

SPÓŁDZIELNIE NIE MOGĄ podawać publicznie informacji o zadłużeniu

Długi lokatorów są tajne

Generalny inspektor danych osobowych odbiera spółdzielniom bat na nieplacących czynszu lokatorów. Twierdzi, że wywieszanie na kłatkach schodowych list dłużników jest nielegalne.

Takie listy to jeden z ostatnich sposobów na niesolidnych lokatorów. Potem zostaje tylko eksmisja, ale tej spółdzielnie unikają, bo procedura jest długa i czasochłonna. Dlatego wołają wieszanie na kłatkach schodowych informacji o długach. Podają imię i nazwisko lokatora, numer miesz-

kania, czasami kwotę zadłużenia.

Ale postępując tak, narażają się na poważne konsekwencje. Według GIODO to nieuprawnione udzielenie informacji. Grozi za to w najlepszym przypadku grzywna, w najgorszym – kara ograniczenia wolności, a nawet dwa lata więzienia.

– W przepisach nie ma żadnych podstaw do tego, by takie dane o lokatorach były podawane do wiadomości publicznej – przekonuje Wojciech Wiewiórow-

ski, generalny inspektor ochrony danych osobowych. Dodaje, że takie informacje mogą być zamieszczane jedynie w rejestrze spółdzielni. Wtedy dostęp do nich mają tylko osoby uprawnione, czyli członkowie spółdzielni.

Sposobem przymuszenia opornych lokatorów do płacenia czynszu jest także zgłoszenie ich na czarną listę do Biura Informacji Gospodarczej. Minimalna kwota zaległego czynszu musi wynosić 200 zł.

BIO | PRAWO

Dłużnika nie moż

- Spółdzielnie publikują wysokość nieuiszczonych przez lokatorów opłat
- Nawet pośrednie upublicznienie zadłużonych jest niezgodne z prawem
- Za ujawnianie osób zalegających z zapłatą czynszu można pójść do więzienia

Agnieszka Bobowska
agnieszka.bobowska@infor.pl

Spółdzielnie mieszkaniowe zmuszają lokatorów do zapłaty zaległego czynszu, wywieszając listy dłużników na klatkach schodowych. Przykładem jest chociażby łódzkie osiedle Młodych, w którego blokach ujawniane są informacje o nieuiszczonych przez lokatorów komornych. Takie działania są jednak niezgodne z prawem. Co więcej, za udostępnianie danych dotyczących wysokości zadłużenia mieszkańców, grozi kara grzywny, ograniczenia, a nawet pozbawienia wolności na 2 lata.

– Wywieszanie przez spółdzielnie mieszkaniowe list zadłużonych lokatorów na klatkach schodowych bloków bez zgody tychże lokatorów jest niezgodne z przepisami prawa – mówi radca prawny Piotr Ostapa z kancelarii Mamiński & Wspólnicy.

Zgodnie z obecnymi przepisami spółdzielnie mieszkaniowe mają jedynie prawo do przetwarzania danych dotyczących mieszkańców. Nie mogą natomiast ich publikować, co dotyczy także informacji o zadłużeniu lokatorów. Niestety w praktyce taki proceder zaczyna stać się regułą. Spółdzielnie nie pamiętają bowiem, że mogą skorzystać z innych sposobów na dochodzenie swoich roszczeń, nie łamiąc przy tym prawa.

– Na warunkach określonych w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych spółdzielnia

Czego nie wolno spółdzielni

Zaległości czynszowe w spółdzielniach mieszkaniowych

Narusza prawo publikacji zadłużenia wskazując na dług:

- konkretnych lokatorów
- poszczególnych pięter
- określonych klatek w bloku

Legalne sposoby dochodzenia przez spółdzielnie zapłaty czynszów:

- wytoczenie powództwa przed sądem o zaległe należności
- zgłoszenie zadłużenia do biura informacji gospodarczej
- umieszczenie informacji o długu w rejestrze członków spółdzielni

Warunki wpisania zalegającego z opłatami lokatora na listę BIG:

- minimalna kwota zaległego zobowiązania wynosi 200 zł
- zawarcie przez wierzyciela pisemnej umowy z BIG o udostępnianie informacji gospodarczych
- przeterminowanie zadłużenia co najmniej o 60 dni
- poinformowanie dłużnika o zamiarze przekazania informacji do BIG
- upływ miesiąca od wysłania listem poleconym albo doręczenia dłużnikowi do rąk własnych wezwania do zapłaty z ostrzeżeniem

2 lata grozi za publiczne ujawnianie danych dotyczących zaległości czynszowych

MC

może przekazać informacje o zadłużonym lokatorze do biura informacji gospodarczej – wskazuje radca prawny Tomasz Grzegorzewski z kancelarii Chałas i Wspólnicy.

Więzienie lub grzywna

Podawanie do publicznej wiadomości danych o osobie, które umożliwiają chociażby jej pośrednie zidentyfikowanie, jest sprzeczne z obowiązującym prawem. Niedopuszczalne jest zatem ujawnianie stanu zadłużenia poszczególnych lokali, pięter czy klatek schodowych. Tym bardziej nie można publicznie piktować konkretnych spółdzielców. Takie informacje mogą bowiem wskazywać, którzy mieszkańcy mają problem z regularnym uiszczaniem należności.

– Stosowanie przez spółdzielnie takiej praktyki

powoduje naruszenie prawa obywatela do dobrego imienia, czego ochronę gwarantuje zarówno Konstytucja RP, jak i kodeks cywilny – zauważa radca prawny Lech Obara z kancelarii Lech Obara i Współpracownicy.

Należy ponadto pamiętać, że nieuprawnione udzielenie informacji o zaległościach lokatorów jest zagrożone odpowiedzialnością karną. Umożliwienie osobom nieupoważnionym dostępu do nich narusza bowiem jeden z podstawowych obowiązków spółdzielni jako administratora danych.

– Takie działanie jako prawnie niedopuszczalne podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch – tłumaczy Tomasz Grzegorzewski.

Karze podlega nawet brak odpowiedniego zabezpieczenia danych osobowych przed zabraniem przez osobę nieuprawnioną, uszkodzeniem lub zniszczeniem. Taka sama sankcja obowiązuje, gdy administrator działał w sposób nieumyśl-

ny. W takim przypadku grozi mu grzywna, kara ograniczenia wolności albo rok więzienia. Jednym z podstawowych obowiązków spoczywających na administratorze danych jest bowiem zabezpieczenie ich przed udostępnieniem osobom nieupoważnionym.

Dane osobowe

Wskazane powyżej zasady wynikają przede wszystkim z ustawy o ochronie danych osobowych. Jej przepisy należy bowiem stosować także co do informacji o mieszkańcach, którymi dysponują spółdzielnie.

– Nie ulega wątpliwości, że spółdzielnia mieszkaniowa jest administratorem danych osobowych członków spółdzielni – podkreśla Lech Obara.

Zgodnie z obecnymi przepisami za dane osobowe uważa się wszelkie informacje dotyczące możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej, czyli takiej, której tożsamość można określić bezpośrednio lub pośrednio. Przykładem może być powołanie się na nu-

Art. 51 ust. 1 ustawy o ochronie danych osobowych

Kto administrując zbiorem danych lub będąc zobowiązany do ochrony danych udostępnia je lub umożliwia dostęp do nich

osobom nieupoważnionym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2

na piętnować

mer identyfikacyjny albo jeden lub kilka szczególnych cech takiej osoby.

– Nawet jeśli informacje znajdujące się na klatce schodowej nie wskazują wprost na tożsamość danego lokatora, to niewątpliwie pozwalają na jej ustalenie choćby w powiązaniu z innymi danymi, np. z informacjami ze spisu lokatorów – zaznacza Piotr Ostapa.

Zgoda mieszkańców

Zgodnie z obowiązującymi przepisami każdy ma prawo do ochrony dotyczących go danych osobowych.

