

Opinia prawna

Niniejsza opinia ma na celu określenie, sankcji, jakie grożą za sporządzenie i posłużenie się nierzetelnym świadectwem charakterystyki energetycznej.

Obowiązek sporządzenia świadectwa energetycznego

- Każdy właściciel, sprzedawca lub wynajmujący nieruchomość musi sporządzić świadectwo energetyczne zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. (Dz.U. 2014 poz. 1196).
- Za brak lub nierzetelne sporządzenie świadectwa grozi grzywna do 5 000 zł.

Organy uprawnione do nakładania sankcji

- Grzywny mogą być nakładane przez:
 - Policję,
 - Inspektorów nadzoru budowlanego,
 - Organy samorządu terytorialnego.

Obowiązek informowania o nierzetelnych świadectwach

- Każda osoba, która powzięła wiedzę o nierzetelnym świadectwie, ma obowiązek poinformować odpowiednie organy.
- Dotyczy to szczególnie:
 - Notariuszy, administratorów wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych,
 - Nabywców, sąsiadów lub najemców nieruchomości.
- Zaniedbanie tego obowiązku przez notariuszy może prowadzić do odpowiedzialności dyscyplinarnej.

Skutki grzywny za nierzetelne świadectwo

- Niezapłacenie grzywny skutkuje dodatkowymi konsekwencjami:
 - Naliczeniem odsetek za zwłokę,
 - Wszczęciem postępowania egzekucyjnego,
 - Ryzykiem pozbawienia wolności w przypadku uporczywego uchylania się od zapłaty.

Odpowiedzialność odszkodowawcza:

- Przedstawienie nierzetelnego świadectwa może prowadzić do odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie:
 - Art. 415 k.c. (czyn niedozwolony),
 - Art. 471 k.c. (nienależyte wykonanie zobowiązania),
 - Art. 361 § 2 k.c. (zakres naprawienia szkody).
- Potencjalni poszkodowani:
 - Nabywcy (za fałszywe dane w świadectwie wpływające na decyzję zakupową),
 - Najemcy (za wyższe koszty eksploatacyjne),
 - Banki (za decyzje kredytowe oparte na nierzetelnych danych).

Nieważność umowy

- Nierzetelne świadectwo może skutkować unieważnieniem umowy na podstawie:
 - Art. 82 k.c. (błąd co do treści czynności prawnej),
 - Art. 86 k.c. (podstęp wprowadzający w błąd).
- Dotyczy to:
 - Umów sprzedaży (istotna wada oświadczenia woli),
 - Umów najmu (błąd wpływający na decyzję),
 - Umów kredytowych (czynności sprzeczne z ustawą).

Wnioski

- Przedstawienie nierzetelnego świadectwa wiąże się z poważnym ryzykiem prawnym:
 - Sankcje finansowe i odszkodowawcze,
 - Unieważnienie umowy,
 - Konsekwencje karne.

OPINIA

1. Kara grzywny za brak świadectwa

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, każda osoba będąca właścicielem, sprzedawcą lub wynajmującym nieruchomość ma obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku (tzw. świadectwa energetycznego). Zgodnie z prawem, niezachowanie wymogu sporządzenia świadectwa energetycznego, **lub jego nierzetelne sporządzenie**, może prowadzić do nałożenia na sprawcę sankcji finansowych.

W szczególności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014 poz. 1196), za sporządzenie nierzetelnego świadectwa energetycznego grozi grzywna w wysokości do 5 000 zł.

Kto może nałożyć grzywnę?

Zgodnie z przepisami prawa, sankcje te mogą być nakładane przez różne organy, w tym policję, nadzór budowlany oraz organy samorządu terytorialnego. Oznacza to, że grzywnę mogą wymierzyć zarówno lokalne władze, jak i inspektorzy nadzoru budowlanego, w sytuacji wykrycia nieprawidłowości w świadectwie energetycznym.

Kto ma obowiązek poinformować o nierzetelnym świadectwie?

Ponadto obowiązek informowania odpowiednich organów o nierzetelnym świadectwie energetycznym spoczywa na każdej osobie, która powzięła wiedzę o takim fakcie. Przykładowo, sąsiad nieruchomości, nabywca nieruchomości lub najemca mają obowiązek poinformowania odpowiednich służb, jeżeli zauważą, że świadectwo energetyczne zostało sporządzone w sposób nierzetelny. Również **Kodeks Etyki Notariuszy** obliuguje przedstawicieli tej profesji do współpracy z organami państwowymi w zakresie ochrony porządku prawnego.

