Pamamagitan para sa mga Konsyumer

Member Legal Services
Tel 213.739.8282
Fax 213.480.7724
May 14, 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

Sa mga nagdaang panahon, nakita natin ang nakabibiglang paglaki ng bilang ng litigasyon. Ang paglapit sa mga hukuman upang mabigyang kasagutan ang mga di-pagkakaunawaan na karaniwan nang reaksiyon sa mga panahon ngayon. Ngunit, ang isang realidad na ang mga paghahabla ay nakapipiga sa pinansiyal at emosyunal na kalagayan ng mga nasasangkot, at maaari ring makaapekto sa ating ekonomiya sa kalaunan. Habang ang mga buyers and sellers ay karaniwang nakakapag-ayos ng mga maliliit na di-pagkakaunawaan na sumusulpot sa kanilang mga pag-uusap, nakalulungkot mang sabihin, ngunit ang mga di-pagkakaintindihang ito ay nauuwi sa mga paghahabla.

Sa kabutihang palad, mayroong mga alternatibo sa litigasyon para sa pag-sasaayos ng mga di-pagkakaunawaan. Ang Mediation o pamamagitan ang isa sa mga pinakakilalang alternatibo- isa na siyang nakakapagpababa sa oras at halaga (pang-emosyonal at pinansyal) ng magkabilang panig. sa katunayan, maraming mga kontratang pang-real estate, tulad na lang sa mga inilalathala ng C.A.R., na siyang nag-uutos sa magkabilang panig na mamagitan sa mga di-pagkakaunawaan sa pagitan nila. Ang memorandum na ito ay nagbibigay ng isang maikling pahayag ng ilang usapin na maaring mabuo sa pagpapasya sa paggamit ng mediation bilang isang paraan sa pagresolba sa mga di-pagkakaunawaan sa ilang mga pang-real estate na transaction.

Q 1. ***Ano ang Mediation o pamamagitan?***

A. Ang mediation ay ginagamit upang ilarawan ang isang di-pormal na paraan ng pag-resolba ng pagtatalo na maaaring maganap sa labas ng sistemang panghusgado. Sa Mediation, ang panig na nagrereklamo ay pinamamagitan ng ikatlong taong walang pinapanigan na tinatawag na mediator. Ang mediator ay walang kapangyarihang maghatag ng desisyon sa magkabilang panig; sa halip, ang mediator ang tutulong mag-ayos ng pag-uusap at negosasyon sa pagitan ng dalawang panig na may layuning asistihan sila na maabot ang parehong katanggap-tanggap na desisyon sa kanilang di-pagkakaunawaan.

Q 2. ***Paano nagkakaiba ang mediation sa ibang proseso ng pagresolba ng di pagkakaunawaan?***

A. Upang maintindihan kung paanong ang mediation ay nagkakaiba sa proseso ng pagresolba ng di pagkakaunawaan, makatutulong na ikumpara ito laban sa ibang katangian ng karaniwang proseso ng pagresolba ng di pagkakaunawaan sa mga panahong ito: negosasyon, litigasyon at arbitration.

Ang *Negosasyon* ay isang proseso kung sang ang mga panig o partido ay nagkikita upang pag-usapan ang pag-aayos ng kanilang di-pagkakaunawaan. Maaari itong maganap sa paghaharap ng magkabilang panig o sa pamamagitan ng isang awtorisadong representante o ng mga abogado. Ito ay karaniwang nagaganap sa labas ng sistemang panghukuman at hindi na nangangailangan pa ng alinmang pormal na alituntunin at pamamaraan.

Ang *Litigasyon* ay isang proseso kung saan ang magkabilang partido ay mag-hahain ng ebidensiya sa husgado o sa jury at maghihintay sa kanila na gumawa at magpataw ng kanilang desisyon patungkol sa nasabing pagtatalo. Ito ay pinamumunuan ng mga pormal na alituntunin at proseso ng korte at sinasabing nangangailangan ng mahabang panahon at ng malaking halaga. Sa kadahilanang ito'y isang uri ng

pagtatalo, ang litigasyon ay masasabing isang tunggalian kung saan pipiliin ang mananalo't matatalong panig.

