

(GABAY PARA MALAMAN NINYO ANG INYONG MGA KARAPATAN)  
MULA SA SF ANTI-DISPLACEMENT COALITION  
(KOALISYON NG SF LABAN SA PAGPAPAALIS SA TINITIRHAN )

## PINAPAALIS BA KAYO SA INYONG TINITIRHAN?

### **HINDI NINYO KAILANGANG UMALIS DAHIL LAMANG SINABI NG INYONG LANDLORD O NAGPAPAUPA NA KAILANGAN NINYONG GAWIN ITO!**

May sinusundan na napaka-espesipikong legal na proseso ang legal na pagpapaalis sa tinitirhan, at kailangan itong sundin ng inyong landlord. Kailangang nakasulat ang lahat ng abiso para sa eviction o pagpapaalis sa tinitirhan. Bukod rito, kung nakatira kayo sa apartment na rent-controlled (may pinapahintulutan lamang na pagtaas kada taon), puwede lamang kayong paalisin ng landlord dahil sa mga espesipikong dahilan na tinatawag na “Just Cause (Makatuwirang mga Dahilan).”

### **KUMAUSAP AGAD NG COUNSELOR O TAGAPAYO PARA SA KARAPATAN NG MGA TENANT O NANGUNGUPAHAN KUNG SINUSUBUKAN NG LANDLORD NA PAALISIN KAYO SA TINITIRHAN.**

Pumunta sa [www.SFADC.org](http://www.SFADC.org) para sa listahan ng mga grupo na nagtataguyod ng mga karapatan ng umuupa sa San Francisco.

### **MGA JUST CAUSE O MAKATUWIRANG DAHILAN PARA SA PAGPAPAALIS**

Sa ilalim ng 37.9(a) ng Ordinansa para sa mga Pag-upa ng SF (SF Rent Ordinance), kailangang magkaroon ng makatuwirang dahilan and mga landlord ng apartment na rent-controlled para mapaalis ang nangunguahan sa gayong unit. Para sa buong listahan ng mga pinahihintulutang dahilan para sa pagpapaalis, tingnan ang [www.sftu.org/justcauses/](http://www.sftu.org/justcauses/).

Ilan sa dahilan ng pagpapaalis ang paglabag ng umuupa sa kasunduan ng pag-upa o sa batas. Tinatawag ang mga ito na “**For-Fault” evictions o pagpapaalis nang “Dahil sa Paglabag sa Kasunduan o sa Batas.”**

Kasama sa ilang karaniwang halimbawa ang:

1. Hindi pagbabayad ng upa, karaniwan nang huling pagbabayad, o madalas na tumatalbog na tseke.
2. Hindi pagsunod (paglabag) sa nakatakda sa kasunduan sa pag-upa na hindi naiwasto matapos ang nakasulat na abiso mula sa landlord.
3. Panggugulo o pagdudulot ng malaking pinsala sa unit (basura), o “paglikha ng malaking paghadlang sa ginhawa, kaligtasan o kasiyahan sa gusali ng nagpaapaupa o ng iba pang nangungupahan sa building.”

May limitadong pangkat ng mga dahilan para paalisin ng landlord ang umuupa na hindi lumabag sa kasunduan ng pag-upa o sa batas. Tinatawag ang mga ito na “**For-Fault” evictions o pagpapaalis nang “Dahil sa Paglabag sa Kasunduan o sa Batas.”** Kadalasan, may karapatan ang mga tenant sa bayad para sa relokasyon.

Kasama sa ilang karaniwang halimbawa ang:

1. OMI: Pagtira ng landlord o ng malapit na kamag-anak ng landlord (kung nakatira ang landlord sa gusali).
2. Pagbebenta ng unit na na-convert na para maging condo. Hindi puwedeng paalisin ang matatanda at may permanenteng kapansanan na mga tenant nang dahil sa pagko-convert para maging condo.
3. Mga capital improvement (pagdaragdag ng istruktural na pagbabago) o rehabilitasyon. May karapatan ang tenant na muling tumira sa unit sa dati nang pag-upa, kapag natapos na ang trabaho.
4. Mga pagpapaalis batay sa Ellis Act, na nangangailangan ng pagkakatanggal sa lahat ng unit sa building mula sa paggamit sa mga ito bilang mga paupahang bahay.

## **MGA ABISO PARA SA PAGPAPAALIS**

Hindi puwedeng pasalita o sinasabi lamang ang mga abiso para sa pagpapaalis. Nagsisimula ang tunay na pagpapaalis sa pamamagitan ng nakasulat na abiso, na madalas na para sa 3, 30 o 60 araw. Hindi ninyo kailangang umalis sa inyong bahay sa pagtatapos ng abisong ito, at hindi kayo puwedeng puwersahin ng inyong landlord. Kung hindi pa kayo nakaaalis pagkatapos ng 3, 30, o 60 araw, puwede nang simulan ng landlord ang proseso ng pagpapaalis sa korte sa pamamagitan ng summons o kautusan (Unlawful Detainer o pananatili sa inuupahan nang walang legal na karapatan).

Kapag nakatanggap kayo ng “Summons and Complaint for Unlawful Detainer (Kautusan at Reklamo para sa Pananatili sa Inuupahan nang Walang Legal na Karapatan),” KAILANGAN NINYONG SAGUTIN ITO SA LOOB NG LIMANG ARAW, o posibleng mawala sa inyo ang karapatan na magkaroon ng paglilitis, at mas mabilis na maipatutupad ang eviction o pagpapaalis sa inyo. Simulan ninyo ang pagbibilang sa 5 araw na ito sa araw na natanggap ninyo ang summons, at ibilang ang mga Sabado, Linggo at pista opisyal bilang mga araw, bagamat hindi puwedeng magtapos ang 5 araw sa Sabado, Linggo o pista opisyal. Kapag hindi ninyo sinagot ang summons, awtomatikong talo na kayo at puwede na kayong mapaalis ng Sheriff o alagad ng batas sa loob ng isang linggo.

ANG PAGSAGOT (THE ANSWER): Sagutin ninyo ang Summons sa pamamagitan ng pagkumpleto sa form ng korte na tinatawag na “Answer (Sagot).” Posibleng puwede rin muna kayong mag-file ng motion o aksiyon sa korte kung saan binabanatan ninyo ang katumpakan ng pagpapa-evict sa inyo. MAHIGPIT NA INIREREKOMENDA na kumuha kayo ng tulong sa pagfa-file sa mga ito mula sa Eviction Defense Collaborative ([evictiondefense.org](http://evictiondefense.org)).

## **ISINASAGAWA ANG MGA EVICTION O PAGPAPAALIS SA PAMAMAGITAN NG KORTE**

Hindi na-e-evict o napaaalis ng mga landlord ang mga nangungupahan; ang mga hukom at sheriff ang nakagagawa ng mga eviction o pagpapaalis. Kapag nangungupahan kayo, may legal na karapatan kayong manatili sa inuupahan hanggang sa piliin ninyong umalis o makakuha ng kautusan mula sa korte ang landlord. Bago kayo mapaalis, may karapatan kayong iharap ang inyong kaso sa jury o lupon ng mga tagahatol. Kapag nanalo kayo, puwede kayong manatili sa inuupahan. Kapag natalo kayo, ang sheriff lamang ang may karapatang paalisin kayo.

## **LEGAL NA TULONG**

Para masagot ang Unlawful Detainer, kailangan ninyong kumuha ng legal na tulong. Tumutulong ang Eviction Defense Collaborative (Kolaborasyon para sa Pagtatanggol mula sa Pagpapaalis sa mga Inuupahan, EDC) sa mga nangungupahan sa kanilang pagsagot sa mga papeles na para sa korte. Dalhin ang inyong mga papeles sa EDC, 1338 Mission Street, 4th Floor, 9-11:00 am at 1-3 pm. Huwag tumawag. Dumaan para makipag-usap sa counselor o tagapayo sa mga oras ng pagpapayo.

## **MGA EVICTION O PAGPAPAALIS NANG DAHIL SA PAGGANTI**

Isinasaad ng Kodigo Sibil (Civil Code) 1942.5 ng California na hindi puwedeng gantihan ng landlord ang mga nangungupahan sa pamamagitan ng pagpapaalis sa kanila o pagtataas ng upa. Kapag sinubukan kayong paalisin ng landlord sa loob ng anim na buwan mula sa aksiyon na ginawa ninyo upang ipaglaban ang inyong mga karapatan, posibleng may depensa kayo laban dito. Tiyakin ang pagtatago ng mga kopya ng lahat ng aksiyon na posibleng dahilan para sa pagganti, tulad ng mga abiso mula sa Lupon para sa mga Pagpapaupa (Rent Board), abiso para sa Pag-iinspeksiyon ng Gusali (Building Inspection) at iba pa.

ANG SAN FRANCISCO DISPLACEMENT COALITION AY GRUPO NG MGA ORGANISASYON NG NANGUNGUPAHAN AT KAALYADO NA NAG-ORGANISA LABAN SA NAPA-KARAMI NANG PAGPAPAALIS AT PAGTATAAS NG UPA SA ATING LUNGSOD, NA HUMANTONG NA SA PAGKAKATANGGAL MULA SA KANILANG TIRAHAN NG LIBO-LIBONG TAGA-SAN FRANCISCO. HANAPIN KAMI SA [WWW.SFADC.ORG](http://WWW.SFADC.ORG)

IPINAGKALOOB ANG IMPORMASYON NG SAN FRANCISCO TENANTS UNION (UNYON NG MGA NANGUNGUPAHAN SA SAN FRANCISCO) AT NG HOUSING RIGHTS COMMITTEE (KOMITE PARA SA MGA KARAPATAN SA PABAHAY)