Ügyszám: 497/P/2007-3.

Tisztelt …… Úr!

Hivatalomhoz 2007. március 7-én érkezett beadványára válaszolva, melyben azt sérelmezi, hogy a … számú társasház intézőbizottságának elnöke a Szervezeti- Működési Szabályzat és a Házirend elfogadásáról szóló közgyűlési határozat írásbeli szavazására készített nyilatkozaton a lakók különféle személyes adatainak megadását kéri, az alábbiakról tájékoztatom:

A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Avtv.) 3.§-ának (1) bekezdése szerint személyes adat akkor kezelhető, ha ahhoz az érintett hozzájárul, vagy azt törvény elrendeli.

Társasházak esetében az adatkezelésre vonatkozó különös rendelkezéseket a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény tartalmazza.

A Társasházakról szóló törvény [14. §-ának (2) bekezdése] megengedi, hogy a társasház közössége a közösség szervezeti-működési szabályzatát, illetve házirendjét megállapító határozatot írásbeli szavazással hozza meg. A szavazást megelőzően a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a szervezeti-működési szabályzat tervezetét megküldi a tulajdonostársaknak az írásbeli határozati javaslattal együtt.

A szervezeti-működési szabályzat (a továbbiakban: SZMSZ), illetve a házirend nem tartalmaz személyes adatokat, így annak elfogadásához nem szükséges a tulajdonostársak személyes adatainak megjelölése. A társasház közgyűlése során, illetve ennek hiányában az írásbeli szavazás során hozott határozatok dokumentálásához azonban szükséges a résztvevők, illetve szavazók regisztrálása.

A közgyűlésen személyesen, illetve meghatalmazott útján történő szavazás esetében a dokumentálás jegyzőkönyvezéssel történik. A közgyűlési jegyzőkönyv tartalmazza – többek között – a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetve a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg ezeket az adatokat a Közgyűlési Határozatok Könyvében az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni [Társasházi tv. 44. §-ának (3) bekezdése]. A közgyűlés során, illetve az írásbeli szavazás során keletkezett, illetve jegyzőkönyvezett személyes adatok kezelője ilyenkor a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke.

Az intézőbizottság elnöke tehát jogszerűen – különös tekintettel arra, hogy az SZMSZ elfogadása időkorláthoz kötött törvényi kötelezettség – kezdeményezhet az SZMSZ elfogadásához szükséges határozat meghozatala érdekében az a tulajdonostársak személyes adatait is tartalmazó írásbeli szavazást. Az írásbeli szavazás során azonban csak a – összhangban az Avtv. 5. §-ában szabályozott szükségesség elvével – határozat meghozatalához, illetve az írásbeli szavazás jegyzőkönyvezéséhez szükséges személyes adatok kezelhetők. Az írásbeli szavazás lebonyolításához elegendő a tulajdonostárs személyazonosító adatainak, azon belül nevének, lakcímének illetve a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megjelölése. Nem szükséges – és mivel a személyi azonosító az ingatlan-nyilvántartásban sem bárki számára megtekinthető adat, nem jogszerű – a tulajdonostárs személyazonosító számának a szavazásra előkészített nyilatkozaton való feltüntetése.

Az írásbeli szavazás, illetve a társasház jogszerű működése során a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke tudomására jutott személyes adatok a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke, mint adatkezelő által kezelhetők, illetve kezelendők. Ezeket az adatokat az intézőbizottság elnöke köteles a Társasházi törvény és az Avtv. rendelkezéseinek megtartásával, a társasház jogszerű működésével összefüggésben kezelni, tárolni.

Amennyiben az intézőbizottság elnöke a rendelkezésére álló személyes adatokat nem a Társasházi törvény rendelkezéseinek, illetve az érintettek hozzájárulásának megfelelően kezeli, vele szemben az Avtv. alapján a jogellenes adatkezelés szabályi alkalmazhatók.

Összegezve a fentieket megállapítható, hogy az intézőbizottság elnöke által a társasház SZMSZ-ének elfogadása érdekében kezdeményezett írásbeli szavazás során a tulajdonostársak részére megküldött adatlapon (nyilatkozat) kért személyes adatok egy része az intézőbizottság által jogszerűen kezelhető; nem kezelhető, így nem is kérhető, illetve nem tárolható azonban a tulajdonostársak személyi azonosítója.

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

Budapest, 2007. március 29.

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila