

Co, komu i jak powiedzieć o sąsiedzie (wywiad) Z dr. Wojciechem Rafałem Wiewiórowskim – Generalnym Inspektorem Ochrony Danych Osobowych rozmawia Irena Scholl

Irena Scholl | Administrator 4/2012 | 27.12.2012



Wielkim problemem społeczno ekonomicznym stają się rosnące zaległości w opłatach za mieszkanie. Organizacje spółdzielcze policzyły, że sięgają one miliardów złotych.

Żeby zachować płynność finansową, spółdzielnie, a także wspólnoty mieszkaniowe przeznaczają środki z funduszy remontowych na pokrywanie opłat za c.o., wywóz śmieci i inne wydatki związane z codzienną eksploatacją budynków. W efekcie ich stan techniczny pogarsza się z roku na rok. To już zaczyna być groźne zjawisko. Działania windykacyjne i wyroki sądów o eksmisji są mało skuteczne z powodu braku możliwości uzyskania lokali zastępczych na przekwaterowania oraz skomplikowanej drogi do zlicytowania zadłużonych mieszkań i ich sprzedania aby odzyskać należność sięgającą w niektórych przypadkach kilkudziesięciu, a nawet ponad 100 tys. zł.

IS Praktyka pokazuje, że najskuteczniejszym sposobem przeciwdziałania zadłużaniu się mieszkańców domów spółdzielczych i wspólnotowych jest zawstydzenie nieplacących poprzez publikowanie ich nazwisk. Ale tego nie wolno robić z powodu przepisów o ochronie danych osobowych. Cała ta sytuacja oburza płacących solidnie, regularnie i w terminie.

WW Między zawstydzeniem a piętnowaniem jest cienka granica. Z pewnością nie wolno upubliczniać ani nazwisk osób, ani nawet numerów mieszkań, których właściciele nie wnieśli na rzecz spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej należnych opłat, np. poprzez wywieszenie takich danych na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych lub w innych miejscach, do których dostęp mają osoby niebędące członkami wspólnoty lub spółdzielni. Nie ma bowiem podstaw prawnych do takiego postępowania, tym bardziej, że ma ono cechy publicznego napiętnowania. Natomiast czym innym jest dyscyplinowanie dłużników poprzez informowanie członków wspólnot i spółdzielni o tym, komu „zawdzięczają” niekończące się oczekiwanie na remont lub podwyższone opłaty za media, spowodowane koniecznością

zapłacenia również za sąsiada. Oni po prostu mają prawo o tym wiedzieć, bo są współwłaścicielami nieruchomości. Zwróćmy też uwagę na źródło słów takich określeń jak wspólnota czy spółdzielnia, które podkreślają wspólne działanie, wspólną własność, i oznaczają tym samym, że mamy pewne kolektywne prawa, żeby wiedzieć, co się z naszą wspólną własnością dzieje. Z tego powodu każda osoba, będąca członkiem spółdzielni czy wspólnoty, ma prawo wiedzieć, jaka jest sytuacja ekonomiczna takiego podmiotu i czym jest ona spowodowana. Pieniądze w kasie spółdzielni czy wspólnoty to już nie są prywatne pieniądze, ale wspólne i stan kasy nie jest obojętny jej współwłaścicielom.

Znam spółdzielnie podejmujące przedsięwzięcia zbliżone do działań „pośredniaków”. Pomagają bezrobotnym znaleźć pracę, niewydolnych ekonomicznie zatrudniają dorywczo na terenie spółdzielni...

Taka pomoc jest w dzisiejszych czasach bardzo przydatna i leży we wspólnym interesie, bowiem na kłopoty finansowe wspólnoty czy spółdzielni składają się materialne problemy jej członków. Pomagając im, działamy profilaktycznie, zapobiegając narastaniu zadłużeń. Podobnie jest z informacjami o niepłacących. Nie chcesz się wstydzić przed sąsiadem? Sprzedaj samochód i ureguluj zaległe opłaty.

Czy można, również w celach profilaktycznych, informować o wyrokach eksmisyjnych za niepłacenie za mieszkanie?

Sądy nie podają do publicznej wiadomości wyroków eksmisyjnych, co jeszcze bardziej podkreśla, że nawet jeśli niezawisły sąd wydał taki wyrok, to mimo wszystko pozostaje on w sferze prywatności. Tym bardziej zaś takiego świadectwa niesolidności nie mają prawa wydawać inne podmioty.

