

## دليل الحصول على سند الملكية الخالص



### استخدم هذا الدليل في الحالات التالية:

- + أنت تعيش في منزل العائلة
- + أنت مالك جزئي لعقار أو منزل
- + تم رفض منحك إعانة التعافي من الكوارث الطبيعية لأنك لست المالك الأساسي

# دليل الحصول على سند الملكية الخالص

هل تعيش في منزل العائلة، أم لديك عقار انتقلت ملكيته إليك؟ إذا كان الأمر كذلك، فقد تكون أحد الأشخاص الذين يمتلكون عقارًا موروثًا. والعقار الموروث يشير إلى عقار انتقلت ملكيته ويملكه الآن عدة أفراد. تواجه العقارات الموروثة والعقارات التي لها سند ملكية غامض تحديات إضافية عند محاولة وضع اليد عليها أو تحسينها أو بيع العقار أو المنزل بسبب الملكية المشتركة للعقار.

## مصطلحات مفيدة في فهم سند الملكية

- + الأصل:** الأصول هي أي ممتلكات مملوكة لها قيمة نقدية، مثل الحسابات النقدية أو المصرفية، والمركبات، والمفروشات المنزلية، والممتلكات العقارية.
- + القيمة العقارية:** القيمة العقارية هي قيمة أصل ما مطروحًا منها أي مستحقات أو ديون. على سبيل المثال، إذا كان لديك منزل ما، وكانت القيمة أعلى من التكلفة الإجمالية للرهن العقاري، فإن القيمة المتبقية هي القيمة العقارية التي تملكها في منزلك.
- + العنوان:** سند الملكية يشير إلى ملكيتك أو حقوقك في استخدام عقار ما. يمكن أن يشمل ذلك الحقوق / الملكية الكاملة أو الحقوق الجزئية. يمكن لأي شخص لديه سند ملكية أو حقوق في عقار ما الحصول على الأرض أو تعديلها أو السعي لبيع جزء من ملكيتها. بالطبع، لا يمكنك نقل أكثر مما تملكه أنت من الناحية القانونية.
- + سند الملكية الخالص:** سند الملكية الخالص هو عبارة تستخدم لوصف شخص ما أو شخصين لهما ملكية منفردة للممتلكات، ولا يمكن لأي شخص آخر تقديم مطالبة قانونية بالملكية. من الشائع الاستمرار في استخدام المصطلح "سند الملكية الخالص" عندما لا يزال هناك رهن عقاري على عقار ما.
- + سند الملكية غير الخالص:** سند الملكية غير الخاص هو عبارة تستخدم عندما يكون هناك عقار ما مملوك لعدة مُلاك أو عدة أشخاص مع وجود مطالبة بملكية جزئية. يمكن أن يحدث هذا عندما يتم توريث العقارات أو نقل ملكيتها دون نقل ملكية العقار بشكل صحيح.
- + حجة الملكية:** حجة الملكية هي آلية قانونية لنقل الملكية من شخص إلى آخر.
- + العقار الموروث:** العقار الموروث هو عقار يملكه ورثة متعددون للمالك الأصلي. وغالبًا ما يكون هذا بسبب عدم قيام مالكي العقار بوضع ممتلكاتهم من خلال عملية التوثيق أو تسجيل التركة أو الوصية، مثل تقديم وصية في محكمة التحقق من صحة الوصايا بالمقاطعة.
- + غير موص:** عندما يموت الشخص دون ترك وصية.
- + موص:** عندما يموت الشخص بعد ترك وصية.
- + إثبات صحة الوصية:** إثبات صحة الوصية هي عملية تشرّف عليها المحكمة للمصادقة على وصية وشهادة أخيرة إذا كان الشخص المتوفى قد ترك وصية. ويشمل تحديد وتعيين قيمة أصول المتوفى، ودفع الفواتير والضرائب النهائية، وأخيرًا توزيع ما تبقى من التركة على المستفيدين الشرعيين منه.



## ما هو العقار الموروث؟

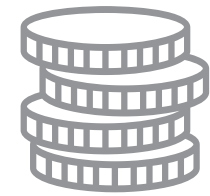
الأرض التي تنتقل ملكيتها بصورة غير رسمية من جيل إلى أجيل يشار إليها بأنها عقار موروث. في معظم الحالات، يشمل ذلك مالكي الأرض ومالكي المنازل الذي ماتوا دون ترك وصية. عندما يموت شخص ما دون ترك وصية أو آلية قانونية، فإن الدول هي من تقرر وراثي العقار ونسبة كل وارث. ويشيع حدوث ذلك عندما تكون ملكية العقار غير خالصة ويصبح سند ملكيته "غير خالص".

