

Marek Szydło

Świadectwa charakterystyki energetycznej oraz ich rola przy dokonywaniu czynności prawnych mających za przedmiot budynki lub lokale

1. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane¹ wprowadziła do polskiego porządku prawnego instytucję „świadectw charakterystyki energetycznej”. Świadectwo takie polski ustawodawca kształtuje jako dokument, który ma odzwierciedlać (określać) charakterystykę energetyczną poszczególnych budynków, części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową lub lokali mieszkalnych. Sama przy tym charakterystyka energetyczna (którą ma opisywać świadectwo) jest to stosowny skwantyfikowany parametr, który określa wielkość energii wyrażoną w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku².

Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji świadectw charakterystyki energetycznej jest wynikiem implementacji dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków³. Dyrektywa ta stanowi, że „świadectwo charakterystyki energetycznej budynku” jest to „świadectwo uznawane przez Państwo Członkowskie lub osobę prawną wyznaczoną przez to państwo, zawierające charakterystykę energetyczną

¹ Dz.U. Nr 191, poz. 1373.

² Zob. art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) – dalej: pr. bud.

³ Dz.Urz. z 2003 r. WE L 1/65.

budynku obliczoną zgodnie z metodologią opartą na ogólnych ramach podanych w Załączniku” (art. 2 pkt 3 dyrektywy). Natomiast „charakterystyka energetyczna budynku” jest to „wartość energii zużywanej rzeczywiście lub szacowanej do spełnienia różnych potrzeb związanych ze znormalizowanym użytkowaniem budynku, która może obejmować m.in. ogrzewanie, ciepłą wodę, chłodzenie, wentylację i oświetlenie. Wartość ta może być odzwierciedlona w jednym lub większej ilości wskaźników numerycznych, które zostały obliczone z uwzględnieniem izolacji, charakterystyki technicznej i instalacyjnej, projektu i usytuowania w relacji do aspektów klimatycznych, wystawienia na słońce i wpływu konstrukcji sąsiadujących, wytwarzania energii własnej i innych czynników, włącznie z klimatem wewnętrznym, mających wpływ na zapotrzebowanie na energię” (art. 2 pkt 2 dyrektywy).

2. Zgodnie z przepisami dyrektywy 2002/91/WE opracowanie świadectw charakterystyki energetycznej ma być każdorazowo dziełem wykwalifikowanych i/lub akredytowanych ekspertów, którzy swoją działalność mają wykonywać w sposób niezależny, bez względu na to, czy działają jako samodzielni fachowcy, czy też są zatrudnieni w publicznych lub prywatnych jednostkach (art. 10). W tym kontekście polski prawodawca określił kwalifikacje, jakie musi posiadać osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej (art. 5 ust. 8 pr. bud.), a także wskazał sposób uzyskiwania, potwierdzania oraz dokumentowania tych kwalifikacji (art. 5 ust. 9, 11-15 pr. bud.).

Z przepisów dyrektywy 2002/91/WE wynika przy tym, że sporządzone przez eksperta świadectwo powinno być – przy wznoszeniu, sprzedaży lub wynajmie budynków – udostępniane właścicielowi lub przez właściciela przyszłemu kupującemu lub najemcy, niezależnie od sytuacji, jaka mogłaby mieć miejsce (art. 7 ust. 1). Implementując to rozwiązanie polski prawodawca przesądził, że: „Z zastrzeżeniem ust. 7, dla każdego budynku oddawanego do użytkowania oraz budynku podlegającego zbyciu lub wynajmowi powinna być ustalona, w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, jego charakterystyka energetyczna” (art. 5 ust. 3 *in principio* pr. bud.). W określonych sytuacjach świadectwo charakterystyki energetycznej powinno być sporządzone dla obiektów budowlanych mniejszych niż budynek. Mianowicie: „W przypadku budynku z lokalami mieszkalnymi lub częściami budynku stanowiącymi samodzielną

całość techniczno-użytkową, przed wydaniem lokalu mieszkalnego lub takiej części budynku osobie trzeciej, sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego lub części budynku” (art. 5 ust. 4 pr. bud.).

