



Isang Gabay para sa mga Nangungupahan na Ginagamit ang Kanilang mga Karapatan sa Ilalim ng Tenant Anti-Harassment Ordinance (TAHO) ng Lungsod ng Los Angeles



Ano ang pangha-harass?

Ang isang nangungupahan ay may ligal na karapatan sa “kapayapaan at tahimik na kasiyahan” sa lugar na kanilang tinitirhan. Nangangahulugan ito na may karapatan kang hindi abalahin o gambalain ng iyong kaseronang hindi makatwiran. Ang pangha-harass ay sadyang paggawa o hindi paggawa ng kasero mo (o ng isang taong kinokontrol niya) ng isang bagay para guluhin ang kapayapaan at katahimikan mo sa iyong tahanan. Maaaring kabilang sa pangha-harass ang maraming bagay, tulad ng mga pagbabanta, mapang-abusong mga salita, pagtanggong gawin ang mga kinakailangang pagkukumpuni, at iba pang mga bagay na pinaliwanag sa Tenant Anti-Harassment na batas ng Los Angeles (na tinatawag ng ilang tao na TAHO).

Ano ang Magagawa Ko Kapag Hina-harass Ako ng Aking Kasero?

Ang Tenant Anti-Harassment Ordinance (TAHO) sa Lungsod ng Los Angeles ay nagbibigay sa iyo ng dalawang karapatan:

Unang Karapatan: Idemanda ang kasero mo.

- A)** Maaari mong idemanda ang kasero mo at hilingin sa korte na patigilin siya sa pangha-harass sa iyo at bayaran ka ng pera para sa pinsalang idinulot niya. Maaari mong idemanda ang kasero mo sa korte ng small claims o maaari kang humanap ng isang abogado na tutulong sa iyo na idemanda ang kasero mo sa labas ng korte ng small claims. Sa korte ng small claims, walang maaaring kumuha ng abogado at ang pinakamalaking halaga ng perang maibibigay sa iyo ng korte ay \$10,000.
- B)** Kung manalo ka sa kaso mo, mabibigyan ka ng korte ng:
 - 1) Perang pambayad sa pinsalang dinanas mo. Dapat ay may maipakita kang patunay sa korte kung paano ka napinsala at kung magkano ang perang nagastos. Halimbawa, kung nagbayad ka para sa isang pagkukumpuning tinanggihang gawin ng kasero, kakailanganin mong ipakita ang resibo ng inabono mo sa pagkukumpuni.

- 2) Ang pagbaba ng halaga ng upa na dapat mong bayaran sa kasero bataysa bawas sa housing services.
 - 3) Multa na hanggang \$10,000 sa bawat pagkakataong nilabag ng Kasero ang batas laban sa pangha-harass, depende sa kung gaano katindi ang sitwasyon. Kung ikaw ay may kapansanan o mahigit 65 ang edad, maaari kang makatanggap ng karagdang \$5,000 para sa bawat pagkakataon na nilabag ng kasero ang batas.
 - 4) Mga gastos sa relokasyon kung lumipat ka dahil sa pangha-harass.
 - 5) Isang utos mula sa hukuman na itigil ng kasero ang pangha-harass sa iyo; at
 - 6) Anumang bagay na sa tingin ng korte ay naangkop sa kaso mo.
- C)** Ang LAFLA ay may impormasyon para tulungan ang mga nangungupahan na idinedemanda ang kanilang landlord sa korte ng small claims. Tumawag sa (800) 399-4529 o bisitahin ang <http://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> para sa iba pang impormasyon.

Pangalawang Karapatan: Ang pangha-harass ay maaaring maging depensa kung nagdedemanda ang kasero mo para palayasin ka. Dapat mong sabihin sa korte ang anumang pangha-harass ng iyong Kasero upang ipagtanggol ang sarili mo sa kasong pagpapalayas. Ang ganitong uri ng depensa ay tinatawag na “affirmative defense,” at ang mga kasong pagpapalayas ay tinatawag na mga kasong “unlawful detainer”. Kailangan mong ihain ang lahat ng “affirmative defenses” mo kapag sinagot mo sa unang pagkakataon ang kaso ng pagpapalayas sa iyo. Kung makatanggap ka ng mga papeles para sa demandang pagpapalayas, dapat kang makipag-usap sa isang abogado sa lalong madaling panahon. Mayroon ka lamang 5 araw para sagutin ang demanda kapag natanggap mo na ang mga papeles sa demandang pagpapalayas. Kung hindi mo sasagutin ang demanda, maaari kang awtomatikong matalo sa kaso mo (tinatawag itong “default judgment”).

