

## **Orzeczenie GIODO**

### **(Główny Inspektor Danych Osobowych)**

**Czy poszczególni członkowie wspólnoty mieszkaniowej uprawnieni są do uzyskania informacji o zaległościach we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych innych członków tej wspólnoty?**

Do wspólnot mieszkaniowych tworzonych na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) stosuje się - w zakresie w niej nieuregulowanym - przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Z przepisów Księgi Drugiej Tytułu I Działu IV kodeksu wynika, że współwłaściciele dla prawidłowego zarządzania współwłasnością muszą znać dane osobowe pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie bowiem z jego art. 200, "każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną". Podobnie wskazana wyżej ustawa o własności lokali w art. 29 ust. 3 stanowi, że prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Z powołanych przepisów wynika zatem uprawnienie każdego współwłaściciela dostępu do dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością. Wskazać w tym miejscu należy, iż zakres danych i informacji udostępnianych współwłaścicielom powinien być adekwatny do ich potrzeb związanych ze zgodnym z prawem celem udostępnienia. Przepis art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych stanowi, iż "administrator danych (...) powinien dołożyć szczególnej staranności w celu ochrony interesów osób, których dane dotyczą, a w szczególności jest obowiązany zapewnić, aby dane były merytorycznie poprawne i adekwatne w stosunku do celów, w jakich są przetwarzane". Nie jest więc dopuszczalne udostępnienie współwłaścicielom określonej nieruchomości danych, których przetwarzanie nie jest niezbędne do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną oraz do sprawowania kontroli działalności jej zarządcy.

Stosownie do art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Aby wspólnota mogła skorzystać z tego uprawnienia, jej członkowie powinni znać dane osobowe właściciela i wysokość jego zadłużenia wobec wspólnoty.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że dopuszczalność udostępnienia członkom wspólnoty mieszkaniowej danych dotyczących zaległości we wnoszeniu opłat przez innych jej członków wynika z przepisów prawa, a tym samym znajduje oparcie w przesłance określonej w art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych.

Odpowiedź przygotowana na zapytanie  
Pana Przemysława Holca – zarządcy  
nieruchomości