

Nekilnojamojo turto teisė

Autorius Džonas Bouvieras

MP3 versija: https://bookskim.lt/mp3/lt/book/www.bookskim.lt_305_abstrakt-Nekilnojamojo_turto_.mp3

Santrauka:

John Bouvier Nekilnojamojo turto įstatymas yra išsamus teisinių nekilnojamojo turto aspektų vadovas. Ji apima nekilnojamojo turto teisės pagrindus, įskaitant nekilnojamojo turto pobūdį, savininkų teises ir pareigas bei teisių gynimo priemones, kuriomis gali pasinaudoti tie, kuriems buvo padaryta skriauda. Ji taip pat apima įvairius nekilnojamojo turto sandorių tipus, tokius kaip pardavimas, nuoma, hipoteka ir servitutai. Knygoje taip pat pateikiama teisinių zonavimo, mokesčių ir aplinkosaugos taisyklių apžvalga. Knyga pradedama aptariant nekilnojamojo turto prigimtį, įskaitant įvairias nuosavybės rūšis, savininkų teises ir pareigas bei teisių gynimo būdus tiems, kuriems buvo padaryta skriauda. Tada jis apima įvairius nekilnojamojo turto sandorių tipus, tokius kaip pardavimas, nuoma, hipoteka ir servitutai. Jame taip pat pateikiama teisinių zonavimo, mokesčių ir aplinkosaugos taisyklių apžvalga. Toliau knygoje aptariami įvairūs nekilnojamojo turto sandorių tipai, tokie kaip pardavimas, nuoma, hipoteka ir servitutai. Ji taip pat apima teisinius zonavimo, mokesčių ir aplinkosaugos taisyklių aspektus. Taip pat pateikiama įvairių nekilnojamojo turto sutarčių, tokių kaip pirkimo, nuomos ir hipotekos, apžvalga. Toliau knygoje aptariami įvairūs ginčų dėl nekilnojamojo turto tipai, tokie kaip ginčai dėl ribų, ginčai dėl nuosavybės teisės ir ginčai dėl savininko ir nuomininko. Ji taip pat apima teisių gynimo priemones, kuriomis gali pasinaudoti tie, kuriems buvo padaryta skriauda, pvz., žalos atlyginimą, draudimus ir konkretų vykdymą. Jame taip pat pateikiama įvairių nekilnojamojo turto bylinėjimosi rūšių apžvalga, pvz., tylūs ieškiniai dėl nuosavybės teisių, padalijimo ir turto arešto veiksmai. Knygos pabaigoje aptariami įvairūs nekilnojamojo turto sandorių tipai, tokie kaip pardavimas, nuoma, hipoteka ir servitutai. Jame taip pat pateikiama teisinių zonavimo, mokesčių ir aplinkosaugos taisyklių apžvalga. Taip pat pateikiama įvairių nekilnojamojo turto sutarčių, tokių kaip pirkimo, nuomos ir hipotekos, apžvalga. Galiausiai pateikiama įvairių nekilnojamojo turto ginčų, tokių kaip ginčai dėl ribos, nuosavybės ginčai ir nuomotojo bei nuomininko ginčai, apžvalga.

Pagrindinės idėjos:

#1. Turtas: turtas yra žemės interesas, kurį valdo asmuo ar subjektas. Tai teisė tam tikrą laiką valdyti, naudoti žemę ir juo naudotis. Turtus galima suskirstyti į dvi kategorijas: nemokamą ir nelaisvą.

Turtas yra svarbi nekilnojamojo turto teisės sąvoka. Turtas yra nuosavybės teisės į žemę, kurią valdo asmuo ar subjektas. Tai teisė tam tikrą laiką valdyti, naudoti žemę ir juo naudotis. Turtus galima suskirstyti į dvi kategorijas: nemokamą ir nelaisvą. Laisvosios nuosavybės valdos yra tokios, kurios yra laikomos neribotą laiką, o ne nuosavybės valdos yra ribotą laiką. Laisvosios nuosavybės valdos dar skirstomos į dvi rūšis: paprastą ir gyvybes. Mokestiniai paprastieji dvarai yra labiausiai paplitęs laisvai valdomų turtų tipas ir yra valdomas visam laikui. Gyvybės turtas yra laikomas turėtojo gyvenimą, o turėtojui mirus, turtas grąžinamas pirminiam savininkui. Nelaisvos nuosavybės valdos taip pat skirstomos į dvi rūšis: nuomos ir nuomos. Nuomojami turtai yra laikomi tam tikrą laikotarpį, paprastai tam tikrą metų skaičių. Nuomos turtai yra laikomi tam tikrą laikotarpį, kuris nustatomas pagal nuomininko naudojimąsi turtu. Nekilnojamasis turtas yra svarbi nekilnojamojo turto teisės sąvoka, o suprasti skirtingus turto tipus būtina kiekvienam, kuris dalyvauja nekilnojamojo turto sandoriuose.

#2. Laisvieji turtai: Laisvieji turtai yra tokie, kurie galioja neribotą laiką ir kurių negali nutraukti joks asmuo. Jie apima paprastą mokestį, mokesčių uodegą ir gyvybės turtus.

Laisvosios nuosavybės valdos yra neribotos trukmės ir negali būti nutrauktos jokių asmens aktu. Jie yra saugiausia nuosavybės forma, nes nėra pavaldūs kitos šalies užgaidoms. „Fee simple“ yra labiausiai paplitęs laisvo turto tipas, o tai yra laisvai perleidžiamas ir neribojamas jo trukmės paveldėjimo turtas. Mokesčio uodega yra nuosavybės rūšis,

kuri yra apribota tam tikra kilmės linija ir nėra laisvai perleidžiama. Gyvybės turtas yra laisvai priklausantis turtas, kuris yra apribotas dotacijos gavėjo gyvavimo laikotarpiu, ir jie taip pat nėra laisvai perleidžiami. Laisvės valdos yra saugiausia nuosavybės forma, nes jos nepavaldios kitos šalies užgaidoms. Jie taip pat yra labiausiai paplitusi nuosavybės forma, nes jas galima laisvai perleisti ir jų trukmė neribojama. Jie taip pat yra geidžiamiausia nuosavybės forma, nes suteikia dotacijos gavėjui didžiausią turto kontrolę. Laisvieji dvarai taip pat yra brangiausia nuosavybės forma, nes už juos reikia mokėti mokesčius ir kitas rinkliavas.

#3. „Fee Simple“: „Fee simple“ yra labiausiai paplitęs nuosavybės teisės tipas ir yra absoliuti ir besąlyginė žemės nuosavybė. Tai didžiausias turtas, kuris gali būti laikomas žemėje ir yra laisvai perleidžiamas.

„Fee simple“ yra labiausiai paplitęs nuosavybės teisės tipas ir yra absoliuti ir besąlyginė žemės nuosavybė. Tai didžiausias turtas, kuris gali būti laikomas žemėje ir yra laisvai perleidžiamas. Tai reiškia, kad mokamo paprastojo turto savininkas turi teisę valdyti, naudoti ir disponuoti žeme taip, kaip nori, vadovaudamasis galiojančiais įstatymais. Mokesčio nesudėtingo turto savininkas taip pat turi teisę perleisti turtą kitam asmeniui parduodamas, dovanojant ar paveldėdamas. Mokesčio paprastojo palikimo savininkas taip pat turi teisę perduoti palikimą savo įpėdiniams mirus. Mokestis paprastas turtas yra pati visapusiškiausia žemės nuosavybės forma ir pati geidžiamiausia nuosavybės forma. Tai suteikia savininkui teisę valdyti, naudoti ir disponuoti žeme pagal savo pageidavimus, taip pat suteikia teisę perleisti turtą kitam asmeniui. Mokestis paprastas turtas taip pat yra saugiausia nuosavybės forma, nes jam netaikomos jokios sąlygos ar apribojimai. Tai reiškia, kad atlygio nesudėtingo turto savininkas turi teisę valdyti, naudoti ir disponuoti žeme taip, kaip nori, be jokių apribojimų ir apribojimų. Mokestis paprastas turtas taip pat yra geidžiamiausia nuosavybės forma, nes tai yra saugiausia nuosavybės forma. Jai netaikomos jokios sąlygos ar apribojimai, o savininkui suteikiama teisė valdyti, naudoti ir disponuoti žeme taip, kaip nori. Tai reiškia, kad atlygio nesudėtingo turto savininkas turi teisę perleisti turtą kitam asmeniui parduodamas, dovanojant ar paveldėdamas. Mokestis paprastas turtas taip pat yra geidžiamiausia nuosavybės forma, nes ji yra saugiausia nuosavybės forma, suteikianti savininkui teisę valdyti, naudoti ir disponuoti žeme taip, kaip nori.

#4. „Fee Tail“: „Fee tail“ yra nuosavybė, kurią gali turėti tik tam tikra įpėdinių linija. Jis nėra laisvai perleidžiamas ir gali būti nutrauktas mirus turėtojui.

Mokesčio uodega yra nuosavybė, kuri yra ribojama tam tikrai įpėdinių linijai. Jis nėra laisvai perleidžiamas ir gali būti nutrauktas mirus turėtojui. Šio tipo palikimas sukuriamas, kai dovanotojas perduoda žemę dovanotojui ir nurodo, kad dovanotojas ir jo įpėdiniai turi teisę valdyti žemę ir juo naudotis tol, kol gyvena. Dovanotojas taip pat nurodo, kad mirus dovanotojui, žemė pereis tam tikrai įpėdinių linijai. Šią įpėdinių grupę dažniausiai sudaro pašalpos gavėjų vaikai, tačiau tai gali būti ir dovanotojo broliai ir seserys, tėvai ar kiti giminaičiai. Mokesčio uodegos tikslas yra užtikrinti, kad žemė liktų šeimoje ir nebūtų parduota ar perduota kam nors už šeimos ribų. Šis nekilnojamojo turto tipas taip pat žinomas kaip įvestas turtas arba mokestis už uodegą. Svarbu pažymėti, kad mokestis už uodegą nėra tas pats, kas paprastas mokestis, kuris yra laisvai perleidžiamas turtas, kuris negali būti nutrauktas jo turėtojui mirus. Mokesčių uodegos valdos šiandien nėra plačiai naudojamos, nes jos laikomos tam tikra laisvo turto perdavimo apribojimo forma. Tačiau juos vis dar galima rasti kai kuriose jurisdikcijose ir jie gali būti naudinga priemonė išsaugant šeimos žemę ir užtikrinant, kad ji išliktų šeimoje ateinančioms kartoms.

#5. Gyvybės turtas: gyvybės turtas yra nuosavybė, kuri yra apribota turėtojo gyvavimo laikotarpiu. Jis yra laisvai perleidžiamas ir nustoja galioti mirus turėtojui.

Turtas iki gyvos galvos yra nuosavybė, kuri apribota turėtojo gyvavimo laikotarpiu. Tai nuosavybės forma, kuri atsiranda, kai asmuo perleidžia kitam asmeniui interesą į nekilnojamąjį turtą jo turėtojo gyvenimo laikotarpiui. Turto iki gyvos galvos savininkas yra žinomas kaip nuomininkas iki gyvos galvos ir turi teisę visą savo gyvavimo laikotarpį valdyti ir naudoti turtą. Mirus nuomininkui iki gyvos galvos, turtas nutrūksta ir turtas grąžinamas pirminiam savininkui arba jo įpėdiniams. Nuomininkas iki gyvos galvos turi teisę valdyti ir naudoti turtą per savo gyvenimą, tačiau jis neturi teisės perduoti ar perleisti turto. Nuomininkas iki gyvos galvos taip pat turi teisę gauti bet kokias pajamas, gautas iš turto, pavyzdžiui, nuomą arba pelną iš pasėlių pardavimo. Nuomininkas iki gyvos galvos taip pat

yra atsakingas už turto priežiūrą ir priežiūrą, įskaitant visų mokesčių ar kitų su turto susijusių išlaidų mokėjimą. Gyvybės turtas yra laisvai perleidžiamas ir gali būti perduotas kitam asmeniui pagal testamentą ar kitą teisinį dokumentą. Nuomininkas iki gyvos galvos taip pat gali bet kada nutraukti turtą iki gyvos galvos, perleisdamas turtą kitam asmeniui ar subjektui. Mirus nuomininkui iki gyvos galvos, turtas nutrūksta ir turtas grąžinamas pirminiam savininkui arba jo įpėdiniams.

#6. Nelaisvi turtai: nelaisvi turtai yra tie, kurie turi ribotą trukmę ir gali būti nutraukti bet kurio asmens veiksnu. Tai apima nuomą, licencijas ir servitutus.

Nepriklausomas turtas yra ribotos trukmės turtas, kurį gali nutraukti bet kuris asmuo. Tai apima nuomą, licencijas ir servitutus. Nuomos nuosavybė yra turtas, kuris sukuriama, kai nuomininkas sutinka mokėti nuomos mokestį nuomotojui mainais už teisę tam tikrą laiką užimti ir naudoti turtą. Licencijos – tai sutartys, leidžiančios asmeniui naudoti svetimą turtą konkrečiam tikslui, pavyzdžiui, medžioklei ar žvejybai. Servitutai – tai teisės, suteikiančios asmeniui teisę naudotis svetimu turto tam tikram tikslui, pavyzdžiui, pirmumo teise arba prieiga prie vandens šaltinio. Visi šie nelaisvi turtai gali būti nutraukti bet kurio asmens aktu ir jie nėra nuolatiniai. Nuoma yra labiausiai paplitęs nelaisvos nuosavybės tipas. Jie sukuriama, kai nuomininkas sutinka mokėti nuomos mokestį nuomotojui mainais už teisę tam tikrą laiką užimti ir naudoti turtą. Nuomininkui suteikiamas išskirtinis turto valdymas nuomos sutarties laikotarpiu, o nuomotojui neleidžiama kištis nuomininkui naudotis turto. Pasibaigus nuomos terminui, nuomininkas turi atlaisvinti turtą ir nuomotojas atgauna nuosavybę. Licencijos – tai sutartys, leidžiančios asmeniui naudoti svetimą turtą konkrečiam tikslui, pavyzdžiui, medžioklei ar žvejybai. Licenciatui nesuteikiamas išimtinis nuosavybės valdymas, o licencijos išdavėjui leidžiama trukdyti licencijos turėtojui naudotis turto. Licencijos išdavėjas gali bet kada atšaukti licencijas ir jos neperleidžiamos. Servitutai – tai teisės, suteikiančios asmeniui teisę naudotis svetimu turto tam tikram tikslui, pavyzdžiui, pirmumo teise arba prieiga prie vandens šaltinio. Servitutai nėra išskirtiniai, o turto savininkui leidžiama turtą naudoti ne pagal paskirtį. Servitutus taip pat bet kada gali panaikinti turto savininkas, jie neperleidžiami.

#7. Nuomos turtas: Nuomos turtas yra nelaisvas turtas, sukurtas rašytiniu nuomotojo ir nuomininko susitarimu. Tai yra nuosavybės teisės į žemę, kurią nuomininkas valdo tam tikrą laikotarpį.

Nuomos turtas yra nelaisvos nuosavybės forma, kuri sukuriama, kai nuomotojas ir nuomininkas sudaro rašytinę sutartį. Nuomininkui nustatytam laikui suteikiamos nuosavybės teisės į žemę. Per šį laikotarpį nuomininkas turi teisę naudotis ir užimti žemę, laikydamasis nuomos sutarties sąlygų. Nuomininkas taip pat yra atsakingas už nuomos mokėjimą ir visus kitus nuomos sutartyje nurodytus įsipareigojimus. Nuomotojas pasilieka teisę nutraukti nuomos sutartį, jei nuomininkas nesilaiko sutarties sąlygų. Nuoma yra populiari nekilnojamojo turto nuosavybės forma, nes nuomininkai gali lanksčiai naudoti žemę konkrečiam tikslui, neperkant turto iš karto. Jie taip pat suteikia savininkams nuolatinės pajamas iš nuomos mokėjimų. Be to, išperkamosios nuomos sutartys gali būti naudojamos žemės nuosavybės perdavimui iš vienos šalies kitai, neperkant ir parduodant turtą. Nuomos sutartis reglamentuoja jurisdikcijos, kurioje yra turtas, įstatymai. Tiek nuomotojams, tiek nuomininkams svarbu suprasti savo teises ir pareigas pagal nuomos sutartį, kad būtų užtikrinta jų interesų apsauga. Jei kuri nors šalis nesilaiko nuomos sąlygų, jai gali būti taikomos teisinės priemonės.

#8. Licencijos: Licencija yra ne nuosavybė, kuri yra sukurta dviejų šalių susitarimu. Tai asmeninė privilegija svetimoje žemėje daryti ką nors, kas kitu atveju būtų neteisėta.

Licencija yra ne nuosavybė, kuri sukuriama dviejų šalių susitarimu. Tai asmeninė privilegija svetimoje žemėje daryti ką nors, kas kitu atveju būtų neteisėta. Tai gali būti tokia veikla kaip medžioklė, žvejyba ar net statinio statyba. Abiejų šalių susitarimas paprastai sudaromas rašytinio dokumento forma, kuriame nurodomos licencijos sąlygos. Licencija gali būti atšaukiama arba neatšaukiama, priklausomai nuo šalių susitarimo. Licencijos išdavėjas arba licenciją išduodanti šalis yra žemės savininkas ir turi teisę bet kada atšaukti licenciją. Licencijos turėtojas arba licenciją gavusi šalis yra ta, kuriai suteikiama teisė naudotis žeme. Licencijos turėtojas privalo laikytis licencijos sąlygų ir to nepadarius, licencija gali būti atšaukta. Licencijos yra svarbios, nes leidžia žmonėms naudotis žeme, kurios jie kitaip negalėtų naudoti. Jie taip pat suteikia galimybę žemės savininkams kontroliuoti, kaip naudojama jų

žemė, ir ginti savo teises. Licencijos taip pat svarbios įmonėms, nes jos suteikia galimybę apsaugoti savo intelektinę nuosavybę ir užtikrinti, kad jų produktai nebūtų naudojami be jų leidimo.

#9. *Servitutai: servitutas yra nelaisvėje esantis turtas, sukuriamas dviejų šalių susitarimu. Tai teisė naudoti svetimą žemę konkrečiai paskirčiai.*

Servitutas – tai ne nuosavybės teisė, kuri sukuriama dviejų šalių susitarimu. Tai teisė naudoti svetimą žemę konkrečiai paskirčiai. Servitumai gali būti teigiami arba neigiami. Teigiamas servitutas suteikia savininkui teisę ką nors daryti žemėje, pavyzdžiui, teisę naudotis važiuojamąja dalimi arba prieiti prie vandens šaltinio. Neigiamas servitutas riboja savininkui galimybę ką nors daryti žemėje, pavyzdžiui, teisę neleisti kaimynui statyti statinio, kuris užstotų turėtojo vaizdą. Servitutai gali būti sudaryti aiškiai šalių susitarimu, numanomai arba pagal receptą. Servitutai paprastai sukuriama tam tikro žemės sklypo naudai, pavyzdžiui, pirmumo teise arba prieiga prie vandens šaltinio. Jie taip pat gali būti sukurti konkrečiam asmens naudai, pavyzdžiui, suteikti pirmumo teisę kaimynui prieiti prie savo nuosavybės. Servitutai gali būti perduodami iš vienos šalies kitai, gali būti nutraukti šalių susitarimu arba įstatymų nustatyta tvarka. Servitutai yra svarbi nekilnojamojo turto teisės dalis, nes jie suteikia šalims galimybę naudoti svetimą žemę tam tikrai paskirčiai, neturėdami jos nuosavybės. Jie taip pat yra būdas šalims ginti savo teises ir interesus žemės sklype.

