



CONSILIUL PENTRU PREVENIREA ȘI ELIMINAREA DISCRIMINĂRII ȘI ASIGURAREA EGALITĂȚII

СОВЕТ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ И ЛИКВИДАЦИИ ДИСКРИМИНАЦИИ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ РАВЕНСТВА
COUNCIL ON THE PREVENTION AND ELIMINATION OF DISCRIMINATION AND ENSURING EQUALITY

Adresa: Republica Moldova, Chișinău, MD-2004
bd. Ștefan cel Mare și Sfint nr.180, bir. 405
tel.: +373 (0) 22 21-28-17

Адрес: Республика Молдова, Кишинёв, MD-2004
бул. Стефан чел Маре, 180, каб. 405
тел.: +373 (0) 22 21-28-17

DECIZIE din 05 martie 2019 cauza nr. 03/19

Membrii Consiliului participanți la ședința de deliberare:

Ian FELDMAN – președinte
Svetlana DOLTU – membră
Andrei BRIGHIDIN – membru
Victorina Luca – membră
Evghenii Alexandrovici GOLOȘCEAPOV – membru

au examinat, în ședință publică, susținerile scrise și verbale ale
petiționarului: XXXX
reclamatei: SC O'KEY IMOBIL SRL
au deliberat, în ședință închisă, cu privire la următoarele.

I. Obiectul plângerii

Discriminare în acces la servicii de închiriere a bunurilor imobile pe criteriu de vârstă și statut matrimonial.

II. Admisibilitatea obiectului plângerii

Plângerea corespunde cerințelor art. 13 din Legea cu privire la asigurarea egalității nr. 121/2012 și nu ridică excepțiile de inadmisibilitate prevăzute de pct. 42 din Regulamentul cu privire la activitatea Consiliului pentru prevenirea și eliminarea discriminării și asigurarea egalității adoptat prin Legea nr.298/2012.

III. Susținerile părților

Alegațiile petiționarului

- 3.1 Petiționarul declară că, în perioada 13-14 ianuarie 2019, a consultat site-ul companiei reclamate și a identificat un apartament pe care a dorit să-l închirieze. Petiționarul notează că agentul imobiliar, după o scurtă discuție, i-ar fi comunicat că apartamentul ales nu va putea fi închiriat, deoarece proprietarul nu dorește să îl transmită unui cuplu tânăr.

Poziția reclamatei

- 3.2 Reclamata notează că, în baza prevederilor contractuale, are obligația să acționeze în interesele și conform doleanțelor proprietarilor bunurilor imobile, în procesul transmiterii în locațiune sau vânzării bunurilor imobile. Reclamata menționează că agentul imobiliar a acționat conform doleanțelor proprietarului, care nu este de acord să transmită în locațiune bunul său imobil persoanelor cu vârstă mai mică de 30 ani, din motiv că urmare a experienței anterioare, aceste persoane în mare parte nu achită la timp sau deloc plata pentru locațiune sau facturile. Astfel, acțiunile companiei nu reprezintă decizia personală a agentului imobiliar, ci decizia proprietarului. Reclamata subliniază că petiționarului nu i-a fost refuzată, în general, prestarea serviciilor de chirie, dar i s-a refuzat închirierea unui anumit apartament.

