

TUMIRA AT MAGNEGOSYO SA ITALYA.

Giya sa italyanong Notaryo



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Pinasasalamatan ang pakikipagtulungan ng
ABI, Asosasyon ng mga bankong italyano.

ANO BA ANG NOTARYO

Ang notaryo ay isang publikong opisyal na inatasan ng Pamahalaang italyano ng katungkulan para tanggapin ang lahat ng mga dokumento sa pagitan mga taong buháy at ng mga kahuli-hulihang kalooban niyaon at gawing mapananaligan ang mga ito sa madla. Bukod pa sa larangan ng pampamilyang mga ugnayan, kung saan siya ang pinakadalubhasa, kahit na tungkol sa mga mana, ang notaryo ay may tungkulin din sa iba't ibang larangan, tulad ng: paglilipat ng mga ari-arian (pagbebenta ng mga bahay, opisina, lupa, gusali, pagawaan, pagkaloob, paghahati-hati, pagpapasangla, atbp.); mga mas makabuluhang paglilipat ng negosyo, isa man ang may-ari nito o kasamahan (pagpapatatag at pagpapatapos, pagpapabago sa patakaran ng negosyo, mga pagkaloob at pangungupa ng mga tindahan, atbp.).

Ang notaryong italyano ay nasa ilalim ng mahigpit na pagsusuri ng Pamahalaan na nagdadagdag pa ng higit na katiyakan sa kaniyang pamamagitan alang-alang sa mga mamamayan. Ang lahat ng dokumento ng notaryo, sa katotohanan, ay palagiang tinitiyak ng Tanggapan ng Buwis (tuwing 4 na buwan) at ng Kagawaran ng Katarungan (kada 2 na taon), para suriin ang tamang pagbubuwis ng mga dokumento at ng kawastuan nito sa batas.

Ang mga Pandistritong Konsehal ng Notaryo, sa halip, ay nagbabantay sa asal ng mismong notaryo. Kapag nakakita ng di-karaniwan, ang notaryo ay dinidisciplina sa pagmumulta, na inaasikaso sa mga panrehiyon at may awtonomiya na komisyon ng disiplina, sa pangangasiwa ng isang ordenaryong hukom. Tinitiyak nito ang lubusang kawalan ng pinapanigan sa mga desisyon.

Ang notaryong italyano ay sumisingil ng mga buwis alang-alang sa Pamahalaan may kinalaman sa lahat ng dokumento (pagtutuos sa rehistro, porsiyento ng pagpapasangla, kadastre, atbp.) na hinuhulog taun-taon, gamit ang kaniyang network information, iilan sa bilyong euro na buwis sa di-tuwirang paraan ng paniningil at sa mga pakinabang na walang anumang porsiyento na nakaatang sa Pamahalaan, kahit na hindi pa ito nasingil sa kliyente.

Ang publikong dokumento ng notaryo

Ang notaryo ay gumagawa ng pananalig, sa ibang pananalita ay gumagawa ng may-halagang katibayan, sa mga dokumento na pinagkasunduan. Sa gayon ang lahat ng tao - kasama na pati ang hukom - ay dapat na makumbinsi na totoo ang mga bagay na kaniyang pinagtibay, maliban lang na napatunayang krimen sa pandaraya.

Sa ganitong dahilan ang notaryo ay personal na nagpapatunay kung ano talaga ang kalooban ng mga tao na napapaharap sa kaniya, at ang tunguhin na dapat abutin, para ihanda ang dokumento, na akma sa batas, mas angkop at hindi magastos. Sa layuning ito hindi maiiwasan ang gawain ng pagkokonsulta ng notaryo bago pa pagtibayin ang dokumento.

Mga katiyakan ng dokumento

Sa paggawa ng kaniyang katungkulan ang notaryo ay dapat na, ayon sa batas, hindi nakadepende sa kahit kanino man at hindi nagtatangi: kaya dapat na pananggalan niya sa pantay na pakikitungo ang mga kapakanan ng lahat ng panig na tagapaglagda, sinuman ang nagbigay sa kaniya ng atas. Dahil doon, dapat lang siya na umiwas sa pagatatalo ng magkalaban na mga kapakanan (bilang halimbawa, kapag sumasali rin ang mga kamag-anak sa dokumento).

Ang notaryo ay may katungkulan sa patiunang pagkokontrol sa legal na paraan: nararapat lang na ipasunod ang mga batas at hindi puwede at hindi dapat



tanggapin ang mga dokumento na ipinagbabawal mismo ng batas. Bago tanggapin ang isang dokumento, ang notaryo ay may katungkulan na tiyakin kung sino ang mga panig na napapaharap sa kaniya at dapat patunayan ang kanilang kasarinlan. Ang notaryo ay may pananagutan na suriin kung sinu-sino ang mga panig na nararapat sa pagtupad ng dokumento. May kinalaman sa mga taong natatangi dahil sa kawalang kabatiran at sa mga legal na pinagkaisang samahan, sa kalaunan dapat tiyakin ng notaryo na ang pisikal na tao na kumikilos sa harap niya ay binigyan ng nararapat na kapangyarihan na kumatawan at tinataglay ang lahat na mga pagpapahintulot na kinakailangan para sa pagtupad ng dokumento. Dapat suriin ng notaryo ang mga sinasalasay na kalooban sa harap niya na alinsunod sa batas italyano at ng iba pang mga sistema ng batas. Sa kalagayang kung saan may umiiral na mga sangkap na di-pangkaraniwan, dapat lang hanapin ng notaryo ang batas na kapit sa tunay na kaso ayon sa mga alituntunin ng sistema ng batas sa pagitan ng ugnayan ng mga bansa at tingnan kung ang nilolob ng mga panig ay alinsunod sa maaaring ikapit na sistema ng batas.

Mga pagkokontrol sa anti-money laundering AML

Ayon sa mga pambatas na patakaran may kinalaman sa AML, dapat kilalanin ng notaryo ang mga kliyente, kung sino ang tunay na may-ari ng pagtittisat at ipaalang ang mga inaakalang panghihinala na nagbibigay-ulat sa Yunit ng Impormasyon na Pananalapi (UIF), halos 90 porsyento sa mga iniulat na bayarang mapanghinala na ipinadala roon ng mga propesyonal, ay nanggagaling sa mga notaryo. Kahit sa salik na ito mauunawaan sa gayon na ang notaryo ay nagbibigay ng paglilingkod alang-alang sa mamamayan, pero balikatang kasama ng mga institusyon sa legal na pagkokontrol.

Ang wika ng mga dokumento ng notaryo

Tinuturo ng batas na isulat ang mga dokumento sa wikang italyano. Kapag ipinababatid ng mga panig na hindi sila marunong sa wikang italyano, ang dokumento ng notaryo ay puwedeng isulat sa wikang banyaga, kapag may nalalaman ang notaryo sa wikang iyon.

Kasama ng sulat sa banyaga ang salin sa wikang italyano. Kung hindi naiintindihan ng notaryo ang wikang banyaga ng mga panig, may posibilidad din na isulat sa ganap na paraan ang dokumento ng notaryo kapag mayroong piniling tagapagsalin ang mga panig.

Sa kasong ito, isusulat ang dokumento sa wikang italyano, pero kasama din nito ang sulat sa wikang banyaga na isinulat ng tagapagsalin. Sa gayon puwede, kahit pati na sa mga dayuhan, na gawing tiyak na magkaroon ng posibilidad na makinabang sa pagkakasundo sa dokumento ng notaryo.

May kinalaman sa dokumento, at maaaring mangyari na kung mayroong salin sa wikang banyaga, ang notaryo, kung sakali sa tulong ng tagapagsalin, sa kalaunan ay dapat basahin ito sa mga panig. Sa gayon makakayanan nilang saliksikin ang isinulat ng notaryo kung tumpak ito ayon sa kalooban nila sa dokumento, bago pa ito lagdaan sa kani-kanilang pirma.

Ang pagpapahayag at pagpapamalagi ng mga dokumento ng notaryo

Pagkatapos lagdaan ang dokumento, ipapadala naman ito ng notaryo sa mga publikong rehistro ng mga ari-arian, ng mga negosyo, ng mga mamamayan o ng mga legal na pinagkaisang samahan. Ang pagpapahayag ng mga dokumento ng notaryo ay hindi pabigat na pasan sa mga panig, kundi isang tunay na katungkulan ng notaryo. Sa dahilan na ipinagkaloob ng batas ang katungkulang ito

sa notaryo, ang mga publikong rehistro ng Pamahalaang italyano ay nalulubusan, mapagkakatiwalaan at halos mapanibago sa ngayon. Pinangangasiwaan ng notaryo na mamalagi ang mga dokumento na kaniyang tinapos, samakatuwid, na hindi manganib na mawala ang mga iyon. Sa mga iilan lamang na natatanging kalagayan na nakasaad sa batas, ang notaryo ay maaaring magbigay ng orihinal sa mga panig. Bukod pa, ang notaryo ay mayroong tungkulin na mag-iwan ng mga kopya ng sertipiko sa mga humihiling nito. Sa mga kopyang iyon kinikilala ng batas ang katumbas na halaga sa orihinal.

Ang pagpapamalagi ng mga dokumento ay isang katiyakan din pagkatapos na huminto sa katungkulan ang notaryo na tumanggap ng mga iyon. Ang mga dokumento, sa katotohanan, ay ipinapadala sa Salansanan ng Notaryo, isang kaanyuan ng Kagawaran ng Katarungan ng Pamahalaang italyano, na pinangangasiwaan ang pagpapamalagi at may katungkulan sa pag-iwan ng mga kopya ng katibayan.

ANG PANANAGUTAN NG NOTARYO

May kinalaman sa kaniyang trabaho ang notaryo, bilang publikong opisyal, ay kailangan niyang manatili sa wastong mga alituntunin na nakatakda sa kodigo ng asal at sa batas, para masigurado na:

- ang dokumento ng notaryo ay magkatugma sa kalooban ng mga panig;
- ang dokumento ng notaryo ay may bisa at sa gayon ay akma sa batas;
- ang legal na mga bisa ng dokumento ay hindi ikinokompromiso ng mga buklod o ng mga karapatan ng ibang tao (bilang halimbawa ng mga pagpapasangla, pagsasamsam, papapagamit, pagpapa-una, atbp.) na hindi ipinaalam sa mga panig.

Kung ang notaryo ay hindi gumanap ng kaniyang mga propesyonal na katungkulan ay may pananagutan sa batas sa ilalim ng iba't ibang mga salik:

- sa sibil, kung pinangyari niya na puminsala sa di-pagtupad sa mga propesyonal na katungkulan, dapat niyang pagbayaran ang pinsala;
- sa penal, kung gumawa ng krimen;
- sa disiplina, kung lumabag sa mga pang-asal na simulain ng katungkulan, ang notaryo ay dapat magbayad ng multa sa pera o sa pagtigil sa kaniyang propesyonal na trabaho sa isang tiyak na yugto ng panahon o, sa kasong mas malala, ay maaaring ipadismisal.

May pakundangan sa gayong mga pananagutan, ang mga notaryo ay kauna-unahang mga propesyonal sa Italya ang nagkaroon, buhat noong 1999, ng sapilitan na siguridad ayon sa batas para ipagsanggalang ang notaryo sa kaso ng sibil na pananagutan sa pagkakamali. Bukod pa, mayroon din katiyakan ang isang pondo para sa mga pinsala na nagmumula sa ilegal na paggawa ng krimen.

Ang mamamayan, italyano man o dayuhan, na pumupunta sa opisina ng isang notaryo alam niya sa gayon na puwedeng magtiwala sa isang proteksiyon kung sakaling mayroon mang pagkakamali o pandaraya, na walang pagtututol.



KARAPATAN AT KATUNGKULAN NG KLIYENTE

Ano ba ang karapatan ng kliyente?

- 1) kuwenta ng mga gastos sa dokumento, na may ulat ng isa-isang palatandaan (buwis, sahod at VAT);
- 2) tinatanggap at pinakikinggan sila ng mismong notaryo bago ipagkasundo ang dokumento, para ilarawan ang mga nababahaging pangangailangan o hilingin ang anumang uri ng paliwanag;
- 3) lubusang binabasa ang dokumento kasama ng mga nauukol na pagpapaliwanag;
- 4) ipakipagpaliwanag sa madaling salita at naiintindihan agad ang lahat ng kalalabasan sa buwis pati na sa panghinaharap;
- 5) tila pribado na pinagkakaingatan ng notaryo at ng kaniyang mga tauhan may kinalaman sa mga dokumentong pinagkasundo at sa mga impormasyong ipinapadala.

Mayroon din bang katungkulan?

Sa halip na katungkulan, mayroong mga “instruksiyon sa paggámit”:

- 1) huwag hilingin ang mga dokumento na labag sa Batas o may balak na iwasan ito;
- 2) ilarawan ang lahat ng problema sa kalagayang napaharap, na walang mga tinatago. Madalas na nalulutasan sa harap ng notaryo ang mga suliranin sa kayamanan bilang resulta ng magkakaibang personal at pamilyar na mga kalagayan na nararapat lang ipaalam sa notaryo sa dahilan na para maiwasan na hindi maabot ng dokumento ang patiunang pagsasaayos. Huwag matakot na ilahad ang lahat ng palagay ng kaso;
- 3) magbigay-pansin sa pinakamainam na paraan sa panahon ng pagpapabasa at pagpapaliwanag ng dokumento; sa gayon ay mas madali para sa notaryo na ilarawan ang bawat aspekto nito at kung sakali ayusin ang mga di-pagkakasuwato, kahit may kinalaman sa mga simpleng personal na salik.

Ang pagpili ng notaryo

Ang notaryo ay parang doktor: ang una ay nagbibigay proteksiyon sa kayamanan, ang sumunod naman sa kalusugan.

Ang notaryo ay dapat na pinili ng mga panig sa pinagkaisang kasunduan o, kung napalya, sa panig na dapat magbayad ng mga gastusin. Ang pagpili ay personal at hindi dapat iyon igiit ng ibang mga propesyonal.

Possible na konsultahin ang website ng mga notaryo (www.notariato.it) para makahanap ng isang notaryo malapit sa mismong tirahan. Ang pinakasusing tip sa pagpili ng notaryo ay nakabatay sa ugnayan ng tiwala, na binibigyang-pansin ang personal na panahon na inilalaan nito sa kliyente; ang kaniyang kakayahan na magpayo at ituro ang solusyon na mas lalong matatamo sa mabuting paraan ang mga hangarin ng panig; ang paraan ng pinanghahawakang propesyon at ang pagsunod sa mga tuntunin ng batas at ng kodigo sa asal, ang kaniyang kahusayan, pagkadalubhasa sa propesyon, kahit na ang kagalingan sa pag-oorganisa ng kaniyang opisina.

ANG LEGAL NA KATAYUAN NG DAYUHAN SA ITALYA

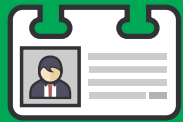
Kapag tinatawag ang notaryo na magbigay ng paliwanag tungkol sa kaniyang ginagawa sa mga publikong dokumento o pinatunayan na pansariling kasulatan kung saan sumasali ang isa o mas maraming panig na hindi naman mamamayang italyano, ikinakapit nito ang isang hanay na mga tuntunin – na sa pangkalahatan ay kilalá sa pantawag na **legal na katayuan ng dayuhan** – na umuukit ng mga hangganan, na sa ngayon ay mas malawak na, kung saan ang mga mamamayang dayuhan ay maaaring magsagawa ng mga legal na dokumento sa Italya.

Ang legal na katayuan ng dayuhan sa Italya ay nakasalig sa mga simulain at batayan ng patakaran ng italyanong **Konstitusyon**, na itinatag nito ay ang katayuang tinutuwid ng batas alinsunod sa mga tuntunin at kasunduan ng ugnayan sa pagitan ng mga bansa.

May kinalaman sa mga naiibang pinagmulan ng internasyonal na sistema ng mga batas, ang pagpapabilang ng Italya sa Kaisahang Europa ay nagpapangyari na ang mga mamamayan ng Pamahalaang miyembro ng Kaisahan ay makinabang sa mga pangunahing kalayaan sa Italya tulad ng isinasaad ng sistema europeo, sa ibang salita sa kalayaan ng kilusan ng mga pananalapi, sa kalayaan ng kilusan ng mga paniinda, sa kalayaan sa pagtatatag ng pananalaping aktibidad sa Italya at pagbibigay ng mga serbisyo sa Italya at sa kalayaan ng kilusan ng mga manggagawa. Sa batayan na mga nabanggit na kalayaang napatunayan ng pagkamamamayang europeo, ang mga mamamayang miyembro ng Pamahalaan ng Kaisahan ay maaaring magsagawa sa Italya, sa tulad na katayuan na pinahihintulot sa mga mamamayang italyano, ng lahat ng legal na dokumento, bilang halimbawa, ang pagbibili ng isang ari-arian o ng isang negosyo, ang paglalagda ng isang kasunduan sa pagpapahiram o ng pagtatatag ng isang samahan.

Ang mga mamamayan ng mga pamahalaan na hindi bahagi ng Kaisahang Europa - maliban sa mga sasabihin sa susunod para sa mga mamamayang hindi taga-Europa na palaging naninirahan sa teritoryong italyano - ay maaaring magsagawa ng mga legal na dokumento na may bisa lamang sa Italya kung makakitaan ng **tulad** na katayuan, na nasa mga hangganan lamang kung saan maaaring pahintulutan sa isang italyano na gumawa ng mismong legal na dokumento sa Bansa ng mga mamamayang dayuhan na nais magtrabaho sa Italya. Ang tulad na katayuan ay maaaring masapatan kahit sa pamamamagitan ng isa sa maraming kapulungan ng ugnayan sa pagitan ng mga bansa na nilagdaan ng Italya kasama ng maraming dayuhang Pamahalaan sa tulad na panaglalagda ng mga pamuhunan ng mamamayan ng Pamahalaan na nakipagkasundo. Ang pasusuri ng kasapatan, o hindi, ng tulad na katayuan na nauugnay sa mga dokumento na para dito ay hinihiling ang kilusan ng notaryo na siya mismo ang humihiling at isinasangkot ang isang pagsasaliksik na kinakailangang pamahalaan sa bawat kalagayan - kung sakali kasama pati ng tulong ng italyanong Kagawad ng Ugnayang Panlabas – na ang hangganan ay nakadepende sa tunay na uri ng legal na dokumento na sadyang gagawin at pati na rin sa batas ng bansa ng bawat tao na may layuning ipatupad ito.

Kahit na nasasapatan ito, o hindi, ang tulad na katayuan, ng mamamayan ng Pamahalaan na hindi kasama ng Kaisahang Europa pero palagiang naninirahan sa Italya, ay maaaring magsagawa ng mga legal na dokumento kung ang kanilang pagtira sa teritoryong italyano ay nararapat ayon sa pambansang sistema ng mga batas. Ang gayong katayuan ay napatutunayan sa pagsasahawak ng pahintulot na



manirahan, na may bisa pa, o ng **pahintulot na manirahan** para sa naninirahan ng **pangmahabang panahon**, mga dokumento na dapat ipakita sa notaryo bago pa gumawa ng kasulatan na kinakailangan ng kaniyang pamamagitan.

Sa nasabing mga posibilidad, ayon sa mga niliwanag na katayuan, para sa mga dayuhan na gumawa ng iilang mga legal na dokumento sa Italya, ay nararapat liwanagin na ang dokumento na pinag-uusapan dito, lalo na kung nailathala o naipagtibay na ito ng italyanong notaryo, ay pinamamahalaan ng batas italyano. Ang sistema ng mga batas italyano ng ugnayan sa pagitan ng mga bansa - yaong sistema ng mga tuntunin na nagbibigay-daan na makilala ang hukuman at ang maaaring ikapit na batas sa iilang legal na kalagayan na taglay ang mga katangian ng pagkakaibang nasyonalidad - sa gayon, ay nakatuon na tanggapin ang mga dayuhang sistema ng batas na may kaugnayan sa gayong mga legal na kalagayan. Ang batas italyano at ang ilan sa mga Tuntunin europeo na namamahala sa pantay-pantay na paraan sa iilang legal na kalagayang pansarili at sistema ng mga batas sa pagitan ng ugnayan ng mga bansa ay nagbubukod sa gayon, depende sa kalagayan, ng isang hanay na mga salik ng ugnayan sa paraan na, sa kalaunan, ay maaaring ikapit ang batas italyano o kaya ang dayuhang sistema na nakita sa salik ng ugnayan o, sa ilang kaso, ang pinili ng mga panig sa legal na dokumento.

