Ügyszám: 998/P/2007-3.

Tisztelt [……]!

Hivatalomhoz küldött beadványára, melyben a társasházi lakónyilvántartáshoz szükséges adatkört kifogásolja, az alábbiakban válaszolok.

Ön levelében leírta, hogy a társasházi közös képviselő egy adatlapot juttatott el a lakókhoz, mely kitöltésének célja egy lakónyilvántartás bevezetése. Ön szerint aggályos adatvédelmi szempontból egy ilyen lakónyilvántartás, mely számos (születési hely, édesanya neve) személyes adatot tartalmaz.

A fentieket figyelembe véve álláspontom a következő:

A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Avtv.) 3. §-a értelmében személyes adatot jogszerűen kezelni csak az érintett előzetes hozzájárulása, vagy törvény felhatalmazó rendelkezése alapján lehet (törvényes jogcím).

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 22.§ (1) bekezdése szerint a szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

"a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,

c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,

d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,

e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét."

Továbbá ugyanezen szakasz (5) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 4.§ (1) és (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - az e törvényben meghatározottak szerint - nyilvános. Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet.

Tehát a tulajdoni lapon található személyes adatok az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatnak minősülnek.

A fentebb idézett Társasházi tv. 22.§ (1) bekezdésének b) pontját az Inytv. 15.§ (1)-(3) bekezdései fejtik ki részletesen:

Az ingatlanok nyilvántartása során a magánszemélyek azonosítására a családi és utónevet - ideértve a születési családi és utónevet is -, a jogosult születési helyét és idejét, az anyja születési nevét (a továbbiakban: természetes személyazonosító adatok), lakcímét, továbbá, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó magánszemélyek esetében, az érintett személyi azonosítóját kell használni.

Az adatok közül a személyi azonosítót a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény rendelkezései szerint kell kezelni, s azt a tulajdoni lapon, továbbá - ha törvény másként nem rendelkezik - az ingatlan-nyilvántartás részeiről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad.

A fenti törvényi előírások alapján megállapítható, hogy amennyiben erről társasházuk szervezeti működési szabályzata rendelkezik a közös képviselő jogosult Öntől igényelni az Inytv. 15.§-ban meghatározott, un. természetes személyazonosító adatokat, lakcím adatokat, de nem jogosult igényelni a lakónyilvántartás elkészítéséhez az Ön személyi azonosítóját, személyi igazolvány számát, adószámát, telefonszámát, munkahelyét, annak címét és telefonszámát.

Budapest, 2007. június 28.

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila