

Pansakahang Pangungupahan

(Agricultural Leasehold)

Produced by:

Bureau of Agrarian Reform Information and Education (BARIE)
Communications Development Division (CDD)

July 2007

REFERENCES:

Barte, Recaredo P. Laws on Agrarian Reform with Commentaries.

DAR. Administrative Order No. 6, S. 2003

DAR-PPLAO/BARIE. BATAS: Patnubay na Aklat ng mga Paralegal sa Batas ng Repormang Agraryo, Vol. 4 (Agricultural Leasehold: Mga Potensyal at Peligro). 2003.

German, Milagros A. Share and Leasehold Tenancy. 1995. p.13

RA 6657 and RA 3844

- ♦ **Sapat (Adequate)** - sapat dapat ang ebidensya upang masuportahan nito ang isang desisyon. Hindi magiging substansyal, malakas at positibo ang isang ebidensya kapag hindi ito makapagbibigay ng pundasyon kung saan maaaring maresolba ang isyu. Hindi rin magiging makatwiran at kapani-paniwala ang isang konklusyon tungkol sa mga pangyayari kung hindi naisasaalang-alang ang mga ebidensya ng kalaban.

Ano ang “agricultural year” ?

Ito ang panahong kinakailangang patubuin at palaguin ang isang produktong agrikultural. Kasama dito ang paghahanda ng lupa, pag-aararo, pagtatani, pag-aani, at pag-giik ng mga pananim. Sa mga pananim na may higit sa isang pag-aani mula sa paghahanda ng lupa hanggang sa unang pag-aani at sa mga susunod pang pag-aani mula sa pananim.

Sa parehong kalagayan, maaaring maging mas maikli o mas mahaba ang isang taong pananakahan sa kalendaryong taon. [RA 3844, Sek. 166 (4)]

Ano ang “Agricultural Tenancy” ?

Ang “agricultural tenancy” ay tumutukoy sa isa o higit pang uri ng pagsasaayos ng mga karapatan sa pagmamay-ari, pamamahala, gamit ng lupa at ng mga obligasyong nakakabit dito.

Ayon sa batas ito ay:

- ♦ Pisikal na pamumuhay ng isang tao sa lupang pang-agrikultura;
- ♦ Pagmamay-ari o legal na pag-aari ng iba;
- ♦ May layunin na magkaroon ng produksyong pang-agrikultura;
- ♦ Mayroong personal na paglilinang at pagbubungkal ng kasama o katulong ang pinakamalapit na miyembro ng pamilya sa paglinang ng lupa;
- ♦ May pagsang-ayon sa hatian ng ani at legal na umaangkin o may-ari ng lupa (Maylupa); at
- ♦ May pagbayad ng upa sa halagang itinakda alinman dito: salapi, produkto, o pareho. [R.A. No. 1199 (1954) Sec.3 and *Gelos vs. CA*, 208 SCRA 608 (1992)]

Ang sistemang “Share Tenancy” lang ba ang kaisa-isang uri ng “agricultural tenancy” ?

Hindi. Ang “agricultural tenancy” ay nauuri sa sistemang “Share Tenancy” at sistemang “Leasehold Tenancy”. [M.A. German, *Share and Leasehold Tenancy*, p.13 (1995)]

Ano ang pagkakaiba ng Sistemang “Share Tenancy” sa Sistemang “Leasehold Tenancy”?

Paghahambing sa Dalawang (2) Sistema

Aspeto	Share Tenancy	Leasehold Tenancy
Kontribusyon: ♦ Maylupa	♦ Lupa at iba pang kontribusyon	♦ Lupa lang
♦ Kasamà	♦ Paggawa/trabaho at iba pang kontribusyon	♦ Lahat ng gamit pamproduksyon at gastos sa paglilinang
Pamamahala/Pangangasiwa	♦ Kasamà at Maylupa	♦ Kasamà ♦ Ang Maylupa ay mayroon lamang k a r a p a t a n g mag-inspeksyon
Konsiderasyon	♦ Ang ani ay hinahati ayon sa laki ng kontribusyon	♦ Halagang itinakda alinman sa salapi, produkto, o pareho
Pagmamay-ari ng ani o produkto	♦ Pag-aari pareho ng Kasamà at Maylupa ang ani/produkto ayon sa laki ng ibinahagi ng isa’t isa	♦ Ani/produkto ay pag-aari lamang ng Kasamà at ang tangi niyang obligasyon ay magbayad ng upa
Proteksyon ng Kasama	♦ May kasiguruhan ang panunungkulan	♦ May kasiguruhan ang panunungkulan

Kailangan ba ng kautusan ng korte upang tapusin ang “leasehold relations dahil sa kusang pagsuko ?

hindi na kailangan ang pahintulot ng korte kung may kusang pagsuko ng naganap. Nasa panahong ito kung kailan maaaring pabayaan ang mga pananim, mamatay at matuyo ang mga irigasyon, o pagkabigong maglagay ng pataba o pamatay-insekto sa mga halaman kaya hindi makapag-ani. *(Recaredo P. Barte, Laws on Agrarian Reform with Commentaries)*

Ano ang substanyal na ebidensya?

Ito ay katibayang kinakailangan upang masuportahan ang alegasyon ng isang partido. Sinasabi ng prinsipyong wastong proseso na ang katibayan ay kinakailangang susbtansyal at patungkol ito sa dami o bigat na nag-uugnay ng katibayan na tatanggapin ng isang taong makatwiran ang pag-iisip para suportahan ang isang konklusyon. *(Sek. 5, Rule 133, Revised Rules on Evidence)*

Ano-anu ang mga elemento ng substansyal na ebidensya ?

- ♦ **Pagkakaugnay (Relevancy)** — kailangang may kinalaman ang ebidensya sa pinagtatalunang kaso. Ang ebidensya ay kailangang makatwiran, mahalaga at sapat na makakatulong sa imbestigasyon ng kaso. Masasabing hindi kaugnay ang ebidensya kung hindi ito bahagi ng reklamo. *(Sek. 4, Rule 128)*
- ♦ **Makatwirang pag-iisip (Reasonable mind)** - ang mga napatunayang pangyayari ay katanggap-tanggap ng mga makatwirang tao sa araw-araw nilang pamumuhay.

Ano ang kusang pagsuko ?

Ang kusang pagsuko ay:

- ♦ Desisyon na ibalik ng kasamá ang lupa at abandonahin ang kanyang karapatan
- ♦ Na ang kasamá ay hindi hinihikayat ng may-ari ng lupa na ibalik ang lupa

Anu-ano ang mga pangunahing elemento ng kusang pagsuko ?

Katulad ng pag-abandona, ang esensyal na elemento ng kusang pagsuko ay ang mga sumusunod:

- ♦ Intensyon na pag-abandona; at
- ♦ Pisikal na pag-abandona (*Montemayor, 1st ed., 1964, p. 232*)

Bakit ipinagbabawal ang kusang pagsuko habang panahon ng pagtatrabaho ?

Upang maiwasan ang pinsala sa may-ari ng lupa at hindi masira ang lupa at pananim, ipinagbabawal sa umuupa/kasamá ang pagsuko ng lupa sa katapusan ng taon ng pananakahan o patapos na ang pagtatrabaho.

Aspeto	Share Tenancy	Leasehold Tenancy
Pasabi ng pag-ani	♦ Kailangan ang pasabi sa nagmamay-ari ng lupa kung kailan ang pag-aani	♦ Kasamá ang nagsasabi kung kailan ang takdang panahon ng pag-aani, hindi na kailangang magpasabi sa May-ari ng lupa
Negosasyon sa mga Miller/ Processor	♦ Maaaring maging kinatawan ng Kasamá ang maylupa	♦ Tanging ang Kasamá lamang ang makikipag-pulong o makikipag-negosasyon

(Santos, *Code of Agrarian Reforms of the Philippines, RA 6389*)

Paano binalangkas ang mga batas ukol sa upahan ?

Ang mga batas ukol sa upahan/buwisan ay binalangkas mula sa opsiyonal na eleksyon (pagpili) at limitadong operasyon tungo sa sapilitan at komprehensibong aplikasyon:

Mga Batas sa Upahan/ Buwisang Agrikultural	Paglalarawan	Pangunahing Probisyon	Mga Implikasyon
Republic Act No. 1199 — Sec. 14, Aug. 30, 1954	Patungkol sa pamamahala sa ugnayan sa pagitan ng may-ari ng lupa at kasamá sa mga lupaing agrikultura.	♦ Nagkaroon ng karapatan ang mga kasamá na piliin ang sistemang upahan sa lahat ng uri ng lupaing pang-agrikultura	♦ Nagkaroon ng kaganapan ang upahan sa pagpili ng kasamá.

Mga Batas sa Upahan/ Buwisang Agrikultural	Paglalarawan	Pangunahing Probisyon	Mga Implikasyon
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ang mga kasamà ay nagtamo ng karapatan na magpalit ng isang anong hatian patungo sa ibang hatian. 	
Republic Act No. 3844 —Sec. 4, Aug. 8, 1963	Batas na kinikilalang Agricultural Reform Code	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pinawalang bisa ang partihang agrikultural sa mga lupaing palayan at maisan. ◆ Nagtatag ng mga salik at pormula para sa pagtiyak at pag-ayos ng upa sa mga piling produkto. ◆ Upa sa lupa ay tinakda sa 25% para sa mga piling produkto gaya ng mais at palay. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Naging ilegal ang Sistemang Partihan
Republic Act No. 6389 —Sept. 10, 1971	Batas na sumusog sa R.A. 3844 o Code of Agrarian Reform of the Philippines	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Tahasang paglipat/pagsasailalim ng sistemang partihan sa Buwisang Kautusan. Ang personal na paglilinanng/pagsasaka ng May-lupa ay hindi dahilan upang putulin ang sakahang ugnayan at mapaalis ang Kasamà. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pinaiiiral ang buwisang pamamaraan ng batas, ito man ay sa salita o isang kasulatan, tahasan, o nababasa sa mga kilos.

Anu-ano ang elemento ng pag-abandona ?

Ang pag-abandona ay may dalawang esensyal na elemento:

- ◆ Intensyon na mag-abandona; at
- ◆ Pisikal na pag-abandona

Kailan maaaring kasuhan ng pag-abandona ang umuupa/kasamà ?

Ang umuupa/kasamà ay maaaring kasuhan ng pag-aabandona kung (RA 1199, Sek. 9):

Lessee o ang umuupa/kasamà ay nangontrata ng iba pang kasama ng walang pahintulot ng may-ari ng lupa at ililipat ang lahat o bahagi ng hawak na lupa ng kasama sa panahong mas maikli sa nakasaad sa kontrata.

Intensyon na iwanan ang lupa at kanyang mga karapatan at interes dito ng walang pahintulot ang may-ari ng lupa

Evidence — ang ebidensya ay sapat upang patunayan na nagkaroon ng aktwal at kusang loob na magdesisyon na iiwanan na ng umuupa/kasamà ang pagsasaka at mga karapatan niya dito.

Anu-ano ang mga dahilan na maaaring magpatalsik sa kasamá ayon sa batas ?

Order — kautusan ng DAR na ang lupa ay mas angkop para sa ibang gamit

Failure — hindi paggamit ng mga napatunayang pamamaraan sa pagsasaka

Failure — pagkabigong pagbayad ng upa sa tamang oras

Employment — pagkuha ng kasamang magsasaka/pagsangla ng mga karapatan

Non-compliance — hindi pagsunod sa mga patakaran at alituntunin ng kontrata

Substantial damage — matinding pagkasira ng lupa o iba pang kagalingan sa lupa ng kagagawan ng umuupa/kasamá

Expectations and arguments — hindi nasunod ang mga alituntunin at napagkasunduan sa pangangalaga ng lupa at mga pananim

Ano ang pag-abandona ?

Ito ay ang sadyang hindi pagtupad ng kasamá ng kanyang obligasyon na sakahin, linangin at patabain ang lupa para lumago at magbunga ang pananim, o hindi gamitin ang lupa para sa anumang pang-ekonomiyang layunin sa loob ng dalawang taon. [DAR AO No. 2, (1994) part II, item C]

Mga Batas sa Upahan/ Buwisang Agrikultural	Paglalarawan	Pangunahing Probisyon	Mga Implikasyon
Republic Act No. 6657— Sec. 12, June 15, 1988	Comprehensive Agrarian Reform Law	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Inatasan ang DAR na tiyakin at isa-ayos ang takdang upa sa lahat ng uri ng lupang pang-agrikultura batay sa mga itinakda ng RA 3844 ♦ Taha sa ng ipinawalang bisa ang lahat ng paglilibre mula sa kintusan ♦ Lahat ng mga partihang ani ng kasamà ay kaagad naging mga upahang magsasaka mula noong June 15, 1988, meron man o walang kasunduang upahan na naitatag. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Sinaklaw ang lahat ng uri ng lupa ng agrikultural na may Kasamà na di kasali ang nasasakop ng sistemang kintusan/ buwisan. ♦ Mas pinatatag ang seguridad sa pananatili sa lupa.

Paano nagkaiba ang “agricultural tenancy agreement” sa “contract of employment” ?

Ang “agricultural tenancy agreement” ay nauukol sa pag-gamit ng lupaing agrikultural samantalang ang “contract of employment” ay ukol sa pagkakaloob at direktang pagbayad sa serbisyong paggawa.

Kinikilala pa rin ba sa batas ang “share tenancy” ?

Hindi na. Ito ay pinawalang bisa dahil ito’y labag sa patakarang pampubliko. Ang tanging relasyong pang-agrikultura na kinikilala ng batas ay ang Sistemang Kintusan o “Leasehold Tenancy”. [R.A. 1199, Sek. 32 ay pinawalang bisa ng R.A. 3844 (1963) at pinagtibay ng R.A. 6389, Sek. 4]

Bakit labag sa Patakarang Pampubliko ang “share tenancy”?

Ang sistemang “share tenancy” ay sinasabing labag sa Patakarang Pampubliko dahil sa mga sumusunod: (*Mensaheng Lehislatibo ni Pres. Diosdado Macapagal sa Land Reform*)

Patakarang Pampubliko— isang prinsipyo ng batas na nagsasabing walang sinuman ang maaaring gumawa ng isang bagay na labag sa batas at maaaring makasama sa publiko. (*Ferrazillini vs. Gsell, 34 Phil 711*)

Immediate termination — agarang pagtatapos ng ugnayan ng umuupa/kasamá (*RA 3844, Sek. 28*)

Abandonment — pag-abandona ng umuupa/kasamá na lingid sa kaalaman ng may-ari ng lupa

Lessee’s voluntary surrender — kusang pagsuko ng lupa ng umuupa/kasamá na may kasamang nakasulat na abiso tatlong buwan bago tapusin ang ugnayan (*RA 3844, Sek. 8*)

Kailangan ba ng pahintulot ng korte upang matapos ang “leasehold contract” ?

Hindi. Sa pangkalahatang alituntunin, hindi kailangan ang pahintulot ng korte upang matapos ang “leasehold contract” maliban na lamang sa mga sumusunod:

- ♦ Pagpapatanggal sa kautusan ng korte sa ilalim ng Sek. 36 ng RA 3844; at
- ♦ Pagpalit-gamit ng lupa

Kailan masasabi na legal ang pagkakatanggal ng umuupa/kasamá ?

Legal ang pagkakatanggal ng umuupa/kasamá kung:

- ♦ Pinahihintulutan ng korte
- ♦ Ang desisyon ay naging pinal at isinakatuparan
- ♦ Nakasaad ang mga kadahilanan sa sinusugang Sek. 36 ng RA 3844

Maaari bang tapusin ang “leasehold contract” anumang oras kung walang itinakdang panahon ?

Hindi. Kung walang pinagkasunduan na takdang panahon, ang mga patakaran ng kontrata ay magpapatuloy hanggang dumating ang panahon na ang dalawang panig ay parehong magpasya na palitan ang kontrata.

Maaari bang taasan ng may-ari ng lupa ang upa kapag natapos na ang kontrata ?

Hindi. Walang karapatan ang may-ari ng lupa na taasan ang upa kapag natapos na ang kontrata. (RA 3844, Sek. 16)

Anu-ano ang mga gawain na maaaring magresulta sa pagtatapos ng “leasehold relation” ?

Judicial ejectment — pagpapatalsik sa umuupa/kasamá sa mga dahilang nakasaad sa Sek. 36 ng RA 3844

Understanding — unawaan o parehong pagpayag ng dalawang partido

Death — pagkamatay o pagkawalang-kakayahan ng umuupa/kasamá at walang tagapagmana (RA 3844, Sek. 8)

Individual/personal — indibidwal o personal na pagbili ng umuupa/kasamá sa lupa

Conversion — pagpalit-gamit ng lupa sa hindi pang-agrikulturang layunin [RA 3844, Sek. 36 (i) na sinusugan ng RA 6389 (1971)]

Share - ang tanging hati o parte ng Kasamà ay ang kanyang serbisyo/trabaho lamang

Holder/Owner - may-ari ng lupa ang may kontrol sa kapital at ibang kailangan sa produksyon

Agreement/Terms - dinidiktahan ng may-ari ng lupa ang mga kondisyones ng kasunduan

Requirement - ang mga hinihingi ng may-ari ng lupa ay maaaring maging hindi makatarungan

Effective Farming Operations - nangangailangan ng pagpapatibay ng maylupa na siya ring nagpapautang

Conditions- ang kalagayan ng mga kasama ay larawan ng kahirapan, walang pag-unlad, at kawalang pag-asa

Rental of Farm Implements/Production Inputs (Kabayaran sa mga kagamitang pangsakahan) - ay tinatakda ng may-lupa at binabayaran ng mataas na interes

Over-dependence (Sobrang Pagsandig) - sobrang nananangan ang mga kasamà sa may-ari ng lupa

Produce - ani ng kasamà ay hinahati ayon sa mga tukoy na kontribusyon

Pernicious practices – mga nakasasamang palakad gaya ng pagpapautang na may mataas na interes ay labag sa karapatang pantao ng kasamà

Exploitation – pang-aabuso ng maylupa at mga middlemen

Rendering of extra services – pagpapagawa ng dagdag na trabaho sa mga kasamà at kanilang pamilya, may kabayaran man o wala, na labas na sa kanilang obligasyon

Bakit umiiral pa rin ang sistemang “share tenancy” gayong ito’y labag sa batas ?

Umiiral pa rin ang sistemang “share tenancy” dahil sa mga sumusunod na kadahilanan:

- ♦ Hindi naging matagumpay ang pagpapatupad ng sistemang “leasehold”;
- ♦ Naantala ang pagpapatupad ng mga Batas pansakahan dahil na din sa kakulangan ng pondong galing sa gobyerno; [*Primer on Agrarian Reform, Ministry of Agrarian Reform, 10 (1980) and Conrado Estrella, Tenant Emancipation in the Philippines, 3 (4th Ed., 1981)*].
- ♦ Malakas na pagtutol ng mga panginoong maylupa; at
- ♦ Hirap na maipatupad ang operasyon ng paupa dahil nangangailangan ito ng malaking pondo para sa superbisyon. (*James Putzel, A Captive Land, 138*)

Ano ang magiging basehan sa pagpili ng bagong uupa kung nabigo ang may-ari ng lupa na gamitin ang kanyang karapatang pumili sa loob ng itinakdang panahon ?

Kung ang may-ari ng lupa ay nabigong pumili sa loob ng dalawang itinakdang panahon, ang basehan ay magiging ayon sa pagkakasunod-sunod na prayoridad sa mga tagapagmana na itinakda ng batas. Ang namanang karapatan ay ang pagsaka sa lupa. (*RA 3844, Sek. 9*)

Next — susunod na pinakamatandang direktang kamag-anak sa dugo sa pagkakasunod-sunod ng mga kwalipikadong tagapagmana (Pangatlong prayoridad)

Eldest — pinakamatandang direktang kamag-anak (Pangalawang prayoridad)

Widow/widower — biyudo o biyuda (Unang prayoridad)

Legal ba ang pagkapili ng tagapagmana kahit hindi niya kaya ang magsaka o magtrabaho sa lupa dahil sa murang gulang o iba pang dahilan ?

Ang pagpili ay legal kung gagawin ayon sa prayoridad na itinakda ng batas. Kung may tagapag-alaga ang bata, legal man o natural, siya ang magsasagawa ng pagsasaka hanggang umabot sa legal na gulang ang bata.

Anu-ano ang mga dapat isaalang-alang sa pagsuri ng “leasehold contract” ?

Maaaring mag-utos ang DAR na magsagawa ng paulit-ulit na pagsusuri at pag-aayos ng upa para sa lahat ng paupahan anupaman ang mga tanim nito. Ang pagsuri sa paupahan ay naktutok sa mga sumusunod:

Impact — epekto ng paupahan sa kalidad ng buhay ng mga benepisyaryo at sa pagka-produktibo ng lupa

Rate — bilang ng pagsunod sa kasunduang paupahan

Effect — epekto sa paggamit ng pataba at iba pang gastusin sa ani at ang epekto nito sa paupahan

Paano nasisiguro ang pagpapatuloy ng “leasehold relation” ?

Para masiguro ang pagpapatuloy ng “leasehold relation”, nagtatag ng mga patakaran at gabay para sa mga sumusunod na sitwasyon (RA 3844, Sek. 16) :

Death — pagkamatay o pagkawalang-kakayahan ng umuupa o may-ari ng lupa hangga’t may legal na tagapagmana;

Expiration — pagtatapos ng kontratang paupahan;

Non-payment — hindi pagbayad ng upa dahil sa 75% na pagkasira ng pananim dala ng kalamidad o di-inaasahang pangyayari;

Transfer or sale — paglipat o pagbenta ng legal na pagmamamay-ari ng lupa

Anu-ano ang mga elemento ng legal na ugnayang pakikipanakahan?

Upang magkaroon ng isang legal na ugnayang partihan/kasama, kailangan ang mga sumusunod na elemento:

Consent- pagkakasundo sa pagitan ng mga partido, sa salita man o kasulatan, hinahayag o nababasa sa kilos

Owner- ang maylupa- isa sa mga partido

Must be agricultural- kailangan ang lupa ay pang-agrikultura

Personal cultivation- ang kasama ay personal na naglililang sa lupa katulong ang mga miyembro ng kanyang pinakamalapit sa sambahayang sakahan

Agricultural production- ang punong layunin ay upang magkaroon ng produksyong pang-agrikultura

Compensation- pagbabayad sa upa maging ito ay ani o lupa

Tenant- ang Kasama o ang isa pang partido

Ano ang layunin ng sistemang “leasehold” ?

Layunin nito na proteksyunan at pag-ibayuhin ang pananatili sa panunungkulan at ekonomikal na katayuan ng kasama sa mga lupang pang-agrikultura sa loob ng mga nalabing sukat o retensyon erya at mga lupang hindi pa saklaw ng CARP. (AO No. 6, S. 2003)

Ano ang basehan ng pagtatag ng “leasehold relation” ?

Ang upahan/buwisan ay itinatag ng:

- ♦ Batas
- ♦ Pagkakasundo ng kasamá at may-ari ng lupa. Ang kasunduan ay maaaring sa pamamagitan ng salita, kasulatan, tahasan o nababasa sa kilos. (R.A. 6389, Sek. 5)

Ano ang kahalagahan ng “agricultural leasehold relation” ?

Ang upahang pakikipanakahan ay sumasalamin sa relasyong pang-sosyal kung saan nagkakaroon ng pagbabalanse sa mga karapatan at interes. Kinakailangang personal ang kahalagahan nito. Hindi ito maaaring gamitin ng ibang tao bukod sa nagpapapaupa at umuupa. (R.A. 3844 Sek.6)

May katangiang *in rem* o totoong ugnayan ang paupahan dahil ang mga karapatan at obligasyon ay nakakabit sa lupa at hindi ito basta-basta mawawala kahit pa mamatay o nawalan ng kakayahan ang alinman sa mga partido, o di kaya ay matapos ang kasunduan, o magpalit ng may-ari sa lupa.

Ang mga tagapagmana ng pinaglipatan ng lupa ay humahalili sa lahat ng mga karapatan at obligasyon ng dating may-ari ng lupa sa kanyang kasama. Ang ugnayang buwisan ay di natatapos sa pagbago ng may-ari ng lupa. (R.A. 3844, Sek. 10)

Nagpapapaupa—maaaring ang may-ari, legal na umaangkin, usufraktuari, o awtorisadong kinatawan sang-ayon sa kahulugan ng Batas Sibil.

Umuupa— taong personal na nagbubungkal/naglilininang sa lupa katulong ang mga miyembro ng kanyang pinakamalapit na sambahayang sakahan.

Malaya ba ang kasamá at may-ari ng lupa na magkasundo sa anumang mga patakaran na gusto nila ?

Oo, basta’t ang mga ito ay hindi labag sa batas, moralidad at pampublikong patakaran. (RA 3844, Sek. 15)

Paano nagiging labag sa batas ang isang “leasehold contract” ?

Ang isang kontrata ay itinuturing na labag sa batas at moralidad kapag ang umuupa o kasamá ay sapilitang pinagbabayad o pinagagawa ang mga sumusunod (RA 3844, Sek. 15):

Excess payment — sobra ang upa at hindi ang patas na halaga ng pag-arkila ng mga hayop at gamit pansaka na pagmamay-ari ng may-ari ng lupa o kahit kanino;

Xtra rent — labis ang upa sa itinatakda ng batas;

Compelled hiring — sapilitang pag-upa ng hayop at gamit pansaka mula sa may-ari ng lupa o ibang tao, o tindahan/negosyo ng may-ari ng lupa o ibang tao;

Endorse/accept — ilipat o tanggapin ang isang utang o bayaran ang isang utang ng produkto;

Shoulder any fine — akuin ang mga multa, pagbabawas at mga bubuwisang halaga;

Serve — manilbihan o gumawa ng trabaho, may bayad man o wala, bukod sa kanyang tungkulin at obligasyon bilang umuupa/kasamá;

Anu-ano ang mga mahahalagang bagay na kailangang isaalang-alang sa paggawa ng isang “leasehold contract” ?

Ang “leasehold contract” sa pagitan ng kasamá at may-ari ng lupa ay ang mga sumusunod:

Contains the agreement – naglalaman ng kasunduan at mga patakaran ng mga partido na namamahala sa kanilang ugnayan

Only limited – limitado lamang sa isang tukoy na lugar na naitakda sa kontrata

Not contrary to laws – hindi labag sa batas, moralidad o pampublikong patakaran (*RA 3844, Sek. 15*); walang bayad o selyo

Tenancy Contract – ang kontrata ay permanente ayon sa intensyon ng mga partido at kasunduan nila pagkapwesto ng kasamá sa lupa

Registered copy – ang rehistradong limang (5) kopya ng kontrata ay nakasulat sa salitang alam ng may-ari ng lupa at kasama o kanilang kinatawan

Agreement – ang kasunduan ay nakabatay sa prinsipyong “ang kalooban ng mga partido, ay ang batas ng kanilang kontrata”; nirerespeto ang umiiral na kasunduang paupahan kung ang napagkasunduang bayad sa upa ay hindi lumampas sa itinakda ng batas

Contract – ang kontrata ay ebidensya ng napagkasunduan ng mga partido

Terms and Conditions – maaaring magbago ang mga patakaran at kondisyones pero hindi ang ugnayang paupahan

Bakit hindi nahahati (indivisible) ang pakikipanakahan ?

