



**CONSILIUL NAȚIONAL PENTRU COMBATEREA DISCRIMINĂRII
AUTORITATE DE STAT AUTONOMĂ**

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

**HOTĂRÂREA NR. 440
din 20.08.2009**

Dosar nr.: 522/2008

Petiția nr.: 9426/09.07.2008

Petent: D. S.

Obiect: discriminarea în activitatea unei asociații de proprietari

I.1. Numele, domiciliul, reședința sau sediul petentului

I.1.1. Dr. S.

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

I.1.2 Asociația de Proprietari, bl. 64, Dolina 2, sector 4 – București, prin
A. M. – presedintele asociației

II. Obiectul sesizării

2.1 Petentul sesizează ca fiind discriminatorie repartizarea cotelor la întreținere pentru una și două camere în comparație cu cele de 3 camere, pentru fondul de reparații.

2.2 Repartizarea salariilor și a cheltuielilor administrative a asociației de proprietari a blocului 64 din Aleea Dolina, nr. 2, pe apartamente și nu pe cotă-indiviză.

2.3 Modul de repartizare al plății consumului de apă caldă, precum și cheltuielile suplimentare rezultate din diferența dintre consumul de apă arătat de contorul general al blocului și suma contoarelor individuale se împart la numărul de locuitori ai imobilului.

III. Descrierea presupusei fapte de discriminare

3.1 Proprietarii apartamentelor cu una și două camere, comparativ cu cei cu trei camere, au fost obligați să contribuie pentru fondul de reparații cu rate valorice mai mari decât obligația legală și au rămas cu solduri mai mari în fond.

3.2 Petentul susține că administratorul asociației a substituit prin contribuție egalitară, contribuția bazată pe cota-parte indiviză de proprietate, incluzând valori mai mari decât legal în lista de întreținere lunară, contribuabilii fiind siliți să plătească cotele majorate impuse pentru a nu rămâne restanțieri și a plăti penalizări.

3.3 Primăria sectorului 4 emite o notă de constatare, care la punctul 10 alin.3 face o referire succintă la situația prezentată de petent.

3.4 Petentul sesizează o posibilă discriminare similară, legată de neaplicarea cotei-părți indivize la categoria salarii și cheltuieli administrative și o posibilă discriminare în repartizarea plății consumului de apă caldă și nu excedentar celui contorizat în apartament.

IV. Susținerile părților și raportul de investigație

4.1 Petentul susține că este supus unui tratament discriminatoriu de către Asociația de proprietari, aspecte pe care le prezintă în petiție și le susține în cadrul ședinței de audieri.

4.2 În data de 07.04.2009 o echipă de investigație a Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării, formată din Șef Serviciu Inspecție S D și consilier juridic V. S s-a deplasat la Asociația de proprietari a blocului 64, Aleea Dolina, nr.2, pentru a investiga aspectele semnalate în memoriul domnului S D

4.3 Președintele asociației, domnul B F, nu a putut fi contactat de echipa de investigație întrucât acesta nu se afla în localitate.

4.4 Pentru obținerea de informații suplimentare, echipa de investigație a discutat cu doamna A M, administratorul blocului 64, care a declarat verbal următoarele:

- nu a răspuns adresei de solicitare de punct de vedere transmisă de Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării (în urma primirii memoriului domnului S D) deoarece a fost adresată președintelui Asociației de proprietari, deși a fost trecut numele său;

- domnul S D locuiește în apartamentul nr. 16 (apartament cu 3 camere), proprietar al apartamentului fiind fiica sa; proprietarul apartamentului nr. 16 nu e înscris în asociația de proprietari, ca urmare nu are drept de vot și trebuie să se conformeze hotărârilor asociației;

** Conform art. 12 din NORMELE METODOLOGICE de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, doar proprietarii membri ai asociației au dreptul de a participa cu drept de vot la adunarea generală a asociației de proprietari.*

- domnul S D nu a fost prezent la niciuna din ședințele Asociației de proprietari;

- domnul S D a fost cenzorul Asociației de proprietari până în anul 2003;

** Conform art. 12 din NORMELE METODOLOGICE de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are următoarele atribuții:*



- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri

- domnul S D a început să manifeste diverse nemulțumiri în legătură cu activitatea Asociației de proprietari din momentul în care dumneaei a preluat gestiunea (anul 2003) cu condiția verificării gestiunii pentru perioada octombrie 2000-iunie 2003 de către un revizor contabil de la Federația Asociațiilor de Proprietari din România; în urma verificării au fost găsite nereguli financiar-contabile, iar domnul S D a susținut că fostul administrator este în culpă; începând cu anul 2003, doamna M C, fiica domnului S D l-a înlocuit pe tatăl său în funcția de cenzor al Asociației de proprietari;