Co więcej, niektóre podmioty, ze względu na swoją funkcję lub status prawny, mają szczególny obowiązek informowania organów o nierzetelnych świadectwach energetycznych. Dotyczy to w szczególności **notariuszy, administratorów i zarządów wspólnot mieszkaniowych, a także administratorów i zarządów spółdzielni mieszkaniowych**. Jeżeli takie osoby powzięły wiedzę o nierzetelnym świadectwie energetycznym, **są one zobowiązane** do zgłoszenia tego faktu organom odpowiedzialnym za kontrolowanie zgodności z przepisami prawa.

Kodeks Etyki Zawodowej Notariuszy podkreśla, że notariusze, jako osoby pełniące funkcję zaufania publicznego, mają obowiązek zachowania szczególnej staranności w wykonywaniu czynności notarialnych. W myśl § 2 Kodeksu notariusz ma działać zgodnie z prawem, w interesie stron, oraz w sposób zapobiegający naruszeniom prawa. W przypadku powzięcia informacji o nierzetelnym świadectwie energetycznym w trakcie czynności notarialnych notariusz ma obowiązek poinformować o tym fakcie odpowiednie organy

administracji publicznej. Zaniedbanie tego obowiązku mogłoby zostać uznane za naruszenie zasad etyki zawodowej. Kodeks Etyki Notariuszy w § 6 zobowiązuje ponadto notariuszy do informowania stron o skutkach prawnych związanych z ich działaniami oraz do przeciwdziałania naruszeniom prawa. Oznacza to, że notariusz, który powziął wiedzę o nierzetelnym świadectwie energetycznym, powinien bezzwłocznie przekazać tę informację właściwym organom nadzoru. Zaniedbanie tego obowiązku może nie tylko narazić notariusza na odpowiedzialność dyscyplinarną, ale również podważyć zaufanie publiczne do jego działalności.

Skutki grzywny za nierzetelne świadectwo

Należy podkreślić, że skutki niewypełnienia obowiązku zapłaty nałożonej grzywny mogą być bardzo poważne. W przypadku niezapłacenia grzywny w terminie osoba ukarana może ponieść dodatkowe konsekwencje, takie jak ryzyko nałożenia odsetek za zwłokę, a także rozpoczęcia egzekucji komorniczej z majątku osoby zobowiązanej do zapłaty. Ponadto, w przypadku uporczywego uchylania się od zapłaty, możliwe jest nawet pozbawienie wolności w ramach kary za niewykonanie nałożonego obowiązku. Takie ryzyko, w połączeniu z kosztami postępowania egzekucyjnego, może prowadzić do poważnych negatywnych skutków finansowych, które mogą wpłynąć na sytuację majątkową sprawcy.

Podsumowując, zarówno sporządzenie nierzetelnego świadectwa energetycznego, jak i uchylanie się od zapłaty nałożonej grzywny, mogą prowadzić do poważnych konsekwencji prawnych, w tym ryzyka finansowego oraz odpowiedzialności karnej. W związku z tym, właściciele, sprzedawcy, wynajmujący nieruchomości oraz inne osoby mające styczność z nierzetelnymi świadectwami energetycznymi powinny zachować szczególną staranność przy ich sporządzaniu, oraz bezzwłocznie informować właściwe organy o ewentualnych nieprawidłowościach.

2. Odszkodowanie

W przypadku przedstawienia nabywcy nieruchomości, najemcy lub innemu podmiotowi nierzetelnego świadectwa charakterystyki energetycznej, istnieje wysokie ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej zarówno dla właściciela nieruchomości, jak i osoby sporządzającej taki dokument. Odpowiedzialność ta znajduje oparcie w przepisach Kodeksu cywilnego, które regulują kwestie naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym oraz niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania.

Podstawę prawną mogą stanowić w szczególności następujące przepisy:

1. **Art. 415 k.c.** – "Kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia." Osoba sporządzająca nierzetelne świadectwo może zostać uznana za winną wyrządzenia szkody, jeśli okaże się, że świadectwo zostało sporządzone z naruszeniem zasad należytej staranności.
2. **Art. 471 k.c.** – "Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi." W przypadku umowy na sporządzenie świadectwa, nierzetelność dokumentu może być traktowana jako nienależyte wykonanie zobowiązania, co otwiera drogę do roszczeń odszkodowawczych.
3. **Art. 361 § 2 k.c.** – "Naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono." W związku z tym odszkodowanie może obejmować zarówno bezpośrednie straty (np. wyższe koszty użytkowania nieruchomości), jak i utracone korzyści (np. koszty dodatkowych prac modernizacyjnych).

