



**GENERALNY INSPEKTOR
OCHRONY DANYCH
OSOBOWYCH**

Warszawa, dnia grudnia 2014 r. r.

DOLiS/DEC-1215/14/102796, 102802, 102807

dot. (...)

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) oraz art. 12 pkt 2, art. 22, art. 23 ust.1 pkt 2 i pkt 5 oraz art. 31 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1182 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie skargi Pani M.M., zam. (...), dotyczącej przetwarzania jej danych osobowych przez Wspólnotę Mieszkaniową „P” (...) oraz Pana M.N., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) Zarządzanie Nieruchomościami M.N., z siedzibą (...),

odmawiam uwzględnienia wniosku.

Uzasadnienie

Do Biura Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych wpłynęła skarga Pani M. M., zam. (...), zwanej dalej także Skarżącą, dotyczącej przetwarzania jej danych osobowych przez Wspólnotę Mieszkaniową „P” (...), zwaną dalej Wspólnotą, oraz Pana M.N. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) Zarządzanie Nieruchomościami M. N. z siedzibą (...), zwanego dalej Przedsiębiorcą.

W treści skargi Skarżąca poinformowała, że jej dane osobowe od 1 lipca 2011 r. są bezprawnie wykorzystywane, przetwarzane i przechowywane przez Przedsiębiorcę, administratora Wspólnoty, na platformie www(...). Skarżąca zakupiła mieszkanie, którego wcześniejsza właścicielka należała do Wspólnoty. Jak wskazała, cyt. „Ja natomiast po zakupie mieszkania podpisałam umowę ze Spółdzielnią Mieszkaniową w (...). Nie jestem klientem Wspólnoty Mieszkaniowej „P” i Administratora budynku firmy ‘P’. Nigdy nie wyraziłam zgody, aby Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej, do której nie należę w jakikolwiek sposób przechowywał czy przetwarzał moje dane osobowe. Wszelkie próby pisemne nakłaniające Administratora i Wspólnotę Mieszkaniową do zaprzestania wykorzystywania moich danych nie przyniosły żadnego skutku”. Zdaniem Skarżącej domena, na której znajduje się platforma jest zwykłą domeną bez zabezpieczeń typu SSL lub https://.

W toku postępowania przeprowadzonego w niniejszej sprawie Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych ustalił następujący stan faktyczny.

1. Wspólnota wyjaśniła, że Pani M.M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej od dnia (...) lipca 2011 r. i od tego dnia jest zobowiązana uiszczać zaliczki na utrzymanie części wspólnych (jak np. media), które są naliczane stosownie do posiadanego udziału na podstawie uchwał właścicieli.
2. Skarżąca została poinformowana przez Wspólnotę o możliwości korzystania z serwisu internetowego „e-czynsze”, jak również otrzymała stosowny niepowtarzalny login i hasło dostępu do swojego konta, na którym rejestrowane są wpłaty właściciela lokalu oraz naliczenia czynszowe wraz z ewentualnymi rozliczeniami.
3. Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarząd, w dniu 30 grudnia 2008 r. zawarła umowę Nr (...) o administrację nieruchomością z Przedsiębiorcą, (Umowa, z datą obowiązywania od (...) stycznia 2009 r.). Na mocy tej umowy do obowiązków Przedsiębiorcy należy prowadzenie pełnej księgowości administrowanej nieruchomości oraz prowadzenie indywidualnych kartotek właścicieli opłacających zaliczki na utrzymanie części wspólnych, w tym media, a także księgowanie na ich kartotekach dokonywanych wpłat za zajmowany lokal mieszkalny, archiwizowanie wszelkiej dokumentacji księgowej i technicznej dotyczącej administrowanej nieruchomości (kopia Umowy znajduje się w aktach sprawy).
4. Przedsiębiorca wyjaśnił, że na wszystkie programy posiada stosowną licencję oraz zawarte umowy na serwis oprogramowania używanego do prowadzenia indywidualnych kartotek „czynszowych”, w tym również umowę z firmą Usługi Komputerowe XYZ – (...), na korzystanie z usług internetowych.
5. W dniu (...) stycznia 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarząd (Zleceniodawca) zawarła umowę Nr (...) o przetwarzanie danych osobowych z Przedsiębiorcą (Zleceniobiorca). Jak wynika z § 1 tej umowy „Zleceniodawca powierza niniejszą umową, w rozumieniu art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (...) przetwarzanie w jego imieniu danych osobowych właścicieli lokali- członków wspólnoty mieszkaniowej w celu umożliwienia Zleceniobiorcy prawidłowego wykonywania obowiązków administratora nieruchomości położonej w (...) wynikających z odrębnej umowy”. Z § 2 ust. 2 niniejszej umowy wynika, że Zleceniodawca przekazał Zleceniobiorcy następujące informacje dotyczące lokali mieszkalnych: imiona i nazwisko właściciela lokalu, adres zamieszkania (kod, miejscowość, ulica, nr lokalu), adres do korespondencji, ilość osób zamieszkujących w lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu, udział w nieruchomości wspólnej, numer wodomierza indywidualnego. § 5 przedmiotowej umowy wymienia czynności, do podjęcia których został zobowiązany Zleceniobiorca w celu zabezpieczenia zbioru danych osobowych, jak np. prowadzenie ewidencji osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych oraz zachowanie w tajemnicy danych osobowych i sposobu ich ochrony również po ustaniu umowy o pracę.
6. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że Skarżąca w swoim lokalu mieszkalnym prowadzi firmę pod nazwą L.
7. Pismami z dnia (...) kwietnia 2012 r. Pani M.M. zwróciła się, zarówno do Wspólnoty, jak i do Przedsiębiorcy, m.in. o zaprzestanie gromadzenia, przechowywania i przetwarzania danych Wierzyciela, czyli L oraz o powstrzymanie się od prowadzenia z nim wszelkiej korespondencji elektronicznej i telefonicznej (kopia pism w aktach sprawy). Po otrzymaniu tych pism, zarówno Przedsiębiorca, jak i Wspólnota, zaprzęstały

