

Sąsiad nie musi wiedzieć o eksmisji

Jakież było zdumienie pani Jadwigi, kiedy wracając któregoś dnia do domu na drzwiach swojego mieszkania znalazła kartkę wielkości papieru maszynowego, na której wielkimi literami wydrukowane było: „Informacja. Towarzystwo Budownictwa Społecznego wzywa do opuszczenia lokalu numer (...) przy ulicy (...) z wszystkich ruchomości i rzeczy osobistych do dnia 30.06. br. Po tym terminie nastąpi przejęcie mieszkania przy udziale straży miejskiej”. – To prawda, zalegam z czynszem i nie udało mi się spłacić wszystkich długów nawet po wezwaniu, więc TBS skierował sprawę do sądu, ale sprawa się toczy – pisze pani Jadwiga. – Prawdopodobnie przegram w sądzie, ale wydaje mi się, że mimo to takie publiczne informowanie sąsiadów i wszystkich odwiedzających o moich kłopotach jest nie w porządku. Czy TBS ma prawo rozpowszechniać takie informacje, wieszając kartki na drzwiach i kłatkach schodowych? Czy istnieje podstawa prawna takich działań? Gdzie można interweniować w tej sprawie? – pyta oburzona.



Anna Ochremiak
dgp@infop.pl

Pani Jadwiga słusznie się oburza. Administrator budynku, bez względu na to, czy jest to TBS, spółdzielnia czy wspólnota mieszkaniowa, nie ma prawa do rozwieszania na drzwiach i kłatkach schodowych wezwania do opuszczenia lokalu, nawet wtedy gdy istnieje nakaz eksmisji orzeczony przez sąd. Do dokonywania czynności egzekucyjnych na podstawie wyroków sądowych uprawniony jest komornik sądowy działający przy sądzie rejonowym. Tryb jego pracy określają bardzo szczegółowo przepisy prawa. Działania komorników związane z postępowaniem egzekucyjnym reguluje przede wszystkim kodeks postępowania cywilnego, z kolei szczegółowy tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości okre-

śla rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 22 grudnia 2011 r. Celem ustanowienia tych przepisów jest z jednej strony ochrona osób eksmitowanych przed bezdomnością, z drugiej – sprawne prowadzenie egzekucji. Obligują one komornika do wysłuchania dłużnika przed wykonaniem tytułu wykonawczego nakazującego wydanie nieruchomości. Powinien to zrobić, zanim doręczy mu wezwanie do wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie.

Rozwieszanie na drzwiach wejściowych lub na kłatkach schodowych budynków wezwań do opróżnienia mieszkania może narazić TBS na zarzut naruszenia dóbr osobistych, w tym prawa do prywatności osób – adresatów takiego wezwania. Dobra osobiste człowieka, w tym cześć, wizerunek, prywatność, pozostają pod ochroną prawa cywilnego niezależnie od ochrony

przewidzianej w innych przepisach. A osoba, której dobro osobiste zostało zagrożone cudzym bezprawnym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, usunięcia jego skutków, w szczególności

UWAGA : Osoba, która wniosła sprawę do sądu z powodu naruszenia jej dóbr osobistych, może jednocześnie korzystać z uprawnień wynikających z innych przepisów, np. ustawy o ochronie danych osobowych, wnosząc skargę do głównego inspektora ochrony danych osobowych (GIODO), który przeprowadzi indywidualne postępowanie administracyjne. Jeżeli stwierdzi, że w tej konkretnej sprawie doszło do naruszenia zasad ochrony danych osobowych, nakaze przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

złożenia oświadczenia odpowiedzialnej treści i w odpowiedniej formie. Może również domagać się zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy na wskazany cel społeczny. Jeżeli dodatkowo wskutek naruszenia dobra osobistego została jej wyrządzona szkoda majątkowa, może także żądać jej naprawienia.

Podstawa prawna

Art. 6, art. 23 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 z późn. zm.).
Art. 27, art. 30 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 255).
Art. 758 ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. nr 43, poz. 296 z późn. zm.).
Art. 23-24 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
Par. 6 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U. z 2011 r. nr 268, poz. 1585).

PORADA EKSPERTA

MAŁGORZATA KAŁUŻYŃSKA-JASAK

dyrektor Biura Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych

O ile informacje stanowią dane osobowe, to ich przetwarzanie, m.in. upublicznianie, musi odbywać się zgodnie ze wszystkimi zasadami zawartymi w ustawie z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Zgodnie bowiem z art. 6 tej ustawy za dane osobowe uważa się wszelkie informacje dotyczące zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej. Ustęp 2 tego przepisu stanowi, że „osobą możliwą do zidentyfikowania jest osoba, której tożsamość można określić bezpośrednio lub pośrednio, w szczególności przez powołanie się na jej numer identyfikacyjny albo jeden lub kilka specyficznych czynników określających jej cechy fizyczne, fizjologiczne, umysłowe, ekonomiczne, kulturowe lub społeczne”. Niemniej za dane osobowe nie uznaje się informacji, na podstawie których można byłoby co prawda ustalić czyjąś tożsamość, lecz wymagałoby to nadmiernych kosztów, czasu i działań.

Adres zamieszkania w określonych sytuacjach może stanowić dane osobowe, gdyż pośrednio na tej podstawie można ustalić tożsamość właściciela lokalu. Przykładowo dla mieszkańców budynku taka informacja może być do tego wystarczająca. Z punktu widzenia ustawy o ochronie danych osobowych każde przetwarzanie danych osobowych (w tym pozyskiwanie, udostępnianie), aby było legalne, musi odbywać się na podstawie prawnej. Przesłanki uprawniające do przetwarzania danych osobowych zwykłych, jak np. imię, nazwisko, adres zamieszkania czy numer PESEL – wymienione są w art. 23 ust. 1. Są one równoprawne i wystarczą spełnienie jednej z nich, aby przetwarzanie danych było legalne. Przykładowo: przetwarzanie danych jest dopuszczalne, gdy jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa (art. 23 ust. 1 pkt 2 wskazanej ustawy).

Tym samym ustawa o ochronie danych osobowych odsyła do przepisów szczególnych, regulujących działalność określonych podmiotów i instytucji, wskazujących, w jakich przypadkach i w jakim zakresie mogą one przetwarzać dane osobowe, aby obowiązki i uprawnienia nałożone na nie mocą tych przepisów mogły być realizowane.

Przepisami szczególnymi dotyczącymi zasad działania towarzystw budownictwa społecznego (TBS) są przepisy ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego. Wskazują one m.in., że przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27 ust. 1). Ustawa wskazuje także, jakie są obowiązki najemców (osób fizycznych) wobec towarzystwa oraz w jakich sytuacjach towarzystwo może wypowiedzieć najem osobie fizycznej (art. 30). Jednak żaden przepis omawianej ustawy nie uprawnia TBS do rozwieszania na drzwiach i kłatkach schodowych wezwania do opuszczenia lokalu.

