



СТАНОВИЩЕ
НА
КОМИСИЯТА ЗА ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

с рег. № П - 3864/2016 г.

гр. София, 12.07.2016 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 ЗГР

Комисията за защита на личните данни (КЗЛД) в състав: членове: Цанко Цолов, Цветелин Софрониев и Веселин Целков на заседание, проведено на 29.06.2016 г., разгледа преписка с вх. № П-3864 от 20.05.2016 г. от адв. И.М., в качеството му на пълномощник на Ц.Д. – управител на Ф.М.Д. ЕООД. В искането е посочено, че дружеството е с предмет на дейност: управление, административна и техническа поддръжка; комплексно обслужване на разнообразните нужди на жилищни и административни сгради. Дейността може да бъде описателно обобщена като Услуга „Професионален домоуправител“. С промените в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) този вид дейност получава законова регламентация в чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

Адв. И.М. споделя в искането си до КЗЛД, че практиката на дружеството показва, че във всяка сграда има празни обекти (най-често жилищни обекти), които от години са необитавани, стоят заключени и никой от живущите няма какъвто и да било контакт със собствениците или актуална информация за тях. Липсата на контакт със собствениците е сериозна пречка пред реализацията на правата и изпълнение на задълженията по ЗУЕС по отношение на тези дезинтересирани се от грижата за собствеността си лица.

Често обичайните начини на свързване (разпитване на съседни, изпращане на писмени пратки, оставяне на известия в пощата, залепване на уведомления) с липсващите собственици, ползватели или обитатели не водят до желанния резултат, а именно уведомяването на тези лица за правата и задълженията им по ЗУЕС. По-специализираните средства за индивидуализация и установяване на контакт със собствениците също невинаги водят до идентификацията им. Такива способности например са: справка в публични регистри - Търговски регистър, Регистър Булстат, общински регистри на търговски обекти, изборни

списъци, справка в Служба по вписванията и изискване на преписи от нотариалните актове и др. под. В масовия случай адресите на лицата по акта за собственост съвпадат с въпросния необитаван имот. Вследствие на това дружеството-изпълнител се намира в обективна невъзможност да изпълнява напълно договора си по отношение на липсващите собственици, а оттам - и спрямо цялата етажна собственост. Тази невъзможност е изцяло за негова сметка и основателно води до необходимост от покриване на загубите на касата на съответната етажната собственост при възникнали задължителни разходи - ток, асансьор и др. или пък до необходимост от авансиране на суми по неотложни ремонти и други неблагоприятни за изпълнителя и за етажните собственици последствия.

В сгради, в които липсващите собственици са особено голям брой, възникват и практически проблеми при свикване на Общите събрания, поради липса на кворум. Наистина ЗУЕС предлага редица решения - например представителство на до трима етажни собственици от техен съсед с писмени пълномощни, провеждане на ОС с падащ кворум - по чл. 13, ал. 2 и 3 от ЗУЕС и др. Това обаче във всички случаи води до завишена експлоатация на фирмен ресурс (а също - и личен, от страна на собствениците на обекти) - усилена административна подготовка, повторно свикване на собствениците на следващия ден, което е свързано с трудности при вземане на важни въпроси. Изключително често собствениците се отказват да вземат решения, дори и при спазване на процедурата по ЗУЕС, защото се опасяват, че впоследствие неучастващите в Общите събрания лица биха им потърсили отговорност заради това, че те самите не са се явявали на събранията. А това води до осуетяване на вземането на важни решения по значими въпроси - например по приемане на бюджет; събиране на средства за покриване на разходите за основно обновление и основен ремонт; решаване на наболели междусъседски спорове; дори и невъзможност за организиране и изпълнение на неотложни ремонти (на асансьор, покрив, канализация, рушаща се опасна фасада) и др. под.

На първо място липсата на необходимия кворум при свикване на Общо събрание води до невъзможност за вземане на решения по чл. 17, ал. 2 от ЗУЕС, тъй като за тези решения е необходимо квалифицирано мнозинство.

На следващо място - налице е практическа трудност по справедливо структуриране на бюджета на етажната собственост. Липсващите собственици не внасят вноските си към касата на етажната собственост - нито вноска за покриване на разходите за управление и поддръжка, нито вноската във Фонд Ремонт и Обновяване. При решаване на извършване на неотложен ремонт, основен ремонт, основно обновяване - отново не внасят вноската си. 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. Желателно е преди завеждането на дело на ответника да му се изпрати покана за доброволно изпълнение и да се предупреди, че ако не изпълнява задълженията си, предстои да му бъде потърсена отговорност. Добросъседските отношения изискват такова поведение. Практиката показва, че в 99% от случаите при успешно издирване на липсващите собственици, същите (след като бъдат запознати документално със съответните - Протоколи на ОС, Договор с фирмата-изпълнител, документи по ремонти - договори, фактури и т.н.), заплащат доброволно вноските си; осигуряват достъп до имота си по чл. 6, ал. 1, т. 12 от ЗУЕС; дори започват редовно да посещават общите събрания. Тоест, след като бъдат информирани за правата и задълженията си, собствениците обикновено се съгласяват и започват да ги реализират, съответно - да ги изпълняват доброволно. В този смисъл, към завеждане на гражданско дело за защита на притежанието на етажните собственици, следва да се пристъпва едва след като неизпълняващият собственик ясно и недвусмислено е отказал да изпълни задължението си и то само след като е бил поканен, респ. - не е изпълнил в дадения му срок.

Напоследък, както споменава адв. И.М., се очертава още една съществена трудност, произтичаща от необитавани жилища и липсващите им собственици, за които етажната собственост няма контакти. А именно - невъзможността за много сгради да кандидатстват в националната програма за енергийна ефективност. На първо място следва да се посочи, че за учредяване на сдружение е необходим кворум от най-малко 67 % ид.ч. от общите части, което не представлява голяма практическа трудност. След учредяването на сдружението обаче, съгласно предвиденото в Постановление на МС 18/2015 г. за приемане на национална програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради за условията и реда за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по програмата и за определяне на органите, отговорни за реализацията ѝ, към Заявлението за интерес и финансова помощ следва да се представят Декларации за предоставяне на достъп от всички собственици, включително и тези, които не участват в сдружението. Очевидно е, че за собственик, който не обитава имота си, не ползва гражданските облаги от него (не го отдава под наем), от години не е наглеждал имота си, не се е явил на учредителното събрание на сдружението - няма и как да се представи декларация, подписана от него, че ще предостави достъп за извършване на съответните проучвателни, проектни и ремонти дейности.

Във връзка с гореописаните фактически положения, както и предвид наличието на предвидените в закона основания, адв. И.М. отправя настоящото искане за даване на

разрешение за предоставяне на лични данни, касаещи собственици, ползватели и обитатели на сгради в режим на етажна собственост, от администраторите на тези данни, а именно:

- Столична община и районните ѝ администрации.
- Мобилните оператори.

От името на Ф.М.Д. ЕООД, с ЕИК *****, адв. И.М. отправя настоящото искане за издаване на разрешение за предоставяне на лични данни на собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в сгради - етажна собственост, които имат сключен договор с дружеството. Исканията са в съответствие с нормите на чл. 2, ал. 2 от ЗЗЛД. Исканията са основателни и обработката е допустима предвид разпоредбите на чл. 4 от ЗЗЛД.

Според адв. И.М., налице е условието на чл. 4, ал. 1, т. 3 от ЗЗЛД: обработването е необходимо за изпълнение на задължения по договор, по който физическото лице, за което се отнасят данните, е страна, както и за действия, предхождащи сключването на договор и предприети по негово искане.

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, представлява 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 етажнен 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. В мотивната част на решението е установено, 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.