Bilang paghahalimbawa, may kinalaman sa pinakabagong paksa, maaaring makita na, ayon sa batas ng Italya:

- ang mga personal na kaugnayan sa pagitan ng mag-asawa ay pinamamahalaan ng pambansang batas ng dalawang magkabayak o, sa kakulangan, na mula sa bansa kung saan naroroon ang pangunahing búhay pang mag-asawa;
- ang mga pangkayamanan na ugnayan sa pagitan ng mag-asawa ay pinamamahalaan ng batas na isinasabay ang mga pansariling ugnayan (maliban lang kung napag-uusapan ng mag-asawa na pangasiwaan ang kanilang kayamanan batay sa batas ng Pamahalaan kung saan ang isa sa kanila man lamang ay mamamayan o naninirahan doon);
- ang mga obligasyon ng kasunduan sa anumang kaso ay pinamamahalaan ayon sa inilalaan ng Kapulungan ng Roma noong 1980 na, bukod sa mga inilathala na salik ng ugnayan batay sa iba't ibang legal na kalagayan na nasasangkot sa panapanahon, ay pumapayag - maliban lang sa mga hangganan - na sa mga panig ng kasunduan na malayang pumili ng isang batas na maaaring ikapit, na wala namang ugnayan sa kasunduan mismo;
- ang mga samahan, mga asosyasyon, mga pundasyon at bawa't iba pang kapisanan, publiko man o pribado, kahit na walang kalikasan na tulad ng asosyasyon, ay dinidisciplina - sa tuwiran - ng batas ng Pamahalaan sa teritoryo kung saan linagdaan ang kalakaran ng pagtatatag.

May kinalaman sa mag-asawang dayuhan, kung sakaling magkaiba ang nasyonalidad, ay nararapat tiyakin talaga ng notaryo ang solusyon na mas masasapatan ang kapakanan ng mag-asawa kahi't na pati sa mga panghinaharap na mana sa kasong mamatay o may kinalaman man sa pangangailangan ng mga anak.

MGA KAHILINGAN NG DOKUMENTO NA NANGGALING O PAPAARON SA LABASAN

Sa pangkalahatan, para magkaroon ng bisa sa Italya ang mga dokumento na nanggaling sa isang Bansang dayuhan kailangan na, alinsunuran sa karamihan na nangayayari sa mga sistema ng batas, ipasa-ilalim ang kalakaran ng pagkakakilala at pagkakabisa nito ng mga kinatawan ng italyanong pasuguan at konsulado sa labasan ay tinatawag na "**pagpapalegal**", na pinatutunayan ng mga nasabing pamunuan na ang dokumento na pinag-uusapan ay nararapat na nayari sa Bansang pinagmulan at angkop na patunayan ito kung ano ang pinagsurian.

Kahit na masasabi na ang kalakaran ng pagpapalegal ay dumaramay ng pag-aaksaya ng panahon at ng mga tinataglay, na di-kasuwato sa mga pangangailangan ng kilusán ng pangangalakal sa kasalukuyan, ang kalakhang bahagi ng mga Pamahalaan ng daigdig - kasama na dito ang Italya - ay naglagda ng **Kapulungan ng Aja** noong 5 oktubre 1961 sa pagpapawalang-saysay ng pagpapalegal ng mga publikong dokumento na panlabas. Ayon sa nasabing kapulungan, ang mga Pamahalaan na nakipaglagda ay hinayaan na ang pagpapalegal ay mapalitan, may kinalaman sa mga dokumento na nanggaling sa ibang Pamahalaan na nakipaglagda rin dito mismo, ng pagpapalagay ng Apostil sa dokumento na pinagbigyan ng bisa sa loob ng Bansang panlabas. Ang Apostil ay isang pagpapatunay, na isinulat ayon sa isang parisang pangkalahatan na pinamamalas ng Kapulungan ng Aja, ng legal na katungkulan ng publikong opisyal (o tagapangasiwa) na lumagda sa dokumento at ng katunayan ng tatak o timbre nito. Ang katangian ng gayong kalakaran ay tunay na ang mamamayang dayuhan ay may hawak ng mabisang dokumento sa Italya at maaaring pumunta sa pambansang kapangyarihan ng Pamahalaan kung saan inilabas ang dokumento na ipinamalas ng bawat Pamahalaang nakipaglagda - na tinutukoy para sa bawat Bansa sa dokumento ng pakikisama sa mismong Kapulungan - para palagyan ng Apostil sa dokumento at kilalanin ang bawat bisa ng batas nito sa Italya.

Ang pambansang kapangyarihan na itinalaga ng Italya para sa pagpapalagay ng Apostil sa mga italyanong dokumento na nagpapatunay sa labasan ay ang Tagapangasiwa ng Republika ukol sa mga dokumento ng notaryo, ukol sa mga dokumento ng hukuman at ukol sa katayuang pangmamamayan, bagaman sa mga dokumento ng pangangasiwa ang katungkulan ay nauukol sa Pandistrong Tagapangasiwa (Pangteritoryong Opisina ng Pamahalaan) ng lugar kung saan pinalabas ang dokumento.

PAGBILI NG ARI-ARIAN SA ITALYA

Ang pagbibili o pagbebenta ng isang ari-arian (tirahan, opisina, negosyo, pagawaan, lupa, atbp.) ay bumubuo ng isang makabuluhang panahon sa buhay ng isang tao, pamuhunan man ito, lalo na, kung ang ari-arian ay ginagamit sa tirahan ng buong pamilya.

Para pananggalan sa mainam na paraan ang mga mamamayan, italyano man o dayuhan, ang Pamahalaang Italyano ay humihiling na ang kasunduan ay nilagdaan ng isang publikong opisyal na walang pinapanigan at dalubhasa sa aralin: ang notaryo.

Ang notaryo, sa katotohanan, ay namamagitan ayon sa batas sa katayuan na walang pinapanigan at hindi nakadepende sa tagapagbenta at tagapamilya, na pinapatunayang alinsunuran sa lahat ng tuntunin ng batas ang pagbibili ng ari-arian, at ginagalang ang nagkasundong kapakanan ng mga panig at may nababahaging-pansin sa tagapagbili. Ang katungkulan ng notaryo sa gayong kalagayan ay lumilitaw na talagang napakahalaga, sa napakasalimuot na mga pagtititistis, sa mga pangangailangan na ipagsanggalan ang mga panig, buhat sa pasimula ng pagtamo sa kasunduan sa pagpapatapos ng ugnayan: sa ganitong dahilan ay **hinihimok sa tagapamilya (na kadalasan na mahinang panig sa pagbebenta) na pumunta sa notaryong mapagkakatiwalaan buhat pa sa simula ng pakikipagkasundo**, bago pa na lagdaan ang mga alok sa pagbibili o patiunang kasunduan, na talagang nagbubuklod at nakapagpapa-abala, para makita kasama niya ang bawat salik ng pagtititistis na gagawin. Sa gayon walang pag-aalinlangan na pumunta sa notaryo.

Ang pagpili ng notaryo ay ganap na malaya (hindi maaring igiit ng real estate agency, ng bangko na pinaghingan ng utang ni ng tagapagbenta), **at nauukol sa tagapamilya**, ang pagbabayad ng mga sahod, maliban sa ibang ipinagkasundo ng tagapagbenta.

Ang pagpili ng notaryo, sa gayon, ay nakatuon sa ugnayan ng tiwala na ipinamamalas sa suki, pati na sa batayan ng paglalaan ng panahon at sa ibinigay na pagkokonsulta para gawing tiyak ang pagbili. Kung walang mahanap na mapagkakatiwalaang notaryo, maaaring pumunta sa notaryo na pinakamalapit.

Talagang napakahalaga na tiyakin na sa maayos ang lahat bago pumirma ng anumang nakapagbubuklod na dokumento at ang mga payong hiniling sa notaryo, bago pa matapos ang pagbebenta. Ang mga panig ay may karapatan na pumunta sa notaryo ng pansarilinan at hilingin sa kaniya ang lahat ng kapaki-pakinabang na paliwanag at paglalarawan para maintindihan ang naidudulot ng legal na bisa ng dokumento.

Maraming aktibidad ang ginagawa ng notaryo para sa paghahanda ng kinakailangang pagpapadokumento upang ipalakad ang papel. Una sa lahat, sinisiyasat ng notaryo ang mga niloob ng bawat panig para makita ang pinaka-angkop na dokumento sa layuning matupad ang tunguhing ninanais ng kliyente, alinsunod sa batas. Dahil doon ang notaryo ay dapat na humingi sa mga panig ng gayong impormasyon na hinahahayaan maintindihan nito, sa kapupunan, ang kinalalabasan na ninanais na matamo. Kaya nangyayari ng kadalasan na, sa pakikipag-usap sa notaryo, ay may kinalalabasan din na magpalit ng patiunang napag-isipan, dahil, halimbawa ay nahanap ang isang solusyon na mas angkop o mas tama sa buwis.

Kung tutuusin sa kalagayan ng halaga na hindi pa nabayaran ng buo sa oras ng paglalathala, na ipinagpapaliban pa ang isang bahagi nito. Sa ganitong kalagayan, mahalaga na humiling ng payo sa notaryo kung anong anyo ng katiyakan na maibibigay ng tagapagbenta at malaman ang nauukol na gastusin. Umiiral sa gayon ang iba't ibang anyo ng pagsasanggalan: mula sa patiunang pagsasaayos ng tseke sa rehistro ng legal na pagpapasangla, sa pagbebenta ng may nakataan na ari-arian, totoong kalagayan kung saan ang pagpapalipat nito ay nangyayari lamang sa pagpapabayad ng kahuli-hulihang bayaran ng halaga. Sa kalaunan, ang nakaraang krisis sa pananalapi ay itinalaga ang paglikha ng iba pang anyo ng kasunduan tulad ng umupa sa gayon bumili, kung saan ang pagbili ay inuunahan ng bahagi ng pakinabang ng ari-arian sa pagbabayad ng isang hulog, at bilang bahagi nito ay may pantukoy sa sa halaga ng benta.

Sa oras na natapos ang patiunang paghahanda sa dokumento, ang notaryo ay dapat na magsagawa sa batas ng isang hanay ng patiunang legal na pagkokontrol, sa ikabibisa ng kasunduan at naipagsanggalan sa pana-panahon.

Ang bahay ay maaaring bilhin ng pansarilinan, ng samahan o ng samahang tagapagtayo nito.

