



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

București, Piața Valter Mărcineanu nr. 1-3, et. 2, tel/fax. +40-21-3126578, e-mail: [support@cncd.org.ro](mailto:support@cncd.org.ro)

---

Operator de date cu caracter personal nr. 11375

**HOTĂRÂREA nr. 251**  
**din 27.05.2015**

**Dosar nr:** 575/2014

**Petiția nr:** 6477/30.09.2014

**Potent:** D V

**Reclamați:** B I, B M, NL

**Obiect:** modul de calcul al penalităților pentru neplata întreținerii, neacordarea unui răspuns privind modul de calcul al penalităților; refuzul de a accepta plata întreținerii, nepunerea în aplicare a sentințelor judecătorești, ștergerea datoriilor unor locatari, includerea plății cheltuielilor judiciare cu avocații angajați cu care a fost în contradictoriu în cheltuielile de întreținere.

**I. Numele, domiciliul și sediul părților**

**I. 1. Numele și domiciliul petentului**

1.1.1. D V, județul Vâlcea;

**I.2. Numele și domiciliul reclamațiilor**

1.2.1. B I, județul Vâlcea;

1.2.2. B M, județul Vâlcea;

1.2.3. NL, județul Vâlcea.

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

2.1. Potentul se consideră discriminat prin următoarele: modul de calcul al penalităților pentru neplata întreținerii, neacordarea unui răspuns privind modul de calcul al penalităților; refuzul de a accepta plata întreținerii, nepunerea în aplicare a sentințelor judecătorești, ștergerea datoriilor unor locatari, includerea plății cheltuielilor judiciare cu avocații angajați cu care a fost în contradictoriu în cheltuielile de întreținere.

### III. Citarea părților

3.1. 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 (în continuare **O.G. nr. 137/2000**), s-a îndeplinit procedura de citare.

3.2 Părțile au fost citate (filele 39-42 din dosar) pentru data de 11.11.2014 la sediul Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării (în continuare C.N.C.D.). Prin citare s-a invocat excepția de necompetență materială privind înlăturarea consecințelor faptelor și restabilirea situației anterioare. S-a solicitat totodată arătarea unui criteriu de discriminare.

3.3. S-a dispus efectuarea unei investigații prin **Rezoluția nr. 1 din 28.01.2015** (fila 136 din dosar).

3.4. Părților le-au fost comunicate punctele de vedere depuse la dosar, fiind solicitate concluzii scrise (filele 162-165 din dosar).

### IV. Susținerile părților

#### 4.1. Susținerile petentului

4.1.1. Prin adresa înregistrată la C.N.C.D. cu **nr. 6477/30.09.2014** (filele 1-3 din dosar) petentul arată că este perceput ca având întârziere la plata cheltuielilor de întreținere a apartamentului în care locuiește. Arată următoarele:

a) modul de calcul al penalităților diferă de modul în care penalitățile se calculează pentru alte persoane.

b) nu a primit răspunsuri privind modul de calcul al penalităților;

c) nu au acceptat plata întreținerii;

d) nu au pus în aplicare sentințele judecătorești;

e) au șters datoriile unor locatari;

f) au fost incluse în plată cheltuielile judiciare cu avocații angajați cu care a fost în contradictoriu.

Solicită inclusiv înlăturarea consecințelor faptelor și restabilirea situației anterioare.

Anexează la dosar înscisuri (filele 4-38 din dosar).

4.1.2. Cu ocazia audierii, petentul a afirmat că discriminarea a fost motivată de faptul că a găsit nereguli în utilizarea banilor. Tot cu această ocazie au fost invocate: necompetența materială privind executarea sentințelor judecătorești, excepția de tardivitate pentru faptele anterioare datei de 30.09.2013. Petentul a depus la dosar înscrisuri (filele 43-112).

4.1.3. Petentul, prin adresa înregistrată la dosar cu **nr. 3313/14.05.2015** (filele 166-167 din dosar, anexă filele 168-204) consideră că cele arătate de reclamanți nu corespund realității. Menține cele arătate anterior.

## 4.2. Susținerile reclamațiilor

4.2.1. A treia reclamata, prin adresa înregistrată la C.N.C.D. cu **nr. 18924/10.11.2014** (filele 123-124 din dosar) arată următoarele:

- solicită clasarea dosarului, având în vedere faptul că instanța de judecată nu a soluționat cauza aflată pe rol;

- invocă excepția lipsei obiectului;
- consideră ca faptele nu au fost dovedite.

A depus la dosar înscrisuri (filele 115-123).