#10. *Sandoros: Sandora yra vienos šalies kitai duotas pažadas, kuris yra vykdomas pagal įstatymą. Tai įpareigojantis dviejų ar daugiau šalių susitarimas, įpareigojantis ką nors daryti ar nedaryti.*

Paktai yra svarbi nekilnojamojo turto teisės dalis. Tai vienos šalies kitai šaliai duoti pažadai, kurie yra teisiškai vykdytini. Sutartys gali būti naudojamos siekiant apsaugoti abiejų šalių interesus nekilnojamojo turto sandorėje. Pavyzdžiui, sutartis gali būti naudojama siekiant užtikrinti, kad pirkėjas nenaudos turto jokių kitų tikslų, nei buvo sutarta sutartyje. Sutartys taip pat gali būti naudojamos siekiant apsaugoti skolintojo, pavyzdžiui, banko, interesus, reikalaujant, kad skolininkas išlaikytų tam tikrą turtą arba sumokėtų tam tikrą pinigų sumą įsipareigojimų nevykdymo atveju. Sutartys taip pat gali būti naudojamos pardavėjo interesams apsaugoti. Pavyzdžiui, sutartis gali būti naudojama siekiant užtikrinti, kad pirkėjas nenaudos turto jokiam kitam tikslui, nei buvo sutarta sutartyje. Be to, gali būti naudojama sutartis, užtikrinanti, kad pirkėjas nekeis turto be pardavėjo sutikimo. Paktai yra svarbi nekilnojamojo turto teisės dalis ir gali būti naudojami siekiant apsaugoti abiejų nekilnojamojo turto sandorio šalių interesus. Prieš sudarant bet kokį nekilnojamojo turto sandorį, svarbu suprasti sandorių teises pasekmes.

#11. *Estoppel: Estoppel yra teisinė doktrina, neleidžianti šaliai paneigti pareiškimo ar veiksmo, kuris buvo pareikštas arba atliktas anksčiau, arba jam prieštarauti.*

Estoppel yra teisinė doktrina, neleidžianti šaliai paneigti arba prieštarauti pareiškimui ar veiksmui, kuris buvo pateiktas arba atliktas anksčiau. Ši doktrina remiasi principu, kad žmogui neturėtų būti leista atsisakyti savo žodžio ar pasinaudoti savo skriaudomis. Estoppel naudojamas siekiant užkirsti kelią šaliai pareikšti teisę ar faktą, prieštaraujantį tam, ką ji anksčiau pareiškė ar padarė. Estoppel dažnai naudojamas nekilnojamojo turto teisėje, siekiant užkirsti kelią šaliai paneigti sutarties ar akto galiojimą. Pavyzdžiui, jeigu šalis pasirašė turto perdavimo kitai šaliai aktą, vėliau negali paneigti akto galiojimo. Panašiai, jei šalis padarė pareiškimą sutartyje, ji vėliau negali paneigti to teiginio teisingumo. Estoppel taip pat gali būti naudojamas siekiant užkirsti kelią šaliai pareikšti teisę, prieštaraujančią tam, ką ji anksčiau pareiškė ar padarė. Estoppel yra svarbi teisinė doktrina, padedanti užtikrinti, kad šalys laikytųsi savo pažadų ir pareiškimų. Tai galingas įrankis, kuriuo galima apsaugoti nekilnojamojo turto sandorių šalių teises. Estoppel taip pat gali būti naudojamas siekiant užkirsti kelią šaliai pasinaudoti savo skriaudomis arba paneigti sutarties ar akto galiojimą.

#12. *Nepalankus valdymas: nepalankus valdymas yra teisinė doktrina, leidžianti asmeniui įgyti nuosavybės teisę į žemę, ją užimant tam tikrą laiką.*

Nepalankus valdymas yra teisės doktrina, leidžianti asmeniui įgyti nuosavybės teisę į žemę, ją užimant tam tikrą laiką. Ši doktrina grindžiama idėja, kad jei asmuo pakankamai ilgą laiką valdo žemės sklypą, jam turėtų būti leista

įgyti nuosavybės teisę į jį. Tam, kad asmuo įgytų nuosavybės teisę į žemę per neteisėtą valdymą, jis turi atitikti tam tikrus reikalavimus. Šie reikalavimai skiriasi įvairiose valstijose, bet paprastai apima tai, kad turėjimas turi būti atviras, pagarsėjęs, priešiškas, išskirtinis ir tęstinis tam tikrą laiką. Laikotarpis, kurio reikia, kad asmuo įgytų nuosavybės teisę į žemę per neteisėtą valdymą, įvairiose valstijose skiriasi. Paprastai reikalingas laikotarpis yra nuo penkerių iki dvidešimties metų. Kai kuriose valstybėse reikalingas laikotarpis yra dar ilgesnis. Be to, kai kurios valstybės turi specialias taisykles dėl nepalankaus vyriausybei priklausančios žemės valdymo. Nepalankus valdymas yra svarbi teisinė doktrina, leidžianti asmeniui įgyti nuosavybės teisę į žemę, kurią jis užėmė tam tikrą laikotarpį. Svarbu suprasti reikalavimus, taikomus nepalankiam turėjimui jūsų valstybėje, nes jie gali labai skirtis.

