

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY with Right of Survivorship
Parties	Two or more persons ¹	Two or more natural persons	Spouses or domestic partners ²	Spouses or domestic partners ²
Division	Ownership can be divided into any number of interests, equal or unequal	Ownership interests must be equal	Ownership interests must be equal	Ownership interests must be equal
Creation	One or more conveyances (law presumes interests are equal if not otherwise specified)	Single conveyances (creating identical interests); vesting must specify joint tenancy	Presumption from marriage or domestic partnership or can be designated in deed	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed
Possession & Control	Equal	Equal	Equal	Equal
Transferability	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage
Liens Against One Owner	Unless married or domestic partners, co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur	Co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur if prior to co-owner's/debtor's death	Entire property may be subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner	Entire property subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner
Death of Co-Owner	Decedent's interest passes to his/her devisees or heirs by will or intestacy	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant ("Right of Survivorship")	Decedent's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will	Decedent's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to right of survivorship
Possible Advantages/Disadvantages	Co-owners interests may be separately transferable ³	Right of Survivorship (avoids probate); may have tax disadvantages for spouses	Qualified survivorship rights; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage ²	Right of survivorship; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage

¹ Persons includes a natural person as well as validly formed cooperation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).
² Transfers by spouses/domestic partners may require a quitclaim deed from the other spouse/partner for title insurance purposes.
³ If co-Owners are spouses/domestic partners, property may be subject to legal presumption of "community property" requiring consent of both spouses/partners to convey or encumber title notwithstanding vesting as "joint tenancy"
 THIS IS PROVIDED FOR GENERAL INFORMATION ONLY. FOR SPECIFIC QUESTIONS OR FINANCIAL, TAX OR ESTATE PLANNING GUIDANCE, WE SUGGEST YOU CONTACT AN ATTORNEY OR CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

Vesting Descriptions

Title to real property in California may be held by individuals, either in Sole Ownership or in Co-ownership. Co-ownership of real property occurs when title is held by two or more persons. There are several variations as to how title may be held in each type of ownership. The following brief summaries reference some of the most common examples of each as providing by the California Land Title Association.

▼ **Sole Ownership** Sole ownership may be described as ownership by an individual or other entity capable of acquiring title. Examples of common vesting cases of sole ownership are:

- 1. A Single Man or Woman, an Unmarried Man or Woman or a Widow or Widower:**
A man or woman who is not legally married or in a domestic partnership
For example: Bruce Buyer, a single man.
- 2. A Married Man or Woman as His or Her Sole and Separate Property:**
A married man or woman who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both spouses want title to the property to be granted to one spouse as that spouse's sole and separate property. The same rules will apply for same sex married couples. For example: Bruce Buyer, a married man, as his sole and separate property.
- 3. A Domestic Partner as His or Her Sole and Separate Property:**
A domestic partner who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the domestic partner of the person acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both domestic partners want title to the property to be granted to one partner as that person's sole and separate property. For example: Bruce Buyer, a registered domestic partner, as his sole and separate property.

▼ **Co-Ownership** Title to property owned by two or more persons may be vested in the following forms:

- 1. Community Property:**
A form of vesting title to property owned together by married persons or by domestic partners. Community property is distinguished from separate property, which is property acquired before marriage or before a domestic partnership by separate gift or bequest, after legal separation, or which is agreed in writing to be owned by one spouse or domestic partner. In California, real property conveyed to a married person, or to a domestic partner is presumed to be community property, unless otherwise stated (i.e. property acquired as separate property by gift, bequest or agreement). Since all such property is owned equally, both parties must sign all agreements and documents transferring the property or using it as security for a loan. Each owner has the right to dispose of his/her one half of the community property by will. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property, or Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners as community property. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, spouses, as community property.

