

Gdy brakuje świadectwa energetycznego

Nie przewidziano sankcji za brak świadectwa energetycznego budynku.

Wszystkie budynki wprowadzane do obrotu od 2009 r. muszą mieć świadectwo energetyczne. Eksperti nie są jednak zgodni, czy będzie możliwa sprzedaż mieszkania bez tego dokumentu. Ustawa nie przewiduje żadnych sankcji za brak świadectwa energetycznego.

Od 1 stycznia 2009 r. budynki oddawane do użytkowania oraz wprowadzane do obrotu powinny posiadać świadectwa energetyczne. Obowiązek taki wynika z nowelizacji ustawy Prawo budowlane oraz z dyrektywy Unii Europejskiej w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Ustawa nie jest jednak zbyt precyzyjna i nie jest do końca jasne, kiedy świadectwo będzie bezwzględnie wymagane. Świadectwo energetyczne będzie konieczne w przypadku nowych budynków oddawanych do użytkowania. Jeżeli inwestor, np. deweloper, nie będzie posiadał takiego świadectwa, to nie otrzyma pozwolenia na użytkowanie budynków. Sytuacja nie jest jednak taka prosta w przypadku budynków już istniejących i wprowadzanych do obrotu. Nowelizacja Prawa budowlanego mówi, że nabywcy lub najemcy budynku lub lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku. 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.

Jeżeli nabywca zażąda przedstawienia mu świadectwa, to zbywca będzie miał taki obowiązek i bez jego spełnienia nie będzie można sprzedać mieszkania. Jeżeli jednak nabywca takiego żądania nie zgłosi, to sprzedaż mieszkania będzie możliwa także bez świadectwa. Wynika to z faktu, że ustawa nie wprowadza sankcji za nieposiadanie świadectwa energetycznego, np. w postaci nieważności czynności prawnej. Tego typu sankcja była przewidziana w nowelizacji Kodeksu cywilnego, która była opracowywana łącznie z nowelizacją Prawa budowlanego. 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 nie była możliwa. Zgodnie bowiem z Regulaminem Sejmu nowelizacje kodeksów dokonywane są w innej – dłuższej procedurze.

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. Nie wiadomo, czy będzie on mógł sporządzić akt notarialny, a jeżeli tak, to czy będzie musiał w nim wskazać, że świadectwo energetyczne nie zostało nabywcy przedstawione. Na odpowiedź na to pytanie będziemy musieli jednak poczekać, bowiem notariusze wskazują, że wykładni powinno dokonać Ministerstwo Infrastruktury, które z kolei uważa, że decyzja będzie należała do notariuszy. Prawnicy radzą jednak, by od przyszłego roku

osoby, które chcą sprzedać mieszkanie, miały świadectwa energetyczne. Świadectwo energetyczne jest dokumentem związanym z obiektem budowlanym, a takie dokumenty muszą być sporządzane i przechowywane. Zgodnie z art. 93 prawa budowlanego osoba, która nie wypełnia tych obowiązków, podlega karze grzywny. Ministerstwo Infrastruktury powinno wprowadzić nowelizację ustawy, która jasno określi, jakie są konsekwencje sprzedaży mieszkania bez świadectwa energetycznego i jak powinien zachować się notariusz, jeżeli strony takiego świadectwa nie przedstawiają.

Podstawa prawna: [Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane \(Dz.U. nr 191, poz. 1373\)](#).

Źródło: www.rynekinstalacyjny.com.pl