

5. URBANIZAZIO PRIBATUEN MANTENTZEA, ERABILERA PUBLIKORAKO ZORRA DAGOEN KASUETAN

Gure hiri-herrietako urbanizazio askok, duten helburuagatik, interes publikoaren zerbitzuan daude, titularitate pribatuak izan arren, adibidez guztion atsedenerako guneak, espazio irekiak edo bi eremu bereizien arteko pasabide direnak.

Erabilera publiko hori jasota ageri da hiri plangintzarako arauetan edo urbanizazio proiektuetan, edo izatezko ohituran du jatorria, jabeek zein jabeen komunitateko kide ez direnek modu baketsuan eta hala nahita erabili izan dutelako gune hori aspalditik.

Baina urbanizazioa mantentzeko eta jendearen erabilerak bertan eragindako kalteak ordaintzeko ardurak zehazterakoan arazoak sortzen dira, eta ohikoa izaten da toki administrazioak eta auzokoen elkarteak bat ez etortzea horren inguruan. Izan ere, ondasun pribatu baten gainean erabilera publikorako zortasun bat eratzen denean, ez dago behar bezain zehazturik zein betebeharrak dituen udalak, ezta nola ulertu behar diren egonaldi eta bide-zorra arautzen duten klausulak, eta hortxe datza, hain zuzen, desadostasunaren jatorria.

Zenbait auzokoen eta jabeen elkartek hala eskaturik, Arartekoak arazoa aztertzeari ekin dio, elkarte horien iritziz Udalak bere gain hartu behar baititu mantentze eta kontserbazio orokorreko gastuak.

Erabilera publikoko eta titularitate pribatuko guneak: Lege Araubidea

6/1998 Legeak, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzkoak, 19. artikuluan dioenez, jabea behartuta dago finka egoera egokian kontserbatzen, eta guk printzipio orokor hori hartu behar dugu abiapuntutzat.

Udalari dagokionez, berea da beti zerbitzu publikoak (segurtasuna, argiteria, garbiketa edo bideetako zoladura) mantentzeko ardura, baina bakarrik publikoak diren bide eta guneetan, eta hala zehazten du Toki Araubideari buruzko 7/1985 Oinarri Legeak 25. eta 26. artikuluetan.

Beraz, finka partikularrek beharrezkoak zaizkien baliabideak eskuratu behar dituzte, jabetzak dakartzkien betekizunei aurre egiteko. Jabeen elkarteen kasuan, Jabetza Horizontalari buruzko 49/1960 Legearen testu bateratuak honela dio 10. artikuluan: *“elkarteak eraikina eta bertako zerbitzuak egoki mantentzeko eta kontserbatzeko obrak burutu beharko ditu, eraikinaren egitura, iragazgaiztasuna, bizigarritasuna eta segurtasuna bermatze aldera”*.

Hala ere, batzuetan finka pribatuak erabilera publikoaren gainzama eramaten du, eta horrek nolabaiteko ordaina ekarri behar du, behintzat erabileraren erabiliaz ondasunean izan daitezkeen kalteengatik. Auzitegi Gorenak 2001eko maiatzaren 21ean emandako epai batek (RJ 2001\3792), jabetza pribatuko zen plaza baten erabilera zela eta, aintzat hartu zuen jabeek egoki deritzen erreklamazioak egiteko eskubidea. Auzitegiaren epaiaren hitzetan: *“Jabetza pribatu baten erabilera publikoak haren kontserbaziorako ekarri behar duen arrazoizko ordainak gauzatze egokia du negoziazioan eta eskubideen antolamenduan”*. Erabaki horren arabera, bada, udalak esku hartzearen arrazoiak jabeek eman beharreko bidezko konpentsazioa da, haiek beren gain hartzen baitute erabilera publikoa errespetatzeko ardura.