Równocześnie art. 63a ust. 1 pr. bud. stanowi, że: „Nabywcy budynku lub lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku lub lokalu ustalenia jego charakterystyki energetycznej”. Z kolei zgodnie z art. 63a ust. 2 pr. bud.: „Najemcy budynku lub lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli przepisy ustawy wymagają dla tego budynku lub lokalu ustalenia jego charakterystyki energetycznej”.

3. a) Z przywołanych powyżej przepisów prawa budowlanego wynika następująca sekwencja działań związanych ze sporządzeniem, przekazywaniem oraz posługiwaniem się świadectwami charakterystyki energetycznej. W pierwszym rzędzie, jeszcze przed przystąpieniem do użytkowania danego budynku, a więc jeszcze w czasie trwania procesu budowlanego, właściciel budynku lub też inwestor powinien zwrócić się do osoby uprawnionej do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, aby ta dokonała stosownych pomiarów i wystawiła dla danego budynku wymagane świadectwo. Wystawienie tego świadectwa powinno nastąpić zanim jeszcze inwestor zawiadomi właściwy organ o zakończeniu budowy lub też zanim wystąpi do właściwego organu o pozwolenie na użytkowanie (w trybie art. 54 i nast. pr. bud.). Przesądza o tym zarówno literalne brzmienie art. 5 ust. 3 pr. bud., z którego wynika, że w momencie, gdy dany budynek jest oddawany do użytkowania, jego świadectwo charakterystyki energetycznej już „powinno być ustalone”, jak też treść art. 57 ust. 1 pkt 7 pr. bud., zgodnie z którym kopia świadectwa jest jednym z dokumentów dołączanych do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Jeżeli natomiast dany budynek był oddawany do użytkowania w przeszłości, w okresie zanim jeszcze prawodawca wprowadził obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, to wówczas zagadnienie sporządzenia świadectwa dla tego budynku wystąpi jedynie

w razie, gdy budynek ten będzie następnie „podlegał zbyciu lub wynajmowi”.

b) Jeżeli w danym budynku znajdują się określone części stanowiące samodzielną całość techniczno-użytkową lub lokale, to wówczas, niezależnie od sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla całego budynku, powinno być również sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej dla tej części budynku lub dla lokalu.

Literalne brzmienie art. 5 ust. 4 pr. bud. wskazuje, że w przypadku sporządzania świadectwa dla części budynku lub lokalu jego sporządzenie nie musi bynajmniej nastąpić przed dokonaniem samej czynności prawnej mającej za przedmiot część budynku lub lokal (a w wyniku której to czynności nastąpi rozporządzenie częścią budynku lub lokalem na rzecz osoby trzeciej).

4. Samo świadectwo charakterystyki energetycznej może być uznane za swoisty dokument urzędowy. Swoistość tego dokumentu polega na tym, że – w przeciwieństwie do typowych dokumentów urzędowych – nie jest on wydawany przez właściwy organ państwa w zakresie przysługujących mu kompetencji, lecz jest wystawiany przez określone osoby fizyczne, których działalność podlega wszakże określonej administracyjnoprawnej reglamentacji. Należy przy tym podkreślić, że świadectwo charakterystyki energetycznej nie jest zaświadczeniem w rozumieniu art. 217 i nast. k.p.a.

W swojej treści nie zawiera ono żadnego oświadczenia woli, lecz co najwyżej oświadczenie wiedzy – mianowicie, upoważniona osoba sporządzająca świadectwo określa w nim wielkość energii niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu. Wystawione już przez upoważnioną osobę (i zawierające stosowne oświadczenie wiedzy) świadectwo charakterystyki energetycznej staje się przedmiotem własności właściciela budynku lub lokalu (dla którego go wystawiono).

Również w momencie, w którym świadectwo jest przekazywane przez właściciela budynku, części budynku lub lokalu osobie trzeciej (nabywcy, najemcy), powinno być ono traktowane jako określone oświadczenie wiedzy, przy czym wówczas jest to określone oświadczenie wiedzy ze strony właściciela budynku (jego części) lub lokalu, poprzez które informuje on osobę trzecią (nabywcę lub najemcę) o wielkości energii nie-

zbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu.