IV. Dreptul național și internațional relevant

- 4.1 **Constituția Republicii Moldova la art. 16 alin. (2)** stipulează că toți cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără deosebire de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, sex, opinie, apartenență politică, avere sau de origine socială.
- 4.2 **Legea cu privire la asigurarea egalității nr. 121/2012 la art. 1 alin. (1)** stabilește că scopul prezentei legi este prevenirea și combaterea discriminării, precum și asigurarea egalității tuturor persoanelor aflate pe teritoriul Republicii Moldova în sferile politică, economică, socială, culturală și alte sfere ale vieții, fără deosebire de rasă, culoare, naționalitate, origine etnică, limbă, religie sau convingeri, sex, vârstă, dizabilitate, opinie, apartenență politică sau orice alt criteriu similar; **art. 2** oferă definiția discriminării ca fiind orice deosebire, excludere, restricție ori preferință în drepturi și libertăți a persoanei sau a unui grup de persoane, precum și susținerea comportamentului discriminatoriu bazat pe criteriile reale, stipulate de prezenta lege sau pe criteriile presupuse; **art. 3** stabilește că subiecți în domeniul discriminării sunt persoanele fizice și juridice din domeniul public și privat; **art. 6** orice formă de discriminare este interzisă. Promovarea unei politici sau efectuarea unor acțiuni sau inacțiuni care încalcă egalitatea în drepturi a persoanelor trebuie să fie înlăturată de autoritățile publice competente și sancționată conform legislației; **art. 8 lit. g)** interzice orice formă de discriminare privind accesul persoanelor la servicii de vânzarea sau închirierea de bunuri mobile sau imobile.
- 4.3 **Cod Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 la art. 875** prevede că prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie; **art. 888 alin. (1)** locatarul este obligat: **lit. a)** să folosească bunul potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului; **lit. b)** să păstreze și să asigure integritatea bunului; **lit. c)** să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului; **lit. d)** să efectueze reparația curentă a bunului; **art. 906 alin. (1)** locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul: **lit. a)** nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului; **lit. b)** admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; **lit. c)** nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; **lit. d)** încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului; **alin. (2)** Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de rezoluțiune a locațiunii din inițiativa locatorului.
- 4.4 **Pactul internațional cu privire la drepturile civile și politice la art. 26** toate persoanele sunt egale în fața legii și au, fără discriminare, dreptul la o ocrotire egală din partea legii. În această privință legea trebuie să interzică orice discriminare și să garanteze tuturor persoanelor o ocrotire egală și eficace contra oricărei discriminări, în special de rasă, culoare, sex, limbă, religie, opinie politică sau orice altă opinie, origine națională sau socială, avere, naștere sau întemeiată pe orice altă împrejurare.

V. În concluzie, Consiliul reține următoarele

- 5.1 Din materialele dosarului, Consiliul stabilește că urmează să se pronunțe asupra existenței faptei de discriminare pe criteriu de vârstă și statut matrimonial în acces la servicii de închiriere a bunurilor imobile.
- 5.2 Consiliul reamintește că atât legislația națională (art. 15 alin.1 și art. 19 din Legea nr. 121 cu privire la asigurarea egalității), cât și practica Curții Europene a Drepturilor Omului (printre multe altele, a se vedea cauza Dordevic c. Croația par. 82-84, par.177, cauza Chassagnou și alții v. Franța par. 91-92, Timishev v. Rusia par.57) stabilesc o regulă specială referitor la sarcina probei în litigiile privind discriminarea, și anume: sarcina probei trece la reclamat atunci când se prezintă dovezi din care se poate

prezuma că a existat un tratament discriminatoriu. Reieșind din alegațiile expuse, pentru a institui prezumția discriminării directe, faptele invocate trebuie să caracterizeze cumulativ următoarele elemente:

- a) tratamentul mai puțin favorabil (excludere, deosebire, etc.) în exercitarea unui drept recunoscut de lege
- b) în comparație cu alte persoane
- c) cu care se află în situație analogică
- d) în baza unui criteriu protejat.

