Ügyszám: ABI-1381-2/2011/K

[…]

részére

Tisztelt Asszonyom!

A hozzám írt levelében előadta, hogy az Ön által képviselt társasházban a lakástulajdonosok részére egy „Lakónyilvántartás” elnevezésű dokumentumot szeretne eljuttatni. Állásfoglalásomat kérte abban a kérdésben, hogy ezen milyen személyes adatok feltüntetését kérheti a lakástulajdonosoktól.

Az ügyében a következő tájékoztatást adom.

1. Az adatkezelés alapvető követelményeit a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Avtv.) 1-18. §-a foglalja össze. Ennek keretében az Avtv. – többek között – meghatározza:

- az adatkezelés lehetséges jogalapjait (Avtv. 3. §);

- a kezelhető személyes adatok körét [az Avtv. 3. § (3) bekezdés és 5. § (2) bekezdés];

- az adatkezelés célhoz kötöttségét [Avtv. 3. § (3) bekezdés és 5. § (1) bekezdés];

- az adatkezelés időtartamát [Avtv. 3. § (3) bekezdés és 5. § (2) bekezdés];

- adattovábbítás és az adatkezelések összekapcsolás lehetőségének kereteit (Avtv. 8. §);

- adatbiztonsági követelmények kereteit (Avtv. 10. §);

- a felhasználók jogait és jogérvényesítési lehetőségeit (Avtv. 11-18. §);

2. Az Avtv. 3. § (1) bekezdése alapján személyes adat akkor kezelhető, hogyha azt törvény lehetővé teszi vagy ahhoz az érintett hozzájárul.

A közös képviselők tevékenységével összefüggésben törvényi felhatalmazásnak tekinthetők a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 22. §-ának rendelkezései.

A Tht. 22. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a társasház SZMSZ-e kifejezetten felhatalmazást ad erre, a közös képviselő a lakástulajdonosok alábbi adatairól vezethet nyilvántartást:

a) a tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozás tényéről;

b) lakcíméről, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatáról. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 15. § (1) bekezdése szerint ez az alábbi adatokat jelenti: a lakás tulajdonosának a neve, leánykori neve, az anyja születési családi és utóneve, valamint a születés helye és ideje;

c) a lakását bérlő személy b) pontnak megfelelő adatáról;

d) a lakásában lakó személyek számáról;

e) haszonélvezettel terhelt lakás esetében a haszonélvező személy nevéről.

További személyazonosító adat vagy az adóazonosító jel feltüntetését nem lehet kérni a „Lakónyilvántartás” elnevezésű dokumentumon. Jelzálogjog bejegyzés körében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 34/A. §-a kimondja, amennyiben a társasházi közösköltség-tartozás *„biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti eljárásban benyújtott okirat nem tartalmazza a személyi azonosítót, akkor azt az ingatlanügyi hatóság a személyiadat- és lakcímnyilvántartást vezető szerv megkeresése útján, hivatalból pótolja*”. Vagyis a személyi igazolvány szám elmaradása nem lehet az akadálya az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak. Emellett a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény 20. §-a meghatározza, hogy mely szervek és hatóságok, milyen feltételek mellett jogosultak megismerni (kezelni) az adóazonosító jelet. Ezen törvény azonban nem ad felhatalmazást a közös képviselőknek arra, hogy a lakástulajdonosok adóazonosító jelét megismerjék (kezeljék).

Ezen túlmenően, amennyiben a közösköltség-tartozást fizetési meghagyás útján érvényesíti a közös képviselő, akkor a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény (a továbbiakban: Fmht.) 20. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kérelemben a felek nevét és idézési címét kötelező feltüntetni. Ezzel összefüggésben, amennyiben a fizetési meghagyásnak való ellentmondás folytán az eljárás polgári perré alakul át, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 121. §-a per megindításához nem követel meg a Fmht. 20. § (1) bekezdés a) pontjához képest más személyes adatokat. Ennek alapján megállapítható, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint a fent részletezett adatok ismerete elegendő ezen eljárások megindításához.

A Tht. 22. § (2) bekezdése a c) és d) pontban szereplő adatok rögzíthetősége tekintetében többletkövetelményt fogalmaz meg: ezen adatok bejelentése akkor írható elő, *„ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani*”.