4.2.2. Al doilea reclamat a depus la dosar punct de vedere prin adresa înregistrată la C.N.C.D. cu **nr. 1231/17.02.2015** (filele 130-134), în care se arată următoarele aspecte relevante:

- penalitățile au fost aplicate conform prevederilor legale, ele fiind aplicate și altor persoane;

- petentul a avut acces la toate documentele asociației, astfel nu este adevărat că nu a primit răspuns la cele solicitate;

- petentul s-a prezentat la asociație doar când nu era prezentă persoana care avea dreptul să încaseze banii;

- sentința judecătorească definitivă a fost pusă în executare;

- au fost șterse datoriile locatarilor care au câștigat procese în acest sens;

- cheltuielile judiciare ale asociației au fost trecute la capitolul „alte cheltuieli”.

A depus la dosar înscrisuri (filele 135-146).

4.2.3. Prima reclamată, prin adresa înregistrată la C.N.C.D. cu nr. 1404/23.02.2015 (filele 147-148 din dosar) arată următoarele:

- calculul penalităților a fost făcut conform prevederilor legale;

- a avut acces la datele solicitate;

- corespondența a fost primită, putea să efectueze și plăți;

- s-a executat sentința invocată de petent;

- Adunarea Generală are dreptul de a reglementa datoriile;

- conform legii, toți locatarii au obligația de a plăti toate cheltuielile.

A depus la dosar înscrisuri (filele 149-156 din dosar)

## 4.3. Raportul de investigații

4.3.1. **Raportul nr. 144 din 19.03.2015** arată următoarele:

*„Pentru început, echipa de investigație s-a deplasat în unde au fost purtate discuții cu domnul D V – petent. Acesta a făcut următoarele precizări:*

*- Situația s-a îmbunătățit considerabil în urma intervenției C.N.C.D.;*

*- Președintele Asociației de Proprietari a fost schimbat, în acest moment președinte este doamna O L, fost membru în Comitetul Executiv al Asociației;*

*- De asemenea, cenzorul Asociației, domnul B M (una dintre părțile reclamate la C.N.C.D.) nu a mai semnat listele cu cheltuielile de întreținere;*

*Echipa de investigație, respectând Rezoluția titularului de dosar, a pus în discuție criteriul care a stat la baza săvârșirii presupusei fapte de discriminare.*

Domnul D V a declarat că, în opinia sa, criteriul care a stat la baza săvârșirii presupusei fapte de discriminare l-ar constitui "alt criteriu" care a condus la încălcarea dreptului său la proprietate și dreptul la opinie. Susține că situația în sine reprezintă o răzbunare a părților reclamate la adresa sa având la bază o plângere penală întocmită de petent împotriva acestora. De asemenea, petentul apreciază că scopul părților reclamate este acela de intimidare a sa în vederea părăsirii apartamentului al cărui proprietar este..

Echipa de investigație i-a solicitat domnului D V să explice interesul părților reclamate în părăsirea apartamentului de către dumnealui. Acesta a susținut că, în urma depunerii unei plângeri penale împotriva doamnei O L pentru evaziune fiscală și declarații mincinoase, aceasta împreună cu domnul B M, doamna Boadă Ileana și doamna NL s-ar fi "unit" împotriva sa.

Domnul D V a mai declarat echipei de investigație că ultima faptă de discriminare săvârșită împotriva sa de cele trei părți reclamate o reprezintă refuzul acestora de a executa o hotărâre judecătorească care îi dădea dreptate petentului și că presupusele fapte de discriminare menționate în petiția depusă la C.N.C.D., au fost săvârșite în luna decembrie 2011 și au constat în următoarele: doamna O L, în calitate de administrator al societății care a construit imobilul situat în str. Matei Basarab nr. 10A, a procedat la înstrăinarea unor apartamente sub prețul pieței dobândind astfel foloase. În urma acestei situații, petentul a sesizat organele penale susținând că doamna O L a săvârșit fapta de evaziune fiscală. Petentul consideră că acțiunile Asociației împotriva sa nu reprezintă altceva decât o "răzbunare" ca urmare a depunerii plângerii penale.

În încheierea discuțiilor, domnul D V a precizat că în această plângere penală nu a invocat încălcarea principiului tratamentului egal și al nediscriminării ci doar o potențială evaziune fiscală făcută de doamna O L.