بغض النظر عن يعيش في العقار أو يدفع الضرائب، فإن عقار الوريثة مملوكة لجميع الوريثة. مع مرور الوقت، عندما تنتقل الأرض عبر عدة أجيال دون وريثة، يصبح عدد متزايد من الأقارب هم المالكين المشتركين لنفس العقار.

أدت التحديات المتعلقة بالعقار الموروث إلى أن تكون السبب الرئيسي لخسارة الأراضي غير الطوعية بين مالكي العقارات السوداء. إذا كنت ترغب في معرفة ما إذا كان هناك عقار معين عبارة عن عقار موروث، فيمكنك الاتصال بإدارة التثمين Appraisal District في المقاطعة المرتبطة بالعقار، أو يمكنك أن تدفع لشركة سندات الملكية لإجراء بحث عن الملكية.

## ما سبب أهمية امتلاك سند ملكية خالص؟

قد يؤدي "سند الملكية غير الخالص" إلى نشوء التحديات التالية:



**المساعدة في التعافي من الكوارث:** تتطلب برامج إصلاح المنازل في مرحلة التعافي بعد الكوارث أن تظهر إثبات الملكية لتصبح مؤهلاً للاستفادة منها. تم رفض وصول مالكي المنازل الذين لديهم "سندات ملكية غير خالصة" إلى تلك البرامج.



**فوائد الضرائب العقارية:** يمكن لمالكي المنازل في تكساس الاستفادة من إعفاءات الضرائب العقارية في حالة المنازل السكنية العائلية Homestead Property Tax في مساكنهم الأساسية. حتى وقت قريب، لم يكن ملاك المنازل الذين يعيشون في العقارات الموروثة قادرين على التقدم بطلب للحصول على الإعفاء. عدم الوصول إلى هذه الميزة الضريبية العقارية يعني أن مالكي العقارات الموروثة كانوا أكثر عرضة لأعباء الضرائب أو القيم العقارية المتزايدة.



**تحسين عقارك أو بيعه:** قد يؤدي عدم وجود سند ملكية خالص أو ملكية منفردة إلى منع صاحب المنزل من الاستثمار في ممتلكاته العقارية، خاصةً إذا كان لا يعتقد أنه سيستفيد من هذا الاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، قد لا يكون قادرًا على التأهل لبرامج تحسين أو إصلاح المنازل المحلية. عند بيع عقار مع مالكين متعددين، يجب على جميع المالكين الموافقة على شروط البيع وتوقيع مستندات البيع النهائي. قد يكون من الصعب دفع الجميع إلى الموافقة.

على نطاق أوسع، يمكن أن تؤدي العقارات التي تفتقر إلى سند ملكية خالص إلى قلة الاستثمار في الأرض، وتدهور العقارات والمجاورات السكنية، والتخلي عن العقار الذي يصبح من الصعب للغاية إعادة تطويره.



**الحصول على قرض:** يستخدم العديد من مالكي المنازل قيمة منزلهم، أو القيمة العقارية، لمساعدتهم في الحصول على قرض. يمكنهم استخدام هذه الأموال لتحسين منزلهم، والمساعدة في دفع تكاليف التعليم، أو غيرها من النفقات الكبيرة. وجود مصلحة جزئية فقط في عقار قد يزيد من صعوبة التقدم بطلب للحصول على قرض.

## ماذا يعني امتلاك سند ملكية خالص؟

يشير سند الملكية الخالص عمومًا إلى أنه لا يوجد أي شخص آخر له مصلحة مالية في عقارك. هذا يعني أيضًا أنه لا توجد مشكلة متعلقة بالملكية، وأنه يمكن بسهولة تتبع سجل ملكية العقار. إذا كان بإمكانك الاطلاع على سجلات العقار، فستري أن أحد الأشخاص قد قام ببيعه لشخص آخر، وقام بنقله إلى شخص آخر، ثم باعه إلى شخص آخر، وما إلى ذلك.

