



**Arartekoaren 2020R-2030-19 Ebazpena, 2020ko ekainaren 29koa. Horren bidez, Sestaoko Udalarari gomendatzen zaio berrius dezala errentamendu araubideko babes publikoko etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortzeko eskaera bat ukatzeko erabakia.**

### Aurrekariak

1. Arartekoak herritar baten kexa bat onartu zuen, ez zegoelako ados Sestaoko Udaleko alkateak errentamendu araubideko babes publikoko etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortzeko eskaera bat ukatzeko harturiko erabakiarekin.
2. Kexagilea errentamendu araubidean dagoen babes publikoko udal etxebizitza bateko maizterra da. Sestao Berri 2010 SA sozietate publikoak kudeatzen du etxebizitza hori.

Higiezinean dauden mugikortasun-arazo larriak eta etxebizitzara sartzeko eragozpenak ikusita, bi aldiz eskatu zuen etxebizitzaz aldatzeko.

Kexagileak kexa-idatzian adierazi zuenaren arabera, 5 kidez osatutako bizikidetz-unitatea osatzen du. Horretaz gain, adierazi zuen higiezinak 2 gela bakarrik dituela. Hain zuzen ere, kideetako batek sofán lo egin beharra izaten zuela adierazi zuen. Azkenik, Sestaoko Udalarari jakinarazi zion bere amak, errentamendu-kontratuaren titularrak, mugikortasun egokia eragozten dioten % 84ko desgaitasun-maila eta artrosia duela. Azkenik, adierazi zuen etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen zituela.

Nolanahi ere, etxebizitzan lekurik ez zegoela eta bizikidetz-unitatea osatzen duten kideen nortasuna erabat garatzeko zailtasunak zeudela jakinarazi zion bai sozietate publikoari bai Sestaoko Udalarari.

Azken batean, etxebizitzan lekurik ez egoteak bizikidetz-unitatea egokia nabarmen zailtzen zuela azaldu zuen.

3. Horregatik guztiagatik, 2019ko irailaren 9an, kexagileak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortzeko eskatu zuen.

Erantzun gisa, 2019ko urriaren 9an, Sestaoko Udaleko Ogasun eta Ondarearen eta Hilerriaren zinegotzi ordezkariak honako hau helarazi zion kexagileari:

- *"Tras revisar la composición de su unidad familiar se ha podido constatar que en 1996 estaban empadronadas 6 personas en su vivienda. En la actualidad, las personas empadronadas en (...), son 5. Es decir, la unidad*





*familiar ha disminuido, lo que no justifica la solicitud de una vivienda con mayor espacio."*

4. Azaldutako egitateak ikusita, Arartekoak lankidetzaz eskatera bidali zion Sestaoko Udalari.

Arartekoak, bere idatzian, kexagileak adierazitako balizko gainokupazio-arazoaren berri eman zion sail horri. Gainera, etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea (aurrerantzean, 3/2015 Legea) indarrean jartzeari buruz egiten zuen interpretazioa azaldu zuen; bai eta etxebizitza egokia bermatzeko arau-aurreikuspena ere.

Azkenik, informazioa eskatu zuen Sestaoko Udalak zergatik ukatu zuen birkokatze eskatera.

Azkenik, ezer erabaki aurretik, gogoeta batzuk helarazi zizkion udal horri. Horiek ez errepikatzearren, jarraian jasoko dira.

5. Hasierako informazio-eskatera horri erantzunez, Sestaoko Udaleko alkateak txosten bat bidali zion Ararteko honi, birkokapena ukatzeko erabakia justifikatzeko. Hala, erabakia arrazoitu zuen honako argudio hau erabiliz:

- *"En lo referente a la situación de sobreocupación o no de la citada vivienda, indicar que:*

*La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en su artículo 62.2.c establece que 'Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona'.*

$$81,35 \text{ m}^2 / 5 \text{ personas} = 16,27 \text{ m}^2 / \text{persona} = \text{se cumple.}$$

*(...)*

*De lo que podemos concluir, que no existe situación de sobreocupación en la vivienda sita en la Calle (...) nº (...).*

*En consecuencia, cabe destacar que el Ayuntamiento de Sestao, de acuerdo con el artículo 1b de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, cumple con su obligación de proveer de una vivienda digna y adecuada, en razón de su tamaño, para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada, respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres atendiendo, además a las distintas etapas de su vida y a sus necesidades de residencia, ya que tal y como se ha expuesto anteriormente, la vivienda tiene una superficie útil de 81,35 m<sup>2</sup>, y la unidad convivencial está compuesta por 5 miembros."*





6. Azaldutakoa gorabehera, Arartekoak egiaztatu zuen Sestaoko Udalak etxebizitzari egotzitako azalerari buruz lortutako informazioa katastrofik zettorrela. Hori dela eta, Arartekoak bigarren lankidetzak-eskaera bat helarazi zuen, eta, hain zuzen ere, azaldu zuen katastroko erreferentziak ez duela barne hartzen bakarrik azalera erabilgarria, baita azalera eraikia ere eta, batzuetan, elementu komunak ere.

