

Adam Hernas *

Nr ORCID [0000-0002-0519-6546](https://orcid.org/0000-0002-0519-6546)

„Energia i Budynek” 2011, nr 8(51)

Odpowiedzialność cywilna osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej/Civil Liability of Persons Preparing the Energy Performance Certificates

Iustitia non debet claudicare

Abstrakt: To drugi artykuł dedykowany instytucji odpowiedzialności prawnej osób sporządzających certyfikaty energetyczne budynków. Tym razem poruszono w nim temat odpowiedzialności cywilnej sprzedającego świadectwo energetyczne względem kupującego z tytułu rękojmi za wady. Posługując się wnioskowaniem prawniczym jego autor wyjaśnia użycie przez ustawodawcę terminu „należyta staranność” oraz podkreśla to, że certyfikaty energetyczne budynków zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii są wadą fizyczną w rozumieniu Kodeksu cywilnego. We wnioskach końcowych akcentuje kwestię pozbawienia uprawnień do wydawania świadectw energetycznych w wyniku sporządzenia wadliwego świadectwa energetycznego i wyjaśnia, że będzie ona rozpatrywana przez pryzmat udowodnienia nie przestrzegania zasad należytej staranności.

Słowa kluczowe: świadectwo energetyczne, osoba uprawniona, należyta staranność, Kodeks cywilny, wada fizyczna, rękojnia za wady, odpowiedzialność odszkodowawcza.

Abstract: This is the second article addressing the legal liability of professionals who prepare the energy performance certificates. It focuses on the seller's civil liability toward the purchaser, specifically regarding the warranty against defects. Through legal reasoning, the author explains the legislator's use of the term "due diligence" and emphasizes that the energy certificates containing inaccurate information regarding energy consumption constitute a physical defect within the meaning of the Civil Code. In the final conclusions, he highlights the potential revocation of the authorization to issue the energy certificates as a result of the preparation of a defective certificate and explains that it will be assessed through the lens of proving a failure to observe due diligence standards.

Keywords: energy performance certificate, authorized person, due diligence, the Civil Code, physical defect, warranty for defects, liability for damages.

¹ Magister Adam Hernas – Doktorant IV roku na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego, Audytor i Certyfikator Energetyczny, Członek Zrzeszenia Audytorów Energetycznych.

Wstęp

W poprzednim artykule poruszyłem zagadnienie odpowiedzialności administracyjnej osób wykonujących świadectwa energetyczne. Podkreśliłem, że naruszenie określonych prawem zakazów oraz niedopełnienie ciążących na osobie sporządzającej świadectwo energetyczne obowiązków skutkuje wszczęciem postępowania administracyjnego w sprawie utraty uprawnień i wydaniem decyzji administracyjnej o negatywnych skutkach dla jej adresata. W obecnym opracowaniu, które jest kontynuacją poprzedniego, pragnę poruszyć temat odpowiedzialności cywilnej osób z tytułu rękojmi za wady, uregulowanej w dziale II Kodeksu cywilnego [1]. Istnieje oczywiście uzasadniona obawa, że ze względu na wielkość opracowania nie wszystkie zagadnienia związane z tą instytucją będą omówione. Dlatego w tym szkicu podejmę się jedynie próby wyjaśnienia istoty odpowiedzialności Certyfikatora Energetycznego za wykonane przez niego wadliwe świadectwo energetyczne.

Świadectwo energetyczne „na odległość”

Przesłankę odpowiedzialności cywilnej osób wykonujących świadectwa energetyczne zawiera art. 5 ust. 6 Prawa budowlanego [2]. Stanowi on, iż: „Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną w rozumieniu Kodeksu cywilnego [1] o rękojmi za wady”. Tak sformułowany przepis ustawowy zawiera kilka pojęć, których wyjaśnienie będzie następnie pomocne przy zrozumieniu istoty i ważności odpowiedzialności cywilnej Certyfikatora Energetycznego. Pozostawiając poza rozważaniami definicję „świadectwa energetycznego”, która pojawiła się już w wielu dotychczasowych publikacjach, w pierwszej kolejności pragnę wyjaśnić pojęcie „wielkość energii”. Ogólne określenie tego terminu znajduje się w art. 5 ust. 3 Prawa budowlanego [2]. W myśl tego przepisu będzie tu chodzić o parametr określający w $[kWh/m^2 \cdot rok]$ ilość energii niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku.

