



CONSILIUL NAȚIONAL PENTRU COMBATEREA DISCRIMINĂRII

AUTORITATE DE STAT AUTONOMĂ

HOTĂRÂREA nr.95 din 29.01.2020

Dosar nr: 37/2019

Petiția nr: 353/28.01.2019

Petenți:

Reclamați: SC. Urbana S.A.

Obiect: vânzarea locuințelor tip ANL, cu aceeași suprafață, la prețuri diferite

I. Numele, domiciliul și sediul părților

Numele și domiciliul procedural al petenților

- 1.
- 2.
- 3.

Numele, sediul și domiciliul procedural al reclamaților

4. SC Urbana SA cu sediul în Sibiu, str. Andrei Saguna nr.9, jud. Sibiu
5. Unitatea Administrativ Teritorială Sibiu cu sediul în Sibiu, str. Samuel Brukenthal nr. 2, jud. Sibiu

II. Obiectul sesizării și descrierea presupusei fapte de discriminare

6. Vânzarea locuințelor tip ANL la preț diferit, deși au aceeași suprafață.

III. Citarea părților

7. 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, s-a îndeplinit procedura de citare.
8. Părțile au fost citate la sediul C.N.C.D. pentru audieri în data de 12.03.2019.
9. Procedura de citare a fost legal îndeplinită.

IV. Susținerile părților

Susținerile petenților

10. Petenții susțin că apartamentele cu suprafețe, atât cele corect calculate cât și cele eronat calculate, au fost notate de către Primăria Sibiu în Cartea Funciară și vândute ulterior, prin Urbana SA, chiriașilor ANL. Din verificările întreprinse, petenții au constatat că Primaria a angajat 2 experți diferiți pentru a stabili suprafețele construite pe apartamente, fiecare dintre aceștia

calculând după altă metodă, de aici rezultând prețul diferit și discriminarea în raport cu ceilalți chiriași din celelalte imobile.

Primul expert a calculat prețul corect, conform Standardului de Stat 4908/1985, iar al doilea expert a calculat după o procedură primită de către Primăria Sibiu de la ANL București, procedură care nu este nici măcar semnată.

Petenții susțin că apartamentele cu aceeași suprafață utilă au prețuri mult mai mari pe o stradă, comparativ cu aceleași apartamente cu aceeași suprafață utilă, construite de ANL pe străzi adiacente doar pentru că au calculat greșit suprafețele.

Susținerile reclamațiilor

11. UAT Sibiu invocă excepția de necompetență a Consiliului arătând că doar instanța poate interveni, modifica sau recalcula suprafețele înscrise în evidențele de carte funciară.

12. Pe fond, reclamata descrie pe scurt procedura de vânzare a locuințelor ANL, procedură prevăzută în Regulamentul de vânzare a locuințelor. La capitolul II din Regulament, intitulat Procedura de valorificare a locuințelor ANL, art.3 Vânzarea locuințelor ANL se prevede: vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 și HG nr. 962/2001, iar valoarea de vânzare a locuinței calculată în baza valorii de înlocuire (VvL1) reprezintă produsul dintre:

- valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la plata punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia, și

- coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localității pe ranguri.

Reclamatul susține că pentru toate imobilele locuințe ANL vândute de municipiul Sibiu prin SC Urbana Sa se aplică aceeași formulă de calcul, valoarea pe metru pătrat este aceeași (1600,0=20 lei), diferența de preț fiind dată doar de suprafața contruită efectiv cu cote părți comune și procentul de amortizare a imobilelor.

V. Motivele de fapt și de drept

13. Luând act de plângere, astfel cum este formulată, precum și de excepția de necompetență a CNCD, invocată de partea reclamată, Colegiul urmează a admite excepția reținând că fondul plângerii intră exclusiv în competența instanței de judecată.

14. Coroborat actului normativ care reglementează prevenirea și combaterea tuturor formelor de discriminare precum și atribuțiile și domeniul de activitate al Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării, Colegiul 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. Astfel, Colegiul analizează în strânsă legătură în ce măsură obiectul unei petiții întrunește, în prima instanță, elementele art.2 al O.G. nr.137/2000, republicată, cuprins în Capitolul I Principii și definiții al Ordonanței și subsecvent, elementele faptelor prevăzute și sancționate contravențional în Capitolul II Dispoziții Speciale, Secțiunea I-VI din Ordonanță. În măsura în care se reține întrunirea elementelor discriminării, așa cum este definiția în Art. 2, comportamentul în speță atrage răspunderea contravențională, după caz, în condițiile în care sunt întrunite elementele constitutive ale faptelor contravenționale prevăzute și sancționate de O.G. nr. 137/2000, republicată.

15. Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr. 828 din 16 februarie 2009 a reținut că în economia Ordonanței nr. 137/2000 dispozițiile articolului 2 care definesc formele de discriminare

(n.n.), "sunt consecutive celor din articolul 1 alin. (3), care prevăd cine este subiectul obligației de a respecta principiul egalității între cetățeni - garantat de art. 1 alin. (2) în exercitarea drepturilor constituționale ale cetățenilor: "Orice persoană juridică sau fizică are obligația să respecte principiile egalității și nediscriminării". Din coroborarea aceluiași texte (art. 1-2) rezultă obiectul discriminării: titularii drepturilor constituționale enumerate în special în art. 1 alin. (2), îngrădiți ori împiedicați în exercițiul lor. Așadar, în limitele atribuțiilor sale legale, CNCD este obligat să soluționeze orice plângere întemeiată pe dispozițiile art. 2 din O.G. nr. 137/2000 prin stabilirea existenței celor trei elemente sus menționate.

Din acest punct de vedere, Colegiul constată că petenții invocă vătămarea dreptului la proprietate, prin modul de calcul la vânzarea apartamentelor ANL.

Practic, CNCD este chemat să se pronunțe cu privire la corectitudinea modului prin care s-a stabilit prețul de vânzare a unui imobil tip ANL, petenții susținând că acest mod de calcul este total eronat.

Colegiul director reține că doar instanța de judecată poate stabili dacă vânzătorul a calculat sau nu, în mod eronat, suprafața unui imobil și doar instanța poate dispune modificarea acestor cote în cartea funciară.

În situația în care s-ar fi intrat pe fondul plângerii, Colegiul director reține definiția discriminării, astfel cum este reglementată prin articolul 2 alin.1 din O.G.137/2000 cu modificările și completările ulterioare, republicată, *"prin discriminare se înțelege orice deosebire, excludere, restricție sau preferință, pe bază de rasă, naționalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, sex, orientare sexuală, vârstă, handicap, boală cronică necontagioasă, infectare HIV, apartenență la o categorie defavorizată, precum și orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice"*. Astfel, raportat la cele de mai sus, Colegiul ar fi trebuit să analizeze dacă prin tratamentul aplicat petenților li s-a încălcat un drept recunoscut de lege, în baza unui criteriu interzis, fără o justificare obiectivă, comparativ cu alte persoane aflate pe poziție de egalitate. În acest sens, Colegiul reține că dreptul încălcat, în opinia petenților, este dreptul la proprietate, pe motiv că vânzătorul prin modul de calcul al suprafeței utile, ar fi vândut la prețuri diferite imobilele. În opinia petenților apartamentele au aceeași suprafață utilă, în opinia reclamatului, au suprafețe utile diferite. Din acest punct de vedere, Colegiului director reține că CNCD nu poate stabili dacă imobilele în cauză au suprafețe utile egale ori mai mari, inclusiv modul de calcul și prețul la vânzarea acestora.

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. Admiterea excepției de necompetență a Consiliului;

2. Se va răspunde părților în sensul celor hotărâte;

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, în termen de 15 zile de la data primirii, potrivit O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea faptelor de discriminare, republicată și Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Membrii Colegiului director prezenți la ședință

ASZTALOS CSABA FERENC – Membru

DINCĂ ILIE – Membru

GHEORGHIU LUMINIȚA – Membru

HALLER ISTVAN – Membru

LAZĂR MARIA – Membru

SANDU TATIANA VERONICA - Membru

Data redactarii: 05.02.2020

Hotărâre redactată și motivată de: Asztalos Csaba Ferenc
Angelica Paraschiv Gergely

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