



OREF Residential Library

Real Estate Transaction Terms & Concepts – Tagalog

DISCLAIMER: Ang dokumentong ito ay ibinigay ng Oregon Real Estate Forms, LLC (OREF), upang matulungan ang mga mamimili at nagbebenta na maunawaan ang mga salita at parirala na karaniwang ginagamit sa real estate. Ang mga salitang ito ay maaaring magkaroon ng iba't ibang kahulugan depende sa sitwasyon kung saan ginagamit ang mga ito. Para sa mga sagot sa mga tanong tungkol sa isang transaksyon sa real estate, pinakamahusay na makipag-usap sa isang ahente ng real estate. Para sa mga legal na katanungan, makipag-usap sa isang abogado. Ang dokumentong ito ay para lamang magbigay ng pangkalahatang impormasyon. Hindi ito legal na payo. Ang OREF ay hindi mananagot para sa anumang mga aksyon na ginawa batay sa dokumentong ito.

Kapag nakikipagtrabaho sa isang Tagapagsalin, suriin ang [OREF 112 – Translation and Interpretation Services Affidavit](#) (Sinumpaang Salaysay ng Serbisyo sa Pagsasalin at Interpretasyon).

TERM	PALIWANAG
AHENSYA	<p>Ang relasyon ng ahensya ay sang legal na kasunduan sa pagitan ng isang lisensyadong ahente ng real estate at ng kanilang kliyente. Ito ay isang boluntaryong kasunduan, na nangangahulugan na ang dalawang panig ay pinipili na magtulungan. Kapag ang isang ahente ay kumakatawan sa isang kliyente, ang ahente ay dapat laging kumilos sa pinakamabuting kapakanan ng kliyente.</p> <p>Sa Oregon, maaaring kumatawan ang isang ahente sa parehong mamimili at nagbebenta sa loob ng iisang transaksyon o kahit na dalawang magkaibang mamimili na interesado sa parehong ari-arian. Ito ay maaaring mangyari lamang kung ang lahat ay sumasang-ayon sa pamamagitan ng paglagda sa isang pormularyo na tinatawag na Disclosed Limited Agency Agreement.</p> <p>Kapag ang isang ahente ay kumakatawan sa higit sa isang tao sa iisang transaksyon, may mga limitasyon. Ang ahente ay dapat manatiling walang kinikilingan. Nangangahulugan ito na hindi maaaring gumawa ang ahente ng anumang bagay na makakatulong sa isang tao na higit sa isa.</p> <p>Hinahayaan ng mga pormularyo ng OREF ang mga kliyente na pumili kung ang kanilang ahente ay maaaring kumatawan sa higit sa isang tao sa parehong transaksyon. Dapat matutunan ng mga kliyente ang tungkol sa iba't ibang uri ng ugnayan ng ahensya at maunawaan kung paano ito makaka-apekto sa tiwala, katapatan, pribasiya, at kung para kanino nagtatrabaho ang ahente.</p> <p>Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang OREF 042 – Initial Agency Disclosure Pamphlet (Pamplet ng Paunang Pagsisiwalat ng Ahensya).</p>
PARTIDO	<p>Sa mga kontrata, ang ibig sabihin ng partido ay isang tao o entidad na pumirma ng kontrata. Palaging may dalawa o higit pang partido sa isang kontrata.</p>
TUNAY NA ARI-ARIAN	<p>Ang tunay na ari-arian ay tumutukoy sa lupa at sa anumang nakatayo o nakapirming istruktura na nakadikit dito, tulad ng mga bahay, gusali, o mga nakadikit na bagay tulad ng lababo, or kabinet. Ang tunay na ari-arian ay hindi maaaring ilipat at opisyal na ibinibigay sa bagong may-ari sa pamamagitan ng legal na dokumento na tinatawag na deed o katibayan ng pagmamay-ari.</p>
AYON SA KASALUKUYANG KALAGAYAN	<p>Ang kasunduan sa pagbebenta ay nagsasabi na, maliban kung ang nagbebenta ay gumawa ng nakasulat na pangako tungkol sa kundisyong iyon ng ari-arian, sumasang-ayon ang mamimili na bilhin ang ari-arian ayon sa kasalukuyang kondisyon. Nangangahulugan ito na ang nagbebenta ay hindi kailangang ayusin ang anuman maliban kung magkasundo ang magkabilang panig sa pamamagitan ng isang kasulatan.</p> <p>Kapag ang isang bahay ay ibinebenta ayon sa kasalukuyang kalagayan, tinatanggap ito ng mamimili kasama ang anumang problema na maaaring mayroon ito, kahit pa matuklasan ang mga iyon matapos ang pagsasara ng bentahan.</p>



