



Arartekoaren 2017S-1296-17 Ebazpena, 2017ko abenduaren 14koa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari iradokitzen zaio berriz azter dezan "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programan sartutako etxebizitza batean sortutako kalte eta gabeziei buruzko erreklamazioaren inguruko jarduketa.

Aurrekariak

1. Herritar batek erreklamazio bat aurkeztu du Alokabide sozietate publikoan, "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programako etxebizitzan sortutako kalteak eta antzemandako gabeziak salatzen. Jasotako erantzunarekin ados ez dagoenez, Arartekoaren esku-hartzea eskatu du.
2. Kexa-idazkian, kexagileak zalantzan jarri du etxebizitzatik eramandako altzariengatik sozietate publikoak ordaindutako kalte-ordainaren zenbatekoa.

Era berean desadostasuna adierazi du Alokabidek ez baitzuen ordaindu 2016ko azaroari eta abenduari dagokien errenta. Ildo horretan, kexagileak azaldu du berak dakienez, etxebizitza urtariletik urrira bitartean hutsik egon arren, ez zegoen erabiltzeko moduan 2016ko abenduaren 30ean egindako konponketa-lanak amaitu arte.

Azkenik, kexa adierazi du, sozietate publikoak giltzetako bat itzuli ez ziolako. Ondorioz, etxebizitzaren jabeak etxeko sarraila aldatu behar izan zuen.

Lehen azaldutakoa gorabehera, kexagileak esan du Alokabidek gaitzetsi egin zuela sarraila berria ordaintzeko eskaera.

3. Azaldutako gertakariak ikusita, Arartekoak lankidetzak-eskaera bidali zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Bidalitako idazkiaren bidez, Arartekoak kexagilearen gogoetak helarazi zituen eta txostena eskatu zion sailari, kexagileak azaldutako kontuei dagokienez, sailak ezezko erantzuna emateko arrazoi tekniko eta juridikoak ezagutzeko.

Horrez gain, espresuki eskatu zion Alokabideri 2016ko azaroko eta abenduko errenta ez ordaintzeko arrazoi zehatzak azaltzeko.

Azkenik, galdetu zion sozietate publikoari zergatik erabaki zuen ez zuela ordainduko etxebizitzan sarraila berria jartzea, jabeari giltzetako bat entregatu ez bazion.

4. Lankidetzan aritzeko eskaerari erantzunez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren txosten bat jaso zen erakunde honen erregistroan. Horren bidez, kexagilearen eskaera –etxebizitzako tresnak lapurtzearen ondoriozko kalte-ordaina jasotzeko– ukatzeko argudioak azaldu zituen sailak.



Hala ere, igorritako txostenak ez zuen aipatu azaroko eta abenduko errentaren kontua, ezta sarraila berria jartzea ere.

5. Jasotako informazioa nahikoa ez zela ikusita, Arartekoak kudeaketa batzuk egin zituen, sailak gai eztabaidagarriei buruz duen iritzia ezagutzeko.
6. Azkenean, kudeaketak egin ondoren, Alokabidek erantzun zuen dirua itzultzeko eskaera biak ukatzeko erabakia kexagileari jakinarazi zitzaiola.
7. Hortaz, beharrezko egitate- eta zuzenbide-elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. Itzulitako etxebizitzaren egoerari dagokionez, 2012ko abenduaren 16an sinatutako gozamen-kontratuaren 5.6 klausulan, "*Etxebizitza JABEEN esku uztea*" izenburuko atalean ezarri da Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoak²:

"realizará las gestiones necesarias para la puesta a disposición de la vivienda a favor del MANDANTE en buen estado de uso y conservación, dejando a salvo el desgaste propio del uso natural de la vivienda, sometiéndose las partes en caso de discrepancia al criterio del Técnico redactor del informe elaborado para la continuación de la vivienda en el programa de BIZIGUNE."

lido horretan, kontratatutako enpresak egindako txosten teknikoaren bidez egiaztatu da hainbat konponketa-lan egin direla kexagilearen jabetzako etxebizitzan.

2. Kexagilearen etxebizitzan izandako kalte eta gabeziengatik ordaindu beharreko kalte-ordainaren zenbatekoa peritu-txosten xehatuan azaldu da. Txostenak honako atal hauek ditu: txostenaren xedea, aurrekariak, adituen esku-hartzea eta balorazioa.

Gauzak horrela, Arartekoak ez du beste txosten teknikorik eta ezin du justifikatu Alokabide sozietate publikoak finkatutakoa baino kalte-ordain handiagoa jasotzeko eskubidea.

3. Hala ere, kexagileak espediente honetan zalantzan jarritako kontuetako bat 2016ko azaroari eta abenduari dagokien errenta ordaindu ez izana izan da. Denboraldi horretan Alokabideko teknikariak konponketa-lanak egiten ibili ziren etxebizitzan.

Hain zuzen ere, kexagileak bere idazkian azaldu duenez, 2016ko urriaren 27an giltzak eman zizkieten arren, Alokabideko teknikariek jarraitu zuten etxebizitzan konponketak egiten; ondorioz, pisua ez zegoen guztiz erabilgarri.