#13. *Padalijimas: padalijimas yra teisinis procesas, kurio metu du ar daugiau žemės bendraturčių gali pasidalyti žemę tarpusavyje.*

Padalijimas yra teisinis procesas, kurio metu du ar daugiau žemės bendraturčių gali pasidalyti žemę tarpusavyje. Tai yra priemonė, kuria gali naudotis žemės bendrasavininkai, kai jie negali susitarti dėl žemės padalijimo. Padalijimas – tai teismo prižiūrimas procesas, leidžiantis teismui padalyti žemę į atskirus sklypus, kurių kiekvienas priklauso vienam iš bendraturčių. Teismas, sprenddamas, kaip padalyti žemę, atsižvelgs į visų bendraturčių interesus. Teismas taip pat gali atsižvelgti į žemės vertę, sklypų dydį, žemės padalijimo į atskirus sklypus praktiškumą. Skirstymas yra sudėtingas procesas ir gali būti brangus. Teismas pareikalaus iš bendraturčių pateikti išsamią informaciją apie žemę, įskaitant jos dydį, vertę ir atliktus pagerinimus. Teismas taip pat pareikalaus iš bendraturčių pateikti atitinkamus savo interesus į žemę patvirtinančius įrodymus. Tada teismas spęs, kaip padalyti žemę taip, kad būtų teisinga visų bendraturčių atžvilgiu. Atidalijimas yra galinga priemonė žemės bendrasavininkams, kurie negali susitarti dėl žemės padalijimo. Tai leidžia teismui padalyti žemę taip, kad būtų teisinga visų bendraturčių atžvilgiu. Tačiau svarbu atsiminti, kad skaidymas yra sudėtingas procesas ir gali būti brangus. Todėl prieš nusprendžiant atlikti skaidymo veiksmą svarbu apsvarstyti visas galimybes.

#14. *Hipoteka: hipoteka yra teisinis dokumentas, kuriuo sukuriamas nekilnojamojo turto areštas, siekiant užtikrinti paskolą.*

Hipoteka yra teisinis dokumentas, kuriuo sukuriamas nekilnojamojo turto areštas, siekiant užtikrinti paskolą. Šis dokumentas paprastai naudojamas, kai skolininkas nori įsigyti būstą ar kitą nekilnojamąjį turtą ir tam reikia pasiskolinti pinigų iš skoliniojo. Hipotekos dokumente nurodomos paskolos sąlygos, įskaitant pasiskolintų pinigų sumą, palūkanų normą ir paskolos trukmę. Jame taip pat nurodomos tiek skolininko, tiek skoliniojo teisės ir pareigos, įskaitant skoliniojo teisę į areštinę, jei skolininkas nesumoka įmokų. Hipotekos dokumentas taip pat naudojamas kaip viešas įrašas, todėl kiekvienas, kuris atlieka paiešką viešuosiuose įrašuose, gali pamatyti, kad turtas yra apsunkintas paskola. Hipotekos dokumentą paprastai pasirašo ir skolininkas, ir skoliniojas, o tada jis įrašomas vietos valdžiai. Šis įrašas skirtas informuoti visuomenę, kad turtas yra apsunkintas paskola. Hipotekos dokumentas taip pat yra sutartis tarp paskolos gavėjo ir skoliniojo, jame nurodomos paskolos sąlygos, įskaitant pasiskolintų pinigų sumą, palūkanų normą ir paskolos trukmę. Hipotekos dokumente taip pat nurodomos tiek skolininko, tiek skoliniojo teisės ir pareigos, įskaitant skoliniojo teisę į areštinę turtą, jei skolininkas nesumoka mokėjimų. Hipotekos yra svarbi nekilnojamojo turto rinkos dalis, nes jos suteikia galimybę skolininkams įsigyti nekilnojamąjį turtą iš anksto nemokant visos pirkimo kainos. Jie taip pat suteikia galimybę skoliniojams apsaugoti savo investicijas, nes jie gali atimti turtą, jei skolininkas nesumoka. Hipoteka yra sudėtingas teisinis dokumentas, todėl tiek paskolos gavėjams, tiek skoliniojams svarbu suprasti hipotekos sąlygas prieš jį pasirašant.

#15. *Turto suvaržymas: Suvaržymas yra teisinis reikalavimas nekilnojamajam turtui, naudojamas skolos sumokėjimui užtikrinti.*

Suvaržymas yra teisinis reikalavimas nekilnojamajam turtui, kuris naudojamas skolos sumokėjimui užtikrinti. Tai yra užstato forma, kuri atsiranda, kai kreditorius turi įstatyminę teisę perimti turtą, jei skola nesumokama. Suvaržymas paprastai nustatomas pagal kreditoriaus ir skolininko sutartį ir įrašomas į viešuosius įrašus. Įkeitimas suteikia kreditoriui teisę perimti turtą ir jį parduoti, kad būtų patenkinta skola. Suvaržymas taip pat suteikia kreditoriui teisę atsiimti visas pajamas, gautas pardavus turtą. Suvaržymas yra galinga priemonė kreditoriams, nes ji suteikia jiems

galimybę išieškoti skolą, net jei skolininkas neturi lėšų jai sumokėti. Įkeistas turtas taip pat atgraso skolininkus, nes jie žino, kad nesumokėjus skolos kreditorius gali perimti jų turtą. Kai kuriais atvejais turto areštas gali būti naudojamas siekiant neleisti skolininkui parduoti ar perleisti turto, kol nebus sumokėta skola. Suvaržymas yra svarbi nekilnojamojo turto teisės dalis, todėl tiek kreditoriams, tiek skolininkams svarbu suprasti, kaip tai veikia. Kreditoriams svarbu suprasti su turto suvaržymu susijusias teises ir pareigas, o skolininkams – skolos nemokėjimo pasekmes. Nekilnojamojo turto teisės žinojimas gali padėti abiem šalims apginti savo teises ir interesus.

