



DWM.4260.144.7.2026.KS

Koszalin, 16 września 2026 roku

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, reprezentując Gminę Miasto Koszalin jako właściciela lokali gminnych we wspólnocie i jednocześnie członka Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy **ul. Giełdowej 18 A-C** w części proporcjonalnej do wielkości udziałów miasta wynoszącego 0,2657, w odpowiedzi na pismo z dnia 08.09.2026 r. w którym powołuje się Pan na złożony wniosek o udostępnienie informacji publicznej, gdzie w treści stwierdza się, że chodzi przede wszystkim o treść wystąpień innych właścicieli do ZBM w zakresie zarzutów dotyczących Zarządu Wspólnoty, a w razie odmowy, wydania decyzji administracyjnej informuje, że żądane dokumenty nie mogą zostać przekazane w trybie dostępu do informacji publicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.d.i.p. informacją publiczną jest informacja o sprawach publicznych. Sam fakt, że określony dokument znajduje się w posiadaniu jednostki samorządu albo podmiotu zobowiązanego do stosowania ustawy nie powoduje, że każdy taki dokument automatycznie staje się informacją publiczną.

W przedmiotowej sprawie, ZBM występuje w stosunkach ze Wspólnotą Mieszkaniową ww. nieruchomości nie jako organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne, lecz jako reprezentant Gminy Miasto Koszalin będącej jednym z właścicieli lokali. Jest to zatem sfera stosunków cywilnoprawnych, wynikających z własności lokali i członkostwa Gminy we wspólnocie.

W Wyroku NSA z 29 kwietnia 2020 r., IOSK 1352/19 wskazano, że jeżeli podmiot publiczny działa w danej relacji jak podmiot prywatny, dane powstające w ramach tej działalności nie stają się tylko z tego powodu informacją publiczną. Sprawa dotyczyła właśnie dokumentów wspólnoty mieszkaniowej pozostającej w dyspozycji podmiotu komunalnego. NSA zaakceptował stanowisko, że dokumenty dotyczące działalności wspólnoty jako podmiotu prawa prywatnego, nie stanowią automatycznie informacji publicznej. Stanowisko to jest szczególnie ważne w niniejszej sprawie. Wnioski i pisma prywatnych właścicieli kierowane do ZBM opisujące konflikt wewnątrz wspólnoty, sposób działania członków zarządu, relacje między mieszkańcami, należą do sfery prywatnoprawnych stosunków właścicielskich, a nie do wykonywania przez ZBM funkcji publicznej. Gmina jako właściciel, może bowiem oceniać sposób funkcjonowania wspólnoty i korzystać z praw przysługujących jej na podstawie ustawy o własności lokali. Nie powoduje to jednak, że prywatna korespondencja innych właścicieli lokali, staje się dokumentacją administracyjną podlegającą powszechnemu udostępnieniu.

Art. 29 ust. 3 u.w.l. przyznaje każdemu właścicielowi lokalu prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty. Uprawnienie to umożliwia właścicielowi, żądanie dostępu do dokumentacji wspólnoty i kontrolowanie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Nie oznacza ono jednak prawa do żądania od innego właściciela lokalu pełnej treści prowadzonej przez niego korespondencji z pozostałymi właścicielami ani dokumentacji, którą ten właściciel zgromadził we własnym zakresie.



W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się dodatkowo, że dostęp członka wspólnoty do dokumentów dotyczących funkcjonowania wspólnoty, powinien być realizowany przede wszystkim w trybie wynikającym z ustawy o własności lokali, a nie poprzez przepisy o informacji publicznej.

Informacja dotycząca przetwarzania i ochrony danych osobowych w związku z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 dostępna jest pod adresem: <http://zbm.koszalin.ibip.pl/public/?id=216478> oraz w siedzibie Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie przy ul. Połczyńskiej 24.

ADMINISTRATOREM Pani/Pana danych osobowych jest Zarząd Budynków Mieszkalnych. Pani/Pana dane osobowe zostały pozyskane przez Administratora do realizacji prawnie określonych zadań Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie archiwizacji dokumentów. Z Administratorem można się kontaktować pisemnie, za pomocą poczty tradycyjnej na adres: ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin lub drogą e-mailową pod adresem: zbm@zbm.koszalin.pl.