عندما لا يتم نقل الملكية قانونًا، أو نقلها إلى شخص آخر، يكون هذا عندما يصبح سند الملكية أو العقار "غير خالص". كما ذكرنا، يمكن أن يحدث هذا عندما يموت شخص بدون ترك وصية أو شيء مشابه، أو عندما لا تدير الأسرة وصية ما.

## كل أحافظ سند الملكية الخاص بي خالصًا؟

### تقديم حجة نقل الملكية عند الوفاة

+ حجة نقل الملكية عند الوفاة (TODD) تعد طريقة بسيطة لنقل ملكية العقارات إلى شخص آخر بعد وفاتك. سيؤدي نقل الملكية عند الوفاة إلى نقل ملكية عقار المتوفى باتباع حجة بسيطة. إنه يشبه نموذج "الدفع عند الموت" لدى أحد البنوك. باستخدام نقل الملكية عند الوفاة (TODD)، يمكنك تجنب التكلفة والإزعاج الناجم عن الوصايا، وتقرر مسبقًا من الذي يجب أن يرث عقارك.

### تحضير وصية

+ إذا كان لديك عقار أو تركة أكثر تعقيدًا، يجب عليك إعداد أو تنفيذ وصية لضمان تقسيم الممتلكات الخاصة بك وفقًا لرغباتك بعد وفاتك. الوصية لا تحتاج إلى أن تكون موثقة في تكساس، مجرد توقيعك أنت أو ممثلك، وشاهدين اثنين. ومع ذلك، فإن وجود وصية موثقة أو "وصية ذاتية الإثبات" سوف تسرع عملية مصادقة الوصايا. لا بد من المصادقة على الوصية ليتم نقل ملكية العقار قانونيًا إلى الورثة.

### الاستعداد لمواجهة كارثة ما

+ قم بعمل نسخ من جميع أوراقك المهمة (حجج الملكية، التأمين، الوصايا، إثبات الإقامة، وما إلى ذلك) واحتفظ بها في حاوية تأمينية متين مقاومة للماء للحفاظ عليها أمنة في حالة وقوع كارثة.

