



Arartekoaren 2017R936-17 Ebazpena, 2017ko urriaren 16koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gomendatu diogu alokairu-araubidean dagoen babes publikoko etxebizitza bat beste batekin aldatzeko.

Aurrekariak

1. Arartekoak herritar baten kexa onartu zuen izapidetzeko. Horren bidez, interesdunak adierazi zuen ez zetorrela bat Alokabidek etxebizitzaz aldatzeko eskaera ukatu izanarekin.
2. Kexagilea alokairu-araubidean dagoen babes publikoko etxebizitza bateko errentaria da, eta etxebizitzaz alda zezaten eskatu zuen, bere ustez, higiezinak ez zituelako gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzen.

Kexagileak azaldu zuen etxebizitza 65,33 m²-ko azalera zuela, balkoiak eta esekilekuak hartutako azalera barne. Alde horretatik, kexagileak adierazi zuen, otsailan alaba jaio zenetik, bizikidetzaren unitatea bost kidez osatuta zegoela. Beraz, haren esanetan, ez zuten behar adina leku aipatutako higiezinan, eta etxebizitza handiagoa behar zuten.

Hori hala izanik ere, Alokabidek etxebizitzaz aldatzeko eskaera ukatzea erabaki zuen, honako arrazoi hau zela eta:

- *"Etxebizitzan urtebete baino gutxiago darama erroldatua"*

3. Azaldutako egitateak ikusita, Arartekoak lankidetzaren eskaera bidali zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari. Arartekoak, bere idatzian, kexagileak mahaigaineratutako arazoaren berri eman zion sail horri. Gainera, erakunde honek bere iritzia eman zuen Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea (aurrerantzean, 3/2015 Legea) indarrean sartu izanaren inguruan, bai eta Alokabide sozietate publikoak errentan emandako etxebizitza gainokupatua egotearen inguruan ere.

Azkenik, sail horri aurretiazko gogoeta batzuk helarazi genizkion. Ez errepikatzearen, jarraian jasoko ditugu.

4. Lankidetzaren eskaerari erantzunez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren erantzun laburra jaso genuen erakunde honen erregistroan. Horren bitartez, aipatutako sailak etxebizitzaz aldatzeko eskaera ukatu izana justifikatzeko argudioak azaldu zituen.
5. Azkenik, kexagileak salatu du errentan hartutako etxebizitzan ezin direla behar bezalako baldintzetan bizi. Hori dela tarteko, etxebizitzaz aldatzeko eskatu du





beste bi aldiz (maiatzaren 31n eta abuztuaren 28an) baina orain arte sailak ez du interesdunaren eskaera onartu.

6. Hortaz, beharrezko egitate- eta zuzenbide-elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. 3/2015 Legearen 7. artikulua araberan, hauxe da etxebizitza eskubidea: administrazio-auzotasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok eskubidea izatea etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko.

Horri dagokionez, 3/2015 Legearen 3. v) artikulua honako hau jotzen du etxebizitza edo bizitoki egokitzat: bere tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate jakin baten bizitegitarako egokia den etxebizitza edo bizitokia.

Horrez gain, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordearen¹ 4. Ohar Orokorra etxebizitza bat egokitzat hartzeko hainbat baldintza ezartzen ditu, gastuei aurre egin ahal izatea, esaterako.

2. 3/2015 Legearen 39. artikulua, etxebizitza ibilbideei eta mugikortasun geografikoari dagokionez, honako hau ezartzen du: babes publikoko etxebizitza baten legeko okupatzaileek eskubidea dutela beren bizitzako garai diferenteetan sortzen zaizkien premiei egokitutako etxebizitza bat lege okupatzeko.