OREF Residential Library

Real Estate Transaction Terms & Concepts – Tagalog

MGA ALOK/ PANG-KONTRANG ALOK

Sa Oregon, ang mga alok na bumili ng real estate ay dapat nakasulat. Kung ang isang panig ay hindi sumasang-ayon sa alok ayon sa pagkakasulat nito, maaari silang gumawa ng isang pangkontrang alok, na nagmumungkahi ng ibang mga termino na kanilang sasang-ayunan. Ang mga ahente ng real estate sa Oregon ay may lisensya upang tulungan ang mga mamimili at nagbebenta na magsulat ng mga alok at pangkontrang-alok. Tinutulungan din nila ang magkabilang panig upang magkasundo sa mga huling tuntunin ng pagbebenta.

KARAGDAGANG MATERYAL

Ang addendum o karagdagan sa kontrata/dokumento ay isang dokumento na nagdaragdag o nagbabago ng isang bagay sa orihinal na kasunduan. Kapag ang mamimili at nagbebenta ay sumang-ayon dito sa pamamagitan ng kasulatan, ito ay magiging legal na bahagi ng kontrata.

MGA KAHULUGAN AT IBA PANG SEKSYON

Kasama sa mga kasunduan sa pagbebenta ng OREF ang isang seksyon na nagpapaliwanag ng mahahalagang salita at tuntunin na ginamit sa kontrata. Tinutulungan ng seksyong ito ang mga mamimili at nagbebenta na maunawaan nang eksakto kung ano ang ibig sabihin ng mga salitang ito sa kasunduan.

Sa mga dokumento ng OREF, ang mahahalagang salitang ito ay nakasulat sa malalaking titik. Ang paglalagay ng malaking titik sa salita ay nagpapakita na ito at may partikular na kahulugan na ipinapaliwanag sa seksyong Mga Depinisyon sa kasunduan.

DEPOSITO

Ang Earnest Money ay isang deposito na binabayaran ng mamimili pagkatapos tanggapin ang kanilang alok na bilhin ang bahay. Ipinapakita ng depositong ito na seryoso ang mamimili sa pagkumpleto ng pagbili. Karaniwan, ang unang pagbabayad na ito ay dapat bayaran pagkatapos mapirmahan ang kontrata. May mga pagkakataon na kailangang magdagdag ng bayad ang mamimili. Ito ay maaaring mangyari sa isang nakatakdang petsa o kapag may partikular na nangyari, tulad ng kapag natapos ang panahon ng inspeksyon.

Ang kasunduan sa pagbebenta ay nagsasabi na kung ang mamimili ay hindi tumupad sa kanilang ipinangako sa kontrata, maaaring kunin ng nagbebenta ang deposito. Dahil dito, dapat pag-isipang mabuti ng mga nagbebenta kung magkano ang sapat na deposito bago pumirma sa kasunduan. Dapat nilang isaalang-alang kung patas na sasakupin ng deposito ang kanilang pagkawala kung nagpasya ang mamimili na huwag tapusin ang pagbili.

PAUNANG BAYAD

Kapag ang isang mamimili ay gumagamit ng pautang mula sa isang banko o nagpapahiram upang bumili ng bahay, ang paunang bayad ay ang halaga ng pera na dapat bayaran ng mamimili sa pagsasara, bilang karagdagan sa anumang pera na ibinigay ng nagpapahiram. Ang perang ito ay bahagi ng kabuuang presyo ng bahay.

Iba-iba ang halaga ng paunang bayad para sa bawat mamimili. Ang nagpapahiram ang magpapasya kung magkano ang kinakailangan. Depende ito sa uri ng pautang, kita, kredito, at iba pang detalyeng pinansyal ng mamimili.

MGA GASTOS SA PAGSASARA

Ang mga gastos sa pagsasara ay ang mga bayarin at gastos na dapat bayaran sa pagtatapos ng proseso ng pagbili ng bahay. Ang mga gastos na ito ay hiwalay sa paunang bayad. Nagbabayad sila para sa mga serbisyong kailangan para makumpleto ang pagbebenta at gawing opisyal na pagmamay-ari ng mamimili ang bahay.

Ang parehong mamimili at nagbebenta ay karaniwang nagbabayad ng ilang mga gastos sa pagsasara, ngunit ang mga uri ng mga gastos at kung magkano ang binabayaran ng bawat tao ay maaaring magkaiba.

