Ügyszám: 1837/P/2007-4

Tisztelt […]!

A alatt található társasház lakói azzal a panasszal fordultak hozzám, hogy az Önök közös képviseletet ellátó cége nem tette lehetővé számukra a társasházra vonatkozó dokumentációba való betekintést adatvédelmi szempontokra hivatkozva. Az ügyben kialakított álláspontomról az alábbiak szerint tájékoztatom Önöket:

A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (továbbiakban: Avtv.) 2. § 1. pontja alapján személyes adat bármely meghatározott (azonosított vagy azonosítható) természetes személlyel (a továbbiakban: érintett) kapcsolatba hozható adat, az adatból levonható, az érintettre vonatkozó következtetés. A személyes adat az adatkezelés során mindaddig megőrzi e minőségét, amíg kapcsolata az érintettel helyreállítható. A személy különösen akkor tekinthető azonosíthatónak, ha őt – közvetlenül vagy közvetve – név, azonosító jel, illetőleg egy vagy több, fizikai, fiziológiai, mentális, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára jellemző tényező alapján azonosítani lehet.

Amennyiben tehát a közös költség kötelezettsége tulajdonosonkénti lebontásban szerepel, úgy az e törvényhely értelmében személyes adatnak minősül, ahogyan azt Önök is helyesen gondolhatták. Ám az Avtv. 3. § (1) bekezdése szerint személyes adat akkor kezelhető, ha ahhoz az érintett hozzájárul, vagy azt törvény elrendeli. Társasházak esetében az adatkezelésre vonatkozó különös szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 48. §-ának (1) bekezdése tartalmazza. E szerint:

„48. § (1) A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c) az a)-b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz leltárát,

e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - ***a tulajdonostársak nevének feltüntetésével*** *-, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.”*

Az éves elszámolás elfogadásáról pedig a Thtv. 28. §-a szerint a közgyűlés határoz. Szükségszerű tehát, hogy az éves elszámolás benyújtásakor, illetve annak elfogadása érdekében a közgyűlés megismerhesse az elszámolásban szereplő adatokat, így a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével. Ekkor tehát a közgyűlés tagjainak, vagyis a tulajdonostársaknak van lehetőségük arra, hogy megismerjék azt, hogy név szerint melyik tulajdonostársnak mennyi közös költség hátraléka van. Ebben a korlátozott körben tehát ezek a személyes adatok megismerhetőek, így ezen körben nem lehet adatvédelmi szempontokra hivatkozva a kérést elutasítani, de ezen felüli adatkezelésre, például közzétételre már nincs lehetőség.

A társasházi, illetőleg lakásszövetkezeti tulajdonostársak adatainak nyilvánosságra hozatalával kapcsolatban 1996 folyamán már született egy biztosi állásfoglalás (http://abiweb.obh.hu/adatved/magyar/28a96.htm), és bár az ajánlás kiadásakor még a korábbi társasházi törvény volt hatályban, ennek az adatkezelésre vonatkozó megállapításai ma is irányadók. Az alábbiakban az állásfoglalásból idézek:

„Nincsen ellenben jogszabályi akadálya annak, hogy a tulajdonostársak megismerjék (pl. a könyvelésbe történő betekintés útján) azon személyek kilétét, akik a közös költségek fizetésében hátralékkal rendelkeznek, azonban a tulajdonostársak kötelesek az adósok személyiségi jogait tiszteletben tartani, így az érintettek személyi adatait nem hozhatják nyilvánosságra. A megismerés módja lehet például a könyvelésbe történő betekintés, vagy zárt (kizárólag a tulajdonostársak részvételével megtartott) közgyűlésen a hátralékkal rendelkező tulajdonostársak nevének ismertetése."

Szintén nem lehet adatvédelmi szempontokból elutasítani a tetőszigetelésre vonatkozó szerződések adatainak megismerését, hiszen ezen szerződéseket is a társasház érdekében és a közgyűlés felhatalmazásával kellett megkötni, azaz a társasház lakóit lényegében feleket megillető jogok illetik meg a szerződés megismerésekor.

Mindezek figyelembe vételével szíveskedjenek az érdeklődő lakók számára megismerhetővé tenni a kért adatokat és a törvény által előírt kötelezettségeiket teljesíteni. Az Avtv. 25. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel szíveskedjen a megtett intézkedésekről 30 napon belül tájékoztatni.

Budapest, 2007. október 18.

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila