

昨天上午,本报连续关注的去年7月12日21世纪社区车库被淹一案开庭审理,首先审理的是车主栗魁的诉讼,其他6位车主的案子下午继续开庭。曾经两度被车主请求出面协调的开发商21世纪住宅建设有限公司(以下简称开发商)昨天仍没有露面,出面的是两位代理人。他们和21世纪社区的物业郑州新世纪物业管理公司(简称物业公司)的代理人认为,车库被淹是不可抗力的因素造成的,同时,市政的配套设施落后以及当天国基路上的提灌站没有及时打开排水,也是车库被淹的最主要原因。

晚报记者 鲁燕/文 周甬/图



►2008年7月12日凌晨的一场暴雨,引发了一场“洪灾”:5个地下车库被淹没,百余辆汽车、电动车受损。图为人们从被淹的车库中向外推车。(资料图片)

21世纪社区车库被淹案开审

开发商:暴雨“不可抗力”,我们无责

受损业主不接受,双方就4个焦点问题展开激辩

事件回放

车库被淹,7名车主讨要损失费12万元



市民从被淹的车库中向外推车。(资料图片)

虽然昨天上午庭审的是栗魁的案子,但是,其他业主也赶来旁听。

“我的车子被水淹了17个小时以上,车内的手提电脑也被泡在水中。”昨天法庭上,车主栗魁提起去年7月12日凌晨的那场大雨还是有些激动。他说,开发商在居住的住宅下方或附近建造了地下车库、车位,并且一直对外出售,租赁车库中的储藏室、封闭停车位;物业公司一直收取车辆的停车看管费用。“作为业主,我及时缴纳了停车位的费用,安全应该得到保障,但停放在车库的汽车被水淹了。”还是小区业主打了119,当日凌晨2时开始,停车库的两台水泵不断抽水,直到下午5时许,是车主和保安趟着齐腰深的水,才将车拖走维修,“这其中的损失可想而知”。

昨天,栗魁请求法院判决开发商和物业公司承担连带赔偿责任,赔偿他的损失2万元。

业主刘先生称,当他知道车库被淹赶到现场时,只有10多辆车露出顶部。他的奥迪A8轿车在小区41号楼下的车库,当时泡在1米多深的水中。“我刚花160万元买的,4S店来人,至少花45万至50万元修理费。”同时,奥迪车厢内放有9条中华烟、6部诺基亚N95手机及一块价值4.7万元的欧米茄手表。

事件发生后,200余名受灾业主来到社区办公大楼,希望问题得到解决,但以开发商、物业、业主为主的协商会,最终以开发商缺席而收场。随后,柳林镇政府有关人员再次出面协调三方第二次协商,但是“三方”会谈还是因开发商一直联系不上而告吹。

无奈,去年的11月25日,7名受损车主走进法院,将开发商和物业推上被告席,索赔12万元。

庭审焦点

焦点一:是不是不可抗力产生的损失

开发商:强降水是自然灾害,是不可抗力

开发商的代理人称,去年7月12日~13日的强降水过程是一起强自然灾害,其重现期超过30年,远远超过新楼的施工设计和设计规范的要求,属于不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力,应该按照不可抗力的规则解决有关损失问题,其损失不应该由开发商承担。

物业公司也一再强调这是一起不可抗力造成的事件。物业代理人说,从主观方面原因来讲,当天天气预报的不准确,

使物业公司无法从经验上判断到危险的来临。同时,在大家都不能预见到的情况下,如果只要求物业公司必须预见,难免不够客观、公正。再说,物业公司只是物业服务机构,“抢险工作”在整个物业公司服务工作中,只是某一大项、某一项下工作的局部附属能力,其不具备专业抢险素质和设施,不是专业抢险队伍。所以,这种对物业公司的过高要求,从情理上也难以成立。

车主:人为因素大过天灾原因

对此,栗魁说,这个小区车库之前已被淹过好几次,但都没有引起物业公司的足够重视。2008年7月12日,在郑州气象部门发布暴雨预警的前提下,物业公司仍没有任何的事前保障措施与预案,比如检查防水系统是否正常、建立“车主应急联系通讯录”、事先将车库入