ESCROW

Ang salitang escrow ay ginagamit sa dalawang paraan sa panahon ng pagbebenta ng bahay:

- 1. Escrow Company (kumpanya ng escrow):** And escrow ay ang pangalan para sa isang kumpanya na hindi kumikiling sa alinmang panig. Ito ay neutral at nakakatulong sa parehong mamimili at nagbebenta. Ang kumpanyang ito ay humahawak ng pera at mahahalagang dokumento habang isinasagawa ang pagbebenta. Pagkakasunduan ng mamimili at nagbebenta kung aling kumpanya ng



OREF Residential Library

Real Estate Transaction Terms & Concepts – Tagalog

escrow ang gagamitin sa pamamagitan ng kasulatan. Tinitiyak ng kumpanya ng escrow na ang lahat ng mga hakbang sa pagbebenta ay nakumpleto bago mabayaran at mailipat ang pagmamay-ari ng bahay. Ang isang ahente ng real estate ay maaaring magrekomenda ng isang kumpanya ng escrow, ngunit ang mamimili at nagbebenta ang magpapasya sa pagpili ng kumpanya ng escrow.

- 2. Proseso ng Escrow:** Ang escrow ay nangangahulugan din ng proseso na ginagamit ng kumpanya ng escrow upang sundin ang mga tagubilin mula sa lahat ng kasangkot, kabilang dito ang mamimili, ang nagbebenta, ang kanilang mga ahente ng real estate, ang nagpapautang, ang kumpanya ng titulo, at mga opisyal ng gobyerno. Sa Oregon, karaniwan ang parehong kumpanya ang namamahala sa mga serbisyo ng escrow at sa pagbibigay ng insurance sa titulo, bagaman hindi palagi. Ang gastos ng escrow ay karaniwang hinahati nang pantay sa pagitan ng mamimili at nagbebenta, ngunit maaari itong baguhin kung sasang-ayunan ng magkabilang panig.

TITULO

Ang isang mamimili ay dapat makatanggap ng isang ulat sa titulo para sa ari-arian na binibili nito. Ang ulat na ito ay nililikha ng isang kumpanya ng insurance sa titulo at nagbibigay ng mahalagang impormasyon tungkol sa bahay. Ipinapakita nito kung sino ang nagmamay-ari ng ariarian, ang halaga ng saklaw ng insurance sa titulo, at ang halaga ng polisa ng insurance. Kasama rin dito ang isang legal na paglalarawan ng ari-arian, impormasyon tungkol sa mga buwis sa ari-arian, mga limitasyon sa paggamit ng ari-arian at isang paglalarawan ng anumang lien laban sa ari-arian. Ang lien ay isang abiso ng utang na nakakabit sa isang ari-arian, kadalasang nangangailangan na bayaran ang utang bago maibenta ang ari-arian.

Dapat suriing mabuti ng mamimili ang ulat na ito, kasama ang anumang mga dokumentong nakalakup dito. Ipinapaliwanag ng mahahalagang dokumentong ito kung pano magagamit ang ariarian, kung may mga easement (mga legal na karapatan na nagpapahintulot sa iba na gumamit ng mga bahagi ng ari-arian), at anumang iba pang katotohanan na maaaring makaapekto sa bahay. Kung may mahanap ang mamimili sa ulat na inaalala nila, dapat silang magpadala ng nakasulat na pagtutol gaya ng inilarawan sa kasunduan sa pagbebenta. Dapat itong mangyari sa loob ng takdang petsa na nakasaad sa kasunduan.

Pagkatapos magsara ang pagbebenta, magbibigay ang kumpanya ng titulo ng polisa ng titulo sa mamimili. Kung ang mamimili ay gumagamit ng isang pautang, ang nagpapautang ay tumatanggap din ng isang polisa. Karaniwan, binabayaran ng nagbebenta ang insurance ng titulo ng mamimili, at binabayaran ng mamimili ang insurance ng titulo ng tagapagpahiram. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang [OREF 103 – Advisory Regarding Title Insurance](#) (Advisory Tungkol sa Insurance ng Titulo).

KUNDISYON O PANUNTUNAN BAGO MAGING GANAP ANG KASUNDUAN

Kapag bumibili ng ari-arian, ang kasunduan sa pagbebenta ay kadalasang kinabibilangan ng mga kundisyon. Nakakatulong ang mga kundisyong ito na protektahan ang parehong mamimili at nagbebenta. Kasama sa ilang karaniwang halimbawa ang pag-apruba para sa utang, pagsasagawa ng inspeksyon sa bahay, at pagsusuri ng titulo ng ari-arian upang masiguro na legal ito na pag-aari ng nagbebenta.