Hindi nahahati (indivisible) ang pakikipanakahan dahil itinakda sa batas ang limitasyon sa ugnayan sa pagitan ng dalawang partido lamang. Kabilang sa mga limitasyong ito ang sumusunod:

- ♦ Ang taong naglalaan ng lupa bilang may-ari, nagpapaupa, usufraktuari, o legal na umaangkin; at
- ♦ Ang kasamá o taong personal na nagbubungkal sa lupa katulong ang mga pinakamalapit na miyembro ng sambahayang sakahan.

Indivisible— ipinagbabawal ng batas ang magkaroon ng dalawa o higit sa dalawang Kasamá sa isang lupa upang ito’y hawakan, linangin, o gamiting pareho.

Paano magiging legal ang “tenancy relationship” ?

Ang “tenancy relationship” ay di lamang nakasalalay sa kung ano ang totoong ginagawa ng kasamá sa lupa. Ang kasamá/partihan ay isa ring legal na ugnayan sa pagitan ng kasama at may-ari ng lupa. Kailangan din ang sumusunod: (*Gelos vs. CA 208 SCRA 608, 1992*)

Agreement in Written Form (Kasunduang nakasulat)

Intent of the Parties (Layon ng mga Partido)

Mutual understanding when the farmer is installed (Kasunduan kapag nailagay na sa pwesto ang Kasamá)

Kung ang isa sa mga elemento ng buwisan/kintusan ay wala, legal pa rin ba ang ugnayang pakikipanakahan ?

Hindi. Kapag kulang ng kahit isa lamang sa mga elemento, hindi na magiging tunay at legal o *de jure* na kasama ang okupante, naglilintang, o nagtatanim. Hanggat hindi napapatunayang legal ang katayuan ng isang kasamà, wala siyang seguridad sa paghawak ng lupa at hindi siya saklaw ng mga Batas Pananakahan. [Caballes vs. DAR, 168 SCRA 254 (1988)]

Bakit kinakailangan ang pahintulot ng may-ari ng lupa para maitatag ang ugnayang kasamà ?

Ayon sa batas, ang may-ari ng lupa ang may karapatang mamili ng kanyang kasamà. Sa dahilang ito, ang isang ugnayang kasamà ay maaari lamang maitatag sa pamamagitan ng mga legal na pamamaraan at hindi sa pamamagitan ng panloloko, pamimilit o pagkukuwanri. Walang ugnayang kasamà na naitatag kapag walang paalam ang nagsasaka sa lupa. [Rosario vs. Barozo, CA-GR No. 37068-R, Mar. 28, 1967; Tiongson vs. CA, 130 SCRA 482])

Konsent- pagkakasundo sa pagitan ng mga partido, sa salita man o kasulatan, tahasan o nababasa sa kilos.

Bakit mahalagang obligasyon ang personal na pagbubungkal/paglilintang ?

Sapagkat ang taong hindi nagtatrabaho o nagsasaka sa lupa ay hindi maaaring ituring na kasamà.

Explain — ipaliwanag ang nilalaman ng kontratang paupahan

Register — patala ang kasunduang paupahan sa Tanggapang Pambayan ng Ingat Yaman

Bakit 25% lamang ang hati ng maylupa at 75% ng netong produksyon ang sa kasamà ?

Ang mga hatian na ito ay naitakda batay sa mga sumusunod:

- ♦ Malaki ang ipinagkaloob ng kasamà sa pag-ani ng mga pananim o bungang kahoy sa pamamagitan ng pagbigay ng trabaho, kapital at iba pang mga gamit sa pagsasaka
- ♦ Lupa lamang ang tanging kontribusyon ng may-ari ng lupa.

Ano ang pagkakaiba ng “leasehold relation” sa “leasehold contract” ?

Leasehold Relation	Leasehold Contract
Ang legal na ugnayan o “juridical tie” sa pagitan ng umuupa at ng may-ari ng lupa	Kasunduan ng mga partido patungkol sa mga kondisyones at patakaran na mamamahala sa kanilang ugnayan
Ang ugnayan ay pinamamahalaan ng batas	Ang kontrata ay tinakda ng mga umuupa at may-ari ng lupa

(Guillermo Santos, Code of Agrarian Reform, Annotated)

Anu-ano ang mga batayang gampanin ng MARO sa paggawa ng “leasehold” ?

Sa tulong ng BARC, mga Pos/NGOs sa lugar, ang MARO ay:

Record — magtatala at maghanap ng mga lupain na nasa ilalim pa rin ng partihan at paupahang kasamá, at magpanibago ng listahan ng mga may-ari ng lupa at kasamá

Educate - turuan ang mga may-ari ng lupa at kasamá ukol sa sistemang paupahan sa pamamagitan ng malawakang pagpapaabot ng kaalaman ukol ditto

Get the priority areas — tukuyin at kunin ang mga lugar na dapat unahin para sa pagpapatupad ng paupahan na may malakas na suporta ng mga organisasyon ng mga magsasaka, o na may kusang paghahain ang maylupa o kasamá

Insure — siguruhin ang pagbibigay ng mga kinakailangang papeles ng kasamá at maylupa

Settle — ayusin ang mga alitan sa pamamagitan ng mga pag-uusap sa pagitan ng mga may-ari ng lupa at kasamá sa tulong ng BARC o sangguniang barangay

Try to assist — subukang ayusin ang pagtakda ng upa kung ang sinumang panig ay ayaw humarap sa komperensya

Ano ang saklaw ng personal na pagbubungkal/paglilintang ?

May personal na pagbubungkal/paglilintang kapag ang kasamá ay personal na nagbubungkal/naglilintang sa lupa katulong ang mga miyembro ng kanyang pinakamalapit na sambahayang sakahan.

May pagkakaiba ba ang pinakamalapit na miyembro ng sambahayang sakahan sa pinakamalapit na miyembro ng pamilya ?

Meron. Kabilang sa **pinakamalapit na miyembro ng pamilya** ang asawa at mga anak. Sa **pinakamalapit na miyembro ng sambahayang sakahan** naman ay kasama ang pamilya at katulong nito na nakatira sa kasamá at sinusupportahan niya. (*Agrarian Reform Law, Comprehensive Agrarian Reform Law of 1988, p. 35, Ch. IV, annotated by Venerado Agustin, 1990 ed.; Sek. 10 RA 1199*)

Sino ang kahalili sa pakikinabang ng may-ari ng lupa (successor-in-interest) ?

Kabilang na kahalili sa sagutin/pakinabang ang:

- ♦ Asawa ang **successor-in-interest** sa homestead dahil bahagi ng titulo ng kanyang asawa ay naililipat sa kanya.
- ♦ Nakabili ng lupa, kung kanino din ang legal na titulo ay isa ring **successor-in-interest**.

Kapag nagkaroon ng bentahan, paglilipat ng pag-aari o paglilipat ng legal na pag-aangkin sa lupain, ang pinaglipatan ay siyang kahalili ng sagutin ng dating may-ari ng lupa. [Magno vs. Viola, 61 Phil 84]

Kailangan bang kilalanin ng kahalili sa pakinabang/sagutin ang umiiral na ugnayang kasamá bago niya maging pag-aari ang lupang agricultural ?

Oo. Ang kahalili sa sagutin/pakinabang ng tunay at legal na may-ari ng lupa o may-ari ng lupa na nagbigay pahintulot sa ugnayang kasamá ay obligadong kilalanin ang ugnayan na naitatag bago nailipat ang pag-aari sa kahalili. [Endaya vs. CA 215 SCRA 109, 1992]. Napasalin sa kahalili hindi lamang ang lahat ng karapatan kundi pati obligasyon. [Sek.10, R.A. 3844]

Kailan masasabi na “implied” ang isang upahang pakikipanakahan?

Nagkakaroon ng isang “implied” o nababasang kasunduan ng pakikipanakahan kapag:

- ♦ Hindi tinanggihan ang patuloy na pagsasaka sa lupa
- ♦ Hinahayaan ang pagsasaka sa lupa sa pamamagitan ng kanyang kinatawan
- ♦ Alam ng may-ari ng lupa na ang kanyang lupa ay sinasaka ng kasamá sa pamamagitan ng isang kinatawan/ahente at hinahayaan niya ito, o kaya ang kasamá ay hinirang ng kinatawan ng maylupa

- ♦ Tubuhan na may kasamá o tauhan noong Hunyo 15, 1988 dahil sa RA 6657, o sa petsa kung kailan pinili ng kasamá ang paupahan;
- ♦ Niyugan na may kasamá at iba pang lupang nataniman ng mga pangmatagalang halaman noong Hunyo 15, 1988, kung kailan nagkabisa ang RA 6657; at
- ♦ Lahat ng iba pang lupang pansakahan na may kasamá, sa petsa ng kasunduan ng mga bawat panig o noong Hunyo 15, 1988, kung kailan nagkabisa ang RA 6657.

