Arbitration para sa mga Consumer

Member Legal Services
Tel 213.739.8282
Fax 213.480.7724
May 13, 2003 (revised)

Karapatang sipi © 2003 CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® (C.A.R.) Pinihihintulutan lamang ang mga miyembro ng C.A.R sa pagsipi at paggamit ng materyal na ito sa hindi pang-komersyanal na kadahilanan at ang kredito ay ibibigay sa Legal Department ng C.A.R. Ang ibang reproduksyon o paggamit ay ipinagbabawal kung walang kasulatang pahintulot ng Legal Department ng C.A.R. Inirireserba ang lahat ng karapatan.

Panimula

Karaniwan sa mga transaksiyong patungkol sa bilihan ng real estate ay nagsisimula ng maayos; ang mga maliliit na bagay na karaniwang hindi napagkakasunduan ng magkabilang panig ay nadadaan sa mabuting pagkakasundo at pag-uusap. Ngunit minsan ang buyer at ang seller ay humahantong sa mga pagtatalo na hindi nila kayang bigyang solusyon.

May iba't ibang paraang maaring gamitin sa pag-resolba ng mga di-pagkakaunawaan. Isa sa mga pinakatanyag na paraan ay ang arbitration. Karaniwan sa mga kontratang pang-real estate, tulad na lamang sa mga inilathala ng C.A.R., ay nagbibigay sa magkabilang panig ng mga karapatang mamili sa pag-sang-ayong iayos ang mga di-pagkakaunawaang maaring mangyari sa pagitan nila. Ito ay magbibigay ng maikling pananaw sa ilan sa mga isyung may kinalaman sa mga pang-real estate na transaksyon na maaaring mangyari sa pagpapasya sa pag-gamit ng arbitration bilang isang paraan sa pag-ayos ng mga di-pagkakaunawaan.

Q 1. ***Ano ang arbitration?***

A. Ang arbitration ay isang terminolohiyang ginagamit sa paglalarawan sa isang uri ng pag-aayos sa mga di-pagkakaunawaang nagaganap sa labas ng sistemang panghukuman. Dito, ang magkabilang panig ay nag-bibigay ng mga argumento at mga ebidensya sa isang taong walang pinapanigan (nutral), kilala sa tawag na arbitrator o tagapamagitan, na siyang nagbibigay ng desisyon (na tinatawag na "award").

Q 2. Anu-anong uri ng mga di-pagkakaunawaan ang maaaring maresolba ng arbitration?

A. Ang arbitration ay maaring gamitin sa pagpapasya sa maraming uri ng paghahabol, kasama na ang di-pagtupad sa kontrata, misrepresentasyon at panloloko. Ngunit ang mga kasunduan ng kontratang pang-arbitration sa C.A.R, na hindi nagsasama sa mga ibang bagay sa paghahatol, tulad ng mga usapin patungkol sa hurisdiksyon sa mga maliliit na paghahabol, probate o hukuman patungkol sa pagkalugi.

Q 3. ***Paano ba ang pagsasagawa ng arbitration?***

A. Sa kadahilanang ang seleksyon ng arbitration sa pag-sasaayos ng mga di-pagkakaunawaan ay isang kontraktwal na kasunduan sa pagitan ng dalawa o higit pang mga panig, ang arbitration ay maaaring isagawa sa alinmang legal na pamamaraan na napagkasunduan ng magkakabilang panig.

Ang isang tipikal na arbitration, sa kabilang dako, ay nagsisimula sa mga partido sa arbitration agreement na pumili ng isang arbitration provider para sa kanilang di-pagkakaunawaan. Sa ilang mga sitwasyon, ito ay maaaring mangahulugan sa pagtawag sa isang pribadong arbitration service o paggamit ng tagapamagitan o arbitrator na kung saan ay pamilyar na sa magkabilang partido. Kung sakaling nakapamili na ng isang arbitration provider, isang pagdinig ay maari nang itakda. Ang pagdinig ay maihahalintulad sa isang pagdinig sa husgado, na kung saan ang magkabilang panig ay pinapayagang maghatag ng ebidensiya, tumawag at magtanong sa mga testigo, at makipagtalo sa harap ng tagapamagitan. Sa paghahanda sa nasabing

pagdinig, ang magkabilang panig ay maaaring mag-sagawa ng pag-iimbestiga (tulad ng pagkilala sa mga testigo, mangalap ng mga nararapat na ebidensiya at dokumento, atbp.) at, sa ilang mga arbitrations o paghahatol, ang magkabilang panig ay kinakailangang magbigay ng pormal na nasusulat na paglalahad o written statements sa tagapamagitan bago pa man magsimula ang pagdinig na naglalaman ng kanilang posisyon sa argumento.

Pagkatapos ng pagdinig, pansamantalang pinagpapahinga ng tagapamagitan ang magkabilang panig at pinag-aaralan ang mga inihaing ebidensya. Maaaring abutin pa ng ilang araw bago pa man magbigay ang tagapamagitan o arbitrator ng hatol o award. Sa oras na ang hatol ay maihain, maaari na itong ibigay sa magkabilang panig o partido.

Q 4. ***Paano maihahalintulad ang arbitrasyon sa litigasyon o usaping panghusgado?***

A. Ang arbitratration at litigasyon o usaping panghusgado ay nagkakakapareho sa maraming pagkakataon. Halimbawa, ang bawat panig ay maaaring pangatawanan ng mga abogado, ang tagapamagitan o arbitrator ay mayroong kakayahang magdesisyon tulad ng isang husgado o hurado, at ang award o desisyon na inihahatag ng tagapamagitan o arbitrator ay ang siyang makapangyayari para sa magkabilang partido.

Sa kabila ng pagkakatulad, mayroon ding mahalagang pagkakaiba, tulad na lamang ng ang arbitrasyon ay hindi pinangungunahan ng pormal na alituntunin ng mga ebidensya at pamamaraan na ginagamit sa mga paglilitis sa husgado. Dahil dito, ang mga pagdinig sa arbitration ay kadalasang hindi nagtatagal, at maaaring nagkakahalaga ng mas mababa kumpara sa mga paglilitis sa hukuman.

Q 5. ***Sino ang maaaring maging arbitrator o tagapamagitan?***

A. Ang batas ng California ay hindi nangangailangan ng lisensiya o sertipikasyon para sa mga tagapamagitan o arbitrator. Kaya kahit na sinong tao ay maaaring maging isang arbitrator o tagapamagitan. Ang mga pang-arbitration na kasunduan sa mga kontrata ng C.A.R ay nagsasabing ang arbitrator o tagapamagitan ay maaring isang retiradong huwes o abogado na may di bababa sa limang taong eksperyensiya sa real estate.

Q 6. ***Magkano nagkakahalaga ang isang arbitration at sino ang maaring magbayad nito?***

A. Ang halaga ng isang arbitration ay depende sa mga uri at pagkakaiba ng mga sitwasyon. Ang mga serbisyong pang-arbitration ay karaniwang nagkakahalaga ng inisyal na filing fee at karagdagang bayad kada oras para sa serbisyo ng tagapamagitan o arbitrator. Iba pang kabayarang maaaring konektado sa arbitration ay ang bayad sa abogado, discovery costs at bayad sa testigo.

Sa ilang mga kaso, ang filing fees at arbitrator fees ay hahatiin sa pagitan ng magkabilang partido. Ang panig na mayroong ibang pinagkakagastusan (tulad ng bayad sa abugado, discovery costs and bayad sa testigo) ang siyang karaniwang nagbabayad sa mga halagang ito. Ipinag-uutos ng mga kontrata ng C.A.R na ang matatalong panig ang siyang magbabayad ng ibang mga halaga at bayad sa abugado ng nanalong panig.

Q 7. ***Saan ako maaaring makakita ng mga arbitrator o tagapamagitan at serbisyo ng arbitrasyon?***

A. Ang mga tagapamagitan o arbitrators ay matatagpuan sa pamamagitan ng paghahanap ng mga numero sa inyong lokal na telephone directory (e.g, sa ilalim ng “Arbitration,” “Mediation,” or “Dispute Resolution”), sa pagtatanong o pagtawag sa mga ahensya ng gobyerno tulad ng California Department of Consumer Affairs, o sa pagtatanong sa abogado o sa isang local bar association (association for attorneys) para sumangguni. Karagdagan pa dito, karaniwan din sa mga arbitration providers ay maryoong mga Internet websites.

Q 8. ***Anu-ano ang mga kapakinabangan sa arbitration?***

A. Kung ikukumpara sa litigasyon, mas maliit na oras ang kinakailangan sa arbitration simula pa lamang sa proseso hanggang sa konklusyon. Ang progreso ng mga kaso sa korte ay maaaring umabot pa ng ilang buwan at maari rin naman ng ilan pang mga taon, di tulad ng arbitration process na maaring matapos sa

loob lamang ng ilang buwan. Ito ay makatutulong sa ilang pagdinig na magkaroon ng mas murang halaga kumpara sa litigasyon (kahit hindi ito palagiang nangyayari)

Ang arbitrasyon ay pribado at konpidensyal. Para sa mga panig o partido kung saan ang di-pagkakaunawaan ay isang sensitibong usapin at di maaaring malaman ng publiko, ang arbitrasyon ay maaring maging isang malaking kahalagahan.

