



**GENERALNY INSPEKTOR  
OCHRONY DANYCH  
OSOBOWYCH**

*dr Wojciech R. Wiewiórowski*

**Warszawa, dnia 11 maja 2012 r.**

**DOLiS/DEC-411/12/29356, 29357, 29358, 29360, 29361**

**dot. [...]**

**DECYZJA**

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.) oraz art. 12 pkt 2, art. 22 i art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie skargi Pani M. S., dotyczącej przetwarzania jej danych osobowych przez: adwokata M. L. (L. K. Spółka partnerska Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych), Zarządzanie Nieruchomościami I. L., przedsiębiorstwo e. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami, P. Sp. z o.o., radcę prawnego P. W. (Kancelaria Radcy Prawnego), G. Sp. z o.o., Panią E. E. i Panią E. Ej. (Pracownia Architektoniczna),

**odmawiam uwzględnienia wniosku.**

**Uzasadnienie**

Do Biura Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych wpłynęła skarga Pani M. S., zwanej dalej Skarżącą, dotycząca przetwarzania jej danych osobowych przez: adwokata M. L. (L. K. Spółka partnerska Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych), Zarządzanie Nieruchomościami I. L., przedsiębiorstwo e. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami, P. Sp. z o.o., radcę prawnego P. W. (Kancelaria Radcy Prawnego), G. Sp. z o.o., Panią E. E. i Panią E. Ej. (Pracownia Architektoniczna).

Zdaniem Skarżącej ww. podmioty i osoby przetwarzają, w tym udostępniają i przekazują, dotyczące jej osoby dane osobowe bez jej zgody. W uzasadnieniu do skargi Skarżąca podniosła, iż

cyt.: „Wszystkie osoby wymienione w tym piśmie nie posiadają mojej zgody na przetwarzanie danych wrażliwych (...) nie wyrażałem zgody, czyli nie podpisywałem oświadczenia woli, którego treścią jest zgoda na przetwarzanie danych osobowych”. W związku z powyższym skarżąca wniosła żądanie „realizacji zadań w zakresie kompetencji i zgodnych z właściwością Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych”.

Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych przeprowadził w przedmiotowej sprawie postępowanie wyjaśniające, w toku którego ustalił następujący stan faktyczny.

1. Pani M. S. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. J. w W..
2. Adwokat M. L. (L. K. Spółka partnerska Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych) oświadczył, iż w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej w W. przy ul. J. występował jako pełnomocnik byłych jej właścicieli. Dane osobowe Skarżącej przetwarzał jedynie w celu kierowania korespondencji oraz złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości stawki czynszu.
3. Pan I. L. (Zarządzanie Nieruchomościami I. L.) od czerwca 2008 r. do czerwca 2009 r. był administratorem nieruchomości położonej w W. przy ul. J. i w związku z wykonywaniem obowiązków zarządcy posiadał wykaz, tj. imię i nazwisko głównych najemców lokali tej nieruchomości, w tym również Skarżącej. Dane te przetwarzał w celu wykonywania czynności związanych z administrowaniem nieruchomością. Po zakończeniu wykonywania zarządu ww. nieruchomości Pan I. L. przekazał wykaz najemców „nowemu administratorowi”.
4. Pan M. P. (e. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami) był administratorem nieruchomości położonej w W. Dane osobowe Skarżącego, jak również dane osobowe pozostałych najemców tej nieruchomości, przekazane zostały firmie „e.” dnia [...] czerwca 2009 r. na podstawie umowy zawartej z byłymi jej właścicielami. Administrując ww. nieruchomością Pan M. P. przetwarzał dane osobowe Skarżącej do przekazywania informacji administracyjnych związanych z zarządem nieruchomością takich jak: nowy wymiar opłat, prośba o udostępnienie lokalu czy też informacja o zadłużeniu najemcy lokalu z tytułu opłat należnych właścicielom.
5. P. Sp. z o.o., na skutek przeniesienia w 2010 r. prawa własności do nieruchomości położonej w W. przy ul. J. wykonuje na terenie tej nieruchomości wyłącznie czynności zgodne z uprawnieniami właściciela określonymi w art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). P. Sp. z o.o. ustanowiła Pana J. K. (Prezesa Zarządu G. Sp. z o.o.) pełnomocnikiem uprawnionym do wszelkich czynności związanych ze sprawowaniem w jej imieniu zarządu i administracji nieruchomością przy ul. J. w W.
6. Architekci Pani E. E. i Pani E. Ej. (Pracownia Architektoniczna) zostały upoważnione przez P. Sp. z o.o. do przeprowadzenia pomiarów – inwentaryzacji budowlanej budynku przy ul. J.
7. P. W. - radca prawny (Kancelaria Radcy Prawnego) jest pełnomocnikiem: ww. P. Sp. z o.o., G. Sp. z o.o. oraz Pani E. E. i Pani E. Ej..

Na podstawie zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych zważył, co następuje.