W świetle powyższych regulacji:

- **Nabywca nieruchomości** może żądać odszkodowania, jeśli rzeczywiste parametry energetyczne nieruchomości odbiegają od deklarowanych w świadectwie, co wpłynęło na jego decyzję zakupową.
- **Najemca nieruchomości** może wystąpić z roszczeniem w związku z wyższymi kosztami eksploatacyjnymi, które wynikają z faktycznego stanu nieruchomości.
- **Bank**, który na podstawie nierzetelnego świadectwa udzielił kredytu hipotecznego, może domagać się naprawienia szkody, jeśli wadliwa dokumentacja wpłynęła na decyzję kredytową i naraziła bank na straty.

Podkreślamy, że odpowiedzialność odszkodowawcza dotyczy zarówno osoby sporządzającej świadectwo, jak i właściciela nieruchomości, jeżeli wiedział lub mógł wiedzieć o nierzetelności dokumentu. Aby uniknąć takiego ryzyka, rekomenduje się ściśle przestrzeganie wymogów prawnych przy sporządzaniu świadectwa energetycznego oraz korzystanie z usług wyłącznie certyfikowanych specjalistów.

3. Nieważność umowy

W sytuacji, gdy właściciel nieruchomości przedstawi nabywcy, najemcy lub innemu podmiotowi nierzetelne świadectwo charakterystyki energetycznej, istnieje ryzyko poważnych konsekwencji prawnych. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, dostarczenie fałszywego lub niezgodnego z rzeczywistością dokumentu, który był podstawą zawarcia umowy, może prowadzić do jej unieważnienia.

Podstawa prawna unieważnienia umowy

Zgodnie z art. 82 Kodeksu cywilnego, czynność prawna dokonana pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej jest nieważna, jeśli błąd został wywołany przez drugą stronę, nawet nieumyślnie, lub gdy strona wiedziała o błędzie drugiej strony i nie poinformowała jej o rzeczywistym stanie rzeczy. W przypadku świadectwa energetycznego, jeżeli dokument zawierał nierzetelne dane, a nabywca lub najemca podjął decyzję w oparciu o te informacje, można uznać, że błąd dotyczył treści czynności prawnej.

Z kolei art. 86 Kodeksu cywilnego mówi o podstępie: "Jeżeli jedna ze stron umowy celowo wprowadziła drugą w błąd, ukrywając rzeczywisty stan rzeczy, czynność prawna może zostać unieważniona na podstawie przesłanek wynikających z tego przepisu." Jeśli nierzetelne świadectwo zostało sporządzone z intencją wprowadzenia w błąd, zastosowanie znajdzie właśnie ta regulacja.

Konsekwencje dla różnych umów

1. **Umowa sprzedaży:** W przypadku sprzedaży nieruchomości, nierzetelne świadectwo energetyczne może stanowić istotną wadę oświadczenia woli (art. 84 k.c.). Nabywca może żądać unieważnienia umowy, jeżeli wykaze, że świadectwo miało kluczowe znaczenie dla podjęcia decyzji o zakupie.
2. **Umowa najmu:** Art. 87 k.c. przewiduje, że czynność prawna dokonana pod wpływem błędu lub groźby może zostać unieważniona, jeśli druga strona wiedziała o okolicznościach wpływających na decyzję najemcy. Nierzetelne świadectwo może zostać uznane za taką okoliczność.
3. **Umowa kredytowa:** W przypadku umowy kredytowej, jeżeli bank podjął decyzję na podstawie nierzetelnego świadectwa energetycznego, zastosowanie znajdzie art. 58 § 1 k.c., który mówi o nieważności czynności prawnych sprzecznych z ustawą lub mających na celu obejście prawa.

Wnioski

Przedstawienie nierzetelnego świadectwa energetycznego niesie ryzyko unieważnienia umowy na podstawie art. 82-87 Kodeksu cywilnego, zależnie od okoliczności sprawy. Należy pamiętać, że w takich przypadkach kluczowe jest udowodnienie związku między treścią nierzetelnego dokumentu a podjęciem decyzji przez drugą stronę umowy. Warto również wskazać, że unieważnienie umowy może prowadzić do konieczności zwrotu wzajemnych świadczeń, co dodatkowo zwiększa ryzyko prawne i finansowe dla osoby posługującej się nierzetelnym dokumentem.