În vederea continuării lucrărilor de specialitate în dosarul nr. 575/2014, echipa de investigație s-a deplasat la sediul Poliția Locală Râmnicu Vâlcea din str. Calea lui Traian nr. 94, unde au fost purtate discuții cu domnul B M – șef Serviciul "Dispecerat, monitorizare, pază și instruire" și, de asemenea, cenzorul Asociației de Proprietari bloc 10A. Acesta a făcut următoarele precizări:

- Nu a primit corespondența trimisă de C.N.C.D. întrucât și-a mutat cutia poștală de la parterul blocului 10A la etajul unde locuiește iar factorul poștal nu urcă pentru a distribui corespondența;
- A fost în relații bune cu petentul D V în perioada cât acesta a fost Președinte al Asociației de proprietari bloc 10A între anii 2010 - 2011;
- Motivul pentru care s-a ajuns la această situație conflictuală cu petentul D V îl constituie în realitate neînțelegerile cu privire la spațiile comune ale imobilului și nicidecum fapte de discriminare..

Domnul B M a prezentat echipei de investigație toată situația conflictuală, astfel: situația conflictuală a apărut în perioada când domnul D V în calitate de președinte al Asociației de proprietari bloc 10A a chemat-o în judecată pe doamna O L (constructorul imobilului) invocând diverse nereguli legate de spațiile comune, parcările aferente imobilului, borduri ș.a. Numai că, domnul D V a angajat-o, în numele Asociației, ca apărător al acesteia, pe soția sa. Evident că

onorariul încasat pe soția sa, în calitate de apărător al Asociației, s-a dus în familie.

Situația conflictuală a continuat, domnul D V refuzând să achite cheltuielile de întreținere aferente apartamentului său timp de 14 luni, fapt ce a condus la luarea măsurilor legale de către Asociație. În momentul în care a fost pronunțată hotărârea judecătorească în această cauză (nefavorabilă petentului), acesta s-a hotărât să-și achite sumele restante la întreținere în cuantumul dorit de acesta și doar pentru anumite capitole (lucru care, în opina domnului B M, este practic imposibil întrucât, sumele achitate sting mai întâi facturile restante și apoi pe cele curente).

Domnul B M a precizat echipei de investigație faptul că, domnul D a refuzat să achite penalitățile aferente sumelor restante dorind, în realitate să achite doar sumele curente la întreținere deși i-a fost explicată procedura și ordinea de stingere a datoriilor.

În încheierea discuțiilor, domnul B M a precizat că va întocmi un punct de vedere în scris cu privire la toate aspectele menționate în petiția domnului D V (punct de vedere anexat).

În continuare, echipa de investigație a purtat discuții cu doamna Boadă Ileana care a explicat că situația conflictuală este cauzată de petentul Deaconu Vasile, care a refuzat în repetate rânduri să-și achite sumele restante la întreținere, atrăgând astfel, penalități de întârziere.

A explicat faptul că, în baza dispozițiilor Legii nr. 230/2007 – Legea asociațiilor de proprietari, domnul D V trebuia întâi să-și achite sumele restante la întreținere apoi sumele curente. În realitate, petentul a adorit să efectueze plata sumelor curente trecând peste sumele restante și a penalităților de întârziere. Acest lucru însă nu a fost posibil, administratorul Asociației (cel care calculează sumele aferente cheltuielilor de întreținere) a refuzat "să ia banii" petentului, precizându-i acestuia că, în momentul efectuării unei plăți la întreținere, mai întâi vor fi stinse sumele restante, lucru cu care petentul nu a fost de acord și încetând plățile.

Încercând să-l ajute, Asociația i-a acordat petentului posibilitatea de a-și achita sumele la întreținere fără penalități în schimbul renunțării la procesele împotriva Asociației, aflate deja pe rolul instanțelor judecătorești.

Doamna B I a mai precizat echipei de investigație faptul că, de înființarea Asociației de proprietari bloc 10A s-a ocupat soția petentului D V (care a fost și președinte al Asociației timp de 3 ani de la înființarea acesteia) renunțând la acest post în momentul în care a promovat examenul de admitere în baroul de avocați. Având în vedere că toate documentele Asociației se aflau la doamna D, s-a luat decizia ca noul președinte al Asociației să fie numit domnul Deaconu V. Acesta, însă, a preferat să pornească acțiuni în instanță împotriva Asociației imediat ce a preluat postul de președinte, numind-o pe soția sa, ca apărător al Asociației, onorariul achitat de aceasta mergând la familia D.

În ceea ce privește modul de calcul al sumelor restante aferente cheltuielilor de întreținere ale petentului D V, doamna B recunoaște că administratorul actual a făcut greșeli cu privire la modul de calcul.

*În legătură cu persoana domnului D V, doamna B declară echipei de investigație faptul că acesta este o persoană cu care nimeni nu vrea să aibă de-a face și pe care toți îl evită.*

*De asemenea, doamna B declară echipei de investigație faptul că urmează a întocmi un punct de vedere, în scris pe care îl va transmite C.N.C.D. împreună cu documente care vor veni în sprijinul celor menționate (punct de vedere anexat).*

*În continuarea lucrărilor de specialitate în dosarul nr. 575/2014, echipa de investigații s-a deplasat în str. Henri Coandă nr. 40, bl. N14, sc. B, ap. 14 unde a purtat discuții cu doamna N L – administratorul Asociației de proprietari bloc 10A.*

*Aceasta a declarat echipei de investigații următoarele:*

*- În prezent nu mai este administratorul Asociației de proprietari bloc 10A;*

*- Contul bancar al Asociației a fost închis nu pentru a obstrucționa plățile efectuate de către petentul D V ci din cauza comisioanelor bancare exagerat de mari, în comparație cu sumele rulate de către Asociație;*

*- Potrivit dispozițiilor Legii nr. 230/2007 – Legea asociațiilor de proprietari, la plata întreținerii, se sting mai întâi sumele restante cu tot cu penalitățile de întârziere și abia apoi se sting sumele curente. Petentul D V nu a fost de acord cu acest lucru, solicitând administratorului, în momentul plății întreținerii, să-i fie trecută pe chitanța primită de la Asociație faptul că plătește suma curentă. Bineînțeles că administratorul a refuzat să facă acest lucru, nedorind să încalce prevederile Legii nr. 230/2007;*

*- Penalitățile de întârziere nu i-au fost calculate numai petentului D V ci și celorlalți restanțieri la întreținere însă numai domnul Deaconu a fost cel care a refuzat plata acestor penalități deși era în întârziere de plată de mai bine de 1 an;*

*- Petentul făcea poze la tabelele de întreținere;*

*- Cheltuielile judiciare reprezentând onorariul avocatului care a reprezentat Asociația în fața instanțelor judecătorești trebuie plătite de toți proprietarii care fac parte din Asociație inclusiv domnul D V, urmând ca, în funcție de pronunțarea instanței de judecată, să se restituie banii către proprietari;*

*Doamna N L a precizat echipei de investigații faptul că petentul DV a amenințat-o în mai multe rânduri (chiar și cu moartea), a jignit-o și i-a făcut și o plângere penală. Susține că a fost o perioadă foarte solicitantă pentru dânsa, cât a fost administrator al Asociației și că, în momentul de față nu dorește să mai aibă de-a face cu domnul D V descriindu-l pe acesta ca fiind o persoană recalcitrantă.”*

## **V. Motivele de fapt și de drept**

5.1. Colegiul director constată următoarele:

a) părțile au opinii diferite privind modul de calcul al penalităților;

b) din documentele depuse la dosar rezultă că a avut acces la informații privind modul de calcul al penalităților;

c) nu există probe privind refuzul acceptării corespondenței sau a plății întreținerii în prezența persoanei autorizate în acest sens;

d) părțile au o poziție contradictorie privind executarea sentinței definitive;

e) au fost șterse datoriile locatarilor care au câștigat procese în acest sens;

f) au fost incluse în plata de întreținere, pentru toți locatarii, cheltuielile judiciare.

5.2. Colegiul director admite excepția de necompetență materială privind înlăturarea consecințelor faptelor și restabilirea situației anterioare conform art. 28-32 din **Procedura de soluționare a petițiilor și sesizărilor**, arătând că doar instanțele de judecată pot formula astfel de obligații.

5.3. În mod similar admite excepția de necompetență materială privind executarea unei sentințe judecătorești, întrucât doar executorii judecătorești au posibilitatea de a impune executarea.

5.4. Colegiul director respinge solicitarea de a clasa dosarul până la soluționarea cauzei de către instanța de judecată, arătând că în fața C.N.C.D. obiectul cauzei este o faptă contravențională, ceea ce nu formează obiectul cauzei din fața instanței de judecată. Instanțele de judecată au arătat în mod repetat că C.N.C.D. trebuie să soluționeze petiția chiar și dacă cazul se află în soluționarea unei instanțe.

5.5. Admite excepția de tardivitate a petiției privind capetele de cerere referitoare la fapte anterioare datei de 30.09.2013, conform art. 20 alin. 1 al **O.G. nr. 137/2000**, care prevede: „*persoana care se consideră discriminată poate sesiza Consiliul în termen de un an de la data săvârșirii faptei sau de la data la care putea să ia cunostință de săvârșirea ei*”.

