



CONSILIUL NAȚIONAL PENTRU COMBATEREA DISCRIMINĂRII

AUTORITATE DE STAT AUTONOMĂ

HOTĂRÂREA nr. 678 din 09.11.2022

Dosarul nr. 105/2022

Petiție nr. 994/09.02.2022

Petent:

Reclamat: Asociația de proprietari "Ștefan cel Mare".

Obiect: petenta reclamă un comportament posibil discriminatoriu al reclamatei manifestat prin calcularea incorectă a cheltuielilor pe cotă-parte indiviză pe proprietate cât și prin obligarea la plata restanțelor, în condițiile în care restul restanțierilor nu au fost obligați la plata acestora.

I. Numele, domiciliul și sediul părților

Numele și domiciliul petentului

1.

Numele și domiciliul reclamatului

2. **Asociația de proprietari "Ștefan cel Mare"** cu sediul în Comănești, str. Ștefan cel Mare, nr. G5, bl. G5, ap. 1, jud. Bacău.

II. Citarea părților

3. În temeiul art. 20, alin. 4 din O.G. nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată (în continuare O.G. nr. 137/2000), s-a îndeplinit procedura de citare, sens în care s-au emis adresele 1994/15.03.2022 și nr. 1934/15.03.2022.

4. Prin adresa nr. 1994/15.03.2022 CNCD a solicitat petentei indicarea criteriului de discriminare precum și dovezile de care înțelege să se folosească în susținerea petiției.

III. Susținerile părților

Susținerile petentei

5. Prin memoriul formulat, petenta reclamă faptul că până în anul 2020 cotele stabilite de partea reclamată se calculau conform numărului persoanelor care locuiau în apartament, însă din luna ianuarie 2021 conducerea asociației de proprietari a schimbat modul de calcul al cheltuielilor la varianta pe cotă parte indiviză, modificare în raport de care aceasta, alături de alte persoane aflate în aceeași situație, a ajuns să plătească cote mărite.

6. Nemulțumirea petentei vine ca urmare a faptului că, odată cu schimbarea metodei de calcul a taxelor aferente imobilului în care locuiește singură, a încercat să ia legătura cu

președintele asociației în speranța soluționării problemei. Petenta arată, că din cunoștințele sale, această metodă de calcul a fost adoptată în mod unitar de către asociația de proprietari, în condițiile în care la blocurile vecine nu este aplicată o astfel de variantă de calcul.

7. Petenta arată că s-a adresat președintelui de bloc cât și doamnei administrator însă nu a reușit să remedieze problema, mai mult decât atât, arată că, sub amenințarea doamnei administrator, a fost obligată să achite cotele restante în condițiile în care existau alți locatari cu cote restante mult mai mari decât ale sale.

8. În probațiune petenta a depus dovada achitării restanțelor în cursul anului 2009 precum și o cerere adresată primarului prin care petenta alături de alte persoane solicită schimbarea administratorului față de lipsa de implicare a acestuia în rezolvarea problemelor pe care locatarii le întâmpină.

9. Prin adresa nr. 3745/24.05.2022 i-a fost comunicat petentei punctul de vedere formulat de reclamată.

Sușinerile reclamațiilor

10. Prin punctul de vedere depus cu adresa nr. 2385/31.03.2022, reclamata Asociația de proprietari "Ștefan cel Mare" prin reprezentant legal arată că înțelege nemulțumirea petentei însă arată că modul de calcul contestat este în fapt stabilit conform prevederilor legale, în speță Legea 196/2018 - privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

11. Reclamata arată că în perioada 09 martie - 31 mai 2020 a fost supusă unui audit financiar de către comisia de verificare din cadrul primăriei orașului Comănești, în urma căruia i-a fost impusă măsura de stabilire a cheltuielilor în funcție de cota parte indiviză aferentă apartamentelor, cu repartizarea acestora conform prevederilor legale cu termen de executare 30.06.2020, astfel că timp de 6 luni a implementat măsura dispusă de comisia de audit, fiind pusă în aplicare începând cu data de 01.01.2021.

12. Referitor la nemulțumirile petentei privind administrarea Asociației de proprietari, se arată că diferența comparativă dintre vechea metodă și cea impusă conform recomandărilor comisiei de verificare din cadrul Primăriei este de 7,50 ron/lună, iar în ceea ce privește divergențele apărute între părți, se arată că, în realitate, petenta este cea care are un comportament asocial formulând amenințări la adresa administratorului.

IV. Cadrul legal aplicabil

- **Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.**
- **O.G 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare**
- **Ordinul nr.144/2008 privind procedura de soluționare a petițiilor și sesizărilor**

V. Colegiul director al CNCD reține următoarele:

13. Colegiul director reține că petenta reclamă o presupusă faptă de discriminare provenită dintr-un tratament diferențiat, generat de faptul că din luna ianuarie 2021 conducerea asociației de proprietari a schimbat modul de calcul a taxelor datorate, la varianta pe cotă parte indiviză.

