



CONSILIUL NAȚIONAL PENTRU COMBATEREA DISCRIMINĂRII

Autoritate de stat autonomă

București, Piața Valter Mărăcineanu nr. 1-3, et. 2, tel/fax. +40-21-3126578, e-mail: support@cncd.org.ro

Operator de date cu caracter personal nr. 11375

HOTĂRÂREA nr. 287 din.11.07.2018

Dosar nr.: 623/2017

Petiție nr.: 6184/21.11.2017

Petent:

Reclamat:

Obiect: nereguli la nivelul unei asociații de proprietari

I. Numele, domiciliul și sediul părților

1. Numele și domiciliul procedural al petenților

.....

2. Numele, sediul și domiciliul procedural al reclamatului

.....

I. Obiectul sesizării și descrierea presupusei fapte de discriminare

3. Petenții sesizează C.N.C.D. cu privire la anumite nereguli săvârșite la nivelul asociației de proprietari de către administratorul blocului, favorizând anumiți proprietari în detrimentul celorlalți în privința plății întreținerii și a cheltuielilor.

II. Procedura de citare

4. În temeiul art. 20, alin.4 din O.G. nr.137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, cu modificările și completările ulterioare, republicată, Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării, prin adresele nr. 6184/28.11.2017 și 6336/28.11.2017, părțile au fost citate.

5. Procedura legal îndeplinită.

III. Susținerile părților

Susținerile petenților

6. Petenții consideră că sunt discriminați de administrator în favoarea unor apartamente cu care acesta are relații de prietenie, cu scopul de a-l menține în funcția de administrator. Între aceștia există o relație de prietenie și înțelegere având scop de acordarea unor favoruri reciproce și susținerea acestuia în demersurile sale.

7. Petenții se consideră discriminați de către administratorul imobilului în care locuiesc deoarece sunt trecuți pe lista restanțierilor deși aceștia plătesc întreținerea prin

virament bancar, că nu sunt informați de acesta cu privire la informarea trimestrială, deși o parte dintre locatarii preferați de acesta beneficiază de această informare. În cazul petenților, pentru a primi informarea trimestrială ar trebui să plătească suma de 3 lei/apartament, restul apartamentelor fiind scutite de această plată.

8. În ședințele cu locatarii blocului, reclamatul îi prezintă ca rău-platnici, restanțieri, lezându-le acestora demnitatea. Petenții arată că această situație există începând cu luna septembrie 2016, când au ales să achite întreținerea în contul asociației, deoarece erau agresați verbal de către reclamat.

9. Faptul că petenții au ales plata întreținerii prin virament bancar l-a deranjat pe reclamat, constatând că, în situația în care aceștia au plătit întreținerea prin casierie, reclamatul nu i-a trecut la rubrica restanțieri.

10. Totodată, petenții sesizează C.N.C.D. că unul dintre proprietari folosește uscătoria pentru care plătește suma de 400 lei și pentru folosința căreia administratorul a solicitat acordul proprietarilor. Reclamatul folosește un alt spațiu comun, subsolul blocului, instalând conductele care fac legătura dintre calorifere și centrala apartamentului, pentru care nu are acordul asociației și fără a plăti o chirie, așa cum prevede art. 11 alin (2) din Legea 230/2007 și art. 39 din Legea 230/2007. (L-a dosar a fost depus un CD conținând poze și un film în care sunt reprezentate branșamentele conductelor)

11. Deși suprafața apartamentului reclamatului s-a mărit, prin anexarea spațiului comun apartamentul transformându-se la nivel de 3 camere, cota parte indiviză este calculată tot la suprafața inițială.

12. Astfel, doi locatari folosesc spații comune ale blocului pentru care doar unul plătește chirie.

13. Petenții, în punctul de vedere nr. 6487/07.12.2017, susțin că terasa blocului, un alt spațiu comun, este închiriată de către RDS-RCS, pentru instalarea unei antene pentru care firma plătește chiria lunară de 1 355,34 lei.

14. Petenții reclamă faptul că reclamatul (apartamentul 92) alături de alte 3 apartamente (91, 93 și 96) timp de 6 luni din cele 12 ale anului sunt trecuți ca plătitori ai întreținerii ascensorului. În cele 6 luni în care nu sunt plătitori pentru cheltuielile de întreținere a ascensorului suma de plată este repartizată celorlalți locatari.

15. În punctul de vedere depus la dosar, nr. 6487/07.12.2017, petenții prezintă modul de calcul al cotei parte indiviză și anexează fotocopii ale listelor de plată a întreținerii ianuarie – iunie 2017. Totodată, sunt anexate la dosar foile de vărsământ corespondente plății cheltuielilor de întreținere a petenților.

