

Papel ng Katotohanan: Paano Tumugon sa isang Pagpapaalis Demanda

Paglathala#7159.08, Setyembre 2020

Ang papel ng katotohanan na ito ay nagbibigay ng impormasyon sa kung paano protektahan ng nangungupahan ang kanilang mga karapatan kung nagsampa ang kanilang landlord ng demanda sa pagpapaalis. Ang demanda sa pagpapaalis ay tinatawag na “Labag sa Batas na Pananatili.” Kapag nagsampa ang landlord ng demanda na “Labag sa Batas na Pananatili”, maaaring pigilan ng nangungupahan ang pagpapaalis sa kanilang tahanan sa pamamagitan ng pormal na pagtugon sa demanda at pagsampa ng mga dokumento sa korte. Isang paraan upang tumugon sa demanda ay ang pagkumpleto at pagsampa ng “Tugon.” Ang papel ng katotohanan na ito ay nagbibigay ng impormasyon sa:

- kung ano ang itsura ng demanda na “Labag sa Batas na Pananatili”,
- kung paano magkumpleto at magsampa ng “Tugon” na pormularyo,
- kung paano punan ang ibang mga dokumento sa korte upang protektahan ang iyong mga karapatan.

Para sa isang flowchart sa proseso ng korte ng pagpapaalis, tingnan ang:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf

Bago ang Demanda sa Pagpapaalis: Abiso

Bago simulan ng landlord ng proseso sa Labag sa Batas na Pananatili, kailangang bigyan ng landlord ang nangungupahan ng nakasulat na abiso.

Karaniwang sinasabi ng abisong ito sa nangungupahan na gusto nang tapusin ng landlord ang pag-upa.

Ang ilang mga abiso ay magpapahintulot sa nangungupahan na ayusin ang mga paglabag sa kasunduan sa pag-upa upang maiwasan ang demanda. Halimbawa, maaaring sabihin ng Abiso na ang nangungupahan ay may hindi awtorisadong alagang hayop sa inuupahang yunit, at kailangang “lunasan” ang problema sa pamamagitan ng pagtanggap ng alagang hayop sa loob ng 3 araw.

Ang nangungupahan ay maaaring humiling na makatuwirang kaluwagan para sa kanilang kapansanan kung kinakailangan. Ang kaluwagang ito ay maaaring mangailangan ng mas maraming panahon upang maayos ang paglabag sa kasunduan sa pag-upa. O maaaring humiling ang nangungupahan ng kaluwagang may kaugnayan sa paglabag mismo. Halimbawa, kung ang hindi awtorisadong alagang hayop ay isang emosyunal na suporta na hayop, at humiling ang nangungupahan ng kaluwagan, ang abiso ay walang bisa. Tingnan ang halimbawang sulat sa makatuwirang kaluwagan para sa mas mahabang panahon upang ayusin ang paglabag sa kasunduan sa pag-upa. Ang link na ito ay dapat gamitin bilang template at baguhin upang isama ang iyong indibiduwal na impormasyon. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf

Ang Demanda sa Pagpapaalis: Mga Patawag at Reklamo

Ang landlord ay maaaring umpisahan ang proseso sa Labag sa Batas na Pananatili (pagpapaalis) sa pamamagitan ng pagsampa at paghain ng “Patawag” sa Labag na Batas na Pananatili at isang “Reklamo.” Ang landlord ay ang “May Sakdal,” ang indibiduwal o entidad na nagsasampa ng demanda, at ang nangungupahan ay ang “Akusado,” ang indibiduwal na nagtatanggol sa demanda.

Ang “Patawag” ay nag-aabiso sa nangungupahan (Akusado) na sila ay idinidemanda. Mayroon din itong mahalagang impormasyon tulad ng lokasyon ng korte, pangalan at impormasyon sa pakikipag-ugnayan ng landlord o abogado ng landlord, at numero ng kaso. Mahalaga ang impormasyong ito para sa nangungupahan kapag kinukumpleto ang

“Tugon.” Nasa “Reklamo” ang (mga) dahilan kung bakit sinusubukang paalisin ng landlord ang nangungupahan. Ang ilang karaniwang mga dahilan kung bakit maaaring paalisin ng landlord ang nangungupahan ay dahil sa hindi pagbayad ng renta, paglabag sa kasunduan sa pag-upa, o paggawa ng isang bagay na nakaaapekto sa kalusugan at kaligtasan ng ibang mga nangungupahan sa gusali. Ang “Reklamo” ay dapat na may kasamang kopya ng abisong ibinigay sa nangungupahan bago isinampa ang paghabla.

