



РЕШЕНИЕ
НА
КОМИСИЯТА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ
рег. № НДМСПО-01-6/03.01.2019 год.
гр. София, 01.02.2019 г.

ОТНОСНО: *Искане за издаване на разрешение за предоставяне на лични данни на физически лица на основание чл. 106, ал. 1, т. 1 и т. 3 от Закона за гражданската регистрация*

Комисията за защита на личните данни (КЗЛД) в състав: Цанко Цолов, Цветелин Софрониев и Веселин Целков, на 23.01.2019 г., разгледа искане с вх. № НДМСПО-01-6 / 03.01.2019 г. от г-жа М.И., в качеството ѝ на представляващ дружество „И.Б.Л.К.“ ЕООД, ЕИК *****. В искането е посочено, че дружеството е с предмет на дейност */inter alia/* управление на недвижими имоти и по този повод е сключен договор от 01.06.2018 г. по възлагане дейностите по управление и поддръжка на общите части на жилищна сграда с административен адрес гр. *****. Дейността може да бъде описателно обобщена като услуга „Професионален домоуправител“. Със Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) този вид дейност е законово регламентирана в чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

Г-жа М.И. сочи, че по повод изпълнение на задълженията по така сключения договор, като лице на което са възложени правомощията на Управител на етажната собственост (ЕС) и на основание чл. 106, ал. 1, т. 1 от Закона за гражданската регистрация (ЗГР), с искане вх. № АО-05-03-6123/08.08.2018 г., е отправена молба до общинската администрация на гр. Р. за предоставяне на трето заинтересовано лице на настоящи и постоянни адреси на собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост, вписани в книгата на етажната собственост.

Поради неполучаване на надлежен отговор от общинската администрация в законоустановения срок, дружеството е обжалвало така формирания мълчалив отказ и с Решение № 116 от 07.12.2018 г. на Административен съд гр. Р., молбата за предоставяне на информация по реда на ЗГР е отхвърлена с мотив, че искането не попада в хипотезата на чл. 106, ал. 1, т. 1 от същия, тъй като юридическите лица не са в обхвата на тази норма като „трети лица“, а следва да се ползват от правната възможност, предвидена в т. 3 на същата алинея – разкриване на информация въз основа на законово изискване, на съдебен акт или на

решение на КЗЛД. С оглед на изложеното, дружеството молител отправя до Комисията искане за издаване на решение по реда на чл. 106, ал. 1, т. 3 от ЗГР, за настоящите адреси на Н.Б.Г. и М.Н.Г. (евентуално три имена и настоящи адреси на техните наследници), вписани в книгата на етажната собственост като собственици на самостоятелен обект в жилищен блок, находящ се в гр. *****.

Искането за получаване на тази информация е мотивирано с необходимостта от контакт с посочените лица или евентуално техни наследници по повод изпълнение на задълженията по договора за управление на етажната собственост, включително по организиране на Общи събрания на ЕС и привеждане в изпълнение на вече взетите решения на ЕС.

Приложени са следните документи:

- Протокол от проведено Общо събрание на ЕС от 21.05.2018 г.;
- Списък на присъствалите на Общо събрание на ЕС от 21.05.2018 г.;
- Договор за възлагане на управлението на ЕС от 01.06.2018г.;
- Кореспонденция с администрацията на община Р.;
- Решение на АС Р. №116 от 07.12.2018 г.

Правен анализ

Съгласно чл. 19, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост, в срока на договора, физическото или юридическо лице, избрано да изпълнява дейността на „Професионален домоуправител“, има правата, задълженията и отговорността на Управителния съвет (управителя) по съответната етажна собственост. Действията по административно управление най-общо включват: изпълнение на решенията на Общото събрание; изготвяне и предлагане на проектобюджет; събиране на вноските за реализация на бюджета, събиране на вноски за ремонти и подобрения; заплащане на всички разходи на етажната собственост; водене на отчет; водене на архив и кореспонденция; свикване и водене на Общи събрания и заседания на Управителни съвети; снабдяване на оферти за изпълнение на СМР; контрол и организиране на ремонтните дейности; представителство преди общински и държавни органи, както и пред трети лица и т.н.

