

Bezpieczny certyfikator – bezpieczna transakcja

W najbliższym czasie w ramach nowelizacji do ustawy Prawo budowlane Rząd wprowadza obowiązkowe ubezpieczenie ochrony cywilnej dla osób sporządzających certyfikaty energetyczne. Czy jednak proponowane OC jest potrzebnym rozwiązaniem i na czym polega praktyczne zastosowanie takiego zabezpieczenia?

Jedną z ostatnich nowelizacji do ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku **Prawo budowlane** z dniem 27 sierpnia br. została wprowadzony zapis, który przewiduje obowiązek zawierania przez osoby uprawnione do wykonywania świadectw energetycznych umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. W celu przeanalizowania potrzeby zawierania takich umów, należy skupić się zasadniczo na słuszności takiego ubezpieczenia z punktu widzenia zarówno osoby zlecającej sporządzenie świadectwa energetycznego (dewelopera, sprzedającego), jak też samego certyfikatora, a więc osoby uprawnionej do wystawiania świadectw charakterystyk energetycznych budynków i mieszkań.

Celowość działań

Jak powszechnie wiadomo, zadaniem każdego rodzaju umowy ubezpieczeniowej jest ochrona szczegółowo określonych w niej interesów. Klient, w tym przypadku sprzedający, ma prawo oczekiwać, że jego zlecenie zostanie wykonane z odpowiednią starannością oraz w zgodzie z obowiązującym prawem. Możliwa jest także sytuacja, gdy jego interes zostanie naruszony i poniesie on szkodę spowodowaną wadliwym wykonaniem umowy.

– *W takiej sytuacji ubezpieczenie OC daje poczucie pewności, iż uzasadnione roszczenie dewelopera spotka się nie tylko z akceptacją w przepisach prawnych m.in. ustawie Kodeks cywilny, ale będzie możliwe również naprawienie wyrządzonej mu szkody, tzw. zadośćuczynienie* – stwierdza mec. Maciej Kruś, radca prawny z Kancelarii Prawnej Piszcz, Norek i Wspólnicy. Warto przy tej okazji zaznaczyć, że ubezpieczenie OC wprowadzi także klarowną regulację czasu oczekiwania na rekompensatę dla poszkodowanych przez certyfikatora.

– *Zakłady ubezpieczeń obowiązują ustawowe terminy wypłaty odszkodowania, a więc 30 dni od zgłoszenia szkody i ewentualnie 14 dni od dnia, w którym przy zachowaniu należytej staranności wyjaśnienie niezbędnych okoliczności było możliwe* – wyjaśnia Edyta Woźniak, główny specjalista ds. ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej Grupy Concordia.

Z drugiej strony ubezpieczenie OC jest korzystnym rozwiązaniem również dla sporządzającego świadectwa.

– *Zapewnienie sobie wypłacalności w przypadku spowodowania szkody stosunkowo niskim kosztem ubezpieczenia, stanowi bezsprzecznie korzystną formę zabezpieczenia działalności gospodarczej tego rodzaju* – komentuje mec. M. Kruś.

Zatem można wprost wnioskować, iż proponowany przez Rząd obowiązek posiadania takiego rozwiązania nazwać można zwiększoną dbałością ze strony ustawodawcy o interesy podmiotów zlecających sporządzenie świadectwa, których dobra mogą doznać uszczerbku. Reasumując, słuszność wprowadzenia ubezpieczenia OC jest uzasadniona zarówno w przypadku certyfikatora, jak i sprzedającego czy dewelopera.

Gdy dojdzie do szkody...

Problemy zaczynają się jednak w chwili, gdy musimy określić ujemne konsekwencje spowodowane niewykonaniem lub nienależnym wykonaniem świadectwa energetycznego. Można zatem w takim przypadku mówić o pojęciu „szkoda” i trudnościach związanych z oszacowaniem jej wymiaru.

– *Ewentualny poszkodowany w celu uzyskania odszkodowania z zakresu odpowiedzialności kontraktowej (tzn. wynikającej z zawartej umowy) winien przede wszystkim wykazać szkodę, następnie działanie lub zaniechanie osoby sporządzającej świadectwo energetyczne oraz związek przyczynowy między działaniem sprawcy, a szkodą. Z kolei przy wykazywaniu szkody wyrządzonej czynem zabronionym dodatkowym elementem jest wykazanie winy sprawcy* – komentuje mec. M. Kruś.

Pomocna w tym momencie może okazać się pomoc ubezpieczyciela, do którego zadań należy oszacowanie szkód.

– *Nasze towarzystwo tak samo jak w przypadku innych szkód z odpowiedzialności cywilnej, samo prowadzi postępowanie wyjaśniające okoliczności zdarzenia i ustala odpowiedzialność ubezpieczonego, a następnie ubezpieczyciela. Zdarzają się sporne sprawy, które rozstrzyga sąd, ale to nie jest regułą* – dodaje E. Woźniak z Grupy Concordia.

Warto podkreślić, że jednym z największych problemów związanych z wprowadzeniem obowiązkowego OC dla certyfikatorów będzie właśnie uzasadnienie szkody wynikającej z wadliwie wysta-

*) Redakcja i opracowanie z wykorzystaniem materiałów przygotowanych przez BuildDesk Polska Sp. z o.o.



wionego świadectwa. Biorąc pod uwagę fakt, iż żaden przepis nie określa jeszcze wpływu, jaki ma nierzetelny certyfikat na wartość nieruchomości, trudno będzie określić szkodę. Nie ulega jednak wątpliwości, że przedstawiając certyfikat, a więc m.in. roczną wartość zapotrzebowania na energię dla danego budynku w momencie zakupu czy najmu budynku, możemy potencjalnie oszacować jego koszty eksploatacyjne. Tak więc budynki o niższym zapotrzebowaniu na energię, mogą mieć wyższą wartość rynkową ze względu na realnie niższe koszty eksploatacyjne.

Niestety na rynku zaobserwować możemy brak zróżnicowania cen rynkowych ze względu na jakość energetyczną budynku, co świadczy o braku jasno określonych oddziaływań certyfikatów energetycznych na wartość nieruchomości.

– *Wartość świadectw energetycznych wzrasta wraz ze zwiększającą się świadomością społeczną na temat oszczędności energii. Polacy coraz częściej zdają sobie sprawę z tego, że budynek energooszczędny przyczynia się do zmniejszenia kosztów w dłuższym okresie czasu, jednocześnie ograniczając nasz negatywny wpływ na otaczające środowisko* – komentuje mgr inż. Piotr Pawlak, dyrektor zarządzający BuildDesk Polska.

Konsekwencje wadliwego certyfikatu

Kolejnym problemem są konsekwencje zakwalifikowania wadliwego świadectwa energetycznego jako wady fizycznej 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, zgodnie z art. 5 ust. 6 *Prawa budowlanego*. W przypadku sprzedaży mieszkania z wadliwym świadectwem energetycznym, kupujący ma możliwość odstąpienia od umowy lub zażądania obniżenia ceny.

Powyżej przytoczona sytuacja niesie za sobą poważne konsekwencje, ponieważ kupujący może zażądać naprawienia szkody powstałej w wyniku istnienia wady, tzn. dostosowania nieruchomości do warunków wynikających z certyfikatu. Natomiast sprzedający w celu uniknięcia odstąpienia od umowy zobowiązany byłby do poprawy parametrów energetycznych mieszkania – co wiąże się z wysokimi kosztami a czasami jest wręcz niemożliwe. W przypadku braku możliwości dokonania remontu, deweloper zmuszony będzie do obniżenia ceny tak, aby odpowiadała ona mieszkaniom o gorszych parametrach energetycznych. W jaki zatem sposób wykazać istotność wady w postaci zawyżonej wartości certyfikatu? W jaki sposób obliczyć wartość, o jaką powinna być obniżona cena mieszkania, biorąc pod uwagę brak zróżnicowania cen rynkowych ze względu na klasę energetyczną? Dodatkowo, ciężar udowodnienia szkody spoczywa na poszkodowanym, jako podmiocie, który z jej wykazania wywodzi skutki prawne, tzn. roszczenie odszkodowawcze (art. 6 KC). Są to zagadnienia, na które w tym momencie, przy braku orzecznictwa w tym zakresie, czy praktyki stosowania tych przepisów w ogóle, nie sposób odpowiedzieć.

– *Należy też zauważyć, iż uznanie wadliwości świadectwa energetycznego za wadę fizyczną obiektu, w żaden sposób nie stanowi alternatywy dla obowiązkowych ubezpieczeń OC. Niewątpliwie utrwala ono dochodzenie swoich praw przed sądem, jednakże bezsprzeczne jest to, iż cele ubezpieczenia OC są inne, ma stanowić gwarancje*

możliwości wyegzekwowania zasądzonego odszkodowania – komentuje mec. M. Kruś. *Ubezpieczenie takie ma zapewnić, iż ewentualnie zasądzone odszkodowanie będzie, w przypadku spełnienia wymaganych przesłanek, wypłacone. Ponadto określenie szczegółowych zasad procedury wypłacania odszkodowania, ma korzystnie wpłynąć na pozycję poszkodowanego.*

Utrata uprawnień?

Rozważając kwestie odpowiedzialności certyfikatorów, należy również rozpatrzyć kwestie przesłanek uzasadniających pozbawienie uprawnień do wydawania świadectw energetycznych. Podstawą do orzeczenia utraty uprawnień jest, zgodnie z powołaną nowelizacją brak należytej staranności, która bez wątpienia może być przyczyną wydawania błędnych świadectw energetycznych. Trudno jest jednak jednoznacznie stwierdzić, czy orzeczenie o błędzie winno stanowić przesłankę utraty uprawnień. Niewątpliwie pewne działania dyscyplinujące powinny zostać podjęte, jednakże tak długo jak praktyka nie będzie w stanie jednoznacznie określić wagi i konsekwencji wydania takiego wadliwego świadectwa, trudno będzie określić winę certyfikatora. Ponadto zważywszy na dowolność doboru wielu elementów przedstawionych w metodologii obliczania parametrów energetycznych budynku, mających wpływ na jego charakterystykę, tym trudniej będzie znaleźć podstawy do stwierdzenia wadliwości sporządzonego świadectwa.

Czas pokaże...

Obecnie zauważyć możemy wiele problemów wynikających z wprowadzenie obowiązkowego ubezpieczenia OC dla osób wykonujących świadectwa energetyczne, a tym samym z egzekwowaniem uprawnień przez sprzedających i deweloperów. W większości będą to kwestie związane z udowodnieniem wystąpienia szkody i jej wpływu na zawartą umowę sprzedaży nieruchomości. Nie sposób nie zauważyć również rosnącego znaczenia certyfikatu w procesie podejmowania decyzji o zakupie budynku i jego wpływu na wartość nieruchomości. Tendencja ta znajdzie odzwierciedlenie w rosnącej roli osób wykonujących świadectwa energetyczne, co w konsekwencji spowoduje zasadność ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej certyfikatorów. Towarzystwa ubezpieczeniowe już rozpoczęły prace nad stworzeniem odpowiedniej oferty.

– *Podjęliśmy już prace nad przygotowaniem oferty ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania certyfikatów energetycznych budynku dla osób posiadających uprawnienia certyfikatorów. Przygotowanie atrakcyjnej propozycji to proces około 4 tygodni. Jednak nim rozpoczniemy działania, musimy poczekać na rozporządzenie, które określi warunki ubezpieczenia (zakres i sumy gwarancyjne)* – mówi Edyta Woźniak. *Jedno jest pewne, potrzebę i sens wprowadzenia ubezpieczenia OC dla certyfikatorów nie sposób podważyć.*

Dodatkowych informacji udziela: Tomasz Weber; BuildDesk Polska, tel. +48 603 05 16 31; e-mail: tomasz.weber@builddesk.pl