

Wystąpienie Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych z dnia 29 marca 2005 r. dotyczące praktyki stosowanej przez Spółkę (Towarzystwo Budownictwa Społecznego), polegającej na pozyskiwaniu od Urzędu Miasta aktów notarialnych zawierających dane osobowe właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach.

Warszawa, dnia 29 marca 2005 r.

GI-DS-430/779/04

**Pani
Prezes Zarządu
Spółki z o.o.**

W związku z uzyskaniem przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych informacji o praktyce (...) Spółki (Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.) polegającej na pozyskiwaniu od Urzędu Miasta aktów notarialnych zawierających dane osobowe właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku położonym przy ul. (...) w (...), w tym dane Państwa A i B Nowak, zwracam się o zaprzestanie jej stosowania, gdyż działanie takie nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa.

Do Biura Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych wpłynęło pismo Państwa A i B Nowak, zam. w (...) przy ul. (...), dotyczące przetwarzania przez (...)Sp. z o.o., z siedzibą w (...) przy ul. (...), ich danych osobowych zawartych w kopii odpisu aktu notarialnego dotyczącego lokalu nr (...) przy ul. (...) w (...). W toku przeprowadzonego w przedmiotowej sprawie postępowania wyjaśniającego, Pani A Kowalska, Prokurent (...)Sp. z o.o. (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego stwierdzający ustanowienie prokury w aktach sprawy) oświadczyła, iż „Spółka [(...)Sp. z o.o.] otrzymała akt notarialny (...) w dniu 26. 04. 2000 r., który został zarejestrowany w dzienniku korespondencyjnym pod numerem 1870. Nie możemy [(...) TBS Sp. z o.o.] stwierdzić, czy akt ten przedłożyli sami nabywcy lokalu, czy przesłany został przez Gminę Miejską (...). Ponieważ Gmina Miejska każdorazowo po zbyciu lokalu stanowiącego wcześniej Jej własność, przekazuje Spółce [(...) Sp. z o.o.] – jako zarządcy nieruchomości jeden egzemplarz każdego aktu notarialnego, możemy [(...) Sp. z o.o.] domniemywać, że w konkretnym przypadku też został przesłany przez Gminę.” Okoliczność udostępniania Sp. z o.o. kopii aktu

notarialnego zawierającego dane osobowe Skarżących potwierdził także Burmistrz Miasta (...) w swoim piśmie z dnia 25 stycznia 2005 r., w którym wskazał, iż „Przekazywanie przez Gminę Miejską (...) kopii aktów notarialnych dotyczących zbycia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Spółce z o.o. (...) znajduje uzasadnienie w treści art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r.”

Mając powyższe na uwadze uprzejmie informuję, iż przesłanki przetwarzania (w tym m.in. pozyskiwania) danych osobowych zostały określone w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2002 r. Nr 101 poz. 926 ze zm.). Administrator danych może przetwarzać zebrane przez siebie dane, jeżeli zostanie spełniona przynajmniej jedna ze wskazanych w powołanym powyżej przepisie przesłanek. Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, przetwarzanie danych jest dopuszczalne, gdy jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa.

W myśl natomiast art. 29 ust. 1e ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. W tym celu zarządca może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności. Brak jest zatem przepisu prawa upoważniającego zarządcę nieruchomości do pozyskiwania a następnie przechowywania kopii aktów notarialnych potwierdzających prawo własności lokali z Urzędu Miasta (...), co miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

Rozumiejąc jednocześnie, iż po stronie (...)Sp. z o.o. występuje potrzeba posiadania informacji o aktualnych właścicielach wyodrębnionych lokali, a po stronie Gminy potrzeba upewnienia się, iż wszelkie roszczenia z tytułu posiadania praw właścicielskich obciążać będą wyłącznie nowego nabywcę lokalu, za wystarczające należałoby uznać pozyskiwanie od Urzędu Gminy, kto stał się nabywcą wyodrębnionego lokalu (należącego uprzednio do Gminy), kiedy to nabycie miało miejsce oraz wskazanie numeru aktu notarialnego, na podstawie którego nabycie miało miejsce. Podkreślenia jednak wymaga, iż nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa pozyskiwanie przez Spółkę jako zarządcę wspólnoty mieszkaniowej kopii aktów notarialnych, celem włączenia ich do prowadzonych akt właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty.

Zarówno z wyjaśnień (...) Sp. z o.o., jak również z treści skargi Państwa A i B Nowak, nie wynika ponadto, aby u podstaw takiego działania znajdowała się ewentualna zgoda osób, których dane są pozyskiwane w kopiach aktów notarialnych przez zarządcę wspólnoty.

W związku z powyższym, zwracam się do Pani Prezes o podjęcie stosownych czynności mających na celu wyeliminowanie uchybień w procesie przetwarzania danych osobowych polegających na nielegalnym przechowywaniu danych osobowych właścicieli lokali zawartych w aktach notarialnych i poinformowanie Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych o wynikach tych działań.