



**GENERALNY INSPEKTOR
OCHRONY DANYCH
OSOBOWYCH**

Michał Serzycki

Warszawa, dnia 1 kwietnia 2010 r.

DOLiS-440-1045/09

Pan

Prezes Zarządu

w związku z udostępnieniem przez D S.A. danych osobowych Pana M osobom niebędącym członkami Wspólnoty Mieszkaniowej, zwracam się o przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.) celem wyeliminowania podobnych nieprawidłowości w przyszłości.

Impulsem do niniejszego wystąpienia stała się skarga Pana M– (zwanego dalej Skarżącym) na przetwarzanie jego danych osobowych przez D S.A. (zwany dalej Spółką). Skarżący w swoim wniosku wskazał, że Spółka udostępniła osobom nieupoważnionym tj. cyt.: „osobom niebędącym współwłaścicielami nieruchomości (...) wniosek o zwołanie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej zawierający mój prywatny adres zamieszkania, a nie adres korespondencyjny tej wspólnoty, której jestem członkiem zarządu”.

W toku postępowania administracyjnego przeprowadzonego w niniejszej sprawie Spółka wskazała, że ww. pismo zostało przesłane współwłaścicielom nieruchomości wspólnej, w której Skarżący posiada swój udział, a zarazem pełni funkcję członka zarządu oraz dwóm przyszłym nabywcom lokali mieszkalnych w ww. nieruchomości. Swoje działanie Spółka uzasadniła koniecznością poinformowania o planowanym zwołaniu zebrania ze względu na ważny interes prawny przyszłych nabywców udziału w nieruchomości wspólnej. Spółka wskazała, iż przedmiotowe udostępnienie danych osobowych Skarżącego nie naruszyło zasad przewidzianych przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.), gdyż Skarżący pełni funkcję cyt.: „pełnomocnika współwłaścicieli lokali Nieruchomości do podjęcia niezbędnej uchwały ze względu na fakt piastowania przez niego funkcji członka zarządu ww. wspólnoty mieszkaniowej i zaufania oraz znajomości poszczególnych właścicieli lokali”, a ponadto cyt.: „przyszłym właścicielom dwóch niewyodrębnionych lokali w ww. nieruchomości znany jest numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Tym samym mając na względzie treść art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i

hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) dane adresowe Skarżącego figurującego, jako współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości, są w pełni jawne i nie ograniczonym dostępem dla osób trzecich. Tym bardziej niezrozumiałe są dla Spółki zarzuty sformułowane przez Skarżącego”.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, wskazać należy, że działania Spółki bezsprzecznie naruszyły przepisy ww. ustawy o ochronie danych osobowych.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy, udostępnienie (przetwarzanie) danych osobowych osoby fizycznej zobowiązuje podmiot przetwarzający dane do przestrzegania przepisów ww. ustawy, w szczególności do legitymowania się jedną z przesłanek legalności ich przetwarzania, wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 1-5 ustawy, czyli wtedy, gdy: osoba, której dane dotyczą, wyrazi na to zgodę, chyba że chodzi o usunięcie dotyczących jej danych (pkt 1), jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa (pkt 2), jest to konieczne do realizacji umowy, gdy osoba, której dane dotyczą, jest jej stroną lub gdy jest to niezbędne do podjęcia działań przed zawarciem umowy na żądanie osoby, której dane dotyczą (pkt 3), jest niezbędne do wykonania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego (pkt 4). Niemożność posłużenia się co najmniej jedną z wymienionych przesłanek prowadzi do przetwarzania danych osobowych bez podstawy prawnej, a w konsekwencji prowadzić może do popełnienia przestępstwa określonego w przepisach karnych ustawy o ochronie danych osobowych.

W związku z powyższym zaznaczyć należy, że udostępnienie danych osobowych Skarżącego w zakresie jego imienia, nazwiska i adresu zamieszkania osobom niebędącym współwłaścicielami ww. nieruchomości, nie znajdowało uzasadnienia w żadnej z ww. przesłanek.

