

法润三湘

法治润民心 公正铸国魂

破局

娄底湘中公证处助力解决危房收购难题

湖南法治报全媒体记者
罗霞 实习生 刘畅 通讯员
彭雪娇 肖欢

盛夏8月,万物争荣。

娄底市娄星区长青街道某房产项目工地,一派热火朝天的建设场景。

此前,这里两栋建筑楼房还处于破败不堪、环境恶劣的状态。尽管娄底市某公司提出愿意收购这些房产进行开发,但长达近10年协商一直未果。直到2023年5月,这场历经曲折的房屋收购才最终尘埃落定。

“这件事能够成功,关键在于我们邀请了公证机构介入事中、事后的事务处置,既保证了公平公正,又维护了开发商与业主的合法权益。”娄底娄星区长青街道办事处人大联工委主任王全感慨地说。



2023年5月,公证人员在现场查看腾房进度。

多年拉锯战

数年前,娄底某公司在娄星区购买了一块土地,正处于开发建设阶段。考虑到整体美观和布局,公司计划一并收购附近两栋老旧楼房,以实现整体开发。

这两栋楼房年久失修,其中一栋建于20世纪70年代,部分房屋已经严重的漏水和掉漆。

尽管条件如此,公司与两栋楼房共28户业主进行了长达多年的谈判,部分业主态度摇摆不定,耗费了大量的时间和精力,也始终未能达成共识。

这场拉锯战自2014年起,集中持续在2019年至2022年。最终,公司放弃两栋楼房收购,对已购土地进行单独开发施工。

然而,部分业主却向政府部门反映,称施工影响了他们的居住环境,要求立即停工。还有业主表达了强烈出售房屋的意愿。

公司不得不暂时停止施工。其间,公司仍需承担一定的工程费用,损失日益增加。

“业主联名给我们送来了

书面报告,请求政府出面谈判,让开发商收购房子。”2023年2月底,王全收到多名业主的联名报告。

王全多次与业主及开发商沟通协商后,双方达成初步协议:开发商愿意以统一价格收购两栋楼房。

但新的问题又摆在面前。如果签了协议,开发商不能及时支付房款如何保障业主权益?如果有业主反悔又该如何维护开发商的合法权益?

此时,王全想到或能引入公证机构介入,作为第三方保持中立,作为沟通双方的桥梁,保障双方权益。

他联系了湘中公证处,对此项目提供全程公证服务,为这个曾一度陷入僵局的项目带来了转机。

半份协议书

证处接到这一工作任务后,考虑到此案拖延时间长,人员涉及面广,经济利益多样等方面的复杂性。湘中公证处负责人曾赞向市司法局副局长赵晚村专题汇报。市司法局立即组织召开会议,深入剖析项目的核心要点,分析实施过程中

可能遇到的复杂难题与潜在风险。决定成立专门领导小组负责此事,刘育龙便是其中一名公证员。

他们分别与开发商代表、业主进行了10余次会面,希望全面了解双方的诉求与期望。

刘育龙告诉记者,业主意见需求多种多样:有对继承问题导致的购房款分配异议、房屋实际面积与产权证不符要求重新计算,以及基于楼层、朝向等因素希望获得更高收购价格等等。

公证人员一方面耐心沟通和多角度向业主分析相关利弊,另一方面积极向开发商反馈诉求,努力寻求可协商的解决方案。

“不管是否同意房屋收购,房屋产权确认都是非常必要的。要保护业主权利,首要任务便是先明确房屋的产权情况。”为此,公证处派出公证人员与28户业主沟通,进行细致地筛查与核实。

核查情况更让公证人员感到棘手。部分业主已故,其子女居住分散;一些业主身处海外,暂时无法回国;房产证与国土证信息不匹配;部分业主仅有房产证,缺少土地使用权证;还有业主已售房屋但过户手续未

完结。

公证人员甚至发现了半份协议书的情况。“两姐妹共同继承自母亲的遗产,她们各自拥有一半产权。姐姐愿意出售,而妹妹则不愿意,这就产生了之前她们与开发商签署的半份协议书。”

为确保产权明晰,公证人员多次前往不动产登记中心、档案馆和民政等部门,核实业主和房屋等信息。

全面了解情况后,公证人员协助业主办理了相关手续。对于已故业主,鉴于房产多以夫妻工龄折算购买,依法应视为夫妻共同财产,公证人员陪同其家属办理继承过户;对于房产证与国土证信息不符或过户未完成的情况,公证人员上门服务,办理公证并完成过户登记。

搭建信任桥梁

尽管此时业主与开发商已达成了初步共识,但由于长期的分歧和不信任,项目的推进依然充满挑战。

“公证处作为独立的机构,依法独立行使公证职能,能够保持中立,不偏袒任何一方,在双方沟通中起到了桥梁作用,而且是我国法律规定的提存机构,具备专业性和权威性。”为了让双方安心交易,曾赞建议在解决涉及大额资金交易、产权转移、复杂利益分配以及存在信任危机的纠纷时,采用提存公证的方法,将收购款项打入公证处提存账户,确保资金安全。这可以消除业主们对于款项被挪用或无法及时支付的担忧,增强他们的信任感。



公证人员现场办理相关公证手续。

开发商与业主均接受此方案。但考虑到项目收购的复杂性和不确定性,前者希望分4次支付房屋收购款,而业主对开发商的财务实力和项目执行能力存在一定的疑虑,担心在交付产权证和快速腾房后,购房款无法及时到位。

“如果业主反悔,将为开发商带来巨大损失;如果开发商不及时支付收购款,又会损害业主的合法权益。在协议签署和过户过程中,我们必须确保每一个环节都万无一失。”曾赞表示,在充分考虑双方需求的情况下,公证人员又对收购协议进行了10余次修改。最终双方在付款方式、时间节点和违约责任上达成一致。

2023年4月,双方在公证员的见证下签署了《房屋买卖合同》。

办理完委托公证,开发商将购房款的20%存入公证处的提存账户。

当业主开始腾空房屋时,公证人员又遇到了新的问题。

一些年长的业主因家中物品众多且不舍丢弃,可能无法在协议规定的时间内完成房屋腾空。公证人员迅速采取行动,一方面与街道办紧密沟通,安排人员和车辆协助腾房。另一方面,耐心督促业主尽快整理物品,确保腾房工作能够顺利进行。

最终,所有业主的房屋在2023年5月中旬全部腾空。

随后,开发商将80%的购房款存入公证处账户。月底,房屋顺利过户至开发商名下,公证人员将提存账户中的款项依照协议转入业主账户。

仅用两月余,项目圆满完成。不仅确保了法律程序的顺利进行,也为业主和开发商之间建立了信任的桥梁,为当地营商环境贡献了公证力量。