jakiegokolwiek korespondencji z Panią M.M.. Dostęp do indywidualnej kartoteki czynszowej Pani M.M., jako właściciela lokalu mieszkalnego w (...) został zablokowany na serwerze operatora [http://\(...\)](http://(...)), a dane usunięte przez firmę Usługi Komputerowe XYZ – (...), na zlecenie administratora nieruchomości.

8. Wspólnota, jak i Przedsiębiorca, poinformowali, że nie gromadzą, nie przechowują oraz nie przetwarzają danych firmy L, a jedynie dane właściciela lokalu mieszkalnego, czyli Pani M.M. w celu prawidłowego działania Wspólnoty oraz rozliczania bieżących należności związanych jej lokalem.
9. Wspólnota Mieszkaniowa wyjaśniła także, że Pani M.M. posiada zadłużenie z tytułu opłat (zaliczek) na utrzymanie części wspólnych i mediów związanych posiadaniem lokalem, w związku z czym prowadzone jest postępowanie sądowe w celu ich wyegzekwowania.

W tym stanie faktycznym Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych zważył, co następuje.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1182 z późn. zm.), zwana dalej ustawą, wymaga, aby każde przetwarzanie (w tym przechowywanie, utrwalanie, udostępnianie) danych odbywało się na podstawie prawnej. Podstawy te wymienia w art. 23 ust. 1 – jeśli chodzi o tzw. dane zwykłe, jak np. imię, nazwisko, adres. Jedną z nich jest zgoda osoby, której te dane dotyczą (art. 23 ust. 1 pkt 1). Jednak, ze względu na to, że wymienione w powołanym przepisie przesłanki są równoprawne i wystarczy spełnienie jednej, aby przetwarzanie danych było legalne – to zgoda osoby nie będzie wymagana, gdy przetwarzanie danych jest niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa (art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy), a także wtedy, gdy przetwarzanie danych jest niezbędne dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów danych albo odbiorców danych, a przetwarzanie nie narusza praw i wolności osoby, której dane dotyczą (art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy).

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że Wspólnota została upoważniona do przetwarzania danych osobowych właścicieli lokali mieszkalnych (w tym również Skarżącej), na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), a w zakresie w nich nieuregulowanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 wskazanej ustawy, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W niniejszej sprawie zarządcą powołanym przez Wspólnotę na podstawie ww. przepisów ustawy o własności lokali jest Pan M.N. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) Zarządzanie Nieruchomościami M.N., z siedzibą (...). Ma on w związku z tym wynikający z art. 29 ustawy o własności lokali, obowiązek prowadzenia dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Ma również obowiązek sporządzenia protokołu przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywania dokumentacji technicznej budynku oraz prowadzenia i aktualizowania spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1b ustawy o własności lokali). Szczegółowe obowiązki Przedsiębiorcy określa umowa Nr (...) o administrację nieruchomością (w aktach sprawy).

