

这里面是否存在猫腻,需要相关部门调查。



核心报道

“会所”之争

到底是“住宅”还是“会所”？ 金德茂花园31号楼身份成谜

开发商跑了,小区业主和购房人各执一词,最终归属等待法院判决

在金德茂花园小区的居民看来,31号楼就是他们的“会所”,“买房时开发商有承诺,购房合同有注明,里面还建好了棋牌室、游泳池。”

但在南京市民江坤看来,31号楼的2~3层却是他的“私有房产”,“我不仅支付了888万元房款和100多万元税费,还拥有合法的房产证、土地证。”

金德茂花园是南京江宁的一个普通小区,原本平静的家园,却因为31号楼,从2006年至今官司不断。小区居民要“夺回”属于小区业主的会所,江坤则要“保护”自己的私有房产。而南京市江宁区规划局对于该房性质由“住宅”变为“会所”的“变更函”,更使得此事扑朔迷离。

如今,小区业委会状告开发商的诉讼已经进入再审程序,还处在“查封”状态的31号楼,最终归属如何,正等待江宁法院的宣判。

现代快报记者 田雪亭

疑点重重的身份

规划局下发更正函 住宅楼变身“会所”

余克强的律师向江宁房产局调取了一份《房屋所有权登记表》,在这份登记于2005年8月的表中,“设计用途”一栏标注的是“非住宅”三个字,但是“非”字上面给划了一条线,并加盖了一个长方形的章。

而在此前江宁区规划局于2004年1月17日颁发的《建设工程规划许可证》中,则明确将31号楼命名为“31#住宅”。同年6月份,由国土部门颁发的土地证中,也表明31号楼的地类用途为“住宅”。

但到了2008年5月份,江宁区规划局却下发了一份《关于更正“金德茂花园”31#楼项目名称的函》(以下简称“变更函”)。该函称:2005年江宁区规划局在办理金德茂花园31#楼规划验收时,将项目名称命名为“31#住宅”。后经调查核实,“根据项目规划总平面、施工图等,31#楼功能为会所。因此,现将建设工程规划许可证中项目名称‘31#住宅’更正为‘31#’,功能性质为会所。”

据了解,在“住宅”变更为“会所”前的4年中,登记在开发商名下的31号楼已经历了房屋抵押、买卖和法院的多次查封。

建设费用 早已纳入购房成本

“会所的成本早就算到了我们的房价里。”余克强的律师向记者出示了江宁区物价局于2008年7月4日出具的一份说明,“我局批准的每平方米3190元的预售价格中,已包含会所的建设费用229.61万元。”

余克强的表示,“仅凭这个,就能说明会所是我们的。”

江坤却有不同意见,“我买房子的时候,就是住宅,产权人是金德茂公司。根据法院的裁定过户完,我就是房主了。新办的房产证上也明确写明,我是房主。”

很显然,造成31号楼有两个“房主”的原因,就是规划部门对于楼房身份的“变更”。

对此,记者向江宁区规划局了解时,工作人员表示,该事比较复杂,“还是等法院判决后再说吧。”

专家点评

“住宅”变“会所” 里面的名堂可不小

“别小看这两个字的变化,里面的名堂和后患可不小。”南京大学法学院教授肖泽晟接受现代快报记者采访时表示,类似的情况并不罕见,“背后往往隐藏着巨大的经济利益。”

他指出,在土地出让中,作为住宅用地的出让金远远低于商业用地的出让金。假如政府是以“住宅用地”出让给开发商,而开发商却以商业用房对外销售并得到认可,就能获得巨大利益。“当然,规划局误将‘会所’写成‘住宅’,也不是不可能。但这样的话开发商利益会受损,为什么在四年多的时间里都没有去纠正?”

肖泽晟认为,此事中,业主和江坤都是受害人。一方面,开发商将会所的建筑成本列入住宅成本,又没有按约将会所的产权过户给业主,实施了侵犯业主权益的行为;另一方面,正是因为信赖规划许可证和房产登记簿记载的真实性、合法性和有效性,江坤才按照法院裁定支付合理对价后取得31号楼产权,应受《物权法》保护。“如果仅仅凭借规划部门的一纸‘变更函’就推翻这一合法取得的房产,市场交易的安全、现有法律关系的稳定性和行政行为的公信力将荡然无存。”



在小区业委会主任余克强看来,31号楼是业主的“会所”

业主眼里的会所

“属于我们业主的会所, 为啥被查封?”

每天早上出门,余克强都会绕到31号楼那边去看一眼,“就在我家房子前面不远处,走过去就几分钟,很方便。”

余克强是金德茂花园小区的业委会主任,和前任主任一样,他在任期间最大的一项任务,就是夺回属于小区业主的“会所”。

一栋“标准”的会所楼

“你看看,这不是一栋标准的会所楼?”2月17日,在余克强的带领下,现代快报记者来到了31号楼外面,楼房共有五层,外墙已经有点破旧,大门紧闭,冷冷清清。

这个小区位于江宁区佛城东路,余克强说,“刚开发的时候,大概是在2003年前后,周边很荒凉。”他和其他业主一样,在售楼处被销售人员介绍的会所吸引,“有效果图,很漂亮,健身房、游泳池、棋牌室、阅览室……都有。”

已经退休的余克强看中了小区的环境,“很安静。最主要的是有会所,可以不用出小区,享受便利。”

在余克强给记者出示的购房合同中,有一张《附件》,明确写明了“VIP会所”,上面标明,在会所内将会设置咖啡座、商务餐厅、水疗房、壁球馆、桌球室、24小时便利店、洗染中心等。

金德茂小区物业中心的主管马学科也向现代快报记者证明,此前,31号楼的确设置了诸如健身房、壁球馆、乒乓球馆等设施,很多小区居民都有VIP消费卡,享受了会所的一些服务。

江坤手中的房子



江坤也感到冤枉,花千万买了个麻烦不断的房子
现代快报记者 辛一摄

“我花钱买的房子, 怎么成了别人的会所?”

江坤是个生意人,打拼多年,怎么都没想到,会栽在这栋31号楼上,“先后投入了1000多万元,至今,房子不能住,不能抵押,也不能卖,却每天都在缴纳不菲的物业费、水电损耗费。”

300万借款引发纠纷

2006年4月份,在朋友的引荐下,江坤认识了金德茂公司的老板曹某。因急需资金,曹某向江坤借款300万元,并提供了登记在其公司名下的31号楼作为担保。之后,双方在江宁区房产局办理了房地产抵押手续,“31号楼的房产证、土地证上标注的均是‘住宅’。”

后因金德茂公司无法还款,江坤诉至法院,并申请法院查封31号楼。

2007年底,金德茂公司仍然无法还款,江坤启动执行程序,要求法院对查封的房产予以拍卖。

2011年初,法院对31号楼拍卖,两次流拍。最终,江坤以拍卖底价888万元,购买了31号楼中的2~3层。

在缴纳了房款及100多万元税费后,2011年4月,江坤根据法院裁定,拿到了两层楼的房产证和土地证。房产证上显示,所有权人为“江坤”,房屋性质为“私有房产”。

但令江坤不解的是,房屋规划用途一栏,却成了“会所”,“在金德茂公司名下时是‘住宅’,怎么转到我手里就成了‘会所’?如果2~3层是会所,别的楼层的房子就不是会

所吗?其他楼层的房子,早就被转让了。”

不是被告的“第三人”

事实上,从2008年开始,江坤便因为这栋楼房,不得不对接不断的诉讼。

2008年7月14日,在高淳法院准备拍卖31号楼时,小区业委会向高淳法院提出了执行异议,认为31号楼是小区的会所和物业用房,产权属于全体业主,“只是因为江宁区规划局、江宁区房产局的错误行政行为,导致错误登记为金德茂公司名下的住宅”。但其异议申请被法院驳回。

2009年6月,业委会再次诉至法院,状告金德茂公司,要求确认会所的所有权为全体业主。但法院再次以诉求证据不足,驳回了其请求。

“我虽然不是被告,但跟被告没什么区别。”尽管每次被告都不是江坤,但因为金德茂公司及其老板“失踪”,法院每次都是缺席审理,而作为“第三人”的他,成了唯一回应此事的人。

2012年,业委会向南京中院申请再审。南京中院以原审“认定事实部分不清”为由,撤销了高淳法院的判决和此前中院的终审裁定,指定由江宁法院重审。

会所先被查封又被拍卖

2006年10月份,金德茂花园的开发商南京金德茂置业有限公司(以下简称“金德茂公司”)与业委会达成了一份协议,约定将小区会所(2445.63平方米)及其配套设施移交业委会,供业委会无偿使用,经营收益归全体业主。

“但不知道怎么回事,我们的会所被法院查封了。”对于查封的时间,余克强表示记不清楚了,“但法院并没有通知我们业委会,只在门口贴了一个查封通知。”

根据法院判决书的记载,江宁法院查封31号楼的时间,是2006年7月。此前的6月份,南京中院也对该房产予以查封。

法院执行局一位法官表示,查封通知会下发给产权人,“产权人是金德茂公司,怎么可能通知业委会?”

但是,业委会并没有理睬这个查封通知,他们继续使用会所,并将其中一层租了出去。

2007年,高淳法院做出了裁定,决定对金德茂小区31号楼进行拍卖。小区业委会获悉后,向多部门反映,并向法院递交了执行异议。