Konpentsazio horrek oinarria du zuzenbidearen printzipio orokorretan. Horietako bat on ustearen printzipioa da, Kode Zibilaren 7.1 eta 1.285. artikuluetan jasoa eta era guztietako kontratuak baldintzatu behar dituena; horren arabera, bai Administrazioa eta bai administratuak behartuta daude zuzen, leial, zintzo eta zentzuz jokatzeko. Ekitatea ere printzipio horietako bat da, eta jasota dago Kode Zibilaren 3.2 artikuluan.

Aipatutako zuzenbidearen printzipio orokorretatik ondorioztatzen da udalerririk behar bezalako konpentsazioa eskaini behar duela jabetza pribatu batean egiten den erabilera publikoagatik.

Aztertutako bi kasu: Laudioko ataripeen mantentzea eta Donostiako Udalaren ordenantza

Laudioko eraikin bateko jabe elkarrearen eskariz erakunde honek tramitatutako keaxaren arabera, Udalak ez zituen behar bezala mantentzen eraikineko ataripeak eta terrazak, nahiz eta erabilera publikokoak izan, bertan egoteko eta udalerriko beste auzo batera pasatzeko erabiltzen baitziren.

Erabilera publikoko zor hori ezartzen zuen xehetasunezko azterketak zioenez, eskailerak, ataripeak eta lorategidun terrazek izango zuten erabilera publikoko zorra konpentsatzearen, Udalak bere gain hartuko zituen garbiketa, argiteria eta lorategiak mantentzeko gastuak.

Hala ere, Udalak ez zuen hartutako ardura betetzen, jabeen elkarrearen salatzen zuenaren arabera. Izan ere, udalaren iritziak, berari bakarrik zegokion mantentze arrunteko lanak egitea, ez ordea ohiz kanpoko konponketak edo hirugarrenen ekintza bandalikoaren ondorioz hondatutako elementuak aldatzea.

Kasu honen abiapuntua betekizun-erregimena, Udalak erabilera publikoaren ordainetan bere gain hartua. Harreman hori alderdiek nahita eta libreki erabakia da, baina bere benetako oinarria, azken batean, on ustea, ekitatea eta bidezketasuna dira, hau da, Administrazioaren jokabidearen funtsa izan behar duten printzipioak. Beraz, Udalak urbanizazioa era egokian kontserbatzeko eta mantentzeko neurriak hartu behar ditu, urbanizazioak berak ere erabilera publikoaren ondorioak eramanez behar baititu. Gainontzeko betebeharrak, aldiz, jabeen ardura dira.

Kasua azterturik, erakunde honen ustez, pasabide gisa erabiltzen zen tartea mantentzeko eta kontserbatzeko lanak (garbiketa eta lorezaintza) Udalak egin behar zituen, udalerritik mailan horrelako zerbitzuetarako ezarritako baldintza berak betetzeko, gainera. Izan ere, bide zorra eta erabilera publikokoak zoladurari ezartzen zaizkio, eta ez jabetza pribatua diren beste eraikuntza-elementuei (hormak, paramentuak edo eraikineko beste elementu horizontalak). Horren arabera, fatxada hiribidearekin mugakide duten beste eraikinekin bezala jokatu behar zen, eta horretarako kontuan hartzekoa zen Udalak graffitiak eta pintadak garbitzeko eta kentzeko darabilen garbiketa-erregimen orokorra edo helburu bereko ordenantza.

Hiri altzariei eta argiteriari dagokienez, Udalak berriro beharreko argi-puntuak eta hiri altzariak aldatu behar zituen, eraikinean egoteko eta pasatzeko erabilera publikoa hitzartutakoaren arabera gauzatu ahal izan zedin.