14. Petenta învederează ca, în raport de modificările întreprinse de către partea reclamată, au fost generate costuri ridicate față de împrejurarea că locuind singură a

ajuns să plătească la același nivel cu alte apartamente care sunt ocupate de mai multe persoane.

15. În încercarea de remedia situația, petenta arată că s-a adresat conducerii părții reclamate dar și Primăriei, fără obținerea vreunui rezultat favorabil. În acest context, apreciază că este discriminată în raport cu ceilalți locatari neputându-se bucura, în opinia acesteia, de drepturi egale și demnitate.

16. Prin adresa nr.1994/15.03.2022 i-a fost solicitat petentei să indice criteriul în raport de care apreciază a fost discriminată, însă petenta nu a dat curs acestei solicitări. Prin adresa nr. 3745/24.05.2022 petentei i-a fost comunicat punctul de vedere formulat de partea reclamată, aceasta neformulând concluzii scrise.

17. În raport de punctul de vedere formulat de partea reclamată, Colegiul director reține faptul că în cursul anului 2020 a fost supusă unui audit financiar de către comisia de verificare din cadrul Primăriei orașului Comănești, audit prin care s-a dispus măsura de stabilire a cheltuielilor aferentă cotei părți indivize cu repartizarea acestora conform prevederilor legale, măsura fiind pusă în aplicare începând cu anul 2021.

18. Partea reclamată a precizat faptul că stabilirea cheltuielilor conform măsurii dispuse de auditul efectuat, este o procedură ce respectă prevederile legale, în speță legea 196/2018, mai mult decât atât, arată că diferența dintre metoda de calcul veche și cea implementată conform auditului generează un cost suplimentar de 7,50 lei /lună.

19. Colegiul director, analizând dacă în cazul semnalat de petentă se întrunesc condițiile pentru existența unei fapte de discriminare, reține că fapta, pentru a putea fi calificată ca fiind discriminatorie, trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții:

a) existența unui tratament diferențiat a unor situații analoge sau omiterea de a trata în mod diferit situații diferite, necomparabile;

b) existența unui criteriu de discriminare conform art. 2 alin.1 din O.G. nr.137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările ulterioare;

c) tratamentul să aibă drept scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a unui drept recunoscut de lege.

20. Reținând în coroborare cu aceste aspecte definiția discriminării, astfel cum este reglementată de articolul 2 alin.1 din O.G.137/2000 cu modificările și completările ulterioare, republicată, Colegiul director se raportează la modul în care sunt întrunite cumulativ elementele constitutive ale art. 2 din O.G. 137/2000. 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.

21. În continuare, 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 analoge 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 analoge sau comparabile, în materie, beneficiază de un*

tratament preferențial și că această distincție nu-și găsește nicio justificare obiectivă sau rezonabilă”.

22. Analizând petiția astfel cum a fost formulată raportat la cele mai sus expuse, nu se poate reține un tratament diferențiat aplicat petentei, întrucât măsurile dispuse de către partea reclamată au urmărit doar respectarea Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor care reglementează prin dispozițiile art. 84, faptul că ” *Cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar*”. Mai mult decât atât, se arată că această metodă de calcul se aplică tuturor locatarilor nu doar petentei.

23. Așa cum reiese din motivația invocată anterior, 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.

24. Criteriul, în raport cu elementele constitutive ale discriminării, astfel cum este definită în art. 2 din O.G. nr.137/2000, trebuie interpretat în sensul existenței sale, *ipso facto* și constituind mobilul principal al actului sau al faptului discriminatoriu. În situația inexistenței, nu ar determina săvârșirea discriminării. Natura discriminării, sub aspectul ei constitutiv, decurge din faptul că diferența de tratament este determinată de existența unui criteriu, ceea ce presupune o legătură de cauzalitate între tratamentul diferit indus și criteriul interzis de lege.

25. Din analiza obiectului petiției raportat la îndeplinirea elementelor constitutive ale faptei de discriminare, Colegiul director reține că, în speță, acestea nu se întrunesc, nefiind indicat un criteriu de discriminare.

26. În raport de aspectele mai sus enunțate, Colegiul director constată că faptele prezentate în petiție nu reprezintă discriminare conform art. 2 alin. 1 din O.G. nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, urmând a se pronunța în acest sens.

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 unanimitatea membrilor prezenți la ședință,

**COLEGIUL DIRECTOR
HOTĂRĂȘTE:**

1. Nu se întrunesc elementele constitutive ale faptei de discriminare (lipsă criteriu).
2. O copie a prezentei hotărâri se va comunica părților:

VII. Modalitatea de plată a amenzii:

Nu e cazul

VIII. 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 ședința de deliberări desfășurată în data de 09.11.2022 au fost:

ASZTALOS CSABA FERENC - Membru

BABUȘ RADU – Membru

BĂNICĂ CERASELA CLAUDIA – Membru

DIACONU ADRIAN NICOLAE – Membru

GRAMA HORIA – Membru

JURA CRISTIAN – Membru

MOȚA MARIA – Membru

Data redactării: 09.02.2023

Redactată și motivată: M.M. și C.G

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.