Niektóre wspólnoty czy spółdzielnie, gdy w budynkach jest po kilka mieszkań na każdym piętrze, wywieszają informacje o zadłużonych piętrach, a gdy jest kilka klatek – o zadłużonych klatkach. Czy mają prawo to robić?

Przetwarzanie i udostępnianie danych osobowych w orzecznictwie

■ Administratorem danych członków wspólnoty mieszkaniowej jest wspólnota i to na niej spoczywają obowiązki wynikające z Ustawy o ochronie danych osobowych. Zarząd wspólnoty działa jako jej organ, a zarządca pełni rolę podmiotu, któremu administrator danych powierzył przetwarzanie danych. Zatem na wspólnocie ciąży obowiązek opracowania i wdrożenia polityki bezpieczeństwa informacji i wyznaczenie administratora nawet wówczas gdy to tylko zarządca przetwarza te dane – wynika z wyroku WSA w Warszawie (sygn. akt II SA/Wa 2136/11).

■ Członek wspólnoty zanim wystąpi o udostępnienie danych adresowych innego członka wspólnoty powinien najpierw nawiązać kontakt z osobą, o której dane chce wystąpić. Zatem dopóki nie wykaże, że nie jest w stanie skontaktować się z poszukiwaną osobą w celu uzgodnienia stanowiska co do czynności zarządu wspólną nieruchomością, jego wniosek należy uznać za przedwczesny – wynika z wyroku WSA w Olsztynie (sygn. akt II SA/OI 992/11).

Biorąc pod uwagę przepisy *Ustawy o ochronie danych osobowych*, w pewnym sensie tak, bowiem w tym przypadku nie mamy do czynienia z informacjami, stanowiącymi dane osobowe, czyli takimi, które wprost określają czyjąś tożsamość albo umożliwiają jej określenie. Trzeba jednak liczyć się z tym, że pan Kowalski, mieszkający na zadłużonym piętrze czy klatce, który regularnie uiszcza należne opłaty, wystąpi z pozwem cywilnym o naruszenie dóbr osobistych, a konkretnie jego dobrego imienia. Bo przecież czytający taką informację może sobie pomyśleć, że to np. on nie płaci. Poza tym trzeba też pamiętać, że w informacjach mogą zdarzać się błędy. Znam przypadek osoby będącej właścicielem 2 mieszkań w jednej spółdzielni, która nie zalegała z żadnymi opłatami. Jednak z powodu niedopatrzania administratora, wszystkie wpłaty wnoszone przez tę osobę, co miesiąc były przypisywane tylko do jednego mieszkania, co powodowało, że na koncie tego lokalu istniała ogromna nadpłata, na koncie drugiego – niedopłata. Natomiast gdy administrator przekazywał spółdzielcom informację o dłużnikach, podał nazwisko owego właściciela dwóch mieszkań jako osoby zalegającej z płatnościami. Ponieważ jednak informacja ta dotarła wyłącznie do członków spółdzielni, łatwo można było ją sprostować.

I zawstydził się administrator. A jakie formy informowania współwłaścicieli nieruchomości są bezpieczne z punktu widzenia *Ustawy o ochronie danych osobowych*?

Wszystkie, które gwarantują, że informacje o osobach zalegających z płatnościami dotrą wyłącznie do osób uprawnionych do jej otrzymania. A o tym, jakie będą sposoby jej dostarczenia, członkowie spółdzielni czy wspólnoty mają prawo decydować sami, choć przepisy prawa niekiedy je podpowiadają. Nazwiska osób zalegających z płatnościami mogą znajdować się w rejestrze członków, w finansowych sprawozdaniach spółdzielni czy wspólnoty, być przekazywane na zebraniach i walnych zgromadzeniach pod warunkiem, że opuszczają je osoby trzecie, niebędące członkami spółdzielni czy wspólnoty chyba, że mają stosowne upoważnienie właściciela mieszkania do reprezentowania go na zebraniu. Pytający o nazwiska dłużników może też uzyskać odpowiedź drogą e-mailową, oczywiście jeśli ogół zaakceptuje taką formę przekazywania informacji.

Czy podobna zasada może dotyczyć także zarobków prezesa, członków zarządu czy pracowników spółdzielni lub wspólnoty?