Ang mga kundisyon ay nagbibigay-daan sa mamimili o nagbebenta na kanselahin ang pagbebenta kung may importanteng pagkakamali. Tulad ng hindi pag-apruba sa utang ng mamimili o may natuklasang malubhang problema sa panahon ng inspeksyon. Kung nais ng isang panig na umatras sa kasunduan dahil sa isang dahilan na pinapayagan sa kontrata, maaring ibalik sa kanila ang kanilang deposito.

Ang bawat kundisyon ay may takdang petsa na siyang huling araw para kumilos. Kung ang taong may karapatang umatras ay hindi umatras bago ang itinakdang petsa, mawawala ang kanyang proteksyon. Dahil dito, mahalagang bantayan at subaybayan ang lahat ng takdang petsa sa kasunduan.

MASUSING PAGSISIYASAT

Ang masusing pagsisiyasat ay nagangahulugang tungkulin ng bawat mamimili na protektahan ang kanilang sarili sa pamamagitan ng maingat na pagsuri at pag-unawa sa ari-arian bago ito bilhin.



OREF Residential Library

Real Estate Transaction Terms & Concepts – Tagalog

PERSONAL NA ARI-ARIAN

Sa real estate, ang personal na ari-arian ay tumutukoy sa mga bagay na hindi permanenting nakakabit sa bahay o lupa. Ang mga gamit na ito ay hindi awtomatikong kasama sa pagbebenta.; maisasama lamang ang mga ito kung malinaw na nakasulat sa kasunduan ng bentahan.

Ang ilang halimbawa ng personal na ari-arian ay mga salamin, muwebles, at mga kagamitang hindi nakakabit sa bahay.

NAKAPIRMING KAGAMITAN

Ang mga nakapirming kagamitan ay mga bagay na personal na ari-arian na naging nakakabit sa real property o tunay na ari-arian. Ang mga gamit na ito ay awtomatikong kasama sa pagbebenta, maliban kung malinaw na nakasulat sa kasunduan na hindi ito isasama. Kabilang sa mga halimbawa nito ang mga kagamitan na nakadikit sa bahay, baras ng kurtina, panabing sa bintana, panakip sa sahig, at mga ilaw na nakakabit.

MGA PAGLALAHAT

Sa Oregon, kadalasan sa pagbebenta ng bahay ay kasama ang isang dokumentong tinatawag na Seller's Property Disclosure Statement o Pahayag ng Nagbebenta Tungkol sa Kalagayan ng Ari-arian. Ang dokumentong ito ay naglalaman ng mahahalagang impormasyon tungkol sa bahay. Sinasaklaw nito ang mga bagay tulad ng kung sino ang nagmamay-ari ng bahay (titulo), kung maayos na gumagana ang mga sistema ng pag-init, pagluluto, tubig, at kuryente. Kung nagkaroon ba ng tagas o pinsala sa tubig, at ang kabuuang kondisyon ng bahay. Para sa karagdagang detalye, suriin ang Oregon Revised Statutes 105.464.

Dapat ibahagi ng nagbebenta ang anumang seryosong problema na alam nila tungkol sa bahay. Kahit na ang bahay ay ibinebenta na "AS-IS" (ibig sabihin ang nagbebenta ay walang planong ayusin ang anumang sira), maaari pa rin siyang managot kung hindi nila ipinaalam sa mamimili ang tungkol sa mga problemang alam nila. Ang bahagi ng kontrata na nagsasabing "AS-IS" ay hindi nagpoprotekta sa nagbebenta kung may itinatago silang mahalagang bagay tungkol sa bahay.

PAGSASARA

Ang pagsasara ay ang huling hakbang kapag bumibili o nagbebenta ng bahay. Nangyayari ito sa araw kung kailan ipinapadala ang pera mula sa nagpapautang, binabayaran ang mga bayarin at gastusin, at nakukumpleto ang lahat ng dokumento. Pagkatapos isara, ang bahay ay opisyal nang pagmamay-ari ng mamimili.

Ang kasunduan sa pagbebenta ng OREF ay may bahagi kung saan maaaring pumili ang mamimili at nagbebenta ng isang takdang petsa para sa pagsasara. Ito ang pinakahuling araw ng maaaring mangyari ang pagsasara. Mahalagang pumili ng isang makatotohanang petsa. Kung ang pagsasara ay hindi mangyayari sa petsang iyon, maaaring nilabag ng mamimili o nagbebenta ang kasunduan. Kung may paglabag ang isang partido, maaaring may Karapatan ang kabilang partido na piliin na huwag magpatuloy sa pagbebenta.

