

业主骑行电动车被小区感应门撞伤,谁之过?

上海金山区法院:物业公司未尽安保义务存在明显过错须担主责

□ 本报记者 陈 凤 本报通讯员 周 惠 黄璨然

导读 ...

为了方便管理、便利业主出行,越来越多的小区选择启用智能门禁系统。智能门禁系统在优化业主居住体验的同时,也给物业的管理水平递上了一份更高难度的“试卷”。近日,上海市金山区人民法院审结了一起因小区物业公司管理不善引发的业主受伤案。法院在判决中明确了物业公司对业主的安全保障义务,指出感应门属于小区公共设施,物业公司重新启用感应门却未通知业主,造成业主受伤,未尽到告知、警示义务,是事故发生的主要原因。同时,意外发生时,业主的车速过快,是事故发生的次要原因。最终,法院判决物业公司对业主的损失承担70%的赔偿责任。本案对处理小区内公共设施致损案件具有指导意义,有利于进一步推动物业公司规范服务标准,维护居民合法权益,促进和谐共治。



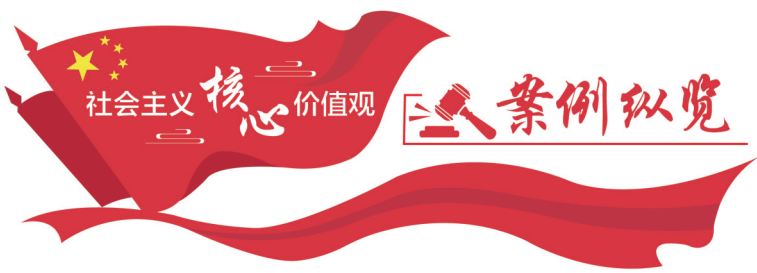
图为巡回审判现场。

陆烨波 摄

综上,法院认定,在本次感应门伤人事故中,物业公司未尽到安全保障义务,应当对周女士的损失承担赔偿责任;因周女士自身也存在

在过错,依据法律规定可以相应减轻被告物业公司的赔偿责任。最终,法院依据《中华人民共和国民法典》《最高人民法院关于审理人身损害赔偿

案件适用法律若干问题的解释》等相关规定,在核定周女士损失后,判决物业公司对周女士损失承担70%的赔偿责任。



业主撞到感应门致伤起诉物业

周女士是某小区的业主。一直以来,她所居住小区的大门都是采用感应方式开启。2024年3月,小区的感应门发生了故障。此后,为方便小区居民进出,物业公司用绳子绑住感应门,让大门一直处于敞开状态。时间久了,小区业主也习

以为常,进出门时经常骑电动车直接通过。一个月后,小区的感应门修好了,物业公司在没有告知业主的情况下重新启用感应门。事发当天,下班回家的周女士从外部进入小区,感应门因前面有人刚刚进入而处于敞开的状态。看到门

处于敞开状态的周女士以为门还被绳子绑着,于是疾驶进门。不料,在经过门口的一瞬间,感应门突然关闭,周女士连人带车摔倒在地,导致肋骨骨折。事后,周女士将小区物业公司诉至法院,要求物业公司承担其医疗费、营养费、误工费等共计1万余元。

物业与业主互指对方担责

本案庭审过程中,周女士与物业公司对事故发生的责任划分产生了严重分歧,双方围绕物业管理责任与业主注意义务展开争辩。

原告周女士认为,事故前感应门长期损坏,物业公司没有及时进行维修,反而用绳子绑住感应门让其处于敞开状态,居民们都习惯了感应门是长期敞开的状态,误以为

进出小区自此不再采用感应形式。事发当天,自己并未收到任何重新启用感应门的通知,从外面进小区时,看到大门处于敞开状态,便习惯性地认为门还是用绳子绑着的,所以才选择直接骑电动车通过小区大门。

被告物业公司则辩称,事发前一天,小区感应门刚刚修好,还没来得及通知全体业主,就发生了本案事

故。监控显示,其他业主通行感应门时均触发感应装置,足以说明事发当天感应门并无故障。业主周女士受伤的原因是其车速过快,如果周女士减速慢行进入小区,完全可以正常触发感应装置,就不会因感应门关闭造成此次事故。

庭审现场,原、被告双方寸步不让,案件审理一度陷入胶着。

侵权责任划分应考虑权责相符

经过梳理,法官提炼出两个核心争议焦点:一是物业公司是否违反安全保障义务?二是双方过错责任该如何划分?

依据民法典第九百四十二条规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业

主的人身、财产安全。本案中,小区门禁系统明显属于业主共有部分,是业主出入小区必须使用的公共设施,物业公司应当按照该公共设施的使用性质,确保门禁系统运行安全、便捷。

另外,依据民法典第一千一百九十八条规定,宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者,未尽到安

全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。物业公司对于小区内的公共设施负有法定或约定的管理义务,因此可以参照适用上述安全保障义务的相关规定。当然,这种管理义务是有限的,应当与物业公司的受益情况、风险控制能力、物业费收费标准、采取防范措施的成本与遭受损失的比例等多方面因素相匹配。

法院审理后认为,物业公司作为事发小区的管理与服务者,应当采取有效措施保障感应门的安全运行。物业公司明知感应门损坏却没有及时维修,反而用绳子绑住感应门,使其长期处于敞开状态,以实际行动放弃原有的感应入户方式,采用直接入户方式,造成业主误解。在业主习惯了直接入户方式后,物业公司对感应门进行维修,在未通知居民的情况下重新启用感应门,导致周女士发生损害。物业公司未尽到安全保障义务,存在明显过错,是事故发生的主要原因。同时,周女士作为完全民事行为能力人,应当对自身安全尽到审慎注意义务,事发时周女士车速过快,是事故发生的次要原因。

裁判解析

物业公司未尽到安全保障义务构成不作为侵权

公共设施致人损害的案件一般由公共设施缺陷或故障引发,而本案较为特殊,作为公共设施的感应门在发生故障期间未引发业主受伤,反而在维修后次日引发业主受伤。

物业公司明知感应门损坏却没有及时维修,反而用绳子绑住感应门,让业主采用直接入户方式进出小区。从法理上看,绑门期间虽然未发生安全事故,但是物业公司的维修延迟系引发本案通知义务的先行行为。先行行为是侵权领域中作为义务的来源之一,物业公

司基于其急于维修和绑门的先行行为,在重新启用感应门时负有警示、通知业主的义务。物业公司未通知即启用感应门是事故发生的主要原因,法院据此认定物业公司未尽安全保障义务。

当然,物业公司的安全保障义务应当限制在合理限度内。何为安全保障义务的合理限度?法律法规对经营者、管理者、组织者从事特定活动有具体规定的,如违反该具体规定,通常可以作为认定未尽安全保障义务的重要依据。

在没有法律法规对安全保障义务作出具体规定时,应当从以下四

个方面进行考虑:义务人对危险导致损害发生的合理预见;潜在受害人对义务人的合理信赖和期待;义务人客观的危险控制能力;履行安全保障义务的合理成本。

本案中,被告作为事发小区的物业公司,应当合理预见重启感应门的危险,且履行告知、警示义务的成本未超过合理比例。因此,物业公司对于公共设施的安全保障义务范围,不应局限于定期检修公共设施,还应当包含在合理预见风险的范围进行通知、警示的义务,未履行上述义务导致业主发生损害的,构成不作为侵权。

专家点评

未尽安全保障义务的不作为侵权责任

中国政法大学教授 纪格非

随着社会的快速发展和城市化进程的加速,居民对物业管理的服务水平也提出了更高的要求。如何进一步规范物业服务管理,加强对物业服务的有效监督,成为社会治理的新课题。本案中,法院依法审查物业公司对业主的安全保障义务,保障业主的合法权益,进一步明确物业公司的责任义务,为物业公司服务的有效运作提供行为指引,同时也提示了业主自身的安全注意义务。

本案的争议焦点在于物业公司安全保障义务的范围。这一范围既涉及法定义务,亦更多地体现在合同义务中。例如,物业服务合同对物业公司的安全保障义

务约定较高标准时,从合同约定;物业服务合同对物业公司的安全保障义务没有约定或者不甚明确时,则根据物业服务人应当承担的法定安全保障义务作出认定。判断物业公司是否尽到安全保障义务,一般要审查其行为是否符合法律或合同要求、是否符合行业一般规范、是否尽到了一个善良管理人应尽的义务。除此之外,还要综合考虑物业服务的受益情况、风险控制能力、物业费收费标准、采取防范措施的成本与遭受损失的比例、受保护对象自身情况、对危险源可预见能力等多方面因素。

本案中,物业公司对小区公用设施进行实际控制和管理,其明知

业主已习惯直接入户的方式,主观上应当合理预见该公共设施会对具有近邻性的潜在受害人带来危险,客观上也能够采取措施防范危险的发生和损害的扩大,却未采取防范措施,且该不作为对损害结果发生了作用力,即可认定为未尽安全保障义务,应当承担相应的侵权责任。

在案件审理过程中,法院积极融入社会治理,在案发社区就地开庭、现场普法,让庭审“进社区”“进楼宇”,真正将法律服务送到群众“家门口”,并在案后向案涉物业公司发出司法建议,通过“抓前端、治未病”,实现“强治理、促和谐”,助力基层治理能力提升,凸显法治宣传实效。



王 杉 作