Ang *Arbitrasyon* ay may pagkakahawig sa litigasyon sa usaping proseso ng pagtatalo, kung saan ang bawat panig ay naghahain ng mga ebidensya sa isang tagapamagitan o arbitrator na siyang nagbibigay ng desisyon patungkol sa nasabing pagtatalo. Ngunit, ang arbitration ay pribado at hindi ginaganap sa isang pampublikong lugar, o sa ilalim ng isang pormal na alituntunin at proseso ng hukuman. Upang mapilit ang kabilang panig na dinggin ang kanilang di-pagkakaunawaan, karaniwang ang magkabilang partido ay kinakailangang sumailalim sa isang kasunduang naglalayong ayusin ang sinasabing pagtatalo.

Ang *Mediation*, salungat sa Litigasyon at Arbitration sa ilang mga pagkakataon, ay sinasabing nagtataglay ng isang mahalagang pagkakaiba sa dalawa sa pagkakaroon nito ng prosesong di nangangailangan ng alinmang pagtatalo. Ito ay, sa dalawang panig na hindi na kinailangan pang pagtalunan pa ang kanilang mga tayo sa kaso at ang pagbibigay ng karapangyarihan sa isang tagapamagitan, sa halip, ang tungkulin ng Mediator ay ang gabayan ang dalawang panig o partido na makamit ang karampatang resolusyon ng kanilang alitan at di-pagkakaunawaan.

Q 3. ***Ano ang mga kahalagahan ng mediation?***

A. Ang Mediation ay isang nakikibagay na sistema ng resolusyon sa isang pagtatalo na maaaring magamit upang maresolbahan ang karamihan sa mga uri ng di-pagkakaunawaan. Nagagawa ng mediation na makapagtulungan ng bawat isa at panatilihing makontrola nila ang mga paggawa ng mga disisyon (karaniwan itong di-nangangailangan ng abogado, hukom, arbitrators o tagapamagitan, at mga pormal na mga alituntunin at prosesong panghukuman). At sa kadahilanang ang mediation ay isang sistemang di kinakailangan ng pagtatalo, ito ay kadalasang nagreresulta sa pagkapanalo o "win-win" at pagkakaintindihan ng dalawang partido, di tulad ng sa litigasyon at arbitration na kung saan makikilala kung sino ang lamang at siyang natalo sa nasabing argumento. Isa pa sa kagandahan sa Mediation, ito ay isang pribado at konpidensyal na proseso; ang pag-uusap at pag-sang-ayon na resulta ng mediation ay hindi bahagi ng talang pampubliko di tulad ng sa litigasyon.

Q 4. ***Paano ba ang pagsagawa ng mediation?***

A. Ang isang kabutihan sa mediation ay sa hindi nito pangangailang gumamit ng isang uri ng pangkat ng mga alituntunin at proseso. Ngunit mayroon ding tinatawag na "tipikal" na mediation. Ang isang tipikal na mediation ay nagsisimula sa isang mediator kung saan ipinakikilala nito ang kaniyang sarili sa bawat panig at ipapaliwanag nito kung paano ang magiging proseso ng mediation. Pagkatapos ay titingnan at pag-aaralan ng mediator ang kanilang mga inihaing dokumento, tulad na lamang ng pagiging konpidensyal ng nasabing kasunduan na sinang-ayunan at pinirmahan ng magkabilang partido bago pa man ang paghaharap para sa mediation. Kapag nasimulan na ang mga unang hakbang para sa proseso, bibigyan ng oras ang bawat panig na ihayag ang kanilang mga katayuan sa nasabing pagtatalo. Ayon sa istilo ng mediator o sa kahilingan ng bawat panig, maaaring papaghiwalayin ng mediator ang bawat panig at kaharapin sila ng solo. Ang ilang mediator ay hindi pinaghihiwalay ng mga partido maliban lamang kung mayroong pang mga partikular na damdamin o isyu na hindi pa naipahiwatig na kinakailangang pang ayusin ng kumpidensyal.