Bardziej szczegółową definicję „wielkości energii” zawiera rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową [3], które dla potrzeb tego opracowania nazwę w skrócie *Metodologią*. W załącznikach do tego aktu prawnego zawarto wzory świadectw energetycznych, w których mowa jest o „zapotrzebowaniu na energię”. W świadectwie energetycznym wartość ta wyrażona jest poprzez roczne zapotrzebowanie na energię

pierwotną (EP) oraz roczne zapotrzebowanie na energię końcową (EK). W przypadku budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową, nie wyposażonych w instalację chłodzenia, zapotrzebowanie na energię będzie sumą potrzeb dla ogrzewania, ciepłej wody, wentylacji i urządzeń pomocniczych. Natomiast budynki, lokale mieszkalne lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową wyposażone w układ chłodzenia będą mieć zapotrzebowanie na energię obliczaną z uwzględnieniem tego układu. Przyjmuje się przy tym, że obliczenia te dokonujemy w przypadku, gdy instalacja chłodzenia obsługuje więcej niż jedno pomieszczenie. Z kolei w przypadku budynków użyteczności publicznej, produkcyjnych lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno – użytkową, wyposażonych w instalację chłodzenia, zapotrzebowanie na energię tych obiektów budowlanych będzie jeszcze dodatkowo uwzględniać oświetlenie wbudowane.

Definicję legalną zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną w budynku, lokalu mieszkalnym lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową zawiera § 2 pkt. 5 *Metodologii* [3]. Będzie tu chodzić o ilość energii przeliczonej na energię pierwotną i wyrażoną w [kWh], dostarczaną przez systemy techniczne dla celów użytkowania energii, czyli na: ogrzewanie i wentylację, chłodzenie, przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz oświetlenie wbudowane. Z kolei wymagania graniczne EP zawarte są w § 329 ust. 3 WT 2008 [4]. W opinii J. Żurawskiego, z którą należy się zgodzić, nowy budynek, który nie spełnia warunku odpowiedniej charakterystyki energetycznej (w domyśle przekracza wartości maksymalne EP), łamie prawo i nie powinien być dopuszczony do użytkowania [5].

Trzeba jednak w tym miejscu zauważyć, iż zgodnie z § 329 ust. 1 WT 2008 [4], wymagania dotyczące projektowania i wykonania budynku uznaje się za spełnione również w przypadku, gdy przegrody zewnętrzne budynku oraz technika instalacyjna odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej oraz powierzchnia okien spełnia wymagania określone w pkt.2.1. załącznika nr 2 do rozporządzenia [4]. Dopuszcza się przy tym, aby dla budynku przebudowywanego zwiększenie średniego współczynnika przenikania ciepła osłony budynku nie przekraczało wartości 15% w porównaniu z budynkiem nowym o takiej samej geometrii i sposobie użytkowania. Z powyższych postanowień WT 2008 [4] wynika, iż musi być spełniony chociaż jeden warunek, aby budynek był dopuszczony do eksploatacji. Z taką opinią zgadza się B. Maludziński, który zauważa również, że sam wskaźnik EP nie podaje żadnej informacji na temat zużycia energii. Jest to tylko parametr odnoszący się do ochrony

środowiska i potrzeby spełnienia wymagań ustawy [2]. Dopiero wskaźnik EK podaje informację o energochłonności budynku i jest przydatny do określenia kosztów eksploatacyjnych przy stosowaniu różnych mediów [6]. W mojej ocenie jest to trafna uwaga, gdyż zgodnie z *Metodologią* [3] wskaźnik EK jest miarą efektywności energetycznej budynku (lokalu) i jego techniki instalacyjnej. Małe wartości tego parametru wskazują na niskie zapotrzebowanie i tym samym wysoką efektywność budynku (lokalu).

W świetle dotychczasowych rozważań należy więc uznać, iż prawidłowa ocena stanu faktycznego budynku, czy lokalu będzie w istotny sposób wpływać na zawarte w świadectwie energetycznym informacje, w tym na te parametry, które decydują o dopuszczeniu takiego budynku, czy lokalu do użytkowania. W poprzednim artykule zauważyłem, iż jedną z przesłanek utraty uprawnień do sporządzania świadectw energetycznych jest zachowanie nienależytej staranności przy czynnościach związanych ze sporządzaniem tego dokumentu. Taką regulację wprowadza art. 5² ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego [2]. W mojej ocenie taką „nienależytą starannością” będzie przykładowo wykonanie świadectwa energetycznego „na odległość”, czyli bez wizji lokalnej obiektu. W opinii T. Webera, z którą należy się zgodzić, dokument sporządzony w ten sposób może być obciążony dużym prawdopodobieństwem błędu, związanego z brakiem uwzględnienia różnic pomiędzy projektem, a rzeczywistym budynkiem [7].