Wskazać należy, iż dokonywanie przez administratora danych osobowych (to jest organ, jednostkę organizacyjną, podmiot lub osobę, o których mowa w art. 3, decydujące o celach i środkach przetwarzania danych osobowych - art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych, t. j. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm., zwanej dalej ustawą o ochronie danych osobowych) jakichkolwiek operacji na danych osobowych powinno znajdować podstawę w jednej z przesłanek legalizujących przetwarzanie danych osobowych określonych w art. 23 ust. 1 pkt 1 - pkt 5 ustawy o ochronie danych osobowych. Stosownie do treści powołanego przepisu, przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne 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), jest to niezbędne dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów danych albo odbiorców danych, a przetwarzanie nie narusza praw i wolności osoby, której dane dotyczą (pkt 5). Za prawnie usprawiedliwiony cel ustawodawca uważa, w myśl art. 23 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, w szczególności dochodzenie roszczeń z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Katalog przesłanek wymienionych w art. 23 ww. aktu prawnego, jest zamknięty, i każda z nich ma charakter autonomiczny i niezależny. Oznacza to, iż przesłanki te co do zasady są równoprawne, a wobec tego spełnienie co najmniej jednej z przesłanek stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych. Tym samym zgoda osoby, której dane dotyczą nie jest jedyną podstawą dopuszczającą przetwarzanie danych osobowych, bowiem proces przetwarzania danych będzie zgodny z ustawą również wówczas, gdy administrator danych wykaże spełnienie innej z wyżej wymienionych przesłanek.

Mając zatem na względzie okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy, bezspornym jest, iż z punktu widzenia przepisów ustawy o ochronie danych osobowych przetwarzanie danych osobowych Skarżącego znajduje oparcie w art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie danych osobowych, zgodnie z którym przetwarzanie danych jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy jest to niezbędne dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów danych albo odbiorców danych, a przetwarzanie nie narusza praw i wolności osoby, której dane dotyczą.

Analiza zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wskazuje, iż przetwarzanie danych osobowych Skarżącej (najemcy lokalu mieszkalnego) przez P. Sp. z o. o. - jako właściciela nieruchomości położonej przy ul. J. w W. - związane jest z wykonywaniem czynności zarządu tą nieruchomością. Podstawę przetwarzania danych osobowych Skarżącego przez właściciela ww. nieruchomości stanowi art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwanej dalej kc, na mocy którego w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Aktualnie zarząd nad nieruchomością położoną przy ul. J. w W. sprawuje J. K. - licencjonowany zarządca - Prezes Spółki G. Sp. z .o.o. Zakres kompetencji zarządcy nieruchomości rozstrzygają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Zarządca działający na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością działa w imieniu własnym lub w imieniu drugiej strony umowy w zależności od sprawy, której dotyczy działanie (w tym w szczególności od tego, czy działania dotyczą spraw mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością, czy zakres ten przekraczają), lub w zależności od postanowień umowy, ale zawsze działa na rzecz drugiej strony umowy o zarządzanie nieruchomością – właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości albo innych osób mających prawa do nieruchomości.

Odnosnie legalności przetwarzania danych osobowych Skarżącej przez radcę prawnego P. W. wskazać należy, że w dniu [...] kwietnia 2010 r. został on ustanowiony pełnomocnikiem P. Sp z o.o. Stosownie do regulacji zawartych w Kodeksie cywilnym, pełnomocnictwa udzielić może zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna. Zgodnie z treścią pełnomocnictwa P. W. jest upoważniony do „występowania w imieniu Spółki przed wszystkimi Sądami, organami władzy i administracji publicznej, a także osobami fizycznymi, prawnymi oraz jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, w tym do uczestniczenia w pertraktacjach i zawierania ugód, a także do występowania w charakterze pełnomocnika procesowego we wszelkich sprawach sądowych z udziałem Spółki”. Powyższe pełnomocnictwo zostało udzielone z prawem do ustanawiania dalszych pełnomocnictw.

Architekci Pani E. E. i Pani E. Ej. (Pracownia Architektoniczna) przeprowadzały na zlecenie P. Sp. z o.o. inwentaryzację budynku, która miała na celu ustalenie stanu lokali i ich wyposażenia technicznego oraz zakresu niezbędnych prac remontowych zarówno w budynku, jak i w poszczególnych lokalach, do czego właściciel jest zobowiązany stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie lokatorów. O przeprowadzeniu wymienionych czynności wszyscy lokatorzy, w tym również Skarżąca,

byli informowani szczegółowo w kierowanej do nich indywidualnie korespondencji oraz poprzez ogłoszenia zamieszczane na tablicy ogłoszeń znajdującej się w budynku.

Konkludując przetwarzanie danych osobowych Skarżącej przez P. Sp. z o.o., G. oraz architektów E. E. i E. Ej., które przeprowadzały na zlecenie P. Sp. z o.o. inwentaryzację budynku, do czego właściciel jest zobowiązany stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz radcę prawnego P. W., związane jest z wykonywaniem uprawnień właściciela nieruchomości położonej przy ul. J. w W. oraz czynności zarządu tą nieruchomością.

Adwokat M. L., e. Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami oraz I. L. działali z upoważnienia poprzednich właścicieli budynku i przetwarzał dane osobowe Skarżącego w ograniczonym okresie czasu w celu kierowania korespondencji do Skarżącego, w tym wypowiedzenia stawki czynszu – co było celowe dla realizacji uprawnień wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Obecnie nie przetwarzają oni danych osobowych Skarżącej.

Odnosząc się zatem do wniosku Skarżącej, stwierdzić należy, iż w związku z powyższymi okolicznościami przedstawione w skardze działania nie mogą zostać uznane za niezgodne z przepisami o ochronie danych osobowych, które, co wskazano powyżej, dopuszczają przetwarzanie legalnie zebranych danych osobowych dla dochodzenia wiarygodności.

W tym stanie faktycznym i prawnym Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych rozstrzygnął, jak na wstępie.

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.), art. 129 § 2 w zw. z art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.), strona niezadowolona z niniejszej decyzji, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, może zwrócić się do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych (adres: Biuro Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa) z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.