5.6. Decide întrunirea excepției lipsei obiectului petiției cu fondul cauzei.

5.7. Art. 2 alin. 1 al **O.G. nr. 137/2000** prevede: „*Potrivit prezentei ordonanțe, 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*”.

5.4. Astfel, se poate considera discriminare

- o diferențiere
- bazată pe un criteriu
- care atinge un drept.

5.5. Colegiul director constată că, pe de o parte afirmațiile petentului nu sunt probate (capetele de cere b, c), pe de altă parte măsurile considerate a fi discriminatorii au vizat toți locatarii, nu doar petentul (capetele de cerere a și f), ori problema vizează diferența de interpretare a legii, care nu se poate considera ca faptă de discriminare și care urmează a fi clarificată de instanțele de judecată

(capetele de cerere a, d, e). Petentul cu ocazia investigației a arătat că motivul pentru care ar fi suportat nedreptăți ar fi fost dorința de răzbunare a reclamațiilor, ori un astfel de criteriu nu se poate reține ca și criteriu pentru discriminare.

5.6. Având în vedere aceste aspecte, Colegiul director concluzionează:

- capătul de cerere a) reprezintă o interpretare diferită a legii privind modul de calcul al penalităților, mod care a fost aplicat tuturor locatarilor, nu doar petentului;

- capătul de cerere b) a fost infirmat de probe, din documentele depuse la dosar rezultă că petentul a avut acces la informații privind modul de calcul al penalităților;

- capătul de cerere c): nu există probe privind refuzul acceptării corespondenței sau a plății întreținerii în prezența persoanei autorizate în acest sens pentru perioada în care petiția nu este tardivă; reclamații nu pot dovedi ceea ce nu au făcut, petentul putea proba refuzul prin declarații de martori sau înregistrări;

- C.N.C.D. nu este competent privind capătul de cerere d);

- capătul de cerere e) vizează interpretarea diferită a legii; au fost șterse datoriile persoanelor care au câștigat în instanță astfel de procese, astfel respectivele persoane nu se află în situație comparabilă cu petentul;

- nu se poate invoca o discriminare pentru o măsură aplicată tuturor persoanelor aflate în situație comparabilă (capătul de cerere f).

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**, cu modificările ulterioare, cu unanimitatea de voturi ale membrilor prezenți la ședință

#### **COLEGIUL DIRECTOR HOTĂRĂȘTE:**

1. Admite excepția de necompetență materială privind înlăturarea consecințelor faptelor și restabilirea situației anterioare conform art. 28-32 din **Procedura de soluționare a petițiilor și sesizărilor**;

2. Admite excepția de necompetență materială privind executarea unei sentințe judecătorești conform art. 28-32 din **Procedura de soluționare a petițiilor și sesizărilor**;

3. Respinge solicitarea de a clasa dosarul până la soluționarea cauzei de către instanța de judecată;

4. Admite excepția de tardivitate a petiției privind capetele de cerere referitoare la fapte anterioare datei de 30.09.2013, conform art. 20 alin. 1 al **O.G. nr. 137/2000**;

5. Decide întrunirea excepției lipsei obiectului petiției cu fondul cauzei;

6. Afirmațiile petentului nu sunt probate (capetele de cere b, c) conform art. 20 alin. 6 al **O.G. nr. 137/2000**;



7. Măsurile considerate a fi discriminatorii au vizat toți locatarii, nu doar petentul (capetele de cerere a, f), astfel nu reprezintă discriminare conform art. 2 alin. 1 al **O.G. nr. 137/2000**;

8. Petiția (capetele de cerere a, d, e) vizează diferența de interpretare a legii, care nu se poate considera ca faptă de discriminare și care urmează a fi clarificată de instanțele de judecată;

9. O copie a prezentei hotărâri se va comunica părților.

**VI. Modalitatea de plată a amenzii: —**

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

Prezenta hotărâre poate fi atacată în termenul legal de 15 zile potrivit **O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea faptelor de discriminare și Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ** la instanța de contencios administrativ.

**Membrii Colegiului director prezenți la ședință**

ASZTALOS CSABA FERENC – Membru

BERTZI THEODORA – Membru

DINCĂ ILIE – Membru

GHEORGHIU LUMINIȚA – Membru

HALLER ISTVÁN – Membru

LAZĂR MARIA – Membru

POPA CLAUDIA SORINA – Membru

**Data redactării: 27.05.2015**

**Notă:** Hotărârile emise de Colegiul Director al Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării potrivit prevederilor legii și care nu sunt atacate în termenul legal, potrivit **O.G. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea faptelor de discriminare** și **Legii 554/2004 a contenciosului administrativ**, constituie de drept titlu executoriu.

Red.: Haller István