

别墅售出11年 开发商起诉购房无效

开发商称卖出的房屋未取得房屋销售许可 法院最终判开发商败诉

别墅现房已经售出11年,位于沈北新区沈北路的翔凤山水国际小区开发商却一纸诉状将购房者告上了法庭,要求认定当初签订的认购书无效,理由是自己卖出的房屋至今未取得房屋销售许可,而且要求购房者承担诉讼费。法院最终判决开发商败诉。

而诉讼背后,是开发商要将规划审批的别墅改成洋房,这栋已经被售出的别墅在要修改审批的地块儿上;而在未取得新的规划审批的情况下,开发商就启动了洋房的建设并已经有洋房封顶!

一次性交款近300万 买套别墅样板间

2007年,老程在位于沈北新区沈北路的翔凤山水国际小区购买了一栋别墅。

“我当时也在那儿附近有生意,这个项目距离沈北新区政府挺近的,就看好了。买的是他们的别墅样板间,相当于现房,讲好了里面的家电家具等全都赠送,我也省得装修了,整个别墅是340多平方米,全下来298万元多,一次性交钱还可以免两年的物业费。”

2007年10月14日,老程和开发商签订了《房屋认购书》,认购书的末端标明了当日老程一次性交付了298万余元人民币的购房款;2009年1月31日前交房交钥匙。

2007年12月16日,双方又签订了《翔凤山水国际1号别墅样板间认购补充协议书》,承诺2009年1月31日前办理房屋的销售许可,并签署正式的《商品房买卖合同》;开发商同意从老程交款开始到房屋实际交付使用前,按照总价款的50%乘以银行同期贷款利率支付给老程利息。

11年后开发商上法庭 要确认认购无效

交款后不久,老程的生意重心转到了外地,很少回到沈阳。

“回来时也看过,不过他们开发商好像是出了些问题,整块儿地盖了一半儿。我的别墅后面



老程11年前买的别墅已经出现破损。

辽沈晚报、聊沈客户端记者 隋冠卓 摄

是4栋高层,前面一大片没有开发,孤零零的。原来的沙盘上,那些都应该是别墅。”老程表示。

随着时间的推移,老程的别墅无人打理开始变得破败,“没有水、没有电、没有供暖、没有煤气,也没有路,周边环境也非常差,根本没有办法住进去生活。我去时还问过物业,物业也不给我办理入住。但是我没有太担心,一个是我确实也没有在这儿生活的需求,再一个他们不交房还得给我利息呢,我就等着呗。”老程表示。

不过,今年8月,老程却等来了开发商的一纸诉状:“要求确认双方签订的《房屋认购书》和《认购补充协议书》无效;诉讼费由被告承担。”

开发商称未取得销售许可 法院判决认购书有效

开发商状告老程的理由是“该房屋至今未取得房屋销售许可,该认购协议无法继续履行。”

开发商表示2010年7月就通知过老程办理

入住。“开发商这是要抢我的房子啊,虽然房子现在根本住不了人,我也得先占上,我还给销售的和物业的都送了催告函。”

沈阳市沈北新区人民法院审理后认为《房屋认购书》和《认购补充协议书》系双方真实意思表示,不违反法律强制性规定,效力等同于商品房买卖合同,内容合法有效,双方均应恪守履行。该别墅的预售许可证至今未办理系因开发商怠于办理而造成。

今年10月,法院判决驳回了开发商的诉讼请求。判决现在已经生效。

别墅地块改建洋房 开发商未批先建部分封顶

开发商为何要作废和老程的认购书?

11月26日,记者在现场发现,老程别墅的前方已经盖起了楼房,其中一栋7层楼房上面悬挂着“庆祝封顶”字样的条幅。

“在建都是洋房,现在还正盖着,估计明年四五月份开始销售。”售楼处工作人员表示。

售楼处的沙盘上,老程别墅所在的地块儿上都已经摆上了白色的洋房模型。

“我买房子时说我这一片都是别墅啊,现在怎么变成洋房了?”老程找到沈阳市规划和国土资源局蒲河新城分局,并申请了政府信息公开。

11月26日,记者随同老程的朋友一起到沈阳市规划和国土资源局蒲河新城分局了解情况。

“这个项目是2006年取得的建设工程规划许可证,在2007年有过一次变更,将原来的大联排别墅改成小联排别墅,这些在附图都有体现。”规划和国土资源部门的相关人士介绍,“大约在一年前他家就曾经要改规划,但是没批。他们这个修改必须和你们达成一致。”

“之前公安部门也曾经来调查这个问题。规划许可是建筑工程最基础的要件,未经审批就开始施工,那就是违建啊,这么大规模的违建性质很恶劣,我们会向执法部门反映。”规划和国土资源部门的相关人士表示。

辽沈晚报、聊沈客户端记者 隋冠卓

全省14城市今明两天天气

城市	日期	天气现象	气温(℃)
沈阳	今日	多云	2~7
	明日	晴	2~7
沈阳今日空气质量预报			
空气质量指数		50~80	
空气质量级别		优~良	
首要污染物		PM10	
城市	日期	天气现象	气温(℃)
大连	今日	多云转阴	9~3
	明日	多云转晴	8~2
鞍山	今日	多云转雨夹雪	4~2
	明日	晴	4~1
抚顺	今日	多云	2~12
	明日	晴转多云	1~12
本溪	今日	多云	2~5
	明日	多云转晴	3~7
丹东	今日	晴转多云	4~4
	明日	多云转晴	5~5
锦州	今日	多云	3~5
	明日	晴	4~4
营口	今日	多云	4~3
	明日	晴	4~4
阜新	今日	多云	2~14
	明日	晴	1~12
辽阳	今日	多云	3~5
	明日	晴	5~6
铁岭	今日	多云	1~8
	明日	晴	2~8
朝阳	今日	多云	3~10
	明日	晴	4~8
盘锦	今日	多云	3~5
	明日	晴	2~5
葫芦岛	今日	多云	5~7
	明日	晴	4~8

气象数据来源:
中国天气网
中国天气

www.weather.com.cn

冬日里他们给流浪者一个“家”

初雪已至,夜间气温也开始明显下降,可是有些流浪人员却没有一个温暖的家可以回。为了让每一个人都能在寒冬中有个暖和的地方可休息,这些人每天在寒风中坚持巡逻,不再等着人上门求助,他们主动去寻找需要帮助的人,从而给他们一个“家”。

“这件事我们已经进行了3年了。”丹东市救助管理站站长于凤华表示,这几年每到冬天,救助站就会开始在夜间巡逻,今年是从10月31日开始的,从晚上8点开始,持续到晚10点左右,每天救助站工作人员会分成3个巡查组,并且比天冷前加大巡查范围、巡查时间、巡查频次力度。每天出动3辆救助专用车,车上

载着棉衣、棉被、食品和饮用水,主要路线安排在车站、码头、桥梁涵洞、建筑工地、废弃厂房、城乡接合部等流浪乞讨人员集中活动区域和可能露宿区域,这样的巡逻会一直持续到来年3月末或者4月中旬,主要看气温情况,就是希望在天冷的时候不会有因为无家可归在室外被冻伤。

“尤其是有时候会有走失的老人、孩子或残疾人,发现这种情况,会和公安联动第一时间联系他们到现场劝导,先送到救助站,再想办法联系家属。”于凤华说。

辽沈晚报、聊沈客户端特派丹东记者 王晓阳

沈阳晚报“三七养生节”活动还有最后2天

11月10日~30日,沈阳晚报“三七养生节”10余款三七产品底价钜惠,保真保质!到文七堂购买三七类产品可以刷卡

60头三七 原价237元/斤 活动价 157元/斤	30头三七 原价387元/斤 活动价 257元/斤 1斤=257元 3斤=747元	狮子头三七 原价577元/斤 活动价 357元/斤 1斤=357元 3斤=999元	16头三七 原价777元/斤 活动价 立减200元 仅售577元/斤	一级冻干三七 原价1580元/斤 活动价 680元/斤 1斤=680元 2斤=1200元	冻干三七超细粉 原价688元/盒 活动价 498元/盒 买2盒送1盒	三七超细粉 活动价 650元/斤 买2斤送1斤
文七堂即食海参 每斤8-12头 现价:398元/斤 买3斤送1斤	半干海参 原价:1180元/斤 现价:880元/斤	淡干海参 每人限购1套 现价:3980元/斤 买1斤送1斤	精品淡干海参 现价:3680元/斤 买1斤送半斤	极品淡干海参 原价:3980元/斤 现价:9999元/3斤	西洋参(大片) 原价:980元/斤 活动立减200元	丽江红麻片 原价:350元/斤 现价:280元/斤
富硒破壁灵芝孢子粉 半年量 原价:158元/盒 现价:490元/7盒	茅台镇封坛酒53度 原价:1992元/箱 现价:100元/箱	茅台镇原浆酒52度 15年陈酿 原价:2388元/箱 现价:100元/箱	乌拉贡白蜜 椴树蜂蜜 原价:298元/桶 现价:138元/桶(5斤)	宁夏中宁枸杞 原价:38元/斤 现价:25元/斤	紫苏籽油 原价:118元/瓶 买2瓶送1瓶	亚麻籽油 原价:118元/瓶 买2瓶送1瓶

咨询热线 024-62827799 活动地址:沈河区三经街七纬路25号“文七堂” 乘车路线:258路、221路、265路、280路到三经街七纬路下车

活动地址:沈阳晚报广告部一楼大厅“文七堂” 乘车路线:221路、258路、265路、280路、249路到沈阳日报社下车