Във връзка с гореизложеното адв. И.М.:

1. Моли да бъде издадено разрешение на етажните собственици, представлявани от Управителните си съвети, чрез пълномощник Ф.М.Д. ЕООД - лице, на което са възложени правомощията по поддръжка и управление, да изискват, получават и обработват лични данни както следва: Три имена на собственици на самостоятелни обекти в сградата, обект на управление; постоянен адрес; настоящ адрес; имена на съпруг; имена на низходящите и възходящите, както и техните постоянни и настоящи адреси - от Столична община и районните ѝ администрации. Телефонните номера за установяване на контакт със собственици на самостоятелни обекти в сградата, обект на управление; телефонните номера на техните съпрузи, низходящи и възходящи - от мобилните оператори.

2. Моли КЗЛД да издаде разрешение на Ф.М.Д. ЕООД, като лице, извършващо по занятие дейностите по управление и поддръжка на Етажни собственици по смисъла на ЗУЕС, и страна по договорите с Етажните собственици, да изисква, получава и обработва лични данни както следва: Три имена на собственици на самостоятелни обекти в сградата, обект на управление; постоянен адрес; настоящ адрес; имена на съпруг; имена на низходящите и възходящите, както и техните постоянни и настоящи адреси - от Столична община и районните ѝ администрации. Телефонните номера за установяване на контакт със собственици на самостоятелни обекти в сградата, обект на управление; телефонните номера на техните съпрузи, низходящи и възходящи - от мобилните оператори.

3. Моли КЗЛД да издаде становище по допустимостта и основателността на гореизложените искания за издаване на разрешения за обработка на данните съгласно гореизложеното.

Приложени са следните документи:

- Удостоверение за регистрация на администратора
- Инструкция за нивото на защита на личните данни.
- Проект на договор с етажна собственост, съгласно одобрен образец.
- Пълномощно.

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.

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.

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. Поддържането на сградния фонд в добро състояние може да се разглежда и като дейност в обществен интерес, а професионалното сътрудничество на специализирана компания за управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост ще допринесе за преодоляване на множество административни, технически, експертни и др. трудности при осъществяването на поддръжката, с които се сблъскват етажните собственици.

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. Липсата на собственици, които не си плащат вноските, несправедливо води до нуждата живущите да гласуват и плащат по-високи вноски за покриване разходите за поддръжка и управление, както и за ремонти по сградата. Липсата на декларация за предоставяне на достъп осуетява срочната възможност (до края на 2016-та година) да се кандидатства по националната програма за енергийна ефективност на многофамилните сгради. 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 подобен случай може да се приеме, че е налице и условието на чл. 4. ал. 1. т. 7 от ЗЗЛД - обработването е необходимо за реализиране на законните интереси на лицата, на които се разкриват данните. Дейностите са насочени към запазване в добро състояние и поддържане на общите части, от които етажният собственик притежава съответната идеална част, безспорно са в интерес на всички етажни собственици.

Ф.М.Д. ЕООД - като лице, на което са възложени правомощията на Управителните съвети на етажни собственици (съгласно Решение на общото събрание на собствениците на всяка сграда), 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, документи за подадено уведомление по чл. 46Б до компетентната районна администрация, изрично пълномощно от Управителен съвет и др.

Във връзка с горното и на основание чл. 10, ал. 1, т. 4 от Закона за защита на личните данни, Комисията за защита на лични данни изразява следното

СТАНОВИЩЕ:

Предоставянето на данните следва да става при предварително прилагане към заявлението на достатъчно доказателства за правния интерес и за обоснована нужда от въпросните данни. Столична община може да предостави на етажните собственици, представлявани от управителните си съвети, чрез пълномощника Ф.М.Д. 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, на основание чл. 4, ал. 1, т. 7 от Закона за защита на личните данни, във връзка с чл. 106, ал. 1, т. 1 от Закона за гражданската регистрация.

Предоставяне на допълнителни данни за собствениците, включително на телефонни номера от доставчици на телекомуникационни услуги, 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/