

Wystąpienie Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych z dnia 29 marca 2005 r. do Burmistrza Miasta dotyczące przekazywania aktów notarialnych dotyczących nieruchomości znajdujących się na terenie miasta, zawierających dane osobowe aktualnych właścicieli lokali, Spółce z o.o., (Towarzystwu Budownictwa Społecznego) tj. aktualnemu zarządcy wspólnoty mieszkaniowej.

Warszawa, dnia 29 marca 2005 r.

GI-DS-430/779/04

**Pan
Marian Goliński
Burmistrz Miasta (...)**

W związku z uzyskaniem przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych informacji o praktyce Urzędu Miasta polegającej na przekazywaniu Sp. z o.o., z siedzibą w (...) przy ul. (...), kopii aktów notarialnych zawierających dane osobowe właścicieli lokali, w stosunku do których Burmistrz Miasta ustanowił odrębną własność lokali mieszkalnych oraz ustanowił użytkowanie wieczyste gruntów, na których ww. lokale się znajdują, zwracam się do Pana Burmistrza o rozważenie możliwości zmiany opisaney praktyki, gdyż budzi ona wątpliwości w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Ze skargi, która stała się impulsem do wystąpienia w przedmiotowej sprawie, wynika, że do stałych praktyk Urzędu Miasta należy przekazywanie Sp. z o.o. (Towarzystwu Budownictwa Społecznego) z siedzibą w (...) przy ul. (...), kopii aktów notarialnych zawierających dane osobowe właścicieli lokali mieszkalnych zakupionych od Gminy, celem ich włączenia do dokumentacji lokalowej prowadzonej przez ww. Zakład.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, iż warunkiem legalnego przetwarzania danych osobowych, a więc także ich udostępniania, jest wypełnienie jednej z przesłanek przetwarzania danych osobowych określonych 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.). Jednocześnie, w myśl art. 26 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, administrator danych przetwarzający dane powinien dolożyć szczególnej staranności w celu ochrony interesów osób, których dane dotyczą, a w szczególności jest zobowiązany zapewnić, aby te dane były zbierane dla oznaczonych, zgodnych z prawem celów i nie poddawane dalszemu przetwarzaniu niezgodnemu z tymi celami.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż o ile zgodnie z dyspozycją ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2000 r. Nr 100 poz. 1086 ze zm.), Urząd Miasta (...) jest upoważniony do przechowywania aktów notarialnych wszystkich nieruchomości znajdujących się na terenie Miasta (...), w tym nieruchomości, w stosunku do których Burmistrz

ustanowił odrębną własność lokali mieszkalnych oraz ustanowił użytkowanie wieczyste, w celach związanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków, to brak jest podstaw do przekazywania ww. dokumentów zawierających dane osobowe aktualnych właścicieli lokali (...) Sp. z o.o., tj. aktualnemu zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Tezę tę potwierdza treść przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.). Stosownie bowiem do art. 29 ust. 1e powołanej ustawy, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności. Zatem zarządca nie jest uprawniony do dysponowania ww. dokumentami, w tym odpisami (kopiami) aktów notarialnych.

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 poinformowanie przez Urząd 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 zbędne jest przekazywanie w tym celu kopi/odpisów aktów notarialnych, celem włączenia ich do akt właścicieli lokali prowadzonych przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej.

W związku z powyższym, zwracam się do Pana Burmistrza o rozważenie możliwości zmiany opisanej wyżej praktyki stosowanej przez Urząd Miasta (...) i proszę o poinformowanie Generalnego Inspektora o wynikach działań podjętych w niniejszej sprawie.