



## LEGELARIARI GALDEZKA

### Bizilagun berriak iritsi, eta guztiei dagozkien gastuak ordaintzeko sistema aldatu nahi dute



**Aldi batean, guztien artean ordaindu beharreko gastuei aurre egiteko, pisu bakoitzak zeukan metro kopuruaren arabera ordaintzen genuen etxejabe bakoitzak, baina gero erabaki genuen zenbait gastu guztiok berdin ordainduko genituela; adibidez, igogailua eta eskailera. Baina, orain, bizilagun berriak iritsi dira, eta hara zer proposatu duten: etxebizitza bakoitzaren metro kopuruaren arabera ordaintzea edo, bestela, guztiok berdin ordaintzea. Legearen aldetik irtenbide onena zein den jakin nahi dugu.**

Jabetza Horizontalaren legeak esaten du pisu eta lokal bakoitzaren jabetza-agiari zehazten duela bakoitzak zer zati hartu behar duen bere gain. Baina legeak, hala ere, aukera ematen du etxejabeek beste sistema bat erabil dezaten, betiere, aho batez erabakitzen badute. Beraz, onargarria da sistema mistoa erabiltzea, eta, batetik, bakoitzak dagokion zatiaren arabera ordaintzea gauza batzuk, eta, bestetik, zenbait gastu (igogailuarena eta eskailerarena) guztiok berdin ordaintzea. Izan ere, pisuen eta lokalen artean alde handiak daudenean, ez da batere orekatua guztiok berdin ordaintzea. Horrek arazoak sortzen ditu etxejabeen artean. Zuk kontatu duzun kasuan, etxejabe zarenok beste sistema bat ezarri nahi baduzue, egin dezakezue (aho batez erabakita, betiere), eta kuotak finantzatzeko orduan, metro kopuruak ez ezik, kontuan har ditzakezue beste zenbait alderdi: etxebizitzak barrualdera edo kanpora ematen duen, non dagoen eta bakoitzak zenbat erabiliko dituen guztientzat diren zerbitzuak.

### Leihoak lurrundu egiten dira, etxearen egiturak akatsa duelako, baina eraikitzaileak ez du ezer jakin nahi

Duela hiru urte hartu nuen etxea, eta orduetik, eguna joan eta eguna etorri, leihoak lurrundu egiten dira, arrazoi nabarmenik gabe, gainera. Eraikitzaileak teknikari bat bidali zuen, leihoak jarri zituen enpresakoa, eta hark jakinarazi zigun hezetasun handia dagoela eraikin barruan, eta, beraz, ez dela leihoen arazoa. Eraikitzaileak, ordea, behin eta berriz esaten du leihoetan agertu den arazoak ez duela zerikusirik eraikitze-lanekin. Zer egin dezaket?



Eraikuntza batek anomaliaren bat badu, edo akatsen bat, Eraikitze-lanak Antolatze Legeak honako hauek egiten ditu erantzule: sustatzailea, eraikitzailea, arkitektoa eta eraikitze-lanetan parte hartu duten gainerako eragile guztiak. Erantzukizunak mailakatuak daude, eta urtebete-ko, hiru urteko eta hamar urteko tartea hartzen dute. Lehen urtean, eraikitzailearen ardura da gaizki egindako lanek sortu dituzten kalte materialei erantzutea (margotze- edo arotz-lanean agertu diren akatsei, adibidez). Hiru urteko epean, eraikitze-lanetan parte hartu duten eragile guztien ardura da etxebizitza barruan sortu diren gabeziei erantzutea: deserosoa eta desegokia gertatzen delako han bizitzea, edo osasun eta higie-ne arazoak sortzen direlako (egokitzapen termikori eta iturgintza-lanei dagozkien arlo horiek). Eta eraikinaren egitura sor daitezkeen arazoetan (zimendatze-lanetan, euskarrietan, habeetan, karga-hormetan...), hamar urterako ardura dute. Zer akats mota den jakiteko, zergatik sortu den eta nola konpondu daitezkeen, beharrezkoa da arkitekto batek edo arkitekto-laguntzaile batek txostena egitea eta, zuri dagokizunez, argitzea ea hutsegiterik baden edo ez den eraikitze-lanetan. Etxebizitza egoitza-multzo batean badago, eta administratzaileak baldin badago, hari ere galde diezaiokegu ea antzeko arazorik agertu den beste etxebizitzetan.

### AHOLKULARITZA

**Idatzi eta zure arazoa konpontzeko bide egokiena zein izan daitezkeen aholkatuko dizugu**

- > Auzi bakoitzaren aukerak aztertu ondoren, CONSUMER EROSKIren zerbitzu juridikoak izango dira erantzuna ematearen arduradunak, zure kasuan jarduera egokiena zein izan litekeen esango dizutenak. Orientabidea baino ez da. Kontuan izan, gai juridikoak ez direla errazak, kasu bakoitza baldintzatzen duten hainbat egoera daudela eta horrek sententzian eragina izaten duela.
- > Bidali arazoa azaltzen duen gutuna. Eta berarekin batera auziaren inguruko dokumentazioaren fotokopiak. Eskura dituzunak.
- > Orrialdeotan argitaratzen duguna izango da auziari emango zaion erantzun bakarra.



#### ARDURAGABEKERIAK ERAGINDAKO KALTEAK. ABENTURA KIROLAK

### Salaketa jarri du saltoki baten aurka, bertako elur parkean alaba erori egin delako

Neska bat eskiatzen ari zen saltoki baten barruko elur parke artifizialean. Ez zegoen babes-sarerik, eta pareta jo zuen. Hori dela eta, amak salaketa jarri zuen parkea daraman enpresaren aurka, eta 9.900 ?-ko kalte-ordaina eskatu zuen. Lanera joan ezinda egin zituen egunengatik eta beste hainbat gastu ordaintzeko, alabaren hortz protesia, kirurgia gastuak, botikak eta abar. Enpresak, ordea, uko egin zion ordaintzeari. Bere esanetan eskiatzea bezalako kirola egiten dutenak arriskuak bere gain hartu behar du. Madrilgo Probintzia Auzitegiaren ustez, ordea, ezin da teoria hori erabili. Ezin da ontzat eman eskiatzaileak bere gain hartzen duela arriskua, pista itxi eta estalian ari zelako eskiatzen (2007ko ekainaren 3koa da sententzia). Auzitegiaren esanetan, pista mota horiek kudeatzen dituzten enpresen ardura da segurtasun neurri guztiak hartzea eta halako arriskuak saihestea. Ondorioz, arduragabekeriagatik zigortu zuen enpresa, eta adin txikiko neskari kalte-ordaina ematera behartu.



#### ETXEBIZITZA. EROSLEREE EMATEKO EGUNA ATZERATU

### Enpresa eraikitzaileak ez du bete etxebizitza emateko epea

Etxebabe talde batek enpresa eraikitzailearen aurka jo zuen, etxebizitza ez zietelako eman kontratuan ageri zen egunerako. Baina hori baino luzeagoa zen soka: enpresak agiri bat sinatzera ere behartu zituen, zinetan uko egin behar izan zioten edozein erreklamazio egiteari, eta, ordainetan, enpresa sustatzaileak bere gain hartuko zituen argi-kontagailuan pilatutako gastua eta argi-zerbitzua ezartzeak eragindako gastuak. Ez zuten begi onez ikusi hori egin beharra –gehiegizkoa zela iruditu zitzaion, eta sinatzera behartu egin zituztela sentitu zuten-, eta kalte-ordaina eskatu zuten. Eskatu eta irabazi egin zuten epaiketa. Alacanteko Auzitegiak adierazi zuen enpresak ez zituela bete etxeak emateko epeak, eta argi utzi zuen sinarazi zieten klausula ez zela behar bezain argia eta ongi zehaztua. Eta erosleek, bolada batez, beste etxe batean bizi behar izan zuten beraiena eskuratu arte, Auzitegiak erabaki zuen hilean 700 euroko kaltea egin ziela enpresak, eta, gainera, atzeratzeagatik, 9.100 euro ordaindu beharko ziela. Eta azkenik, beste 910 euroko kalte-ordaina ordaintzera ere behartu zuen enpresa, atzerapenak hainbat buruhauste, ezinegon eta urduritasun sortu zizkietelako etxebabeek, eta ezin izan zituztelako beren bizi-proiektuak pentsatu bezala gauzatu.



#### GEHIEGIZKO KLAUSULAK. IGOGAILUEN MANTENUA

### Ilogailuaren mantentze-lanak egiten dituen enpresari ez diote eman nahi kalte-ordainik

Etxebabe elkarte batek hiru urterako kontratua sinatu zuen igogailuen mantentze-lanak egiten zituen enpresa batekin, eta, kontratua beste hiru urtez luzatuko zen bi aldeetako batek kontratua etetea erabaki ezean. Kasu horretan bukatu baino hiru hilabete lehenago jakinarazi beharra zegoen. Etxejabeek kontratua bukatu baino lehen eten zezaketen –halaxe zehazten zuten dokumentuak-, baina ordaindu egin beharko zuten kontratua bukatzeko falta ziren egunei zegokien kopurua. Etxejabeek gutuna bidali zioten enpresari, eta jakinarazi zioten kontratua eten nahi zutela. Enpresak kalte-ordaina eskatu zien, kontratuan ageri zen zigor-klausulak zehazten zuen bezala (2.252 euro). Tarragonako Auzitegiak, baina, gehiegizko jo zituen halako zigor-klausulak. Ez zitzaion bidezkoa iruditu alde batek kontratua eteteagatik, enpresak jasoko ez duen diru kopuru guztia edo ia guztia ordainaraztea. Beraz, 225 eurora jaitsi zuen kalte-ordaina.

## EPAIAK

### Antzeko auzietan erabakiak eta epaiak desberdinak izan daitezke

> Gure atal honetan auzitegiek emandako epaiak jasotzen ditugu. Edukari begiratzen diogu eta era guztietako zerbitzu eta produktuen kontsumitzaile eta erabiltzaileentzat erabilgarri izan daitezkeen aukeratu. Baina ezin da ahaztu, antzeko gertaeren aurrean erabakiak desberdinak izan daitezkeela. Kontuan izan behar dira, besteak beste, eskura dauden frogak, alderdi bakoitzaren egoera eta epaia ematen duen tribunala.