2. Community Property with Right of Survivorship:

A form of vesting title to property owned together by spouses or by domestic partners. This form of holding title shares many of the characteristics of community property but adds the benefit of the right of survivorship similar to title held in joint tenancy. There may be tax benefits for holding title in this manner. On the death of an owner, the decedent's interest ends and the survivor owns all interests in the property. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property with right of survivorship, or John Buyer and Bill Buyer, spouses, as community property with right of survivorship. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners, as community property with right of survivorship.

3. Joint Tenancy:

A form of vesting title to property owned by two or more persons, who may or may not be married or domestic partners, in equal interests, subject to the right of survivorship in the surviving joint tenant(s). Title must have been acquired at the same time, by the same conveyance, and the document must expressly declare the intention to create a joint tenancy estate. When a joint tenant dies, title to the property is automatically conveyed by operation of law to the surviving joint tenant(s). Therefore, joint tenancy property is not subject to disposition by will. For example: Bruce Buyer, a married man and George Buyer, a single man, as joint tenants.
Note: If a married person enters into a joint tenancy that does not include their spouse, the title company insuring title may require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically consent to the joint tenancy. The same rules will apply for same sex married couples and domestic partners.

4. Tenancy in Common:

A form of vesting title to property owned by any two or more individuals in undivided fractional interests. These fractional interests may be unequal in quantity or duration and may arise at different times. Each tenant in common owns a share of the property is entitled to a comparable portion of the income from the property and must bear an equivalent share of expenses. Each co-tenant may sell, lease or will to his/her heir that share of the property belonging to him/her. For example: Bruce Buyer, a single man, as to an undivided 3/4 interest and Penny Purchaser, a single woman, as to an undivided 1/4 interest.

Other ways of vesting title include:

1. Trustees of a Trust:

A Trust is an arrangement whereby legal title to property is transferred by a grantor to a person called a trustee, to be held and managed by that person for the benefit of the people specified in the trust agreement, called the beneficiaries. A trust is generally not an entity that can hold title in its own name. Instead title is often vested in the trustee of the trust. For example: Bruce Buyer trustee of the Buyer Family Trust.