+ إذا كان حتمًا ولا بد من إخلاء المنزل، فخذ هذه المستندات معك

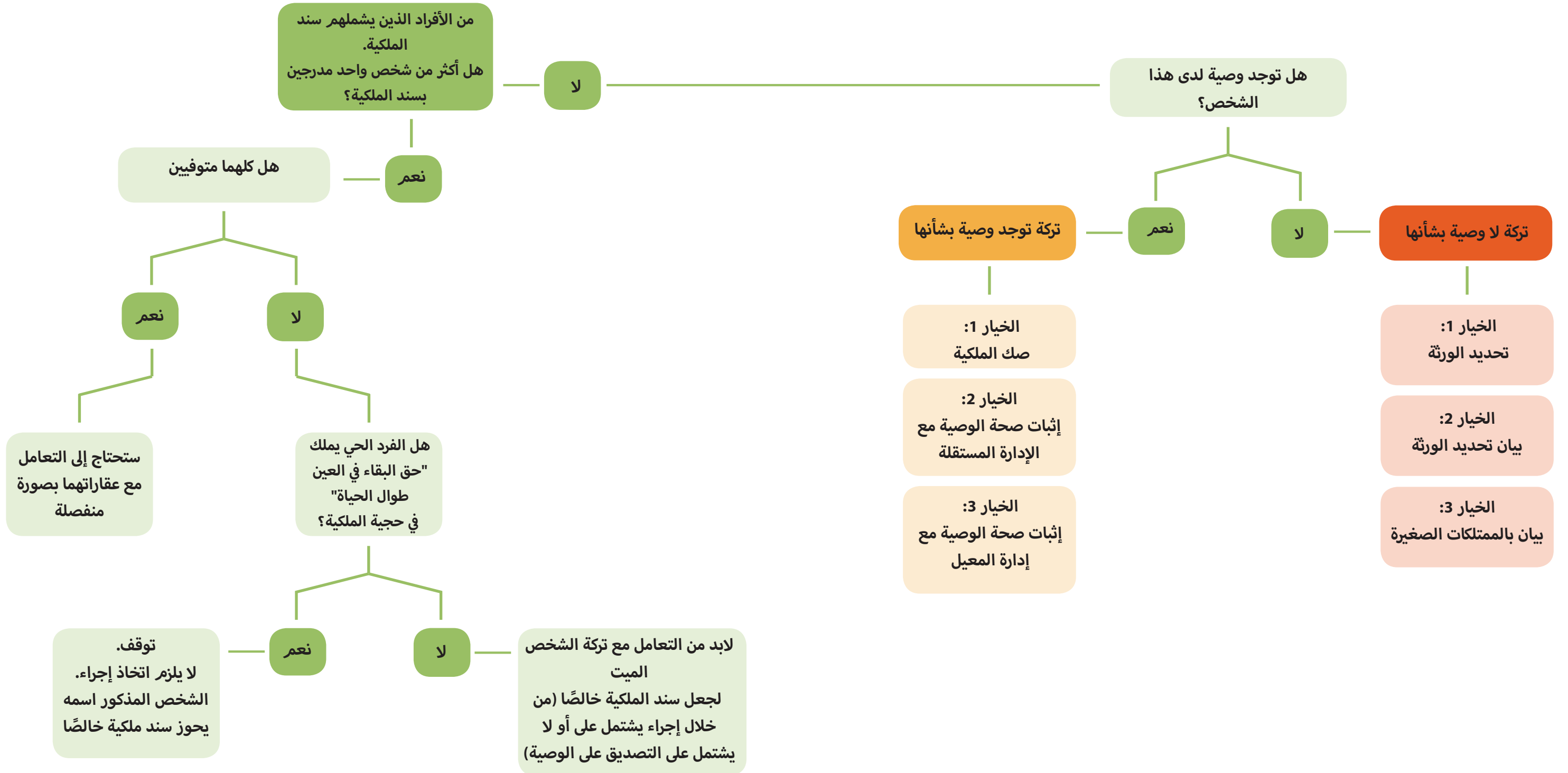
## هل تعلم

سند الملكية وحجة الملكية ليسا نفس الشيء. قد تحوز مصلحة قانونية في العقار دون حيازة حجة الملكية. قد تحوز أيضًا حجة ملكية لعقار ما به سند ملكية غير خالص.



# كل أجعل سند الملكية الخاص بي خالصًا؟

قد تطول عملية جعل سند الملكية خالصًا وقد تكون عملية معقدة. يوصى بأن تسعى للحصول على إرشادات من محام لمساعدتك. ستتطلب بعض خيارات الحصول على سند ملكية خالص أن تقوم بتقديم نماذج لدى محكمة التحقق من الوصاية أو محكمة المقاطعة، أو المثل أمام قاض، أو أن يمثلك محام. هذا من شأنه أن يساعدك على التعرف على ما ينطوي عليه حصولك على سند ملكية خالص.



## عقارات لم يُترك في شأنها وصية الخيارات عند عدم ترك الوصية

## عقارات تُرك في شأنها وصية الخيارات عند ترك الوصية

### الخيار 2: بيان تحديد الورثة

- + نموذج يتم ملئه بواسطة شخصين لا تجمعهما قرابة يعلمون بشأن الوفاة.
- + لا بد من سرد الورثة كلهم في بيان الورثة
- + ينص قانون إثبات صحة الوصايا في تكساس على كيفية تقسيم الممتلكات

### الخيار 3: بيان بالممتلكات الصغيرة

- + يجب أن يكون لديك نفس المعلومات والشهود المثبتين في بيان الورثة
- + يجب أن تكون ممتلكات التركة:
  - تقل قيمتها عن 50000 دولار (باستثناء قيمة المنزل)
  - أن تكون قيمتها أكبر من قيمة ديونها

- + لا يمكن استخدامها إلا للعقار المخصص كسكن للعائلة أو المسكن الأساسي والممتلكات والأصول الشخصية الأخرى (السيارة، الممتلكات الشخصية، إلخ).

- + لن تقبل بعض البنوك والمؤسسات المالية إقرارات العقارات الصغيرة للإفراج عن الأموال. بدلاً من ذلك، يطلبون خطابات إدارة وتصرف.

