

## Wgląd do listy zadłużonych członków wspólnoty mieszkaniowej

Agnieszka Żelazna

1 marca 2022 r.

Czy każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może mieć wgląd do listy członków zadłużonych z powodu niepłacenia należności czynszowych? Jeśli tak, to w jakiej formie i czy dostęp dotyczy listy numerów mieszkań czy też do nazwiska właściciela?

Stosownie do art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.; dalej: UWL), prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

Jak wyjaśnia się to w doktrynie, powyższy przepis stanowi zatem podstawę dostępu przez właścicieli lokali do informacji dotyczących zarządzania wspólnotą mieszkaniową. Nie reguluje on jednak zasad sprawowania indywidualnej kontroli ani też przedmiotowego zakresu dopuszczalnych działań kontrolnych każdego właściciela. Ustalenie rzeczywistej treści analizowanych uprawnień możliwe jest natomiast przy uwzględnieniu całokształtu regulacji UWL, jak również norm pozaustawowych.

Za podstawowy instrument indywidualnej kontroli działalności zarządu lub zarządcy należy zaś uznać prawo do żądania udzielenia informacji lub wyjaśnień dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności w zakresie odnoszącym się do przychodów i kosztów. W tym zaś zakresie zgłaszane są wątpliwości odnośnie do dopuszczalności udostępniania właścicielom lokali danych osobowych innych właścicieli odnoszących się do wysokości ponoszonych przez nich opłat, a także ewentualnej wysokości zadłużenia lokalu. Należy jednak stwierdzić, że efektywne wykonywanie kontroli indywidualnej możliwe jest wyłącznie wtedy, gdy członek wspólnoty otrzyma konkretne informacje o stanie majątku wspólnoty, na które składają się m.in. informacje o stanie zadłużenia lokali (vide: [decyzja GODO z 28.6.2013 r., DOLiS/DEC-695/13/40985](#)). Podkreślić przy tym, jednakże należy, że wszelkiego rodzaju dane osobowe powinny być udostępniane wyłącznie w zakresie, w jakim jest to niezbędne do uzyskania informacji o stanie spraw wspólnoty (vide: [decyzja GODO z 15.2.2013 r., DOLiS/DEC-155/13](#)). Nie ulega w tym zaś zakresie wątpliwości (vide: wyrok SA w Warszawie z 22.3.2017 r., II SA/Wa 900/16), że uzasadnione będzie prawo do uzyskania informacji obejmującej ustalenie wysokości zaległości w płatnościach oraz dane osobowe dłużnika: imię, nazwisko i adres. Dane te są konieczne do wystąpienia na drogę postępowania sądowego o zapłatę przeciwko dłużnikowi, które mieści się w zakresie prowadzenia spraw zwykłego zarządu. Prawo żądania informacji o danych dłużnika wywieść można również z treści art. 16 ust. 1 UWL, który stanowi, że jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Warunkiem skorzystania zaś z tego uprawnienia jest posiadanie danych osobowych dłużnika, umożliwiających skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oraz informacji o wysokości zadłużenia.

### ***Uwaga:***

*Efektywne wykonywanie kontroli indywidualnej możliwe jest wyłącznie wtedy, gdy członek wspólnoty otrzyma konkretne informacje o stanie majątku wspólnoty, na które składają się m.in. informacje o stanie zadłużenia lokali.*

Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ma więc prawo do informacji o wysokości zadłużenia innych członków wspólnoty oraz ich danych osobowych: imienia, nazwiska i adresu zamieszkania. Osobną kwestią jest jednak ujawnianie przez zarząd lub zarządcę członkom wspólnoty informacji o zadłużeniu poszczególnych lokali i nazwiskach dłużników. W orzecznictwie przyjmuje się, iż dopuszczalne jest podanie imion, nazwisk oraz numerów mieszkań właścicieli lokali zalegających z płatnościami we wspólnocie mieszkaniowej jedynie w trakcie zebrania właścicieli lokali. Rozpowszechnianie informacji na temat zadłużeń poza zebraniem właścicieli wymaga zaś ograniczenia ich do wskazania numerów zadłużonych lokali bez podawania danych osobowych dłużników.

***Ważne:***

*Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ma więc prawo do informacji o wysokości zadłużenia innych członków wspólnoty oraz ich danych osobowych: imienia, nazwiska i adresu zamieszkania.*

Wskazane jest zatem, by dane osobowe konkretnych właścicieli lokali, w szczególności odnoszące się do ich sytuacji majątkowej czy rodzinnej były udostępniane wyłącznie wtedy, gdy jest to rzeczywiście konieczne i wpływa na sytuację innych właścicieli, generując po ich stronie dodatkowe koszty lub gdy postępowanie konkretnego właściciela może doprowadzić do powstania szkody w majątku wspólnoty lub też ograniczyć uprawnienia do korzystania z lokali zgodnie z przeznaczeniem przez innych właścicieli. Mowa tu przede wszystkim zatem o zaległościach płatniczych mogących doprowadzić do pozbawienia nieruchomości dostępu do mediów i innych usług powszechnie dostępnych oraz o niewłaściwym zachowaniu właściciela lokalu, które czyni korzystanie z nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Mając powyższe zastrzeżenia na uwadze, podnieść dalej należy, iż również wobec tego – wynikające z prawa kontroli indywidualnej – uprawnienie do przeglądania dokumentów związanych z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną powinno być realizowane z uwzględnieniem przedstawionych powyżej zasad dotyczących udostępniania danych osobowych poszczególnych właścicieli lokali, stąd też szczegółowy wgląd do rejestru wpłat lub zaległości w regulowaniu należnych zaliczek przez poszczególnych właścicieli lokali może być dokonywany jedynie w uzasadnionych sytuacjach. Wszędzie tam, gdzie jest to wystarczające, zarząd powinien posługiwać się zbiorczymi zestawieniami.

---

Źródło: <https://www.mieszkanie-i-wspolnota.pl/arttykul/wglad-do-listy-zadluzonych-czlonkow-wspolnoty-mieszkaniowej>