Zastosowanie wykładni celowościowej art. 5² ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego [2] pozwala twierdzić, że poprzez użycie terminu „należyta staranność” ustawodawca zobowiązał Certyfikatorów Energetycznych do dochowania wszelkich starań, aby wykonywane przez nich świadectwa odzwierciedlały stan rzeczywisty. Założenia te zgodne są z celami dyrektywy EPBD [8], która zakłada, że w przyszłości „budynki będą miały wpływ na długoterminowe zużycie energii”. Stąd „świadectwo powinno opisywać, w możliwym zakresie, aktualną sytuację dotyczącą charakterystyki energetycznej budynku”. Trzeba również podkreślić, iż przepisy *Metodologii* [3], a więc aktu wykonawczego do ustawy – Prawo budowlane [2], wprowadzają wprost obowiązek sporządzania świadectwa energetycznego w oparciu o wizję lokalną obiektu. Konstatacja ta jest wynikiem analizy postanowień rozdziału 3 *Metodologii* (wraz z załącznikami), dotyczącego procedury obliczania charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno- użytkową. Należy więc uznać, iż niedopełnienie tego obowiązku może skutkować konsekwencjami prawnymi w stosunku do osób wykonujących tego typu dokumenty.

Rękojmia za wady fizyczne świadectwa energetycznego

Najogólniej można powiedzieć, że rękojmia to odpowiedzialność sprzedającego względem kupującego za wady fizyczne oraz prawne sprzedawanej rzeczy. Stosowana jest ona przy umowie sprzedaży, ma jednak również odpowiednie zastosowanie do innych umów. Definicję rękojmi za wady fizyczne zawiera art. 556 § 1 k.c. [1]. W myśl postanowień tego przepisu: „Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym”. Z tak sformułowanej definicji rękojmi można wyprowadzić kilka wniosków.

Po pierwsze, podstawowym elementem ustalenia, że w danej rzeczy występują wady fizyczne jest ocena wartości handlowej i użyteczności rzeczy dla kupującego. Za rzecz wadliwą w rozumieniu art. 556 §1 k.c. [1] należy zatem uznać taką, która nie posiada wartości lub użyteczności zgodnych z celem umowy. Występowanie wady zmniejsza więc wartość lub użyteczność rzeczy według tego kryterium. W przypadku świadectwa energetycznego obarczonego taką wadą, wartość tego dokumentu będzie obniżona, zaś korzystanie z niego, czyli jego użyteczność, wątpliwe. Z kolei przy sprzedaży mieszkania z wadliwym świadectwem energetycznym, kupujący ma możliwość odstąpienia od umowy lub zażądania obniżenia ceny mieszkania.

Po drugie, nie jest możliwe zrealizowanie uprawnień z tytułu rękojmi za wady, jeśli sprzedawca dostarczył kupującemu inną rzecz, niż to wynikało z umowy. W tym kontekście wykonanie wadliwego świadectwa oceniane będzie przy zastosowaniu ogólnych przepisów o braku wykonania zobowiązań. Nie da się także wykluczyć zastosowania przepisów regulujących błąd.

Po trzecie, wada fizyczna może nastąpić także wtedy, gdy rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego (*dicta et promissa*). Przyjmuje się, że zapewnienie o braku wad jest zapewnieniem daleko idącym, które należy wiązać ze skutkami przewidzianymi przez art. 564 k.c. [1]. Dlatego w przypadku wykonania świadectwa energetycznego, które „nie ma swoich właściwości”, przy zapewnieniu Certyfikatora Energetycznego, że takie właściwości posiada, osoba ta będzie odpowiadać za podstępne zatajenie prawdy.

W świetle postanowień komentowanego przepisu wadą fizyczną jest także wydanie rzeczy kupującemu w stanie niepełnym (niekompletnym) [10]. Stąd w przypadku świadectwa energetycznego dotyczyć to będzie braku jego części składowych (np. poszczególnych stron, formy elektronicznej), ale także braku wymaganych przepisami informacji.

