Ügyszám: 1777/K/2007-3.

Tisztelt [……..]!

Hivatalomhoz küldött beadványára, melyben állásfoglalásomat kéri a társasházi közös költséggel tartozók adatainak kezelése kapcsán, az alábbiakban válaszolok.

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. célhozkötöttségének elvével sem lenne összeegyeztethető.

1996-ban ajánlást adtunk ki „A társasházi, illetőleg lakásszövetkezeti tulajdonostársak adatainak nyilvánosságra hozatalával kapcsolatos adatvédelmi biztosi vizsgálat megállapításai" címmel (http://abiweb.obh.hu/adatved/magyar/28a96.htm). Bár az ajánlás kiadásakor még a korábbi társasházi törvény volt hatályban, az adatkezelésre vonatkozó megállapítások 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.”
Véleményem szerint nem szükséges zárt boríték alkalmazása, a tartozók listájának a lakók postaládájában történő elhelyezése adatvédelmi szempontból nem kifogásolható.

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

Budapest, 2007. szeptember 21.

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila