

房产证办在死人名下之后……

几番诉讼,综合楼成了“无主房” 法院认定产权,依然办不了房产证

□ 记者 曾梅 文/图

20多年前,界首劳动建筑队参与建造一栋4层综合楼,并分得其中1088平方米房屋。法人代表石某去世后,其妻子郭某以石某的名字办理了房产证,并代其收租获利。此后,在经历房产局“一女二嫁”后,房屋处于“无主”状态。

后来,法院认定房产归公司所有,并判处非法收租获利的郭某有期徒刑5年,但这期间,郭某仍在持续收租。如今,尽管认可房屋归属劳建公司,但界首市房产局仍无法给该公司发房产证。

A 房产证办在死人名下

近日,市场星报、安徽财经网记者来到界首市中原路,见到了这座陷入10多年纷争的房产。这是一栋4层建筑,如今一楼门面已经变成农资产品的销售店铺,楼上基本处于闲置状态。

余继南,是界首市劳动建筑工程公司负责人之一。他向记者介绍说,1985年5月,他承担界首市劳动局下属集体企业——劳动服务公司建筑队的领导工作。成立之初,建筑队准备开发当地环城乡蔬菜大队一处闲置多年的空地,用来建设综合办公楼。拿到主管部门批复后破土动工,1988年竣工。建筑队拿到了其中的1088平方米房屋。

1994年,建筑工程队变更为界首市劳动建筑工程公司(以下称“劳建公司”),法人为石某,渐渐地公司进入正轨。

2002年8月25日,石某因病去世,正当大家陷入悲痛之际,突然听到一个震惊的消息。“石某的妻子郭某,把公司的这处房产办了房产证,而房产证是落在已经去世的石某名下。”余继南说,界首房产局是8月27日受理郭某的申请,所有审批环节也在一天内走完程序。

B 变更权属房产陷入“一女二嫁”

采访中,余继南和同事都表示不可理解:郭某如何在一天之内将房子办在已死去的人名下,这个产权证是怎么办下来的呢?为此,劳建公司职工找到界首房产局,得知是郭某到社居委、街道开了证明,房产局当天将房产证发放给她。

半个多月后,余继南和同事以公司名义,向界首房产局申请房屋产权初始登记,但这期间却出现了意外。

“房产局应该先注销石某非法获得的房产证,再重新给劳建公司办理,但当时的房产局却直接把石某的房产证变更为劳建公司,连编号都没改。”余继南说,也正因为此,劳建公司的员工们才走上了长达10余年的维权路。

余继南说,建房之初,建筑队并未办理土地使用证,于是劳建公司向界首市国有资产管理局打报告,由该局调查核实后,以文件形式确认综合楼产权属于劳建公司集体所有。

得知这一消息后,郭某向界首法院提起行政诉讼,状告房产局,于是法院判界首房产局给劳建公司办理的房产证无效,但产权到底归谁,却并未明确。



陷入纠纷的综合楼

C 几番诉讼综合楼成了“无主房”

2004年1月,界首房产局作出《关于注销石某房地产权证的决定》,但没想到郭某通过行政诉讼撤销了房产局的决定。

为此,界首房产局再次走访调查,在查阅档案后认为,石某的亲友代替其申请登记上述权属时,未如实提供原始(建筑队与蔬菜大队的)合建协议,并隐瞒了石某已经死亡的事实,导致房产局为其核准登记并颁发了综合楼房产证,根据

《城市房地产权属登记管理办法》规定,于2007年3月再次作出《关于注销石某房地产权证的决定》。

郭某请求撤销房产局决定被拒绝后,向界首和阜阳市两级法院起诉,均败诉。

至此,劳建公司和郭某分别持有的综合楼房产证,一个被法院判决无效,一个被注销,综合楼一时间成了“无主房”。

D 法院认定产权依然办不了房产证

既然已经注销了石某的房产证,为何作为投资建设方的集体单位——劳建公司还拿不到房产证呢?为此,余继南与同事们进行了长达8年的上告,但效果不大,而在此期间,综合楼所有的租金收入,仍然全部被郭某所持有。

2010年9月,界首市政法委牵头房产局、公安局等多部门召开会议,由房产局调查违建、公安局补充侦查郭某(曾任劳建公司会计)职务侵占案件的证据。2013年5月,当地法院裁定郭某犯职务侵占罪,判处有期徒刑5年,并追缴其违法所得(综合楼租金)42万余元。

在郭某职务侵占被判刑的这份判决书上,记者看到,法院认定:“本案所涉综合楼是劳建公司自筹资金合法建造,早在1991年就建成并投入使用”,劳建公司“就依法取得该楼房的所有权,未进行权属登记并不能否认物权的真正归属、否认其拥有合法的财产权利”。

E 房产局:土地已收归国有,无法办理房产证

既然侵占事实已经由法院判定,当事人已经服刑,法院也认定劳建公司对这栋综合楼的所有权,那么,当地主管部门界首市房产局为何仍迟迟不给劳建公司发房产证呢?

10月15日,市场星报、安徽财经网记者来到界首市房产局,该局党建办负责人王伟就是当年为郭某办理房产证的当事人。

“当初,郭某确实向我们提供了虚假材料。”王伟坦言,正是这些虚假材料使得界首房产局为她办理房产证。“后来我们发现给石某办理的房产证是有问题的,几经周折,也将这份房产证予以注销。”

以为事实已经调查清楚,余继南和同事们再次来到界首房产局,要求办理房产证,却被告知,这栋综合楼依然属于无产权单位。“房产局说,必须由法院出具产权证明,但法院说判决书上已经说明了,不需要再做产权证明。”余继南说,房产局和法院的回答,让他们不知该如何是好。

事实上,更让劳建公司职工们无法接受的是,在争取产权的10几年,甚至在郭某被抓之后的5年里,综合楼的租金仍全部落入郭某之手。

“由于5家商户中有3家跟郭某有亲属关系,因此虽然郭某被抓,但商户拒不搬走,还不断地把租金交给郭某。”余继南说,不仅如此,法院虽然已经判明,但并未积极追缴其违法所得的42万元租金,也未联系相关部门对被侵占的房屋进行扣押、封存,“法院给我们的理由是,对方无偿还能力。”

今年10月15日,劳建公司部分职工将5家租户告上法庭。

王伟称,房产局认可这处房产属于劳建公司,但并不能给劳建公司发放产权证。

“当年办理房产证不需要出示土地证,但在多年纠纷之后,修改后的现行法律要求必须出示土地证,而如今这块土地已经收归国有,因此,劳建公司要为这块土地之上的房屋办理产权证,房产局是不能办理的。”王伟称,现在这处房产处于未确权状态,虽然法院在判决书中认定房屋归属为集体所有,但并未作为判决内容,所以尽管这处房产实际上就是集体(劳建公司)所有,但并不能为其发证。