Odpowiedzialność cywilna Certyfikatora Energetycznego

Jak zauważa W. Czachórski, w razie ujawnienia się wady przedmiotu sprzedaży, sprzedawca staje się odpowiedzialny za istnienie wady wobec kupującego, przy czym odpowiedzialność ta jest ukształtowana surowiej, niżby to wynikało z ogólnych zasad art. 471 i n. k.c. [1]. W pierwszej kolejności jest to odpowiedzialność niezależna w ogóle od winy sprzedawcy, czy też osób, które działają na jego rachunek (za które on nie odpowiada), a nawet niezależna od wykazania szkody wynikającej ze świadczenia rzeczy wadliwej. Co więcej, jest to odpowiedzialność niezależna od wiedzy sprzedawcy o istnieniu wady, bo podstępne działanie sprzedawcy, który wadę zataja, prowadzi jedynie do dalszego zaostrożenia zwykłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi [12]. Wyłączenie instytucji rękojmi następuje w przypadku, gdy kupujący wie o istnieniu wady rzeczy, a mimo to decyduje się na jej kupno [11]. Natomiast w przypadku, gdy kupujący nie wiedział o istnieniu wady, może on zgodnie z art. 561 k.c. [1] żądać dostarczenia zamiast rzeczy wadliwych tej samej ilości rzeczy wolnych od wad oraz naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia (jeżeli przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone co do gatunku).

W przypadku sprzedaży świadectwa energetycznego, które w rozumieniu k.c. [1] jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, decyduje chwila zawarcia umowy. Kupujący traci bowiem uprawnienia reklamacyjne z tytułu rękojmi za wady fizyczne tego dokumentu, jeżeli nie dochowa tzw. „aktu staranności” i nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. W podanym terminie reklamacyjnym może on natomiast żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy termin, po którym może od umowy odstąpić. Realizacja tego roszczenia jest o tyle ograniczona, że może być ono skierowane jedynie sprzedawcy, który jest jednocześnie wytwórcą rzeczy. W przypadku wykonania świadectwa energetycznego musi to być zatem ta sama osoba. W takim razie Certyfikator Energetyczny jako wytwórca tego dokumentu, a zarazem jego sprzedawca, może odmówić usunięcia wady świadectwa energetycznego tylko w sytuacji, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów [13]. W tym miejscu pragnę jednak przypomnieć, iż z mocy obowiązującego prawa

budowlanego [2] Certyfikator Energetyczny jest zobowiązany do sporządzania świadectw energetycznych z należytą starannością, uwzględniając w szczególności rozwój wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa. Można stąd wnioskować, iż obecne przepisy szczególne nie obligują kupującego (zamawiającego świadectwo) do sprawdzenia jakości jego wykonania, gdyż obowiązek należytej staranności przy jego sporządzeniu spoczywa na Certyfikatorze Energetycznym.

Trzeba również zauważyć, że zgodnie z art. 568 k.c. [1] uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie trzech lat, licząc od dnia kiedy rzecz została kupującemu wydana. Natomiast w przypadku podstępnego zatajenia prawdy przez sprzedającego uprawnienia z tytułu rękojmi mogą być zrealizowane, pomimo upływu powyższych terminów. Komentowany przepis przyznaje też w § 3 kupującemu słabsze uprawnienie, w miejsce wygasających uprawnień podstawowych, czyli w postaci zarzutu z tytułu rękojmi. Zarzut z tego tytułu może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeśli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

Roszczenia odszkodowawcze kupującego świadectwo energetyczne

Na tle unormowań Kodeksu cywilnego [1] wyłania się ważny problem stosunku uprawnień z tytułu rękojmi do roszczeń odszkodowawczych, ilekroć odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi nie została *a limine* wyłączona. Zgodnie z art. 566 k.c. [1], oprócz uprawnień z tytułu rękojmi kupującemu przysługują roszczenia odszkodowawcze. Naprawienie szkody trzeba jednak rozpatrywać w węższym i szerszym zakresie. W pierwszym przypadku dotyczy to będzie sytuacji, gdy kupujący zawarł umowę nie wiedząc o istnieniu wady (negatywny interes umowy). W takim razie naprawienie szkody przez sprzedającego podlega w pełni zasadom reżimu prawnego rękojmi. Poszkodowany w celu uzyskania odszkodowania z zakresu odpowiedzialności kontraktowej (wynikającej z zawartej umowy) będzie musiał jednak sam wykazać szkodę, następnie zaś działanie lub zaniechanie osoby sporządzającej świadectwo energetyczne oraz związek przyczynowy pomiędzy działaniem sprawcy, a szkodą. Z kolei przy szkodzie wyrządzonej czynem zabronionym dodatkowym elementem jest wykazanie winy sprawcy [14]. Obecnie odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem osoby sporządzającej świadectwo energetyczne objęta jest obowiązkowym ubezpieczeniem OC. Reguluje to rozporządzenie Ministra Finansów [15], które nie przewiduje jednak sytuacji, w której

odpowiedzialność kontraktowa rozpatrywana będzie w szerszym zakresie, obejmującym pełną szkodę (dodatni interes umowy). W takim wypadku na skarżącym będzie ciążył dodatkowy obowiązek wykazania, że wartość niezrealizowanej umowy stanowi szkodę wywołaną samym zawarciem umowy.