² Egun, Alokabidek.



Amaitzeko esan du konponketak abenduaren 30ean amaitu zirela eta etxebizitza erabiltzen hasi ahal izan zuela; egun berean jaso zituen giltzak behin betiko.

4. Kexa-espeditentean jasotako dokumentazioak egiaztatzen duenez, giltzak urriaren 27an itzuli ondoren, Alokabide sozietate publikoko teknikariek konponketa-lanak egin zituzten etxebizitzaren barruan.

Hain zuzen ere, sailak bidalitako txostenaren arabera:

“Etxebizitza itzuli ondoren, ALOKABIDEK beraren erreklamazioak onartu ditu, kontratu barruan prozesuaren gogobetetasuna bermatzeko asmoz”.

Arartekoak duen informazioarekin bat, giltzak 2016ko urriaren 27an entregatu ondoren, Alokabideko teknikariek harraskako txorrota konpondu, sukaldean ustelduta zegoen estalkia aldatu eta ateak kendu zituzten, gero lixatzeko asmoz. Gainera, etxebizitzako sabaia margotu zituztenez, zoruak plastikoz estali behar izan zituzten.

Hori guztia dela eta, jabeak ezin izan zuen etxebizitza erabili.

5. Arartekoak aipatu behar du gozamenpeko (kasu honetan, Alokabidek) gozamenpeko gauza egoera onean mantentzeko betebeharra duela; horrek esan nahi du, ikuspuntu positibotik begiratuta, egoera ona mantentzeko behar diren lanak egin behar dituela, eta, aldi berean, ikuspuntu negatibotik begiratuta, gauza arriskuan jarri edo honda dezaketen egintzak saihestu behar dituela.

Laburbilduz, betebeharrak horrek barnean hartzen ditu: konponketa arruntak egitea, konponketa-lan bereziak egin behar direla abisatzea, mantentze-lanak burutzea eta kalteak saihesteko neurri egokiak hartzea.

Ildo horretan, Kode Zibilaren 500. artikularekin bat, gozamenpeko gozamenpeko gauzan beharrezkoak diren konponketa arruntak egin behar ditu. Ondorioz, betebeharrak horrek lotura estua du gozamenpeko gauza zaintzeko betebeharrarekin, hau da, kalteak saihestu behar dira, bai gozamenpeko egiten dituenak, bai behar diren konponketa guztiak ez egiteagatik sor daitezkeenak.

Laburbilduz, bai jabe soilari, bai gozamenpekoari, biei komeni zaie betebeharrak hori betetzea, gozamenpeko gauza ahalik eta baldintza onenetan mantentzea ahalbidetzen duelako; hala ere, Kode Zibilarekin bat, betebeharra gozamenpekoarena da, gauza erabili eta lupertzeko eskubidearen ordainetan.

Azkenik, gozamenpeko-kontratua amaitzen denean, gauza egoera onean itzuli behar da, hortaz, kontratua indarrean dagoen bitartean izandako narriadurak konpontzeko lanak egin behar badira, jabe soilak horiek ordaintzea eska dezake.



6. Gauza bera ezartzen du "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duen abenduaren 13ko 466/2013 Dekretuak, sarrerako atalean:

"2012. urtean, etxebizitzaren alokairuagatiko hileko errentaren batez bestekoaren mailak Euskadin % 10 egin zuen behera, aurreko urtearen aldean. Horrenbestez, logikoa da "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programan sartuta dauden etxebizitza-jabeei eman beharreko ordainsariaren zenbatekoa ere murriztea; eta are gehiago kontuan izanik ez dutela inolako arriskurik errenta ez jasotzeko, ez eta etxebizitza hondatzeko ere, denboraren joanak eragindako galerak izan ezik".

7. Sarraila berria jartzeari dagokionez, sailak ez zuen aipatu etxebizitzaren jabeari itzulitako sortan giltza bat falta zenik.

Ondorioz, pentsa daiteke Alokabidek ez dituela Kode Zibilaren 497. artikulua aipatutako moduan zaindu etxebizitzaren jabeak emandako giltza sortak.

8. Laburbilduz, sailak emandako informazioak egiaztatu duenez, 2016ko urriaren 27an etxebizitza ez zen itzuli ahalik eta baldintza onenetan. Hori dela eta, azaroan eta abenduan, Alokabide sozietate publikoak hainbat konponketa burutu zituen. Ondorioz, jabeak ezin izan zuen bere pisua erabili, 2016ko abenduaren 30ean behin betiko itzuli arte.

Azkenik, sailak aipatu ez badu ere, egiaztatu da Alokabide sozietate publikoak itzulitako sortan giltza bat falta zela, eta ondorioz, kexagileak sarraila berri bat jarri behar izan zuela.

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:

IRADOKIZUNA

Azaldutakoa kontuan hartuta, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari iradokitzen zaio berriz azter dezan kexagileak eskatutakoa – 2016ko azaroari eta abenduari dagokien errenta eta sarraila berria ordaintzea– ukatzeko erabakia.