Договорът за възлагане на дейности по управление и поддръжка се сключва между Етажната собственост и Дружеството-изпълнител, след вземане на такова решение от Общото събрание. Лицето, за което се иска разрешение за предоставяне на лични данни, се явява страна по договора (страна е Етажната собственост като съвкупност от лица – Възложител, представлявана от Управителя/Председателя на УС), дори и да не е участвало в Общото събрание, на което е взето конкретното решение за възлагане на дейностите на външен изпълнител. Това лице – като етажен собственик, има правото да участва или да не участва в общото събрание на собствениците, ведно с всички произтичащи от това последици. Етажният

собственик, макар и неучаствал в общото събрание, е обвързан от решенията му. Аргументите за това тълкуване могат да се извлекат от задължителната практика на ВКС съгласно: Решение № 39 от 19.02.2013 г. по гр. д. № 657/2012 г., Г. К., I Г. О. на ВКС, постановена по реда на чл. 290 от ГПК. Решението постановява, че след влизането им в сила решенията на етажните собственици са задължителни за всички етажни собственици, включително за тези които са гласували против, за неучаствалите във вземането им и за лицата, които по-късно ще станат етажни собственици или обитатели. Същевременно задължителността им отпада за лицата, които вече не са етажни собственици или обитатели, дори да са гласували за тях. Безспорно лицата, за които се иска предоставяне на данни, с оглед изпълнението на договора с етажните собственици, се явяват страна по този договор. Обвързаността им произтича (1) от качеството им на етажни собственици – притежатели на право на собственост или на ползване върху самостоятелен обект в сграда. Те се явяват и (2) обвързани на основание влязло в сила решение на Общото събрание да делегира правомощията по управление и поддръжка на специализирана компания. Сключването на Договора за управление и поддръжка се явява изпълнение на решението на ОС за възлагане на дейностите на външен изпълнител.

Налице са редица нормативно установени задължения за дружеството-изпълнител, в качеството му на управител (чл. 23 от ЗУЕС). Въпросната договорна делегация пренася изцяло отговорността по управление и поддръжка на общите части върху дружеството, като неизпълнението е скрепено и със съответна имуществена санкция, налагана по административен ред. Налице е предвиденото в закона нормативно установено задължение на администратора, за да бъде допустима обработката на лични данни.

В изпълнение на чл. 195 от Закона за устройство на територията, собствениците на сгради следва да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания на строителното законодателство, както и да не допускат влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за строежа и неговите характеристики. Един собственик, който се е дистанцирал от грижата за общите части, прилежащи към собствеността му, е много вероятно да допусне влошаване на конструктивните характеристики на сградата или отделни нейни елементи, с което да застраши живота и здравето на неограничен кръг лица. Навременното извършване на неотложните ремонти, както и на основните ремонти и основните обновявания, са гаранция за спазването на строителното законодателство и свързаната с това безопасност на живущите в и около сградите. Аналогичен е случаят с мерките и предписанията на техническия паспорт на сградата, за които носят отговорност не само етажните собственици, но и фирмата за управление и поддръжка, на която са възложени функциите на Управителния съвет.

Законът за гражданската регистрация урежда условията и реда за гражданската регистрация на физическите лица в Република България. Гражданската регистрация е вписване на събитията раждане, брак и смърт в регистрите за гражданско състояние и вписване на лицата в регистрите на населението. На всички лица, подлежащи на гражданска регистрация, се съставя личен регистрационен картон и запис в Национална база данни „Население“. Регистърът на населението на Република България се състои от всички общински регистри и компютърният му еквивалент е Националната база данни „Население“.

Съгласно чл. 106, ал. 1, т. 1 от Закона за гражданската регистрация, данните от ЕСГРАОН се предоставят на българските и чуждестранните граждани, както и на лицата без гражданство, за които се отнасят, а също така и на трети лица, когато тези данни са от значение за възникване, съществуване, изменение или прекратяване на техни законни права и интереси. Етажните собственици – физически лица, понастоящем живущи в сграда в режим на етажна собственост по смисъла на Закона за собствеността и ЗУЕС - собственици, обитатели и ползватели, са именно такива трети лица. Техните права и законни интереси, които възникват, развиват се, съществуват, изменят се и се прекратяват по силата на ЗУЕС – уреждащ обществените отношения, свързани с управление и поддръжка на етажната собственост, са застрашени, възпрепятствани и нарушени. На основание цитираната законова норма етажните собственици, като заинтересовани трети лица, имат законов интерес да получат лични данни за собственика на необитаван жилищен имот, а именно имена, постоянен и настоящ адрес. Такъв обем на идентификационни данни би бил достатъчен да се установи контакт с лицето и същото да бъде уведомено за правата и задълженията му по ЗУЕС. Каквито и да било други лични данни, освен изброените (напр. ЕГН, документи на самоличност и т.н.) биха били прекомерни.

