



**CONSILIUL NAȚIONAL PENTRU COMBATEREA DISCRIMINĂRII**  
**Autoritate de stat autonomă**

---

Operator de date cu caracter personal nr. 11375

**HOTĂRÂREA NR. 465**  
**din data de 02.08.2017**

**Dosar nr. 284/2017**

**Petiția nr. 3060.07.06.2017**

**Petent: ..**

**Reclamat: S.C Biroul Administrare blocuri SRL**  
**S.C .. SRL**

**Obiect:** neîndeplinirea obligațiilor cu administrarea imobilului de locatari, ce cade în sarcina părților reclamate.

**I. Numele, domiciliul sau reședința părților**

**I.1. Numele, domiciliul sau reședința petenților**

**I.1.1 .**

**I.2. Numele, domiciliul sau reședința reclamatului**

**I.2.1 S.C Biroul Administrare blocuri SRL**

**I.2.2 S.C . SRL**

**II. Obiectul sesizării și descrierea presupusei fapte de discriminare**

2.1 Petențul declară că părțile reclamate, în calitate lor de administrator imobil(bloc de locatari), nu-și desfășoară activitatea pentru care s-a încheiat un contract de prestări servicii cu proprietarii imobilului de locuit.

**III. Procedura de citare**

3.1 Prin adresa înregistrată cu nr.3060.13.06.2017, a fost citat doamna . în calitate de petent, pentru data de 03.07.2017. Procedură legal îndeplinită.

3.2 Prin adresa înregistrată cu nr.3187.13.06.2017, a fost citat *Biroul Administrare blocuri SRL* în calitate de reclamat, pentru data de 03.07.2017. Procedură legal îndeplinită.

3.3 Prin adresa înregistrată cu nr.3187.13.06.2017, a fost citat .. SRL în calitate de reclamat, pentru data de 03.07.2017. Procedură legal îndeplinită.

**IV. Susținerile părților**

## Susținerile petentului

4.1 Petențul susține că, salariații companiei de administrare a asociației de proprietari și implicit a părții reclamate, în speță S.C Biroul Administrare blocuri SRL, se comportă în mod abuziv față de acesta. În data de 03.05.2017, petentul s-a prezentat la sediul societății în cauză, cu solicitarea de a se deplasa un reprezentant de-al lor, cu scopul citirii ceasurilor (apometrelor) de apă rece și caldă. La apartamentului unde locuiește petentul, s-au prezentat doi reprezentanții, care au refuzat citirea apometrelor justificând că, citirea se efectuează de către locatarul proprietar al imobilului. Din acest motiv petentul este de părere că, se plătesc salarii către societatea care administrează imobilul în mod nejustificat, aceasta nu-și îndeplinește obligația ce-i revine conform serviciilor pentru care s-au obligat conform contractului. În consecință, societatea nu-și îndeplinește obligația ce îi revine, aflându-se în situația de a se putea cere rezilierea contractului. Petentul declară că dorința sa a fost să-i fie citite apometre dar, cei doi angajați nici nu au binevoit să se "...deranjeze să intre în casă", iar în seara de 31.05.2017, apometrele au fost citite de către încasatorul administrației.

4.2 Petentul se consideră jignit și discriminat pentru faptul că, i se aduc reproșuri referitoare la igiena apartamentului, aducându-i-se acuze că nu-și face curățenie în bucătărie, și nu eliberează accesul către cele două ceasuri contor. Însă petentul este suferind de o boală cu handicap și din acest motiv nu poate să se organizeze corespunzător cerințelor. Acest lucru fiind cunoscut de către reprezentantul .; "domnul . cunoaște aspectele bolii subsemnatului din vara anului trecut, când s-a defectat apa caldă la apartamentul în care are bucătăria, perete în perete și i-am explicat amănunțit despre ce este vorba, solicitând să urgenteze reparațiile deoarece nu pot păstra o stare corespunzătoare de igienă a veselei de bucătărie ". Petentul solicită Colegiului director, să aplice măsurile corespunzătoare ce se impună împotriva uneia sau ambelor societăți reclamate.

## Susținerile părții reclamate

4.2 Partea reclamată susține că, conform contractului de administrare și prestări servicii nr.8/01.07.2012, dintre . . SRL și Asociația de proprietari, privind obligațiile prestatorului de servicii, are obligația să citească apometrele de apă instalate în apartamentele proprietarilor. Salariații care nu și-au dus la îndeplinire obligația de serviciu, au fost sancționați corespunzător. În obligația proprietarului, cade sarcina de a debarasa spațiul de acces către apometre, a ușii de vizitare ori a dulapurilor ce maschează ciuveta. "Debarasarea dulapurilor nu poate intra în datoria societății reclamate, având în vedere dreptului de proprietate garantat de către norma fundamental a statului...". Cu privire la situația medicală a petentului, comunicăm faptul că această problemă este una personală și nu este de resortul Asociației".

Partea reclamată arată că, a adresat petentului o notă informativă cu privire la obligațiile ce le revin părților beneficiare, în care i se comunică că angajații societății sunt responsabili cu citirea contoarelor de apă precum și de efectuarea procedurii și nu sunt responsabili pentru debarasarea dulapurilor ce maschează accesul la contorul de apă. Locatarul/propietar al imobilului în cauză, are obligația să permită accesul la citirea și verificarea (sigiliilor, capacului apometrelor).

## V. Motivele de fapt și de drept

5.1 Colegiul CNCD reține că petiția, așa cum a fost formulată relevă o situație în care, părțile reclamate, în calitatea lor de administrator imobil(bloc de locatari), nu-și desfășoară activitatea pentru care s-a încheiat un contract de prestări servicii cu proprietarii imobilului de locuit.

Potrivit definiției discriminării, astfel cum este reglementată în O.G. nr.137/2000, republicată, Colegiul director precizează că în situația persoanelor tratate diferit, tratamentul în speță este datorat apartenenței lor la unul dintre criteriile prevăzute în textul de lege, art. 2 din O.G. nr.137/2000, republicată. Colegiul director trebuie să analizeze dacă tratamentul diferit a fost indus datorită unui criteriu prevăzut de art.2 alin.1), respectiv rasă, naționalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, sex, orientare sexuală, vârstă, handicap, boală cronică necontagioasă, infectare HIV, apartenența la o categorie defavorizată, care să fi constituit elementul determinant în aplicarea acestui tratament. Or, condiția criteriului ca motiv determinant trebuie interpretată în sensul existenței ca circumstanță concretizată, materializată și care constituie cauza actului sau faptului discriminatoriu, și care, în situația inexistenței, nu ar determina săvârșirea discriminării. Astfel, natura discriminării, sub aspectul ei constitutiv, decurge tocmai din faptul că diferența de tratament este determinată de existența unui criteriu, ceea ce presupune o legătură de cauzalitate între tratamentul diferit imputat și criteriul interzis de lege, invocat în situația persoanei care se consideră discriminată. 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. (A se vedea în același sens și jurisprudența Curții Europene de Justiție, cauza Bilka Kaufhaus, parag.31; cauza C-33/89 Kowalska [1990] ECR I-2591, parag. 16; cauza C-184/89 Nimz [1991] ECR I-297 parag. 15; cauza C-109/88 Danfoss [1989] ECR 3199, parag. 16; cauza C-127/92, Enderby [1993] ECR 673 parag. 16.)

5.2 Ca atare, Colegiul director este chemat să se pronunțe pe o situația în care, petentul reclamă activitatea necorespunzătoare a părților reclamate. Respectiv neîndeplinirea a unei părți a activității de administrare a imobilului de locatari (citirea apometrelor de apă).

Potentul menționează că, nu i se citească apometrele de apă de către reprezentanții societății de administrare imobil și este nevoit să le citească singur. Acesta din urmă, fiind o persoană încadrată în grad de handicap și îi este greu să îndeplinească respectiva obligație din cauza problemelor de care suferă, această problemă, fiind cunoscută de către reprezentantul Societății reclamate. Pe de altă parte, reclamatul îi aduce la cunoștință în scris petentului obligația Asociației de administrare imobil, respectiv și de a citi apometrele dar și obligația ce-i incumbă petentului, de a permite accesul angajatului obligat să citească ceasurile de apă în mod nestingherit către spațiul destinat acestora, fapt care nu se întâmplă tot timpul, petentul având depozitate foarte multe lucruri pentru curățenie, în spațiul destinat apometrelor. Pentru modul în care nu și-au desfășurat activitatea angajații trimiși pe teren cu scopul citirii ceasurilor din locuințele locatarilor imobilului, aceștia au fost sancționați conform procedurilor interne ale firmei.

Reiterând faptul că natura discriminării, sub aspectul ei constitutiv, decurge tocmai din faptul că diferența de tratament este determinată de existența unui criteriu și o situație de comparabilitate, ceea ce presupune o legătură de cauzalitate între tratamentul diferit imputat și un criteriu interzis invocat de persoana în cauză. Având în vedere că petentul reclamă necitirea ceasurilor de măsurat metrii cubi de apă de către reprezentanții trimiși pe teren de către societatea reclamată, Colegiul constată că nu se regăsesc elementele constitutive ale unei fapte de discriminare bazate pe un criteriu, potrivit art. 2 alin.1) din O.G. nr. 137/2000, republicată.

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 unanimitate de voturi ale membrilor prezenți la ședință,

## **COLEGIUL DIRECTOR HOTĂRĂȘTE:**

1. Aspectele sesizate nu întrunesc elementele constitutive ale unei fapte de discriminare bazate pe un criteriu, potrivit art. 2 alin.1) din O.G. nr. 137/2000, republicată.
2. Se va răspunde părților în sensul celor hotărâte
3. O copie a hotărârii se va transmite părților

a) .

b) S.C Biroul Administrare blocuri SRL, .

c) S.C .

### **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**

ASZTALOS CSABA FERENC– Membru

BERTZI THEODORA – Membru

DINCĂ ILIE – Membru

GHEORGHIU LUMINIȚA – Membru

LAZĂR MARIA – Membru

SANDU VERONICA TATIANA – Membru

**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.

Redactat Gh. L și R.O