Ang posesyon o pagmamay-ari ay tumutukoy sa oras kung kailan ang mamimili ay nagkakaroon ng karapatang gamitin at kontrolin ang ari-arian. Karaniwan itong nangyayari sa parehong araw ng pagsasara. Gayunpaman, kung magkasundo ang parehong partido, maaaring mangyari ang posesyon o pagmamay-ari sa ibang araw. Ang OREF ay may mga espesyal na pormularyo sa mga sitwasyon kung saan lumilipat ang mamimili bago magsara o mananatili ang nagbebenta sa bahay pagkatapos ng pagsasara.

KATIBAYAN NG PAGMAMAY-ARI

Ang isang katibayan ng pagmamay-ari ay isang legal na dokumento na nagpapakita na ang nagbebenta ay nagbibigay ng pagmamay-ari ng isang ari-arian sa mamimili. Ginagamit ito upang gawing opisyal ang pagbabago ng pagmamay-ari.

PAGLABAG SA KONTRATA

Ang mga salitang "breach" o paglabag at "default" o pagkukulang sa mga kontrata ng real estate ay karaniwang nangangahulugan ng parehong bagay. Pareho itong tumutukoy sa isang sitwasyon kung saan hindi tumupad ang isang partido sa napagkasunduang nakasaad sa kontrata. Ang pinakamahalaga ay kung ano ang mangyayari kapag may isang panig na hindi tumupad sa kasunduan. Ito ay tinatawag na remedyo, o ang mga hakbang na maaaring gawin ng kabilang partido bilang tugon.

May tatlong pangunahing uri ng mga paglabag sa kontrata. Una, ang mga maliliit na paglabag o isyu ay



OREF Residential Library

Real Estate Transaction Terms & Concepts – Tagalog

karaniwang hindi gaano kahalaga upang pagtuunan ng aksyon tulad ng isang bagay na madaling ayusin. Pangalawa, ang mga malalaking paglabag ay mga seryosong paglabag na nagiging dahilan upang hindi makuha ng isang panig ang inaasahan nila mula sa kasunduan. Ang mga malalaking paglabag ay maaaring humantong sa pagkansela ng kabilang partido sa kasunduan, o paghingi ng pera sa korte, o paghiling sa korte na pilitin ang kabilang partido na igalang ang kasunduan. Pangatlo ay ang mga paglabag kung saan ang kasunduan ay nagsasabi kung ano ang susunod na mangyayari, tulad ng pagkawala ng deposito, o isang karapatang kanselahin ang kontrata.

Kung may nangyari na paglabag at kung ano ang maaaring gawin tungkol dito ay legal na usapin. Ang mga ahente ng real estate ay hindi pinapayagang magbigay ng legal na payo. Kung may nangyaring paglabag, makipag-usap sa isang abogado ng real estate na makakatulong na ipaliwanag ang mga karapatan at opsyon ng parehong panig.

PAGTATAPOS

Ang pagtatapos ay nangangahulugan na ang kontrata ay opisyal na tinatapos ng mamimili o nagbebenta o ng parehong panig. Kapag natapos na ang kontrata, hindi na kailangang sundin ng dalawang panig ang mga tuntunin ng kasunduan.

Mahalaga para sa parehong mamimili at nagbebenta na maunawaan kung kailan at paano sila pinapayagang tapusin ang kontrata. Ipinapaliwanag ng kasunduan sa pagbebenta ang ilang partikular na sitwasyon, tulad ng kapag hindi natugunan ang isang kundisyon o kapag nangyari ang isang partikular na kaganapan na maaaring magbigay sa isang panig ng karapatang kanselahin ang kasunduan.

Kung ang isang panig ay lumabag sa mga alituntunin ng kontrata (tingnan ang “Paglabag”), ang kasunduan ay karaniwang nagpapaliwanag kung ano ang mangyayari sa deposito o earnest money. Sasabihin nito kung aling partido ang makakakuha ng deposito, depende sa kung sino ang naging sanhi ng problema.

RESOLUSYON NG ALITAN

Ang alitan ay isang hindi pagkakasundo sa pagitan ng mga taong pumirma sa kontrata. Maaari itong mangyari kapag hindi magkasundo ang mamimili at nagbebenta sa kung ano ang ibig sabihin ng kontrata o kung paano ito dapat sundin.

Kasama sa kasunduan ng pagbebenta ang isang seksyon sa paglutas ng alitan. Ang bahaging ito ng kontrata ay nagpapaliwanag kung anong mga hakbang ang dapat gawin upang malutas ang problema at kung paano dapat pangasiwaan ang mga hindi pagkakaunawaan sa pagitan ng mamimili, nagbebenta, at mga ahente ng real estate.