



CONSILIUL NAȚIONAL PENTRU COMBATerea DISCRIMINĂRII
Autoritate de stat autonomă

**Hotărârea nr. 625
din 23.09.2019**

Dosar nr.: 167/2019

Petiția nr.: 4288/02.07.2018

Petentă:

Reclamată: Asociația de Proprietari a blocului ..

Obiect: presupusă faptă de discriminare prin desființarea de către reclamată a butonului de acces în imobil și de „însoțire” a persoanelor care accesează imobilul pentru clienții biroului notarial a cărui titulară este petenta

I. Numele, domiciliul sau reședința părților

1. Numele, domiciliul, reședința sau sediul petentei

.....

Numele, domiciliul, reședința sau sediul reclamatei

2. Asociația de Proprietari a blocului ...

II. Descrierea presupusei fapte de discriminare

3. Petenta, titulară a biroului notarial cu sediul .., și proprietară a apartamentului în care funcționează notariatul, reclamă faptul că Asociația de Proprietari a blocului 45 a emis o Hotărâre prin care a impus condiții de funcționare a biroului notarial care încalcă prevederile legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, astfel:

- prin desființarea butonului de acces al interfonului către Biroul Notarial,
- prin impunerea obligației de însoțire a clienților biroului notarial de către un angajat al biroului, de la intrarea în bloc până la apartamentul nr.7 în care funcționează notariatul și ulterior până la ieșirea din bloc, pe motivul că clienții prezintă potențial infracțional.

III. Procedura de citare

4. Prin adresa nr. 1441/15.04.2019 a fost citată doamnapentru data de 13.05.2019.

5. Prin adresa nr. 2014/15.04.2019 a fost citată *Asociația de Proprietari a blocului 45* pentru data de 13.05.2019.

IV. Susținerile părților

Susținerea petentei

6. Petenta, titulară a biroului notarial cu sediul București, .., și proprietară a apartamentului în care funcționează notariatul, reclamă faptul că Asociația de Proprietari a blocului 45 a emis o Hotărâre prin care a impus condiții de funcționare a biroului notarial prin care se încalcă prevederile legii nr.196/2018 și consideră discriminatoriu faptul că se restricționează accesul în imobil doar pentru persoanele care vin în calitate de clienți ai

biroului notarial, astfel sugerându-se că aceste persoane prezintă un potențial infracțional.

Petenta invocă dispozițiile Legii nr.196/2018, ale Regulamentului Cadru al Condominiului reglementat de Ordinul 1058/2019 anexă la legea nr.196/2018, art.647 Cod Civil și O.G 137/2000.

Totodată, petenta arată că în imobil funcționează și un cabinet de avocatură iar locatarii apartamentului respectiv au reclamat faptul că, având ușa descuiată, o persoană a intrat și a sustras anumite bunuri. Pornind de la afirmația că persoana care a sustras bunuri din apartamentul unde funcționează cabinetul de avocatură ar fi intrat în bloc folosindu-se de o programare la biroul notarial (nedovedită), membrii Asociației de Locatari au atribuit responsabilitatea producerii evenimentelor antisociale în sarcina proprietarilor apartamentului în care funcționează cabinetul notarial.

7. Sustinerea reclamatei

Prin concluziile scrise depuse în data de 17.05.2019 reclamata solicită respingerea petiției ca neîntemeiată și nefondată. Reclamata apreciază ca petiția este neîntemeiată deoarece petenta se adresează CNCD atât în calitate de proprietar al apartamentului nr.. cât și ca titular al biroului notarial, care, în opinia reclamatei, nu poate face obiectul protecției împotriva discriminării. În ceea ce privește caracterul nefondat, reclamata susține că nu se întrunesc condițiile prevăzute la art.2 din O.G 137/2000, nefiind identificat niciunul dintre criteriile de discriminare menționate de lege.

Totodată, reclamata arată că CNCD nu este competent să dispună anularea prevederilor Hotărârii Adunării Generale emise de Asociația de Proprietari deoarece această prerogativă aparține exclusiv instanțelor de judecată.

V. Motivele de fapt și de drept

8. Colegiul director al CNCD reține că petiția, așa cum a fost formulată, relevă o situație în care, petenta reclamă faptul că Asociația de Proprietari a blocului 45 a emis o Hotărâre prin care a impus condiții de funcționare a biroului notarial prin care se încalcă prevederile legii nr.196/2018 și consideră discriminatoriu faptul că se restricționează accesul în imobil doar pentru persoanele care vin în calitate de clienți ai biroului notarial, astfel sugerându-se că aceste persoane prezintă un potențial infracțional.

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. 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.

Astfel se poate considera discriminare;

- o diferențiere
- bazată pe un criteriu
- care atinge un drept
- dreptul să fie justificat

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, 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, 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. Subsecvent, tratamentul diferențiat aplicat, trebuie să aibe 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.

9. Colegiul director, în ședința de deliberări a cauzei trebuie să analizeze, în ce măsură reclamata a manifestat un comportament discriminator față de petentă referitor la aspectele invocate de aceasta.

Astfel, Colegiul director, din compararea înscrisurilor depuse la dosarul cauzei constată următoarele:

Asociația de Proprietari a blocului 45 a emis în data de 11.02.2019 o Hotărâre prin care a impus condiții de funcționare a biroului notarial prin care se încalcă prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, astfel:

- prin desființarea butonului de acces al interfonului către Biroul Notarial,
- prin impunerea obligației de însoțire a clienților biroului notarial de către un angajat al biroului, de la intrarea în bloc până la apartamentul nr.. în care funcționează notariatul și, ulterior, până la ieșirea din bloc.

ART. 11 alin.1 din Legea 196/2018 prevede:

„Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.”

Art.22 alin. 4 din Legea 196/2018 prevede: „Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.”

Art 1 alin. 2 din Regulamentul condominiului prevede: „În aplicarea prezentului regulament, organele asociației de proprietari și proprietarii din condominiu vor ține cont de următoarele principii:

- a) principiul egalității în drepturi și obligații, în condițiile legii, indiferent de statutul social;
- b) principiul tratamentului egal, al egalității între proprietari și al excluderii oricărui privilegii sau discriminări;”

Art. 22. din Regulamentul condominiului prevede: „În baza prezentului regulament nu sunt stabilite sau aplicate sancțiuni de către organele asociației de proprietari, iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenție.”

În conformitate cu dispozițiile Legii notarilor publici și a activității notariale, nr. 36 din 11 mai 1995, notarul este o persoană specializată care are, potrivit legii, dreptul de a desfășura activitatea notarială. Notarii publici își desfășoară activitatea în cadrul unui birou, în care pot funcționa unul sau mai mulți notari publici asociați, cu personalul auxiliar corespunzător. Notariatul funcționează la adresa de proprietate conform acordului nr.11/14.06.2012 emis de Adunarea generală a proprietarilor.

Art.1 alin.2 lit d, pct (x) din O.G 137/2000 prevede: „Principiul egalității între cetățeni, al excluderii privilegiilor și discriminării sunt garantate în special în exercitarea următoarelor drepturi:

.....
d) drepturile civile, în special:

.....
(x) dreptul de proprietate.”

iar

Art.1 alin.2 lit e, pct (i) din O.G 137/2000 prevede:

„e) drepturile economice, sociale și culturale, în special:

(i) dreptul la muncă, la libera alegere a ocupației (....)”.

Având în vedere cele menționate, C.N.C.D constată că dreptul de proprietate și de muncă al petentei este restricționat prin limitarea accesului persoanelor care apelează la serviciile acesteia în calitate de notar.

Dreptul de proprietate privată este definit ca dreptul real principal care conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție (jus possidendi, jus utendi, jus fruendi, jus abutendi) asupra bunului apropiat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice. Limitele juridice se stabilesc fie prin lege, fie de către o instanță judecătorească, fie de către proprietar, printr-un act juridic încheiat de acesta. Ele sunt o modalitate de limitare a exercițiului absolut al dreptului de proprietate într-un mod care să concilieze interesul particular al proprietarului cu cel general sau cu interesele altor particulari. Exemple de astfel de limitări juridice (care sunt de regulă prezentate sub forma dreptului de servitute: obligația de îngrădire a caselor, curților și grădinilor, obligația de a respecta o distanță minimă față de proprietatea vecină în cazul realizării de plantații sau construcții, etc.)

În speță concilierea interesul particular al proprietarului cu cel general sau cu interesele altor particulari s-a realizat prin Acordul nr.11/14.06.2012 prin care reclamata acceptă funcționarea necondiționată a Biroului notarial la adresa din ..

În acest context, instituirea obligației de desființare a butonului de acces al interfonului către Biroul Notarial și impunerea însoțirii clienților biroului notarial de către un angajat al biroului, de la intrarea în bloc până la apartamentul în care funcționează notariatul și, ulterior, până la ieșirea din bloc, în mod selectiv, neproporțional (doar pentru apartamentul nr.7 din condominiu) reprezintă o îngrădire a libertății proprietarei acestui apartament. Totodată faptul că la aceasta adresă funcționează în mod legal biroul notarial a cărui titulară este petenta, restrângerea accesului în locație doar pentru clienții biroului echivalează cu restrângerea dreptului de exercitare a profesiei.

Din punct de vedere al existenței unei situații comparabile, aceasta se regăsește în tratamentul diferențiat aplicat petentei față de ceilalți locatari ai condominiului, locatari printre care figurează și un cabinet de avocat (altă formă de exercitare a unei profesii liberale).

Chiar dacă nu ne regăsim în prezența unui criteriu enumerat explicit la art.2 alin.1 din O.G 137/2000, C.N.C.D apreciază că sintagma „orice alt criteriu” conferă posibilitatea analizei caracterului discriminatoriu al unei fapte utilizând întregul spectru al situațiilor în care sunt încălcate drepturile și libertățile fundamentale. Astfel, în speță, poate fi considerat incident criteriul formei de exercitare a unei profesii.

Potrivit art.2 alin. 3 din O.G 137/2000, sunt discriminatorii, prevederile, criteriile sau practicile aparent neutre care dezavantajează anumite persoane, pe baza criteriilor prevăzute la alin. (1), față de alte persoane, în afara cazului în care aceste prevederi, criterii sau practici sunt justificate obiectiv de un scop legitim, iar metodele de atingere a aceluși scop sunt adecvate și necesare.

În spetă nu există o justificare obiectivă pentru restricționarea accesului în imobil pentru clienții notariatului.

În concluzie, în drept sunt întrunite condițiile cumulative pentru ca o faptă să poată fi considerată discriminare (drepturile încălcate: dreptul de proprietate și dreptul la muncă; criteriul: modalitatea de exercitare a unei profesii; diferențierea: limitarea dreptului de acces în imobil prin desființarea butonului de interfon doar pentru apartamentul în care funcționează biroul notarial), CNCD constată săvârșirea unei fapte de discriminare și sancționează reclamata cu avertisment, în conformitate cu art 2 alin.1, art.2 alin.3, respectiv cu art.7 din O.G nr.2/2001, privind regimul juridic al contravențiilor.

În ceea ce privește solicitarea petentei de a dispune măsuri referitor la prevederile Hotărârii Adunării Generale emise de Asociația de Proprietari, C.N.C.D preciază că această prerogativă aparține exclusiv instanțelor de judecată. Hotărârea Adunării Generale a Asociației de Proprietari este un document emis în data de 11.02.2019, în baza prerogativelor conferite reclamatei prin Legea 196/2018, prin urmare regimul juridic al documentului este guvernat de actul normativ menționat inclusiv în ceea ce privește efectele pe care le poate produce. Art. 52 alin.1 din legea 196/2018 prevede: „*Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său pot/poate ataca în justiție respectiva hotărâre.*”

Astfel cum a statuat și Curtea Constituțională, interpretarea legii este atributul suveran al instanțelor judecătorești în opera de înfăptuire a justiției, iar controlul acestei interpretări se realizează prin exercitarea căilor de atac. În acest sens sunt, de exemplu, Decizia Curții Constituționale nr. 14 din 9 februarie 1999, Decizia nr. 64 din 11 aprilie 2000, Decizia nr. 24 din 29 ianuarie 2002, Decizia nr. 282 din 29 iunie 2004. Din acest punct de vedere, Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării nu se poate subroga instanțelor de judecată pentru a face aprecieri în legătură cu aspectele petiției care decurg din modalitatea de interpretare și aplicare a dispozițiilor legale, precum și consecințele juridice ce decurg dintr-o asemenea interpretare.

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. Se admite excepția de necompetență materială a C.N.C.D, invocată de reclamată, în ceea ce privește dispunerea de măsuri referitor la prevederile Hotărârii Adunării Generale emise de Asociația de Proprietari, această prerogativă aparținând exclusiv instanțelor de judecată
2. Se întrunesc elementele constitutive ale unei fapte de discriminare conform art.2 alin.1) și art. 2 alin.3), din O.G nr.137/2000.
3. Se sancționează reclamata cu avertisment, în conformitate cu art.5 din O.G nr.2/2001, privind regimul juridic al contravențiilor.
4. Se recomandă reclamatei ca pe viitor să nu mai comită fapte de discriminare.
5. O copie a hotărârii se va transmite părților:

a)

b) Asociația de Proprietari a blocului ..

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

ILIE DINCĂ – Membru

HALLER ISTVAN – Membru

GHEORGHIU LUMINIȚA – Membru

LAZĂR MARIA – Membru

CLAUDIA POPA – Membru

SANDU TATIANA VERONICA- Membru

Hotărâre redactată de L.G. și M.M

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.