- + ليس من الضروري وجود محام

- + لا بد من الذهاب إلى المحكمة

### الخيار 1: تحديد الورثة

- + الخيار الأفضل الخالص
- + يجب أن تتضمن معلومات حول جميع الورثة، الزيجات، أصول التركة، الديون التي على التركة
- + يجب عليك إخطار جميع الورثة والدائنين واستلام تنازلات تفيد بأنهم يتركون أي مطالبة تخص العقار
- + يجب نشر إشعار لجميع الورثة غير المعروفين والدائنين المحتملين
- + تنطبق هذه العملية على جميع ممتلكات التركة، وليس فقط العقارات
- + يؤدي إلى إصدار خطابات الإدارة، والتي تعطي المسؤول المعين القدرة على
  - جعل سند الملكية خالصًا بواسطة حجة الملكية
  - جمع الأصول للبنوك والمؤسسات المالية
  - العمل مع شركات الرهن العقاري والدائنين الآخرين
  - نقل سند ملكية المركبات

- + الطريقة الوحيدة للحصول على سند ملكية خالصة على الفور للممتلكات العقارية التي ليست عقارًا تسكن فيه العائلة

- + لا بد من وجود محام

- + لا بد من الذهاب إلى المحكمة

### الخيار 2 و3: إثبات صحة الوصية مع الإدارة

- + إدارة المعيل والعائل
- + الخيار الأفضل إذا ترك المتوفى وصية تقوم بتسمية المنفذ وتمنحه القدرة على اتخاذ القرارات بشأن التركة

- + الخيار الوحيد إذا كانت الحالة تشتمل على ما يلي:
  - عقار لا يعد عقارًا سكنيًا للعائلة
  - أصول تبلغ قيمتها 50000 دولار أمريكي
  - مطالبة بموجب برنامج MERP
  - ديون تزيد قيمتها عن قيمة أصول التركة

### الخيار 1: صك الملكية

- + لا بد أن يترك المتوفى وصية
- + خيار جيد للتركات التي تقل قيمتها عن 50000 دولار (باستثناء قيمة المنزل)
- + هذا الخيار أسرع من المصادقة على الوصية مع إصدار الخطابات
- + لا يجدي نفعًا إلا عند نقل ملكية منزل العائلة السكنية أو السكن الرئيسي أو العقار
- + لا يمكن أن يخضع العقار للمطالبة بموجب برنامج Medicaid (Estate Recovery (MERP)، أو يجب التنازل عن المطالبة بموجب برنامج MERP
- + لا يمكن أن تتجاوز ديون التركة قيمة أصولها
- + لا يمكن استخدامه لنقل الأصول المالية من بنك أو مؤسسة أخرى ما لم يصبح خالصًا مع البنك في وقت سابق عن ذلك

- + لا بد من وجود محام

- + يجب أن تذهب إلى محكمة المصادقة على الوصايا

# المساعدة الإضافية...

## بمن أنصل إذا كنت بحاجة إلى مساعدة بشأن مشكلة في سند الملكية؟

+ تواصل مع قسم المساعدة القانونية في تكساس لمعرفة إذا كانوا يستطيعون مساعدتك في مواجهة مشكلتك مع سند الملكية

## أين أجد معلومات إضافية حول المصادقة على الوصايا، أو الوصايا ، أو تخطيط التركة؟

+ TexasLawHelp.org يعد موردًا مفيدًا عبر الإنترنت

+ تفضل بزيارة محكمة المصادقة على الوصايا المحلية أو محكمة المقاطعة للحصول على النماذج التي تحتاجها، ومعلومات إضافية حول كيفية معالجتها للقضايا.

+ اطبع حجية نقل الملكية عند الوفاة (TODD) من TexasLawHelp.org

## المستندات الشائع استخدامها في الحصول على سند ملكية خالص:

**بيان تحديد الورثة** هذا النموذج يخبر الناس بأنك ورثت منزل من شخص ما سيكون عليك جمع معلومات عن الشخص الذي مات، وكذلك الشهود الذين يمكنهم الشهادة بموجب القسم أن هذا البيان صحيح وصائب. استخدم هذا المستند عندما لا يكون لديك وصية.

**الوصية:** هذه الوثيقة هي وسيلة للناس لتقرير كيف وأين تذهب ممتلكاتهم عندما يموتون. إذا كنت مدرجًا في الوصية باعتبارك الشخص الذي حاز ملكية المنزل، فستساعدك الوصية على إثبات ملكيتك للمنزل. إذا مر أكثر من 4 سنوات على وفاة الشخص الذي كتب الوصية، فستحتاج إلى الذهاب إلى المحكمة للتحقق من صحة الوصية والتصديق عليها.

**صك الهبة أو سند التنازل عن المطالبة بحق عقاري:** مستندان قانونيان يستخدمان لنقل ملكية عقار ما أو حصة شخص ما في الملكية إلى شخص آخر أو مؤسسة ما. إذا كان ورثة العقار الآخرون على استعداد للتخلي عن حصتهم في الملكية، فهاتان أداتان يمكن أن تكونا مفيدتان في توحيد الملكية. قد ترغب في التشاور مع محام أو خبير في سندات الملكية عند اختيار العملية التي توفر أفضل النتائج الضريبية والمديونية في حالتك.

**طلب تحديد الورثة:** يستخدم هذا لتحديد من يرث الممتلكات بعد وفاة شخص دون وصية.

**صك الملكية:** يستخدم هذا عندما يكون لديك وصية والشيء الوحيد الذي تحاول القيام به هو الحصول على سند ملكية للمنزل.

**بيان بالممتلكات الصغيرة:** يتم استخدام هذا عندما لا يكون لديك توصية، وعندما تكون قيمة التركة أقل من 75000 دولار، وعندما يكون العقار الوحيد هو المنزل، وسوف يرث المنزل زوج المتوفاة (زوجة المتوفى) وأطفاله القصر.

## مصطلحات شائعة في إثبات صحة الوصية والمصادقة عليها

**المتوفى:** الشخص الذي فارق الحياة

**التركة:** الممتلكات التي تعود ملكيتها إلى المتوفى.

**الممتلكات المعفاة:** تُعفى بعض الممتلكات التي كانت في حوزة الشخص المتوفى من البيع القسري بموجب دستور الولاية أو قوانين ولاية تكساس لسداد الديون، بما في ذلك أي مخصصات تدفع بدلاً من ذلك العقار.

**تعويضات العائلة:** يسمح قانون التركات في ولاية تكساس بدفع تعويضات العائلة الكافية لإعالة الزوج أو الزوجة المتبقية على قيد الحياة، والأطفال القصر، والأطفال المعوقين العاجزين لمدة عام واحد من تاريخ وفاة المتوفى. يتم تحديد مبلغ تعويضات العائلة بأمر من المحكمة.

**ميراث بلا وصية:** كيف تحدد المحاكم الأقارب الذين توزع الممتلكات عليهم عندما يموت شخص دون وصية.

**المديونيات:** المديونيات هي ديون كانت مستحقة على المتوفى وقت وفاته أو وفاتها.

**الممثل الشخصي لتنفيذ الوصية:** الممثل الشخصي هو شخص مخول باتخاذ إجراءات نيابة عن الشخص المتوفى فيما يخص تركته. يمكن أن يشتمل مصطلح

"الممثل الشخصي" على مسؤول تنفيذي أو مسؤول إدارة التركة أو مسؤول من الورثة لإدارة التركة.

**الممتلكات غير المشتركة:** الممتلكات غير المشتركة هي الممتلكات المملوكة قبل الزواج ؛ أو الممتلكات المملوكة بعد مرسوم الطلاق النهائي ؛ أو الممتلكات التي تمت حيازتها عن طريق الهدية أو الميراث. يجب التمييز بينها وبين الممتلكات التشاركية بين الزوجين، وهي أي ممتلكات يتم الحصول عليها أثناء الزواج بخلاف الهبات أو الميراث.

## المرجع:

1. كل ما تحتاج إلى معرفته عن العقارات الموروثة، USDA
2. North Texas Legal Aid
3. Lone Star Legal Aid

## نبذة عن هذا المشروع:

طورت buildingcommunityWORKSHOP أربعة أدلة للتعاقي من أثر الكوارث للمساعدة في دعم أولئك المتعافين من حادثة كارثة ما. تم تطوير محتوى هذا الدليل بدعم من مؤسسة Lone Star Legal Aid.

يتم تمويل مشروع التعاقي من إعصار هارفي تمويلًا جزئيًا بواسطة منحة مقدمة من جمعية الصليب الأحمر الأمريكية.





04

الصليب الأحمر  
توجيهات للتعافي في الكوارث

- 01 تفادي احتيال المقاول
- 02 حقوق المستأجر بعد وقوع كارثة طبيعية
- 03 دليل التأمين في حالة الفيضانات
- 04 تنظيف العفن بعد وقوع كارثة