Az adattovábbítás körében szigorú korlátokat határoz meg a jogalkotó. Az Tht. 22. § (5) bekezdése szerint: a közös képviselő ezen adatokról *„kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást*”.

Az adatkezelés időtartama tekintetében az alábbi időpontokig kezelheti a közös képviselő a fenti személyes adatokat:

- az új tulajdonos tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének időpontjáig;

- a bérlőre vonatkozó személyes adatok tekintetében, a lakásbérletre irányuló szerződés megszűnésének az időpontjáig.

Amennyiben valamelyik lakástulajdonos (volt tulajdonos), illetőleg bérlő (volt bérlő) a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, – akkor a Tht. 22. § (6) bekezdése értelmében – *„a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni*”.

A fenti személyes adatok kezelése – ha az SZMSZ ezt előírja – jogszabályi felhatalmazáson alapuló kötelező adatkezelés fogalma alá tartozik, így ezen adatokat mindenki köteles közölni a közös képviselővel. Emellett felhívom a figyelmét, hogy az Avtv. 6. § (1) bekezdése értelmében lakástulajdonossal *„az adat felvétele előtt közölni kell, hogy az adatszolgáltatás önkéntes vagy kötelező. Kötelező adatszolgáltatás esetén meg kell jelölni az adatkezelést elrendelő jogszabályt is*.” Továbbá az Avtv. 6. § (2) bekezdése alapján lakástulajdonost – egyértelműen és részletesen – *„tájékoztatni kell az adatai kezelésével kapcsolatos minden tényről, így különösen az adatkezelés céljáról és jogalapjáról, az adatkezelésre és az adatfeldolgozásra jogosult személyéről, az adatkezelés időtartamáról, illetve arról, hogy kik ismerhetik meg az adatokat*”. A tájékoztatásnak ki kell terjednie a lakástulajdonosnak az adatkezeléssel kapcsolatos jogaira (tájékoztatáshoz való jog, az adatok helyesbítéséhez való jog, az adatok törléséhez való jog, tiltakozáshoz való jog) és jogorvoslati lehetőségeire is.

Emellett a lakástulajdonosokat tájékoztatni kell arról is, hogy a közös képviselő mint adatkezelő, hogyan teljesíti az Avtv. 10. §-ban szereplő adatbiztonsági követelményeket.

3. A „Lakónyilvántartás" elnevezésű dokumentumon szereplő további adatok kezelése kizárólag az érintett hozzájárulása esetén lehetséges. Az Avtv. 5. § (1)-(2) bekezdése meghatározza azokat a követelményeket, amelyeket teljesítenie kell az adatkezelőnek az adatok felvétele előtt:

a) az adatkezelő rendelkezzen egy kellően pontos és körülhatárolt céllal (készletező jellegű célok nem megfelelőek);

b) ehhez a célhoz elengedhetetlenül szükséges valamely személyes adat, mert enélkül nem lehet ezt a célt teljesíteni;

c) ezen cél teljesítésére ezen személyes adat alkalmas legyen;

d) és ezen adatot a cél teljesüléséig lehet kezelni, vagy addig, amíg az érintett a hozzájárulását vissza nem vonta.

Ezen személyes adatok kezelésének az alapja az érintett hozzájárulása. Az Avtv. 2. § 6. pontja értelmében hozzájárulás „*az érintett kívánságának önkéntes és határozott kinyilvánítása, amely megfelelő tájékoztatáson alapul, és amellyel félreérthetetlen beleegyezését adja a rá vonatkozó személyes adatok – teljes körű vagy egyes műveletekre kiterjedő – kezeléséhez*".

Emellett felhívom a figyelmét arra, hogy az Avtv. 2. § 6. pontjában szereplő „megfelelő tájékoztatáson alapul" fordulat értelemszerűen magába foglalja a fent részletezett, az Avtv. 6. § (1)-(2) bekezdéséből, valamint az Avtv. 10. §-ból fakadó követelményeket.

Személyes adatok védelmét és a közérdekű adatok nyilvánosságát érintő ügyben forduljon hozzám továbbra is bizalommal.

Budapest, 2011. augusztus 25.

Üdvözlettel:

Dr. Jóri András