- în ianuarie 2004, în momentul predării situației soldurilor elementelor de activ și pasiv la Primăria Sector 4, doamna M C a refuzat să-și dea avizul, considerând că există nereguli în gestiune; ca urmare a predat balanța fără avizul acesteia;

- în anul 2005 a cerut Primăriei Sector 4 să efectueze o verificare a activității financiar-contabile a Asociației de proprietari; respectiva verificare a deranjat-o pe doamna M C, care și-a prezentat ulterior demisia (începând cu data de 05.08.2008, asociația de proprietari a încheiat un contract de prestări servicii-cenzorat cu SC S&A Expert Contab Consult SRL);

- în data de 08.05.2008, în urma unei sesizări a domnului S D (având același obiect cu memoriul trimis CNCD), o echipă a Primăriei Sector 4 a efectuat un control la Asociația de proprietari a blocului 64, Aleea Dolina, nr. 2; în nota de constatare nr. 2495/08.05.2008) s-au reținut următoarele:

- în adunarea generală din data de 17.08.2007 s-a hotărât repararea terasei blocului, motiv pentru care fondul de reparații s-a stabilit la 50 lei/apartament începând cu iunie 2007; timp de 4 luni s-a încasat această sumă pe apartament până în momentul în care s-a încheiat contractul cu firma Stanca Grup SRL și s-a știut valoarea lucrării; în acest moment, cunoscându-se valoarea lucrării, s-a putut repartiza pe cotă-indiviză contravaloarea reparației terasei; ca urmare, apartamentele cu 2 camere și garsonierele nu au mai plătit fondul de reparații;
- repartizarea salariilor și a cheltuielilor administrative s-a efectuat pe apartamente și nu pe cotă-indiviză;

- la recomandarea agenților constatatori ai Primăriei Sector 4, repartizarea cheltuielilor Asociației de proprietari în ceea ce privește salariile administrative s-a făcut astfel: persoana de serviciu se plătește pe cotă parte indiviză, iar ceilalți angajați ai Asociației de proprietari sunt plătiți pe apartamente conform legislației în vigoare (Legea nr. 230/2007).

- referitor la diferența dintre consumul de apă arătat de contorul general și suma contoarelor individuale, această diferență apare din cauza instalațiilor de apă



vechi sau neinstalate corespunzător; respectiva diferență este trecută la pierderi și se împarte la numărul de locuitori ai imobilului.

4.5 Doamna A M a înmănat echipei de investigație copii după următoarele documente:

- Proces verbal al ședinței Adunării generale a Asociației de proprietari a blocului 64, Aleea Dolina, nr. 2 din data de 17.08.2007;
- Proces verbal al ședinței Comitetului Executiv al Asociației de proprietari a blocului 64, Aleea Dolina, nr. 2 din data de 27.09.2007;
- Situația soldurilor elementelor de activ și pasiv la data de 31.12.2007 la Asociația de proprietari a blocului 64, Aleea Dolina, nr. 2;
- Situația fondului pentru reparații la data de 31.12.2007;
- Situația fondului de reparații și de rulment la data de 31.10.2008;
- Notă de constatare din data de 08.05.2008 privind controlul Serviciului Relații cu asociațiile de proprietari la Asociația de proprietari a blocului 64, Aleea Dolina, nr. 2.

4.6

V. Procedura de citare

5.1 Prin adresa înregistrată cu nr. 9710.16.07.2008, a fost citată Asociația de Proprietari, bl. 64, Dolina 2, sector 4-București, prin reprezentant Președinte doamna A M (absent), pentru termenul stabilit de Consiliu, la data de 07.08.2008.

5.2 Prin adresa înregistrată cu nr. 9709/16.07.2008, a fost citat domnul D S (prezent), pentru termenul stabilit de Consiliu, la data de 07.08.2008.

VI. Motivele de fapt și de drept

6.1 **În drept**, Colegiul Director se raportează la Curtea Europeană a Drepturilor Omului, care, legat de articolul 14 privind interzicerea discriminării, a apreciat că diferența de tratament devine discriminare, în sensul articolului 14 din Convenție, atunci **când se induc distincții între situații analoage și comparabile fără ca acestea să se bazeze pe o justificare rezonabilă și obiectivă**. Instanța europeană a decis în mod constant că pentru ca o asemenea încălcare să se producă **„trebuie stabilit că persoane plasate în situații analoage sau comparabile, în materie, beneficiază de un tratament preferențial și că această distincție nu-si găsește nici o justificare obiectivă sau rezonabilă** (vezi CEDH, 18 februarie 1991, Fredin c/Suede, parag.60, 23 iunie 1993, Hoffman c/Autriche, parag.31, 28 septembrie 1995, Spadea et Scalabrino c/Italia, 22 octombrie 1996 Stubbings et autres c/Royaume-Uni, parag.75)

6.2 În același sens, Curtea Europeană de Justiție a statuat principiul egalității ca unul din principiile generale ale dreptului comunitar. În sfera dreptului comunitar, **principiul egalității exclude ca situațiile comparabile să fie tratate diferit și situațiile diferite să fie tratate similar, cu excepția cazului în care tratamentul este justificat obiectiv**. (vezi Sermide SpA v. Cassa Conguaglio Zuccheri and others, Cauza 106/83. 1984 ECR 4209, para 28; Koinopraxia

Enoseon Georgikon Synetairismon Diacheir iseos Enchorion Proionton Syn PE (KYDEP) v. Council of the European Union and Commission of the European Communities, Cauza C-146/91, 1994 ECR I-4199; Cauza C-189/01 Jippes and others 2001 ECR I-5689, para 129; Cauza C-149/96 Portugal vs. Council 1999 ECR I-8395 oara.91)

6.3 Reținând în coroborare cu aceste aspecte definiția discriminării, astfel cum este reglementată prin articolul 2 alin.1 din O.G.137/2000 cu modificările și completările ulterioare, republicata, Colegiul Director se raportează la modul în care sunt întrunite cumulativ elementele constitutive ale articolului 2. 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* datorită apartenenței lor la una dintre categoriile prevăzute în textul de lege menționat anterior. Așa cum reiese din motivația invocată mai devreme 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.

6.4 Curtea Europeană a Drepturilor Omului a apreciat prin jurisprudența sa, că statele contractante dispun de o anumită marjă de apreciere pentru a determina dacă și în ce măsură diferențele între situații analoage sau comparabile sunt de natură să justifice distincțiile de tratament juridic aplicate. (22 octombrie 1996 Stubbings et autres c/Royaume-Uni, parag.75)

6.5 În speță, Colegiul Director analizând aspectele sesizate:

- decizia de încasare a unei sume fixe de 50 lei de apartament (garsonieră, apartament cu 2 camere, apartament cu 3 camere) hotărâtă în adunarea generală a blocului în scopul reparării terasei, respectiv faptul că încasarea respectivei sume s-a făcut pe o perioadă de 4 luni, până în momentul în care a fost încheiat un contract de prestări servicii cu SC Stanca Grup SRL, iar, începând cu luna decembrie a anului 2007, sumele încasate de asociația de proprietari, pentru reparația terasei blocului au fost regularizate (contravaloarea lucrării fiind repartizată pe cotă-indiviză), în urma căreia garsonierele și apartamentele cu două camere nu au mai plătit fondul de reparații;

- repartizarea salariilor și a cheltuielilor administrative a asociației de proprietari a blocului 64 din Alea Dolina, nr. 2, pe apartamente și nu pe cotă-indiviză;

- modul de repartizare al plății consumului de apă caldă, precum și cheltuielile suplimentare rezultate din diferența dintre consumul de apă arătat de contorul general al blocului și suma contoarelor individuale se împart la numărul de locuitori ai imobilului;

este de opinie că acestea nu intră sub incidența prevederilor O.G. 137/2000, privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, 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 intră sub incidența prevederilor art. 2 alin.1 al Ordonanței de Guvern nr.137/2000, privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, cu modificările și aprobările ulterioare, republicată;
2. Clasarea dosarului;
3. Se va răspunde părților în sensul celor hotărâte.

VII. Modalitatea de plată a amenzii

Nu este cazul

VIII. 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

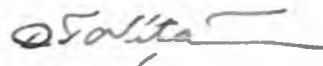
ASZTALOS CSABA – Membru

GERGELY DEZIDERIU – Membru

HALLER ISTVAN – Membru



NIȚĂ DRAGOȘ TIBERIU– Membru



TRUINEA PAULA ROXANA – Membru



Data redactării: 03.12.2009

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.