W świetle powołanych przepisów niewątpliwym jest, że skoro Skarżąca jest właścicielem mieszkania należącego do Wspólnoty to jej dane osobowe, jako członka tej Wspólnoty, są przetwarzane dla celów związanych z zarządem nieruchomości wspólną (w tym dla celów związanych rozliczeniami) na podstawie ww. przepisów prawa. To jednocześnie stanowi przesłankę z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy. W tej sytuacji zgoda Skarżącej na przetwarzanie jej danych osobowych, zarówno przez Wspólnotę, jak i przez Przedsiębiorcę, jest zbędna. Dodatkowo można uznać, że właśnie cele związane z zarządem nieruchomości wspólną (cele prawne wynikające z ustawy o własności lokali i ustawy Kodeks cywilny) usprawiedliwiają przetwarzanie danych osobowych Skarżącej nie naruszając w żaden sposób jej praw i wolności, co wypełnia również przesłankę z art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika bowiem, aby Wspólnota realizując swoje prawnie usprawiedliwione cele naruszała w jakikolwiek sposób prawa Skarżącej, w tym prawo do ochrony jej danych osobowych.

Z kolei w celu umożliwienia Przedsiębiorcy prawidłowego wykonywania obowiązków zarządcy nieruchomości wspólnej Wspólnota zawarła umowę o przetwarzanie danych osobowych na podstawie art. 31 ustawy o ochronie danych osobowych. Przepis ten zezwala bowiem administratorowi danych (w niniejszej sprawie – Wspólnota) na powierzenie danych innemu podmiotowi, jednakże wymaga zawarcia w tym celu pisemnej umowy, określającej zakres powierzonych danych i cel, dla którego będą przetwarzane (art. 31 ust. 1 i ust. 2 ustawy). Podmiot, któremu dane powierzono może je przetwarzać wyłącznie w zakresie i celu określonym w umowie (art. 31 ust. 2 ustawy). Istota powierzenia przetwarzania danych polega na udzieleniu przez administratora danych (tu: Wspólnotę), na rzecz innego podmiotu (tu: Przedsiębiorcę) upoważnienia do przetwarzania danych, dla realizacji określonych celów. O celach i środkach przetwarzania powierzonych danych nadal decyduje ich administrator – pozostając odpowiedzialnym za zgodność procesu przetwarzania powierzonych danych z ustawą o ochronie danych osobowych. Podmiot, któremu dane powierzono odpowiada natomiast za ich przetwarzanie niezgodne z umową (art. 31 ust. 4 ustawy o ochronie danych osobowych). Dodać także należy, że podmiot, któremu powierzono dane osobowe jest obowiązany przed rozpoczęciem przetwarzania danych podjąć środki zabezpieczające zbiór danych, o których mowa w art. 36-39, oraz spełnić wymagania określone w przepisach, o których mowa w art. 39a. W zakresie przestrzegania tych przepisów podmiot ponosi odpowiedzialność jak administrator danych (art. 31 ust. 3). W przypadkach, o których mowa w ust. 1-3, odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów niniejszej ustawy spoczywa na administratorze danych, co nie wyłącza odpowiedzialności podmiotu, który zawarł umowę, za przetwarzanie danych niezgodnie z tą umową (ust. 4). Do kontroli zgodności przetwarzania danych przez podmiot, o którym mowa w ust. 1, z przepisami o ochronie danych osobowych stosuje się odpowiednio przepisy art. 14-19 tejże ustawy (ust. 5). Podkreślenia wymaga, że na powierzenie przetwarzania danych osobowych w drodze ww. umowy nie jest wymagana zgoda osoby, której dane tym powierzeniem są objęte.

Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że łącząca Wspólnotę i Przedsiębiorcę umowa Nr (...) o przetwarzanie danych osobowych odpowiada wymogom art. 31 ustawy – stanowiąc umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych. Została ona bowiem zawarta w wymaganej formie pisemnej, określa zakres powierzonych przez Wspólnotę na rzecz Przedsiębiorcy danych osobowych członków Wspólnoty (wymieniając w § 2 ust. 2 kategorie powierzonych danych), jak również określa cele ich przetwarzania (prawidłowe wykonywanie obowiązków administratora nieruchomości). Umowa ta określa także szczegółowe obowiązki Przedsiębiorcy oraz odnosi się do odpowiedzialności obu stron umowy w kwestii zabezpieczenia przetwarzanych danych osobowych (§ 5).

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie danych osobowych i art. 129 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stronie niezadowolonej z niniejszej decyzji przysługuje w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia prawo złożenia do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy (adres: Biuro Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 – 193 Warszawa).