Horri lotuta, artikulua horren beraren 2. idatz-zatiak honako hau aipatzen du:

“Aldaketak gertatzen badira babes publikoko etxebizitza bat lege okupatzen duten familien edo bizikidetzaren unitateen egoeran, barruan sartuta arrazoi laboral edo profesionalengatik lekualdatzeak ere, pertsona edo bizikidetzaren unitate interesdunek eskabidea aurkeztu ahal izango diote etxebizitza esleitu zien administrazio publikoari edo, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari, eskatuz aitor dezala etxebizitzaz aldatzeko premia, (...)”

Laburbilduz, babes publikoko etxebizitza batean bizi diren bizikidetzaren unitateen egoeran aldaketak gertatzen badira, etxebizitzaz aldatzeko eskatu ahal izango dute. Horretarako, oraingoz ez da beste baldintzarik ezarri.

¹ Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Hitzarmena aplikatzen dela gainbegiratzeaz arduratzen den organoa. Testu osoa hemen eskuragarri: https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4





3. Adierazitakoa gorabehera, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak honako hau eskatu izan du etxebizitzaz aldatzeko: etxebizitzaren azalera txikiegia izatea, eta egiaztatzea bizikidetzaren unitateko kide guztiak, gutxienez, urtebetez benetan bizi izan direla esleitutako etxebizitzan.

Hain zuzen ere aipatutako sailak hauxe jakinarazi dio Arartekoari bere erantzun laburrean:

“ALOKABIDEk kudeatzen duen etxebizitzaren parke publikoaren birkokapen prozedura indarreko araudiaren arabera egiten da; zehazki, 39/2008 Dekretuaren 29.2. artikulua babes ofizialeko etxebizitza-ibilbideen inguruan ezarritakoa bete beharko da.”

Adierazitakoari jarraiki, sail horrek hau eskatzen du etxebizitzaz aldatzeko eskaera onartze aldera: pertsona bakoitzeko 15 m²-ko ratioa ez betetzea, eta bizikidetzaren unitateko kide guztiak, gutxienez, urtebetez benetan bizi izana alokatutako etxebizitzan, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren (aurrerantzean, 39/2008 Dekretua) 29.2. a) artikuluari jarraiki.

4. Arartekoaren iritziz, baliteke gatazka sortzea sail horren eskakizunaren, hots, babes publikoko etxebizitzan gutxienez urtebetez bizi izana egiaztatu behar izatearen, eta 3/2015 Legean jasotako etxebizitza duinaz, egokiaz eta irisgarriaz gozatzeko eskubidearen artean.

Alde horretatik, 3/2015 Legeak (39/2008 Dekretua baino maila handiagokoa da eta hura baino beranduago onartu zen) ez du ezartzen eroldan gutxienez denbora-tarte bat egon behar denik etxebizitza aldatzeko premia aitortze aldera.

Hortaz, saila 3/2015 Legearen 29. artikuluan jasota ez dagoen baldintza bat betetzeko eskatzen ari da, horri buruzko erregelamendu bidezko garapenik egin ez bada ere.

5. 3/2015 Legea indarrean sartzeak etxebizitza duinaz, egokiaz eta irisgarriaz gozatzeko eskubide subjektiboa arautzea ekarri du, Eusko Legebiltzarrak onartutako lege autonomiko baten bitartez.

Hori dela eta, lehen batean, aitortu behar da legea aurretik zeuden araubideak baino maila handiagokoa dela, araubide horiek 3/2015 Legean ezarritako eskakizunetara egokitu ez badira ere. Aitzitik, arauen arteko gatazka horri lotuta, 3/2015 Legearen bigarren xedapen iragankorrak honako hau ezartzen du:





“Lege hau garatuko duten eta berau onartzeko unean indarrean daudenak ordeztuko dituzten erregelamenduak onartu eta indarrean sartzen ez diren bitartean, aurretiko horiek jarraituko dute indarrean, lege honen aurka edo lege honekin kontraesanean ez dagoen guztian”.

Hortaz, adierazitakoari jarraiki, baliteke aipatutako sailak araubideetan jasotako beste baldintzaren bat betetzen dela egiazta dadin eskatzea, betiere legean jasotakoaren kontrakoa ez bada.