Sa oras na ang bawat partido ay nakapagpahayag na ng kanilang pananaw ukol sa nasabing pagtatalo, tutulungan na sila ng mediator na tukuyin ang mga bagay na kanilang pinagkakasunduan at hindi mapagkasunduan. Hindi sasabihin ng mediator kung paano nila dapat resolbahin ang kanilang pagtatalo. Kapag naabot na nila ang kasunduan, aasistihan sila ng mediator na maisulat sa papel ang kanilang pinagkasunduan

Q 5. ***Sino ang maaring maging mediator?***

A. Ang batas ng California ay hindi nangangailangan ng lisensiya o alinmang cetification para sa mga mediator o tagapamagitan. Kayat kahit na sinong tao ay maaaring maging isang mediator o tagapamagitan. halimbawa, maaaring maging mediator ang isang rabbi o pari o isang kapitbahay. Ngunit, karaniwan sa mga mediators ay mga propesyunal na nagkaroon na ng pagkakataong makilahok sa mga training programs, mayroong mga sertipikasyon sa kolehiyo o isang private mediation group, at mayroon nang eksperiyensya sa pag-aayos ng ilang mga di-pagkakaunawaan.

Q 6. ***Magkano ang kaukulang kabayaran sa mediation at sino ang maaairing magbayad nito?***

A. Ang mga gastusin sa mediation ay naaayon sa iba't ibang kadahilanan. Halimbawa, maraming sangay ng pamahalaan ang nag-iisponsor sa mga programa patungkol sa mediation para sa publiko na ibinibigay ng walang bayad o sa maliit na halaga lamang. Ngunit mayroon din naman mga pribadong mediation at mediation services na ibinibigay sa publiko. Ang halaga ng pribadong mediation ay maaring magkaiba ngunit tipikal na kinapapalooban ng initial filing or processing fee at ang hourly fee para sa serbisyo ng mediator, na maaring magkaiba depende sa mediator o mediation services, sinumang nangangailangan ng mediation ay nararapat na magkumpara ng mga halaga ng mga mediation providers at ng kanilang halaga sa kanilang pagpili ng mediation service. Karaniwan, ang mga partido ay sumasang-ayon sa paghahati ng halaga ng mediation sa pagitan ng kani-kanilang mga panig.

Q 7. ***Saan ako maaaring humanap ng mediation at mediation services?***

A. Ang mga mediators at mediation services 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 (asosasyon ng mga abugado) para sumangguni. Karagdagan pa dito, karaniwan sa mga mediation providers ay maryoong mga Internet websites.

Q 8. ***Paano kung hindi maiayos ng mediation ang aking ipinagtatalo?***

A. Kahit na ang mediation ay sinasabing matagumpay, sakaling hindi nito kayang maiayos ang kahit na anong pagtatalo, ang magkabilang panig o partido ay maaari pa ring mamili ng alinmang sistema o paraang angkop sa kanilang sitwasyon upang maiayos ang kanilang di-pagkaakunawaan. Halimbawang ang bawat panig ay pumasok sa isang arbitration agreement, maaari pa rin nilang isagawa ang arbitration. Sa kawalan ng isang arbitration agreement, maaari rin namang gumamit ang bawat partido ng proseso ng litigasyon.

Sa anumang pagkakataong ang mediation ay hindi maging sapat sa pag-sasaayos ng nasabing mga di-pagkakaunawaan, ito ay maaari pa rin namang maging isang epektibong pamamaraan sa pagpapaliit sa mga usaping pagtatalo, paraan upang mabigyang laya ang bawat panig na ipahayag ang kanilang saloobin at paraan upang tulungang maging mas epektibo ang mga susunod pang mga kaso at usaping kaugnay nito.

Ang mga impormasyong napapaloob ditto ay pinaniniwalaang wasto mula May 14, 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.