Niestety, zdarza się, że prezesi spółdzielni, a nawet sądy wykorzystują *Ustawę o ochronie danych osobowych* jako parawan przed transparentnością działań. A przecież spółdzielca czy członek wspólnoty ma prawo wiedzieć, ile jego pieniędzy jest przeznaczanych na

wynagrodzenia dla zarządu i pracowników, bo to on jest ich pracodawcą. Poza tym wynagrodzenia, o których tu mówimy, są uchwalane przez wspólnotę czy radę nadzorczą spółdzielni, a uchwały powinny być znane wszystkim współwłaścicielom nieruchomości. Większość prezesów spółdzielni nie utrzymuje w tajemnicy swoich zarobków, wychodząc ze słusznego założenia, że tajemniczość podsycza wyobraźnię. Oczywiście spółdzielcom czy członkom wspólnoty ujawnione mogą być wyłącznie dochody uzyskiwane za pracę w tej spółdzielni czy wspólnocie.

W spółdzielniach i wspólnotach spotkałam się z krytyczną oceną jawności danych o umowach zawieranych z osobami trzecimi. Dotyczą one najczęściej robót budowlano-remontowych i montażowych. Zdaniem zarządzających dane te stanowią tajemnicę handlową.

Spółdzielca czy członek wspólnoty ma prawo zapoznawać się z treścią takich umów, bowiem jest on współwłaścicielem nieruchomości i to w jego imieniu i interesie zawierana jest umowa podpisywana przez upoważnionego członka zarządu spółdzielni lub zarządcę nieruchomości. Takiego prawa nie mają natomiast osoby trzecie. A niekiedy wgląd w treść umów mógłby rzeczywiście powodować ujawnienie tajemnicy handlowej. Tak mogłoby się stać wówczas, gdyby ktoś – nieumyślnie czy z wyrachowania – podmiotowi z zewnątrz, ubiegającemu się o kontrakt ze spółdzielnią, umożliwił wgląd w umowę z firmą, która wcześniej wykonywała dla spółdzielni jakieś prace, np. remont instalacji. W efekcie starająca się o zlecenie firma mogłaby poznać wartość poprzedniego kontraktu i zaproponować niższą cenę, i dzięki temu otrzymać zlecenie.

Czy spółdzielnia lub wspólnota może przekazać dane osobowe użytkowników lokali firmom, świadczącym różnego rodzaju usługi, takie jak np. dostarczanie wody czy wywóz odpadów, na potrzeby rozliczania kosztów bez zgody osób, których te dane dotyczą?

Może, z tym że z takim usługodawcą spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa musi zawrzeć tzw. umowę powierzenia przetwarzania danych. Musi mieć ona formę pisemną i określać, jakie dane osobowe i w jakim celu podmiot ten ma prawo wykorzystywać. Zatem jeśli administrator udostępnia jakiejś firmie dane osobowe lokatorów np. na potrzeby związane z wymianą liczników wody, to firma ta, może je wykorzystywać wyłącznie w tym celu, a nie – powiedzmy – reklamowania swoich usług.

Kiedy uprawnionym do ewidencjonowania danych osobowych i administrowania nimi jest zarządca nieruchomości, a kiedy wspólnota? Nie dla wszystkich zarządców jest to jasne.

O tym, kto będzie zarządzał danymi osobowymi decyduje wspólnota. Nie ma tu żadnych ustawowych podziałów, choćby ze względu na liczbę członków danej wspólnoty. Ważne jest natomiast, by każdy tzw. administrator danych osobowych właściwie je zabezpieczał, aby nikt niepowołany nie miał do nich dostępu.

Czy są przypadki bezprawnego gromadzenia dokumentów?

Zdarzają się. Np. zarządca nieruchomości ma prawo żądać od właściciela lokalu okazania dokumentu potwierdzającego jego prawo własności. Natomiast nie jest upoważniony do żądania dostarczenia aktu notarialnego lub jego odpisu, jak również do dysponowania tym dokumentem.

Na jakie poczynania zarządzających nieruchomościami najczęściej skarżą się członkowie wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych w skargach kierowanych do GODO?

Najczęściej skargi dotyczą upubliczniania danych osobowych poprzez wywieszenie na klatkach schodowych bądź na drzwiach wejściowych do budynków list dłużników ze wskazaniem numeru lokalu i kwoty zadłużenia, rozliczenia kosztów zużycia wody itp. Wpływające do GODO skargi dotyczą też przekazania skierowanej do spółdzielni mieszkaniowej korespondencji mieszkańcom bloku, zamieszczania przez wspólnotę mieszkaniową danych osobowych lokatorów na stronie internetowej. Część osób skarży się na to, że kierowaną do nich przez spółdzielnię czy wspólnotę mieszkaniową korespondencję doręczają osoby nieposiadające upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, co nie powinno mieć miejsca.

