

Arartekoaren 2016R-2385-15 ebazpena. 2016ko irailaren 20koa. Honen bidez, Gasteizko Udalari gomendatzen zaio bermatu dezala etxebizitza bateko osasungaitzasun-fokua deuseztatzeko eskatu ziren neurriak gauza daitezela.

Aurrekariak

–Pertsona batek erakunde honetara jo zuen, (...)ko jabekideen komunitatearen izenean, higiezin horretako lehenengo solairuko etxebizitza bateko osasungaitzasun-egoeraren eta higiezi ezaren berri emateko.

Komunitate horrek adierazi duenez, Gasteizko Udalean salatu zuten eraikinean eragozpenak eta osasungaitzasuna eragiten dituen usategi bat dagoela etxebizitza horretako terrazan.

Bere erreklamazioan adierazi duen bezala, udal zerbitzuek salaketa hori egiaztatzeko ikuskaritzak egin dituzte. 2015eko maiatzaren 13an, txosten bat egin zuen Ingurumen eta Espazio Publikoaren Saileko Ingurumenaren Osasun Zerbitzuak, eta, bertan, zera ondorioztatu zen: *“el palomar existente en la vivienda constituye un foco de suciedad, molestias e insalubridad para el entorno que debe ser eliminado y corregido, constituyendo además una actividad ilegal”*.

Udalak txostena egin zuen arren, osasungaitzasun-arazoak bere horretan jarraitzen duela azaldu du jabekideen komunitate kexagileak bere erreklamazioan. Hori dela eta, pertsona horrek mahai gainean jarri du toki-administrazio horrek eraikinaren osasungarritasun-baldintzak modu eraginkorrean bermatzeko neurriak hartzeko aukera, lokalaren jabearen pasibotasuna ikusita.

– Kexari dagokion izapidea emateko xedez, Arartekoak informazioa eskatu zion Gasteizko Udalari 2016ko urtarrilean, aipatu etxebizitzako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzak bermatze aldera udalak egindako jardueren inguruan.

2016ko martxoaren 8an, kontu horren berri eman dio Gasteizko Udalak Arartekoari. Ingurumen eta Osasun Publikoaren Sailak igorri du erantzuna. Txostenak honako hau azaldu zuen:

. Jabekideen komunitateak 2014ko abenduaren 18an aurkeztu zuen idazki batean du jatorria aipatu jardunbideak. Idazki horretan, komunitateko auzokide batek usoei terraza barruan jaten ematen ziela eta zabor-poltsak ganbarara igotzen zituela salatu zen, usain-arazoak eragiten baitzituen horrek auzoterian.

. 2015eko urtarrilaren 16an, lehen ikuskaritza higieniko-sanitarioa egin zen. Hala ere, ezin izan zen barrualdea ikuskatu, jabeak ez zuelako utzi. Alabaina, osasun eta kontsumoko ikuskatzaileak adierazi zuen -kanpoko atetik- ez zela ohiz kanpoko usainik atzematen, ez eta zabor pilaketarik edo osasungaitzasun-zantzurik ere.

Beraz, ondorioztatu zuenez, ez zegoen zantzurik pentsatu ahal izateko etxebizitza osasungaitasun-fokua izan zitekeenik hirugarrenentzat, eta, ondorioz, ez zegoen zerbitzuaren jarduera eragiteko arrazoirik.

. Bigarren salaketaren ostean, 2015eko maiatzaren 13koa hori, beste ikuskaritza-bisita bat egin zen, -kanpotik- egiaztatzeko usoek babesteko erabiltzen zutela 1. solairuko etxebizitza horren terraza, eta ingurua zikin zegoela, usoen zirina zela-eta.

Hori ikusita, etxebizitzako terrazan zegoen usategiari buruzko txostena egin zuen ikuskaritza zerbitzu horrek, osasungaitasun-fokua zela adieraziz, eragozpenak eragiten zituela, eta deuseztatu eta zuzendu egin behar zela egoera hori.

. 2015eko ekainaren 3an, ebazpen bat idatzi zuen Ingurumen eta Espazio Publikoaren Saileko zinegotzi ordezkariak. Horren bidez, etxebizitzako terrazan zegoen usategia kentzeko eskatu zion jabeari, eta etxearen barrualdean edo etxebizitzako baoen leiho-ertzetan usoei jaten emateari utz ziezaiola.

. Txostenean adierazi denez, bi aldiz saiatu ziren ebazpena jakinarazten, eta ez zuten postetxeko zerbitzutik hartu. 2015eko ekainaren 7an, Udaltzaingoa saiatu zen aipatu errekerimendua egiten, eta titularrak uko egin zion jakinarazpena jasotzeari.

. Beste alde batetik, adierazi da ez dela egokia Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 61. artikuluan adierazten den habitaezintasun-adierazpena egitea, Ikuskaritza Zerbitzuak 2015eko urtarrilaren 16an egindako txostenari erreparatuta; izan ere, zera adierazi zen bertan: *"no se apreciaron olores anormales, suciedades o mugre en los paramentos, acumulación de residuos o basura, u otras posibles insalubridades"*.