Ang “Pagtawag” at “Reklamo” ay isinasampa sa korte at kailangang ihain (ipadala) sa nangungupahan, upang malaman ng nangungupahan na mayroong demandang isinampa laban sa kanila.

Pagtugon sa Demanda sa Pagpapaalis: Ang Tugon

Kapag ang nangungupahan (Akusado) ay nakatanggap ng “Patawag” at “Reklamo,” ang nangungupahan ay may **5 araw ng korte** na magsampa ng pormal na tugon sa korte. Isang naturang pormal na tugon ay ang “Tugon.” Kung ang tugon ay hindi isinampa, ang nangungupahan ay awtomatikong paalisin nang walang paglilitis.

Ang “Tugon” ay ang tugon ng nangungupahan (Akusado) sa mga akusa sa pagpapaalis ng landlord (May Sakdal). Dito maaaring itanggi ng nangungupahan ang anumang maling mga pahayag na sinabi ng landlord sa “Reklamo” at maglagay ng mga depensa. Ang sumusunod ay karaniwang mga depensa ng isang nangungupahan na maaaring ilagay sa kanilang “Tugon.”

1. Ang Abiso ay Labag sa Batas

Sa ilang mga kaso, kung nakatanggap ang nangungupahan ng abiso na hindi nagbibigay ng dahilan kung bakit tinatapos ang pag-upa, ang abiso at demanda ay labag sa batas.

Ang Batas sa Proteksyon sa Nangungupahan ng 2019 ay isang pang-estadong batas na nag-aatas sa ilang mga landlord na magkaroon ng “makatarungang dahilan” upang paalisin ang nangungupahan. Nililista ng Batas ang tiyak na mga dahilan kung bakit maaaring paalisin ng landlord ang nangungupahan. Naaangkop ito sa mga nangungupahan na nakatira sa kanilang tahanan o apartment nang hindi bababa sa 12 buwan at nakatira sa maramihang pamilyang pabahay at mga apartment. Saklaw rin ang ilang isahang-pamilyang tahanan at mga kondominyum. Para sa

karagdagang impormasyon sa Batas sa Proteksyon sa Nangungupahan ng 2019: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf

Ang ilang mga lungsod ay may lokal na mga proteksyon laban sa pagpapaalis na nagbibigay ng tiyak na mga dahilan kung bakit maaaring paalisin ng landlord ang nangungupahan.

2. Ang Abiso ay Depektibo

Kailangang ibigay ng landlord sa nangungupahan ang Abiso na nagsasaad kung bakit nais na posibleng paalisin ng landlord ang nangungupahan. Kung isinasaad ng Abiso na hindi nagbayad o lumabag sa kasunduan sa pag-upa sa ibang paraan ang nangungupahan, kailangang bigyan ng landlord ang nangungupahan ng pagkakataon na ayusin ang problema. Kung ang abiso ay hindi nagbigay ng pagkakataong ayusin ang problema, ito ay depektibo.

Kung nag-akusa ang Abiso na ang nangungupahan ay hindi nagbayad ng renta, dapat kasama sa Abiso:

- ang halaga ng renta na hindi bayad,
- ang tao kung kanino dapat ibayad ang renta,
- kung saan maaaring bayaran ang renta,
- at anong mga araw maaaring bayaran ang renta.

Hindi maaaring maglahad nang labis sa halaga ng rentang utang.

Kung nag-akusa ang Abiso na lumabag ang nangungupahan sa kasunduan sa pag-upa, dapat isaad sa Abiso kung anong termino sa kasunduan sa pag-upa ang nilabag, at kung paano maaayos ng nangungupahan ang problema. Dapat sapat na ilarawan ng abiso ang problema upang malaman ng nangungupahan kung paano ito ayusin. Kailangan ding maging makabuluhan ang paglabag, ibig sabihin, ang maliit, hindi lubhang mahalagang paglabag ng kasunduan sa pag-upa ay dapat hindi dahilan para sa pagpapaalis.