Pinapayagan din sa arbitration ang pagpili ng taong mas nakaaalam upang mamagitan at magbigay desisyon sa kanilang di- pagkakaunawaan. Halimbawa, kung ang di-pagkakaunawaan ay ukol sa bilihan ng real estate, maaaring pumili ang magkabilang partido o panig ng isang arbitrator na siyang nakaaalam o eksperto sa nasabing usapin. At kung ang bawat partido o panig ay hindi nakasunod sa tamang pagpili ng isang arbitrator, maaari itong maging isang malaking hadlang sa pag-aayos ng di-pagkakaunawaan.

Q 9. ***Anu-ano ang mga hadlang sa arbitration?***

A. Ang mga panig sa isang arbitration ay walang karapatang umapela sa desisyon ng tagapamagitan o arbitrator. Kahit na ito ay kadalasang nagbibigay ng mas maliit na panahon sa pagsasaayos ng isang di-pagkakaunawaan, ito rin ay maaring maghantong sa natalong panig o partido ng walang ibang pagpipiliang paraan upang makahanap ng ibang desisyon. Ang batas ay nagbibigay ng napakalimitadong pag-aaral ng mga desisyong pang-arbitrasyon kung saan ang tagapamagitan o arbitrator ay maaaring may pinapanigan, nandaraya, o lumalabag sa ilang alituntuning pamantayan, ngunit ang ganitong pag-aaral ay bihirang tumukoy sa kagalingan (kahalagahan) ng kaso. Bukod pa dito, ang kasunduan sa pagdinig ay sumasakop lamang sa isang limitadong partido (tulad na lamang ng artikulo sa arbitrasyon sa mga kontrata sa C.A.R na nag-bibigkis lamang sa buyer at seller sa ilalim ng kontrata.) kung ang partidong nagrereklamo ay may pagtatalo sa ibang tao na maaaring may kinalaman sa di-pagkakaunawaan (halimbawa na lamang ang mga property inspectors, pest control operators, real estate brokers atbp.) maliban na lamang sa mga taong bukod na sumasang-ayon na magkaroon ng arbitrasyon, ang nagrereklamong partido ay maaaring magdala ng magkasunod na aksiyon sa korte upang makakuha ng ganap na ginhawa.

Sa kabuuan, kahit na ang arbitration ay nagkakahalaga ng mas mababa sa isang court action, hindi naman ito nagkakahalaga ng kasing baba ng inaasahan ng iba. Ang mga filing fees, kabayaran para sa mga serbisyo ng tagapamagitan o arbitrator, at ang bayad sa abogado ay maaaring may kamahalan din, depende sa piniling arbitration service, ang oras at panahong kinailangan sa pagdinig, at iba pang sanhi.

Q 10. ***Kailangan ko bang magdesisyon sa arbitration sa oras na aking pirmahan ang kontrata ng bilhihan ng real estate, bago pa man ang pagtatalo?***

A. Hindi, Maaari kang sumang-ayon na dinigin ang iyong mga hinaing matapos ito nangyari.Ngunit, sa sitwasyong ito, depende sa hinaing, ang kabilang panig ay maaaring hindi sumang-ayon na mag-arbitrasyon, kung hindi man, ang litigasyon na lamang ang huling opsiyon upang maresolbahan ang di-pagkakaunawaan.

Q 11. ***Sa huli: nararapat bang piliin ko ang arbitration sa pagsasaayos ng mga di-pagkakaunawaan?***

A. Tulad na lamang ng alin mang mahahalagang desisyon na makaaapekto sa iyong karapatang legal, kinakailangan mong mag-isip ng mabuti bago gumawa ng desisyon sa arbitration. Sa pag-sang-ayon sa arbitration, ipinapaubaya mo ang ilan sa iyong mga karapatan (hal. ang iyong karapatang umapela sa desisyon). Ang pagpapaubaya ng ganitong mga karapatan ay maaaring maging katanggap-tanggap sa iyo sa mga benepisyong katuwang ng arbitration, ngunit nasa iyo ang opsiyon. Kung kinakailangan mo ng tulong sa paggawa ng desisyon, mayroong maraming mga pagmumulan ng impormasyon na maaaring makatulong sa iyo. Karagdagan pa dito, maaaring magbigay ng gabay ang iyong abogado sa mga impormasyon tungkol sa arbitratrion.

Ang mga impormasyong napapaloob dito ay pinaniniwalaang wasto mula May 13, 2003. Ito ay ginawa upang makapagbigay ng mga kasagutan sa mga pangkalahatang katanungan at hindi naaayon na maging pamalit sa kahit na anong payong legal. Ang mga pao sa mga ispesipikong sitwasyon ay maaaring mabago depende sa pagkakaiba ng mga salik.kayat, ang mga mambabasa na may katanungang legal ay pinapayunhang humingi ng payo ng isang abogado.