5. Wprowadzając instytucję świadectwa charakterystyki energetycznej, prawodawca nie dokonał bynajmniej zmodyfikowania ustawowych elementów stanu faktycznego czynności prawnej sprzedaży lub najmu, których przedmiotem jest budynek, jego część lub lokal. Jeżeli przyjmiemy, że czynność prawna jest to stan faktyczny, w skład którego wchodzi co najmniej jedno oświadczenie woli (stanowiące uzewnętrzną decyzję podmiotu prawa cywilnego wywołania określonych skutków cywilnoprawnych) i z którym to stanem ustawa wiąże skutki prawne wyrażone w tym oświadczeniu, a także skutki prawne tym oświadczeniem nieobjęte, lecz wynikające z ustawy, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów⁴, to wówczas należałoby stwierdzić, że czynność „udostępnienia” świadectwa charakterystyki energetycznej nabywcy lub najemcy (o której to czynności mówi art. 63a pr. bud.) nie mieści się w stanie faktycznym czynności prawnej sprzedaży czy też najmu. Obie te ostatnio wymienione czynności prawne mają charakter konsensualny i do ich dokonania w pełni wystarczające jest złożenie przez strony niewadliwych oświadczeń woli. W przypadku umowy sprzedaży w składanym przez siebie oświadczeniu woli sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę (art. 535 k.c.). W takim układzie wydanie rzeczy nabywcy nie stanowi elementu stanu faktycznego czynności prawnej, lecz jest to raczej skutek danej czynności prawnej – w tym przypadku jest to skutek określony przez strony w samym oświadczeniu woli oraz doprecyzowany niektórymi przepisami ustawowymi (zob. np. art. 546 k.c.). Podobnie też takim skutkiem czynności prawnej sprzedaży budynku (jego części) lub lokalu – skutkiem określonym w ustawie (tj. w pr. bud.) – jest obowiązek udostępnienia przez sprzedawcę nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej.

Analogicznie rzecz wygląda w przypadku umowy najmu – tutaj elementem konstytutywnym czynności prawnej są oświadczenia woli stron,

⁴ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 237.

w których wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). Samo wydanie przedmiotu najmu najemcy nie jest elementem czynności prawnej, lecz jej skutkiem, określonym przez strony w umowie i doprecyzowanym w przepisach ustawy (zob. art. 662 § 1 k.c.). Skutkiem zawarcia umowy najmu budynku (jego części) lub lokalu jest też obowiązek udostępnienia przez wynajmującego najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że w przepisach ustawy – Prawo budowlane prawodawca bynajmniej nie wymaga od stron zawierających umowę sprzedaży lub najmu budynku (jego części) lub lokalu, aby te w jej treści (czyli w treści składanych przez siebie oświadczeń woli) uzgadniały ten parametr, który jest treścią świadectwa charakterystyki energetycznej (czyli wielkość energii niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu). Rzecz jasna, w ramach przysługującej stronom swobody umów mogą one uzgodnić w treści umowy, że będący przedmiotem danej czynności prawnej budynek lub lokal powinien się charakteryzować określoną wielkością energii, która jest niezbędna do zaspokajania różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu (będzie to wtedy element w postaci *naturalia* lub *accidentalialia negotii*). Niemniej jednak wprowadzanie do treści umowy (obejmowanie przez strony treścią oświadczeń woli) takiego właśnie postanowienia nie jest wcale konieczne i nie stanowi bynajmniej niezbędnego (konstytutywnego) składnika treści czynności prawnej. Przepisy ustawy – Prawo budowlane w kwestii tej całkowicie milczą.