Sa bawat kalagayan ay titiyakin ng notaryo na:

- **ang tagapagbenta ay tunay na may-ari at tinataglay ang pagkamay-ari na ipagbili ang tirahan:**

Ang notaryo sa gayon ay tumitiyak sa kasarilinan ng mga panig, na kumikilos alang-alang sa dokumento at ang kakayahan nila sa pagpapatupad nito sa pagsusuri ng sistema ng kayamanan sa pagitan ng mag-asawa, ng kinatatayuan na makialam. Ang pagtitiyak ng notaryo sa kasarilinan ng mga panig ay nagsisilbi na maiwasan ang mga panganib ng pagnakaw ng kasarilinan mismo, na mas malaganap sa mga sistema ng batas na walang pagpapanotaryo sa uring latin.

- **ang bahay ay hindi nakaatang sa pagsasangla:**

Ang notaryo sa gayon ay tumitiyak na hindi umiiral ang mga patiunang pagsasangla, o pagbubuklod o pagsasamsam na makikita sa Opisina ng Teritoryo ng Tanggapan ng Buwis. Dapat malaman ng notaryo, bukod pa dito, na ang ari-arian na pinagbebenta ay hindi napasailalim ng natatanging disiplina bilang halimbawa sa paksa ng publikong pantirahang gusali (sa pag-iiral pansariling kahilingan na tumutukoy sa bumibili, o mga buklo ng halaga nito), o sa karapatan ng pang-unahan na ipinagkakaloob sa mga iilang tao o pinag-uusapan ang mga ari-arian na may kapakanang makasasayan, makasining, makaluma sa aralin.

- **ang naunang may-ari ay nagbayad na ng lahat ng gastusin sa gusali:**

Sa oras ng pagbibigay lalong kinakailangan na ipahanda ng patiuna sa tagapangasiwa ng gusali ng isang pagpapahayag ng pakinabang sa sunod-sunurang pagbabayad ng mga gastusin sa gusali sa bahagi ng nagbebenta, sa gayon manangot ang bumili ng nagkulang sa pagbabayad sa gastusin ng gusali na ukol sa nakaraang taon.

- **ang sukatang plano ng kadastre ay alinsunod sa makatotohanang katayuan ng bahay:**

Ang notaryo sa gayon ay dapat tiyakin na ang sukatang plano ng kadastre ay umiiral at dapat itong ipagbigay-alam sa mga panig; ang nagbebenta ay dapat ipahayag at magbigay-katiyakan na magkatugma sa mga salik ng kadastre at sa mismong sukatang plano sa kasalukuyang katayuan ng kinaroroonan.

- **isinaayos ang wastong pagkokontrol para suriin na ari-arian ay alinsunod sa mga patakaran ng gusali/sibil na gamit;**

- **isinasalang-alang ng mga panig ang tumpak na sistema ng pagbubuwis:**

Tinitingnan ng notaryo ang sistema na nakawasto sa tunay na kalagayan at iniaalok niya ito sa mga panig, sinisiyasat pati na ang naaayon sa itinuturo ng mga panig kung nasa kahilingan man sa pagkuha ng mga pakinabang sa buwis (bilang halimbawa ang pagpapatawad sa unang pagbili ng bahay, o ng kaukulang salapi sa pagtutuos o kalayaan sa pagtutuos kapag nakabitay ang paglilipat na mula sa paghihiwalay ng mag-asawa o sa diborsiyo). Dahil sa kaniyang natatanging kasanayan, ang notaryo may kakayahang magmungkahi ng solusyon na nagbibigay-daan sa pagtitipid sa buwis alinsunod sa batas.

Ang notaryo ay nararapat na maningil sa tagapamilya ng halagang kinakailangan sa pagpapabayad ng buwis at pagtutuos at kapag ipaparehistro na ang dokumento, ilalaan niya sa paghuhulog nito sa Tanggapan ng Buwis.

Ang paglalaan ng kuryente sa mga ari-arian ay may sertipiko na batay sa mga pambansa at panrehiyon na tuntunin

- **isinsaanlang-alang ang pagsunod sa mga tuntunin na angkop na pinag-isipan sa ikabubuti ng bumibili ng ari-arian na tinatayo pa lamang (halimbawa:**

pagpapalabas ng lagak sa katiyakan ng paghuhulog ng mga tuos)

- ang paglalaan ng kuryente sa mga ari-arian ay may sertipiko na batay sa mga pambansa at panrehiyon na tuntunin:

Sa pagbebenta ng mga gusali na nasasangkapan ng instalasyon ay nangangailangan ng pagsasangkap at kadalasan nilalakip ng katibayan ng paglalaan ng kuryente (APE), na isinaayos ng isang tagapagpatunay na nakalista sa isang rehistro at tinutukoy sa diwa ng antas pangkuryente na ginagamit ng ari-arian tulad ng pagpapainit. Ang lahat ng pagtitiyak ng notaryo ay nagtatapos sa pagsulat ng dokumento. Karaniwan na sa oras ng paglalagda ng dokumento sa pagbebenta, ay kasamang ibinibigay ang ari-arian. Maaaring magyari na ang mga panig ay makipagkasundo sa ibang usapan:

- sa isang pagbibigay na agapan, talagang may-ari pa rin nito ang nagbebenta ng ari-arian at sa gayon ay may pananagutan mismo sa lahat ng bisa ng batas;
- sa isang pagbibigay na libanan, sa pangangailangan ng tagapagbenta, isinisingit sa mga pinag-usapan na kasunduan ng pagbebenta ang isang katapusan na dapat na isagawa ang pagbibigay, na marahil na kini-kinita rin ang isang kundisyon kung naaantala ito.

Sa layuning ipagsangggalang ang mga mamamayan, ang batas ay nagpapamalal sa mga manuynoy na patakaran para sa pagbubuo ng lathala, lalo na kapag:

a) ang notaryo ay dapat ilarawan sa kabuuan ang nilalaman ng dokumento sa mga panig at sa mga nagkataong mga nakakasaksi, na kinakailangan sa batas sa mga iilang kalagayan (bilang halimbawa kapag ang isa sa mga panig ay walang kakayahan sa paglalagda o may pakiramdam na mahina), na tinitiyak na nauunawaan nila ang mga nilalaman at ang mga bisa nito sa legal. Kung hindi niya ito gagawain, siya ay gumagawa ng krimen sa pandaraya ng publikong dokumento;

b) ang dokumento, sa oras na binasa at sinang-ayunan, dapat na ipakipaglagda sa mga panig at kung sakali ng mga nakakasaksi sa harap ng notaryo at sa pangwakas lagdaan mismo ito ng notaryo;

c) binibigyan ng saysay ang dokumento ng notaryo na may lubusang bisa ito sa batas - kahit pati na sa harap ng hukom - maliban lang na mapatunayang krimen sa pandaraya ng publikong dokumento.

Maraming mga kalakaran ang pagbebenta at karaniwan na masalimuot at minsan hindi matapos-tapos ang paglalagda ng dokumento ng notaryo, na dapat lang pangasiwaan ang isang mahalagang hanay ng katungkulan sa mga publikong rehistro, tulad ng pagpapasuri at pagpapasulat.

Ang paunang kasunduan (o karaniwang tinatawag na kompromiso)

Ito ang kauna-unahang kasunduan na dapat lagdaan ng tagapagbenta at tagapamily. Minsan nangyayari na ang kompromiso ay inuunahan ito ng alok sa pagbili. Pinangangako sa kompromiso na ipagbenta/ipagbili, na nakatalaga ang lubos na halaga ng ari-arian, ang pamamaraan ng bayaran, ang pagtatakda ng tunay na panahon pagbebenta at ang halaga ng agapang hulog (deposito/kuwenta) na inihuhulog sa oras na iyon ng tagapagbenta.

Magmula sa paunang kasunduan na ito (kahit na tinapos sa pansarilinan) ay nagdudulot ng bisa sa pagiging abala sa legal na diwa, na naglalagay ng buklod alang-alang sa tagapagbenta at tagapamily: kung matapos ihulog ang deposito ang tagapamily ay nagpasiya na hindi na bilhin ang bahay, ang tagapagbenta ay maaaring pigilan ang pagpapahulog; sa halip kung ang tagapagbenta ay umaayaw na magbenta pa, ang tagapamily naman ang magpapasauli sa halagang doble

ng naihulog na deposito. Kinakailangang maláman na, bukod pa dito, kung ang paglalagda ng paunang kasunduan ay ginawa sa dokumento ng notaryo ay magbibigay-daan sa pagpapasulat ng kasunduan mismo sa mga rehistro: sa ganitong paraan ang tagapamily ay ipinagsasanggalang ang sarili mula sa anumang mga suliranin na maaaring lumitaw sa pagitan ng yugto ng panahon ng kompromiso at paglalathala, tulad halimbawa ng mga pagsasangla, pagsasamsam o bangkarota ng tagapagbenta. Sa kaso ng bangkarota ng tagapagbenta, bilang halimbawa, ang pagpapasulat ng paunang kasunduan na nagbibigay-daan sa pagbalik ng naihulog ng halaga ng bahagian o lubusan. Ito ang kalagayan na inimumungkahi na ipinagsasanggalang ng mainam ang tagapamily.

Ang kasunod na gawain sa pagpapatapos ng dokumento

Kahit matapos sa pirmahan ng dokumento ang notaryo ay nararapat sa batas na magsagawa ng isang hanay ng katuparan, sa madaling panahon, sa unang dako ng pagpapatunay sa Pamahalaan ng pagbabayad ng mga pagtutuos, sa kabila naman ng pagpapahayag sa mga ikatlo at ng katiyakan sa pagtitistis sa kapakinabangan ng lahat ng mamamayan. Ang notaryo ay dapat magsagawa, sa madaling panahon:

- a) ng pagpaparehistro ng dokumento sa Tanggapan ng Buwis at ng pagpapabayad ng nauukol na pagtutuos alang-alang sa kuwenta ng kliyente;
- b) ng paghuhulog ng dokumento - na nagbibigay ng katiyakan sa tagapamily at gayundin sa karamihan - sa mga Publikong Rehistro para sa pagbibigay-alam at mabisa sa harap ng karamihan (tinatawag na ikatlo sa teknikal na diwa). Ang pagpapahulog ng dokumento sa pagpapamalagian ng rehistro ng mga ari-arian na nakatalaga ay ipinamamalas ng batas sa gayong hayaan na malaman ng lahat kung sino talaga ang tunay na may-ari at kung ito ay naaantangan ng pagsasangla o ng iba pang mga buklod.
- c) ng pagpapamapa ng kadastre, sa layuning mapabago ang Kadastre.

Magkano ba ang notaryo?

Wala namang umiiral na taripa na tinutuos o napag-usapan. Ang sahod kanya ay hinahayaan sa malayang kasunduan sa pagitan ng tagapamily at ng notaryo. Ang notaryo ay nararapat na magbigay, kung hinihiling, ng patiunang kasulatan na may detalyadong paglalarawan ng lahat ng binubuo nito at ng mga buwis at pagtutuos na babayaran.