Noong ipinag-utos ng PD 27 ang pagpapalaya sa mga kasamá, ang magsakang kasamá sa maisan at palayan, at nagging may-ari na ng lupang pansakahan simula noong Oktubre 21, 1972, kung kaya ang sistemang paupahan sa mga natirang pagmamay-ari ng mga anak ng may-ari ng lupa ay umiral noong Oktubre 21, 1972. (PD No. 2, supra, at PD No. 27)

Ang pag-aayos ng paupahan na nakapaloob sa AO No. 6, S. 2003 ay may bisa agad at sakop nito ang pag-aari sa panahon na inilabas ang AO na ito. Ang mga ginastos sa produksyon ay babayaran kung hindi man ito binayaran ng nauna ng umupa.

Saklaw ba ng “leasehold” ang mga lupang pagmamay-ari ng mga anak ng may-ari ng lupa ?

Oo. Saklaw ng sistemang paupahan ang mga natirang lupa ng may-ari at ng kanyang mga anak o tagapagmana (3 ektarya bawat isa) na may labing-limang (15) taong gulang na noong Hunyo 15, 1988 at siyang tuwirang namamahala sa sakahan.

- ♦ Gumamit ng kwalipikadong benepisyaryo bilang mga tau-tauhan;
- ♦ Mag-abuso sa mga suportang serbisyo at tulong pinansyal ng gobyerno.

Ipinagbabawal ng batas agraryo ang mga “absentee” na may-ari ng lalo na ang mga “absentee” na umuupa/kasamà.

Maaari bang patalsikin ng may-ari ang isang “sub-lessee” ?

Hindi maaaring patalsikin ng may-ari sa lupa ng walang kautusan ng korte at ng mga dahilang nakasaad sa batas. Bilang kasamá, ang isang “sub-lessee” ay hindi apetakdo ng mga sumusunod:

- ♦ Kapag ang umuupa ay umupa ng kasama ng walang pahintulot ng may-ari;
- ♦ Ang pagkakaroon o hindi pagkakaroon ng hindi nakasulat na kontrata sa pagitan ng may-ari at kasamang umuupa; at
- ♦ Ang pagtatapos ng kontratang ugnayan sa pagitan ng “lessee” at ng “lessor” at sa pagitan ng “lessee” at “sub-lessee”.

Kailan nagsisimulang ipatupad ang sistemang “leasehold” ?

Ang pag-aayos ng paupahan sa bawat tanim ay nagsimulang umiral sa unang taon ng pananakahan pagkatapos ipatupad ang paupahan ng mga sumusunod:

- ♦ Palayan at maisan na may kasamá at mga lupain noong Setyembre 10, 1971 pagkabisa ng RA 6389;

- ♦ Patuloy na tumatanggap ang may-ari ng lupa ng mga benepisyo o upa mula sa pagsasaka ng lupa. (AO No. 6, S. 2003)

Kailangan bang personal na alam ng may-ari ng lupa na sinasaka ng kasamà ang lupa upang magkaroon ng ugnayang upahan ?

Hindi. Sapat nang may nakakarating sa kanyang kaalaman sa pamamagitan ng isang tagapamahala, kinatawan o ahente na sinasaka ang kanyang lupa at hinahayaan niya ito. [*Lontoc vs. Vda. De Asis, CA GR No. 39331-12, July 13, 1968*]

Ano ang papel ng tagapamahala sa pagtatag ng isang nababasang pakikipanakahan (“implied tenancy”) ?

Ang “implied tenancy” ay maaaring maganap kung:

- ♦ Ang tagapagmasid ay may buong pasiya sa pamamahala at pangangasiwa ng lupa at ang may-ari ng lupa ay walang personal na pakikitungo sa mga kasamà;
- ♦ Ang tagapagmasid ay karugtong ng personalidad at pahintulot ng may-ari ng lupa kung kaya’t ang pagtatag niya sa isang magsasaka bilang kasamà ay kailangang respetuhin ng may-ari; at
- ♦ Ang kapangyarihan ng tagapagmasid na kumuha ng kasamà para sa may-ari ng lupa ay hindi mapasinungalingan ng may-ari. [*Nipolo vs. Jancian, CA GR No. 04605-R, Sept. 22, 1976*]

May ugnayang pakikipanakahan ba kapag hinayaan ng isang maylupa ang mga skwater na sakahin ang lupa niya ng walang bayad ?

Hindi. Ang mga skwater at nanghihimasok ay hindi mga kasamà dahil wala ang mga sumusunod na sub-elemento ng pakikipanakahan:

Payment- pagbayad ng lupa sa angkop na halaga o ani o pareho

Implied agreement- kasunduang nababasa sa mga kilos ukol sa pagsasaka

Expressed desire- kasunduan sa salita o kasulatan

Sharing- hatian sa pag-aari

Hindi ang uri ng trabaho na siyang ginagawa kundi ang layon ng mga partido na nagsasabing may umiiral na ugnayang kasamà. Ang pakikipanakahan ay hindi nakabatay sa kung ano ang ginagawa ng mga skwater sa lupa. Kung walang maipakitang kasunduan, walang nababasang pakikipanakahan.

Ano ang pagkakaiba ng may-ari ng lupa sa tagahawak na nagpapaupa ?

Ang may-ari ng lupa ang rehistradong tunay na may-ari ng lupa. Ang tagahawak na nagpapaupa/maylupa ay hindi kinakailangang rehistradong may-ari nito. Maaaring siya ay isang legal na umaangkin at maaari niyang ipaupa ang lupa sa isang kasamà-umuupa kapalit ng pera o produkto. *[Derecho vs. Aberia, et.al. L-2667, July 31, 1970]*

- ♦ Isang taong tumatayo sa lugar ng orihinal na umuupa kung kanino may kasunduan ang may-ari ng lupa sa ilalim ng batas.

Ano ang pagkakaiba ng “sub-leasing” sa “subletting” ?

Ang “sub-lease” ay isang transaksyon kung saan inililipat ng isang umuupa/kasamà ang bahagi ng kanyang interes sa ibang tao para sa mas mababang batayan para sa kanya.

Sa “subletting”, pumapasok ang katauhan ng sub-lessee sa umuupa/kasamà at ang huli ay nagiging parang ahente lamang sa pagitan ng may-ari ng lupa at sub-lessee at ang sub-lessee ang nagsasaka sa lupa.

Ano ang pagkakaiba ng “assignment of lease” at “sub-lease” ?

Sa “assignment of lease”, buong-buo na inililipat ng umuupa ang kanyang karapatan at interes sa iba. Ang orihinal na umuupa ay hindi na bahagi ng

kontrata at magkakaroon ng juridical na ugnayan sa pagitan ng may-ari ng lupa at pinaglipatan na siyang nagiging bagong uupa. Kapag ang umuupa ay nag-iwan ng kahit na gaano kaliit na panumbalik na interes, ang paglilipat ay magiging isang “sub-lease”.

Bakit ipinagbabawal ang “sub-lease” ?

Ipinagbabawal ito upang pahinain ang loob ng mga abusadong ahente na: *(RA 3844, Sek. 27)*

bangko ng halagang itinakda ng Korte ay mag-uumpisa lamang kapag nasunod na ang lahat ng kondisyon at mga kailangan ng kailangan ng LBP. (*Circular Letter No. 3, Feb. 25, 1980, LBP*)

Paano sasakahin at pangangalagaan ng umuupa/kasamà ang sakahan ?

Obligasyon ng umuupa/kasamàna pangasiwaan ang lupa, gawing makinasado ang lahat ng trabahong sakahan o alin sa bahagi ng gawaing bukid at gumamit ng mga napatunayang sistema sa pagsasaka na kailangan upang pangalagaan ang lupa, pag-ibayuhin ang kalusugan at palakihin ang tubo nito. (*RA 3844, Sek. 23*)

Sa ilalim ng batas, obligasyon ng umuupa na gamitin ng maayos at tama ang lupa. Saklaw din ng kanyang obligasyon hindi lamang ang mga pananim sa lupa na bahagi ng kanyang ugnayan/kasunduan sa may-ari ng lupa ngunit pati na rin ang mga ibang pananim at pagpapa-ibayo sa lupa. Sa ilalim ng batas, kinakailangang alagaan ng umuupa/kasamà ang lupa gaya ng isang responsableng ama ng tahanan.

Ano ang “sub-lessee” ?

Ito ay:

- ♦ Isang taong umuupa sa lupa o bahagi nito mula sa nagpapaupa na may mas mababang batayan sa naunang umupa, at nag-iiwan ito ng panumbalik na interes sa unang umupa. (*Santos, Code of Agrarian Reform of the Philippines, Sek. 27 (2), p. 108*)

Sa isang ugnayang paupahan, ang legal na umaangkin o may-lupa ang binibigyan ng awtoridad at kakayahan na makipagkasundo sa isang kasamà upang makapagtatag ng isang ugnayang paupahan. (*Bernas vs. CA, 225 SCRA 119, 1993*)

Bakit maaaring maging tagahawak-nagpapaupa ang isang batas sibil na umuupa o mortgagee sa isang ugnayang pakikipanakahan ?