Ustawa – Prawo budowlane wymaga jedynie „udostępnienia” nabywcy lub najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej. W takim układzie ów skutek w postaci obowiązku udostępnienia przez sprzedawcę lub wynajmującego drugiej stronie umowy świadectwa charakterystyki energetycznej mógłby być porównany (i postawiony na jednej płaszczyźnie) z obowiązkiem, o którym mówi art. 546 § 1 zd. 1 k.c. Ten ostatni przepis stanowi, że: „Sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej oraz wydać posiadane przez siebie dokumenty, które jej dotyczą”. W istocie bowiem świadectwo charakterystyki energetycznej jest jednym

z takich dokumentów, które dotyczą sprzedanej rzeczy (tj. budynku, jego części lub lokalu) i które informują o pewnych okolicznościach mających związek z używaniem tej rzeczy. W doktrynie zauważa się, że obowiązek udzielania informacji o stosunkach faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej oznacza powinność notyfikowania przez sprzedawcę nabywcy o sposobie konserwacji, obsługi, o używaniu rzeczy itp. Ogólnie rzecz biorąc, chodzi tutaj o poinformowanie nabywcy o wszelkich okolicznościach (stosunkach) wpływających na korzystanie z rzeczy i dotyczących bezpośrednio jej substancji. Wszystkie te informacje mogą być przy tym udzielane nabywcy w formie pisemnej⁵. Z kolei wśród „dokumentów dotyczących rzeczy” (w rozumieniu art. 546 § 1 zd. 1 k.c.) znajdują się m. in. certyfikaty, atesty oraz dokumentacja budowlana budynku⁶.

W takim układzie nie ulega wątpliwości, że jednym z takich dokumentów dotyczących rzeczy sprzedanej (zbliżonym swoim charakterem do certyfikatu czy atestu i będącym zresztą – z mocy przepisów ustawy – Prawo budowlane – jednym z elementów dokumentacji budowlanej, zob. art. 57 ust. 1 pkt 7 tej ustawy), zawierającym informacje na temat substancji rzeczy sprzedanej, jest świadectwo charakterystyki energetycznej.

Raz jeszcze zatem należałoby stwierdzić, że obowiązek udostępnienia nabywcy lub najemcy budynku lub lokalu świadectwa charakterystyki energetycznej nie jest treścią samej czynności prawnej sprzedaży lub najmu (nie musi być objęty oświadczeniem woli stron), lecz jest jedynie skutkiem czynności prawnej sprzedaży lub najmu budynku lub lokalu, wynikającym z ustawy. W tym kontekście wypada zresztą zauważyć, że w doktrynie prawa cywilnego bardzo mocno odróżnia się od siebie, z jednej strony, treść czynności prawnej, czyli zawarte w oświadczeniu woli postanowienia określające skutki dokonywanej czynności⁷, od – z drugiej strony – skutków danej czynności prawnej, które wynikają nie

⁵ Cz. Żuławska, [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia: *Zobowiązania*, t. II, Warszawa 1999, s. 22; J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 938-939.

⁶ Cz. Żuławska, [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, *Komentarz...*, s. 22.

⁷ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej...*, s. 290.

z treści oświadczenia woli stron, lecz z ustawy, zasad współzycia społecznego czy ustalonych zwyczajów. Te ostatnio wymienione skutki prawne danej czynności (a więc wynikające m.in. z ustawy i nieobjęte pojęciem treści czynności prawnej) składają się na treść danego stosunku prawnego⁸. Podobne stanowisko prezentuje też judykatura („Treść czynności prawnej odnosi się do treści złożonych oświadczeń woli, które konstytuują czynność prawną. Innymi słowy, treść czynności prawnej stanowi istotny element kreujący czynność prawną, w której znajdują wyraz wyłącznie same decyzje uczestników czynności prawnej. Należy przy tym zauważyć, że w art. 56 k.c. wyraźnie odróżnia się skutki czynności prawnej wyrażone w niej samej, a więc w oświadczeniach woli, od innych następstw, które w sumie wyrażają treść stosunku prawnego”⁹). Biorąc powyższe pod uwagę, należałoby stwierdzić, że wydanie nabywcy lub najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej i poinformowanie go w ten sposób o pewnych stosunkach faktycznych dotyczących budynku lub lokalu nie ma nic wspólnego z treścią samej czynności prawnej (sprzedaży lub najmu) jako takiej. Jest to tylko skutek tej czynności, wynikający z ustawy (tj. z prawa budowlanego) i składający się na treść wiążącego strony stosunku prawnego.