Kung nag-akusa ang Abiso na nagdulot ang nangungupahan ng istorbo o panganib sa pag-aari, kailangang ilarawan sa Abiso kung paano nagdulot ang nangungupahan ng istorbo.

3. Paglabag sa Garantiya ng Kakayahang Matirahan

Ang landlord ay may obligasyon na panatilihin ang pag-aari upang ito ay ligtas at matitirahan. Halimbawa, dapat tiyakin ng landlord na hindi tumutulo ang bubong, na ang pag-aari ay may sapat na init, at ang lahat ng ilaw ay maayos. Kung hindi pinapanatili ng landlord ang pag-aari at mayroong malalaking mga problema, maaaring ipangatuwiran ng nangungupahan na hindi nila kailangang magbayad ng buong renta sa landlord.

4. Pagpapaubaya.

Kung sasabihin ng landlord sa tenant na huwag pansinin ang abiso sa pagtapos ng pag-upa, o tumanggap ng renta mula sa nangungupahan pagkatapos lumipas ang abiso, maaaring naaangkop ang depensa sa pagpapaubaya. Nangangahulugan ito na pinaubaya ng landlord ang kanilang karapatan sa pagpapaalis.

Kung nalaman ng landlord ang tungkol sa mga paglabag sa kasunduan sa pag-upa at patuloy na hinayaang mangyari ang mga paglabag, maaaring ipangatuwiran ng nangungupa na pinaubaya ng landlord ang kanilang karapatan sa pagpapaalis.

5. Pagganti

Maaaring mangatuwiran ang nangungupahan na gumaganti ang landlord laban sa kanila dahil may ginawa ang nangungupahan upang gamitin ang kanilang mga karapatan. Maaaring isang halimbawa ang pagpapaalis ng landlord sa isang nangungupahan dahil sa pag-ulat sa landlord sa kagawaran ng gusali at kaligtasan para sa mga paglabag sa alituntunin.

6. Diskriminasyon, kabilang ang RA

Kung pinapaalis ng landlord ang nangungupahan batay sa mga dahilang may kaugnayan sa lahi, kasarian, relihiyon, bansang pinagmulan, seksuwal na oryentasyon, katayuan sa kasal, bilang ng mga bata, kapansanan ng nangungupahan, o dahil tumanggap ang nangungupahan ng pampublikong tulong, ang nangungupahan ay may depensa batay sa diskriminasyon.

Nagdidiskrimina ang landlord kapag tumatangi sa kahilingan ng

nangungupahan para sa makatuwirang kaluwagan batay sa kapansanan nang walang legal na dahilan.

7. COVID-19

Mayroong bagong mga proteksyon para sa mga nangungupahan sa buong estado na hindi makababayad ng kanilang renta sa panahon ng pang-estadong emerhensiya sa COVID-19. Ang ilan sa mga proteksyong ito ay maaaring gamitin bilang mga depensa kung nagsampa ang landlord ng paghabol sa pagpapaalis.

Maaaring mayroong mga proteksyon ang iyong lokal na lungsod o county na maaaring gamitin bilang mga depensa.

Mangyaring tingnan ang aming pahina sa pabahay sa COVID-19 para sa karagdagang mga detalye:

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

Gumawa ang Korte ng pormularyo sa “Tugon.” Maaaring gamitin ng mga nangungupahan ang pormularyong ito upang tumugon sa mga paghabla sa pagpapaalis. Para sa mga tagubilin kung paano punan ang pormularyo sa “Tugon”:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf. Makikita mo ang blangkong pormularyo rito: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf

Mayroon ding kalakip ang pormularyo sa “Tugon” na maaari mong ilakip kasama ng iyong “Tugon.” Ang kalakip na ito ay may karagdagang legal na mga depensa. Mangyaring pag-aralan ang nakalakip at ang mga depensa nang maigi at i-tsek ang mga kahon na sa tingin mo ay naaangkop sa iyo. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf

Mayroong maikling video tutorial online na magpapakita sa iyo kung paano kumpletuhin ang pormularyo sa “Tugon.”

