**Długi za mieszkanie: wspólnota stworzy „czarną listę”?**

**Niektóre osoby mogą obawiać się, że wspólnota mieszkaniowa opublikuje informacje o ich czynszowym długu. Wyjaśniamy, czy długi za mieszkanie mogą być ujawniane.**

**Prognozy dla zarządców budynków wielorodzinnych na 2023 rok nie wyglądają najlepiej. Rekordowy wzrost kosztów użytkowania lokali sprawi, że długi za mieszkanie będą o wiele częstszym zjawiskiem. Nie chodzi jedynie o wielomiesięczne zadłużenie. Opóźnienia wielu mieszkańców bloku sięgające kilku dni również mogą stanowić wyzwanie w kontekście płynności finansowej wspólnoty lub spółdzielni. Dlatego można spodziewać się, że niektóre wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie będą próbowały motywować mieszkańców budynku do terminowych płatności. Eksperci agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl niedawno zwrócili uwagę na jedno z możliwych rozwiązań. Chodzi o podniesienie odsetek za opóźnienie dotyczące opłat eksploatacyjnych i zaliczek. W przeszłości niektóre wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie próbowały innego wariantu. Mowa o publikacji na klatce schodowej numerów „zadłużonych” mieszkań albo innych danych, które pozwalają zidentyfikować dłużników. Warto wyjaśnić, dlaczego taka praktyka jest obecnie nielegalna.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***W przeszłości zdarzały się przypadki publicznego ujawniania danych wskazujących na zadłużenie poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych sprzeciwił się takim praktykom.***

l ***Argumentacja GIODO (obecnie UODO) mówi, że numery lokali również należy traktować jako dane osobowe. Niedopuszczalne jest też publiczne podawanie innych informacji mogących sugerować zadłużenie poszczególnych członków wspólnoty lub spółdzielni. Dane o zadłużeniu nie powinny być dostępne dla osób niebędących właścicielem lokalu w danym bloku lub spółdzielcą.***

l ***Zarządca budynku musi zadbać o bezpieczeństwo doręczenia zestawień prezentujących między innymi poziom opłat oraz ewentualne długi za mieszkanie.***

l ***W razie naruszenia zasad ochrony danych osobowych przez wspólnotę lub spółdzielnię, pokrzywdzone osoby mogą domagać się odszkodowania przed sądem.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak administracja budynku nie powinna karać osób posiadających długi za mieszkanie.***

**Długi za mieszkanie: wspólnota nie może publicznie piętnować**

Obecnie świadomość dotycząca zasad ochrony danych osobowych jest już znacznie większa niż chociażby 15 lat - 20 lat wcześniej. Sytuację zmieniło również wprowadzenie Rozporządzenia 2016/679 (RODO). Warto jednak zdawać sobie sprawę, że jeszcze pod koniec pierwszej dekady obecnego stulecia próby stworzenia swoistej „czarnej listy” dłużników wcale nie były bardzo rzadkie. „*Bardziej subtelny wariant zakładał podanie numerów mieszkań z odpowiadającą im kwotą zadłużenia zamiast nazwisk właścicieli lub posiadaczy spółdzielczych praw*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W 2010 r. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych (obecnie Urząd Ochrony Danych Osobowych) stwierdził, że taka praktyka związana z numerami lokali również jest nieakceptowalna. Zdaniem GIODO/UODO, numery mieszkań powinny być traktowane jako dane osobowe, gdyż umożliwiają one identyfikację tożsamości właścicieli „M”. „*Warto również zwrócić uwagę, że publiczna lista prezentująca długi za mieszkanie i wywieszona na przykład w korytarzu budynku to dokument, z którym mogą się zapoznać nie tylko osoby będące członkami wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nawet wrzucanie informacji do skrzynek budzi wątpliwości …**

W nawiązaniu do opisywanego tematu, z pewnością warto wspomnieć o kolejnym stanowisku, które przedstawił urząd odpowiadający za ochronę danych osobowych. Ta instytucja (już jako UODO) w 2019 r. stwierdziła, że niedopuszczalne jest wrzucanie dokumentów prezentujących np. długi za mieszkanie do nieodpowiednio zabezpieczonych skrzynek pocztowych. Urząd Ochrony Danych Osobowych wyjaśnił, że ochrona przed naruszeniem poufności danych osobowych wymaga bezpiecznego zamknięcia skrzynek pocztowych i podpisania każdej zamkniętej koperty imieniem oraz nazwiskiem adresata. „*W takiej sytuacji, dokumenty informujące na przykład o tym, ile wynoszą długi za mieszkanie będą objęte tajemnicą korespondencji*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Dość kontrowersyjnym aspektem jest też możliwość sprawdzania zadłużenia sąsiadów przez członka wspólnoty mieszkaniowej na podstawie artykułu 29 ustęp 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ten ważny przepis przyznaje każdemu członkowi wspólnoty prawo do kontroli działalności zarządu związane między innymi z możliwością przeglądania dokumentacji. „*Rodzi się pytanie, czy taka kontrola może obejmować również sprawdzenie tego, jaki poziom mają długi za mieszkanie w odniesieniu do poszczególnych numerów lokali*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Dość często pojawia się stanowisko, że podawanie wyłącznie członkom wspólnoty mieszkaniowej danych o zadłużeniu innych członków nie narusza regulacji prawnych w zakresie ustawy o ochronie danych osobowych (zobacz: *I. Szymczak [w:] Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2020, art. 29*). Podobna zasada wewnętrznej jawności może dotyczyć zużycia mediów w poszczególnych lokalach (patrz: *K. Buliński [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. H. Izdebski, Warszawa 2019, art. 29*).

**Nielegalne ujawnianie danych skończy się odszkodowaniem?**

Coraz większa świadomość prawna właścicieli mieszkań oraz posiadaczy spółdzielczych praw sprawia, że wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe muszą zwracać szczególną uwagę na ochronę danych osobowych. Nie dotyczy to tylko opisywanej kwestii, jaką są długi za mieszkanie, ale również aspektów związanych chociażby z monitoringiem. „*Dyscyplinująco na zarządcę nieruchomości na pewno mogą wpłynąć przepisy, które przewidują możliwość wymierzenia kary pieniężnej przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Nie można też zapominać o artykule 107 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018 poz. 1000). Przewiduje on grzywnę, karę ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch za nieprawidłowe przetwarzanie danych osobowych. „*Osobną kwestią jest odszkodowanie, którego na drodze cywilnej osoba pokrzywdzona może się domagać w związku z naruszeniem zasad ochrony jej danych osobowych*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)