Ang mga batas ng Lungsod ng Los Angeles ay nagpaparusa sa mga kasero na lumalabag sa batas. Kung sasabihin mo sa iyong kasero ang tungkol sa mga parusang ito, maaaring makatulong ito na mapatigil mo sila sa pangha-harass.

- 1) Una, maaaring magsampa ang Lungsod ng Los Angeles ng mga kasong kriminal laban sa isang kasero para sa pangha-harass sa nangungupahan. Ang mga kasong kriminal ay maaaring humantong sa multa na hanggang \$1,000 bawat demanda, hanggang 6 na buwang pagkakulong, o pareho.
- 2) Pangalawa, mayroong “multa sa pagbabago ng upa” para sa mga pinapaupahang yunit na protektado ng Rent Stabilization Ordinance ng

Lungsod (kilala bilang “LARSO”). Nangangahulugan ito na kung aalis ka sa yunit mo dahil sa pangha-harass ng kasero at magtagumpay ka sa korte sa kasong pangha-harass laban sa kasero, maaari lamang paupahan ng kasero ang yunit sa kaparehong halaga ng paupa nila sa iyo. Nakakatulong ito na patigilin ang mga kasero na isa pangha-harass sa mga nangungupahan upang mapaalis sila at maitaas nila ang upa. Maaari lang singilin ng kasero ang susunod na mangungupahan sa parehong upa na siningil nila sa iyo.

Pangha-harass sa Ilalim ng Batas ng TAHO ng Los Angeles

- A)** Nagpasa ng isang batas ang Lungsod ng Los Angeles na ginagawang iligal para sa mga kasero na i-harass ang kanilang mga nangungupahan. Lahat ng panghaharass na sinadya upang saktan ka na walang ligal na layunin ay labag sa batas. Nagbibigay rin ang batas ng 16 na halimbawa ng pangha-harass:
- 1) Pagbabawas o pag-aalis ng isang housing service na kinakailangan sa pag-upa mo, kontrata, o ayon sa batas. Halimbawa, pagkuha ng parking spot na kasama sa pag-upa mo, pag-shut off ng heater mo, o pag-aalis ng laundry services.
 - 2) Hindi paggawa ng mga kinakailangang pagkukumpuni na kinakailangan ayon sa batas. Halimbawa, hindi pagkukumpuni ng mga water heater o pag-aayos ng mga tubo.
 - a) Bago magdemanda tungkol sa isang pagkukumpuni, kailangan mong bigyan ng “abiso” ang kasero (na ibig sabihin ay kailangan mong sabihin sa kanya) ang kinakailangang pagkukumpuni at bigyan siya ng makatwirang haba ng panahon para magawa ang pagkukumpuni. Dapat ay nakasulat ang abiso, at dapat kang magtago ng isang kopya para sa sarili mo kasama ng patunay na ibinigay ito sa kasero. Ang isang “makatwirang” panahon para magawa ang pagkukumpuni ay depende sa tindi ng kinakailangang pagkukumpuni. Halimbawa, kailangang mas agapan ang walang heater sa taglamig kaysa sa walang heater sa tag-araw. Ang dalawang linggo ay kadalasang isang makatwirang panahon para sa kinakailangang pagkukumpuni.
 - 3) Ang pagpasok ng kasero sa yunit mo o pagkuha ng mga larawan ng iyong yunit sa mga paraang hindi makatwiran. Maaaring pumasok ang mga

kasero sa yunit mo na may “makatwirang” abiso para sa ligal na kadahilanan, tulad ng para magkumpuni, o nang walang abiso kung may emerhensiya. Ang dalawampu’t apat (24) na oras ay karaniwang itinuturing na isang makatwirang haba ng panahon ng abiso para makapasok sa yunit mo. Makipag-usap sa isang abogado tungkol sa sitwasyon mo kung sa tingin mo ay pumasok ang iyong kasero sa yunit mo sa paraang hindi makatwiran.

- 4) Gumagamit ang kasero ng mga salita o galaw ng katawan na nagbabanta na pisikal kang sasaktan.
- 5) Sinusubukan ng kasero na pilitin kang paalisin sa pamamagitan ng pag-aalok sa iyo ng pera.
 - a) Maaaring mag-alok ang mga kasero na bayaran ka para umalis sa LARSO na yunit mo sa ilalim ng Tenant Buyout Notification Program. Kakailanganin ng kasero mo na abisuhan ka tungkol sa mga karapatan mo sa ilalim ng batas. Kung gagawin nila iyon, maaaring hindi ituring na pangha-harass ang pagbabayad sa iyo para umalis ka.
- 6) Ang kasero ay nagsisinungaling sa iyo, nililinlang ka, o nagtatago ng mahalagang impormasyon mula sa iyo para mapaalis ka.
- 7) Nagbabanta ang kasero na palayasin ka, kabilang na ang pagbibigay ng abiso sa pagpapalayas, batay sa mga katotohanan na walang dahilan ang kasero upang isipin na totoo.
 - a) Kailangan kang manalo sa kasong pagpapalayas sa iyo o ipa-dismiss mo ito bago managot ang kasero para sa pangha-harass sa ilalim ng probisyong ito.
- 8) Nagbabanta ang kasero na gumawa o hindi gagawa ng isang bagay na makakasagabal sa iyong kapayapaan at katahimikan sa tahanan mo. O nagbabanta ang kasero na gumawa o hindi gumawa ng isang bagay na magiging dahilan para hindi puwedeng tirhan ang paupahang yunit.
- 9) Ayaw ng kasero na kilalanin o tanggapin ang upa mo kapag nagbayad ka sa paraang nararapat sa iyong pag-upa o sa paraan na karaniwan kang nagbabayad.
- 10) Tinatanong ng kasero ang immigration status mo o ang immigration status ng pamilya o roommate mo. Maaaring kabilang dito ang paghihikayat sa iyo ng kasero mo na sabihin o patunayan ang mga bagay-bagay tungkol sa immigration status.

- a) Kung nakatira ka sa subsidized housing tulad ng Seksyon 8, maaari kang tanungin ng Housing Authority tungkol sa immigration status at hindi iyon ilegal.
- 11) Nagbabanta ang kasero na magbigay o magbibigay ng impormasyon tungkol sa immigration status ng iyong sambahayan sa sinuman.
- 12) Ang kasero na nagbibigay ng impormasyon tungkol sa iyo o nagbabantang magbigay ng impormasyon tungkol sa iyo sa isang tao sa gobyerno para mapaalis ka o dahil gumawa ka ng isang bagay na protektado ng batas. Halimbawa, kung nagbabanta ang kasero mo na tatawagan ang child protective services kung hindi ka itigil sa pagrereklamo tungkol sa masasamang kundisyon o kung hindi ka umalis.
- 13) Nagdidiskrimina ang kasero laban sa iyo batay sa iyong lahi, kasarian, oryentasyong seksuwal, o iba pa na protektado ng batas.
- a) Karaniwang kailangan mong patunayan na nagdiskrimina ang kasero laban sa iyo dahil sa protektadong katangian. Maaaring mahirap itong ipakita **dahil** mahirap makahanap ng katunayan kung bakit ginawa ng kasero ang kanyang ginawa.
- 14) Ginagantihan ka ng kasero sa pamamagitan ng pakikipag-organisa sa iba pang mga nangungupahan o pagsisimula ng isang unyon ng nangungupahan.
- 15) Pinanghihimasukan ng kasero ang privacy mo o humihingi siya ng impormasyon na lumalabag sa iyong karapatan sa privacy. Halimbawa: nagtatanong tungkol sa iyong residency o citizenship status, o sa iyong social security number para i-harass ka lang.
- a) Sa subsidized housing at ilang iba pang sitwasyon, maaaring pahintulutan ang kasero na hingin ang iyong social security number ayon sa batas. Kumonsulta sa isang abogado para matukoy kung ligal ang paghingi ng kasero mo sa iyong social security number.
- 16) Paulit-ulit na paggawa o hindi paggawa ng mga bagay na lubos na nakakagambala sa karapatan mo sa kapayapaan at katahimikan sa iyong tahanan o na malamang na maghikayat sa isang tao na umalis.

