



调解书不合法, 为何不撤销?

一套房产因涉及两起纠纷被冻结至今

买了多年的房子,因涉及两起房屋纠纷以致无法办理过户,让市民李东住得很不踏实,这些年他一直找法院、信访等部门讨要说法,然而问题总是一拖再拖。日前,经过近五年等待,长清法院终于再审了这起房屋买卖纠纷案,但让李东失望的是,产权问题仍未得到彻底解决。

►存在产权“争议”的鸣泉嘉园3-2-501室。



文/片 本报记者 张帅
见习记者 张展

房子被冻结, 住了5年无法过户

李东告诉记者,2011年7月,他以58万元的价格从石峰手中购得长清鸣泉嘉园小区3-2-501室,根据双方协议,李东先期支付给石峰38万元,等房子过户后,再支付剩余的20万。半个月后,李东搬入了新家,一直居住至今。

“这套房子原本不是石峰的,是他从别人那花28万买的二手房。”李东向记者出示了一份民事调解书(以下简称“116号调解书”)复印件,内容大致为“长清区人民法院于2010年11月11日立案受理了原告石峰与被告樊绪寅、王荣美房屋买卖合同纠纷一案。原、被告于2010年10月29日签订房屋买卖合同,约定被告樊绪寅、王荣美将鸣泉嘉园3-2-501室卖给原告石峰,两被告应在收到款3日内搬出。原告将房款付清3日后,两被告仍未搬出,原告为让两被告腾房并办理过户手续遂将其诉至法院。经法院调解,双方当事人自愿达成协议:两被告于2010年11月28日前腾出房屋,并协助原告办理房屋过户手续。”

法院调解后,樊绪寅、王荣美虽腾出了房子,但一直不配合石峰办理房屋过户。2011年9月6日,石峰向长清法院缴纳了4300元执行费,依法申请强制执行,但时至今日法院仍未执行。对此,李东认为,既然有法院的调解书,即便没有过户,这套房子的所有权也应归属石峰。

协议一份,协议中约定,被告樊绪寅、王荣美在济南市长清区鸣泉嘉园三号楼二单元501室个人所有权房屋一套,以28万元的价格卖给原告石峰,两被告应在收到款3日内搬出。原告将款付开进行了审理。2010年12月22日,原告车明与被告樊绪寅、王荣美签订二手房购房合同,原告购买两被告所有的位于济南市长清区峰山路2336号3号楼2-501住房一套(济房权证长字第

李东说,法官对两份调解书中关于房产所处位置表述不一致质疑。

2012年3月,李东和石峰带着房屋买卖协议与调解书到长清区房管中心办理过户,却被告知该房屋因存在产权纠纷已被长清法院冻结,无法办理任何手续。这让两人很意外,他们随后到长清法院执行局了解情况。“据执行局法官讲,之所以被冻结,是因为樊绪寅、王荣美又将该房屋的所有权以法律调解书的形式,确权给了另案的原告车明。也就是说,目前这套房屋涉及到两份民事调解书,必须撤销其中一份,房屋才能‘解冻’。”

一房两卖, “意外”出现两份调解书

李东说,要不是办过户手续,他和石峰根本不知道这套房子之前还被卖过一次。“我们从法院档案室调取了第二份民事调解书(以下简称1033号调解书),上面写着,2010年12月22日,樊绪寅、王荣美以49万元的价格将峰山路2336号3-2-501室出售给车明,由于未按期交房,车明随后将樊绪寅、王荣美起诉至长清法院,2011年8月1日,经法院调解,房屋产权最终归车明所有。”这份“意外”出现的调解书让李东和石峰感到很诧异,

他们认为,樊绪寅、王荣美在已将房子卖给石峰,且签订购房协议的情况下,再将房子出售给他人显然是违法的。

李东和石峰为此咨询过多名律师,在他们看来,根据物权法规定,2010年11月12日,石峰与樊绪寅、王荣美签收的116号调解书生效后即具有法律效力,从那时起房屋产权已归属石峰。2011年7月1日,长清法院立案受理车明与樊绪寅、王荣美的房屋买卖合同纠纷案时,房屋产权已不属于樊绪寅、王荣美,因此1033号调解书没有法律效力,法院应该依法撤销。

