

# MGA KARAPATAN NG NANGUNGUPAHAN SA ILALIM NG TENANT PROTECTION ACT

Ang California Tenant Protection Act (AB 1482) ay nagbibigay ng batayang proteksyon sa mga nangungupahan laban sa pagtaas ng upa at di nakatarungang pagpapaalis. Isang bagong batas (SB 567) na magkakabisa sa **Abril 1, 2024** ay magbibigay ng mahahalagang pagbabago.

## PAGTATAAS NG UPA:

Nililimitahan ng batas ng California ang halaga ng pagtataas ng upa ng nangungupahan na maaaring gawin ng may-ari.

- Ang upa ay hindi maaaring itaas sa loob ng 12 buwan na panahon ng higit sa **rate of inflation** (Consumer Price Index o "CPI" [www.tenantprotections.org/calculator](http://www.tenantprotections.org/calculator)) + 5%. Sa ano mang kaso, ito ay hindi maaaring humigit sa 10%.
- Ang upa ay maaari lamang itaas ng dalawang beses sa loob ng bawat 12 buwan na panahon.

## MAKATARUNGANG DAHILAN NG PAGPAPAALIS:

Nililimitahan ng batas ng California ang mga dahilan kung bakit maaaring paalisin ang isang nangungupahan. Kabilang dito ang mga **"at-fault"** na dahilan (mga bagay na ginawa o ayaw gawin ng nangungupahan) at **"no-fault"** (dahil sa nais gawin ng may-ari sa kanyang pag-aari).

- Kailangang isaad ng may-ari ang isa sa mga pinapayagang dahilan sa kanyang sulat ng pagpapaalis upang mapaalis ang nangungupahan.
- Ang nangungupahan ay hindi maaaring paalisin dahil lamang sa natapos ang kontrata o dahil nais ipagbili ng may-ari ang ari-arian - kailangang mayroong isa sa mga pinapayagang dahilan at may patunay ito.
- Upang magkaroon ng "just cause protection", lahat ng nangungupahan ay kinakailangang nakatira sa unit ng isang taon, o kung higit sa isa ang nangungupahan, isa sa kanila ay nakatira dito ng dalawang taon.

## *Exceptions para sa mga nangungupahan sa ilang uri ng pabahay:*

- Ang mga nangungupahan sa maraming uri ng pabahay ay protektado ng batas ng State na sinasaad sa fact sheet na ito, subalit may ilang pagbubukod (exceptions). Halimbawa, ang proteksyon ay **hindi angkop** sa mga nakatira sa affordable (subsidized) na pabahay, sa mga pabahay na itinayo sa loob ng huling 15 taon, ilang single-family na bahay o condo, depende sa pagmamay-ari ng bahay. Maaari ring walang proteksyon ang nangungupahan kung ang may-ari ay nakatira sa ari-arian.
- Ang mga nangungupahan na hindi sakop ng batas ng State ay maaaring sakop ng **lokal** na rent stabilization or just cause na proteksyon.

## MGA DAHILAN NG "AT-FAULT" NA PAGPAPAALIS:

- Hindi pagbabayad ng upa.
- Paglabag sa kontrata.
- Paglikha ng istorbo sa ari-arian.
- Paninira sa ari-arian.
- Pagtanggap na pumirma ng lease extension o panibagong kontrata na may parehong alituntunin.
- Mga aktibidad na kriminal sa ari-arian o laban sa may-ari.
- Labag sa kontratang pagpapa-upa sa ibang tao.
- Pagtanggap na papasukin ang may-ari sa ilalim ng ilang dahilan.
- Paggamit ng ari-arian para sa ilegal na aktibidad.
- Hindi pag-alis sa unit matapos na matanggal bilang empleyado ng may-ari.
- Hindi pag-alis sa unit matapos magsabi sa may-ari na aalis na ang nangungupahan.