Hori dela eta, Arartekoak Sestaoko Udalari gogorarazi zion 3/2015 Legearen (maila handiagokoa eta denboran 2012ko urriaren 15eko Aginduaren ondorengoa dena) 62.2 artikuluan aurreikusten denaren arabera, pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup>-ko ratioa azalera erabilgarriaren arabera kalkulatu dela, eta, beraz, *"ondorio horietarako, ez dira kontuan hartuko terraza, balkoi edo esekitokien azalerak."*

7. Berriki, bigarren lankidetzak-eskaera horri erantzunez, Sestaoko Udalak beste txosten bat bidali du, honako hau jakinarazteko:

*- "En lo referente a la superficie de la vivienda, indicar que de acuerdo con la información de que disponemos, consta de 81,35 m<sup>2</sup> reales y de 70,30 m<sup>2</sup> útiles. En consecuencia, cumple lo establecido en la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, en su artículo 2b, apartados 5 y 6 establece que: 'Una vivienda con cinco personas residentes en la misma deberá disponer como mínimo de cincuenta y cuatro metros cuadrados útiles de superficie. 6. Una vivienda con seis personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cincuenta y ocho metros cuadrados útiles de superficie.'"*

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

#### Gogoetak

1. Duela hamarkada batzuetatik, bai 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalak (25.1. artikulua), bai 1966ko abenduaren 16ko Eskubide Ekonomikoen, Sozialen eta Kulturalen Nazioarteko Itunak (11.1. artikulua), baita Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutunak (34.3. artikulua) ere, azpimarratu izan dute etxebizitzak alderdi soziala duela, pertsonen eta beren familien bizi-baldintzak hobetzen dituelako.
2. Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaiak (C-415/11 Auzia) eta ondorengo erabaki judizialek<sup>1</sup> agerian utzi dute herri-agintariek premiaz jardun behar dutela dagozkien eskumen-eremuetan, ohiko etxebizitzak izateari eta erabiltzeari loturiko oinarrizko eskubideak bermatzeko.

---

<sup>1</sup> Besteak beste, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2016ko abenduaren 21eko epaia (Sala Nagusia; gai metatuak: C-154/2015, C-307/2015 eta C-308/2015).



3. Zentzu horretan, 3/2015 Legearen 1. artikuluan eskubide subjektibo gisa aitortzen da *"etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea eta horretarako "botere publikoek aipatutako eskubidea gauzatzeko egoki diren neurriak sustatuko dituzte.."*

Halaber, artikulua horrek ezartzen du lehentasunezko irizpidea dela etxebizitzak ezaugarri hau betetzea:

*"Etxebizitza egoitza, bizileku edo etxe egonkorra izatea, eta haren hartzaile edo erabiltzaileek modua edukitzea bertan duintasunez bizitzeko, beren intimitatea babesteko eta familia- eta gizarte-harremanez gozatzeko, hura okupatu eta erabiltzeko legezko eskubidea dutelarik".*

Eta, bestetik:

*"Tamainari dagokionez, bertan biziko den pertsona, familia edo bizikidetz-unitatearen ezaugarrietarako egokia izatea, horien bizitzakoaldiak eta bizitegi-premiak kontuan hartuta eta gizonen eta emakumeen arteko tratua eta aukera-berdintasuna errespetatuta."*

Gainera, 3/2015 Legean jasotako printzipio gidarien artean, hauxe nabarmentzen da:

- *"Bizi-ziklo bakoitzean bizilagunen egoerara ondoen egokitzen den etxebizitza lortu edo bertan egoteko modu legala hautatzeko askatasuna sustatzea."*

4. Horri dagokionez, 3/2015 Legearen 3.v) artikuluan honako hau jotzen da etxebizitza edo bizitoki egokitzat: bere tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetz-unitate jakin bat bizitzeko egokia den etxebizitza edo bizitokia.

