

## CZY WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA MA PRAWO UDOSTĘPNIĆ DANE DŁUŻNIKA, ZALEGAJĄCEGO Z OPŁATAMI ZA MIESZKANIE?

Tak, wspólnota mieszkaniowa ma prawo udostępnić informacje o zaległościach we wnoszeniu opłat swoich członków innym współwłaścicielom należącym do tej wspólnoty.

### Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne w momencie, gdy administrator danych osobowych (wspólnota mieszkaniowa) wykaże się jedną z przesłanek legalizujących przetwarzanie tych danych. Ustawa dopuszcza możliwość przetwarzania danych tzw. zwykłych (jak np. imię i nazwisko, adres zamieszkania) m.in. wtedy, gdy wynika to z przepisów prawa (art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Wspólnoty mieszkaniowe są tworzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a w zakresie w niej nieuregulowanym zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. 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 przysługujące każdemu współwłaścicielowi uprawnienie dostępu do dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością. Zakres danych i informacji przekazywanych współwłaścicielom powinien być adekwatny do ich potrzeb związanych ze zgodnym z prawem celem udostępnienia.

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.**

A zatem dopuszczalność udostępnienia członkom wspólnoty mieszkaniowej, ale wyłącznie im, danych i informacji dotyczących zaległości we wnoszeniu opłat należnych wspólnocie przez innych jej członków wynika z przepisów prawa i spełniona zostaje w przesłanka określona w art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych.

Generalna zasada jest taka, że udostępniamy dane osobom/podmiotom, które wykażą interes prawny w dostępie do danych. Informacji o zadłużeniu nie wolno natomiast udostępniać na ogólnodostępnych forach internetowych oraz poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych - także w formie „podziękowań” dla płacących opłaty poprzez wskazanie numerów lokali, gdyż jest to dość czytelna informacja, udostępniona publicznie, o tym, kto nie wnosi opłat.