



Arartekoaren ebazpena, 2008ko uztailaren 1ekoa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari gomendatzen zaio beharrezko neurriak har ditzala beren jabetzako etxebizitza EAEko Administrazioari ematen dioten pertsonen erabateko jabetzako erregimenean adjudikatutako babes ofizialeko etxebizitza eskuratu ahal izan dezaten.

Aurrekariak

1. (...) andreak eta (...) jaunak Arartekoaren esku-hartzea eskatu dute, beren ustez, kalte larria jasaten ari baitira beren etxebizitza librea ezgaitasunen bat duten pertsonen egokitutako babes ofizialeko etxebizitza baten truke aldatzeko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak burutu duen jardueraren ondorioz.
2. Kexa-idazkian erreklamatzailerak adierazi dute, (...) andreak duen gaixotasunaren eraginez, 2004an beren etxebizitza librearen truke ezgaitasunen baten ondorioz mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonen beharrezko egokitutako babes ofizialeko etxebizitza bat emateko eskatu ziotela Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari.
3. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Aginduak, etxebizitza premiaren inguruko egoerei buruzkoak, 3.6 artikuluan dioena aplikatuta, 2006an Leioako 13B Txorierrri eremuko sustapeneko etxebizitza bat eman zitzaion, lurrazal jabetzapean eta 75 urtez, betiere, horren truke orduan zuten etxebizitza librea Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari eskaintzen bazioten, saltzeko.
4. Erreklamatzailerak ez daude ados Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bi etxebizitzak (ezgaitasunen bat duten pertsonen egokitutako etxebizitza babestua eta beren jabetzapeko etxebizitza librea) trukatzeko darabilen moduarekin, beren iritziz bi ondasunek ez baitute balio pareagarria. Beren hitzetan, adjudikatu zaien etxebizitza ez zaie jabetza erregimenean adjudikatu, baizik eta lurrazal eskubidean (gehienez ere 75 urtez). Beren ustez, gainera, familiako inguruabarren eta inguruabar pertsonalen ondorioz Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak jarritako baldintzak onartzera behartuta dauden arren, kalte ekonomiko larria eragiten ari zaie.
5. Aurkeztutako kexa ikusita, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari informazio eskaera egin genion, funtsean, ondorengo bi kontu hauek aintzat hartuta:
 - a) *Kontuan hartuta sailak esleituriko etxebizitza gehienak azalera erregimenean ematen dituela, ez al litzateke zuzena izango etxebizitza (jabetzan dutena) saltzera behartuta dauden pertsonen benetako eskubidearen baliorik altuena onartzea, ordainetan jasotzen dutenaren aldean?*



- b) *Ez al da egia zenbait suposamendutan, etxebizitzaren titularrek salmenta prezioan inolako mugarik ez izateak bidegabekeria nabarmena ekartzen duela etxebizitza babestuen esleipendun eta higiezinaren jabe EAEn diren pertsonentzat, azken horiek prezio mugatuan saldu behar dutelako etxea?*
6. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ez du onartu, erreklamatzailerik esan bezala, bidegabe jokatzeko ari denik; hori dela eta, ondorengo arrazoiak eman ditu:
- a) *Lehenengo alderdiari dagokionez, Sailak adierazi du "...batetik, gaur egungo legeriak ez duela jasotzen gorabehera hori, eta bestetik, kontuan hartu gabe Plan Zuzentzaileak dioela azalera-eskubidea arautzeko analisia egin behar dela, ideia hori etxebizitzaren (hondar-)balioa kalkulatzeari edo epe ertain eta luzeko azalera-eskubideen legezko egoerari buruzkoa dela. Etxebizitza horien gainean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili da. Ez da proposatu etxebizitza-beharrari buruzkoa dela. Etxebizitza horien gainean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili da. Ez da proposatu etxebizitza -beharrari buruzko Agindua iradoki bezala berrikustea, praktikan uste baita bi gaiak ez direla parekagarriak etxebizitza babestuen funtzio sozialaren areagotze-politika batetik".*
- b) *Bigarren kontuari dagokionez, honakoa aipatzen da: "Auzi honen ildotik esan behar dugu ez dela horretarako bidegabekeriarik gertatzen, kasuak ez direlako antzekoak, kontuan izanik Euskal Autonomia Erkidegotik kanpoko etxeak ezin baitira gerora esleitu Etxebizitzaren eskatzaileen artean"*
7. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bidalitako erantzuna aztertuta, eta bertan emandako arrazoi bideek zehaztasunik ez dutela ikusita, egokitzat jo dugu azalpen gehiago eskatzea ikerketaren ondorioak eta emaitza bilduko dituen irizpena eman aurretik.
8. Kexa-espeditzea izapidetzeko fase honetan, erreklamatzailerik jakinarazi digute, beren etxebizitza librea saltzeko aurrekontratua sinatzeko egintzan jakin dutela etxebizitza hori ez zela babes ofizialeko etxebizitzaren araubide orokorrean egongo, eta horren eskualdaketa gehienez ere 10 urteko epean Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak soilik mugatuko zuela. Horrela, erreklamatzailerik salatu dute, beren etxebizitzaren inguruko balorazio eskasak eragindako kalteaz gain, kalte pertsonala eta morala ere jasan dutela, euren etxebizitza erosten dutenek, behin 10 urteko epe hori igarota, merkatu librean saldu ahal izango baitute eta, hala, euren ukatu egin zaien ondare onura lortu ahal izango baitute.
9. Hirugarrenez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari zuzendu gintzaizkion eta eskatu genion, premiaz eta erreklamatzailerik emandako etxebizitza librearen eskritura publikoa egin aurretik, txostena egin zezatela zergatik ez den



