

Strzelce Opolskie, 05.01.2026r

**STOWARZYSZENIE jestem stowarzyszeniem**

Zabrze ul. Dworcowa 9/16

Adres do korespondencji:

**47-100 STRZELCE OPOLSKIE, UL. KRAKOWSKA 25/2**e-mail: [jestem@ngo.slask.pl](mailto:jestem@ngo.slask.pl)

Sz.P.

**Dorota Pietrowska****Inspektor Ochrony Danych**

SWiK sp. z o.o.

ul. Mickiewicza 10

47-100 Strzelce Opolskie

**WEZWANIE DO ZŁOŻENIA WYJAŚNIEŃ I ZAPRZESTANIA NARUSZEŃ  
w sprawie bezprawnego przetwarzania danych osobowych  
oraz ich wykorzystania do celów przestępczych**

w związku z powzięciem przez Stowarzyszenie informacji o wykorzystaniu danych osobowych członków Wspólnot Mieszkaniowych będących w administrowaniu SWiK sp. z o.o. z siedzibą w Strzelcach Opolskich oraz jego poprzednika prawnego PUKiM Sp. z o.o., w sposób niezgodny z celem ich zebrania, co doprowadziło do bezpodstawnego uzyskania korzyści majątkowej przez Administratora poprzez przywłaszczenie wpłat należnych Wspólnocie, niniejszym wzywam do złożenia szczegółowych wyjaśnień na piśmie w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania niniejszego wezwania.

**Żądamy wyjaśnienia:**

1. W jakim celu i na jakiej podstawie prawnej dane osobowe członków wspólnoty (w tym dane o zadłużeniu, numerach rachunków i historii wpłat, kopie aktów notarialnych, dane finansowe oraz dane wrażliwe w postaci nr PESEL) zostały wykorzystane do działań skutkujących przejęciem środków finansowych przez Administratora?
2. Komu i w jakim zakresie dane te zostały udostępnione bez zgody właścicieli danych?
3. Jakie środki zostały podjęte przez Inspektora Ochrony Danych w celu zabezpieczenia bazy danych przed dalszym wykorzystywaniem jej do celów prywatnych Administratora?
4. Czy IOD SWiK sp. z o.o. zawiadomił zainteresowanych zgodnie z przepisami RODO oraz Decyzją Prezesa UODO DKN.5131.3.2021?

5. Podania powodu beczynności IOD SWiK w tej sprawie? – IOD SWiK w momencie wchłaniania w struktury spółki PUKiM sp. z o.o. zobowiązany był, z racji pełnionej funkcji, do sprawdzenia prawidłowości i poprawności przejmowanych od PUKiM danych z przepisami RODO.

## OPINIA I ANALIZA PRAWNA

Niniejsza analiza dotyczy naruszenia przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO) w kontekście czynu zabronionego z Kodeksu Karnego.

### 1. Naruszenie zasad RODO

Administrator, przetwarzając dane członków wspólnoty w celu innym niż zarządzanie nieruchomością (tj. w celu przywłaszczenia wpłat), naruszył fundamentalne zasady określone w art. 5 RODO:

- **Zasada ograniczenia celu (art. 5 ust. 1 lit. b):** Dane zostały zebrane w celu rozliczania kosztów zarządu nieruchomością, a wykorzystane do celów przestępczych (wzbogacenia się administratora), co stanowi rażące złamanie tej zasady.
- **Zasada integralności i poufności (art. 5 ust. 1 lit. f):** Administrator wykorzystał dostęp do systemów księgowych i danych osobowych jako narzędzie do popełnienia nadużyć finansowych, co oznacza całkowitą utratę kontroli nad bezpieczeństwem danych.

### 2. Przetwarzanie danych "wrażliwych" (szczególnych kategorii)

O ile dane o wpłatach są danymi finansowymi, o tyle w kontekście wspólnot mieszkaniowych często dochodzi do przetwarzania informacji o sytuacji życiowej, egzekucjach komorniczych czy stanie majątkowym, które w określonych warunkach mogą ujawniać sferę prywatną podlegającą szczególnej ochronie. Wykorzystanie tych informacji do manipulacji wpłatami jest działaniem na szkodę interesu osoby, której dane dotyczą.

### 3. Aspekt karny: Przywłaszczenie i korzyść majątkowa

Wykorzystanie bazy danych osobowych do skierowania wpłat członków wspólnoty na niewłaściwe rachunki lub ich bezpodstawne zatrzymanie wyczerpuje znamiona:

- **Art. 284 Kodeksu Karnego (Przywłaszczenie):** Kto przywłaszcza sobie cudzą rzecz ruchomą lub prawo majątkowe, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3 (w typie kwalifikowanym – powierzenie mienia – do lat 5).
- **Art. 107 Ustawy o ochronie danych osobowych:** Przetwarzanie danych przez osobę nieuprawnioną lub w sposób niedozwolony podlega karze pozbawienia wolności do lat 2.

#### 4. Odpowiedzialność cywilna i odszkodowawcza

Zgodnie z art. 82 RODO, każda osoba, która poniosła szkodę (w tym przypadku szkodę majątkową w postaci utraty wpłaconych środków), ma prawo do odszkodowania. Wspólnota Mieszkaniowa jako administrator danych ponosi odpowiedzialność za działania podmiotu przetwarzającego (zarządcy), któremu powierzyła dane.