Bestalde, zenbait udal jasota eta zehatuta dauzkate –modu orokorrean– zein diren udalerririk bere gain hartu beharreko eginkizunak erabilera edo pasabide publikoaren

izaera ezarrita duten urbanizazio pribatuen kasuan. Hala egin du Donostiako Udalak, eta 1998ko azaroaren 23ko osoko bilkuran onartutako eraikuntzarako ordenantza osagarrietan (1999ko urtarrilaren 14ko GAO) jasota ageri da zein baldintza bete behar diren jabetza pribatuek ezarrita dituzten erabilera publikoko zorrak gauzatzeko. Ordenantza horietako 25. artikuluaen arabera:

“Erabilera publikoko zorra ezarrita duten guneeetan Udalak bere gain hartuko ditu argiteri publikoaren zerbitzua eta haren mantentzea –betebehar horretatik kanpo geratzen dira, ordea, lurzatiaren jabeek jarritako argi-puntu gehigarriak, beharrezkoak ez badira–. Udalaren ardura da, halaber, azaleko akabera-lanak –zoladurak eta estaldurak–, baina ez lokalen fatxadetakoak edo sabaiak.

Era berean, lurzattia bere baitan hartzen duten azpiegitura orokorren kasuan, sarearen elementuak mantentzeko ardura Udalari edo kasuan kasuko enpresa hornitzaileari dagokio.

Haatik, jabeen kontura dago, gune horietan, ondoko elementuen kontserbazioa: ataripeen barnealdeko fatxadak, egiturazko elementuak, isolatze edo iragazkaizte lanak eta lurzatirakoak diren udal zerbitzuen hartuneak.”

Ikusten denez, ordenantzen bidez zehaztu nahi da zein diren Udalaren betekizun orokorrak, beharrezkoak diren zerbitzuak mantentzeko eta erabilera publiko bat ezarrita duten urbanizazio pribatuen kasuan.

Aztertutako bi kasuetan Administrazioak bere gain hartzen du beharrezko zerbitzu publikoak mantentzeko ardura urbanizazio pribatuetan, berauek ezarrita duten zorra era egokian gauzatu ahal izan dadin. Hala gertatzen da, hain zuzen, argiteri, garbiketa eta zoladuraren kontserbazioarekin.

GOMENDIOA

Goian egindako hausnarketak eta aztertutako kasuan kontuan harturik, Arartekoaren ustez beharrezkoa da udalek mantentze lanetarako baldintzak zehaztu ditzaten erabilera publikoko zorrak daudenean. Udalak bere gain hartu behar ditu zenbait betekizun, finkari ezarritako erabilera publikoak sorraraziak.

Zehatzago azalduta, udalak zoladuraren eta hiri altzarien garbiketa egin behar du, fatxaden, paramentuen eta sabaien kasuan salbu. Alde horretatik, beharrezkoa da gune horietako gutxieneko garbiketa maila zehaztea, toki erakundeak alor horretan ematen duen zerbitzuaren nondik norakoak kontuan hartuta. Era berean, gastuak pasabide diren guneeetan ikuspena ziurtatzeko egiten diren hornitze eta mantentze gastuak (farolak eta ataripeko sabaiako argi-puntuak) udalaren kontura ordaintzekoak dira, hiri altzariak berritzeko egin beharrekoak bezala (eserlekuak, paperontziak...). Halaber, lorategiak egonez gero, behar bezala mantendu beharko dira, udalerriko gainontzeko lekuetan egiten den modu berean. Pasabide-guneko zoladuran, oinezkoen ibilera eragozten edo zailtzen duten elementu hondatuak konpondu behar dira, eta beste horrenbeste egingo da segurtasunerako elementu osagarriekin (barandak).

Jabeen elkarteei dagokienez, haiei dagokie, kasu guztietan, eraikineko egiturazko elementuak (fatxaden aurrealdea eta ataripeko sabaia) kontserbatzea, saneamendurako sarea eta euri zein hondakin uretarako isurbideak sare orokorrarekiko lotuneraino mantentzea, bai eta hondatutako elementuak (kutxetak eta hustubideak) aldatzea. Jabeen eginbeharra da, halaber, hormetako pintadak, graffitiak eta bestelakoak desagerraraztea, antzeko kasuetan Udalak herriko gainontzeko lekuetan egiten dituen garbiketa-lanak gorabehera.