etxebizitza hori babes ofizialekotzat hartu hirugarren bati eskualdatu baino lehen.

10. Erreklamatzailen jabetzako etxebizitza librea eskualdatzeko eskriturak sinatu ondoren, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren erantzuna jaso genuen. Bertan ez dira aipatzen zergatik erabaki duen Sailak erreklamatzailerek eman dioten etxebizitza babes ofizialekotzat ez hartzea eta, ondorioz, libreki eskualdatzeko aukera ematea, behin 10 urte igarota (epe horretan Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du).

Erreklamazio hau ikusita, kexan eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bidalitako informazioan esandakoa aztertu ondoren, egokia iruditu zaigu zuri honako gogoeta hauek helaraztea:

Gogoetak

1. 315/2002 Dekretuak, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzkoak¹, eskakizunen artean aipatzen du, babes ofizialeko etxebizitza baten adjudikazioduna izateko, ezinbestekoa dela *"etxebizitza behar izatea"*.

Baldintza hori, 315/2002 Dekretuko 16. artikuluan bildua, ondorengo kasu hauetan betetzen da: etxebizitzarik ez dagoenean, ez jabetzan, ez jabetza soilean, ez lurrazal eskubidean, ezta bizikidetzako unitateko kide guztien gozamen eskubidean ere. Hala ere, baldintza hau betetzerakoan, zenbait salbuespen daude, esaterako, etxebizitza jabetzapean, lurrazal eskubidean, gozamen eskubidean edo jabetza soilean duten pertsonen babes ofizialeko etxebizitzaren adjudikaziodun suertatzen direneko kasuak. Horien artean daude bizikidetzako unitateko kideetakoren batek *"mugikortasun urria duen ezindua dela egiaztatzea eta eraikinak irisgarritasun baldintzak ez betetzea"*.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua, etxebizitza premiaren inguruko egoerei buruzkoa, 315/2002 Dekretuaren 16. artikulua garatzeko eman da eta bertako 3.6 artikulua arautzen du nola eskura dezaketen etxebizitza babestu bat, etxebizitzaren baten titular izan arren, etxebizitza baten beharrendu dauden pertsonen, betiere, ezinduak badira, mugikortasun urri iraunkorra baldin badute eta duten etxebizitzak ez baditu irisgarritasun baldintzak betetzen. 3.6 artikulua hauxe dio:

¹ 39/2008 Dekretuak, babes ofizialeko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzkoak, lehenengo xedapen indargabetzailearen bidez 315/2002 Dekretua indargabetu du, baina horren babesean sortutako egoeretatik kanpo. Horregatik aipatu dira gomendio horretan 315/2002 Dekretua eta hori garatzeko emandako araudia.