Czy liczba skarg na działalność podmiotów z tego sektora zmniejsza się?

Niestety, nie. Przez niemal wszystkie lata funkcjonowania urzędu utrzymuje się na tym samym poziomie i jest dość znaczna. Co roku bowiem na podmioty z obszaru mieszkalnictwa wpływa kilkadziesiąt skarg.

Panie Ministrze, składam na Pana ręce gorącą prośbę zarządzających nieruchomościami o wydanie poradnika zawierającego wszystkie te przepisy *Ustawy o ochronie danych osobowych*, które dotyczą ich „łączki” wraz z komentarzami i wyjaśnieniami. Z korespondencji kierowanej przez zarządzających do GODO i ze skarg na ich działalność wiecie najlepiej, jakie problemy mają oni z właściwym stosowaniem prawa. Trudno zliczyć, ile tysięcy przepisów powinni znać parający się zarządzaniem! A teraz, gdy pojawił się bezsensowny pomysł dopuszczenia na rynek nieruchomości każdego chętnego, bez sprawdzania jego kwalifikacji, taka pozycja wydawnicza może się stać prawdziwym bestsellerem!

Przez ostatnie lata Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych był inicjatorem wydania kilkunastu publikacji wyjaśniających zasady przetwarzania danych osobowych, także w poszczególnych sektorach. W niektórych przypadkach przy ich tworzeniu współpracowaliśmy z organizacjami reprezentującymi poszczególne środowiska. Tak możemy postąpić również w przypadku, o którym Pani mówi. Proponuję, aby organizacje skupiające zarządców nieruchomości – stowarzyszenia, federacje – wspólnymi siłami opracowały podstawowe informacje, które powinny znaleźć się w takim poradniku, a my możemy pomóc w jego dopracowaniu i zadbać o merytoryczną poprawność. Warto dodać, że wiele informacji pomocnych w przygotowaniu takiego opracowania jest dostępnych na naszej stronie internetowej, choćby w dziale „Odpowiedzi na pytania”.

Od stycznia 2012 r. mówi się o rewolucyjnych zmianach, które nastąpią w unijnych przepisach dotyczących ochrony danych osobowych. Na czym one mają polegać?

Dyrektywę 95/46/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych zastąpić ma rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Europy w tej sprawie. Będzie ono stosowane bezpośrednio, co oznacza, że przepisy w tym zakresie będą jednolite dla wszystkich krajów unijnych. W dniu 25 stycznia 2012 r. został przedstawiony projekt tego rozporządzenia, z którego wynika, że przepisy dotyczące ochrony

danych osobowych będą bardziej restrykcyjne dla naruszających je podmiotów, zaś my zyskamy większą kontrolę nad obiegiem naszych danych.

Czy można już w tej chwili określić, co zmiany w przepisach będą w praktyce oznaczały dla członków wspólnot i spółdzielni, dla zarządzających nieruchomościami?

Konsekwencje wprowadzenia nowych przepisów będą podobne dla wszystkich administratorów danych osobowych. Co do zasady zwiększona zostanie odpowiedzialność i rozliczalność podmiotów przetwarzających dane osobowe. Po wejściu w życie nowych przepisów będą one musiały np. informować o tym, że doszło do wycieku znajdujących się w ich zasobach danych osobowych. Ci zaś, którzy będą naruszać obowiązujące przepisy, muszą liczyć się z wysokimi karami, które będą jednakowe w całej Unii Europejskiej. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych na podmiot niedopełniający ciężących na nim obowiązków będzie bowiem mógł nałożyć karę sięgającą 1 miliona euro albo 5 proc. rocznych obrotów przedsiębiorstwa. Do tej pory nie mieliśmy w ogóle takiej możliwości. Przedsiębiorcę można było ukarać tylko sądownie lub w drodze egzekucji administracyjnej.

Zwiększone będą też prawa osób, których dane dotyczą, np. w sytuacjach, w których na przetwarzanie danych osobowych wymagane jest wyrażenie zgody, zgoda taka będzie musiała być udzielona wyraźnie.

Dziękuję za rozmowę