Ügyszám: 129/K/2009-3.

[……] részére

Tisztelt […….]!

Az Adatvédelmi Biztos Irodájához küldött beadványára, melyben a közös költség hátralékkal rendelkezők személyes adatainak kezelésére vonatkozó szabályozással kapcsolatban kéri állásfoglalásomat, az alábbiakban válaszolok.

A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: 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: Törvény) tartalmazza. A Törvény 48. §-ának (1) bekezdése szerint *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 a Törvény 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.

Nem ad azonban a Törvény felhatalmazást a közös költség hátralékkal rendelkező személyek nevének „közzé tételére". A kérdéses személyes adatok ilyen fajta nyilvánosságra hozatala az Avtv. célhoz kötöttségének elvével sem lenne összeegyeztethető.

Nincsen azonban 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. Adatvédelmi szempontból nem kifogásolható az sem, ha a közös képviselő zárt borítékban a tulajdonosok postaládájába juttatja el a hátralékkal rendelkezők nevének listáját a pénzösszeg feltüntetése mellett.

A személyes adatok védelmével és a közérdekű adatok nyilvánosságával kapcsolatos kérdéseivel a továbbiakban is forduljon hozzám bizalommal.

Budapest, 2009. február 10.

Üdvözlettel:

Dr. Jóri András