

拆家扰民怎么办？ 与宠共住注意事项看过来



场景一

带宠租房,宠物拆家要买单

王女士承租苏女士的房屋居住,双方签订了房屋租赁合同,合同于2023年4月13日到期。合同到期前,王女士于2023年4月初提前搬离了承租房屋。因向苏女士要求退还押金未果,王女士将苏女士起诉至法院,要求苏女士退还房屋押金6100元。

庭审中,苏女士主张王女士存在违约行为,称其在屋内养了三只宠物猫,造成墙面、家具、空调、沙发、床垫、窗帘等室内物品被宠物猫挠坏,存在不同程度的损毁,因此不同意退还押金并要求王女士支付违约金、赔偿物品损失。

法院经审理认为,双方合同中未明令禁止租客养猫,并未将饲养宠物列为“违约行为”,故对苏女士所主张“养猫违约”一说无法予以支持;但王女士在屋内散养三只猫,对宠物行为未加管束,导致宠物猫在室内自由活动时将房屋内的物品造成不同程度的损坏,损坏情况已经超出合理使用所致正常磨损程度,故王女士确应按照合同约定承担赔偿责任。至于赔偿金额,法院根据在案证据所显示的物品购买价、使用年限、损坏情况、维修和更换必要性等酌情予以判定。

最终,法院判决在押金范围内抵扣苏女士部分物品损失4500元,要求苏女士退还王女士剩余押金1600元,对苏女士要求支付违约金的主张予以驳回。宣判后,双方当事人均未上诉,该判决现已生效。

●法官说法

本案属于携宠租房引发的房屋租赁合同纠纷。房客主张合同期满后,房东拒不退还押金,起诉要求房东返还押金。房东主张房客擅自饲养宠物,违反合同约定,应支付违约金;宠物造成房屋内物品受损,应当赔偿损失。

对于养宠物是否构成违约,法院在审判过程中将审查考虑双方的租赁合同:有约定的情形下,如果双方约定禁止饲养宠物,则租户应严格遵守合同约定,私自养宠可能构成违约,需要承担违约责任;如果双方对承租房屋内饲养宠物的品种、数量、方式等存在明确的约定,租户也应严格遵守,否则即构成违约。如果双方对承租房屋内养宠行为未作出约定,则无法认定租户饲养宠物构成违约。

对于宠物造成的损失赔偿问题,法院会审查考虑宠物所造成的损坏是否是正常使用造成的。如果是正常使用造成的磨损,如沙发中的折痕等物品使用过程中的自然损耗,属于出租人出租房屋后可以预见的自然使用磨损,相关损失承租人无需承担赔偿责任。如果是非正常使用造成物品损耗导致无法使用、需要更换或维修的,如床单、沙发因宠物撕咬造成的破损、墙面大面积污渍等,房东可以主张赔偿。至于具体赔偿金额,会根据物品价值、需要更换、维修必要性、损坏程度、原物品折旧程度酌情予以认定。

场景二

与宠共住,宠物行为要管理

冯女士与张先生系同一单元同层邻居。冯女士主张张先生持续将流浪狗带至家中饲养,截至目前已经在家中同时饲养有十多只流浪狗,该行为对自己的生活造成了极大影响。如:清晨和半夜犬吠声不断,严重影响睡眠;楼道间异味弥漫,影响居住体验等。为此,冯女士以排除妨害为由将张先生起诉至法院,要求张先生迁出所饲养的宠物,清除垃圾,消除虫害,打扫楼道卫生。

审理过程中,张先生表示自己家中确实收养有五只流浪狗,但其平日关门闭户,饲养的犬只并不会影响邻居家的正常生活以及楼道内的公共卫生环境,楼道内及邻居家的异味、虫害等并非是自己养狗造成。

为查明相关情况,法官前往现场勘查。经走访发现,张先生收养有数只流浪狗,有限的居室空间无法满足犬只的正常活动需求,犬只在室内时有吠叫、奔跑、随地大小便,且张先生家中堆放有大量垃圾、异味弥漫,张先生居室外的公用楼道内亦有垃圾、异味以及蟑螂等虫害,且不时能听到犬吠。

最终,经法庭主持调解,张先生同意将居室内全部流浪狗送往别处安置,并清除家中及居室外堆放的垃圾、消杀蟑螂和跳蚤等虫害,承诺日后保持室内清洁和楼道清洁。

●法官说法

本案是与宠物相关的“卫生环境”问题引发的邻里纠纷。冯女士认为张先生多年在家中饲养流浪宠物,不注意对宠物行为及宠物卫生的管理,宠物粪便不及时清理,家中、楼道垃圾堆积,导致虫害滋生、楼道卫生条件极其恶劣,严重影响己方的正常生活。

对于家里饲养宠物是否影响了邻里关系。法院认为,不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。因此,在审理相关案件时,将主要考虑两点问题:一是养宠人虽在家里饲养宠物,但不意味着在家里可以恣意妄为;宠物主人应尽力管理宠物在家中奔跑、深夜吠叫的行为,以减少对邻居的正常生活及安宁的影响。二是养宠人使用公共空间时,要为邻居使用公共空间提供便利,如保持公共空间卫生、及时清理宠物垃圾等,不能影响邻居对公共空间的使用。

本案中,双方为同一单元同层邻居,张先生虽是在自家饲养宠物,但对宠物行为没有做到正确管理,对宠物卫生没有做到及时清洁,造成楼道异味弥漫,虫害滋生,影响了邻居的正常生活,也影响了邻居对楼道公共空间的使用体验,故冯女士作为同层邻居有权要求张先生排除妨害,即清退宠物、消杀虫害,打扫室内及楼道卫生。法院在现场勘验以及与张先生沟通后,支持了冯女士的诉讼请求。

法官提示

宠物很可爱,但也存在异味,可能存在破坏屋内物品、乱吠影响邻居安定等问题,作为一名合格的“铲屎官”,需要注意哪些事项?

●携宠租房

在携宠承租房屋时,应当:选择房东同意饲养宠物的房源,不能私自或暗自养宠;全面如实地告知自身养宠情况,征得房东的同意。在饲养宠物的过程中注意维护好租赁房屋,铺设地垫、沙发保护套等,尽量避免宠物对室内家具、装饰装修等造成损坏,及时清理宠物粪便、毛发等,保持屋内空间的整洁。

●与宠同居

“铲屎官”在自住房屋内饲养宠物,首先应选择符合相应管理规定的宠物,不要饲养禁养宠物。以宠物犬为例,养犬规定,对于犬只类型作出明确要求,养犬人需要办理犬证、文明养犬;其次,应定期打疫苗,保证宠物健康,保持室内卫生的干净、整洁,为宠物提供良好居住环境的同时,也避免出现异味泛滥、蚊虫滋生;再次,应维护公共区域的安宁和整洁,带宠外出,戴好牵引绳、及时清理粪便,避免宠物伤人或者污染环境;最后,以负责终生的态度对待宠物,避免随意遗弃宠物,造成流浪宠物任意繁衍、大量聚集,同时在选取宠物时也可以优先选择领养方式。

宠物是人类的好朋友,做合格“铲屎官”,要明白饲养宠物更多的是责任,牢记上述“养宠小贴士”,避免因饲养宠物产生矛盾纠纷。在遇到类似纠纷时,也需从客观出发,换位思考,充分沟通,理性协商,妥善解决问题。

据《北京青年报》