Tinutukoy dito ang mga halimbawa ng kinagawiang pagpapasahod kapag bumubili ng isang ari-arian na may halaga na 200,000,00 euro ay hindi humihigit ng 1 %.

Ano pa ang ilang mga gastusin na nasasangkot sa pagbili?

Kapag namamagitan ang isang ahente ng real estate (tinatawag na real estate agency) ang tagapamily ay dapat bayaran ng kaukulang sahod. **Tinutukoy dito ang mga halimbawa ng kinagawiang pagpapasahod kapag bumubili ng isang ari-arian na may tulad na halaga na nabanggit ay karaniwan na nasa 3 %.**

Kapag bumubili ng isang tirahan: mga salik sa buwis

A) Kapag bumubili sa mga pagawaan ng bahay o ng pagpapanibago nito

Ang bilihan sa mga pagawaan ng bahay o ng pagpapanibago nito, maliban sa mga iilang kalagayan, ay napapasakop sa VAT, na binabayaran sa tuwirang paraan sa mga tagapagbenta.

Ang bahagi ng VAT na ikakapit sa halaga ng pagbebenta ay:

- katumbas ng 10 % na walang pagpapatawad sa unang pagbili ng bahay;
 - katumbas ng 4 % kapag may hiniling na pagpapatawad sa unang pagbili ng bahay.
- Ang katulad na pakikitungo ng buwis ay ikinakapit sa pagkakaloob ng mga bahay sa mga samahan ng kooperatiba na tapagpatayo ng tirahan.

Sa kalagayan ng pagbili na napapasakop sa VAT, bukod pa ang pagbabayad sa notaryo, na kasunod na inihuhulog naman nito sa Tanggaan ng Buwis, ang susunod na pagtutuos:

- Pagtutuos sa rehistro: 200 Euro
- Pagtutuos sa sangla: 200 Euro
- Pagtutuos sa kadastre: 200 Euro

B) Kapag bumili sa pansarilinan

Ang bilihan sa pagitan ng pansarilinan ay napapasakop sa pagtututos ng rehistro, sangla at kadastre na inihuhulog ng panig na tagapamilya sa notaryo na inihuhulog naman nito sa Tanggaan ng Buwis kapag magpaparehistro.

1) Kapag walang pagpapatawad

- Pagtutuos sa rehistro: 9 %
- Pagtutuos sa sangla: 50 Euro
- Pagtutuos sa kadastre: 50 Euro

2) Kapag pinapatawad sa unang pagbili ng bahay na tirahan

- Pagtutuos sa rehistro: 2 %
- Pagtutuos sa sangla: 50 Euro
- Pagtutuos sa kadastre: 50 Euro

Kapag ipapalipat ang mga ari-arian na tirahan sa mga pisikal na tao ang tagapamilya ay maaaring humiling ng pananalapi na tinutuos sa rehistro **ang halaga ng kadastre (presyo-halaga)** ng ari-arian (o kaya halaga na kinalalabasan sa pagpaparami ng pakinabang ng kadastre ayon sa salik ng batas na katumbas ng 115,5), na hindi nakadepende sa tunay na pagtataas ng presyo ng benta, kapag higit pa sa halaga na iyon.

Ang pagtutuos na mababa ay lagi na lang sa 1.000 euro.

PAGPAPAUTANG SA ITALYA

Ang pagpapasangla ay ang karaniwang kasunduan ng pagpapahiram na ipinamalas ng sistema ng batas sa Italya at palagian na lang na ang isang panig ng kasunduan ay binubuo ng bangko.

Sapat na pumunta sa isang bangko kapag mangutang ng salapi at ibinibigay ang mga kahilingang dokumento. Ang humihiling ng pagsasangla ay nangangailangan ng pagpapaliwanag na maaari din na pumunta, bukod pa sa bangko, sa mga Asosasyon ng Tagapamilya at sa notaryo ng pinagkakatiwalaan na namamagitan sa paggamit ng lahat na mainam na pagkokonsulta at mga impormasyong kinakailangan ukol sa pagtititistis.

Sa halip, hindi na kailangan ng kumuha ng tagapamagitan ng pananalapi (halimbawa ang tagapamagitan ng pagpapahiram o ng ahente sa gawain ng pagpapahiram): kung mangyari man ito, mas lalong mataas ang mga gastusin may kinalaman sa pagpapasahod sa tagapamagitan mismo, na minsan na nakatakda sa isang porsiyento ng halagang iniuutang.

Kinakailangan ng **pagiging praktikal at pag-iingat** sa pangungutang o ng pagpapahiram sa pangkalahatan. Ang pagpapahiram ay kadalasan na hinihiling sa pagbili ng sasakyan o ng ari-arian na hindi tumatagal, pati na dahilan ng pagnanais lamang. Bukod pa ang elektronikal na kagamitan ng pagbabayad ay kadalasan na hindi hinahayaan na makita talaga ang panganib ng pagpapabawas ng mga ipon. Kinakailangan ng lubusang kabatiran sa pagbabaon ng mga bayarang hindi tamang napag-iisipan sa oras ng pagsasagawa ng mga pangako na maaaring magdulot ng

mga bayarang hindi na matiis sa kabila ng **tunay na kita ng pamilya**, hanggang sa mahirapan na, sa iilang kalagayan, magkaroon ng tunay mismong krisis sa pananalapi na may kahihinatnang di-maasahan. Kung minsan ay mas matalino na talikuran, bigyan ng hangganan o ipagpaliban ang pagbili. Isang mainam na mungkahi, ang palitan ng palagay kasama ng isang taong dalubhasa na maaaring tumulong na hindi mawala ang katahimikan sa panghinaharap.

Sa mga pag-uugali ng pagpapasangla ay napakahalaga ang katungkulan ng notaryo. Ang kaniyang pamamagitan ay ipinamamalas ng batas kapag ang pagsasangla ay ipinalilista sa mga rehistro ng ari-arian.

Ang notaryo, bukod pa sa pagpapatunay sa bisa ng kasunduan at managot mismo sa bangko tungkol sa ari-arian at ang kalayaan sa pagpapasangla na ipinagkaloob sa katiyakan, nagpapatunay din sa mga nagkataong mga kundisyon ng hangganan na nakapipinsala sa kliyente, pinapahinto ang pandaraya sa ikapipinsala ng bangko at ng kliyente dahil sa kaniyang karanasan at pagsasanay na maaaring magmungkahi sa nangungutang ng mga kalutasang mas angkop, na ipinapaliwanag na ang mga kundisyon ay maaari talagang magdulot ng mga di-pantay-pantay na kasunduan.

Ang pagpunta sa natatamang panahon sa notaryo ay napakahalaga talaga, mas kaunti naman ang pagbibigay-daan sa paglulutas ng notaryo sa mga suliraning bumangon kapag napapalipat na sa mga katapusan ng kasunduan kapag ang bumibili ng ari-arian ay, sa pagtupad ng kaniyang mga pangako, kailangan agad na maagapan sa anumang paraan at ng walang pag-aantala sa pagpapalabas ng hinihiram na salapi. Bukod pa, makabubuting ipaalala na, ang patinunang pamamagitan ng notaryo sa mga kasunduang ito ay bumubuo ng tunay na pakinabang sa pagkakaroon ng karaniwang tulong sa legal at sa pangkalahatan kasama sa paggastos ng dokumento ng notaryo.

Ang pagpapasangla ay kadalasan na sinasamahan ng pagbili ng isang ari-arian (pangungutang ng tinatawag na "pangpondo" kapag ang halaga ay hindi humihigit ng 80 % ayon sa halaga ng merkado ng ari-ariang pinasangla), at lalo ng mas madalas na sa harap ng notaryo nagkakasundo kasabay ng dokumento ng pagbebenta, sa gayon, ng pangungutang; sa ganitong kalagayan ay mabuti na tawagan ang notaryo ng maagapan, sa paraang ito ay magkaroon ng lahat na kinakailangang impormasyon sa pagpapalakad na susundan kasama ng bangko, na may natatanging pansin sa pamamaraan ng pagpapalabas ng salapi, na hindi laging magkasabay sa pagkakasundo sa dokumento ng pangungutang.

Ang karapatan sa pagbibigay-alam ng impormasyon

Ang mga tagapamilya, batay sa Kodigo ng Pamilihan (Batas Lehislatibo 206/2005), ay may tinataglay na tunay mismong karapatan sa isang tumpak na impormasyon na ibinibigay - **maliwanag at madaling maunawaan** - sa kasunduan ng pangungutang, simulain na, buhat noong oktubre 1, 2003, sa bisa ng pagpapalabas ng batas ng C.I.C.R. (Komite ng Pananalapi at Ipon sa pagitan ng mga Kagawaran), pinasok sa bagong patakarang pambansa tungkol sa Pagpapaliwanag ng mga Kilusan at sa mga paglalaan ng bangko na ipinalabas na may sadyang mga Pagsasaayos ng Banko ng Italya. Sa bisa ng kahuli-hulihang alituntunin, ang mga banko ay nagsasaayos sa mga kliyente ng mga lugar na bukás sa publiko ng isang **papel ng mga impormasyon** kung saan nilalaman, higit pa rito, ng mga kundisyon sa mga kilusan ng pananalapi at ng pangunahing mga kundisyon sa kasunduan na isinasaaayos.

Ang kliyente ay sa gayon nagtataglay ng kakayahang magtumbas sa madalian at lalo na sa paghahambing ng mga kundisyon sa mga alok ng pangungutang ng iba't ibang banko at pumili ng mas angkop sa kalagayan.

Sa bisa ng gayong Pagsasaayos ang kliyente (na nangungutang), sa oras na pumili



ng **bangko na tagapaghiram**, sa maglaon ay mayroon din ng karapatan sa pagtanggap ng salapi mula doon, bago pa matapos ang pakikipagkasunduan, ng isang **kopya ng kasunduan** na angkop sa paglalagda (tulad ng parisan ng kasunduan) sa layuning makapagtumbas ng nilalaman nito. Ang pagbibigay sa gayong kopya ay hindi nagbubuklod sa mga panig ng pagpapatapos ng kasunduan. Minamabuti na imungkahi sa tagapamily ng pagsasanay ng karapatang iyon sa mabisa at madaliang paggamit, sa gayong paraan ang kliyente, na pagkatapos kausapin ang **notaryo** na pinagkakatiwalaan o ang mga **Asosasyon ng Tagapamily**, kung sakali ay humiling ng mga pagbabago at pagpapatamang angkop sa tunay na kalagayan. Kaisa ng kasunduan ang isang **buod ng dokumento** na layong ibigay sa kliyente, na may pagpapaliwanag, ng isang maiksi pangungusap ng makabuhulugang kundisyon sa kasunduan. Kung nahihirapan sa pagkakaunawa ng gayong mga dokumento ang Bangko at ang notaryo ay magbibigay ng mga impormasyon at pagpapaliwanag sa kalagayan.

