Ügyiratszám: 651/K/2007-3

[…] részére

Tisztelt […]!

Megkaptam beadványukat, melyben két kérdéssel kapcsolatban kérik állásfoglalásomat. Az első kérdés arra vonatkozik, hogy személyiségi jogot sért-e, ha kiteszik a társasház hirdetőtáblájára az ingatlantulajdonosok vízfogyasztását és esetleges közös költség hátralékát. Az üggyel kapcsolatban a következő állásfoglalást teszem.

A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Avtv.) 2. §-a szerint 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. Az Avtv. 3. §. (1) bekezdése szerint személyes adat akkor kezelhető, ha ahhoz az érintett hozzájárul, vagy azt törvény elrendeli.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tulajdonostársak egyéni közüzemi fogyasztási adatai személyes adatnak minősülnek, melyek kezeléséhez a tulajdonos hozzájárulása vagy törvény felhatalmazása szükséges.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonostársak személyes adatai nyilvánosságra hozatalára nincsen jogszabályi felhatalmazás, ezért az – az Avtv. fenti rendelkezése alapján - csak az érintett hozzájárulásával történhet. Így nem lehet olyan helyre kitenni az egyéni fogyasztási adatok listáját, ahol azt bárki megtekintheti. Ezen az sem változtat, ha a bediktált hideg- és melegvíz fogyasztási adatok alapján készített táblázatok nem tartalmaznak nevet, csak az ingatlan megjelölését, hiszen ez alapján is egyértelműen azonosíthatók az egyes tulajdonostársak.

Azonban annak nincs akadálya, hogy a többi tulajdonostárs megismerje azoknak a személyeknek a nevét, akiknek közös költség tartozása van. Ennek jogszerű formája lehet, ha például közgyűlésen kerül ismertetésre a nem fizető személyek neve – feltéve, ha csak a tulajdonostársak vannak jelen, vagy ha a tulajdonostársak betekinthetnek a könyvelésbe. A tulajdonostársak azonban kötelesek tiszteletben tartani a hátralékkal rendelkezők személyiségi jogait, így természetesen a megismerés után nem hozhatják nyilvánosságra az érintettek személyes adatait.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 13. § (1) bekezdése szerint: „*A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.*

(2) A szervezeti-működési szabályzatnak - e törvény keretei között - tartalmaznia kell:

a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

(…)

vonatkozó szabályokat.

Továbbá a 14. § (1) bekezdése alapján: „*A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.”* A 15. § pedig kimondja, hogy „*a közösség - a 14. §-ban meghatározottak szerint - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.”*

A fentiek alapján elmondható, hogy a társasház szervezeti-működési szabályzatában kell meghatározni azokat a mérési és elszámolási szabályokat, melyek alapján az egyes lakásokra jutó vízfogyasztási költségeket meg lehet állapítani. Az egyéni fogyasztást a társasház teljes vízfelhasználásának értékéből különböző arányszámokkal lehet kiszámolni, ami függhet az egyes lakásokban lakók számától, és/vagy a lakás alapterületétől.

Mivel a társasház egészére jutó vízfelhasználási mennyiség, az egyes külön tulajdonú lakások területe, valamint az arányszámok minden tulajdonostárs számára megismerhetőek, ezért elvileg kiszámítható az egyes tulajdonosok által felhasznált víz, és az ezért fizetendő összeg. Azonban a tényleges értékek ettől eltérhetnek, és ezek az értékek olyan személyes adatnak minősülnek, melyek csak az érintett hozzájárulásával ismerhetőek meg.

Összefoglalva megállapítható, hogy törvény nem ad lehetőséget arra, hogy akár a közös képviselő, akár valamelyik tulajdonostárs hozzáférjen az egyéni (tényleges) vízfogyasztásra vonatkozó adatokhoz.

Ami a beadványukban említett másik kérdést illeti, a következő megállapítások tehetők. A Társasházi tv. 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. Ekkor tehát a közgyűlés tagjainak, vagyis a tulajdonostársaknak van lehetőségük arra, hogy megismerjék gazdálkodással kapcsolatos dokumentumokat.

Nem ad azonban a törvény felhatalmazást a dokumentumok nyilvánosságra hozatalára, így arra sem, hogy az iratokat harmadik személyeknek – így „szakértőknek" – megmutassák. Ezért a jelenlegi gyakorlat felel meg a jogszabályi követelményeknek, másolat készítésére a fent elmondottak miatt nincsen lehetőség.

A személyes adatok védelmével és a közérdekű adatok nyilvánosságával kapcsolatos kérdéseikkel kérem a jövőben is forduljanak hozzám bizalommal.

Budapest, 2007. május 18.

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila