

编者按

现在的房子都是高价,放眼看身边房奴成群。当业主们将辛苦挣来的血汗钱换来蜗居一处,却仍避免不了因房子带来的烦心事。要么迟迟不给办理房屋产权证,要么物业动不动以不卖电和水相挟,而当业主欠缴物业费时物业竟将房子交给他人居住……除了质问居高不下的房价,我们还要问问开发商凭什么?物业凭什么?

住了十几年的房子成了别人的

他们17年前购买的房子,已经住了十多年,日前竟被告知房产已在别人名下,且被抵押贷了款。这始料未及的一幕,让家住长沙留芳岭的陈先生等居民慌了神。

房产证一直没办下来

据陈先生等购房者介绍,从1994年至1996年,他们8位居民先后购买了湖南长沙湘东工贸总公司(下简称湘东工贸总公司)、长沙市北区房地产管理局合资建房办公室(下简称北区合资建房办)位于长沙市留芳岭17-21号南栋的11套房。

“北区合资建房办法人代表和湘东工贸总公司法人代表是同一人,叫胡建东。”陈先生介绍,1994年12月,他购买了两套房,房子位于留芳岭南栋的506室、507室。“两套房,共花了23万多元,这在当时不是一笔小数目,是我们一家人多年来的全部积蓄。”拿出当年的购房合同及房款收据,陈先生告诉记者,他分两次付清了房款。记者看到,在陈先生手中这份购房协议书上,湘东工贸总公司承诺:房屋产权证在1995年12月底之前一定办妥。

“但直到我们住进去后,房产证都没办下来。”陈先生说,在房子卖出去后不久,北区合资建房办就撤消了。后来他们就向湘东工贸总公司要房产证,对方却一直“打太极”,而住进房子后,他们也没太在意房产证的事。

前不久,陈先生去长沙市住房保障局咨询办理房产证的相关事宜,意外得知小区11套房都已经在别人的名下了,还被抵押了。这一惊人发现,顿时在留芳岭小区炸开了锅……

11套房子被多次转卖

“明明是我们花钱买的房子,怎么变成了别人的呢?”家住留芳岭南栋104室的陈女士心急如焚。她说,房主是她公公黄瑞林,多年来,这里一直是他们一家三代人的栖身之所。

从长沙市住房保障局房地产档案馆调出来的相关资料显示:2009年6月2日,湘东工贸总公司竟然又将留芳岭17-21号



10月9日,长沙市开福区留芳岭17-21号南栋,居民吴女士向记者展示当初买房时的协议书。

南栋这11套总面积达600多平方米、已有产权证的房产低价转让给了王某,转让价122万,转让理由是“为便于统一管理使用”;2010年8月31日,王某又将这11套房转给了陈某,转让价139万,其中首期房款4万元支付后,余下的135万元由银行按揭方式付清。

“房子被多次转让,我们住在这里,却从没见过买房人来上门看过房,要不是这次无意中打听到,我们还一直蒙在鼓里呢。”陈先生等人认为,11套房的转让过程很蹊跷。更让他们生疑的是,开发商(湘东工贸总公司)找不到人,两次转卖房屋中的房产购房者一人手机是空号、一人手机号码一直关机,像人间蒸发了般。

房子很可能面临拍卖

“按揭是在广东发展银行长沙分行办的,用这11套房产作抵押。听银行的工作人员说,办了按揭后,他(陈某)根本没向银

行还贷。所以根据协议,这11套被抵押的房子很可能面临拍卖。”据陈先生介绍,目前,该银行已将陈某作为被告方,向长沙市芙蓉区法院起诉了。而广东发展银行长沙分行有关工作人员,听明记者来意后,以“不清楚情况,现在很忙”匆匆挂断了电话。“我们早在十多年前就交了钱买下这11套房,后面的转让应该是无效的,他(陈某)把房子抵押,更是侵害了我们的合法产权权益,我们希望通过法律途径,确认这11套房屋归我们所有。”陈先生说,9月29日,他们8位购房者已经委托代理律师,向芙蓉区法院递交了《第三人参与诉讼申请书》。“还不知道能不能作为第三人参与诉讼,如果不能参与诉讼,我们很快就要搬离住了十多年的地方。”陈先生等人焦急地等待着,度日如年,也懊恼不已。“房子我们都已经住上了,而且这么多年了,还有购房协议,哪料到会遇上这样的倒霉事呢?”

■记者 陈月红



长沙市开福区留芳岭17-21号南栋。

傅聪 摄

律师建议

购房者要督促开发商备案登记

“不少购房者认为,交齐了房款,签订了购房合同,就可以高枕无忧了,忽略了购房合同的备案登记环节。”湖南万和联合律师事务所李健律师表示,因忽略购房合同的备案环节,潜在的风险被忽视,往往可能造成不必要的大麻烦,如遭遇开发商一房两卖的现象。

李健介绍,购房者签订商品房预售合同后办理了登记备案手续,只要手续合法,便获得了对抗第三人的效力,如果开发商将预售给购房者的商品房再次出售,其后一预售合同就不能办理登记备案手续,能有效杜绝开发商一房两卖的现象。李健律师认为,房产销售公司——湘东工贸总公司已涉嫌“一房二卖”,应承担相应的违约损害赔偿赔偿责任。

相关新闻

买了新房没住,物业喊别人住了

律师:住户可要求物业恢复房屋原貌并索取房租

购买近4年却从未住过的新房内竟摆满了家具和生活用品,屋内到处是有人居住的痕迹。9月30日,星沙博雅湘水湾的业主邓先生来到新房,被眼前的一幕吓了一大跳。

物业公司则称,因为邓家楼上的房子出了问题,而一直联系不上邓家人,所以让维修工人住进了邓家。邓先生表示“这理由也太牵强了”。

新房住了5个陌生人

邓先生和妻子华女士在外地工作,两人准备趁国庆假期装修一下新房,以待举办结婚喜宴时用。9月30日下午,两人赶到位于博雅湘水湾2栋505的新居。

走到家门口,邓看到自家防盗门的把手坏了,心里直犯嘀咕。当他打开门后,他和妻子惊呆了:二房二厅的毛坯房内家具样样齐全,简易木板床、桌子、挂满了衣服的晾衣架、婴儿床,差点让两人以为走错了门。

邓先生赶忙叫来物业公司负责人询

问情况。一名叫张勇的经理说,因为邓先生拖欠了物业费,房子现在归物业公司的员工住。

“住我房子的老人说,他们一家五口是今年5月份搬进来的,老人的女儿女婿就在博雅湘水湾小区里做建材和装修的生意。”邓先生说。

电卡也被人充了钱

见自家房子被人占用,华女士突然回忆起,自己曾收到过2条由长沙市电业局发来的充值短信。第一次是今年5月份,第二次是9月28日。9月28日的短信显示:尊敬的客户华**您好,您已缴纳电费50元。如有疑问,请致电95598咨询。

华女士说,当时以为是骚扰短信,没在意就删了。因为电卡一直在她手里,而且是一表一卡,其他人不可能往我家的卡里充钱啊。

邓先生的这套房子于2007年下半年

购买,交付了十几万元的房款之后又交了6个月的物业管理费。因为邓和妻子都在外地工作,房子装修一事一直搁置着。“我们确实是从2008年5月至今都没有交物业费,大概欠了2100块钱左右。但是,他们也不能把已经交付的房子转给他人使用啊。”邓先生很气愤。

物业让维修工住了

对于新居遭他人暂住一事,小区物业公司负责人张勇称,业主3年都没交过物业费,也没有回来办理门禁系统等事宜的手续,他们每个月都会打电话给业主,但是电话一直不通。从6月1日起,物业公司就让维修工住了邓先生的房子。张勇称,让维修工人住也是因为邓家楼上业主家房子有问题,现在维修工已经搬出了邓家。

然而,华女士称,并不存在电话无法接通的问题,连电业局的短信都能收到,电话怎么可能不通?

律师说法

物业公司无权将业主房屋转给他人使用

湖南海天律师事务所的李春光律师称,物业公司以业主未交物业费或电话打不通为由将其房屋转给他人使用的行为属于无权处分行为,在法律上说是无效的。物业公司应通过正当程序向业主索要物业费,而不是将其房屋转给他人使用。

邓先生要做的第一件事就是从物业公司收回房屋,并要求物业公司恢复房屋原貌。其次,邓先生可向物业公司索要房屋转租期间所得的房租。若房屋在转租期间遭人破坏,邓可要求物业公司赔偿相关损失。

■记者 王为薇 实习生 苏腾