W razie niewydania (nieudostępnienia) nabywcy lub najemcy budynku lub lokalu świadectwa charakterystyki energetycznej wchodzi w grę odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Taką właśnie sankcję przyjmuje się dość powszechnie jako następstwo niewykonania obowiązku sprzedawcy w postaci powinności wydania nabywcy dokumentów związanych z rzeczą oraz poinformowania go o stosunkach faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej¹⁰. W szczególnych (kwalifikowanych) przypadkach dopuszcza się także w tym zakresie odpowiedzialność deliktową¹¹.

Prawodawca w szczególny sposób unormował natomiast skutki prawne związane z udostępnieniem (wydaniem) świadectwa osobie trzeciej (na-

⁸ Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. II, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2002, s. 221.

⁹ Uchwała SN z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90 (OSN 1990, nr 10-11, poz. 124)

¹⁰ J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 938.

¹¹ Z. Banaszczyk, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2004, s. 35.

bywcy lub najemcy) w sytuacji, gdy świadectwo to zawiera nieprawdziwe informacje o wielkości energii. Mianowicie, zgodnie z art. 5 ust. 6 pr. bud.: „Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) o rękojmi za wady”. Oznacza to, że wydanie nabywcy lub najemcy świadectwa, które w nieprawdziwy sposób informuje o wielkości energii niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu jest równoznaczne z tym, że rzecz sprzedana lub wynajęta nie ma wówczas właściwości, o których istnieniu sprzedawca lub wynajmujący zapewnił, odpowiednio, nabywcę lub najemcę (co z kolei zgodnie z art. 556 § 1 k.c. stanowi wadę fizyczną rzeczy sprzedanej; ten ostatni fragment art. 556 § 1 k.c. można też przez analogię stosować do art. 664 k.c., mówiącego o wadach rzeczy najętej). W rezultacie nabywcy lub najemcy budynku lub lokalu przysługują wówczas te roszczenia, które w normalnych przypadkach przysługują nabywcom lub najemcom z tytułu rękojmi za wady fizyczne (np. żądanie obniżenia ceny sprzedaży – art. 560 § 1 zd. 1 k.c. lub żądanie obniżenia czynszu najmu – art. 664 § 1 k.c.).

6. Z całą natomiast pewnością nie można by przyjąć, że brak sporządzenia lub brak wydania przez sprzedawcę lub wynajmującego kupującemu lub najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczącego danego (sprzedawanego lub wynajmowanego) budynku (jego części) lub lokalu stanowi przyczynę bezwzględnej nieważności dokonanej w ten sposób czynności prawnej, z powołaniem się na art. 58 k.c. W tym kontekście trzeba przede wszystkim zauważyć, że sprzeczność danej czynności prawnej z ustawą, o której mówi art. 58 § 1 k.c., odnosi się w zasadzie jedynie do „treści” czynności prawnej¹². Sprzeczność ta zachodzi zwłaszcza wówczas, gdy dana czynność prawna nie posiada wymaganego przez ustawę minimum treści lub też gdy dana czynność ma wywoływać skutki, które są zabronione w ustawie¹³.

W rozważanym tutaj hipotetycznym przypadku braku sporządzenia lub braku wydania przez sprzedawcę lub wynajmującego kupującemu lub

¹² Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 224.

¹³ P. Machnikowski, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 132.

najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczącego danego (sprzedawanego lub wynajmowanego) budynku (jego części) lub lokalu o takiej sprzeczności danej czynności prawnej (sprzedaży lub najmu) z ustawą nie można by mówić. Raz jeszcze trzeba w tym miejscu przypomnieć, że udostępnienie kupującemu lub najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej oraz poinformowanie w ten sposób wspomnianego kupującego lub najemcę o pewnych faktycznych stosunkach dotyczących danej (sprzedawanej lub wynajmowanej) rzeczy nie stanowi treści danej czynności prawnej, gdyż nie jest (a przynajmniej – zgodnie z prawem budowlanym – nie musi być) objęte oświadczeniami woli stron.