Isang Checklist para sa mga Nangungupahan na Nakakaranas ng Pangha-harass

A) Isulat ang lahat:

1) Isulat ang lahat ng kaya mong isulat kung ano ang ginagawang mali ng kasero mo. Isama ang mga petsa at pangalan ng sinumang nakakita sa nangyari. Isulat din kung ano ang ginawa mo, tulad ng pagtawag sa kumpanya ng utility tungkol sa pag-shut off o pagsasabi sa kasero/property manager na gumawa ng isang bagay (tulad ng magkumpuni) o tumigil sa paggawa ng isang bagay (tulad ng pagpasok sa iyong tahanan nang walang abiso). Makipag-ugnayan sa kasero mo sa pamamagitan ng sulat upang magkaroon ka ng talaan ng nangyari. Ang email o mga text message ay maaaring maging isang magandang paraan para ipadala ang mga komunikasyong ito. Panatilihin maikli, nagbibigay-kaalaman, at pormal ang mga komunikasyon sa kasero mo.

a) Isulat sa isang talaan ang nangyari. Halimbawa, "Hulyo 15, 2022 – nawalan ng kuryente nang 4 AM. Naka-off hanggang 10 PM noong Linggo. Tumawag sa DWP at nag-email sa property manager. Saksi ang asawang babae at kapitbahay na si Marty sa yunit 4C."

2) Magtago ng mga Kopya ng mga Dokumento at Komunikasyon:

a) Gusto mong i-save ang lahat ng makakaya mo tungkol sa pangha-harass na nararanasan mo. I-save ang mga text message/email ninyo ng landlord mo. Kung nakatanggap ka ng mga abiso mula sa kasero o kumpanya ng utility, o anumang nakasulat tungkol sa nararanasan mo, magtago ng kopya nito. Kakailanganin mo ang impormasyong ito kung magsasampa ka ng demanda laban sa kasero mo para patunayan kung anong pangha-harass ang nararanasan mo at ang pinsalang dinanas mo.

B) Magpadala ng pormal na liham na nagsasabi sa kasero mo na gumawa ng isang bagay (tulad ng kinakailangang pagkumpuni) o tumigil sa paggawa ng isang bagay (tulad ng pangha-harass sa iyo).

1) Kung hina-harass ka ng kasero, magpadala ng sulat na nagsasabi sa kanya na itigil iyon. Ipadala ang sulat sa kasero kahit manager pa ang nangha-

harass sa iyo. Kung sa tingin mo ay magpapalala sa sitwasyon ang pagpapadala ng sulat, makipag-usap muna sa isang abogado o organizer. Gayunman, kakailanganin mong magpadala ng sulat at bigyan ng pagkakataon ang kasero mo na tumigil matapos kang sumulat bago mo siya idemanda. Kung tumigil ang tumigil sa pangha-harass sa loob ng makatwirang panahon matapos mong ipadala ang demand letter, hindi ka maaaring magsampa ng demanda laban sa kanya para sa pangha-harass. Kailangan mong kumonsulta sa isang abogado tungkol sa sitwasyon mo bago ka magsampa ng demanda.

- 2) Maghain ng reklamo sa Los Angeles Housing Department (LAHD). Maaaring mapatigil ng LAHD ang kasero mo sa pangha-harass. Kahit hindi makakatulong ang LAHD, nakakatulong ang paghahain ng reklamo para ipakita na sinubukan mong ayusin ang problema at maaari ding makatulong sa ibang mga nangungupahan. Maaaring tawagan ang LAHD sa pamamagitan ng telepono sa (866) 557 - 7368 o online sa <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>.
- 3) Makipag-usap sa isang abogado o isiping maghain ng isang kasong small claims. Kung kwalipikado ka para sa mga ligal na serbisyo ng LAFLA, maaari kang matulungan ng LAFLA na idemanda ang kasero mo o tumulong sa kaso mo sa small claims. Maaari mong tawagan ang LAFLA sa (800) 399-4529 o online sa www.lafla.org. Kung hindi makakatulong ang LAFLA, maaari ka naming bigyan ng listahan ng mga abogado na maaaring makatulong sa iyo.

