮。

记者:小区物业提出的赔偿方案是否合理?

李宏亮:物业公司仅修不赔的方案不但不合理,而且违反相关法律规定。物业公司跟业主存在服务合同关系,由于物业公司履行合同义务时不符合约定条件,致使业主的财产受到损失,根据《民法通则》的相关规定,物业公司应当赔偿业主的损失,业主也有权要求物业公司赔偿损失。

记者:物业应该承担哪

些责任?车子,都被烧得黑糊糊的,到最后我还是凭借车锁的形状才把自己的车子认了出来。我花了2750元买的摩托车,才骑了一个多月,现在竟然变成了一块‘黑疙瘩’。现在我想让物业公司折价赔偿,但是物业公司只是承诺对车辆进行维修。”

“我们已经来好多次了,都是找不到负责人,他们分明就是在拖。”在物业管理办公室,另外一位业主提起此事显得相当气愤。

愿意对损坏车辆进行维修,要求折价赔偿的问题,物业公司如何处理?”记者问。“要么接受我们的维修,要么到法院起诉。”该负责人称,“我们会对交了车辆管理费的车子负责维修到底。”

对于物业方面的说法,赵先生显得有些无奈:“物业说要是我们有意见,可以去法院起诉。打官司费时又费力,我们就想通过协商的方式把问题解决。我现在天天在这儿等着物业给个合理的说法。”

些责任?

李宏亮:根据我国《物业管理条例》及《民法通则》的相关规定,物业公司应当承担民事赔偿责任,赔偿限额应相当于业主所受损失。物业公司承担民事责任的方式可以是恢复原状或赔偿损失。就这件事来说,让摩托车恢复原状已不可能,故物业公司应当按照摩托车烧毁前的价值进行赔偿。

记者:小区业主的权益受到损害后,业主应该通过哪些方式维权?

李宏亮:业主除可以通过人民调解委员会、基层司法机构、双方所信赖的个人进行诉讼调解外,也可以依法向被告所在地或合同履行地所在的基层人民法院提起诉讼。

(文章所述观点为专业人士观点,不代表本报立场)