Kung nais ng may-ari na magpaalis ng nangungupahan ng dahil sa "at-fault" just cause, **kailangang bigyan muna na may-ari ang nangungupahan ng pagkakataon na ituwid/ayusin ang isyu**, hanggat maaari.

## MGA DAHILAN NG "NO-FAULT" NA PAGPAPAALIS:

- Ang may-ari o kanyang kamag-anak ay lilipat sa unit. Mga karapat-dapat: asawa, domestic partner, anak, apo, magulang o lolo/lola.
- Napagpasiyahan ng may-ari na itigil ang pagpapa-upa sa ari-arian
- Ang may-ari ay sumusunod sa utos ng gobyerno o lokal na batas na nagsasaad na kailangang umalis ang nangungupahan.
- Ang pag-aari ay gigibain o magkakaroon ng malaking pagbabago (remodelling).

Kung ang dahilan ng pagpapaalis ay "**no-fault**", tulad ng paglipat sa unit ng may-ari o kamag-anak o remodelling, kailangang sumunod ang may-ari sa mga saad na hakbang at ang nangungupahan ay may mga saad na legal na karapatan.

## BAYAD SA PAGLIPAT:

- Kung ang dahilan ng pagpapaalis ay "**no-fault**", kailangang magbayad ang may-ari sa nangungupahan ng katumbas ng **isang buwang upa**. Maaari ring abisuhan ng may-ari ang nangungupahan na hindi na nito sisingilan ang upa sa huling buwan.
- Ang abiso ng pagpaalis ay kailangang magsaad na ang nangungupahan ay may karapatan sa bayad sa paglipat o "waiver" sa upa sa huling buwan.
- Ang may-ari ay kailangang magbayad sa nangungupahan ng hindi lalagpas sa **15 araw** mula pagbibigay ng abiso ng pagpapaalis.

## PAGPAPAALIS DAHIL LILIPAT ANG MAY-ARI:

- Kailangang lumipat ang may-ari o kanyang kamag-anak sa loob ng 90 araw mula sa pag-alis ng nangungupahan at tumira dito ng hindi bababa sa **12 buwan**. Kung hindi ito masunod, ang nangungupahan ay may **karapatan na bumalik** sa unit sa parehong upa at mga tuntunin, at kailangang bayaran ng may-ari ang nangungupahan para sa mga gastos ng paglilipat.
- Kailangang nakasaad sa eviction notice ang pangalan at relasyon sa may-ari ng taong lilipat sa unit. Kapag humingi ng patunay ang nangungupahan, kailangang ibigay ito ng may-ari.
- Ang nangungupahan ay hindi maaaring paalisin kung ang taong lilipat ay nakatira na sa lugar ng pag-aari o kung may bakanteng unit na magagamit.
- Kung ipaupa ng may-ari sa bagong nangungupahan ang unit sa loob ng 12 buwan, ang upa ay hindi maaaring tumaas sa ibinabayad ng pinaalis na nangungupahan.
- Maaaring pagbawalan din ang pagpapaalis batay sa paglipat ng may-ari depende sa sinasaad ng kontrata, paano ang kanilang pagmamay-ari at bahagi ng pagmamay-ari.