#16. Zonavimas: Zonavimas yra įstatymų, reglamentuojančių žemės naudojimą tam tikroje vietovėje, sistema.

Zonavimas yra įstatymų, reglamentuojančių žemės naudojimą tam tikroje vietovėje, sistema. Jis naudojamas kontroliuoti žemės plėtrą ir užtikrinti, kad ji būtų naudojama bendruomenei naudingu būdu. Zonavimo įstatymus paprastai kuria vietos valdžia ir jie skirti visuomenės sveikatai, saugai ir gerovei skatinti. Zonavimo įstatymai gali būti naudojami siekiant apriboti veiklos rūšis, kurios gali vykti tam tikroje vietovėje, pavyzdžiui, uždrausti tam tikros rūšies verslą arba apriboti būstų skaičių tam tikroje teritorijoje. Zonavimo įstatymai taip pat gali būti naudojami siekiant apsaugoti aplinką, pavyzdžiui, ribojant į orą ar vandenį galinčios patekti taršos kiekį. Zonavimo įstatymai taip pat gali būti naudojami siekiant apsaugoti kaimynystės pobūdį, pavyzdžiui, ribojant pastatų aukštį arba statyboje naudojamų medžiagų rūšis. Zonavimo įstatymus paprastai įgyvendina vietos valdžios institucijos, pavyzdžiui, miestų ar apskričių vyriausybės. Zonavimo įstatymai gali būti vykdomi taikant baudas, draudimus ar kitas teises priemones. Zonavimo įstatymai taip pat gali būti vykdomi per zonavimo tarybas, kurias paprastai sudaro vietos piliečiai, kurie peržiūri zonavimo paraiškas ir priima sprendimus, ar juos patvirtinti, ar ne. Zonavimo lentos taip pat gali būti naudojamos skundams dėl zonavimo sprendimų peržiūrėti. Zonavimo įstatymai yra svarbi priemonė vietos valdžiai užtikrinti, kad žemė būtų naudojama bendruomenei naudingu būdu. Zonavimo įstatymai gali būti naudojami siekiant apsaugoti aplinką, skatinti visuomenės sveikatą ir saugumą bei išsaugoti kaimynystės pobūdį. Zonavimo įstatymai taip pat gali būti naudojami siekiant skatinti ekonominę plėtrą ir užtikrinti, kad žemė būtų naudojama bendruomenei naudingu būdu.

#17. Išskirtinis domenas: Išskirtinis domenas yra vyriausybės galia paimti privačią nuosavybę viešam naudojimui.

Išskirtinė sritis yra vyriausybės galia paimti privačią nuosavybę viešajam naudojimui. Ši galia kyla iš suverenios valstybės teisės paimti privačią nuosavybę visuomenės reikmėms, jei savininkui už paėmimą bus teisingai atlyginta. Iškilmingos srities valdžia yra neatskiriama valstybės galia, kurią visuomenės labai vykdo įstatymų leidėjas arba jam deleguota valdžia. Iškiliosios srities paskirtis – skatinti visuomenės gerovę, numatant viešųjų darbų, tokių kaip keliai, tiltai, visuomeninės paskirties pastatų, statybą. Jis taip pat naudojamas žemei įsigyti parkams, mokykloms ir kitiems viešiesiems objektams. Įžymios srities galią riboja Penktoji Jungtinių Valstijų Konstitucijos pataisa, kuri reikalauja, kad nuosavybės savininkui būtų teisingai atlyginta už paėmimą. Įžymios srities galia yra svarbi vyriausybės priemonė, kuria skatinama visuomenės gerovė. Tačiau svarbu atsiminti, kad iškilios srities galia turėtų būti naudojama protingai ir tik tada, kai tai būtina. Vyriausybė visada turėtų stengtis užtikrinti, kad turto savininkui būtų teisingai atlyginta už paėmimą.

#18. Nuomotojo ir nuomininko teisė: Nuomotojo ir nuomininko teisė yra įstatymų visuma, reglamentuojanti savininkų ir nuomininkų teises ir pareigas.