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

Aurretik adierazitakoa osatzeko, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordearen<sup>2</sup> 4. Ohar Orokorrak etxebizitza bat egokitzat hartzeko zenbait baldintza ezartzen ditu, gastuei aurre egin ahal izatea, esaterako.

---

<sup>2</sup> Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Hitzarmena aplikatzen dela gainbegiratzeaz arduratzen den organoa. Linean eskuragarri: [https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4](https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4)



5. Ebazpen honen aurrekarietan adierazi den bezala, kexagileak adierazi die Sestao Berri 2010 SA sozietate publikoari eta Sestaoko Udalari ez dagoela nahikoa leku bere bizikidetz-unitatearen eguneroko bizitza normaltasunez garatzeko.

Hain zuzen ere, behin baino gehiagotan esan du bizikidetz-unitatea bost kidek osatzen dutela, eta horietako batek % 84ko desgaitasun-maila duela aitortuta, eta horrek higiezinera behar bezala sartzea eragozten diola.

Horregatik guztiagatik, behin baino gehiagotan eskatu du bere bizikidetz-unitatearen baldintzetara egokitzen den etxebizitza batean birkokatzeke.

6. Azaldutakoa gorabehera, Sestaoko Udalak bere erantzunean argudiatu du, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 2. artikularekin bat etorriz, kexagilea eta haren bizikidetz-unitatea bizi den etxebizitza aproposa dela egungo beharrianetarako.

Egia da, Sestaoko Udaleko alkateak adierazi bezala, 2012ko urriaren 15eko Aginduan gainokupatutako etxebizitzaren egoera definitzen dela. Hala ere, ez du uste definizio hori kontraesanean dagoenik, ez babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren arloko finantza-neurrii buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren (aurrerantzean, 39/2008 Dekretua) 29.2.a) artikulua edukiarekin, ez 3/2015 Legearen 62.2 artikulua legeaurreikuspenarekin.

7. Hori horrela, Arartekoak gogorarazi nahi du, gaur egun, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak, etxebizitza-aldaketa bat onartzeko elementu erabakigarri gisa, pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup>-ko ratioa ez betetzea eskatzen duela. Agindu hori 39/2008 Dekretuaren 29.2.a) artikuluan ezartzen da, zeinak berariaz honako hau ezartzen baitu:

*“Etxebizitza aldaketa eskatzeko beharrezkoak diren baldintza*

*Pertsona bakoitzeko 15 metro koadroko ratioa betetzen ez duten bizikidetz-unitateak izan beharko dute (...).”*

8. Are gehiago, azaldutako arau-desadostasunak argitzerakoan erabakigarriak direnez, 3/2015 Legearen 62. artikulua edukia kontuan hartu behar da. Zehazki, aipaturiko artikulua bigarren atalean honako hau aurreikusten da:

*“Aurreko paragrafoan aipatzen den erregelamendu bidezko garapen hori egin ezean edo egin bitartean, etxebizitza bat gainokupatuta dagoela joko da bertan bizi diren pertsonen kopuruak ratio hauen arabera dagokiona gainditzen duenean:*

*(...)*

*c)Etxebizitza batean 3 pertsona edo gehiago bizi badira, hark 15 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du, gutxienez, pertsonako*





*Honetarako ez dira kontuan hartuko terrazen, balkoien eta esekitokien azalerak.”*

Ildo horretan, ez da ahaztu behar 3/2015 Legea, zuzenbidearen iturrien lehentasun-hurrenkeran, Sestaoko Udalak 2012ko urriaren 15ean emandako Aginduaren gainetik dagoela, kasu honetan gainokupazio-egoerarik ez dagoela ondorioztatzeko.

Ondorioz, xedapen horren hitzez hitzeko interpretazioak ez ezik, interpretazio teleologikoak eta sistematikoak ere ahalbidetzen dio Arartekoari ondorioztatzea legegile autonomikoaren asmoa izan zela etxebizitza gainokupatua pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup>-ko ratioan finkatzea.

9. Kasu honetan, egia da bizikidetz-unitatea 5 kidek osatzen dutela eta etxebizitzak 70,30 m<sup>2</sup> erabilgarri baino ez dituela.

Horrela, badirudi egokia dela onartzea kexagilea bizi den higiezina eta haren bizikidetz-unitatea ez direla egokiak, gainokupazio-egoera argian daudelako.