## PAGPAPAALIS DAHIL SA MALAKING PAGBABAGO (REMODELLING):

- Maaari lamang magpaalis kung ang pagbabago ay pagpapalit na nangangailangan ng pahintulot ng gobyerno (government permit) o pag-aayos ng mapanganib na materyales (tulad ng asbestos), ang pagbabago ay tatagal ng higit sa 30 araw, hindi maaaring tumira ng ligtas ang nangungupahan habang ginagawa ang pagbabago. Kung walang panganib sa nangungupahan, siya ay may karapatan na manatili.
- Ang nangungupahan ay hindi maaaring paalisin ng dahil sa maliliit na **pagkukumpuni (minor cosmetic repairs)**.
- Ang abiso ng pagpapaalis ay kinakailangang magsaad ng deskripsyon at tinatayang tagal ng gagawing pagbabago
- Kailangan ding isama ang kopya ng (mga) pahintulot para sa pagbabago. Kung ang pagbabago ay para sa pag-aayos ng mapanganib na materyales at hindi nangangailangan ng pahintulot, ang abiso ay kailangang may kasamang pirmadong kontrata mula sa gagawa.
- Kung hindi matuloy ang pagkukumpuni o pagbabago, ang nangungupahan ay **may karapatang bumalik sa unit sa parehong upa at alintuntunin**. Kung ang nangungupahan ay gustong bumalik, kailangang magbigay sya ng kanyang address, telephone number at email address. Kailangang sabihan ng nangungupahan ang may-ari sa loob ng 30 araw mula sa abiso na bumalik at lumipat sa loob ng 30 mula pagsasabi na sila ay babalik.

# MAAARING IPATUPAD NG NANGUNGUPAHAN ANG KANILANG KARAPATAN KUNG LUMALABAG SA BATAS ANG MAY-ARI:

- Kung ang may-ari ay hindi sumunod sa ano mang alituntunin ng Tenants Protection Act, hindi sila maaaring magpaalis - ibig sabihin ay may panalo ang nangungupahan sa eviction court. Kung makatanggap ng **"Summons and Complaint"**, ang nangungupahan ay kailangang mag-file ng **"Sagot" ("Answer")** upang ipaalam sa korte ang kanilang bahagi ng kuwento. Ang nangungupahan ay dapat humingi ng tulong mula sa isang abogado sa anumang court proceeding.
- Kapag sinubukan ng may-ari na magpaalis ng walang just cause o magtaas ng upa ng higit sa rent cap, maaaring magdemanda ang nangungupahan sa korte para sa parusang pinansyal.
- Ang State at lokal na pamahalaan ay maaaring ring magdemanda ng may-ari na lumalabag sa batas. Upang magsampa ng reklamo, kumontak sa California Attorney General's Office ([www.oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company](http://www.oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company)) o ang City Attorney o County Counsel kung saan ka nakatira.
- Lumapit sa iyong pinagkakatiwalaang community-based organization para sa suporta sa pagpapatupad ng iyong karapatan.

Ang fact sheet na ito at ang mga nakasaad sa ibaba at para sa kaalaman lamang at hindi nagtataglay ng legal na payo. Ang pagsasaad ng mga impormasyon na ito ay hindi naglilikha ng relasyong abogado-kliyente. Kung hindi mo kayang magbayad ng iyong upa o makatanggap ka ng abiso ng pagpapaalis, kumunsulta sa isang abogado. Tumungo sa [www.lawhelpca.org](http://www.lawhelpca.org) o [www.lsc.gov/about-lsc/what-legal-aid/get-legal-help](http://www.lsc.gov/about-lsc/what-legal-aid/get-legal-help) upang makahanap ng libre o low-cost na abogado malapit sa iyo. Kung hindi ka makahanap, may mga mapagkukunan ng pangsariling tulong: tumungo sa [www.selfhelp.courts.ca.gov/self-help/find-self-help](http://www.selfhelp.courts.ca.gov/self-help/find-self-help) para sa kaalamang legal sa iyong lugar. Tumungo sa [www.tenantpowertoolkit.org](http://www.tenantpowertoolkit.org) para sa tulong sa pagsagot ng "Answer" na dokumento hinggil sa iyong kaso na pagpapaalis, kapag ikaw ay nakatanggap ng "Summons and Complaint". Ito ay isang libre kasangkapan na ginawa at pinapanatili ng ibang organisasyon kaya't hindi namin magagarantiyahan na ito ay gagana.



California Rural  
Legal Assistance  
Foundation



LEADERSHIP COUNSEL  
FOR  
JUSTICE & ACCOUNTABILITY



PICO  
CALIFORNIA

PUBLIC  
ADVOCATES  
MAKING RIGHTS REAL



WESTERN CENTER  
ON LAW & POVERTY