Mając na uwadze art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903), zgodnie z którym prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu, zaznaczyć należy, że wyłącznie współwłaścicielowi w nieruchomości wspólnej przysługuje prawo do pozyskiwania danych osobowych pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej znajdujących się w prowadzonej dla niej dokumentacji. Na potwierdzenie powyższego należy wskazać na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z roku 2007 o sygnaturze: II SA/Wa2007/2007 (Lex Polonica nr 1922162, Gazeta Prawna 2008/129 str. 16), zgodnie z którym „członek wspólnoty mieszkaniowej ma prawo znać dane innych członków, ich pisma do wspólnoty i wysokość zadłużenia, bo tylko w ten sposób może kontrolować zarząd”. Wyżej wskazany wyrok wskazuje wyłącznie na uprawnienie członków wspólnoty mieszkaniowej, nie zaś innych osób do pozyskiwania informacji o współwłaścicielach nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe podkreślić należy, że sprawowanie przez Skarżącego funkcji członka zarządu w ww. wspólnocie mieszkaniowej (w której jest zarazem współwłaścicielem), nie uprawnia Spółki do udostępniania jego danych osobom, które nie są członkami Wspólnoty, nawet w sytuacji, gdy starają się o nabycie udziału we wspólnocie. Podejmowanie przez Spółkę czynności mających na celu przeniesienie własności części nieruchomości, nie uprawnia przyszłych nabywców do pozyskiwania danych członków wspólnoty, nawet, gdy pełnią w jej organach określone funkcje.

Tłumaczenie Spółki, iż udostępnienie osobom niebędącym członkami ww. Wspólnoty danych adresowych Skarżącego, uzasadnione było przepisami ww. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jest nietrafne, gdyż tylko dane, o których mowa w § 41 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r., w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, wydane na podstawie ustawy o księgach wieczystych i hipotece są jawne. Zgodnie z wymienionym § 41 ust. 1 pkt 4 ww. rozporządzenia, uprawnionych z tytułu prawa własności, użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej określa się w księdze wieczystej według następujących danych: osoby fizyczne - przez wskazanie imienia (imion), nazwiska oraz imienia ojca i matki. Zgodnie z ust. 2 ww. § 41, jeżeli prawo przysługuje kilku osobom wspólnie, wymienia się we wpisie udział każdego ze współuprawnionych wyrażony ułamkiem zwykłym, a przy dokonywaniu kolejnego wpisu wielkość udziału w prawie przelicza się przez sprowadzenie do wspólnego mianownika. W wypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone, we wpisie wymienia się rodzaj tej wspólności. Zmiany imion i nazwisk, firm oraz nazw i siedzib, o których mowa w ust. 1, wpisuje się na podstawie dokumentów urzędowych (ust. 3). Uprawnionych, o których mowa w ust. 1, określa się dodatkowo przez wskazanie numerów identyfikacyjnych PESEL lub REGON, chyba że przepisy szczególne nie przewidują nadawania osobom fizycznym numerów identyfikacyjnych (ust. 4). Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że żaden z ww. przepisów nie umożliwia udostępnienia adresu zamieszkania współwłaściciela w nieruchomości wspólnej osobom trzecim.

Reasumując, jak wskazano wyżej, konsekwencją niewywiązania się z obowiązków nałożonych na administratora danych przez ustawodawcę może być odpowiedzialność karna na podstawie przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, w tym w szczególności art. 51 ustawy. Zgodnie z powołanym przepisem kto administrując zbiorem danych lub będąc obowiązany do ochrony danych osobowych udostępnia je lub umożliwia dostęp do nich osobom nieupoważnionym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. (ust. 1), jeżeli zaś sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (ust. 2).

W związku z powyższym zwracam się zatem o uwzględnienie w działalności Spółki związanej z przetwarzaniem danych osobowych, zasad wynikających z przepisów o ochronie danych osobowych, celem odstąpienia w przyszłości od podobnych działań.