16. În concluziile scrise, depuse de petenți, înregistrate 365/25.01.2018, aceștia susțin că în legătură cu dosarul penal la care face referire reclamatul aceștia nu au primit niciun document care să ateste implicarea acestora.

17. În data 30.01.2018 s-a depus la dosar o adresă din partea Președintelui Asociației de Proprietari prin care se comunică următoarele:

- Nu a convenit cu administratorul Asociației să predea informarea trimestrială pentru apartamentele 101, 102, 103, aceasta reprezentând o intenție a reclamatului și o încercare de inducere în eroare.
- l-a comunicat administratorului imobilului să îndeplinească această informare conform Legii 230/2007, indiferent de simpatiile și antipatiile acestuia.
- Semnătura Președintelui Asociației pentru primirea scrisorii din partea

administratorului reprezentând delegarea sarcinii de informare a apartamentelor specificate nu înseamnă că este de acord cu conținutul scrisorii ci doar că Președintele a primit documentul.

- Președintele Asociației i-a amintit administratorului că nedeschiderea contului la bancă pentru plata întreținerii este consecința contestației depuse de reclamat în instanță cu privire la alegerea președintelui, până la soluționarea contestației nu se putea constata cine este reprezentantul asociației care poate deschide cont bancar.

- Reclamatul a mai afișat la avizier informări semnate "comitetul" fără ca membrii comitetului și Președintele asociației să fie înștiințați, din acest motiv, administratorul a fost invitat să înceteze aceste practici de inducere în eroare a membrilor asociației cât și a conducerii acesteia.

IV. Susținerile reclamatului

18. Reclamatul, în punctul său de vedere, depus la dosar, înregistrat 6533/11.12.2017, susține că cele sesizate de către petenți nu constituie discriminare ci un conflict întreținut de sesizări pentru ca reclamatul să fie șantajat și de a-i agrava starea de sănătate.

19. Acesta precizează că pe rolul Parchetului de pe lângă judecătoria sectorului 3 există în curs de soluționare un dosar penal în care sunt implicați și petenții.

20. Referitor la fapta descrisă de petenți că sunt trecuți ca restanțieri la plata cheltuielilor de întreținere deși aceștia o plătesc prin virament bancar, reclamatul susține că există posibilitatea solicitării unui extras de cont gratuit doar o dată pe lună, la sfârșitul lunii, pentru luna anterioară. Pentru extrasele suplimentare, banca percepe o taxă de 20 lei pentru fiecare extras.

21. Referitor la informarea trimestrială de care petenții nu au beneficiat, reclamatul susține că aceasta ar fi trebuit să fie făcută de către Președintele Asociației de proprietari, așa cum fusese convenită anterior, din pricina conflictelor anterioare dintre petenți și administrator. Aceștia puteau să se informeze și la comitetul executiv.

22. Privitor la spațiul comun utilizat de către reclamat, acesta precizează că țevile cu gaze sunt în exteriorul clădirii iar autoritatea în domeniu care a fost sesizată le-a răspuns petenților în sensul celor solicitate. Reclamatul menționează că nu s-a modificat aspectul subsolului sau destinația acestuia.

23. Reclamatul arată că mărirea cotei indivize, în urma anexării spațiului comun la apartamentul reclamatului, nu se justifică deoarece suma cotelor părți indivize trebuie să fie egală cu 100.

24. Reclamatul consideră că sesizarea petenților reprezintă o răzbunare pe motiv că proprietarii au fost informați cu privire la montarea antenei de pe terasă și folosirea camerelor de supraveghere din scara blocului.

V. Motivele de fapt și de drept

25. În fapt, Colegiul director reține spre analiză sesizarea petenților care sesizează aspecte legate de administrația Asociației de proprietari din care fac parte,

considerându-se discriminați de administrator, prin includerea acestora la rubrica restanțierilor deși aceștia își achită cheltuielile de întreținere prin virament bancar, prin neinformarea trimestrială a acestora cu privire la situația financiară, folosirea discriminatorie a spațiilor comune asociației, aspecte legate de calculul întreținerii ascensorului pentru anumite apartamente și stabilirea cotei parte indiviză.

26. În drept, coroborat actului normativ care reglementează prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare precum și atribuțiile și domeniul de activitate al Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării, Colegiul director trebuie să analizeze în ce măsură obiectul petiției este de natură să cadă sub incidența prevederilor O.G. nr. 137/2000 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

27. Pe fond, reținând în coroborare cu aceste aspecte definiția discriminării, astfel cum este reglementată de articolul 2 alin. 1 din O.G. nr. 137/2000 cu modificările și completările ulterioare, republicată, Colegiul director se raportează la modul în care sunt întrunite cumulativ elementele constitutive ale art. 2 din O.G. 137/2000. Pentru a ne situa în domeniul de aplicare al art. 2, alin. 1 deosebirea, excluderea, restricția sau preferința trebuie să aibă la bază unul dintre criteriile prevăzute de către art. 2, alin. 1 și trebuie să se refere la persoane aflate în situații comparabile, dar care sunt tratate în mod diferit pe motivul apartenenței lor la una dintre categoriile prevăzute în textul de lege menționat anterior.