Horregatik guztiagatik, Arartekoaren ustez, deskribatutako egoera onartzen jarraituz gero, Sestaoko Udalak 3/2015 Legeak nahi ez zuen gainokupazio-egoera babestuko luke.

10. Gainera, Giza Eskubideen Europako Auzitegiak azaldu duen bezala, eskatzaileen beharrei behar bezala erantzungo dien etxebizitza-parke publikorik ez egotea ez da nahikoa arrazoi etxebizitza egoki bat eskura ez jartzeko.

Hain zuzen ere, inguruabar hori Giza Eskubideen Europako Auzitegiaren 2015eko apirilaren 9ko epaian aztertu zen (*Tchokontio Happi v. Frantzia*<sup>3</sup> kasua).

Ildo horretan, egia bada ere epaitze-parametroaren xedea dela benetako babes judiziala urratzea epai irmo bat ez betearazteagatik, bertan aipatzen diren egitateek antzekotasun egiaztatuak dituzte Arartekoari aurkeztutako kexarekin.

Izan ere, epaitegien kasuan, nahiz eta kexagileari judizialki aitortu zitzaion etxebizitza sozial batean bizitzeko eskubidea zuela, hiru urte baino gehiago igaro ondoren, ez zitzaion proposatu etxebizitzarik esleitzea. Gobernuak adierazi zuen ezin zuela bere betebeharra bete, Paris inguruan etxebizitza gutxi zeudelako.

Lege-betebehar hori ez betetzearen ondorioz, Administrazioak isun bat ordaindu zuen; eskatzaileak etxebizitza soziala disfrutatu ez zuen denboraren proportzioko zenbatekoa zuena.

---

<sup>3</sup> **Giza Eskubideen Europako Auzitegia.** *Tchokontio Happi v. Frantzia* kasua 2015eko apirilaren 9ko epaia. Linean eskuragarri: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-153479>.



Azkenik, azaldutako egitateak ikusita, Giza Eskubideen Europako Auzitegiak onduz gero, behin eta berriz errepikatutako jurisprudentziaren arabera, ez dela onargarria Estatuko agintaritzaren batek Giza Eskubideen Europako Hitzarmenean aitortutako eskubide indibidualak ez betetzeko eragozpen gisa bitarteko falta argudiatzea (ikus *Burdov v. Errusia*<sup>4</sup> eta *Soci t  de Gestion du Port de Campoloro eta Soci t  fermi re de Campoloro v. Frantzia*<sup>5</sup> auzien epaiak).

11. Laburbilduz, Ararteko honen iritziz, gainokupatutako etxebizitza bat dagoela egiaztatuko balitz, beste etxebizitza batean birkokatzea ahalbidetuko duten neurri eraginkorrak hartu beharko lirake, horrela, etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa bermatzeko.

Oro har, Arartekoak positibotzat jotzen du inplikaturako botere publikoek etxebizitza duin, egoki eta iragarria legez okupatzeko eskubide subjektiboa bermatzeko egindako ahalegina. Dena den, azaldutako guztia aintzat hartuta, ez da zentzuzkoa, bizikidetzaren unitatearen premiak betetzen ez dituen etxebizitza desegoki bat hauteman ondoren (gainokupazio egoera egiaztatuta dagoelako), Sestaoko Udalak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortzeko eskaera bat ukatu izana.

Hori guztia dela-eta, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak —erakunde hau sortu eta arautzekoak— 11.b) artikuluan ezarritakoarekin bat etorrituz, Arartekoak honako gomendio hau egin nahi du:

#### GOMENDIOA

Azaldutakoaren arabera, Sestaoko Udalak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoaren eskaera ukatu zuen ebazpena berrius dezala, egiaztatu baita kexagilea eta haren bizikidetzaren unitatea bizi den udal-titulartasuneko babes publikoko etxebizitza gainokupazio-egoeran daudela.

Ondorioz, Arartekoak kexagileari eta bere bizikidetzaren unitateari etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa lehenbailehen eta behar bezala bermatu diezaiela eskatu dio Sestaoko Udalari.

---

<sup>4</sup> **Giza Eskubideen Europako Auzitegia.** *Caso Burdov v. Errusia*. 2002ko maiatzaren 7ko epaia. Linean eskuragarri: <http://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-60449>.

<sup>5</sup> **Giza Eskubideen Europako Auzitegia.** *Soci t  de Gestion du Port de Campoloro eta Soci t  fermi re de Campoloro v. Frantzia* kasua. 2006ko irailaren 26ko epaia. Linean eskuragarri: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-77005>.