**Konkluzja:** Wykorzystanie bazy danych do celów uzyskania nienależnej korzyści majątkowej jest jednym z najcięższych naruszeń systemu ochrony danych. Brak natychmiastowej reakcji IOD oraz zwrotu przywłaszczonych środków obliguje członków wspólnoty do wystąpienia na drogę karną i administracyjną.

### UZASADNIENIE PRAWNE NIEPRAWIDŁOWOŚCI SKŁADANIA POZWÓW W IMIENIU SPÓŁKI O NALEŻNOŚCI CZŁONKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH WOBEC TYCH WSPÓLNOT

Przepisy Cywilne w polskim prawie jasno wskazują, iż pierwotny wierzyciel musi posiadać dane wskazujące na powstanie zadłużenia (tłumaczenie, iż PUKiM już nie istnieje nie ma tu uzasadnienia, ponieważ spółka została połączona z SWiK, a nie zlikwidowana).

**Art. 6 Kodeksu cywilnego** wyraźnie stwierdza: "Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne". Jeśli wierzyciel żąda pieniędzy, musi udowodnić, że umowa istniała i została wykonana.

**Art. 232 Kodeksu postępowania cywilnego** mówi o: Strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

**Art. 187 § 1 pkt 2 KPC:** Pozew musi zawierać "przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie".

Ponad to Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich w odpowiedzi na dostęp do informacji publicznej wyraźnie potwierdził istnienie faktu nieprawidłowości w PUKiM / SWiK poprzez odpowiedź twierdzącą na pytanie:

„prosimy o podanie ilości wydanych nakazów zapłaty oraz wyroków na korzyść PUKiM sp. z o.o. z siedzibą w Strzelcach Op. (obecnie SWiK sp. z o.o.) od roku 1994 do nadal opiewających na należności właścicieli lokali wobec wspólnot mieszkaniowych”

Dodatkowo:

**Ustawa o własności lokali** mówi jednoznacznie:

**Art. 6.** Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. (to wspólnota lub jej pełnomocnik w imieniu wspólnoty składa pozew o zapłatę)

**Art. 15. 1.** Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. *(reguluje obowiązek uiszczania opłat na rzecz wspólnoty)*

**Art. 17.** Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. *(wskazuje, że zobowiązania dotyczące części wspólnych spoczywają na wspólnocie, a nie administratorze)*

Wyrok SA Warszawa jasno stwierdza należność opłat wnoszonych przez członków wspólnot mieszkaniowych wobec tych wspólnot:

VI ACa 1709/14 – Sąd Apelacyjny w Warszawie z 2015-12-03 *(orzeczenie odnoszące się do prowadzenia rozliczeń przez wspólnotę i znaczenia rachunku wspólnoty)*

Ponad to

Departament Efektywności Wydatków Publicznych i Rachunkowości Ministerstwa Finansów w piśmie DWR5.5101.104.2025 jasno wykazał, iż wpłaty członków wspólnot mieszkaniowych wobec tych wspólnot, nie są zdarzeniem księgowym administratora wspólnoty mieszkaniowej, a rozrachunki administratora i wspólnoty mieszkaniowej są odrębnymi zdarzeniami.

Należy też pamiętać o:

wykazaniu przez KAS w Indywidualnej Interpretacji Podatkowej 0114-KDIP4-2.4012.369.2020.2.MC, gdzie jasno jest wskazane na rzecz kogo są pobierane wpłaty członków wspólnot mieszkaniowych i kto jest zobowiązany do wystawiania dokumentu sprzedaży, a co za tym idzie komu należne są wpłaty członków wspólnot mieszkaniowych wobec tych wspólnot.

## RODO

Uprzedzając zastrzeżenie się SWiK sp. z o.o. przepisami o ochronie danych wyjaśniamy, iż nie wnioskujemy o dane osobowe, a o udostępnienie danych w kontekście zdarzeń księgowych spółki, które to dane są jawne i na żądanie podlegają upublicznieniu.

STOWARZYSZENIE  
jestem|stowarzyszeniem

STOWARZYSZENIE jestem stowarzyszeniem

41-800 Zabrze ul. Dworcowa 9/16

Biuro i adres do korespondencji:

47-100 Strzelce Op. ul. Krakowska 25/2

www.ngo.slask.pl www.jestem-stowarzyszeniem.org.pl

biuro@jestem-stowarzyszeniem.org.pl

jestem@ngo.slask.pl

KRS 0001179973 REGON 542081438 NIP 6482830073



/-/ Marcin Broszko

Prezes Stowarzyszenia jestem stowarzyszeniem

Audytory wewnątrzny zintegrowanego systemu zarządzania jakością, środowiskiem, bezpieczeństwem i higieną pracy

Do wiadomości:

- PUODO
- UM Strzelce Opolskie
- Rada Miasta i Gminy Strzelce Opolskie
- a/a

STOWARZYSZENIE jestem|stowarzyszeniem

41-800 Zabrze ul. Dworcowa 9/16

KRS 0001179973 REGON 542081438 NIP 6482830073

Biuro Stowarzyszenia i adres do korespondencji:

47-100 Strzelce Opolskie ul. Krakowska 25/2

biuro@jestem-stowarzyszeniem.org.pl jestem@ngo.slask.pl

www.ngo.slask.pl