28. Astfel cum reiese din motivația invocată anterior, pentru a ne găsi în situația unei fapte de discriminare, trebuie să avem două situații comparabile la care tratamentul aplicat să fi fost diferit. Subsecvent, tratamentul diferențiat trebuie să urmărească sau să aibă ca efect restrângerea ori înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale ori a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice.

29. Prin urmare, Colegiul Director reține că pentru ca o faptă să fie calificată ca fiind faptă de discriminare, trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții:

- a) Existența unui tratament diferențiat aplicat în situații analoge sau omiterea de a trata în mod diferit situații diferite, necomparabile.
- b) Existența unui criteriu de discriminare conform art. 2 alin. 1 din O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările ulterioare.
- c) Tratamentul să aibă drept scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a unui drept recunoscut de lege.
- d) Tratamentul diferențiat să nu fie justificat obiectiv de un scop legitim, iar metodele de atingere a aceluia scop să nu fie adecvate și necesare.

30. Curtea Europeană de Justiție a arătat că în cazurile de discriminare, în situația în care persoana care se consideră discriminată ar stabili o situație de fapt care să permită prezumția existenței unei discriminări directe sau indirecte pe baza unui criteriu interzis, punerea efectivă în aplicare a principiului egalității de tratament ar impune atunci ca sarcina probei să revină persoanei acuzate de discriminare, care ar trebui să dovedească că nu a avut loc o încălcare a principiului menționat. În acest context, reclamatul (pârâtul) ar putea contesta existența unei astfel de încălcări, stabilind prin orice mijloc legal, în special că tratamentul aplicat persoanei care se consideră

discriminată este justificat de factori obiectivi și străini de orice discriminare pe baza unui criteriu interzis.

31.În speța de față, Colegiul director constată că faptele considerate ca fiind discriminatorii sunt legate de aspecte ce țin de administrarea Asociației. Petenții sunt incluși la rubrica restanțierilor în lipsa unei dovezi de plată prin virament bancar neexistând posibilitatea solicitării unui extras de cont gratuit decât o dată pe lună, la sfârșitul lunii, pentru luna anterioară.

32.Referitor la aspectele legate de calculul cheltuielilor comune și modalitatea de informare privind informarea trimestrială, aceste aspecte sunt prevăzute de legislația din domeniu în vigoare.

33.Din ansamblul înscrisurilor depuse de părți la dosar nu se poate reține un criteriu în baza căruia petenții au fost discriminați, conform art. 2 alin (1) din O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare.

34.Colegiul director constată că, în speță, nu sunt îndeplinite condițiile pentru ca o faptă să fie discriminatorie, neputând fi reținut un criteriu de discriminare.

35.Colegiul director dispune că aspectele sesizate de petenți nu constituie faptă de discriminare potrivit art. 2, alin. 1 din O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, nefiind îndeplinite condițiile cerute de lege și anume lipsa unui criteriu.

36.Colegiul director constată că nu se întrunesc elementele constitutive ale unei fapte de discriminare.

37.Față de cele de mai sus, în temeiul art. 20 alin. (2) din O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu unanimitatea membrilor prezenți la ședință

COLEGIUL DIRECTOR HOTĂRĂȘTE:

1. Nu se întrunesc elementele constitutive ale unei fapte de discriminare, potrivit art. 2, alin. 1, O.G. nr. 137/2000, privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată.
2. O copie a prezentei hotărâri se va comunica părților.

VI. Modalitatea de plată a amenzii

Nu este cazul

VII. Calea de atac și termenul în care se poate exercita

Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, potrivit **O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea faptelor de discriminare, republicata** și **Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.**

Membrii Colegiului director prezenți la ședință:

BERTZI THEODORA – Membru

HALLER ISTVÁN – Membru

JURA CRISTIAN – Membru

LAZĂR MARIA – Membru

POPA CLAUDIA SORINA – Membru

Data redactării: 11.07.2018

M.L./A.B.

Notă: prezenta Hotărâre emisă potrivit prevederilor legii și care nu este atacată în termenul legal, potrivit **OG 137/2000 privind prevenirea și sancționarea faptelor de discriminare și Legii 554/2004 a contenciosului administrativ**, constituie de drept titlu executoriu.