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>

Ang isang kopya ng “Tugon” ay kailangang ihain (ipadala) sa abogado ng iyong landlord, kung mayroon, o sa iyong landlord. Maaari itong ipadala sa pamamagitan ng koreo. Pagkatapos ay kailangan mong magsampa ng

“Tugon” sa korte.

Katibayan ng Serbisyo

Isang kopya ng “Tugon” ang kailangang ihain (ipadala) sa abogado ng landlord, kung mayroon, o sa landlord. Maaari itong ipadala sa pamamagitan ng koreo. Ang paghahain ay kailangang gawin ng isang taong hindi bababa sa 18 taong gulang na hindi kabilang sa paghabla. Ang taong iyon ay kailangang kumpletuhin at pirmahan ang “Katibayan ng Paghain.”

Para sa mga tagubilin kung paano kumpletuhin ang pormularyo sa “Katibayan ng Paghain” na ito:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf . Ang blangkong mga pormularyo ay makikita rito:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf

Pagkatapos makumpleto ang pormularyo sa “Katibayan ng Paghain,” kailangan mong isampa ang pormularyo sa korte.

Ibang mga Pormularyo at mga Dokumentong Kailangan Mo upang Magsumite

1. Kahilingan para sa Pagpapaubaya ng Singil

Mayroong mga gastos sa korte na kailangang bayaran para sa pagsumite ng mga dokumento sa korte. Kung kailangan mo ng pagpapaubaya sa singil, maaari kang humiling sa pamamagitan ng pagpuno ng kinakailangang mga pormularyo.

Ang “FW-002: Kahilingan para sa Pagpapaubaya ng Karagdagan ng mga Singil” ay dapat kumpletuhin at isampa kung gusto mong humiling ng paglilitis sa hurado.

Ang mga tagubilin kung paano kumpletuhin ang mga pormularyong ito ay makikita sa:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf

Ang blangkong mga pormularyo ay makikita rito:

1. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf
2. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf
3. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf

HINDI mo kailangang ihain ang dokumentong ito sa iyong landlord o sa abogado ng iyong landlord.

2. Humingi ng Paglilitis sa Hurado

Kung gusto mo ng hurado, kaysa sa hukom, upang pasyahan ang kalalabasan ng iyong kaso, maaari kang humiling ng paglilitis sa hurado. Maaari kang humiling sa iyong “Tugon,” o maaari kang magsampa ng hiwalay na dokumento. Nagsama kami ng template na Word document.

Mangyaring punan ang naka-bracket at naka-highlight na mga bahagi at baguhin bago isampa sa korte. Tingnan ang template dito:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx

Dapat mong ihain ang dokumentong ito sa iyong landlord o sa abogado ng iyong landlord. Tingnan ang “Katibayan ng Paghain” na seksyon sa itaas.

3. Humiling ng Kaluwagan

Kung kailangan mo ng kaluwagan sa korte para sa iyong kapansanan, maaari mong punan ang pormularyo sa korte at isampa ang pormularyo sa korte. O maaari kang tumawag sa iyong korte at hilingin na makausap ang isang Tagapag-ugnay ng ADA o isang taong maaaring magtala ng iyong kahilingan para sa kaluwagan.

Ang ilang mga halimbawa ng mga kaluwagan sa korte na maaari mong hilingin ay ang kahilingan na ituloy ang petsa ng paglilitis dahil sa iyong kapansanan, ang kahilingan na magkaroon ng tagapagsalin ng ASL para sa mga paglilitis sa korte, at kahilingan na dalhin ang iyong emosyunal na suportang hayop sa korte.

Makikita ang pormularyo rito:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf

HINDI mo kailangang maghain ng kopya ng pormularyong ito sa iyong landlord o sa abogado ng iyong landlord.

Ang ang Susunod na Mangyayari?

Pagkatapos magsampa ng “Tugon” ang nangungupahan, alinman sa landlord o nangungupahan ang maaaring humiling ng petsa sa korte. Pagkatapos ng kahilingan, magtatakda ang korte ng petsa sa korte at magpapadala ng abiso sa mga partido.

Mangyaring tingnan ang aming listahan ng pagsangguni para sa legal na tulong o representasyon sa iyong isyu sa pagpapaalis

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf