

能以楼上漏水为由拒缴物业费吗？

法院：致害方非物业公司，拖欠物业费于法无据

核心提示

现实生活中，一些业主在遭遇房屋漏水等烦心事时，会以拒缴物业费的方式表示不满。物业管理有瑕疵，业主能拒缴物业费吗？日前，河南省汝南县人民法院审结了一起因房屋漏水而拒缴物业费引起的纠纷案。

案情回顾

王某是汝南县某小区的住户。2022年1月2日，某物业公司与王某签订物业服务协议一份，该协议约定由该物业公司对小区提供物业管理服务，业主王某按住房建筑面积1.32元/月/平方米缴纳物业管理费。2023年以前，王某一直按约定缴纳物业费，之后因楼上房屋漏水导致其房屋受潮而问题一直未得到妥善解决，王某一气之下拒绝缴纳物业费。物业公司在多次催缴无果的情况下，将王某告上法庭，要求其支付2023年1月1日至2023年12月31日期间物业费2060.16元等。

法院审理后认为，本案系物业服务合同纠纷。原、被告签订的物业服务合同约定由原告提供物业服务，原告请求被告支付2023年1月1日至2023年12月31日期间物业费2060.16元，于法有据，应予支持。被告没有证据证明物业公司应对其楼上房屋漏水负有责任，其应当向致害方主张权利，而不应以此作为拒付物业费的理由。

经过调解，双方达成调解协议，王某按照合同约定支付了物业费。而楼上房屋漏水问题经法院协调，由楼上住户负责处理完毕。

以案说法

物业服务公司承担着小区物业的管理与维护重任，其能否正常运营关乎小区全体居民的生活质量。业主若不按时缴纳物业费，不仅会对物业服务公司的正常运转造成影响，还可能间接损害其他业主的合法权益。房屋若存在质量问题，如没有证据证明是物业公司引发或物业公司未尽到管理责任的，就不能成为业主拒缴物业管理费的抗辩理由，业主应当按照与物业公司签订的物业管理服务协议履行付款义务。至于房屋存在的质量问题，业主应当寻求恰当的救济途径并向致害方提出解决方案。

关于房屋漏水责任，一般是这样划分的：

房屋在保修期内的质量问题由开发商承担责任。住宅保修期从房地产开发商将竣工并验收合格的住宅交付用户使用之日起计算。保修期内发生保修范围内的非人为损坏，由房地产开发商免费维修；因商品房存在质量问题，保修单位进行维修时导致房屋的使用功能受到影响，购买人可以要求开发商承担赔偿责任。但要注意的是，因住户不当使用或擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的损失，开发商不承担保修责任。

楼上漏水导致损失，由楼上业主承担责任。根据民法典第一千一百六十七条之规定，侵权行为危及他人人身、财产安全的，被侵权人有权请求侵权人承担停止侵害、排除妨碍、消除危险等侵权责任。被侵权的业主不仅可以要求损害赔偿，还可以在诉讼中请求楼上漏水业主停止侵权行为，修复漏水问题。因此，如果是楼上业主在装修时破坏了水管等原因导致漏水，楼上业主应负责维修并对楼下住户的损失承担赔偿责任。

物业应当承担责任的情形。物业承担责任的第一种情形是基于我国《物业管理条例》第五十二条的规定：业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。如果业主遇到了此类问题，应首先向物业公司反映，物业公司如果没有尽到上述义务，就应该为受到损失的业主承担一定的赔偿责任。如果物业公司已经尽到义务，则不承担责任。物业承担责任的第二种情形是业主购买房屋超过保修期，小区公共部分有漏水等损坏情况，依据民法典第二百八十一条以及第九百四十二条之规定，外墙、屋顶属于共用部位，对上述部位的维修属于维修资金使用项目，可由物业公司负责并应动用公共维修资金解决。

本报综合