FACT SHEET PARA SA MGA PRIVATE COMMITTEE

Pagbebenta ng Real Property o mga Lupain at Ari-arian

PUBLIC GUARDIAN AND TRUSTEE

Bilang committee of estate, maaari kang magpasyang magbenta ng real property (o mga lupain at ari-arian) na pag-aari ng isang nasa hustong gulang na wala nang kakayahan na kinakatawan mo ("ang nasa hustong gulang"). Para sa mga isinasaalang-alang sa paggawa ng desisyon sa pagbebenta, mangyaring sumangguni sa Private Committee Handbook. Nagbibigay ang fact sheet na ito ng mga alituntunin na maaaring sundin kapag nagpapasya kang magbenta ng real property ng isang nasa hustong gulang at upang matulungan kang maghanda ng isang kahilingan sa Public Guardian and Trustee (PGT) para sa pag-apruba ng pagbebenta ng isang restricted na property.

PAGLILISTA NG REAL PROPERTY NA IBEBENTA

- **Maghanap ng propesyonal na tulong:** Ang pagbebenta ng real property ay maaaring mahirap na maunawaan at nangangailangan ng maraming panahon, isang realtor upang pangasiwaan ang pagbebenta at isang abogado o notaryo publiko para sa paglilipat ng ari-arian. Ang mga gastusin na ito ay maaaring singilin mula sa napagbentahan.

- **Kumuha ng isang independyenteng pag-aseso:** Upang matukoy ang patas na halaga o market value ng ari-arian, kumuha ng isang independyenteng appraiser na mag-aaseso ng ari-arian. (Mangyaring tandaan na ang iyong realtor ay hindi itinuturing na independiyente.) Ito ay magpapahintulot sa iyo na magtakda ng isang naaangkop na presyo (list price) at gumawa ng maalam na desisyon kapag isinasaalang-alang ang mga alok (offers) habang nasa proseso ng negosasyon.

- **Suriin kung ito ay nabanggit sa testamento ng nasa hustong gulang:** Kung gusto mong ibenta o maglipat ng mga real property na tinukoy na regalo sa testamento ng nasa hustong gulang, dapat kang kumuha ng dokumento na nagsasaad ng halaga ng mga kikitahin o fair market value alinsunod sa seksyon 48 ng *Wills, Estates, and Succession Act (Batas ukol sa Mga Testamento, Ari-arian at Pagpapamana)*.

PUBLIC GUARDIAN AND TRUSTEE OF BRITISH COLUMBIA

- **Repasuhin ang kautusan ng hukuman kung may restrictions:** Ang iyong kakayahan na magbenta ng real property ay maaaring may restriction batay sa kautusan ng hukuman na nag-appoint sa iyo. Kung gayon, kailangan mo ng pahintulot ng PGT o isang kautusan ng hukuman na inaaprubahan ang pagbebenta. Ang anumang tinanggap na alok sa pagbebenta ay dapat magsaad na ang vendor ay "sumasailalim sa pag-apruba ng Public Guardian and Trustee" o ang kahalili "sumasailalim sa isang kautusan ng hukuman na aprubahan ang pagbebenta". Tandaan: kailangan mo ng isang kautusan ng hukuman na naga-appoint sa iyo bilang committee.

ANG PAGTANGGAP NG ISANG ALOK (OFFER): KUNG ANG REAL PROPERTY AY HINDI RESTRICTED NG ISANG KAUTUSAN NG HUKUMAN

Ikaw ay malayang tumanggap ng anumang makatwirang alok upang mabili ang ari-arian. Gayunpaman, kung nais mong ibenta ang ari-arian para sa mas mababang halaga kaysa sa naasesong halaga, o sa isang taong "not at arm's length" (hal., ikaw o isang kapartido mo), talakayin ito sa isang PGT Committee Review Officer (CRO) sa simula. Panatilihin ang dokumento na sumusuporta sa pagbebenta at ang Vendor's Statement of Adjustments, at isama ito kapag nagsusumite ng iyong mga account para sa pagsusuri.

Kung ang ari-arian ay restricted, kailangan mong kumuha ng pahintulot sa PGT o isang kautusan ng hukuman na inaaprubahan ang pagbebenta.

Mangyaring Tandaan: Ang PGT ay nangangailangan ng minimum na limang araw ng trabaho upang repasuhin at tumugon sa mga kahilingan na maaprubahan ang paggamit sa mga restricted real property. Ang hindi pagbibigay ng mga kinakailangang dokumento ay makakaantala sa pagrepaso ng PGT sa iyong kahilingan.

Ang pagsusumite ng iyong kahilingan

Upang makatanggap ng pag-apruba ng PGT, ipadala ang iyong kahilingan sa pamamagitan ng e-mail, fax o pagsulat sa PGT, "Attention: Private Committee Services" at nakalakip ang:

- ☑ Isang kopya ng Contract of Purchase and Sale na sumasailalim sa pag-apruba PGT;
- ☑ Isang independyenteng (hindi realtor) pag-aseso o appraisal na may petsa na hindi lalampas sa nakaraang anim na buwan;
- ☑ Isang maikling paliwanag kung bakit ibebenta mo ang ari-arian, na may pagtutuon sa kung bakit ang pagbebenta ay nasa pinakamabuting interes ng nasa hustong na wala nang kakayahan; at
- ☑ Contact information ng iyong realtor at abogado / notaryo publiko, kung mayroon man

Mangyaring tandaan na kapag ang PGT ay wala nang tungkulin sa pagsubaybay ng iyong committeeship, halimbawa namatay ang nasa hustong gulang o permanenteng nanirahan sa labas ng British Columbia, ang iyong kahilingan ay hindi isasaalang-alang.