Lahat ng mga kasulatan ng pagsangla o pang-upa o/at lahat ng kasulatang naglilipat, nagbibigay, nagpapawalang-bisa, o anumang may kinalaman sa pagsanla o pagpauna ay kinakailangang marehistro at may bisa lamang ito sa titulo sa panahon ng pagkakarehistro. Kung hindi mairehistro ang instrumento ay may bisa pa rin ito sa pagitan ng mga partido ngunit wala itong bisa sa ibang mga taong hindi bahagi ng instrumento. (*PD 1529, Sek. 60, Kodigo Sibil, Art. 2125, Art. 1648*)

Sa ilalim ng nabanggit na instrumento, nabibigyan ng awtoridad ang umuupa o pinagsanglaan upang pisikal na hawakan ang lupa hanggang sa panahon na ang instrumento ay makansela o mapawalang-bisa. (*Hernandez vs. Sepulveda, CA-GR No. 05966-SP, Jan. 3, 1977*)

Ang isang tagahawak-nagpapaupa ay maaaring ang:

- ♦ **Batas Sibil na Umuupa**– isang pansamantalang nangungupahan sa lupa para sa alinmang legal na layunin; ang haba at mga pinagkasunduan ng pag-upa ay nasa isang kasulatang tinatawag na “lease”.

- ♦ **Mortgagee**– isang taong may hawak sa isang lupang may pagsang-ayon ng nagsalanta, sa ilalim ng isang kasulatan. Ito ay karaniwang laan bilang seguridad sa pagbayad ng utang at napapawalang bisa kapag nabayaran na ang nasabing utang. Creditor o Lien Holder din ang tawag sa kanya. May karapatan siyang hawakan ang lupa hanggat hindi nababayaran ang utang.
- ♦ **Usufructuary**– sa batas sibil, ay ang isang taong may karapatan na pansamantalang magamit ang lupa at mga bunga nito na pag-aari ng iba, na hindi maaaring angkinin na may katungkulang hindi na babaguhin ang kanyang porma at substansya. (Art. 562, Civil Code)

Ano ang mangyayari sa kasamà/magsasaka kapag lumipas o natapos na ang kasunduan nila ng batas sibil na upahan ?

Hindi maaapektuhan ang ugnayang pakikipanakahan. Magpapatuloy ang relasyon sapagkat ang batas sibil na upahan ay tinatrato ng batas bilang isang tagahawak-nagpapaupa (R.A. 1199, Sek. 5). Kapag naitatag na ang ugnayan sa pagitan ng batas sibil na paupahan at ng kasamà, ang huli ay nagkakaroon na ng seguridad sa paghawak ng lupa.

Sapat bang ebidensya ng pakikipanakahan ang sertipikasyong nilalabas ng DAR o iba pang ahensya ?

Hindi. Ang mga Certificates of Tenancy on Non-Tenancy na nilalabas ng DAR ay hindi tinuturing na mga ebidensya ng pakikipanakahan. Ang mga desisyon at sertipikasyon na ito ang nagsasabi na ang isang taong kasamà ay probisyunal o pansamantala lamang at hindi obligado ang mga korte na tanggapin ito. (Cuano vs. CA, citing Puertollano vs. IAC; Oarde vs. CA, 280 SCRA 235, 1997)

- ♦ Kapag kinuha ng gobyerno ang lupa para sa mga umuupa; at
- ♦ Kapag ito ay natubos.

Anu-ano ang mga patakaran ng LBP sa pagpondo ng pagbili ng mga lupa para sa umuupa/kasamà sa pamamagitan ng “pre-emption” o “redemption” ?

Ang pagbayad ng LBP sa lupa ay sa ilalim ng alinman sa mga sumusunod na pamamaraan na pinili ng may-ari ng lupa:

- ♦ 10% cash at yung natitira ay sa pamamagitan ng 25 taon na tax-free LBP bonds;
- ♦ Kumpletong garantiya sa bayad na 25 na magkakasing-halagang taunang amortisasyon na gagawin ng umuupa; o
- ♦ Kapital ng mga stocks ng gobyerno sa kanyang pagmamay-ari o korporasyong kontrolado o mga pribadong korporasyon na may kabahagi o pag-aari ng gobyerno.

Huhulugan ng umuupa/kasamà ang lupa sa LBP sa panahon ng hindi lalampas ng 25 taon at 6% interes kada taon. Ang unang bayad ay gagawin pagkalipas ng isang taon pagkatapos magbayad ng LBP sa may-ari. (RA 3844, Sek. 60)

Bago bayaran ng LBP ang lupa, magkakaroon ng kasunduang nakasulat ang mga umuupa/kasamà na bumili o tumubos, may-ari ng lupa at LBP. Ang kasunduan ay irerehistro sa Register of Deeds at isusulat sa likod ng bagong titulong ibibigay sa pangalan ng LBP.

Sa pagpondo ng mga kasong pagbili at pagtubos sa Korte, ang 120 araw na itinakda kung kailan obligadong magbayad ang

Maaari bang ibenta ng nagpapaupa ang kanyang lupa na hindi alam ng umuupa ?

Hindi maaaring ipagbili ng nagpapaupa ang kanyang lupain ng hindi nalalaman ng umuupa/kasamà. Katulad ng karapatan ng pagbili maaaring bilhin ng kasamà ang lupa sa pamamagitan ng “right of redemption” kapag ito ay binenta sa ibang tao. (RA 3844, Sek. 11)

Paano aayusin sakaling mayroong hindi pagkakasundo ?

Kagaya ng pagbili, kung ayaw tanggapin ng nagpapaupa ang bayad o sertipikasyon ng LBP, maaaring ipagkatiwala ng umuupa ang pera sa DAR sa pamamagitan ng DARAB. (RA 3844, Sek. 12 na sinusugan ng RA 6389)

Anumang petisyon o aplikasyon para sa pagbili ay kailangang magpasya sa loob ng 60 araw mula sa pagkakasampa, kung hindi, ang 180 araw na itinakda ay mag-uumpisa muli.

Ano ang ibig sabihin ng makatwirang halaga ng lupa ?

Ang mga partido ay obligadong sundin ang halaga na nakatala sa dokumento ng pagbebenta sa bumili, ngunit nasasakop sa mga elemento na maaaring makita ng korte gaya ng fair market value, assessed value at iba pang dahilan. [RA 6389(1971), Sek. 56]

Maaari bang gamitin ng umuupa/kasamà ang “lease rental” bilang amortisasyon sa presyo ng pagbili ng lupa ?

Oo. Ang mga lupang binabayaran ng kasamà ay maaaring gamitin bilang amortisasyon sa mga sumusunod: [RA 6389 (1971), Sek. 34 (a)]

Ano ang paksa ng pagkakasundo sa isang ugnayang buwisan/kintusan ?

Para maitatag ang isang agrikulturang kasamà, ang paksa ng pagkakasundo ay dapat isang lupang pang-agrikultura na pinauupahan para sa produksyong pang-agrikultura lamang.

Sa pangkalahatan, ano ang lupang agrikultural ?

Ang lupa ay itinuturing na agrikultural kapag ito ay:

Suitable- angkop para sa agrikultura

Arable- maaaring sakahin

Cultivable- maaaring bungkalin/linangin

Are not classified- hindi ito nahahanay na mineral, gubat, bahayan, komersyal o industriyal na lupa

Lagi bang pareho ang kahulugan ng lupang agrikultural ?

Hindi. Maaaring magbago ito batay sa angkop na batas. Sa upahan/buwisan, ang lupang agrikultural ay lupang nakalaan sa pagpapatubo, ngunit hindi limitado sa croplands, saltbeds, palaisdaan, tiwangwang at iniwanang lupain. (RA 3844, Sek. 166)

Lupang pang-agrikultura– iba ito sa gubat o minahan sa usapin pamantayan—maaari itong gamitin na pang-agrikultura, imbes na aktwal na gamit.

Sakop din ba ng upahan/buwisan ang mga lupang may kasamà na di kasali sa pamamahagi ng CARP ?

Oo. Ang upahan/buwisan ay nanantiling may kaukulan sa ilalim ng Sek. 10, RA 6657.

Anong uri ng lupang agrikultural ang saklaw ng upahan/buwisan ?

Kabilang sa saklaw ng upahan/buwisan ang mga sumusunod:

- ♦ Mga nalabing sukat ng lupa sa may-ari ng lupa (retained areas) sa ilalim ng RA 6657 at PD 27;
- ♦ Lupang agrikultural na may kasamà at hindi pa nakukuha ng guberno para ipamahagi sa ilalim ng RA 6657; at
- ♦ Lahat ng sinasakang lupa na sakop ng batas, kasama at hindi limitado sa DAR AO No. 6, S. 2003.

Ngunit ang pagkakaroon ng kasunduang upahan/buwisan/kintusan ay hindi nagtatanggal sa lupa na ito at di saklaw ng CARP. Nanantiling di saklaw ang lupain hangga't ang mga dahilan upang maging di saklaw ay naroon pa rin. [DAR BARIE *Primer on Land Exemptions and Exclusions (1998), Coverage on Leasehold, Chap. III, AO No. 4 s. of 1989, and Law on Agrarian Reform p. 100, Chap. III, Commentaries on CARP by Venerado Agustin*]

Ano ang kailangang gawin ng umuupa o kasamà kung ayaw tanggapin ng nagpapaupa ang petisyon o bayad ?

Kung ayaw tanggapin ng nagpapaupa ang bayad o sertipikasyon o para maiwasan ang kontrobersya, maaaring gawin ng kasamà ang mga sumusunod:

- ♦ Ipagkatiwala ang perang pambili sa DAR
- ♦ Ipagkatiwala ang paghaharap sa Korte
- ♦ Isangguni ang bagay sa BARC, MARO o PARCCOM para ayusin ang makatwirang presyo at mga batayan ng pagbenta
- ♦ Kung hindi pa rin maresolba, isangguni ang kaso sa DARAB

Gaano katagal ayusin ng Korte ang isyu ng “pre-emption” ?