- 5.3 Consiliul stabilește că prezumția discriminării a fost instituită. Consiliul a reținut că petiționarului i-a fost refuzată închirierea unui apartament din considerentul că are vârsta sub 30 ani. Consiliul respinge aplicabilitatea criteriului de statut matrimonial, or din materialele acumulate la dosar s-a stabilit că vârsta a fost unicul motiv de refuz în circumstanțele analizate.
- 5.4 Conform art. 15 alin. (1) din Legea cu privire la asigurarea egalității nr. 121/2012, sarcina de a proba că faptele în cauză nu constituie discriminare revine persoanei sau instituției despre care se presupune că a comis fapta discriminatorie. Consiliul urmează să aprecieze existența unei justificări obiective și rezonabile a tratamentului diferențiat instituit și legătura de cauzalitate dintre acesta și criteriul invocat.
- 5.5 În susținerea poziției sale reclamata a notat că a acționat potrivit cerințelor înaintate de client. Consiliul subliniază că accesul la orice bun sau serviciu trebuie asigurat fără discriminare, din moment ce acesta este disponibil publicului, indiferent dacă persoana care dispune de bun sau prestează serviciul, este o persoană publică sau privată. Astfel, Consiliul notează că, în această situație, responsabilitatea pentru fapta de discriminare revine atât proprietarului apartamentului, cât și companiei imobiliare care a intermediat prestarea serviciului de închiriere a bunului imobil.
- 5.6 Consiliul menționează că cerința de vârstă, înaintată de proprietar, nu este obiectivă în contextul relațiilor examinate. Consiliul subliniază că poziția proprietarului, precum că locatarii cu vârsta de până la 30 ani, nu ar fi suficient de serioși în onorarea angajamentelor financiare, este o apreciere subiectivă bazată pe o experiență personală dintr-un caz particular. Consiliul notează că în astfel de proceduri, prioritate trebuie acordată criteriilor și garanțiilor obiective care să protejeze proprietarul împotriva posibilelor riscuri. Consiliul conchide că, în situația respectivă, persoana care a înaintat cerința nejustificată legată de vârsta locatarilor, este culpabilă pentru instigare la discriminare. Cu alte cuvinte, aceasta a aplicat presiuni asupra companiei imobiliare cu scopul de a o determina la săvârșirea unei fapte de discriminare.
- 5.7 Cât privește acțiunile companiei imobiliare, Consiliul stabilește culpabilitatea acesteia pentru discriminare directă. Consiliul subliniază că doleanțele clientului nu sunt argumente obiective și rezonabile pentru a justifica fapta de discriminare. Dincolo de doleanțele clienților, companiile imobiliare trebuie să aplice un sistem nediscriminatoriu de selecție a locatarilor, or anume la decizia acestora se produce actul de discriminare propriu-zis. Companiile imobiliare trebuie să evalueze doleanțele clienților și să obiecteze atunci când acestea sunt pasibile să conducă la un refuz nejustificat a persoanelor în accesarea serviciilor de închiriere a bunurilor imobile.
- 5.8 Acestea fiind notate, Consiliul conchide că reclamata trebuia să explice proprietarului imobilului că, în conformitate cu prevederile Legii cu privire la asigurarea egalității, au obligația de aplica un set de reguli obiective față de toți potențialii locatari, fără a admite situații de discriminare în activitatea lor.

Astfel, conducându-se de prevederile prevederile art. 1–3, art. 8 lit. g), art. 15 alin.(4) din Legea nr. 121/2012 cu privire la asigurarea egalității coroborat cu pct. 61 din Legea cu privire la activitatea Consiliului pentru prevenirea și eliminarea discriminării și asigurarea egalității nr. 298/2012,

CONSILIUL DECIDE

1. Faptele constatate reprezintă discriminare pe criteriul de vârstă în acces la servicii de închiriere a bunurilor imobile.
2. SC O'KEY IMOBIL SRL va instrui agenții imobiliari în domeniul egalității și nediscriminării.
3. SC O'KEY IMOBIL SRL va elabora o instrucțiune metodologică de evaluare a cerințelor clienților din perspectiva nediscriminării în vederea prevenirii situațiilor similare pe viitor. În acest sens, Consiliul pentru prevenirea și eliminarea discriminării și asigurarea egalității își exprimă disponibilitatea de a oferi sprijinul metodologic necesar.
4. SC O'KEY IMOBIL SRL va informa Consiliul, în termen de 30 zile de la recepționarea prezentei decizii, despre măsurile întreprinse în vederea implementării recomandării Consiliului.
5. Decizia se comunică părților și va fi făcută publică pe adresa www.egalitate.md.
6. Decizia este cu drept de atac în instanța de contencios administrativ, conform prevederilor pct. 65 din Legea nr. 298/2012 cu privire la activitatea Consiliului pentru prevenirea și eliminarea discriminării și asigurarea egalității și Legii nr. 793/2000 contenciosului administrativ.

Membrii Consiliului care au votat decizia:

Ian FELDMAN – președinte

Svetlana DOLTU – membră

Andrei BRIGHIDIN – membru

Victorina LUCA – membră

Evghenii Alexandrovici GOLOȘCEAPOV – membru