6. Kontua da, gaur egun, bizikidetza unitatea bost kidez osatuta dagoela, eta 65,33 m²-ko etxebizitza batean bizi dela.

Adierazitakoaren ildo beretik, 3/2015 Legearen 62. artikulua *“Etxebizitzen erabilera egokiaren, bizigarritasun baldintzen eta funtzio sozialaren berme juridikoak”* izeneko atalean ezarritakoaren arabera, kasu honetan jotzen da etxebizitza bat gainokupatua dagoela: *“(…) han bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egokitzat jotzen den gehieneko kopurua baino, kontuan hartuta bizigelen azalera, kopuru eta neurria eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.”*

3/2015 Legearen arabera, erregelamendu bidezko garapenik egin ezean edo egin bitartean, etxebizitza bat gainokupatua dagoela joko da etxebizitza batean 3 pertsona edo gehiago bizi badira, eta etxeak, gutxienez, pertsonako 15 m² erabilgarriko azalera ez badu.

Halaber, 3/2015² Legearen 4.2. c) artikulua dio etxebizitza gainokupatua baldin badago, etxebizitzari esleitutako funtzio soziala ez dela betetzen iritziko zaiola.

Hori guztia dela eta, ondorioztatu behar dugu kexagilearen bizikidetza unitatea bizi den etxebizitza, argi eta garbi, gainokupatua dagoela.

7. Gaur egun 3/2015 Legean jasotako xedapenak garatzen dituzten araubideak prestatzen ari da Eusko Jaurilaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila; beraz, araudi garapenaren xede izan behar dute, era berean, babes ofizialeko etxebizitzaren parkearen barruko ibilbideak gidatu behar dituzten betekizunak eta prozedura.
8. Horrenbestez, Arartekoaren iritziz, legean jasota ez dauden beste baldintza batzuk betetzeko eskatzea, etxebizitza gainokupatua dagoela egiaztatu baldin bada, 3/2015 Legean ezarritako etxebizitza duinaz, egokiaz eta irisgarriaz gozatzeko eskubidearen aurkakoa da.

² Konstituzio Auzitegiak 2016ko apirilaren 12an emandako probidentziak, 1643/2016 konstituzio-kontrakotasuneko errekurtsioa izapidetzeko onartu zuenak, ez du eraginik izan aipatutako artikuluan.



Azken batean, ez da arrazoizkoa, etxebizitza gainokupatua dagoela hauteman ondoren, aipatutako legean berriaz jasota ez dauden baldintzak betetzeko eskatzea kexagilearen bizikidetza unitatea etxebizitzaz aldatzeko eskaera onartze aldera, horri buruzko erregelamendu bidezko garapenik egin gabe.

Horregatik guztiagatik, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11. b) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari honako gomendio hau egin nahi diogu:

GOMENDIOA

Azaldutakoarekin bat eginez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak berriz ere azter dezaten etxebizitzaz aldatzeko eskaera ukatzeko ebazpena.

Horrenbestez, etxebizitza gainokupatua dagoela egiaztatzen jarraitzen badu, etxebizitza aldaketa onar dakion, etxebizitza duinaz, egokiaz eta irisgarriaz gozatzeko eskubidea bermatze aldera.

Gauzak horrela, Arartekoaren ustez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak, babestutako etxebizitzaz aldatzea justifikatzen duten egoerei buruzko araudi berrian, kexagileak mahaigaineratutako kasua eta antzeko beste batzuk kontuan har ditzan komeni da. Esku artean dugun kasuan, hizpide dugun etxebizitzak, hura esleitu zenean, bizikidetza unitatearen premiak asetzen zituen. Hala ere, bizikidetza unitate horretan beste kide bat jaio denez, pertsona horiek beste etxebizitza bat eskura dezaten komeni da, bizikidetza unitatea osatzen duten pertsona guztiak behar bezalako baldintzetan bizi daitezen.

