

# Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – konsekwencje jego braku i wadliwości

Minęły już blisko dwa lata odkąd świadectwa charakterystyki energetycznej, potocznie zwane świadectwami (certyfikatami) energetycznymi, zaistniały w polskich przepisach i odkąd stworzyły na polskim rynku budowlanym nowe standardy. Narzucone dyrektywą 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. U. UE L 1 z 04.01.2003, str. 65-71), zaistniały w polskim prawie budowlanym po jego nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 19 września 2007 roku (Dz.U.07.191.1373), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku. Od tego czasu przepisy je regulujące zdążyły już ulec niewielkiej nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 roku (Dz.U. 2009.161.1279), która w znacznej części weszła w życie z dniem 15 października 2010 roku („Ustawa”).<sup>1</sup>

Każdy zainteresowany, z własnej woli bądź z przymusu, zdążył się już dowiedzieć, że świadectwo charakterystyki energetycznej jest dokumentem wydawanym wyłącznie przez uprawnionych do tego specjalistów, wskazującym wielkość zapotrzebowania energii niezbędnej do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem danego budynku. Wielkość zapotrzebowania na energię ocenia się według stałych cech budynku, tj. jego przeznaczenia, standardu, lokalizacji oraz przede wszystkim uwarunkowań technicznych i istniejących w nim systemów instalacyjnych. Charakterystyka energetyczna jest zbiorem danych wskazujących na ilość zapotrzebowania energii wykorzystywanej na cele grzewcze, ciepłej wody, klimatyzacji czy oświetlenia. Jeżeli powyższe wskaźniki dowiodą, iż dany budynek nie spełnia wymogów prawa budowlanego pod kątem energooszczędności, wystawiający świadectwo

zawrze w nim swoje sugestie co do możliwości do realizacji robót budowlanych mogących poprawić pod względem opłacalności charakterystykę energetyczną budynku.

## Główne obowiązki związane z wprowadzeniem świadectw charakterystyki energetycznej

Obowiązek dysponowania świadectwem energetycznym dotyczy zasadniczo każdego nowo powstałego budynku oddawanego do użytku. Rozciągnięto go jednak również na już istniejące budynki, lokale mieszkalne oraz części budynków stanowiące samodzielną całość techniczno-użytkową, podlegające zbyciu lub wynajmowi, a także w sytuacji, gdy w wyniku przebudowy lub remontu uległa zmianie ich dotychczasowa charakterystyka energetyczna. Jak wynika z powyższego, wymóg posiadania świadectwa dotyczy właściwie większości (nieliczne wyjątki wskazuje art. 5 ust. 4 lit. (b) in fine oraz ust. 7 Ustawy) budynków czy pomieszczeń będących przedmiotem codziennego użytku bez względu na to, czy służą celom zawodowym czy mieszkalnym.

W przypadku budynków, których realizacja dobiegła końca, inwestor ma obowiązek dołączenia kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku już do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Niedopełnienie tego obowiązku może rodzić konsekwencje w postaci zgłoszenia sprzeciwu organu co do możliwości rozpoczęcia użytkowania danego budynku bądź nawet odmowy udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

W odniesieniu do obiektów już istniejących i użytkowanych będących przedmiotem zbycia lub najmu, właściciele budynków mają obowiązek zapewnienia sporządzenia świadectwa energetycznego budynku w przypadku upływu jego 10-letniego terminu ważności, a także, gdy na skutek przebudowy lub remontu charakterystyka energetyczna budynku uległa zmianie. Nowelizacją przepisów o świadectwach energetycznych z dnia 15 października 2010 roku zniesiono dobrowolność po stronie zbywcy i wynajmującego istniejącego już budynku lub lokalu co do udostępniania świadectwa charakterystyki energetycznej (uchylony art. 63a). Zgodnie z obecnym brzmieniem przepisów, zbywca przekazuje nabywcy, a wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej. Mimo zniesienia dobrowolności w tym zakresie, ustawa nie nakłada żadnych sankcji w przypadku

niedotrzymania tych obowiązków i nie czyni przez to niemożliwym zawarcie umowy sprzedaży czy najmu. W praktyce to strony danej umowy decydują, czy brak świadectwa energetycznego budynku stanowi dla nich przeszkodę w związaniu się umową.

## Źle sporządzone świadectwo

Swego rodzaju gwarantem dla poprawnego i rzetelnego sporządzenia świadectwa energetycznego są nałożone na osoby je sporządzające obowiązki wskazane w art. 52 ust. 1 Ustawy, tj. obok wykonywania wszelkich czynności z należytą starannością z uwzględnieniem w szczególności rozwoju wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa, także obowiązek zawarcia przez te osoby umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzeniem świadectwa charakterystyki energetycznej. Konsekwencje niewykonania bądź nienależytego wykonania świadectwa mogą okazać się bardzo dotkliwe dla inwestora, zbywcy czy wynajmującego dany obiekt. Powyższe pozostaje w ścisłym związku z przepisem, w świetle którego świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady. W takim stanie rzeczy kontrahent może od umowy odstąpić albo żądać obni-

<sup>1</sup> Art. 5 ust. 4a, 52 ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku (Dz.U. 2009.161.1279) weszły w życie z dniem 31 grudnia 2009 roku.

żenia ceny. Jedynym sposobem uniknięcia powyższych konsekwencji jest niezwłoczne usunięcie wady, co w przypadku sporządzenia nieprawdziwego świadectwa energetycznego mogłoby wiązać się z koniecznością odpowiedniego dostosowania parametrów technicznych budynku czy lokalu i pociągać za sobą nieprzewidziane koszty. Ustalenia zakresu odpowiedzialności, rozmiaru szkody i jej wpływu na zawartą umowę, a także roz-

czeń z tego płynących nie można dokonać szablono-wo i byłyby one zapewne indywidualne dla każdego konkretnego przypadku. Stosunkowo krótki okres obowiązywania przepisów o świadectwach energetycznych nie stworzył zaś jeszcze okazji, ażeby powyższe problemy mogło rozwinąć orzecznictwo polskich sądów. Nie zmienia to jednak faktu, iż oszczędność energii, bowiem m.in. temu celowi służyło wprowadzenie świadectw

energetycznych budynków, zapewni tylko i wyłącznie sporządzenie charakterystyki energetycznej budynku, jak najbardziej zbliżonej do stanu rzeczywistego.

*Katarzyna Sasiak  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski i  
Wspólnicy sp. k.*

R E K L A M A