– Przepisy nie dają spółdzielniom prawa na publikowanie danych zalegających z opłatami lokatorów w żaden sposób, w tym też sposób zwyczajowo przyjęty, czyli przez wywieszenie list na klatkach schodowych – wskazuje Lech Obara.

Ze względu na brak uprawnienia spółdzielni do ujawniania informacji dotyczących zaległości czynszowych niezbędny warunkiem takiej publikacji pozostaje zgoda lokatorów.

– Przetwarzanie danych osobowych jest możliwe, gdy osoba, której one dotyczą, wyrazi na to zgodę bądź jeśli jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa – mówi Piotr Ostapa.

Ujawnianie list zadłużonych lokatorów na klatkach schodowych nie jest jednak niezbędne dla wyegzekwowania zadłużenia.

– Nie ma przecież żadnych przeszkód, by spółdzielnia dochodziła swoich należności w drodze powództwa – zauważa Tomasz Grzegorzewski.

Jak ocenia Grzegorzewski, bezpośrednim celem ujawnienia danych osobowych zadłużonych lokatorów jest ich napiętnowanie, co dopiero pośrednio służyć ma odzyskaniu zaległych należności. ■

Zaległości czynszowe mogą być ujawnione w rejestrze spółdzielni

dr Wojciech Rafał Wiewiórowski | generalny inspektor ochrony danych osobowych



Czy spółdzielnie mieszkaniowe mogą publikować listy zadłużonych lokatorów?

Podstawę przetwarzania przez organy spółdzielni mieszkaniowej danych osobowych jej członków stanowi ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawo spółdzielcze. Zaden z przepisów przywołanych wyżej aktów prawnych nie zezwala jednak na podawanie do publicznej wiadomości, w gablotach informacyjnych czy na klatkach schodowych, informacji o zadłużeniach czynszowych mieszkańców, zawierających dane osobowe w zakresie numeru lokalu i kwoty zadłużenia. W przepisach prawa brak także podstawy do zamieszczania informacji o zadłużeniach czynszowych w miejscach ogólnie dostępnych. Nie oznacza to natomiast, że nie mogą one być ujawnione innym członkom spółdzielni.

Jakie są zatem legalne sposoby dochodzenia zaległych czynszów? Czy spółdzielnie są bezradne wobec lokatorów, którzy nie płacą za mieszkania?

Tryb i forma udostępniania danych o zadłużeniu powinny być szczegółowo uregulowane w statucie każdej spółdzielni. W szczególności możliwe jest umieszczenie takich informacji wraz z danymi osobowymi osób zadłużonych w rejestrze członków spółdzielni. Należy zatem zaznaczyć, iż w takiej sytu-

acji dostęp do tych danych będą mieć tylko i wyłącznie osoby uprawnione do przeglądania rejestru, tj. członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni. Możliwe jest również przekazywanie wiadomości o zobowiązaniach konsumentów do jednego z biur informacji gospodarczej, by w ten sposób dochodzić swoich roszczeń.

Z czego wynikają takie ograniczenia w działalności spółdzielni?

Jednym z podstawowych obowiązków poczywających na administratorze danych osobowych jest ich zabezpieczenie przed udostępnieniem osobom nieupoważnionym. Powinien on zatem dołożyć szczególnej staranności w celu ochrony interesów tych, których dane dotyczą. Co więcej, w przypadku ujawniania danych osobowych członków spółdzielni konieczne jest prawidłowe określenie zakresu, w jakim zostaną one udostępnione pozostałym członkom spółdzielni. Zasada adekwatności przetwarzania danych osobowych wskazuje, że swoim rodzajem i treścią nie powinny one wykraczać poza potrzeby wynikające z celu ich zbierania. Natomiast umożliwienie osobom nieupoważnionym dostępu do danych osobowych członków spółdzielni narusza jeden z podstawowych obowiązków nałożonych przez ustawodawcę na administratora danych. Ponadto takie działanie może skutkować pociągnięciem spółdzielni do odpowiedzialności karnej.

ROZMAWIĄŁA

AGNIESZKA BOBOWSKA