口用沙袋进行拦截等相应措施,而任凭事态的随意发展坐视不管,“大家都知道地震、雪灾是不可抗力,但这是可以预见的,仅仅一墙之隔的2号车库都没有淹,那就是可抗力,在我这儿的1号车库就是不可抗力?显然这起事件是人为原因大过天灾原因”。

焦点二:物业是否有过错

物业:已尽最大能力预防和减少业主的损失

物业公司说,他们作为一家民营物业服务公司,在这次灾害的事前、事中、事后的预防、抢险、补救措施已经完善,已经尽力,已尽最大可能预防和避免、减少了社区业主的损失。在雨季来临前,物业就已经进行管道疏通,并且进行应急预案的演练,“这些工作在物业的检修计划、会议纪要、雨季告示、工作日志等环节均予以充分体现。”事发当日,物业应当值班的人员都在岗,并及时发现了险情,快速组织人员

抢险,当1号车库出现险情时,在人员不足的情况下相关值班人员还是通过呼喊、敲门、打电话等一切可用的方式告知业主紧急避险,同时又进行垒沙袋、堵水等办法调集,甚至购买水泵进行抽水。能用的办法都用了,但最后终因力量不足、雨水来势太大太猛而未达到理想效果。事后,物业公司又尽最大能力为业主推水里的车子、向相关政府部门报告、开会进行研究分析等。“可以说,我们物业真的尽力了。”

车主:物业公司疏于监控没及时发现险情

栗魁反驳说,物业公司是疏于监控,没能及时发现险情。物业公司应24小时监控,且地下停车场也没有专门的摄像头,而当车库积水齐腰深时,即夜3时多,物业公司在业主提醒的情况下才知道车库被淹,此时,10多辆轿车已被泡在水

中。“当天晚上,我一直在家,家中电话就没响过,我留在物业公司的手机号也没人拨打。”栗魁说,物业公司收取停车位费、物业费,办理车卡等相关手续时都留有业主的联系方式,为何出事时又推诿说业主的联系方式不对呢?

焦点三:开发商设计是否有缺陷

开发商:车库不存在问题

开发商的代理人认为,争议中的21世纪社区新楼中楼1~4号楼及其地下车库的建设是经规定程序的勘察设计施工的,竣工后有关部门也给予工程质量的综合验收,公安、消防、环保部门出具了准许使用文件,房屋进行了验收交接,并给各位业主办理了产权证,车库按照规定办理了大产证(正在进行分割过户),各个法定部门的层层审查把关,充分说明了开发商无论在设计、施工还是质量上都没有任何缺陷或隐患,“不存在设计缺陷和瑕疵”。

车主:设计建造的不合理

栗魁反驳说,开发商车库设计、建造存在问题。根据有关规定,汽车库应按停车层设置楼地面排水系统,其排水方式不宜采用明沟,地下车库应设置集水坑和排水泵,而开发商在设计排水系统时存在严重问题,致使排水系统运作不畅,使得雨水无法及时排出,本应设计的集水坑和排水泵也没有。同时,开发商所建造的车库并没有与市政管网相连接,致使车库内的积水无法向外排出,加上设计建造的不合理,导致路面上积水倒灌进车库,使得1号车库遭受严重的水灾。

焦点四:市政是否有过错

开发商:市政设强制排水所致

开发商还提到造成目前严重后果的最主要原因,是市政公用部门严重不负责任,不正常启用沙花沟提灌站强制排水导致国基路严重积水倒灌入21世纪社区。

开发商代理人说,他们建房时缴纳的税费几亿元,缴纳的市政配套费也有数千万元,作为政府应该切实履行市政配套义务,“起码要保证沙花沟提灌站像往年一样正常启用,强排国基路积蓄的雨水。”代理人说:“我希望合议庭向有关部门发出司法建议书,要求有关市政部门切实履行责任,开启沙花沟提灌站,以避免灾害的再次发生。”

车主:市政有无过错与业主无关

栗魁说,他们与开发商是房屋买卖合同关系,直接打交道的人就是开发商。至于市政有没有过错,和他们业主没有关系,那是房屋开发商负责与市政协调的关系,对于承担我们的责任主体就是开发商。

法庭未当庭宣判。 线索提供 金研