

# KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

MAREK DANKO

03-284 Warszawa, ul. Zaciszańska 16 lok. 1

tel. 606 438 510

e-mail: [krpdanko@gmail.com](mailto:krpdanko@gmail.com)

---

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2023 roku

Zarząd Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej  
„Pracowników Łączności”  
ul. Hołówki 3/20  
00-749 Warszawa

## OPINIA PRAWNA

Dot. wykonania świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku przy ul. Hołówki 3 w Warszawie i lokali w nim usytuowanych

W nawiązaniu do powierzonego mi zlecenia sporządzenia opinii prawnej odnośnie następujących pytań:

- 1) czy spółdzielnia, która jest właścicielem budynku i jego zarządcą oprócz wykonania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku ma obowiązek wykonania świadectw dla wszystkich lokali, czy obowiązek ten i poniesienie kosztów sporządzenia świadectwa spoczywa na właścicielach mieszkań posiadających spółdzielcze własnościowe prawo, lokale wyodrębnione ?
- 2) czy istnieje wymóg sporządzenia odrębnych świadectw dla lokali, które są własnością Spółdzielni, ale zajęte są przez tzw. kwaterunek ?

przedstawiam poniższą ocenę prawną ustalonych okoliczności:

Podstawa opinii:

Zgodnie z przesłanymi informacjami:

- ustawa o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2014 poz. 1200 i póź. zm.) zwalnia z obowiązków przekazywania świadectw energetycznych budynków, które min. podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- budynek Spółdzielni został ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości m.st. Warszawy, na podstawie Zarządzenia Nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24.07.2012 r.

## Analiza prawna:

Pomimo wskazania w korespondencji ze Spółdzielni na obowiązywanie w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2021.497 t.j. z późn. zm.) art. 3 ust. 4 pkt 1 wyłączenia z obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z jednoczesnym wskazaniem, że budynek Spółdzielni został ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości m.st. Warszawy, na podstawie Zarządzenia Nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24.07.2012 r., wyjaśnienia wymagało podleganie obowiązkowi ww. ustawy w zakresie części budynku zabytkowego, tj. lokali zbywanych lub wynajmowanych. Brak jednoznaczności w zakresie wyłączenia podlegania obowiązkowi w ww. przypadkach wynika z redakcji przepisu art. 3 ww. ustawy. W ust. 1 jest bowiem mowa o obowiązku sporządzenia świadectwa „dla budynku lub części budynku”, zaś w ust. 3 ustawodawca stwierdza: „Obowiązki, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą budynku”. Rozważając powyższe, należy mieć na uwadze wprowadzoną w art. 2 pkt 2 definicję legalną – tj. mającą zastosowanie w omawianej ustawie – zgodnie z którą, za „części budynku – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń w budynku o jednakowym przeznaczeniu, przewidzianych do odrębnego użytkowania, w szczególności lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku”. Ponadto w art. 11 ww. ustawy określającym obowiązek przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej lub jego kopii jest mowa o właścicielu lub zarządcy budynku lub części budynku. Ponadto wreszcie z treści art. 9 ust. 1 ww. ustawy wynika, że sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla części budynku nie wymaga wcześniejszego sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla całego obiektu (budynku). Powyżej wymienione przepisy wskazują na możliwość interpretacji uzasadniającej odrębne traktowanie budynku i części budynku w zakresie podlegania obowiązkowi ustawowemu.

Takiej wykładni omawianej ustawy przeczy po pierwsze – jakkolwiek nie stosowana konsekwentnie w ramach poprawności legislacyjnej – interpretacja literalna, zgodnie z którą wskazanie w art. 3 ust. 4 wyłączenia dotyczą budynków o cechach w tym ustępie określonych. Zaś użycie słowa „budynek” bez wskazania wyłączenia lub zawężenia oznacza, że w przepisie mowa jest również o częściach budynku, w tym lokalach.

Po drugie zaś, brak jednoznacznego odwołania do art. 3 ust. 4 w omawianych wcześniej przepisach, potwierdza, że ustawodawca nie zamierzał wprowadzać ograniczeń do przewidzianego w art. 3 ust. 4 zakresu wyłączeń stosowania obowiązków ustawowych.

Po trzecie, ww. przywołana definicja ustawowa „części budynku” zawarta w art. 2 pkt 2 wskazuje, że niezależnie od odrębności wynikających z prawa własności, ustawodawca wskazuje na faktyczny związek z budynkiem: „zespół pomieszczeń w budynku”. Tym samym do części budynku stosuje się takie same zasady, jakim podlega budynek.

Po czwarte, brak przewidzenia przez ustawodawcę rozwiązania analogicznego dla wynikającego z przepisu art. 9 ust. 2 ww. ustawy – mówiącego o obowiązku właściciela lub zarządcy budynku do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki

energetycznej budynku min. właścicielowi części tego budynku – dla właścicieli części budynków zabytkowych. Wobec braku obowiązku sporządzania świadectw dla budynków zabytkowych ci ostatni byłiby pozbawieni możliwości uzyskiwania omawianych dokumentów dla celów sporządzenia świadectw charakterystyki dla swoich lokali, co rodziło by nierówność obowiązków w obrębie tej grupy.

W mojej opinii w pełni uzasadnione jest uznanie, że obowiązków nie stosuje się do budynków jako całych obiektów, tj. również do ich części w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy. Uzasadnia to zaniechanie przygotowywania świadectw charakterystyki energetycznej przez Spółdzielnię, dla budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub części tego budynku. Powyższa konkluzja stanowi odpowiedź na wszystkie zadane pytania, wymienione na wstępie niniejszej opinii.

RADCA PRAWNY  
WA-7282  
Marek Danko