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com

استحقاق الملكية

الطرق الشائعة للحصول على ملكية العقارات السكنية بكاليفورنيا المزايا والقيود

ملكية مشتركة لعقار تؤول ملكيته بمجرد وفاة أحدهما إلى الطرف الآخر	ملكية مشتركة (بين زوجين أو شريكين مدنيين)	ملكية متضامنة غير قابلة للتجزئة	ملكية مشتركة مع طرف آخر (ليس بالضرورة أزواج أو شركاء مدنيين)
زوجان أو شريكين مدنيين ^١	زوجان أو شريكين مدنيين ^٢	شخصان طبيعيين أو أكثر	شخصان أو أكثر ^١
يجب أن تتساوى حصص الملكية	يجب أن تتساوى حصص الملكية	يجب أن تتساوى حصص الملكية	من الممكن تقسيم الملكية إلى أي عدد من الحصص، المتساوية أو الغير متساوية
عملية نقل ملكية فردية، ويجب أن يعطى الأزواج أو الشركاء المدنيون الموافقة على ذلك في صورة إثبات على سند الملكية	يفترض أنها ملكية مشتركة في حالة علاقة الزواج أو الشراكة المدنية أو يمكن تحديد ذلك في سند	عملية نقل ملكية فردية (التي ينجم عنها حصص ملكية ممتاثلة)؛ ويجب أن يحدد تفويض الملكية تفصيلاً بأن الملكية متضامنة غير قابلة للتجزئة	عملية نقل ملكية واحدة أو أكثر (يفترض القانون أن حقوق الملكية متساوية، ما لم يحدد خلاف ذلك)
متساوي	متساوي	متساوي	متساوي
يجب أن يوافق كلا الزوجين أو الشريكين المدنيين على نقل الملكية أو الرهن	يجب أن يوافق كلا الزوجين أو الشريكين المدنيين على نقل الملكية أو الرهن	يجوز لكل شريك في الملك، كل على حدة، نقل حصص ملكيته/ملكيتها، ولكن ينجم عن ذلك ملكية مشتركة مع طرف آخر	يجوز لكل شريك في الملك، كل على حدة، نقل الملكية أو رهن حصته
يخضع العقار بالكامل إلى البيع الجبري للوفاء بدين أحد الزوجين أو أحد الشريكين المدنيين	قد يخضع العقار بالكامل إلى البيع الجبري للوفاء بدين أحد الزوجين أو أحد الشريكين المدنيين	لا تخضع حصة الشريك في الملك إلى الحجزات الواقعة على المدين/الملك الآخر، ولكن قد يحدث بيع جبري، في حالة وقع الحجز قبل وفاة الشريك في الملك/المدين الآخر	ما لم يكن الشركاء في الملك متزوجين أو شركاء مدنيا، فلا تخضع حصة الشريك في الملك إلى الحجزات الواقعة على المدين/الملك الآخر، ولكن قد يحدث بيع جبري
تنتقل نصف حصة المتوفى تلقائيًا إلى الزوج أو الشريك المدني الباقي على قيد الحياة ، ما لم يتم الإصاء بخلاف ذلك للشريك الباقي على قيد الحياة	تنتقل نصف حصة المتوفى إلى الزوج أو الشريك المدني الباقي على قيد الحياة ، ما لم يتم الإصاء بخلاف ذلك بموجب وصية	تنتقل حصة المتوفى تلقائيًا إلى المالك المشترك الباقي على قيد الحياة (يشار إلى ذلك هنا فيما بعد باسم "حق انتقال الملكية لأحد المالكين المشتركين بمجرد وفاة الآخر")	تنتقل حصة المتوفى إلى الموصى لهم أو وريثه/ورثتها بموجب وصية أو بدون وصية
حق انتقال الملكية لأحد المالكين المشتركين بمجرد وفاة الآخر؛ من الضروري الحصول على موافقة متبادلة لنقل الملكية، وقد يحصل الزوج أو الشريك المدني على قيد الحياة على ميزة ضريبية	الحقوق المؤهلة لانتقال الملكية لأحد المالكين المشتركين بمجرد وفاة الآخر؛ من الضروري الحصول على موافقة متبادلة لنقل الملكية، وقد يحصل الزوج أو الشريك المدني الباقي على قيد الحياة على ميزة ضريبية ²	قد ينجم عن حق انتقال الملكية لأحد المالكين المشتركين بمجرد وفاة الآخر (مع تجنب إعطال اجراءات تقسيم التركة) مساوى ضريبية على الأزواج	قد تكون حصص الشركاء في الملك قابلة لنقل الملكية، كل على حدة ³

١. يتضمن مصطلح "الأشخاص" الشخص الطبيعي بالإضافة إلى شركة كشكله بصورة قانونية، أو شركة محدودة، أو شركة ذات مسؤولية محدودة، أو شركة عامة. تخول ملكية الممتلكات التي تم استئمتها لتمتع الامتعة (عادة ما يكون شخصًا طبيعيًا أو شركة).

٢. قد يتطلب تحويل الملكية من قبل الأزواج/الشركاء المدنيين إصدار سند تخلي عن المطالبة بالحق العقاري من قبل الزوج/الشريك الآخر للوفاء بأغراض تأمين حق الملكية.

٣. إذا كان الشركاء في الملك أزواج/شركاء مدنيين، فقد يخضع تحديد نوع الملكية لهذه الممتلكات إلى الافتراض القانوني لها "ملكية مشتركة" ملزمة اتفاق كلا الزوجين/ الشريكين ألا ينتموا منها بناء على لها "ملكية متضامنة"

لا تقدم هذه المعلومات إلا للوفاء بغرض المعلومات العامة فقط. لطرح أسئلة محددة أو الاطلاع على إرشادات مالية أو ضريبية أو ارشادات متعلقة بالتخطيط العقاري، فإننا نوصي بالاتصال بمحامي أو محاسب قانوني معتمد.

