

• ZAPYTAJ EKSPERTA

Michał Serzycki

generalny
inspektor ochrony
danych osobowych



Czy firma mająca ze wspólnotą mieszkaniową umowę o zarządzanie może udostępnić członkom wspólnoty mieszkaniowej nawzajem i zarządowi wspólnoty mieszkaniowej takie dane, jak liczba osób zamieszkujących w lokalu, numer telefonu, salda zaległości, a także ujawnić treść korespondencji między właścicielami a firmą? Zaden z członków wspólnoty nie złożył pisemnego oświadczenia wyrażającego zgodę na przetwarzanie danych osobowych. Czy znajdujący się w umowie o powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną zapis dotyczący obowiązków zarządzającego (czyli mojej firmy) o treści: „zapewnienie właścicielom dostępu do dokumentów wspólnoty mieszkaniowej...”, upoważnia mnie do przekazywania takich danych? Czy jako firma administrująca danymi osobowymi wspólnoty mieszkaniowej nie powinniśmy w pierwszej kolejności uzyskać oświadczenia każdego ze współwłaścicieli o zgodzie na przetwarzanie ich danych?

(nazwisko do wiadomości redakcji)

– Firma, która zawarła umowę na zarządzanie nieruchomością wspólną, ma pełne prawo przekazywać członkom oraz

OCHRONA DANYCH WE WSPÓLNOCIE

zarządowi wspólnoty mieszkaniowej informacje dotyczące m.in. danych właścicieli lokali czy stanu ich zadłużenia. Zgoda współwłaścicieli nie jest w tym przypadku wymagana, ponieważ przetwarzanie ich danych osobowych odbywa się na podstawie szczególnych przepisów prawa i jest konieczne do sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną. Generalnie całą sprawę należy rozpatrywać na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.), które regulują m.in. prawa i obowiązki członków wspólnoty mieszkaniowej. Jak stanowi art. 27 tej ustawy, każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Natomiast zgodnie z jej art. 13 ust. 1 do obowiązków właściciela lokalu należy m.in. ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jeśli zaś chodzi o kwestię udostępniania danych, to podkreślić należy, że administratorem danych członków wspólnoty mieszkaniowej jest ta wspólnota, gdyż – jak wynika z art. 6 ustawy o własności lokali – jest ona podmiotem wszystkich praw i obowiązków. Uzasadnione jest zatem, aby członek wspólnoty mieszkaniowej znał pozostałych jej członków. Używanie takich informacji, czyli nazwisk osób, które kupiły mieszkania i są ich właścicielami – członkami wspólnoty

mieszkaniowej, tłumaczyć można m.in. koniecznością zapewnienia prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Na przekazywanie takich informacji przez zarząd wspólnoty zezwalają bowiem przepisy ustawy o własności lokali. Tym samym wypełniona zostaje przesłanka z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, czyli istnienie szczególnego przepisu prawa, na podstawie którego odbywa się przetwarzanie ww. danych osobowych. W tej sytuacji zarząd wspólnoty nie musi się też legitymować zgodą osób, których dane dotyczą. Natomiast gdy administrator danych – a więc w tym przypadku wspólnota mieszkaniowa – powierza przetwarzanie danych osobowych innemu podmiotowi (czyli firmie, o której pisze czytelniczka), zastosowanie mają przepisy art. 31 ustawy o ochronie danych osobowych. Zgodnie z nimi podmiot, któremu dane zostały powierzone, może przetwarzać dane wyłącznie w zakresie i celu przewidzianym w zawartej w związku z tym umowie. Przy tym należy zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa nie może na taką firmę przenieść większych uprawnień, niż sama posiada, czyli wynikających z przepisów prawa. Nie może zatem wymagać, aby firma, która na podstawie umowy powierzenia zajmuje się zarządzaniem nieruchomością wspólną, zapewniała szerszy dostęp właścicielom do dokumentów wspólnoty mieszkaniowej niż ten, który wynika z przepisów prawa o własności lokali. –gb