

Tisztelt Uram!

Ön állampolgári beadvánnyal fordult az Adatvédelmi Biztos Irodájához, melyben az Ön által is lakott társasház tulajdonostársainak adatkezelési gyakorlatát kifogásolja. Ön levelében előadta, hogy a társasház elkészítendő alapító okiratának kötelezően elrendelt felülvizsgálata, módosítása kapcsán a tulajdonostársak személyi azonosítóját (személyi szám) kéri megadni, mivel a földhivatal annak hiányában az alapító okiratot nem fogadja el bejegyzésre. Ön azt sérelmezi, hogy ezáltal - az alapító okirat aláírásakor - a többi tulajdonostárs számára is megismerhetővé válik egy adott személy személyi azonosítója. Mivel Ön a személyi azonosító ily módon való nyilvánosságra kerülését adatvédelmi szempontból jogszerűtlennek tartja, felajánlotta, hogy a személyi azonosítót külön zárt borítékban csatolják az alapító okirathoz, amelyet csak a földhivatal lenne jogosult felbontani a bejegyzés alkalmával. A fentiekre tekintettel az alábbi állásfoglalást teszem:

A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény (a továbbiakban: Avtv.) 2. §-ának 1. pontja szerint személyes adat: "bármely meghatározott (azonosított vagy azonosítható) természetes személlyel 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. A személy különösen akkor tekinthető azonosíthatónak, ha őt - közvetlenül vagy közvetve - név, azonosító jel, illetőleg egy vagy több, fizikai, fiziológiai, mentális, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára jellemző tényező alapján azonosítani lehet". A fenti meghatározás alapján megállapítható, hogy a személyi azonosító személyes adat.

Az Avtv. 3. § (1) bekezdése szerint "személyes adat akkor kezelhető, ha ahhoz az érintett hozzájárul, vagy azt törvény vagy - törvény felhatalmazása alapján, az abban meghatározott körben - helyi önkormányzat rendelete elrendeli. Az Avtv. 8. § (1) bek. akként rendelkezik, hogy az "adatok akkor továbbíthatók, valamint a különböző adatkezelések akkor kapcsolhatók össze, ha az érintett ahhoz hozzájárult, vagy törvény azt megengedi, és ha az adatkezelés feltételei minden egyes személyes adatra nézve teljesülnek". Az Avtv. fogalmi rendszerében adattovábbításnak az számít, ha az adatot meghatározott harmadik személy számára hozzáférhetővé teszik. (Lásd 2. § 10. pont)

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 9. § d) pontja szerint "az alapító okiratban meg kell határozni az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és ténnyt". Továbbá a Társasházi tv. 10. § (1) bek. szerint az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, melyet az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni (Lásd 5. § (5) bek.). A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát. (Lásd 43 § (3) bek.).

A Társasházi törvény 9. § d) pontját lényegében az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (a továbbiakban: Inytv.) 15. § (1)-(3) bekezdései fejtik ki, így "az ingatlanok nyilvántartása során - a magánszemélyek megkülönböztetésére - a családi és utónevet, ideértve a leánykori családi és utónevet is, a jogosult anyja nevét, születési évét (a továbbiakban: természetes személyi azonosító adatok), lakcímét, továbbá - a polgárok személyi adatainak és lakáscímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó magánszemély esetében - az érintett személyi azonosítóját kell használni. A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, a statisztikai számjéről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet esetében a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát kell alkalmazni (az azonosításra szolgáló adatok együtt: a jogosult adatai). 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 részéről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad".

Az Inyvtv. 32. § (1) bek. szerint a belföldön kiállított okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell többek között: a) az érdekelt magánszemély családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a **személyi azonosítóját**.

Kiemelendő, hogy a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény 32. § e) pontja szerint a személyi azonosító kezelésére - az adattovábbítás kivételével - jogosult az állami ingatlan-nyilvántartás szerve, *belső azonosítóként*, a külön törvényben meghatározottak szerint, az ingatlantulajdonosok, illetve az ingatlannal kapcsolatos bármely joggal vagy kötelezettséggel összefüggésben, a nyilvántartásba bejegyzett polgár azonosításához.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tulajdonosok személyi azonosítója az alapító okirat kötelező tartalmi elemei közé tartozik, mely a földhivatali bejegyzésnek elengedhetetlen feltétele. Az alapító okirat földhivatal által kiadott másolati példányain a személyi azonosító nem tüntethető fel.

Összefoglalva álláspontom az, hogy az Inyvtv. 32. § (2) bek. f) pontja figyelmen kívül hagyja az Avtv. adattovábbításra vonatkozó rendelkezését (Lásd 8. § (1) bek.), mert az érintettek személyes adatai - hozzájárulásuk nélkül - valóban harmadik személyekhez kerül(het)nek. Mivel az alapító okiratot valamennyi tulajdonostársnak alá kell írni, ezért a jelenlegi szabályozás lehetővé teszi, hogy az alapító okiratba szerkesztett személyi azonosítót, a tulajdonostársak, mint harmadik személy(ek) is megismerjék. Az Inyvtv. említett rendelkezése nincs összhangban az 1996. évi XX. törvény 32. § e) pontjával sem, hiszen a tulajdonostársak részére történő esetleges adattovábbítással a személyi azonosító ingatlan nyilvántartásbeli belső azonosítóként való funkcionálása tartalmilag, logikailag kizárt. Fontos kiemelni, hogy ugyan az Inyvtv. meghatározza az alapító okirat tartalmi, formai követelményeit, de *nem teremti meg a jogalapot* a tulajdonostársak adatkezelésére vonatkozólag, márpedig az adatkezelés csak és kizárólag vagy törvény alapján vagy az érintettek hozzájárulásával történhet. Törvényi felhatalmazás hiányában, minden esetben az okiratot aláíróknak rendelkezniük kellene egymás hozzájárulásaival, ami nyilván - különösen a nagyszámú társasházi albetét esetén - nélkülözné a gyakorlatban való hatékony megoldás szempontjait. Az Inyvtv. -ben megfogalmazott törvényi kötelezettség tehát azért ellentétes az Avtv.-vel, mert kizárja annak a lehetőségét, hogy személyes adatával mindenki maga rendelkezzen.

Felhívom a figyelmét arra, hogy a tulajdonostársak személyes adatainak - Ön által is javasolt - zárt borítékban az alapító okirathoz való csatolása és a földhivatalhoz való benyújtása megfelelő megoldás lehet. Ez azonban szükségessé teszi a törvényi rendelkezések pontosítását.

Tájékoztatom arról, hogy kezdeményeztem az illetékes szerveknél a fenti jogszabályi rendelkezések módosítását és azok az adatvédelmi törvény szempontjaival való összhangba hozását.

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

Budapest, 2005. február 7

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila