



URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

Udostępnianie danych członków wspólnoty w świetle RODO

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Piotr Brogowski
piotr_brogowski@orion.pl

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Podstawy prawne udostępniania danych członków wspólnoty

1. Art. 27 zd. 1 uwl – każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomości wspólną.
2. Art. 29 ust. 3 uwl – prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.
3. Art. 16 ust. 1 uwl mówiący o przymusowej licytacji lokalu.

Ale nie tylko:

1. Art. 17 uwl – za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
2. Art. 20 ust. 2 uwl – zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili zawieszeni w czynnościach lub odwołani.
3. Art. 22 ust. 2, 3 i 4 uwl regulujące kwestie podejmowania uchwał.
4. Art. 26 ust. 1 uwl dotyczący powołania zarządcy przymusowego.
5. Art. 30 ust. 2 uwl, w którym mowa o uchwaleniu rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz o ocenie pracy zarządu lub zarządcy i udzieleniu mu absolutorium.

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Orzecznictwo

1. „Świadoma i oparta o merytoryczne przesłanki realizacja przez członków wspólnoty uprawnień zapisanych w powyższych regulacjach wymaga nieskrępowanego dostępu do dokumentacji wspólnoty” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa 706/15).
2. „Właściciele lokali mają prawo wglądu do dokumentacji wspólnoty, a przepisy RODO nie blokują tego uprawnienia (wyrok NSA z 15 października 2019 r., sygn. akt I OSK 2148/17).
3. „Członkowie wspólnoty dla prawidłowego zarządzania współwłasnością muszą znać dane osobowe pozostałych współwłaścicieli” („Sprawozdanie z działalności GIODO w roku 2017”, str. 44; Interpretacja Prezesa UODO z 16 marca 2022 r.)

A zatem zastrzeżenie się przez zarządcę przepisami przy generalnej odmowie udostępnienia właścicielowi lokalu dokumentów wspólnoty jest naruszeniem prawa. Prawo dostępu do tych informacji, w tym również do danych osobowych współwłaścicieli (także w zakresie numerów PESEL), wynika bowiem bezpośrednio ze stosunku współwłasności.

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Co jeszcze?

1. Administratorem danych członków wspólnoty mieszkaniowej, czyli podmiotem decydującym o celach i sposobach przetwarzania danych osobowych (art. 4 pkt 7 RODO), jest ta wspólnota, nie zaś jej zarządca (wyrok WSA w Gliwicach z 26 czerwca 2018 r., sygn. akt IV SAB/GI 101/18, wyrok NSA z 15 października 2019 r., sygn. akt I OSK 2148/17, decyzja GIODO z 28 czerwca 2013 r., znak DOLiS/DEC-695/13/40985, decyzja PUODO z 17 maja 2019 r., znak ZSPU.440.156.2019).
2. Zarządca może przetwarzać dane osobowe właścicieli lokali tylko na podstawie zawartej ze wspólnotą umowy powierzenia przetwarzania tych danych. Jest on zatem zgodnie z art. 4 pkt 8 RODO nie administratorem danych osobowych, a podmiotem przetwarzającym te dane na zlecenie, czyli procesorem (decyzje PUODO: z 16 kwietnia 2019 r., znak ZSPU.440.131.2019, z 25 kwietnia 2019 r., znak ZSPU.440.469.2018, z 17 maja 2019 r., znak ZSPU.440.156.2019).

Zgodnie z art. 29 RODO podmiot przetwarzający oraz każda osoba działająca z upoważnienia administratora danych lub procesora i mająca dostęp do danych osobowych przetwarzają je wyłącznie na polecenie administratora. W związku z powyższym procesor (zarządca) nie ma prawa ukrywać danych osobowych przed ich administratorem, którym jest wspólnota, czyli ogół właścicieli lokali (art. 6 zd. 1 uwl).

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Podstawa prawna przetwarzania danych

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

- W odniesieniu do wspólnoty podstawą prawną do przetwarzania danych osobowych, a więc również dostępu do nich jest wynikający z uwl, kc, a także niektórych innych aktów (np. prawa budowlanego) obowiązek prawny ciążyący na administratorze danych (motyw 40, 45, art. 6 ust. 1 lit. c RODO).
- W określonych przypadkach taką podstawą może być dodatkowo przetwarzanie danych w celu realizacji prawnie uzasadnionego interesu administratora danych (motyw 47 i art. 6 ust. 1 lit. f RODO), a także przetwarzanie danych w celu dochodzenia lub obrony roszczeń (motyw 52, art. 9 ust. 2 lit. f, art. 17 ust. 3 lit. e RODO).
- Tak więc nie można ograniczać wspólnocie, a tym samym właścicielom lokali, którzy tę wspólnotę tworzą, dostępu do danych, których przetwarzanie jest niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa. Przepisy te każdemu właścicielowi dają prawo współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną i kontroli zarządu/zarządcy, w tym dostępu do dokumentów wspólnoty, a zatem i do danych osobowych w nich zawartych, bowiem w innym wypadku realizacja powyższych uprawnień nie byłaby możliwa lub byłaby tylko iluzoryczna.

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Kopiowanie dokumentów

- Obowiązkiem zarządcy jest umożliwienie członkom wspólnoty sprawowanie kontroli jego działalności i to właściciel lokalu powinien decydować, czy w tym celu wystarczy mu pokazanie dokumentów, wykonanie kserokopii, umożliwienie wykonanie ich zdjęcia, czy też zeskanowania. Uniemożliwienie właścicielowi lokalu przez zarządcę możliwości sporządzenia kopii dokumentów nie ma podstawy w RODO, czy uodo. Wspólnota może natomiast określić w uchwale warunki wydawania kopii dokumentów, przy czym powinny one uwzględniać czas i nakłady niezbędne do sporządzania kopii oraz ich dystrybucji (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 26 września 2013 r., sygn. akt I ACa 355/13).
- Uprawnienie wynikające z treści art. 29 ust. 3 uwl nazywane jest uprawnieniem informacyjnym, które sprowadza się przede wszystkim do możliwości wglądu w dokumentację, którą wspólnoty na mocy ustawy zobligowane są prowadzić oraz do uzyskiwania ustnych i pisemnych wyjaśnień. Sposób udzielania tych informacji nie powinien obciążać finansowo i kadrowo wspólnoty (wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 9 sierpnia 2022 r., sygn. akt III Ca 780/21).

Ale, są wyjątki

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

- Nie jest dopuszczalne udostępnienie współwłaścicielom danych, których przetwarzanie nie jest niezbędne do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną oraz do sprawowania kontroli działalności zarządu lub zarządcy, co znajduje uzasadnienie w tzw. zasadzie adekwatności przetwarzania danych osobowych. Zasada ta oznacza, że przetwarzanie danych (a więc również ich udostępnianie) powinno odbywać się wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji celu przetwarzania (art. 5 ust. 1 lit. c RODO). W związku z tym zakres danych i informacji udostępnianych współwłaścicielom powinien być adekwatny do ich potrzeb związanych ze zgodnym z prawem celem udostępnienia (wyrok WSA w Warszawie z 22 marca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 900/16).
- Jednak powyższe ograniczenie nie może być podstawą do generalnej odmowy udostępnienia dokumentów wspólnoty. W wielu wspólnotach zarządcy odmawiając właścicielom dostępu do danych powołują się właśnie na zasady adekwatności, minimalizmu i ograniczenia (motyw 39, art. 5 ust. 1 lit. c RODO), zgodnie z którymi nie można żądać danych na wyrost. Jednak zasady te będą miały zastosowanie tylko w szczególnych przypadkach, jeśli żądanie udostępnienia danych będzie ewidentnie nie związane z zarządem nieruchomością wspólną, czy wykonywaniem funkcji kontrolnych.

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Przykład

- Nie należy udostępniać informacji o liczbie osób zamieszkujących dany lokal, czy łączących ich relacjach, jak również o zużyciu mediów lokalowych, jeśli na koncie lokalu nie ma zadłużenia z tym związanego, bowiem w takim przypadku kwestie te nie mają żadnego wpływu na zarząd nieruchomością wspólną.
- Jeśli jednak właściciel lokalu zalega z opłatami za media lokalowe rozliczane za pośrednictwem wspólnoty, to pozostali właściciele mają prawo do informacji o stanie zadłużenia i zużyciu tych mediów, bowiem to oni de facto pokrywają te koszty za dłużnika. Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO żądać danych mogą osoby, które mają w tym „prawnie uzasadniony interes”, a tu mamy do czynienia z „interese prawnym”.
- Nie można jednak na zasadę minimalizmu powoływać się generalnie i blokować na tej podstawie właścicielom dostęp do dokumentów wspólnoty, ale należy przeanalizować konkretną sytuację.

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Dokumenty poufne

„Udostępnienie dokumentów związanych z przetwarzaniem danych osobowych, takich jak polityka bezpieczeństwa, polityka zarządzania kopiami zapasowymi, instrukcja zarządzania systemem informatycznym, czy systemem monitoringu, wiąże się z ujawnieniem stosowanych zabezpieczeń danych osobowych, które może mieć wpływ na skuteczność ochrony tych danych. Dokumentację tego typu należy więc traktować jako dokumenty poufne udostępniane jedynie ograniczonemu kręgowi osób, a konkretnie tylko tym osobom, którym są one niezbędne w związku z ich obowiązkami służbowymi i powierzonymi zadaniami i tylko tym podmiotom zewnętrznym, które wykażą, że na mocy przepisów prawa są uprawnione do ich uzyskania. Oznacza to, że właściciel lokalu nie ma prawa uzyskania dostępu do takich szczególnych dokumentów wspólnoty lub jej zarządcy”.

Decyzja PUODO nr ZSPU.440.131.2019 z 16 kwietnia 2019 r.

Udostępnianie nagrań z monitoringu

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

- Kluczowa jest tu zasada adekwatności, ograniczenia i minimalizmu (motyw 39, art. 5 ust. 1 lit. c RODO).
- Udostępniamy więc wyłącznie te dane z nagrań monitoringu (czasowo i terytorialnie), które są niezbędne do realizacji określonego celu (np. ustalenia sprawcy kradzieży, napadu, czy wandalizmu). Oznacza to, że nagranie nie powinno obejmować danych innych osób niezaangażowanych w zdarzenie.

„Wskazówki Prezesa UODO dotyczące stosowania monitoringu wizyjnego” z 15 czerwca 2018 r.

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

A co z pieniactwem?

- Wykorzystywanie czynności kontroli przez właściciela lokalu ukierunkowane na osiągnięcie jego osobistego interesu, nie zawsze będzie miało przełożenie na dobro wspólnoty i może stanowić nadużycie prawa. O ile więc każdemu członkowi wspólnoty przysługuje uprawnienie do realizacji prawa kontroli działalności zarządu, czy zarządcy poprzez m.in. dostęp do dokumentów, o tyle wykonywanie tego prawa musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do rzeczywistego i zgodnego z celami ustanowienia tego prawa interesu nie tylko jednego z właścicieli, ale przede wszystkim całej wspólnoty (wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 9 sierpnia 2022 r., sygn. akt III Ca 780/21).
- Jest to tzw. zasada lojalności, którą sformułował Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 24 maja 2016 r., sygn. akt I ACa 99/16.

A co z pieniaczem cd.