شرح أنواع الملكية المختلفة

يجوز للأفراد التمتع بحق الملكية العقارية في كاليفورنيا، سواء كان ذلك في صورة ملكية فردية أو ملكية مشتركة. تعتبر ملكية مشتركة عندما يتم التمتع بحق الملكية من قبل شخصين أو أكثر. فهناك اختلافات عديدة تتعلق بكيفية التمتع بحق الملكية في كل نوع من أنواع الملكيات. تشير المخلصات الموجزة التالية إلى بعض الأمثلة الأكثر شيوعًا لكل نوع من أنواع الملكية حسبما تقدمها California Land Title Association.

ملكية الفردية يمكن وصف الملكية الفردية بأنها التملك من قبل أحد الأفراد أو جهة أخرى مؤهلة لاكتساب حق الملكية. ويرد فيما يلي أمثلة للملكية الفردية :

١. رجل أو سيدة أعزب ، أو رجل غير متزوج أو امرأة غير متزوجة، أو أرملة أو أرمل: أي رجل أو امرأة غير متزوجين قانونيًا أو في شراكه مدنية. على سبيل المثال: بروس باير، رجل أعزب

٢. رجل متزوج أو امرأة متزوجة ولكن له أو لها ملكية فردية كاملة ومستقلة لعقار: امرأة متزوجة أو رجل متزوج يرغب في اكتساب حق ملكية باسمه أو اسمها بصورة حصرية. ستطلب شركة فحص موجز تاريخ الملكية لتأمين حقوق الملكية من زوجة الرجل أو زوج المرأة الراغبة في اكتساب حق الملكية إبراء ذمته أو التخلي بصورة محددة عن حقه/حقتها، أو حق ملكيته/حق ملكيتها، وحصته/حصتها في الممتلكات؛ مما يثبت أن كلا الزوجين لديهم الرغبة في منح حق الملكية العقارية إلى أحد الزوجين باعتبارها ملكًا فرديًا ومستقلًا لذلك الزوج. وينطبق ذلك أيضًا على الأزواج من جنس واحد. على سبيل المثال: بروس باير، رجل متزوج، يتمتع بملكه الفردي والمستقل.

٣. شريك مدني، يتمتع بملكيه فردية كاملة ومستقله لعقار: شريك مدني يرغب في اكتساب حق الملكية باسمه أو اسمها بصورة حصرية. ستطلب شركة فحص موجز تاريخ الملكية لتأمين حقوق الملكية من الشريك المدني للشخص الراغب في اكتساب حق الملكية إبراء ذمته أو التخلي بصورة محددة عن حقه/حقتها، أو حق ملكيته/حق ملكيتها، وحصته/حصتها في الممتلكات؛ مما يثبت أن كلا الشريكين المدنيين يرغبان في منح حق الملكية العقارية إلى أحد الشريكين لتصبح ملكًا فرديًا ومستقلًا لذلك الشخص. على سبيل المثال: بروس باير، شريك مدني مسجل، يتمتع بملكه الفردي والمستقل لعقار.

٤. ملكية مشتركة يجوز الانتفاع من حق الملكية العقارية المخولة إلى شخصين أو اكثر بالصور التالية:
أحد أشكال حقوق الملكية لعقار مملوك بالشرك من قبل أشخاص متزوجين أو شركاء مدنيين. الملكية المشتركة لا تتضمن الأملاك المستقلة، وهي الأملاك المكتسبة قبل الزواج أو قبل الشراكة المدنية عن طريق هدية أو إرث مستقل، أو بعد انفصال قانوني أو بموجب اتفاق مكتوب إلى أحد الزوجين أوأحد الشريكين المدنيين . في كاليفورنيا، يُفترض أن الممتلكات العقارية المنقولة إلى شخص متزوج أو إلى شريك مدني، بأنها ملكية مشتركة، ما لم يتم النص على خلاف ذلك (أي الممتلكات المكتسبة باعتبارها أموال مستقلة عن طريق هدية أو إرث أو بموجب اتفاق). فحيث أن كل هذه الأملاك مملوكة مناصفة، يجب على كلا الطرفين توقيع كافة العقود والمستندات، التي بموجبها تنتقل ملكية العقارات أو التي يتم استخدامها كضمان على قرض. يحق لكل مالك التصرف في النصف الخاص به/الخاص بها من الأموال المشتركة عن طريق الوصية. على سبيل المثال: بروس باير وباربرا باير، زوج وزجة، يمثلان حالة ملكية مشتركة، أو سالي سميث وجين سميث، شريكين مدنيين مسجلين، يمثلان حالة ملكية مشتركة. ويرد فيما يلي مثال آخر على الأزواج من جنس واحد: سالي سميث وجين سميث، زوجين، يمثلان حالة ملكية مشتركة.

٥. ملكية مشتركة مع طرف آخر (ليس بالضرورة أزواج أو شركاء مدنيين): أحد أشكال حقوق الملكية من قبل شخصين أو أكثر في حصص مجزئة غير مقسمة . قد تكون هذه الحصص المجزئة غير متساوية في الكمية أو المدة، وقد تنشأ في أوقات مختلفة. وكل مالك يمتلك حصة في الممتلكات يحق له حصة مماثلة من الدخل العائد من الممتلكات ويجب أن يتحمل حصة مساوية من المصروفات.

يجوز لكل مالك بيع أو استئجار تلك الحصة من الممتلكات العائدة إليه/ إليها أو توريثها إلى وريثته/ورثتها. على سبيل المثال: بروس باير، رجل أعزب، له ثلاثة أربع غير مقسمة من حصص الملكية، وبيني بيرشيسر، امرأة عزباء، لها ربع غير مقسم من حصص الملكية.

تتضمن الطرق الأخرى للحصول على حق الملكية ما يلي:
١. مُتعهد الأمانة: الاستئمان هو عبارة عن ترتيب، يتم من خلاله نقل الحق القانوني في الممتلكات من قبل الواهب إلى شخص يطلق عليه اسم متعهد الأمانة، حتى تبقى تحت حفظ هذا الشخص وتحت إدارته لصالح أفراد يتم تحديدهم في عقد الاستئمان، والذين يطلق عليهم اسم المستفيدين. فالمتؤمن عليه ليس بصفة عامة كيان يمكن أن يُكتب المليكة باسمه. بدلًا من ذلك، يخول حق الملكية في كثير من الأحيان لمتعهد الأمانة. على سبيل المثال: بروس باير هو متعهد أمانة عائلة باير.

٢. ملكية مشتركة لعقار تؤول ملكيته بمجرد وفاة أحدهما إلى الطرف الآخر: أحد أشكال حقوق المليكة لعقار مملوك بالشرك من قبل الأزواج أو الشركاء المدنيين. ويتسم هذا الشكل من أشكال الملكية بكثير من خواص الملكية المشتركة، ولكن يضاف عليه فائدة حق انتقال الملكية للطرف الباقي

٣. ملكية مشتركة لعقار تؤول ملكيته بمجرد وفاة أحدهما إلى الطرف الآخر: أحد أشكال حقوق الملكية لعقار مملوك بالشرك من قبل الأزواج أو الشركاء المدنيين. ويتسم هذا الشكل من أشكال الملكية بكثير من خواص الملكية المشتركة، ولكن يضاف عليه فائدة حق انتقال الملكية للطرف الباقي



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com

لا تقدم شركة First American Title Insurance، ومن ذلك الأقسام العاملة بها، أي ضمانات صريحة أو ضمنية فيما يتعلق بالمعلومات المقدمة، كما أنها لا تتحمل أي مسؤولية عن السهو أو الخطأ. تعتبر First American وتُشار السمو و First American Title و firstam.com علامات تجارية مسجلة أو علامات تجارية لشركة First American Financial corporation وأو الشركات التابعة لها.

©2015 First American Financial Corporation and/or its affiliates. All rights reserved. | NYSE: FAF