Proseso ng Pagsusuri

Ang isang CRO ay rerepasuhin ang iyong kahilingan at maaaring humingi ng karagdagang impormasyon upang matiyak na ang ipinanukalang pagbebenta ay nasa pinakamabuting interes ng nasa hustong gulang. Kapag naaprubahan ang iyong kahilingan, ang PGT ay magpapadala ng sulat kung may mga kinakailangan sa seguridad, at hihiling ng isang kopya ng pinirmahang Form A Transfer.

Mga kinakailangan para sa seguridad

Kapag ang restricted na real property ay naibenta, kinakailangan ng PGT ng seguridad upang masaklaw ang nalikom na neto ng napagbentahan. Ang kautusan ng hukuman na nag-appoint sa iyo bilang committee ay maaaring maglaman na ng naturang restriction.

- *Kung ang nalikom na neto ng napagbentahan ay restricted ng kautusan ng hukuman:*
  Bago aprubahan ang pagbebenta, kailangan ng PGT na magbigay ka ng kumpirmasyon na ang pinansyal na institusyon na tatanggap ng nalikom na napagbentahan ay may isang kopya ng kautusan ng hukuman, at ito ay pinapayuhan na ang nalikom ay restricted.

- *Kung ang nalikom na neto ng napagbentahan ay hindi restricted ng kautusan ng hukuman:*
  Bago aprubahan ang pagbebenta, kailangan ng PGT na ikaw at ang pinansyal na institusyon na tatanggap ng nalikom na napagbentahan ay pumirma ng isang hindi nababawing Letter of Direction na nagsasaad na ang pondo ay hindi pwedeng ma-access nang walang pag-apruba ng PGT o isang karagdagang kautusan ng hukuman. Ang isang CRO ay maaaring magbigay ng isang “template” ng hindi nababawing Letter of Direction kung kinakailangan.

Paglilipat ng Titulo

Kapag ang Form A Transfer, ay naaangkop, at ang hindi nababawing Letter of Direction o kumpirmasyon ng institusyong pinansyal na tatanggap ng nalikom na napagbentahan ay natanggap na ang iyong order, ang PGT ay magbibigay ng isang sulat sa Land Title Survey Authority na nagbibigay ng pahintulot para sa paglilipat ng titulo.

Isang dokumento na sumusuporta sa pagbebenta, kabilang ang Vendor’s Statement of Adjustments ay dapat panatilihin at kapag nagsusumite ng iyong mga account para sa pagsusuri.

Mga kumplikado at hindi inaprubahang mga kahilingan

Sa maraming pagkakataon, kung saan ang lahat ng mga dokumentong inilarawan sa itaas ay ibinigay at naisaayos ang seguridad, aaprubahan ng PGT ang pagbebenta ng isang restricted na ari-arian. Sa ilang mga kaso ay kinakailangan ng karagdagang impormasyon, maaaring maantala

ang proseso ng pagrepaso at ang PGT ay tanggihan ang pag-apruba, kabilang ang ipinanukalang pagbebenta:

- para sa pagsasaalang-alang na ang presyo ay mas mababa kaysa sa appraised value;
- sa isang hindi “arm’s length party”;
- walang realtor;
- kung mayroong mga kumplikadong isyu sa legal na pagmamay-ari; o
- kung mayroong mga pag-aalala na ang pagbebenta ay maaaring hindi ang pinakamabuting interes ng nasa hustong gulang.

Kung ang iyong kahilingan ay hindi naaprubahan, ikaw ay may opsyon na gumawa ng aplikasyon para sa isang kautusan ng hukuman upang aprubahan ito alinsunod sa seksyon 28 ng Patients Property Act (Batas ukol sa Ari-arian ng Pasyente). Ang PGT ay dapat magkaroon ng kopya ng notice ng iyong application, at wala itong magiging posisyon, o kung may mga pag-aalala, ay tutulan ang iyong application.

MGA KARAGDAGANG IMPORMASYON

Layunin ng Fact Sheet na ito na magbigay ng pangkalahatang payo at direksyon, upang makatulong na mabisang makipagtrbaho at magtagumpay sa PGT. Kung mayroon kang anumang mga katanungan tungkol sa iyong ispesipikong sitwasyon, mangyaring huwag mag-atubiling tumawag sa Private Committee Services department at humiling na makausap ang isang Committee Review Officer.

Kung mayroon kang mga karagdagang katanungan tungkol committeeship, mangyaring sumangguni sa Private Committee Services pages sa www.trustee.bc.ca, o kontakin ang Private Committee Services department.

Private Committee Services
Public Guardian and Trustee
700-808 West Hastings Street
Vancouver BC V6C 3L3
Telepono: 604.660.1500
Website: www.trustee.bc.ca
Email: webmail@trustee.bc.ca

Regular na oras ng trabaho sa PGT,
Lunes hanggang Biyernes,
8:30am - 4:30pm,

Tumawag nang Libre

Matatawagan nang walang bayad sa pamamagitan ng Service BC. Pagkatapos ng pag-dial sa naaangkop na numero para sa iyong lugar (sa ibaba), humiling na maikunekta sa
Public Guardian and Trustee.

Vancouver	604.660.2421
Victoria	250.387.6121
Mga karatig ng BC	1.800.663.7867