. Txostenaren arabera, Jabetza Horizontalari buruzko Legean ezarritako bukarazte-akzioa aplikatzea litzateke egokia, jurisprudenzian ezarritako inguruabarretako batzuk egon daitezkeela balioetsita.

- Aurrekari horiek eta Gasteizko Udalak bidalitako informazioa ikusirik, egokitzat jo dugu ebazpen hau ematea, honako gogoeta hauen arabera:

Gogoetak

– Etxebizitza partikular batek eska daitezkeen osasungarritasun- eta higien-baldintzak betetzea bermatzeko udalaren jarduera behar dela azaldu du erreklamazioak.

Auzokideek azaldu dutenez, salatutako etxebizitzako terraza osasungarritasun-baldintza oso txarrean dago, udalaren esku-hartzea ekarri zuten egitateek erakutsi duten bezalaxe.

Beste alde batetik, ezin izan da usategia kentzeko errekerimendua betearazi, izan ere, ez zaio ebazpena jakinarazi higiezinaren jabeari, uko egin baitio hori jasotzeari.

Udalaren txostenak azaldu duenaren arabera, jabetza horizontalari buruzko legerian aurreikusitako bide zibila jarraitu beharko litzateke.

Auzokideen ustez, ordea, eta jabearen jarduerarik ezari erreparatuta, beharrezkoa litzateke agintaritza eskudunaren esku-hartze subsidiarioa egotea, zikintasunak eragindako eragozpenak eta zikinkeria horrek eraikinean sor litzakeen infekzio-fokuak saihesteko.

– Gogoan eduki behar da eraikinen eta jendea bizi eta egoten den tokien osasun-kontrolerako beren eginkizunak betetzeko esku hartzen dutela udalek. Eskumen hori Ingurumen Osasunaren Ikuskapenari buruzko 14/1986 Lege Orokorraren eta Euskadiko Osasun Antolamenduari buruzko 8/1997 Legearen ondorio da.

Udal esku-hartzearen interes publikoa udalek eraikinaren osasun kontrola eta etxebizitza eta giza elkarbizitzaren tokien kontrolaren funtzioak gauzatzean espresuki jasotzen da.

Eskumen hori osasunarena da eta Ingurugiroaren Osasun Ikuskaritzaren 14/1986 Lege Orokorretik, Euskadiko Osasun Antolamenduko 8/1997 Legetik eta Toki Erregimenaren Oinarriak arautzen duen 7/1985 Legearen 25.2H) artikulutik dator.

Modu osagarrian, kontuan izan behar dira Lur eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 199. eta 203. artikuluetan jasotako aurreikuspenak. Hirigintza legezkotasunak eraikinaren berezko instalazioen –iturgintza, zurgintza-osasungarritasun “obrak” gauzatzeko esku-hartzea baimentzen du, baita beste “lan” mota batzuk gauzatzeko ere; hala nola, garbiketa lanak egiteko, hondakinak kentzeko, desinfektatzeko, etab.

Eraikinaren Kode Teknikoa hartzen du erreferentziazat osasungarritasun kontu honek. Arau horrek ezartzen ditu honetarako eskakizunak: *“reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento”*.

Helburu hori lortzeko, eraikinak –eraikuntza araudi hori aplikagarri dutenak– *modu zehatzean “proiektatuko, eraikiko, mantenduko eta erabiliko dira”, hezetasunaren aurrean babesteko, hondakinak jasotzeko eta ebakutzeko eta barruko airearen kalitatea hobetzeko, “DB HS Osasungarritasuna” oinarritzko agiriak ezarritako oinarritzko betekizunak betetzeko moduan.*

Horregatik guztiagatik, gure usteen, osasungarritasun publiko eta urbanistikoko eskumenen multzoak dakar toki administrazioek eskatu behar izatea jabetzari, osasungarritasun eza egiaztatzen denean, gutxieneko osasungarritasunari arreta emateko neurriak har ditzala eta etxebizitza garbitzeko eta desinfektatzeko lanak egin ditzala.

Era berean, kontuan izan behar dira berriki egindako Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen aurreikuspenak. Pertsonen segurtasun edo osasunarentzat arriskutsua den etxebizitzaren erabileraren egoki justifikatutako kasuetan, toki administrazioek 61. artikulua ezaren aitortzearen bidez aurreikusitako mekanismoen bidez esku hartu dezakete.

- Etxebizitza batean zikinkeria pilatzea den ez ohiko egoerak etxebizitzaren osasungarritasun ezaren egoera ebaluatzeko udal esku-hartze azkarraren beharra dakar. Kasu horietan, udalaren esku-hartzeak koordinazioa eskatzen du udaleko hainbat arlo eta zerbitzuren artean (osasun publikoa, hirigintza, gizarte zerbitzuak).

Kasu honetan, Ingurumenaren Osasun Zerbitzuak egindako osasun ikuskaritza-jarduerak jaso dira, Ingurumen Saileko zinegotzi ordezkariaren 2015eko ekainaren 3ko ebazpenarekin amaitu zirenak. Udalaren ebazpen horretan, usategia kentzea eskatu zuen Gasteizko Udalak, osasungaitasun-fokua zela balioetsi baitzuen.

Administrazio-ebazpenek eraginkortasuna dute, eta betearaz daitezke, idazten eta jakinarazten direnetik aurrera, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legean jasotako aurreikuspenekin bat eginez.

Jakinarazpenari dagokionez, 30/1992 Legearen 59. artikulua ezartzen du nola egin behar diren, eta zein ondorio dituen jasotzeari uko egiteak. Horrela, zera ezartzen du hirugarren paragrafoan: *“Interesdunak edo bere ordezkariak administrazioaren jardunaren jakinarazpena hartu nahi ez badute, hala jasoko da espedientearen, eta jakinarazpen-saioaren zer-nolakoak zehaztuko. Horrekin, izapidea gauzatutzat joko da, eta prozedurak jarraitu egingo du”.*

Gauzak horrela, aurrekarietan aipatu dugun udal-informazioan adierazi den bezalaxe, aipatu xedapenarekin bat eginez jakinarazi zen Ingurumen Saileko zinegotzi ordezkariaren 2015eko ekainaren 3ko ebazpena. Beraz, ebazpena jakinarazitzat jo beharko luke administrazio horrek, une horretatik zenbatzen hasita, eta aurrera egin beharko luke espedientearekin.

Kasu honetan, ebazpena betetzea bermatzeko eskumena dauka udal-administrazioak, dagokion espedientearen bidez, 30/1992 Legearen 93. artikuluan eta hurrengoetan aurreikusitako arauarekin bat eginez.

Ahalmen horien barruan, administrazioak, ofizioz edo interesdunek hala eskatuta, jabeari eraikineko gutxieneko osasungarritasunari erantzuteko neurriak har ditzala eska diezaioteko. Interes publiko horri dagokionez, neurriak proportzionalak eta

egokiak izan behar dira. Kasu horretan, etxebizitza garbitzeko eta desinfektatzeko lanak egitea har dezakete barne, eta eraikinak hirugarrenei arriskuak eragitea saihesteko segurtasun-baldintzak betetzen dituela berma dezakete.

Beste alde batetik, aintzat hartu behar da betearazteko aginduak emateko ahala, hirigintza legedian aurreikusitako prozeduraren arabera ezarritako aginduak izaki horiek. Arrazoirik gabe betetzen ez badira, administrazioak, betetzen direla bermatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 203. artikuluan xedatutako neurriak har ditzake (egikaritze subsidiarioa, hertsapen-isunak, e.a.). Agindu hori betetzeko bizileku batean sartu behar bada, udalak nahitaezko baimen judiziala eskatu beharko dio administrazioarekiko auzien epaitegi eskudunari.

– Esku artean dugun kasuan, jabearen pasibotasunaren aurrean, edo horren absentiaren aurrean, udalak subsidiarioki jardun behar du osasungarritasun publikorako betebeharrak beteko direla bermatzeko, eta, hala badagokio, betearazteko aginduak eman, bere eskumenak erabiliz.

– Azkenik, azaldutako kasua alde batera utzita, udalek jarduteko protokoloa ezartzeko aukera eduki beharko luketela pentsatu du erakunde honek, inguruabar pertsonal baten ondorioz etxebizitzetan hondakinen ezohiko pilaketak sortzen diren kasuetarako.

Kasu horietan, udalaren esku-hartzeak koordinazioa eskatzen du udaleko hainbat arlo eta zerbitzuren artean (osasun publikoa, hirigintza, gizarte zerbitzuak). Era berean, udalaren jarduerak azkar konpondu behar ditu osasungaitzasun-kasu horiek, jabetzatik eratortzen diren betebeharrak eta eskubideak zehaztuz eta dagozkion konstituzio-bermeak zainduz.

Horregatik guztiagatik, eta otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11.b) artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, hurrengo gomendio hau eman nahi diogu Gasteizko Udalari:

GOMENDIOA

- Aipatu administrazio-espedientearekin jarrai dezala 2015eko ekainaren 3ko ebazpenean eskatutako osasungarritasun-neurriak eraginkorki eta behar bezala gauzatu direla bermatu arte. Lehen esan dugun bezala, (...)ko lehenengo solairuko terrazan dagoen usategia kentzea eskatu zen ebazpen horretan.

Beharko balitz, aurreikusitako prozedurarekin eta jabetzari dagozkion prozedurazko bermeekin bat eginez, legedian jasotako neurri subsidiarioak hartu behar ditu, eraginkorki bete daitezzen.



- Oro har, jarduteko protokoloa ezartzeko aukera aztertu behar du Gasteizko Udalak, eragindako sailek (funtsean, Hirigintza eta Osasun Sailek, baina baita Gizarte Zerbitzuek ere) modu koordinatuan har dezaten esku etxebizitzetan hondakinen ezohiko pilaketak gertatzen diren kasuetarako.