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

- Taka sytuacja została również przewidziana w art. 12 ust. 5 zd. 2 RODO, zgodnie z którym jeżeli żądania osoby, której dane dotyczą są ewidentnie nieuzasadnione lub nadmierne, w szczególności ze względu na swój ustawiczny charakter, administrator danych osobowych może pobrać rozsądną opłatę, uwzględniając administracyjne koszty udzielenia informacji, prowadzenia komunikacji lub podjęcia określonych działań, albo nawet odmówić podjęcia działań w związku z tym żądaniem.
- Należy jednak pamiętać, iż obowiązek wykazania, również w razie potrzeby przed PUODO lub przed sądem, że żądanie ma nieuzasadniony lub nadmierny charakter, spoczywa na administratorze danych osobowych (wspólnocie reprezentowanej przez zarząd) lub procesorze (zarządcy).

Odpowiedzialność

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Obawa przed tym, w jaki sposób właściciel wykorzysta udostępnione mu przez zarządcę dane osobowe członków wspólnoty nie może być podstawą do odmowy udostępnienia takich danych, bowiem odpowiedzialność z tytułu naruszenia prawa spada na osobę naruszającą (czyli owego właściciela), nie zaś na podmiot, który zgodnie z prawem dane te mu udostępnił.

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Czy można nakazać udostępnienie danych?

- Przepisy RODO nie dają uprawnień informacyjnych podmiotom, które zamierzają wytaczać powództwa osobom fizycznym, których dane osobowe objęte są ochroną. Przepisy nie dają takich uprawnień także organowi nadzoru. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) nie zawiera podobnych przepisów i takich kompetencji nie przewiduje. Prezes UODO nie może więc żądać od administratora danych osobowych ich ujawnienia osobie trzeciej, na potrzeby ewentualnego postępowania sądowego (Newsletter UODO dla Inspektorów Ochrony Danych Nr 5/2022 (38)).
- Z punktu widzenia gwarancyjnego, jedynym celem RODO jest zagwarantowanie osobie fizycznej odpowiedniej ochrony jej danych osobowych, a nie przyznawanie uprawnień informacyjnych innym podmiotom (wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 9 sierpnia 2022 r., sygn. akt III Ca 780/21, wyrok WSA w Warszawie z 27 listopada 2020 r., sygn. akt II SA/Wa 1542/20).
- Na gruncie przepisów o ochronie danych osobowych osoba fizyczna może żądać od administratora jej danych wyłącznie wglądu w jej dane osobowe, a nie żądać wglądu do wszelkiej dokumentacji znajdującej się w dyspozycji podmiotu. Skarżący zażądał od organu, aby umożliwił mu wgląd do dokumentów wspólnoty, co leży poza kompetencją Prezesa Urzędu i powinno być dochodzone przez skarżącego na drodze prawa cywilnego, nie zaś decyzji administracyjnej (decyzja Prezesa UODO z 10 kwietnia 2019 r., nr ZSPU.440.489.2018).

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Jakie dane udostępniać?

- Dane takie jak imię i nazwisko oraz numer lokalu możemy i powinniśmy udostępnić, ponieważ ma to podstawy ustawowe.
- Natomiast inne dane (adres korespondencyjny, telefon, email itp.) możemy udostępnić tylko za zgodą osoby, której dane te dotyczą.

Analogia do:

„Dyrektor szkoły może udostępnić absolwentowi szkoły, dane uczniów z określonego rocznika lub określonej klasy (której sam był uczniem), w szczególności imię i nazwisko, adres zamieszkania, adres e-mail, telefon w celu zorganizowania zjazdu absolwentów, tylko i wyłącznie w przypadku, gdy wcześniej osoba, której dane osobowe będą udostępniane, wyrazi na to zgodę zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a RODO”.
Pkt 3.17 poradnika Urzędu Ochrony Danych Osobowych „Ochrona danych osobowych w szkołach i placówkach oświatowych”.



Warszawa
Ursynów

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

A
URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY



Memy.pl