Ang porsiyento ng pagpapatubo

Ang porsiyento ay walang pag-aalinlangan na isa sa mga pangunahing sangkap na kailangang isaalang-alang sa pagtutumbas ng pangungutang. Ang porsiyento ng mga pagpapatubo ay maaaring **matatag**, kapag napag-usapan sa tamang sukat ng tagal ng pangungutang, o **pabago-bago**, kapag nakita ito na tumutukoy sa panunukat na may paiba-ibang lakaran, na dapat katuturan sa salik ng pagkamakatotohanan at pagkamakatluhan.

Ang **pagpili sa pagitan ng porsiyentong matatag o pabago-bago ay nasa dahilan ng pakinabang** na maidudulot nito, na nauukol sa pagkamapag-ingat ng nangungutang, na may lubos na pananagutan sa **panganib** na nasasangkot. Ang porsiyento ng pangungutang na paiba-iba ay - karaniwan - na mas mababa sa pangungutang na may porsiyentong matatag, subali't nasasangkot ang panganib na tumaas ito sa pana-panahon.

Bukod pa sa pangunahing pagkakakilanlan sa pagitan ng porsiyento na matatag at ng porsiyento na pabago-bago, umiiral din ng mga magkakaibang uri ng kasunduan na maaaring magsamasama o magpalitan: bilang halimbawa, sa tinatawag na pangungutang sa **porsiyentong magkahalo**, na tumutukoy sa kalagayang kung saan, ang pagpili ng nangungutang, at ayon sa mga pamamaraan na pinag-usapan sa kasunduan, ang porsiyento ng pagpapatubo ay naililipat mula sa matatag hanggang sa pabago-bago o sa kabaliktaran man; tinatawag na **pangungutang na may porsiyentong matatag at may bayarang pabago-bago** na hindi kailanman nahihigitan ang isang sukdulang antas na itinakda; bukod pa, umiiral din, ang **pangungutang na may porsiyentong pabago-bago at may bayarang matatag**, kung saan ay maaaring mayroong pagtataas o pagbababa ng pantukuyang panunukat sa katagalan ng kasunduan na pinapahaba o pinapa-iksi; at marami pa sa ibang mga kalagayan.

Sa layuning magkaroon ng isang malinaw na pagpapaliwanag ng mga pananagutan na kinakailangang harapin, ang Bangko ay nagsasaayos ng **plano ng pagpapamahagi**. Ang dokumentong ito ay nagpapamalas ng isang talahanayang naglalaman ng pantukuyan ng lahat ng bayarang isasagawa (nahahati sa puhunan at tubo) at kung kailan mangyayari ang mga pagpapawalang-bisa: kaya hinahayaaan nito ang malinaw na pagpapalano ng pangkalahatang kuwenta ng pamilya.

Tinatawag na **paunang pagpapamahagi** ang yugto ng panahon - sa pangkalahatan sa maikling katagalan - kung kailan naaabala ang nanugungutang sa pagsasauli ng mga porsiyento lamang at hindi kasama ng puhunan.

Ang ibang mga pangkasapang gastusin

Bukod sa kabuuan ng mga gastusin sa pangungutang, at sa iba pang mga porsiyento, maidadagdag din ang **iba pang mga gastusin**, na kinakailangang malaman sa agapan, tulad halimbawa ng mga gastusin sa pagtatantiya at sa pagpapalakad at ng iba pang mga palatandaan sagastos, o ng siguridad na nagbibigay-katiyakan laban sa bawat panganib ng pagkasunog/pagkasabog ng ari-arian na ipinasangla. Ang mga gastusing ito ay nagpapabigat sa pangkalahatang gastos ng pangungutang. Para **maging maliwanag** ang mga bangko ay may karapatang malaman bago pa ng pagpapalagda ng kasunduan - ng T.A.E.G. (**May-bisa at Pangkalahatang Porsiyento sa Taunan**), na naglaan sa porsiyento ng tunay na gastos ng pangungutang, na kumakatawan sa gayon sa porsiyento na sinasangkot, bukod pa sa porsiyentong **pabanggit** sa mga pagpapatubo, pati na ng iba pang pabigat na isasabalikat sa paggamit ng pananalapang pinahiram. Kasama ng gayong taluntunan ang kliyente ay makakayanan na ngayon na ipaghambing sa batayang pantay-pantay ang tunay na gastos ng pangungutang na iniaalok ng iba't ibang mga bangko.

Higit sa lahat, mas mabuti na patiunang kumuha ng mga impormasyon sa bangko, tungkol sa mga **pagtutuos na nagpapabigat sa pangungutang** at ng **mga gastos sa notaryo**. Ang pakikitungo ng buwis sa pagpapahiram ng bangko ay tinutuwid ng artikulo 15 at kasunod ng D.P.R. 601/1973: may kinalaman sa mga karaniwang pagtutuos, na isinasaalang-alang na ang tagal ng pagpapahiram ay nakatatag sa mahigit pa ng labing-walong buwan, ay kinakapit ang isang panghaliling pagtutuos. Ang pagtutuos ay nakatakda sa 0,25 % ng halaga sa pangungutang, maliban lang sa mga kasunduan ng pagpapahiram sa pagbili, pagpapatayo o pagpapanibago ng tirahan na nakatalaga sa ikalawang bahay na binili, kung saan ay nakatakda ang pagtutuos na umaabot sa 2%.

Ang kapanahunan ng pagpapalakad at pagpapalabas

Kapag nakapangako na bibilhin ang isang bahay sa takdang panahon at dapat managot sa pagbabayad ng kundisyon sa tagapagbenta dahil sa pag-aantala, minamabuti na maging tiyak sa **panahon ng pagpapalakad** nito.

Karaniwan na 60 na araw ay maaaring sapat na para makamit ang isang pagpapasangla, ngunit nangangailangan na kumilos sa maingat na pagka-agap at isalarawan ng maliwanag sa bangko ang mga pansariling pangangailangan, na pakahilingan na masunod ang mga tinakdang panahon.

Mga bayarang nahuhuli o nagkukulang: porsiyento ng atraso at iba pang mga panganib

Kahit na kapag ang humihiling ng pangungutang ay hindi naisip na mapasalagay na hindi makapagbayad sa wastong pana-panahon ng mga bayaran, tulad ng nasabi ay kinakailangan ng maingat na isaalang-alang ang mga pangyayaring ito at maiwasan sa gayon ang mga di-inaasahan o di-inaakalang kalagayan na maaaring magdulot ng panganib sa magkasunod-sunod na pangyayari.

Ang unang pangunahin, at agad, na maidudulot ng pag-aantala sa pagsasauli ng pangungutang ay ang paglitaw ng atrasadong tubo; ang porsiyento ng atraso ay pangkalahatang mas mataas sa karaniwan, sa layuning maiwasan ang pagiging huli sa pagbabayad; pati na iyon, at hindi maaaring humigit sa tinakdang hangganan sa ikapipinsala ng labis-labis para sa nanugungutang.

Ang halaga ng pagpapasangla

Ang pagpapasangla ay **katiyakan** na kinukuha ng bangko sa isang ari-arian, sa tunguhing padaliin ang sapilitang pagsasauli ng mismong pananalapi kapag ang nangungutang ay hindi nagbabayad. Tinatawag iyon na **unang patong** kapag

inuunahan ng ibang mga pagsasangla.

Para matiyak ang halaga ng pagpapasangla, sa antas ng halaga na iniutang (puhunan) ay dapat na idagdag ang mga tubo na pinagkasunduan, kung sakali na mahuli sa pagbabayad, pati na ang nagkataong mga gastusin sa hukuman, atpb.

Sa ganitong dahilan, tulad ng nasabi kanina, ang pagpapasangla ay inirerehistro sa **halaga na mas lalong higit pa sa pinagkautangan**.

Sa kalagayang magkulang sa pagbabayad ng utang, ang bangko ay may karapatang ipagbili sa subasta ang ari-arian na sangkot sa pagpapasangla.

Mga katiyakang pangkapupunan na hinihiling ng bangko

Sa pagpapahiram ng utang ang bangko ay dapat isaalang-alang hindi lang ang halaga ng ari-ariang iniaalok sa sangla, kundi pati na ang kakayahan ng kita ng nangungutang, na sapatang mga bayaran ng pangungutang (isang sangkap ng pagsusuri na bumubuo ng pagpapahayag ng mga kita). Sa ganitong dahilan, minsan, ay hinihiling ang paglalagak ng ikatlong panig (bilang halimbawa sa panig ng magulang para sa anak), na magsasagawa ng pangako na bayaran ang nararapat sa nangungutang kapag nagkukulang ito. Sa pagpapalagak ay dapat na itakda ang hangganan ng halaga at ng katagalan nito.

Ang agapan na pagpapatapos ng pagsasangla

Sa mga kasunduan ng **pagpapahiram ng pondo** ang batas ay nagpapamalas ng **posibilidad na isauli ang utang ng agapan** para sa nangungutang. Sa gayong maaaring magpasiya ang nangungutang na, sa gitna ng lakaran ng pagpapamahagi, na patapusin ang kasunduan, na may kasama sa pagsasauli ng nararapat sa dahilang titigil na sa pagbabayad ng tubo.

Sa layon na malutas ang kakulangan ng kita ng bangko, **sa pangkalahatan**, ay maaari naman nitong hilingin ang sahod (tinatawag din na **komisyon** at, kung minsan, **kundisyon**)

Hindi ipinamamalas ang mga komisyon ni iba pang gagawin sa kalagayan ng agapan na pagpapatapos, o ng pagsasauli ng bahagi sa agapan, ng nilagdaan na kasunduan (o itinali dahil sa pagbabahagi) sa mga tunguhin na sumusunod: “sa layunin ng pagbili o ng pagpapabago ng yunit ng ari-arian na itinalaga sa tirahan o ng pagsasagawa ng negosyo o propesyon sa panig ng mga pisikal na tao”.