Ang mga bagay tungkol sa makatwirang kabayaran ay maaaring resolbahin ng DAR at Special Agrarian Court (SAC). Ang SAC o angkop na korte ay kailangang magpasya sa loob ng 60 araw mula sa pagkakasampa, kung hindi, mag-umpisa mula sa 108 araw na itinakda. (RA 3844, Sek. 11 na sinusugan ng RA 6389)

Ano ang tungkulin ng Land Bank sa “pre-emption” ?

Kapag naging pinal na ang pasya ng Korte, babayaran ng LBP ang nagpapaupa sa loob ng 120 araw. Kapag hindi ito nagawa ng LBP, ang principal ay tutubo ng interes katumbas ng umiiral na tubo sa panahong iyon.

- ♦ Ang halaga ng mga pagpapanibago ay itatakda sa panahon na siya ay umalis. (RA 3844, Sek. 25)

Maaari bang ibenta ang lupa sa iba kung ito ay ayaw bilhin ng kasamà ?

Oo. Kailangan lamang magbigay ng kasulatang pagpapaubaya o pagtatalikdan ang umuupa o kasamà sa kanyang karapatang bumili. Pinangangalagaan ng batas ang karapatan ng umuupa/kasamà sa pamamagitan ng pagsiguro na ang abiso sa kasamà ay nakasulat kung kaya't kailangan ding nakasulat ang pagpapapubaya ng kasamà para maging legal ito.

Kung may dalawang kasamà na gustong bumili sa lupa, pareho ba silang kwalipikado ?

Oo, subalit hanggang doon lamang sa bahaging sinasaka nila. Kapag mas malaki ang lupang sakop ng pagtubos kaysa sa bahaging sinasaka, ang sobra ay paghahatian ng mga kasamà ayon sa kanilang magiging kasunduan. Kung hindi sila magkakasundo, pagpapasyahan ito ng DARAB.

Ano ang magiging tungkulin ng DAR sa sitwasyong ito ?

Kailangang ibenta ng DAR ang kabuuan ng lupa at hindi lamang bahagi nito upang hindi malugi ang may-ari o halagahan ng mas mababa ang lupa.

Anu-anong mga pananim o produkto ng lupa ang saklaw ng upahan/buwisan/kintusan ?

Ang pang-agrikulturang lupain kapagka ang tinutukoy ay upahan/buwisan/kintusan ay pumapaloob sa mga sumusunod:

- ♦ Palayan at mga lupang nakalaan sa iba pang mga tanim bukod sa palay (*sinusugang Sek. 41, RA 1199*)
- ♦ Mga lupang may namumungang puno, tanim at ibang halaman (*Sek. 46b id*)
- ♦ Niyog, citrus, kape, ramie at iba pang mga pananim kung saan may higit na isang pag-ani sa bawat pagtanim

Kasama din ang palaisadaan, saltbeds, at mga lupang nakalaan sa livestock (*Sek. 46c, id; Share and Leasehold Tenancy, p. 14, Milagros German, 1995 ed.*)

Bakit saklaw ng upahan/buwisan ang mga palaisdaan ?

Ayon sa Sek. 166, Ch. XI, RA 3844, kasama sa kahulugan/paliwanag ng lupang agrikultural ang mga palaisdaan.

Ang mga produktong agrikultural ay hindi limitado sa mga gulay. Kasama rin dito ang mga maamo at paamuhing hayop, produktong galling dito, at mga isda sa palaisdaan.

Ngunit sa ilalim ng bagong Saligang Batas, may mas mahigpit na kahulugan ang “lupang agrikultura”, at ng mga palaisdaan ay saklaw ng hiwalay na kategorya sa ating mga likas na yaman. Hindi man sila maaaring ibukod, maaari silang sumailalim sa mga lisensya, konsesyon, o upa sa loob ng limitadong panahon, depende sa mabuting gamit. (*1987 Constitution, Art. XIII, Sek. 2*)

Samakatuwid, ang mga palaisdaan ay maaaring sumailalim sa isang ugnayang upahan/buwisan/kintusan.

Bakit walang limitasyon sa lupang maaaring sakahin/linangin ?

Walang limitasyon dahil ang tanging kailangan na laki ng lupa ay sapat sa personal na pagbubungkal/paglilalang ng **isang tao** kasama ang pinakamalapit na miyembro ng sambahayang sakahan.

Sa ilalim ng CARP, may limitasyon ba sa laki ng lupang maaaring sakahin ng isang kasamà ?

Wala. Ang tatlong (3) ektaryang itinakda ay para lamang sa lupang ipinamamahagi sa mga benepisyaryo ng repormang agraryo. Hindi ito tumutukoy sa upahan/buwisan/kintusan ngunit kinakailangang personal na kultibahin ng kasamà ang buong lupang sinasaka niya. (RA 6657)

Bakit saklaw ng upahan/buwisan/kintusan ang mga niyugan bagamat walang pagbubungkal na nangyayari dito?

Saklaw ng upahan/buwisan/kintusan ang mga niyugan sapagkat ang salitang “pagbubungkal” ay hindi lamang sa pangyayaring aktwal na pagsasaka o pagbubungkal sa lupa, o pag-aararo at paglilinis nito. Kasama dito ang trabaho ng tagapangalaga ng lupang may mga tanim na mga namumungang puno. Kasama dito ang pag-aalaga at pagpapayaman sa lupa, at mga bunga nito, paglalagay ng bakod, paglilinis ng ilang bahagi nito, at pagpuputol ng mga

Maltreatment – pagmamalupit sa kasamà o umuupa o kahit kaninong miyembro/kasapi ng kanyang sambahayan ng nagpapupa o ang kanyang kinatawan

Execution – pagsasagawa ng nakasulat na kusang pagsuko dahil sa makabubuti para sa kanya at ng kanyang pamilya

Anu-ano ang mga kundisyon na kailangan bago mabayaran ang kasamà bilang kapalit ng kanyang mga serbisyo ?

Nagkakaroon lamang ng karapatang mabayaran kapag tapos na ang ugnayan (RA 3844, Sek. 25). Ito ay tungkol sa sitwasyon kung saan iniwan ng isang kasamà ang lupa at may naiwang pagpapanibago na mahalaga sa lupa, o di kaya’y umalis siya dahil sa:

- ♦ Pagpapatalsik;
- ♦ Kusang pagsuko; at
- ♦ Pag-abandona

Anu-ano ang mga bagay o gastos na maaaring singilin/pabayaran ng kasamà sa may-ari ng lupa ?

- ♦ 100% ng gastusin sa pagbubungkal, pagtatanim, pag-ani at iba pang gastusin na kailangan upang pagyamanin ang pananim;
- ♦ 50% ng kinakailangan at mahahalagang pagpapanibago sa lupa, kung ang pagpapanibago ay nadarama, nagagamit pa nang siya’y umalis;at

Sa pagtatapos ng ugnayan, may karapatan din ang kasamà na mabayaran sa mga mahahalaga at nakakatulong na mga kagalingang ginawa niya sa lupa. Ngunit, kinakailangang ang mga kagalingan ay nadarama at hindi pa nawawalan ng silbi sa panahon ng kusang loob na pagsasauli o pag-abandona. Dito tutukuyin ang halaga ng kagalingan. [RA 3844 (1963), Sek. 25]

Sino ang magbabayad ng “disturbance compensation” kapag may legal na donasyon ?

Ang donee o taong tumanggap ng donasyon ang kailangang magbayad dahil siya ang bagong may-ari ng lupa at siya rin ang bagong magpapaupa.

Kailan maaaring tapusin ng kasamà ang kanyang ugnayang paupahan sa may-ari ng lupa ?

Ito ay natatapos sa mga sumusunod na kadahilanan: (RA 3844, Sek. 28)

C **Crime committed** - krimeng nagawa ng nagpapaupa o ng kanyang kinatawan laban sa kasamà o umuupa o sa kahit kaninong miyembro/kasapi ng kanyang sambahayan

R **Requiring the lessee** - utusan ang kasamà/umuupa na magsagawa ng karagdagang serbisyo na walang ugnay sa gawaing bukid na walang bayad

I **nability of the lessor** - walang kakayahan ang nagpapaupa na tuparin ang mga tungkulin niya sa batas at kontrata ng buwis

damo. Kasama din ang paglilinis ng niyugan upang mapaganda ang produksyon.

Ang pagbubungkal/paglilingang sa niyugan ay ginagawa sa pamamagitan ng pagpapausok ng buong plantasyon, pangangalaga ng mga puno, paglalagay ng pataba, pagtanggali sa mga damong ligaw at pagdidilig. Ang malaking trabaho sa niyugan ay pumapasok kapag nagsimula nang mamunga ang mga puno gaya ng pag-ani ng mga niyog, pag-iipon nito, pagtanggali sa kanyang balat, pagtanggali sa bao at pangongopra. (DAR AO No. 6, s. 2003)

Kapag nagkasakit o pansamantalang di maaaring makapagtrabaho ang kasamà, mapapawalang bisa ba ang ugnayang kasamà ?