Nuomotojo – nuomininko teisė – tai teisės aktų visuma, reglamentuojanti nuomotojų ir nuomininkų teises ir pareigas. Tai sudėtinga ir nuolat besikeičianti teisės sritis, kuri nuolat kinta, kad atitiktų tiek nuomotojų, tiek nuomininkų poreikius. Nuomotojo ir nuomininko teisė apima daugybę temų, įskaitant nuomos sutarčių sudarymą, nuomotojų ir nuomininkų teises ir pareigas, išskeldinimo procesą ir ginčo atveju nuomotojams ir nuomininkams prieinamas teisių gynimo priemones. Nuomotojo ir nuomininko santykių teisę daugiausia reglamentuoja valstijos teisė, ir kiekviena valstybė turi savo taisyklių ir nuostatų rinkinį. Paprastai įstatymai reikalauja, kad nuomotojai suteiktų nuomininkams saugią ir tinkamą gyvenamąją patalpą, o nuomininkai privalo laiku mokėti nuomą ir laikytis nuomos sąlygų. Nuomotojai taip pat turi teisę išskeldinti nuomininkus, kurie nesilaiko nuomos sutarties sąlygų arba padaro žalą turtui.

Be valstijos įstatymų, taip pat yra federalinių įstatymų, reglamentuojančių savininko ir nuomininko santykius. Šie įstatymai apima Sąžiningo būsto įstatymą, kuris draudžia būsto diskriminaciją dėl rasės, odos spalvos, religijos, lyties, tautinės kilmės, šeimyninės padėties ir negalios, ir amerikiečių su negalia įstatymą, pagal kurį nuomotojai turi tinkamai apgyvendinti nuomininkus su negalia. Nuomotojo ir nuomininko teisė yra svarbi teisės sritis, turinti įtakos milijonų žmonių gyvenimui. Tiek nuomotojams, tiek nuomininkams svarbu suprasti savo teises ir pareigas pagal įstatymus, siekiant užtikrinti, kad jų teisės būtų apsaugotos, o nuomos sutartys būtų sąžiningos ir teisingos.

#19. *Aplinkos teisė: Aplinkos teisė yra įstatymų visuma, reglamentuojanti žemės naudojimą siekiant apsaugoti aplinką.*

Aplinkos teisė yra sudėtingas ir nuolat besikeičiantis teisės aktų rinkinys, kuriuo siekiama apsaugoti aplinką nuo žalos. Jis skirtas reguliuoti žemės, oro ir vandens išteklių naudojimą, taip pat pavojingų medžiagų šalinimą. Aplinkosaugos teisė taip pat siekia apsaugoti laukinę gamtą ir augalus bei užtikrinti, kad žmogaus veikla nepadarytų pernelyg didelės žalos aplinkai. Aplinkosaugos teisė remiasi darnaus vystymosi principu, kuriuo siekiama subalansuoti ekonomikos augimą su aplinkos apsauga. Tai reiškia, kad ūkinė veikla turi būti vykdoma taip, kad nebūtų daroma ilgalaikė žala aplinkai. Aplinkos įstatymai taip pat siekia užtikrinti, kad asmenys ir įmonės būtų atsakingi už bet kokią jų daromą žalą aplinkai. Aplinkosaugos įstatymus vykdo ir federalinės, ir valstijų vyriausybės. Federaliniai įstatymai paprastai yra išsamesni ir platesni nei valstijos įstatymai, todėl juos vykdo Aplinkos apsaugos agentūra (EPA). Valstybės įstatymus vykdo valstybinės aplinkosaugos agentūros, ir jie gali būti konkretnesni konkrečiai valstybei. Aplinkosaugos teisė yra svarbi priemonė siekiant apsaugoti aplinką ir užtikrinti, kad ekonominė veikla būtų vykdoma tvariu būdu. Svarbu, kad asmenys ir įmonės suprastų savo įsipareigojimus pagal aplinkosaugos įstatymus ir imtųsi veiksmų užtikrinti, kad jie laikytųsi įstatymų.

#20. *Nekilnojamojo turto sandoriai: Nekilnojamojo turto sandoriai yra teisinis procesas, kurio metu nekilnojamasis turtas perkamas, perduodamas ir perduodamas.*

Nekilnojamojo turto sandoriai apima įvairius teisinius dokumentus ir procesus. Dažniausiai nekilnojamojo turto sandoriuose naudojami dokumentai yra lakštai, hipotekos ir nuomos sutartys. Aktas yra teisinis dokumentas, kuriuo nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą perduodama iš vieno asmens kitam. Hipoteka – tai paskola su nekilnojamoju turtu, o nuoma – nuomotojo ir nuomininko sutartis, suteikianti nuomininkui teisę tam tikrą laiką naudotis turtu. Nekilnojamojo turto sandorių procesas prasideda nuo derybų dėl sandorio sąlygų. Tai apima pirkimo kainą, paskolos sąlygas ir visas kitas sąlygas, kurių reikia laikytis. Susitarusios dėl sąlygų, šalys turi įforminti reikalingus dokumentus sandoriui užbaigti. Tai apima aktą, hipoteką ir nuomą, jei taikoma. Tada dokumentai turi būti užregistruoti vietos valdžia, kad sandoris būtų oficialus. Nekilnojamojo turto sandoriai gali būti sudėtingi ir susiję su įvairiomis teisinėmis problemomis. Svarbu pasikonsultuoti su patyrusiu nekilnojamojo turto teisininku, kad įsitikintumėte, jog visi reikalingi dokumentai yra tinkamai įforminti ir ar laikomasi visų teisės aktų reikalavimų.