



STOWARZYSZENIE NOTARIUSZY RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zarząd Główny ul. L. Rydygiera 17 lok. U01; 01-793 Warszawa

tel./fax. 22 827-13-45; 22 827-01-94

KRS - 0000113857 • www.rejent.com.pl • e-mail: snrp@rejent.com.pl

L. dz. 39 / 2021

Warszawa, dnia 23 czerwca 2021 r.

Szanowny Pan
Jarosław Gowin
Minister Rozwoju, Pracy i Technologii,
Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, w nawiązaniu do pisma nr DGN-I.0210.2.2021.BO z dnia 27 maja 2021 roku, doręczonego w dniu 1 czerwca 2021 roku, w załączeniu przesyła odpis uchwały Zarządu Głównego SNRP nr 48/VI/2021 z dnia 23.06.2021r. w sprawie zaopiniowania **projektu ustawy o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz niektórych innych ustaw (UC82).**

W imieniu Zarządu

Izabella Soroko – Borska

Izabella Soroko - Borska
Członek Zarządu

Anna Dańko – Roesler

Anna Dańko - Roesler
Prezes Zarządu

Uchwała numer 48 / VI / 2021

Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej,
podjęta drogą obiegową w dniu 23 czerwca 2021 roku,

w sprawie zaopiniowania projektu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku
o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz
niektórych innych ustaw (UC82).

§ 1.

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy RP w związku z otrzymanym w dniu 1 czerwca 2021 roku pismem nr DGN-I.0210.2.2021.BO w sprawie wyrażenia opinii o projekcie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz niektórych innych ustaw (dalej „Projekt ustawy”) **negatywnie** opiniuje Projekt ustawy w zakresie opisanym w art. 11 ust 1.1 pkt 1) Projektu ustawy.

UZASADNIENIE

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który określa, zgodnie z przewidzianymi przez ustawę parametrami, wielkość zapotrzebowania na energię elektryczną potrzebną do użytkowania budynku lub lokalu. Ze względu na sposób sporządzania dokumentów na podstawie odpowiednich algorytmów, podają one pewne wartości faktyczne, które do tej pory w prawie nie wywoływały negatywnych skutków prawnych.

Efektywność energetyczna jest bardzo ważna dla edukacji obywateli, dla ochrony środowiska, dla upowszechniania i dostępu do alternatywnych źródeł energii **ale nie jest niezbędna dla obrotu nieruchomościami.**

Opiniowany Projekt ustawy wprowadza nakaz przekazywania świadectwa charakterystyki energetycznej podczas dokonywania czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu umowy sprzedaży albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wprowadza **sankcję za brak dokumentu** polegającą na odmowie dokonania czynności notarialnej, zaś przy umowie

najmu wprowadza obowiązek dostarczenia kopii świadectwa charakterystyki energetycznej.

Zarówno tryb jak i okoliczności odmowy dokonania czynności notarialnej są uregulowane w art. 81 ustawy z dnia 14.02.1991r. Prawo o notariacie i zgodnie z jego treścią notariusz **odmawia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem.**

Ugruntowane opinie doktryny na tle obowiązywania cytowanego art. 81 Prawa o notariacie dowodzą, iż stosowanie tego przepisu wymaga od notariusza oceny zgodności z prawem zamierzonej czynności notarialnej, w szczególności w zakresie prawa materialnego. Notariusz pełni funkcję gwaranta bezpieczeństwa prawnego i zapobiega funkcjonowaniu w obrocie czynności, które mogłyby być niezgodne z prawem.

Odmowa dokonania czynności notarialnej nie wiąże się z osobistym interesem notariusza lecz z przyznaną mu funkcją organu prewencji ochrony prawnej i gwaranta bezpieczeństwa obrotu. W przypadku braku świadectwa charakterystyki energetycznej w sytuacji niemożności jego sporządzenia przy braku norm i odmowie wydania go przy tzw. „starych zasobach mieszkaniowych” może narazić Skarb Państwa na ewentualne pozwy o odszkodowanie, zwłaszcza, że dyrektywa, na której obowiązek wdrożenia powołuje się projektodawca nie wymaga wprowadzenia zakazu obrotu nieruchomością w przypadku braku dla tej nieruchomości świadectwa charakterystyki energetycznej. Stosownie do wyroku NSA z 11 czerwca 2010 roku I FSK 449/09 (ONSAiWSA 2011 nr 6 poz. 116) w myśl art. 249 TFUE, sądy jak i organy administracji publicznej w procesie stosowania prawa, dokonując odkodowania treści normy prawnej nie mogą poprzestać jedynie na prostym odczytaniu treści prawa krajowego. Nawet w sytuacji braku wątpliwości w zakresie interpretacji przepisu sądy i organy administracji publicznej zobowiązane są do analizy unormowań prawa wspólnotowego, w tym w szczególności regulacji zawartych w dyrektywach, albowiem ocenić należy, czy w sposób prawidłowy dokonano implementacji zapisów dyrektyw do prawa krajowego.

Zdaniem Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej nie można uzależniać możliwości sprzedaży nieruchomości i zbycia spółdzielczych własnościowych praw do lokali od sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, gdyż kara jaka się wiąże z jego brakiem tj. niemożność zbycia nieruchomości jest nieadekwatna do korzyści jakie miałyby przynieść sporządzanie tych świadectw.

ZG SNRP pragnie wskazać ustawodawcy, że pozyskanie tego dokumentu zwiększy koszty związane z samą sprzedażą czy najmem; niewątpliwie nie wprost (koszt takiego świadectwa charakterystyki energetycznej to kwota kilkuset złotych), ale w sposób pośredni, a zwłaszcza odbije się to na obrocie nieruchomościami w małych miejscowościach. Oczekiwanie na ten dokument z powodu niewielkiej liczby osób uprawnionych do ich wydawania (nawet przy zwiększonym kręgu osób uprawnionych do ich wydania) spowolni ten obrót, a w rzadkich przypadkach może go uniemożliwić.

Skutki odmowy dokonania czynności notarialnej powodują odpowiedzialność odszkodowawczą dla jej stron. Należy zatem zadać sobie w tym miejscu pytanie: czy brak świadectwa charakterystyki energetycznej i nie przekazanie dokumentu przy umowie sprzedaży ma takie skutki wywoływać? Zdaniem ZG SNRP dokument ten, a raczej jego brak nie powinien nieść za sobą aż takiej dolegliwości, wystarczy bowiem obwarować ten brak karą grzywny i wprowadzeniem obligatoryjności pouczenia stron czynności przez notariusza o tym fakcie. Tym bardziej, że przy zawieraniu umów najmu oryginał tego dokumentu, zgodnie z Projektem Ustawy, nie jest potrzebny i wystarczy jego kopia a projektodawca sankcji za brak tego dokumentu nie przewidział. Na marginesie należy wspomnieć, że projektodawca z niezrozumiałych powodów uprzywilejował pewne rodzaje czynności notarialnych i rodzaje nieruchomości, pominał inne umowy przenoszące prawo do lokali lub tzw. nieruchomości budynkowych np. pominał umowy darowizny, zamiany, dożywocia, które dotyczą lokali czy nieruchomości zabudowanych lub ich części. Powstaje zatem pytanie czym się kierował projektodawca wprowadzając taki podział?

Podnieść również należy, że redakcja przepisu dotycząca spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu budzi wątpliwości bo prawo to jest niezbywalne zgodnie z art. 9 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast może być przedmiotem najmu.

Wskazana wyżej propozycja kary grzywny korespondowałaby z rozwiązaniem objętym treścią art. 93 prawa budowlanego, który penalizuje brak przechowywania książki obiektu budowlanego pod karą grzywny. Książka obiektu budowlanego jest bardzo istotnym dokumentem, która stanowi o przeprowadzonych badaniach i kontrolach stanu technicznego budynku i zaniechania w jej braku mogą mieć rzeczywisty wpływ na funkcjonowanie budynku.

ZG SNRP chce zwrócić uwagę projektodawcy jeszcze na fakt, że dla dokonania odmowy czynności notarialnej został przewidziany odrębny tryb jej

zaskarżania poddany jurysdykcji sądów. Penalizacja braku dokumentu poprzez odmowę czynności notarialnej może również spowodować lawinę spraw z zakresu zaskarżania odmów dokonania czynności notarialnej.

Zdaniem Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej przymuszanie obywateli do pozyskiwania świadectwa charakterystyki energetycznej przy obrocie nieruchomościami jest zbyt daleko idące i niczym nieuzasadnione, a na gruncie obowiązujących przepisów kodeksu cywilnego jak i ustawy z dnia 14.02.1991r. Prawo o notariacie wręcz niezrozumiałe.

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej rekomenduje zastosowanie w tym przypadku kary grzywny i dodanie w art.11 zmienianej ustawy ustępu 6 o treści:

„Art.11 ust.6. Notariusz odnotowuje w akcie notarialnym fakt przekazania świadectwa, o którym mowa w ust.1 pkt 1. W przypadku nieprzekazania świadectwa, notariusz poucza o karze grzywny za brak przekazania dokumentu przy dokonywaniu czynności notarialnej.”

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy członków Zarządu znajdują się na oryginale Uchwały.

Za Zarząd

Izabella Soroko – Borska



Członek Zarządu SNRP

Anna Dańko – Roesler



Prezes Zarządu SNRP