Ang panibagong pagnenegosyo, ang “pagkapanghawakan” (o pagkapalitan), at ang “pagpapalit” ng utang (pangungutang na pagpapalitan)

Ang pabago-bagong daloy ng gastusin sa pananalapi at ang mga panibagong alok sa merkado, ay maaaring magbangon, sa ilang kalagayan, ng pakinabang sa **“pagpapalit ng madalian”** sa kundisyon ng utang: ang gayong mga pagbabago ay maaaring magpangyari sa iba’t ibang kagamitan.

Ang **panibagong pagnenegosyo** (kung minsan ay mabuting tawagin na: panibagong pakikipagsunduan) ay nakatali sa panibagong kasunduan sa magkabilang panig (bangko-kliyente), at hindi madaling magparangya ng pansarilinan sa panig ng nangungutang.

Ang artikulo 120 sa ikaapat ng Pinagkaisang Teksto ng Bangko ay nagpapamalas ng panibagong paraan para bigyang-daan ng pag-iipon sa nangungutang: ito ang **“pagkapanghawakan”** (o **pagkapalitan**). Ang nangungutang ay maaaring makipagkasundo sa panibagong bangko para makamit ang isa pang pangungutang na may katumbas na halaga sa nauna, na nagpapatapos ng bayaran sa bangkong pinanggalingan na hindi na tututol pa; ang panibagong pagpapahiram ay tinitiyak sa mismong pagpapasangla na ipinagkaloob sa katiyakang ng pinanggalingang

pangungutang; ang gastos sa pagtititis ay nakaatang sa panibagong bangko.

Para makinabang sa mga kundisyon ng bangko na mas sang-ayon at kung sakaling makamit pati na ng pagpapalabas ng salapi at sapatang mga bumangon na pangangailan nito, maaari din na ipatapos ang naunang pangungutang at hilingin ang panibago sa mismong bangko o sa iba naman (**pangungutang na pagpapalitan**).

Sa gayong kalagayan, kinakailangan ng pakundangan ang mga gastusin na nagmumula sa bagong kasunduan ng pagpapahiram.

PAGPATAYO NG ISANG NEGOSYO SA ITALYA

Sa Italya, lalo na sa mga nakaraang taon, ay mas lalong naging madali at mabilis ang pagpapatayo ng isang negosyo.

Naging posible ito dahil pati na sa mga simpleng pagpapalakad, matulin, maayos at mabisa na maaaring tapusin ng isang notaryo na kumikilos na parang “one-stop-shop”, na nagbibigay ng lahat na pagkokontrol sa batas para sa pagpapatag ng mga samahan at naglalaan ng digital na pagpapadala ng lahat ng kinakailangang dokumento sa Rehistro ng Kalakalan.

Kamakailan ang Italya ay nagpangyari na gawing mas simple at mabilis ang pagpapatayo ng negosyo, na pinabababa ang mga kahilingan na kinakailangan sa kayamanan at pinapanis ang mga lakaran ng pagpaparehistro. Isang pampuhunang samahan, na hanggang taon 2000 ay nangangailangan ng isang panahon na higit kumulang ng 150 na araw sa pasimula ng pagpapatag sa harap ng notaryo hanggang sa tunay na pagsasagawa ng aktibidad, sa ngayon ay puwede nang magsagawa sa mismong araw ng pagpapatag sa dokumento ng notaryo at kung mahigpit sa pangangailangan, at, sa karaniwang kaso, sa loob ng 3 - 4 na araw lamang .

Bukod pa, ang sistema sa pangkalahatan ay nagbibigay ng mataas na antas ng katiyakang, kasunod ng patiunang pagkokontrol ng notaryo sa legal na paraan at sa gayong sa mga saad na mapagkatiwalaan, na isinaayos ng mga kagamitan mas mabisa at high-tech.

Sa Italya ang isang hanap-buhay ay maaaring pamahalaan bilang indibiduwal na negosyo o, sa mas malalaki, bilang samahan.

Ang dalawang parehas na institusyon ay nasa patakaran ng italyanong kodigo sibil.

Ang indibiduwal na negosyante

Ang negosyong pang-indibiduwal ay ang anyong legal na mas simple at mura para sa pagpapatayo ng isang pansariling aktibidad, pangkalakalan man o pambukiran. Ang negosyong pang-indibiduwal ay nagpapakilalang angkop para sa mga may hangaring magsagawa ng aktibidad pambukiran o pangkalakalan na may tamang laki at may katamtamang dami ng hanap-buhay.

Ang indibiduwal na negosyante ay nananagot sa personal ng pananagutan na mapalya ang kaniyang negosyo, pero nagtataglay din ng kalayaan na gumawa ng pansarilinan ng bawat pasiya na mag-organisa at mangasiwa sa aktibidad ng negosyo, habang sinasanay sa mainam ang kaniya mismong kakayahan bilang negosyante.

Malaya siyang gumawa ng madaling paglilipat ng pananalapi na mula sa negosyo hanggang sa kaniyang personal na kuwenta.



Ang negosyante ay siyang nanghahawakan ng isang di-pansamantala na pananalapang aktibidad sa pamamagitan ng mga salik pangbunga (puhunan, trabaho), ng sarili mismo o ng iba, na kinakailangan doon. Ang kayamanan ng isang negosyo ay binubuo ng lahat ng ari-arian na isinaayos ng negosyante para sa pagsasagawa ng aktibidad at tinatawag itong tindahan. Ang tindahan, sa oras na napatayo, ay maaaring ipagbenta ng negosyante na hindi na nagnanais na magpatuloy sa aktibidad at tuusin ang halaga nito sa pera.

Sa aspekto ng pananagutan, ang negosyante ay kinakailangang managot sa pagkakautang ng negosyo sa kabuuran ng kaniyang sariling kayamanan.

Ang indibiduwal na negosyante ay hindi puwedeng magkaroon ng mga "sosyo", pero puwedeng magkaroon ng mga katulong bilang tunay mismong empleyado. Kung mangyari na ang mga empleyado ay kamag-anak, masasabi itong pampamilyang negosyo at napapasailalim ng isang natatanging rehimen na pinagaan.

Magpatayo ng negosyo ay simple at may limitadong mga kahilingan sa pagpapalakad. Sa gayon totooong tunay sapat ang kalakaran ng pagpapabukas ng isang VAT number at sa pagpaparehistro ng negosyo sa Kapulungan ng Kalakal sa sirkito na kinaroroonan ng punong-tanggapan nito.

Bukod pa, ang pagsasagawa ng negosyo ay nangangailangan ng pagpapalabas ng mga kaloob o pagpapahintulot pampangasiwaan na kinakailangan, batay sa uri ng aktibidad.

Ang pagpapatayo ng negosyo ay hindi nangangailangan ng puhunang mababa. Ang puhunan na ginagamit ng negosyante sa pagsasagawa ng aktibidad ay inihuhulog sa isang bank account na sadya lamang para sa panghanap-buhay ng negosyo.

Ang isang naiibang opsiyon ay maaaring kumatawan sa pagbili ng isang tindahan na umiiral na. Posible halimbawa na ang pinaguusapang aktibidad ng pagbibili ay tuwiran na isang tindahan o isang sangay nito at sa gayon ay isang kabuuran ng mga ari-arian (muwebles o hindi, makinarya, palatandaan, lisensiya, atbp.) na talagang ginagamit sa pagsasagawa ng aktibidad sa negosyo. Sa batas ang pagbili ng tindahan ay maaaring lagdaan lamang sa notaryo sa dokumentong pampubliko o pinagtibay na pribadong kasulatan.

Pagpapatatag ng isang samahan

Ang Italya ay nag-aalok ng iba't ibang klase ng pagpili ng legal na anyo sa paglilikha ng negosyo. Sa gayon, kailangan na makilala, kahit sa tulong ng notaryo, ang uri na mas angkop na samahan sa pangkaayusan na pangmalas, kahit na sa mga kasangkapan na gagamitin, ang puhunan na tutuusin, ang antas ng pananagutan sa legal na nauukol, ang nasasangkot na buwis at, pagkatapos, ang kasalimuutan ng pagkukuwenta at ang pagkakatugma sa kaayusan.

Makikita ang pagkakaiba ng mga samahan ng mga tauhan at samahan ng puhunan.

Mga samahan ng puhunan sa pangkalahatan

Ang mga samahan ng puhunan ay bumubuo ng mga organisasyon ng tao at kagamitan sa pagsasagawa ng aktibidad sa pangproduktong magkasama, nasasangkapan ito ng pansariling kayamanan. Nangangahulugan ito na sa obligasyon ng samahan ay nananagot lamang ang mismong samahan.

Ang samahan ng puhunan ay nasasangkapan ng legal na personalidad, na kayang manghawakan ng sariling karapatan at ng obligasyon na nagmumula sa aktibidad ng pananalapang ginagampanan at nakikinabang sa kabuuran ng malayang kayamanan, ibig sabihin na ang kanilang yaman ay lubusang sarili na iba sa mga sosyo at sa mga nagpahiram nito at ito ay nananagot sa sariling kayamanan.

Umiiral kaya ang:

- Korporasyon (S.p.A);
- korporasyon ng pakikisama (S.a.p.a.);
- Samahang garantisado (S.r.l.);
- Samahang garantisado na pinasimple (S.r.l.s.).

Ang samahang garantisado (S.r.l.)

Ang S.r.l. ay siguradong mas malimit na ginagamit sa Italya. Ang pangunahing dahilan ay ang pagkakahalo ng madaling pakikibagay sa kapuna-punang kaayusan at ang pananagutang may hangganan. Kahit na noong nakaraan ay ginagamit sa mga negosyo na may katamtamang laki, ginagamit na pati ngayon sa malalaki, at natatangi sa mas madaloy na pag-oorganisa at maaari itong makilala sa makapersonal na aspekto.

Ang mga sosyo ay hindi nananagot sa mga obligasyon ng samahan ng personal, kahit na kumilos ayon sa ngalan at kuwenta ng samahan. Para magamit sa mainam na paraan ang mga katangian ng madaling pakikibagay ng mga samahang garantisado, at sa gayon na hayaan ang mga sosyo ay maghubog para isakatuparan ang mismong espesipikong tunguhin, mahalaga talaga na magbigay-pansin sa patiuang paghahanda, sa palagiang tulong ng notaryo, sa dokumento ng pagpapatatag at ng patakaran nito.

Sa samahang garantisado, ang dokumento ay nararapat na ilathala ng notaryo na naglalaan sa pagdeposito nito sa Rehistro ng samahan: sa pagkatapos lamang ng pagpapalista sa Rehistro ng samahan ang samahang garantisado ay maaari na talagang masabi na umiiral.

Tinataglay din ng disiplina sa pangangasiwa ang sukdukan at madaling pakikibagay: may posibilidad na magkaroon ng kaisa-isang tagapangasiwa, isang konsehal ng pangangasiwa, o pati ng anyo ng Pangangasiwang Pinagsama (kung saan kumikilos ang mga tagapangasiwa, sa gayon, na magkasama) o Pinaghiwalay (kung saan ang bawat tagapangasiwa ay maaaring kumilos ng mag-isa) o anyo ng Pangangasiwa na magkahalo ng Pinagsama para sa mga kilusan at/o ng kategorya ng kilusan at Pinaghiwalay para sa mga natitira pa (sa parisan ng mga samahan ng tauhan).

Isang kagamitang kapaki-pakinabang ay ang tinatawag na karapatang nababahagi na may posibilidad na ipatungkol sa bawat sosyo ang mga karapatang may kinalaman sa pangangasiwa ng samahan at ng paghahati-hati ng mga pakinabang. Ang puhunang samahang mababa ay sa hangganan ng 1 Euro para sa samahang garantisado.

Sa mga S.r.l. na may puhunan ng katumbas o humihigit ng 10.000 Euro, sa paglalagda ng dokumento ng pagtatatag ay kailangang maghulog ng 25% man lang sa mga patungkol na pananalapi (ang natitira sa puhunan ay maaaring ihulog sa maglaon) at ang halaga sa kabuuran sa gayong kalikasan.

Kapag ang halaga ng puhunan ay natuos, sa halip, na naitalaga ng mababa sa 10.000 Euro, pero katumbas man lang ng 1 Euro, ang mga patungkol ay maaaring ibigay lamang sa salapi at kinakailangan na ihulog sa buo sa paglalagda ng dokumento. Kahit sa kaso kung saan ang samahan ay lumitaw na may iisang sosyo lamang ay dapat na ihulog sa buong halaga ng puhunan ng samahan.

Ang samahang garantisado na pinasimple ay nagtataglay ng puhunan na mababa sa 10.000 Euro at ang nilalaman ng dokumento ng pagpapatatag ay nakatakda sa batas sa mahigpit na paraan: hindi hinahayaan, sa gayon, ang anumang pakikibagay sa mga tuntunin ng samahan.

Ang korporasyon (S.p.A)

Ang korporasyon ay siguradong parisan ng mga samahan ng puhunan at bumubuo

ng pangunahing uri ng samahang pangkalakal na mas angkop sa mga malalaking pamuhunan.

Ang korporasyon ay may dalawang pangunahing katangian sa hangganan ng pananagutan ng mga sosyo at ang paghahati-hati ng puhunan sa mga kilusan. Ang korporasyon nangangailangan na mapasailalim sa pagkokontrol ng kapulungang pansindikato: at ipinapatungkol dito ang gawain ng pagkokontrol sa pangangasiwa ng samahan at ng pagbabantay sa pagsunod nito sa batas at ng dokumento ng pagpapatatag.

Ang S.p.A. ay naipapatatag sa publikong dokumento sa harap ng notaryo, na inirerehistro ang dokumento at inilista ang samahan sa Rehistro ng samahan na kinauukulan (malapit sa lugar ng punong-tanggapan ng samahan). Ang puhunan ay nahahati sa mga kilusan na maaari magkahalaga kahit na sa 1 Euro ("halagang pabanggit"). Ang mga kilusan ay mga bahagi ng partisipasyon na maaaring mailipat sa malayang paraan. Para sa pagpapatatag nito ay hinihiling ang isang mababang puhunan na 50,000,00 Euro, sa 25% man lamang (dalawangpu't lima na porsiyento) ng puhunan ng samahan at samakatuwid ang halaga na 12,500,00 ay dapat ihulog sa kamay ng mga tagapangasiwa na isinasaalang-alang ang dokumento ng pagpapatatag. Sa kasong lumitaw ang samahan na may iisang sosyo lamang ay dapat na ihulog sa buo ang halaga ng puhunan ng samahan.

Ang korporasyon ng pakikisama (S.a.p.a.)

Ang korporasyon ng pakikisama ay isang samahan kung saan umiiral ang dalawang magkaibang grupo ng tagapagkilos: ang mga katiwalang sosyo, pero hindi kasama ang tagapangasiwa at nananagot sa limitadong paraan sa mismong katungkulan, at ang mga sosyong katiwala, mga legal na tagapangasiwa, sa personal at walang hangganang pananagutan.

Tulad ng korporasyon ang mga bahagi ng partisipasyon ay inilalarawan ng mga kilusan, bagaman, sa korporasyon ng pakikisama, ang kapangyarihang pangasiwa ay nauukol sa mga tagapangasiwa na walang hangganang pananagutan, kahit na katulong, sa mga obligasyon ng samahan.

Mga samahan ng tauhan

Ang mga samahan ng tauhan ay walang legal na personalidad: sa mga obligasyon ng samahan ay nananagot pati na ang mga sosyo; samakatuwid ang mga utang ng samahan ay binabayaran din ng mga sosyo (na may iilang kataliwasang nakasaad sa batas). Umiiral kaya ang:

• ang samahang simple (S.s.);

ang samahang simple ay maaaring magsagawa lamang ng aktibidad na pananalapi na di-kalakalan at, samakatuwid, lalo na sa mga aktibidad pambukiran. Para sa pagpapatatag ay nangangailangan ng kaanyuan sa pansulat. Hindi kinakailangan ng puhunang mababa, at ang mga sosyo ay walang hangganan sa pananagutan para sa mga obligasyon ng samahan, maliban lang ng ibang pinag-usapan. Ang amahang simple ay hindi nababangkarota. Ang pangangasiwa at pangangatawan ng samahan ay nauukol sa bawat pangkalahatan at hiwalay sa bawa't-isa, maliban sa ibang napag-usapan ng mga sosyo.

• ang samahang pangkalahatan (S.n.c.);

Ang dokumento ng pagpapatatag ng samahang pangkalahatan ay dapat ilathala sa publikong dokumento o sa pribadong kasulatan na pinagtibay ng notaryo at dapat ipalista sa Rehistro ng Samahan. Ang pangalan ng samahan (ang motibo ng samahan) ay dapat may nilalaman ng pangalan ng isa man lamang sosyo at may pantukoy na ito ay isang S.n.c. Hindi kinakailangan ng mababang puhunan.

Ang mga sosyo ay walang hangganan at magkasamang nananagot para sa mga obligasyon ng samahan at hindi posible ang taliwas na pagkakasunduan. Sa anumang kaso ang nagpahiram sa samahan ay hindi puwedeng humiling ng pagbabayad ng utang sa samahan ng tuwiran sa sosyo, pero dapat munang suriin sa legal na paniningil ang kayamanan ng samahan. Ang samahan pangkalahatan ay maaaring mabangkarota at magdulot din ng bangkarota sa lahat ng mga sosyo. Ang pangangasiwa at pangangatawan ay nauukol sa pangkalahatan ng bawat sosyo na hiwalay sa iba. Pinahihintulutan gayon man ang mga pinagkasundong taliwas at posible rin na ipatungkol lamang ang pangangasiwa sa iilang sosyo.

• Ang samahang ng pakikisamang simple (S.a.s.).

Ang samahan ng pakikisamang simple ay natatangi sa magkahating kategorya ng sosyo:

- ang mga nagkakatiwala, na kinauukulan sa natatanging pangangasiwa at pagsasaayos ng samahan, na nananagot sa walang hangganan at magkasama sa pagtupad ng mga obligasyon ng samahan;

- ang mga pinagkakatiwalaan, na hindi kinauukulan sa pangangasiwa, na nananagot sa mga obligasyon ng samahan sa antas ng bahaging katungkulan, maliban na lang sa mga kataliwasan na dinidisciplina ng batas.

Ang pangalan ng samahan (motibo ng samahan) ay naglalaman lamang ng isang pangalan ng sosyong nagkakatiwala at may pantukoy na ito ay S.a.s.. Kapag ang sosyong pinagkatiwalaan ay hinayaan na gamitin ang kaniyang pangalan sa motibo ng samahan, mananagot siya sa mga ikatlo ng walang hangganan at kasama ng mga nagkakatiwalang sosyo sa mga obligasyon ng samahan.

Ang mga sosyong pinagkatiwalaan ay hindi maaaring magsagawa ng pangangasiwa, ni makipagkasundo o makipagtapos sa ngalan ng samahan, kung hindi ipinagtibay ang natatanging pangangatawan sa bawat negosyo. Ang sosyong pinagkatiwalaan na sumsalungat sa gayong pagbabawal ay mananagot sa mga ikatlo ng walang hangganan at kasama sa lahat ng obligasyon ng samahan at posible na mapahiwalay sa samahan.

Pangangasiwa ng kayamanan ng mag-asawa sa Pilipinas

Ang Kodigo ng Pamilya ng Pilipinas noong hulyo 6, 1987 blg. 209 ay nagpapamalas, ng legal na pangangasiwa, na tinatawag na pagsasama ng ari-arian sa pagitan ng mag-kabiyak (artikulo 75).

Ang gayong pagsasama ay may kinalaman sa mga ari-arian na nasa titulo na ng mag-asawa sa oras mismo ng pagdiriwang ng kasalan, at pati nasa mga binili pagkatapos nito (artikulo 91).

Pero hindi kasama dito, ayon sa artikulo 92, ang:

- 1) ang mga ari-arian sa katagalan ng kasal na may libreng pantitulo ng bawat kabiyak at ng lahat ng pakinabang at kita, kung sakali, maliban lang na ang tagapagkaloob, tagapagmana, o tagapag-iwan ay pinagtibay na maging bahagi ng pagsasama;
- 2) ang mga personal na ari-arian at pansarili. Gayunman, ang mga alahas ay magiging bahagi ng pagsasama;
- 3) ang mga ari-arian binili bago ng kasal ng bawat kabiyak na nagkaroon ng mga lehitimong kasunod sa naunang kasal, pati na sa lahat ng pakinabang at kita, kung sakaling mayroon.

Posible namang maglagda, bago ng kasal, ng isang kapulungan ng kasal kung saan ikakapit ang isang pangangasiwa ng pagsasamang lubusan, ng pagsasamang para sa mga binili lamang pagkatapos ng kasal, ng pagpapahiwalay ng lubusan ng mga ari-arian o ng iba pang pangangasiwa (artikulo 75).



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

* inglese
francese
spagnolo
tedesco
albanese
arabo
bengalese
cinese
filippino
hindi
polacco
romeno
ucraino