“Administrazio honek sustatutako gizarte-etxebizitzak edo erregimen berezikoak jabetzan edo azalera-eskubidean esleitzen badira, eskatzaileen etxebizitza, kargetatik eta lagunetatik libre dagoela, eta esleitutakoa trukatzea beharrezkoa izango da. Gainerako kasuetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren esku utzi behar dira, era berean kargetatik eta lagunetatik libre dagoela. Administrazioak berak eros dezake edo beste erosle bat izenda dezake; edonola ere, gehienez eskuratu beharreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioa ordain daiteke.

Babes ofizialeko etxebizitza errentamendu-erregimenean esleitu edo eskuratzen bada, beste etxebizitza baten jabetza, azalera-eskubide edo gozamenaren titularra den bizikidetzako unitateko kideak jarri beharko du etxebizitza Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren esku edo Sail horrek izendatutakoaren esku, etxebizitza errentamenduan lagatzek.

Titularraren etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegotik kanpo badago, babes ofizialeko etxebizitzaren errentamendua eskrituratu edo izenpetu aurretik egin behar da eskualdatzea.”

Arau esparru horretan ezarritakoarekin bat etorritik, erreklamatzailerak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren esku utzi zuten beren etxebizitza, bere mugikortasun premia zehaztutara egokitutako etxebizitza babestua eskuratzeko aldera. Hala ere, eskualdatze edo truke hura egiteko prozedura eta bete beharreko baldintzak ez daude oso araututa; hain zuzen ere, etxebizitza babestu egokitua eskatu dutenek ematen duten etxebizitza erosteko gehieneko prezioa baizik ez dute finkatzen. Gehieneko prezio horren muga *“eskuratu beharreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioa”* izango da.

Araudian ikus daitezkeen moduan, beraz, zenbait alderdi ez dira aipatu eta horietako batzuk erreklamatzailerak egindako kearen ondotik azalatu dira, besteak beste, eskura jartzeko edo trukatzeko jarduerari lotutako eskubide errealei balio ezberdina ematearena (etxebizitza librea jabetzapean izatea eta babes ofizialeko etxebizitza lurrazal eskubidean izatea); hori, beraz, bidezko eran balioetsi behar litzateke. Horren haritik, arrazoizkoa da erreklamatzailerak administrazio jarduerarekin bat ez datozela adieraztea, truke eragiketa horretan, emango dutena baino kategoria eskubide erreal txikiagoa berenganatuko baitute.

2. Etxebizitza premiaren inguruko egoerei buruzko 2002ko abenduaren 30eko Aginduan dauden arau hutsuneak konpondu nahi izan ditu Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak *“Sailari eskaini zaizkion edo bere esku utzi diren eta lehentasunez erosi diren etxebizitzak eskuratu eta esleitzeko prozedurei”* buruzko Etxebizitza Sailburuordetzaren urriaren 14ko 8/2005 Instrukzioaren bidez. Instrukzio horrek xehetasun handiagoz arautzen du etxebizitzarik ez izatearen baldintza bete behar ez duten pertsonak titular gisa dituzten etxebizitzak Sailaren esku uzteko eta Sailari emandako etxebizitzak adjudikatzeko bideratu behar den prozedura.





Horri dagokionez, aipatu beharrekoa da erakunde honek, beste kexa bat aztertzekoan, 8/2005 Instrukzioaren egokitasun juridikoari buruzko iritzia eman ahal izan zuela eta, 2007ko azaroaren 22an emandako Ebazpenaren bidez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari gomendatu zitzaion baliorik gabe utz zezala 8/2005 Instrukzioa, "Sailari eskaini zaizkion edo bere esku utzi diren eta lehentasunez erosi diren etxebizitzak eskuratu eta esleitzeko prozedurei buruzkoa".

Inolako zalantzarik gabe, 8/2005 Instrukzioa zuzenbidearekin bat ez zetorrela ondorioztatzeko hartu genituen oinarri juridikoak ere baliagarriak dira orain aztertzen ari garen kasurako, instrukzioa prestatzeko prozeduran legezko arauak urratu zirela baitzioten.

Labur esanda, zera ondorioztatu genuen:

"... 8/2005 Instrukzioak, duen edukiagatik eta hirugarrenengan duen eraginagatik, instrukzioen eta zerbitzu aginduen berezko barne izaera (30/1992 Legearen 21.1 artikuluan jaso) gainditzen duela eta, hierarkian goragoko mailan dagoenak mendeko organoei egiten dien zuzentzarako itxuraren pean, kanpoan ere eragina duen benetako araua ezkututzen duela.

Ondorioz, argi eta garbi xede arau-emailea duen administrazio tresna denez, 8/2005 Instrukzioa Xedapen Orokorrek Egiteko Prozeduraren 8/2003 Legean ezarritako prozeduraren bidez egin eta onetsi behar zatekeen. Halaber, ikus daiteke instrukzioa egin duen organoak (Etxebizitza Sailburuordetzak) ez duela eskumenik xedapen orokorrak egiteko. Jaurlaritzari buruzko 7/1981 Legearen 59. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoarekin bat etorritik, eskumen hori Jaurlaritzaren Kontseiluari eta sailtako titularrei baino ez dagokie.

Instrukzio hori egiteko prozeduran legea urratu izanak hura zuzenbidean erabat deusez izatea dakar, 30/1992 Legearen 62.2 idatz-zatian ezarritakoaren arabera, Eusko Jaurlaritzak eman dituen aipatu legeen edukia urratzen baitu."

3. Gai horren inguruko arauak berriki aldatu ditu Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko apirilaren 16ko aginduen bidez (horien baitan, babes ofizialeko etxebizitzak adjudikatzeko prozedurak eta etxebizitza premiaren inguruko egoerak arautzen dira).

Hala ere, arauak aldatuta 8/2005 Instrukzioko zenbait eduki azkenean arau kategoriara igaro diren arren, araudi horretan ez dirudi aldaketarik izan denik erreklamatzailleak adierazitako arazo zehatza aztertzeari dagokionez. Etxebizitza premiaren inguruko egoerei buruzko 2008ko apirilaren 16ko Aginduaren 4.2 artikulua dioenaren arabera: "Etxebizitzak erosketan edo errentamenduan jarriko dira EAEren eskura, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko



erregimenaren arabera". Hortaz, kontuan izanik Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ez dituela etxebizitza babestuak erosketan sustatzen, araudi berriarekin etxebizitzen jabeek beti lurrazal eskubideko erregimenean jarraituko zaizkie eskaintzen babes ofizialeko etxebizitzak.

4. Etabaidatutako gaia ikuspegi egokitik aztertzeko, beharrezkoa da babes ofizialeko etxebizitzak adjudikatzeko salbuespenezko kasu hauetan ikus ditzakegun zenbait inguruabar kontuan hartzea. Hizpide ditugun aparteko kasu hauetan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak pentsatu du etxebizitzen jabeak diren eta, beraz, etxebizitzarik ez dutela egiaztatzen ez duten pertsonen etxebizitza babestua eskuratzeko eskubidea dutela. Izan ere, kasu horietan, botere publikoek babestu beharrekoak diren beste interes batzuk daude, alegia, ezgaitasunen bat duten pertsonen etxebizitza duin eta egokia izateko duten eskubidea bermatzea, gainerako biztanleen baldintza berdinetan.

Azken batean, eskubideen benetako berdintasunaren printzipioak eta giza aniztasunarekiko errespetuak justifikatzen dute ezgaitasunen bat duten pertsonen etxebizitza babestua eskuratzeko dituzten arazoak konpontzera bideratutako neurri zehatzak hartzea.

Hori kontuan izanda, eta baita, babes ofizialeko etxebizitzen gainerako adjudikaziodunek ez bezala, etxebizitza babestuak salbuespenezko bide honetatik eskuratzen dituztenek beren etxebizitza Sailaren esku uzten dutela ere etxebizitza babestuen parkean barnera dadin, berariazko irtenbidea aurkitzea proposatu behar dugu berenganatzen duten etxebizitza babestuaren edukitze erregimenari dagokionez; horren baitan, babes ofizialeko etxebizitza erabateko jabetzapean eskuratu ahal izango dutela bermatu behar litzaieke.

5. Gure ustez, proposamen horrek ez du inolako lege eragozpenik egungo arau esparruan, bai Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak bai babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza neurriei buruzko 39/2008 Dekretuak, berriz ere bizilekua emateko eskubidea arautzerakoan, berriz ere bizilekua jaso duten pertsonen jabetzapeko etxebizitza babestua eskuratzeko aukera ematen baitie, *"berriz ere bizilekua emateko baliatzen den sustapenaren erregimena edozein dela ere"*. Ondorioz, arau ezarpen horiekin bat etorritik, lurrazal eskubidean izango diren sustapen batean etxebizitzak erabateko jabetzako erregimenean ere adjudikatu ahal izango dira.
6. Amaitzeko, aurkeztutako kexan adierazi diren alderdietako beste bat aztertu behar dugu, alegia, erreklamatzailiek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Etxebizitzaren esku jarritako etxebizitza babes ofizialeko etxebizitza gisa hartu ez izatearen ingurukoa.

Ebazpen honetako zioen azalpenean adierazi dugun moduan, egindako informazio izapideetan ez dira argitu zer arrazoik zehatz dituen Sailak



erreklamatzailleek emandako etxebizitza babes ofizialeko etxebizitzen erregimenean ez barneratzeko.

Babes ofizialeko etxebizitzen erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzko 315/2002 Dekretuaren 16.2 artikuluko azken paragrafoak ondorengo ezarpen orokor hau biltzen du etxebizitzarik ez izatearen eskakizunetik salbuetsita dauden pertsonen Sailaren esku utzitako etxebizitzetarako:

“Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bere eskura modu horretan jarri dizkioten etxebizitzak bereganatzen baditu, etxebizitza horiek babes ofizialekotzat kalifikatu ahal izango dira, lurralde ordezkariaren ebazpen baten bidez”.

Arau ezarpen honetan oinarrituta, bistakoa da babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikatu ahal izango zukeela erreklamatzailleek emandako etxebizitza librea, gehieneko eskualdatze prezioa ezarri ahal izango ziokeela eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen pean jarri ahal izango zukeela. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ez ditu adierazi hala egin ez izateko arrazoiak. Hori dela eta, uste dugu jarduera hori ez datorrela bat etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorrak duen helburuarekin. Hau 315/2002 Dekretuan dago jasota, honela:

“Era berean, egungo etxebizitza librean prezioen eragina murrizteko behar duen tresna bat, babes ofizialeko etxebizitza, izateko gizartea egiten ari den ahaleginei dago lotuta. Era honetan, kalifikazio iraunkorrak denbora luzerako tresna bat jartzen du gizartearen esku, espekulazioa eragozteaz gain, beti desiratzen den errotazio bat ahalbidetzen duena. Azken batean, etxebizitza babestuen parkea epe luzean areagotzea dakar”.

Arau esparru honetan, arrazoizkoena Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak lortutako etxebizitza babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikatu izatea izango zatekeen, etxebizitza babestuen parkean behin betiko barneratuta eta horren beharra duten pertsonen etxebizitza erabili ahal izango dutela bermatuta. Hala ere, Sailak erabaki du, soil-soilik, erreklamatzailleek emandako etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak 10 urtez lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen pean jarriko duela eta, behin epe hori igarota, hartuta dutenek libreki saldu ahal izango dutela eta, hala, etxebizitza babestuen parketik kanpo geratuko dela.

Hori guztia dela eta, erakunde hau sortzen eta arautzen duen otsailaren 27ko 3/1985 Legearen 11. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, honako gomendio hau egiten da:





13/2008 GOMENDIOA, uztailaren 1ekoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari egina

- Beharrezko neurriak har ditzala beren etxebizitza EAEko Administrazioari ematen dioten jabeek erabateko jabetzako erregimenean adjudikatutako babes ofizialeko etxebizitza lortu ahal izan dezaten.
- Babes ofizialeko etxebizitza gisa har ditzala Sailaren esku uzten diren etxebizitzak, horien titularrak beste etxebizitza babestu baten adjudikaziodun gertatu badira, eta etxebizitza horiek etxebizitza babestuen parkean behin betiko barnera daitezela.