Hindi maapektuhan ng pagkakasakit o pansamantalang di makapagtrabaho ang ugnayang kasamà. Kung walang pinakamalapit na miyembro ng pamilya ang maaaring maglingang/magsaka ng lupa ay maaaring umupa ng mga manggagawa para dito. Ngunit kapag ganito ang sitwasyon, kailangan ang pahintulot ng may-ari ng lupa.

Bakit produksyong pang-agrikultura ang pangunahing layunin ng paupahan/pamumuwisang ?

Ang pinakalayunin ng ugnayang paupahan/pamumuwisang ay para sa agrikultural na produksyon. Kung wala nito ay mahihirapang patunayan na ang isang kasamà ay isang agrikultural na magsasaka na inaasahang gumawa sa lahat ng trabaho sa lupa sa ilalim ng RA 6657.

Sa ganitong layunin, ang ugnayang pakikipanakahan ay para sa produksyong agrikultural at patungkol ito sa pagpapayabong at paglilinig ng mga produktong agrikultural.

Ano ang produksyong agrikultural?

Sa usapin ng sistemang paupahan/pamumuwisan, ang agrikultura, “agricultural enterprise”, o gawaing agrikultural ay ang mga sumusunod:

Cultivation – pagbubungkal sa lupa

Raising – pangangalaga ng mga hayop, manok at isda

Other farm practices – mga iba pang gawaing kaugnay sa pagpapalago ng pananim

Planting – pagtanim ng mga halaman, gulay at pagpapatubo ng mga bungangkahoy at pag-aani

Bakit mahalaga sa isang kasunduang upahan/buwisan ang pagbabayad ng upa sa halagang tiyak at napagkasunduan sa salapi, produkto, o pareho ?

Kinikilala ng batas ang karapatan ng may-ari ng lupa na tamasahin ang kanyang kabahagi sa produktong galing sa kanyang lupa. Sinusuportahan ng PD 816 ang batayang prinsipyong estado para maipantay ang mga karapatan at sagutin ng may-ari ng lupa, nagpapaupa sa agrikultural na lupa, at ng kasamà.

Bakit ginagamit na dahilan ang pagpapalit-gamit ng lupa o kumbersyon upang paalisin ang mga kasamà ?

Ang kumbersyon ay isang legal na basehan para mapatalsik ang mga kasamà dahil sa:

- ♦ Karapatan ng may-ari na gamitin ang kanyang lupa para sa anumang lehitimong layunin
- ♦ Tumataas na pangangailangan ng lumalaking populasyon at lumalawak na industriya para sa karagdagang lupain

Kinakailangang bayaran ang kasamà ng bayad-pinsala kapag nabago ang klasipikasyon ng lupa at kinakailangan na inaprubahan ang pagpapalit gamit at idineklarang angkop sa hindi pang-agrikultural na layunin ng HLURB o ng isang zoning ordinance ang lupa.

May karapatan bang tumanggap ng “disturbance compensation” ang kasamà kapag napaalis siya ng naaayon sa batas ?

Wala. Kapag kusang loob niya itong isinauli o kapag iniwan ng kasamà ang lupa o kapag siya ay napaalis sa lehitimong dahilan, wala siyang karapatan sa “disturbance compensation”. Ngunit may karapatan siyang tumanggap ng makatarungang parte sa huling ani sa mga kasalukuyang nakatanim.

Kapag ang mga tanim ay nasa lupa pa sa panahon na siya ay napaalis, may karapatan ang kasamà na mabayaran sa lahat ng gastos sa pagbungkal, pagtanim, pag-ani, at iba pang gastusing kaugnay sa pagpapalago ng tanim. (RA 1199, Sek. 22; RA 3844, Sek. 25)

Kailan natatapos ang tenancy relasyon ng may-ari ng lupa at kasamá ?

Ang mga pagkakataon kung saan ang relasyon ng may-ari ng lupa at kasamá ay kailangan ng tapusin dahil sa mga sumusunod:

Refusal – pagtanggap ng kasamá na ang lupang sinasaka ay magiging ititirang lupa para sa may-ari pagkatapos ng programa

Ejectment – pinatalsik ang kasamá sa utos ng korte dahil ang lupa ay legal na ibinigay bilang donasyon

Subject landholding is converted – pagbabago ng klasipikasyon tungo sa residensyal, industriyal, pang-negosyo at iba pang hindi pang-agrikultural na layunin [RA 3844 (1963), Sek. 31-1 na sinusugan ng RA 6389 Sek. 7, 1971]

Transfer – nailipat ang lupa sa ibang tao o organisasyon at iba pang dahilan upang maapektuhan ang seguridad ng ibang kasamá

Ang layon na kumita ay parehong mapakinabangan sa parte ng kasamá at may-ari ng lupa. Sinasaka ng kasamá ang lupa bilang kabuhayan at ang may-ari naman ng lupa ay nagpapaupa ng kanyang lupa kapalit ng bayad sa upa. (*Atty. Madeja: BALA paper on crimes and offenses*)

Maaari bang pahintulutan ang may-ari ng lupa na isanla ang parte sa ani ng kanyang kasamá ?

Hindi. Ang karapatan ng may-ari ng lupa na magsanla ay tumutukoy lamang sa kanyang inaasahang upa. Walang karapatan ang may-ari ng lupa na isanla ang kabahagi ng pananim na para sa kasamá. Kung ang may-ari ng lupa ay may pagkakautang sa bangko o kahit anong institusyong pinansiyal, ang bangko ay maglalalaki ng karampatang upa sa may-ari ng lupa lamang. (*AO No. 6, S. 2003*)

May mga suportang serbisyo ba na maaaring gamitin ng mga maliliit na magsasaka na gustong gumamit ng makinarya sa pagsasaka ?

Oo. Kung nangangailangan ang kasamá ng pinansyal na tulong upang mapaunlad, gawing makabago ang kanyang sistema ng pagsasaka, maaari niyang magamit ang mga serbisyong alok ng gobyerno at mga pribadong pinansyal na institusyon. Sa ilalim ng Sek. 166 ng RA 3844, awtorisado ang Agricultural Credit Administration (ACA) na magpautang sa mga kasamá.

Sa ngayon, napalitan na ang ACA ng National Credit Council (NCC) (*AO No. 86, s. 1994*). Ang NCC ay inatasan na magbigay/maglaan ng mga programa sa direktang pautang sa gobyerno, magbigay ng maayos na panuntunan at institusyonal tungo sa isang maaaring maisakatuparan at naipagpapatuloy na financial market. (*EO No. 138, 1999*)

Nagbibigay din ba ang DAR ng direktang tulong pinansyal sa mga maliliit na magsasaka ?

Oo. Upang maitaguyod ang mga biyaya ng pamamahagi ng lupa sa pamamagitan ng mas mataas na produksyon at kita, nagpapatupad ang DAR ng iba't ibang programa, kasama ng mga institusyong pinansyal at maliliit na padaluyang pautang sa ilalim ng mga sumusunod: *(DAR 2002 Accomplishment Report)*

- ♦ QUEDANCOR
- ♦ DAR-LBP Countryside Partnership Program
- ♦ Credit Assistance Program for Program Beneficiaries Development (CAP-PBD)
- ♦ DAR Technology and Livelihood Resource Center Partnership Program for Non-Rice Livelihood Projects
- ♦ DAR-KMI Peasant Development Fund
- ♦ DAR-Local Credit Assistance Program

Lahat ng aplikasyon para umutang ang mga kooperatiba ng mga benepisyaryo ng repormang agraryo o organisasyon ng mga magsasaka sa ilalim ng CAP-PBD ay ibibigay sa Provincial Management Committee (PMC) sa pamamagitan ng PARO. Ang pangunahing tungkulin ng DAR ay siguruhin ang pagbuo ng samahan at pagpapalakas sa organisasyon ng mga ARB, at pagtatatag ng mga pag-uugnay sa merkado. *(DAR MC 20, s. 1996; MC 13, s. 1999; MC 4, s. 2000)*

Ano ang basehan sa pagtakda ng “disturbance compensation” ?

Ang kabuuang halaga na babayaran ay katumbas ng hindi bababa sa limang (5) beses na katamtamang kabuuang ani sa lupa sa nakaraang limang taon anuman ang sitwasyong kinakaharap ng kaso.

Maski pa P100/metro kwadrado, P2/metro kwadrado o maski pa ang kasamà ay nagtatrabaho sa lupa ng 20 taon o 2 lingo ang halaga ng bayad-pinsala ay katumbas pa rin ng limang taong katamtamang kabuuang ani. *(RA 3844, Sek. 36; Code of Agrarian Reforms annotated, Santos, p.161)*

Kailangan bang bayaran ng “disturbance compensation” ang kasamà ?

Oo. Karapatan ng kasamà ang mabayaran ng “disturbance compensation” sa mga sitwasyong ang kanyang pamomosisyon ay naabala o naputol/pinutol/hinadlangan ng may lupa.

Kung ang lupa ay nabili sa pamamagitan ng “expropriation”, kailangan pa ba ang “disturbance compensation” ?

Hindi na. Ang “expropriation” ay karapatan ng estado na kumuha ng pribadong lupa para sa pampublikong gamit sa ilalim ng kanyang kapangyarihang eminent domain.