В тази връзка е необходимо да се посочи, че ГПК дава възможност да се образува гражданско дело, в хода на което да се изисква издаване на удостоверение по чл. 186 от ГПК, въз основа на което страната да се снабди с документ за обстоятелства, свързани с ответната страна. Завеждането на гражданско дело обаче е крайна мярка на защита на правата на етажните собственици.

Регламент (ЕС) 2016/679 (Общ регламент относно защитата на данните), който се прилага пряко от 25 май 2018 г., е нормативният акт, определящ правилата, свързани със защитата на физическите лица при обработването на личните им данни и относно свободното движение на тези данни. Общият регламент надгражда предишния режим за защита на данните, въведен от Директива 95/46/ЕО, транспонирана в българския Закон за защита на личните данни от 2002 г., като в същото време отчита динамиката на развитието на новите технологии и на дейностите по обработка на лични данни.

По смисъла на чл. 4, т. 1 от Общия регламент, „лични данни“ означава всяка информация, свързана с идентифицирано физическо лице или физическо лице, което може да бъде идентифицирано („субект на данни“) пряко или непряко, по-специално чрез идентификатор като име, идентификационен номер, данни за местонахождение, онлайн идентификатор или по един или повече признаци, специфични за физическата, физиологичната, генетичната, психическата, умствената, икономическата, културната или социална идентичност на това физическо лице.

Съгласно чл. 4, т. 2 от Общия регламент, обработване на лични данни е всяка операция или съвкупност от операции, извършвани с лични данни или набор от лични данни, като събиране, записване, структуриране, съхранение, употреба, разкриване чрез предаване и т.н. По смисъла на чл. 6, § 1 от Общия регламент, обработването на лични данни е законосъобразно, когато („б“) обработването е необходимо за изпълнение на договор, по който субектът на данни е страна, („в“) обработването е необходимо за спазването на законово задължение, което се прилага спрямо администратора и („е“) обработването е необходимо за целите на легитимен интерес на администратора.

В описания случай може да се приеме, че са налице условията на чл. 6, § 1, б. „б“, „в“ и „е“ от Общия регламент – обработването е необходимо за спазване на договор, тъй като, както беше посочено по-горе, договорът за възлагане на управление на ЕС има обвързваща сила по отношение на всички собственици и те се явяват страни по него след влизане в сила на решението на Общото събрание на ЕС за сключване на договора, обработването е необходимо за спазване на законови задължения по опазване и поддържане на изправността и безопасността на управляваната ЕС, както и за реализиране на законните интереси на администратора. Не на последно място по този начин се защитават дори легитимните интереси на субектите на данни, доколкото дейностите са насочени към запазване в добро състояние и поддържане на общите части, от които етажният собственик притежава съответната идеална част, т.е. безспорно е в интерес на всички етажни собственици.

„И.Б.Л.К.“ ЕООД – като лице, на което са възложени правомощията на Управителните съвети на етажни собственоности (съгласно Решение на общото събрание на собствениците), и действащо като техен пълномощник, има право да заяви от тяхно име, да им бъдат предоставени лични данни на собственици, които са напуснали имотите си без да са посочили друг адрес в страната или електронен адрес (задължение по чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС). Предоставянето на данните следва да става при предварително прилагане към заявлението на достатъчно доказателства за обоснована нужда от данните. Такива доказателства са договора за възлагане, протокола от съответното решение на общото събрание, изрично пълномощно от Управителен съвет и др.

С оглед на изложеното и предвид наличието на законово основание и изрично нормативно разписана цел, на основание чл. 58, ал. 3 от Общия регламент за защита на данните, Комисията за защита на лични данни прие следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 106, ал. 1, т. 3 , предложение трето от Закона за гражданската регистрация, разрешава на община Р. да предостави на етажните собственици, представлявани от управителните си съвети, чрез пълномощника „И.Б.Л.К.“ ЕООД, лични данни на собственици на самостоятелни обекти в сградата от Национална база „Население“, както следва: три имена, обект на управление, постоянен адрес и настоящ адрес. Предоставянето на данните следва да става при предварително прилагане към заявлението на достатъчно доказателства за обоснована нужда от въпросните данни.

Предоставяне на допълнителни данни за собствениците (или наследниците им), може да се осъществи само при наличието на съответното съдебно удостоверение по реда на чл. 186 от ГПК.

ЧЛЕНОВЕ:

Цанко Цолов /п/

Цветелин Софрониев /п/

Веселин Целков /п/