

精装地下室雨水倒灌酿损失,业主和施工方各执一词 究竟谁之责? 地下空间权属成关键

记者 李思源 董鹏 文/图

近日,家住银川市金凤区鲁银城市公元小区的田女士向记者反映,她家花费20多万元装修的地下室因天然气施工后未及时填坑,导致雨水倒灌,造成物品损失。然而,当她向施工方索赔时,却遭遇重重困难。对此,记者展开调查。



01 雨水倒灌 业主向施工方索赔

据田女士介绍,7月18日下暴雨时,雨水通过排风管倒灌进地下室,积水深至半腿高,致使地下室里装修的KTV设备、台球桌、电动麻将桌、电视等家具电器受损,初步估算损失约18万至25万元。她认为,施工方宁夏华瑞星建筑景观工程有限公司在天然气施工改造中未及时回填坑洞,且施工时踩破部分管道,使得整栋楼雨水沿雨落管排进坑洞后倒灌进地下室。

“第一次倒灌后,施工方只对地下室做了简单清理,没解决根本问题。第二次暴雨前,我提醒他们做好防护,可他们还是没采取有效措施,导致雨水再次倒灌。”田女士称,她要求施工方照价赔偿损失并做好防水,彻底消除雨水倒灌隐患。

针对田女士投诉,施工方项目经理王立瑞回应,雨水倒灌是田女士自行改造排风管且未做好防水所致,和施工无关。“排风管是业主自己加装的,原设计没有这个设施。我们这次施工只负责更换天然气表箱下的转换件,没破坏原有建筑任何东西。”王立瑞称,暴雨属不可抗力,施工方无赔偿责任。此外,他透露田女士家“地下二层”属违建,不受法律保护,“我们已做防水处理和回填,后续问题和我们没关系”。

因采访中发现田女士的地下室或属违建,当天采访结束后,记者就地下室权属再次致电田女士。田女士表示,房子是10年前买的二手房,买来时遭雨水倒灌的这层地下室已装好;当被问房产证规划图有无该地下室空间时,田女士称“不管房产证有没有地下室,地下室是我花钱买的,买来就是我的呀,难道要因为我违建就把水倒灌到我家吗?”

为核实同小区是否普遍存在此类地下室,记者走访同楼业主。有业主称,地下室是6年前开发商因地下潮湿开挖的,挖完装了通风管,之后业主们又自行装排风扇给地下室通风除湿。



施工现场。

02 各执己见 地下空间权属难厘清

田女士家地下室是否合规?对此,记者多方走访。

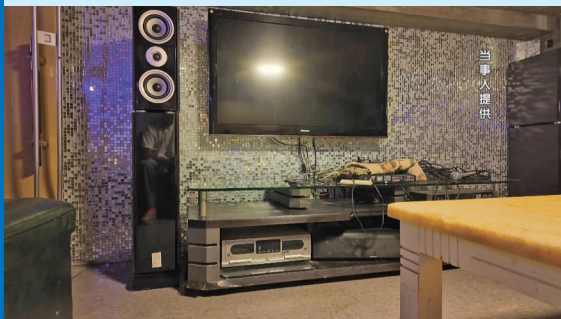
记者走访开发商银川鲁银投资有限公司,工作人员称田女士家所在的31号楼为“下跃式”结构,原地下是回填土,后因管道维修需求,挖空部分区域形成架空层方便检修,“该空间仅作维修使用,不应用于居住或装修。”工作人员还表示该架空层无须审批、无备案手续。当记者要求查看原始规划图时,工作人员称当初开挖负责人已离职,规划图不在此处,仅能找到无法体现地下空间细节的平面施工图。

记者又联系银川鲁银物业服务有限公司了解情况,工作人员表示已知田女士与施工方在协商,对事件问题无法回应;还称自其入职起地下室就已存在,物业没有规划图纸和审批手续的存底。

金凤区自然资源局工作人员称银川三区区内小区规划图由银川市自然资源局审批;银川市自然资源局工作人员告诉记者,其审批的是建设公司办理建设工程规划许可证的图纸,仅显示整栋楼总体地下面积,查具体住户规划图需到银川市档案馆调施工图。而银川市档案馆工作人员称,涉及户主安全的图纸仅施工方或使用方有权调取。

银川市建设工程质量监督站金凤区分站工作人员告诉记者,小区在建时归其监督,建好后改造由金凤区住房和城乡建设局管理。针对整栋楼安全隐患,工作人员称设计单位出维修方案后,建设单位依方案维修即可,无须审批,且设计方案经测算一般不影响房屋主体结构。

金凤区住房和城乡建设局工作人员称,违建及规划设计问题由自然资源部门认定。但金凤区自然资源局工作人员告诉记者,该局无违建认定职责,应由有执法权的部门负责。金凤区综合执法局工作人员则称此前不知田女士家地下室情况,目前看来属于占用地下空间,归住建部门管,自身只负责常规违建处罚流程,不参与违建鉴定。



地下室被雨水倒灌。



地下室放置着台球桌。

03 律师:先明确地下空间权属 再由责任方进行赔偿

对于这起纠纷,宁夏言成律师事务所律师陈莉分析,此案责任划分需要明确田女士对地下空间是否有合法权属,若田女士有相应的所有权或者使用权,施工方在施工的过程中发生雨水倒灌,造成田女士家的物品损失,施工方需要承担责任。但如果田女士房屋的地下空间存在擅自使用或者擅自改造的情况,施工方并没有预见到此房屋存在地下空间的情况下造成施工中雨水倒灌导致的损失,作为业主也要承担相应的责任。

陈莉建议,如果地下空间属于田女士,双方可以进行协商,协商不了也可以通过第三方评估确定损失,确定损失以后,再由责任方进行赔偿。

遗失声明

●银川市兴庆区崔大夫医疗美容诊所(统一社会信用代码:92640100MA7H24WK44)遗失公章一枚,声明作废。

●朱琳崑遗失宁夏回族自治区人民医院西夏分院开具的医疗住院收费票据一份,票号:0000880462,金额:5958.61元,特此声明。

●李晓霞(身份证:642126196901171622)遗失兴庆区大新镇新渠稍村爱必达花卉项目拆迁返还安置协议原件,安置房屋:433.51平方米,特此声明。

●宁夏蜀昊缘酒业有限公司(统一社会信用代码:91640104596219440L)遗失公章一枚,声明作废。

欢迎刊登分类广告

电话:6036433