



Rejent * rok 18 * nr 10(210)
październik 2008 r.

Polemiki i refleksje

Czy potrzebne jest świadectwo energetyczne?

Od 1 stycznia 2009 r. budynki oddawane do użytkowania oraz wprowadzane do obrotu prawnego powinny posiadać świadectwa energetyczne¹. Coraz więcej notariuszy jest zaniepokojonych tym, że na podstawie obecnie obowiązujących przepisów² nie jest jasne, czy brak świadectwa energetycznego uniemożliwia zbycie budynku na rynku wtórnym w przypadku, gdy kupujący nie żąda jego przedstawienia. Ustawa – Prawo budowlane, w tej kwestii nie jest precyzyjna i nie do końca jest oczywiste, kiedy świadectwo będzie bezwzględnie wymagane³. Nie ma jednak żadnych wątpliwości, że świadectwo energetyczne będzie konieczne w przypadku nowych budynków oddawanych do użytkowania. Takiego wymogu do tej pory nie było. Natomiast od 2009 r., zgodnie

¹ Szacuje się, że w 2009 r. potrzebnych będzie około miliona świadectw energetycznych, czyli średnio miesięcznie ponad 80.000, a grupa osób uprawnionych do ich wykończenia jest niewielka.

² Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 191, poz. 1373), zwana dalej: u.p.b.

³ Eksperti spierają się jednak, co to oznacza w praktyce. Z przepisu tego wynika, że sprzedaż mieszkania lub budynku bez świadectwa nie będzie możliwa. dyrektywa Unii i ustawa jasno wskazują, że obowiązek posiadania świadectw energetycznych będzie konieczny w przypadku wprowadzania budynku do obrotu oraz oddawania go do użytkowania. Niektórzy eksperci twierdzą jednak, że to jedynie od woli nabywcy będzie zależało, czy świadectwo energetyczne będzie potrzebne do sprzedania mieszkania.

ze znowelizowanym prawem budowlanym, będącym implementacją dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. Nr 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.Urz. UE L 1 z 4 stycznia 2003 r. s. 65-71; wydanie polskie: Dz.Urz. UE, Polskie Wydanie Specjalne, rozdział 12, tom 2, str. 168) – każdy budynek (z nielicznymi wyjątkami⁴) oddawany do użytkowania lub zbywany (a nawet wynajmowany) będzie musiał posiadać świadectwo energetyczne wydawane przez uprawnionego specjalistę.

Zgodnie z tym znowelizowanym prawem budowlanym:

„1. W przypadku umów, na podstawie których następuje:

1) przeniesienie własności budynku, lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do tego lokalu, lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową albo

2) przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową ustalenia charakterystyki energetycznej.

2. Najemcy budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej całość samodzielną techniczno-użytkową powinno być udostępnione odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową ustalenia charakterystyki energetycznej.”

W tej sytuacji warto postawić pytanie, czy jeżeli nabywca zażąda przedstawienia mu świadectwa, to zbywca będzie miał taki obowiązek a bez jego spełnienia nie będzie można sprzedać mieszkania. Jeżeli jednak nabywca takiego żądania nie zgłosi, to czy sprzedaż mieszkania będzie możliwa także bez świadectwa⁵.

⁴ Dotyczy to budynków zabytkowych, przewidzianych do użytkowania czasowego nie dłużej niż dwa lata, budynków kultu religijnego, wolno stojących do 50 m², niemieszkalnych do produkcji rolnej, przemysłowych oraz gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię do 50 kWh/mkw./rok.

⁵ Wynika to z faktu, że znowelizowane prawo budowlane nie wprowadza sankcji za nieposiadanie świadectwa energetycznego, np. w postaci nieważności czynności prawnej.

Może warto wiedzieć, że Polska miała już w 2006 r. dostosować odpowiednie przepisy w tym względzie, lecz tego nie uczyniła. Natomiast poprosiła Brukselę o trzyletnią zwłokę, by opracować stosowne przepisy, wykształcić specjalistów, którzy wystawialiby takie świadectwa energetyczne. Mieliśmy więc dodatkowy czas na to, by przygotować odpowiednie przepisy, a także podjąć określone działania merytoryczno-szkoleniowe. Promotorem tych zmian zostało Ministerstwo Infrastruktury, w gestii którego znajdują się także prace legislacyjne w zakresie prawa budowlanego. To ono dokonało nowelizacji przepisów tego prawa, lecz – jak twierdzą fachowcy – w sposób nieprzemysłany. Jako dowód podają, że świadectwa energetyczne będą wydawać wyłącznie osoby z wykształceniem magisterskim oraz projektanci budowlani, ale nie inżynierowie budownictwa, którzy mają największą wiedzę i doświadczenie w tej branży. Nie jest wiadomo, ile takich osób jest potrzebnych na naszym rynku obrotu nieruchomościami, czy miejscem wykonywania przez nich tych usług mają być agencje obrotu nieruchomościami czy też zarejestrowana – własna działalność gospodarcza, w formie np. kancelarii audytu energetycznego. Zostały jednak ustalone procedury zdobywania tego typu kwalifikacji, chociaż jeszcze kursy na sporządzanie świadectw energetycznych nie ruszyły z powodu braku opracowania metody obliczania charakterystyki energetycznej budynku⁶. Jak twierdzą fachowcy, problematyka ta jest „niezmiernie skomplikowana”. Ustalona też została cena za wydanie takiego świadectwa, która wynosi od 500 zł do 1500 zł. Podobno ma być ona uzależniona od tego, ile lat liczy sobie dany budynek. Niezbędne więc będzie precyzyjne określenie wieku danej nieruchomości, dokonanie niezbędnych analiz technicznych, sięgnięcie do dokumentacji prawnej i archiwalnej, co niezmiernie wydłuży tą procedurę.

Tego typu sankcja była przewidziana w nowelizacji kodeksu cywilnego, która była opracowywana łącznie z nowelizacją ustawy – Prawo budowlane. Nie została ona jednak przyjęta. Politycy PiS przyznają nieoficjalnie, że wynikało to z faktu, iż ustawa była przyjmowana w ostatniej chwili, tuż przed rozwiązaniem poprzedniego Sejmu, i dlatego nowelizacja kodeksu cywilnego nie była możliwa. Zgodnie bowiem z Regulaminem Sejmu nowelizacje kodeksów dokonywane są w innej – dłuższej procedurze.

⁶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienie do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz.U. Nr 17, poz. 104).

Bez ryzyka pomyłki można stwierdzić, że cena ta rzadko ona będzie wynosić dolną stawkę, a najczęściej jej granica będzie maksymalna. A co w przypadku, gdy kwota 1500 zł okaże się niewystarczająca na pokrycie kosztów sporządzenia świadectwa energetycznego? Czy będzie można ją odpowiednio skalkulować na podstawie kosztorysów, rachunków itp. dokumentów – to poważna wątpliwość. Koszty sporządzenia takiego świadectwa najczęściej obciążą sprzedającego, ale też nie jest wykluczone, że w praktyce spadną również na kupującego. Termin oczekiwania na takie świadectwo nie może przekroczyć pół roku. Co – jak można przypuszczać – będzie regułą, a nie wyjątkiem od tej zasady. Nasuwa się też pytanie, kto procedurę sporządzania i wydawania świadectw energetycznych będzie kontrolował, czy resort infrastruktury, czy jakieś inne służby, a może jest to pole do działania dla odrębnej korporacji?

Pytania w tej kwestii można mnożyć. A przecież nieprawidłowości, jakie się pojawią, będą miały istotny wpływ na bezpieczeństwo obrotu prawnego. Czy zdegradują akt notarialny, czy go wzmocnią – to pytanie, które warto zadać już teraz, zanim pojawią się pierwsi niezadowoleni ze sprzedaży (wynajmu) mieszkań dokonanych w formie aktu notarialnego.

Czy nie warto zatem zainteresować się tym wymogiem prawnym z punktu widzenia notariuszy, czy też należy czekać, jak ukształtuje się praktyka notarialna. Może zatem skorzystać z doświadczeń notariuszy z Unii Europejskiej, tam gdzie obowiązują świadectwa energetyczne przy tego typu transakcjach prawnych.

Przecież wprowadzenie obowiązku posiadania świadectwa energetycznego nie jest żadnym novum. Taki wymóg – od dawna – obowiązuje w niemalże wszystkich państwach Unii Europejskiej. Najczęściej ich wprowadzanie wiązało się ze sporym spadkiem cen nieruchomości, szczególnie tych, które nie spełniały ekologicznych standardów. One bowiem powodowały, że świadectwa te należą do tzw. „zielonej” grupy certyfikatów, czyli takich, w których ochrona środowiska naturalnego człowieka stanowi wyraźny priorytet.

Co więcej, tego typu rozwiązanie Unii Europejskiej poszło w kierunku stworzenia każdemu obywatelowi możliwości sprawdzenia, czy kosztowne będzie utrzymanie domu (lub mieszkania) ze względu na koszt energetyczny, który, jak wiadomo, jest znaczny w eksploatacji każdego budynku.

W Niemczech od lipca 2008 r. obowiązuje prawo wymuszające konieczność posiadania świadectw energetycznych, co – jak twierdzą fachowcy – spowodowało trzęsienie ziemi na rynku obrotu nieruchomości. Sporo straciły te domy i mieszkania, które miały najgorsze wyniki audytów energetycznych.

W Danii dyrektywa unijna w tej sprawie została wprowadzona w kwietniu 2006 r., nie powodując popłochu wśród zainteresowanych. Wprost przeciwnie, była to okazja do rozpoczęcia wielu kampanii promocyjnych, reklamowych i informacyjnych. Wzrosła świadomość społeczna na temat wykorzystywania odnawialnych źródeł energii oraz oszczędnego z niej korzystania.

W Wielkiej Brytanii świadectwa energetyczne wprowadzono w kwietniu 2008 r., trafiając na opór opinii społecznej, która jest sceptycznie nastawiona do pomysłów Brukseli. Większego wysiłku wymagało od rządu znowelizowanie prawa budowlanego, które przyniosło jednak efekty w postaci ustalenia ostrych kryteriów emisji dwutlenku węgla i zmniejszenia użycia energii.

W Holandii już w 2006 r. poprzez skuteczną kampanię medialną udało się zachęcić społeczeństwo do występowania o świadectwa energetyczne.

Jak będzie u nas, to pytanie, na które warto próbować już teraz sobie odpowiedzieć. Czy środowisko notarialne jest do tego przygotowane? Śmiem twierdzić, że nie ma ono większego pojęcia, o czym jest mowa. Chociaż muszę też przyznać, że w rozmowach z notariuszami odczuwa się zainteresowanie tym tematem, wręcz zaniepokojenie, jak zareaguje rynek obrotu nieruchomościami. Brak świadectwa energetycznego może dotknąć każdego kupującego mieszkanie lub budynek od 2009 r., gdyż transakcja ta nie będzie odpowiadać standardom prawa unijnego.

Dla notariuszy ważne jest pytanie, czy brak świadectwa energetycznego uniemożliwia sporządzenie aktu notarialnego, czy tylko go osłabia. Duże wątpliwości budzi także to, jak powinien zachować się notariusz, w sytuacji gdy żadna ze stron umowy sprzedaży mieszkania w ogóle nie wspomni o świadectwie energetycznym. Do niedawna rodziło się pytanie, kto ma na te pytania odpowiedzieć – czy sami notariusze, czy też Ministerstwo Infrastruktury, które 25 sierpnia 2008 na stronie Minister-

stwa Infrastruktury opracowało nowy **projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane***.

W projekcie tym w art. 5 u.p.b. zmienia się brzmienie ustępu 4 oraz dodaje ustępy 4a-4e. W skrócie zmiana ta **nakłada na zbywcę – przy zawieraniu umowy zbycia – obowiązek** przekazania nabywcy świadectwa energetycznego, a **notariusz jest zobowiązany** fakt wykonania tego obowiązku potwierdzić w treści aktu notarialnego. Jest więc wyraźne wskazanie powinności spoczywającej na zbywcy, a także zachowania się notariusza w tej sytuacji prawnej.

Jeżeli zatem Ministerstwo Infrastruktury wprowadzi taką nowelizację ustawy – Prawo budowlane, to wówczas jasno określi, jakie są konsekwencje sprzedaży mieszkania bez świadectwa energetycznego. Nałożenie obowiązku potwierdzenia tego dokumentu przez notariusza w akcie notarialnym stanie się nową jego powinnością, o której będzie musiał wiedzieć. Nie ma co do tego wątpliwości, że to Ministerstwo Infrastruktury jest „legislatorem” tej regulacji prawnej. Dotychczasowy stan niepewności prawnej nie jest dobrym sprawdzianem dla żadnego ustawodawcy. Podważa bowiem prestiż prawa, obniża jego wiarygodność i zaufanie do instytucji prawnych oraz osób stosujących to prawo.

Niezależnie od tego sensownym wydaje się, by rozważyć projekt, przygotowanie i przeprowadzenie cyklu szkoleniowego z tego zakresu w Izbach Notarialnych. A może przydałoby się zajęcie stanowiska w tej sprawie przez Krajową Radę Notarialną, by nie być zaskoczonym skutkami prawnymi wynikającymi z pomijania tego wymogu prawnego. Nawet jeżeli opóźni się proces wydawania świadectw energetycznych, a to wydaje się pewne, to akcja edukacyjna w tym zakresie uczuli notariuszy na problem, który się niebawem pojawi. Świadectwa energetyczne od 1 stycznia 2009 r. będą niezbędne przy umowach sprzedaży i wynajmu nieruchomości i do tego wymogu formalnego polscy notariusze winni się przygotować, a co najmniej o tym wiedzieć.

Jerzy Jacyszyn

* Ministerstwo Infrastruktury w osobie wiceministra Olgierda Dziekońskiego zapewniło ostatnio (koniec października), że resort ostatecznie wycofał się z tego pomysłu, by nie utrudniać życia obywatelom. W nowelizacji nie będzie więc wprowadzonego wymogu, że istnieje obowiązek załączenia świadectwa energetycznego do aktu notarialnego. O tym ma zdecydować rynek, a nie przymus administracyjny.