因不服1033号调解书,石峰随后向长清法院申请再审,但法院方面表示此案较为复杂,是否撤销该调解书还需开会研究。为尽快解决问题,李东与石峰签订委托协议,由李东代办相关事宜,此后他分别到长清区人大、济南中院、山东省高院的信访部门反映情况,被明确告知1033号调解书不合法,但要撤销还得去找原审法院。在此期间,长清法院仍以“需要研究”为由让二人继续等待。

历经波折, 再审开庭后又遇新问题

无奈之下,2014年4月,李东将《长清法院拒不履行法定职责》的书面材料交给了来到济南的中央巡视组,当年9月,该材料被转到长清法院。“法院信访办的工作人员主动给我和石峰打电话,告知他们已收到巡视组转来的材料,准备对1033号调解书启动再审程序。”李东告诉记者,除准备立案所需材料外,法院立案庭还要求他和石峰通知樊绪寅、王荣美、车明三人参加庭审。“我和石峰尝试各种办法,始终联系不上这三个人,不仅如此,自始至终我从未见过车明本人,估计他也清楚自己手中的调解书不合法。”

因樊绪寅、王荣美、车明三人下落不明,2015年5月,长清法院刊登报纸公告,当年10月再立案后,案件被移交至审判庭。“之后半年案件没有太大进展,仅在开庭庭的要求下,又做了一次报纸公告。”李东说,两次公告花了五六百元,前后用了近一年时间。

今年9月21日,长清法院向石峰下达传票,并于12月16日在三名被申请人缺席的情况下开庭再审了石峰与樊绪寅、王荣美、车明的房屋买卖合同纠纷案。庭审中,法官认为两份民事调解书中关于房产所处位置的表述不一致,无法证明是同一处房产,需要房管部门协助核实,因此未能当庭宣判。记者注意到,116号调解书中的房产地址为“长清区鸣泉嘉园3-2-501室”,而1033号调解书中则是“长清区峰山路2336号3-2-501室”。对此,李东认为,虽然文字表述不一致,但房产证号是一样的,如果不是同一套房产,法院当初也不会冻结。在他看来,长清法院的说法自相矛盾。

法院答复: 第二份调解书 确实存在问题

“本以为开庭后能很快处理,没承想又出了问题,不管哪份调解书无效,希望尽快有个结果。要是第一份无效,我就去找石峰退房要钱,如果第二份无效,我希望法院能立即撤销。”李东表示,长清法院的办事效率太低,很简单的问题非得绕着圈子办,五年来总是拿各种理由一拖再拖。“由于没办理过户,家里还欠着石峰20万元房款,这些年我和妻子住得也不踏实,已经成了我的心病。”

12月27日上午,记者到长清区人民法院了解本案情况,在4楼研究室,相关负责人接受了采访。“当初两起房屋纠纷案不是由同一审判庭审理,因此‘车明案’的审理人员对‘石峰案’的调解结果并不知情,以致作出第二份裁定。后来我们看到第一份调解书,才意识到出了差错,但当时已经来不及了,只能采取冻结措施。”该负责人表示,目前来看1033号民事调解书肯定是有问题的,法院一直在协调处理此案。同时他认为,当事人一方的樊绪寅、王荣美也存在明显过错,他们已不属于自己的房产出售给车明,显然是不合法的。

当记者问到“法院在发现问题后,为何不及时撤销1033号调解书”等相关问题时,该负责人随即打断了记者采访,并表示该案正在审理当中,在法院作出判决之前不便做出解释。“这个案子近期就会有结果,当事人不会等太久。”该负责人说。

凡人居家纺
享受优质睡眠
中国家庭新选择
地址: 长清区大学路恒大绿洲商业街6743号 电话: 87261717 15964536977

买真皮皮衣
到天越服饰
地址: 长清区宾谷街与五峰路交叉路口向东60米路南

今日长清 在您身边
《今日长清》被齐鲁晚报网、新浪、搜狐、凤凰网、人民网、今日头条等新闻网站随时抓取同步发布,面向全球有效传播。
地址: 长清区丁香路园博园办公区B202室
电话: 15706411177
投稿邮箱: qlwbjrcq@163.com
微信平台号: qlcq121