W doktrynie prawa cywilnego panuje przekonanie, że odpowiedzialność sprzedawcy, ilekroć chodzi o dochodzenie pełnej szkody wynikłej z wady rzeczy, nie jest w ogóle zależna od wykonania przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi, ani też nie podlega w czymkolwiek jej reżimowi. Stosuje się tu ogólne reguły odpowiedzialności *ex contractu* według art. 471 i n. k.c. [1]. Rozstrzygające znaczenie ma przy tym argumentacja, która dopatruje się położenia akcentu na możliwie pełniejszą ochronę interesów nabywcy, nie zaś sprzedawcy. W mojej opinii jest to trafna uwaga i przestroga dla tych Certyfikatorów Energetycznych, którym przyjdzie w przyszłości zetknąć się z zarzutem wykonania wadliwego świadectwa energetycznego. Jak zauważa W. Czachórski, dodatni interes umowy wiąże się bowiem z jednej strony z pośrednim przyczynianiem się do stałego polepszania jakości rzeczy, a drugiej – pozwala na pełną realizację roli kompensacyjnej odszkodowań [12].

Wnioski

Komentowane przepisy dotyczące instytucji rękojmi za wady fizyczne prowadzą do powstania szczególnej odpowiedzialności za jakość świadczenia. Zgodnie z zasadą regulacji kwestii *quod plerumque fit*, prawo cywilne poddaje szczególnej, normatywnej regulacji stosunkowo często występującą postać nienależytego wykonania umowy, czyli niewłaściwą jakość świadczenia rzeczowego [10]. Jak zauważa J. Skąpski, występowanie wad rzeczy sprzedanej stanowi w istocie nienależyte wykonanie zobowiązania sprzedawcy jako strony umowy sprzedaży. Kupujący nabywając w ten sposób rzecz ma prawo sądzić, że stanowi ona odpowiednik jego świadczenia. Stąd źródła przyjętego przez ustawodawcę uregulowania zasadniczo szuka się w charakterze umowy sprzedaży jako umowy wzajemnej [11]. Wydaje się jednak, że przy sporządzaniu świadectw energetycznych, taką umową wzajemną będzie także umowa zlecenia, czy umowa o dzieło. W przypadku umowy o dzieło do rękojmi za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi za wady rzeczy przy sprzedaży (art. 638 k.c.) [1].

Pamiętajmy również o tym, że zgodnie z art. 5² ust. 3 Prawa budowlanego [2] osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej zobowiązana jest zawrzeć umowę

ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem tego dokumentu. Niedopełnienie tego obowiązku skutkować będzie utratą uprawnień w wyniku postępowania administracyjnego prowadzonego przez Ministra Infrastruktury. Natomiast kwestia pozbawienia uprawnień do wydawania świadectw energetycznych, w wyniku sporządzenia wadliwego świadectwa energetycznego będzie rozpatrywana przez pryzmat udowodnienia nie przestrzegania zasad należytej staranności [14]. Zgodnie z art. 5¹ ust. 4 w związku z art. 5² ust. 1 pkt. 2 prawa budowlanego [2] oraz rozporządzeniem [15] brak należytej staranności jest bowiem również podstawą do orzeczenia o utracie uprawnień. Certyfikator Energetyczny utraci także swe uprawnienia w przypadku skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienia przestępstwa m.in. przeciwko wiarygodności dokumentów. Mam tu w szczególności na myśli postanowienia art. 271 k.k. [16]. Ale to już temat na inne opracowanie.

Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane, (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz.414 z późn, zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno- użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej, (Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1240).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1238).
5. Żurawski J.: *Różne trudności przy sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej*, [w:] „Energia i Budynek” 2010, nr 06 (37), s. 10-12.
6. Małudziński B.: *Świadectwa charakterystyki energetycznej przydatne dla użytkownika*, [w:] „Energia i Budynek” 2010, nr 8 (39), s. 35-36.
7. Weber T.: *Rynek błędnych certyfikatów energetycznych*, [w:] „Energia i Budynek” 2011, nr 3 (46), s. 34.

8. Dyrektywa 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, Dz.Urz. UE L 1 z 4 stycznia 2003 r., s. 65-71.
9. Gniewek E.: *Kodeks cywilny. Komentarz do art.535-1088*, Warszawa 2004.
10. Łętowska E.: *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 1999.
11. Czachórski W. (red.): *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Wrocław – Warszawa – Gdańsk – Kraków 1976.
12. Czachórski W., Brzozowski A., Safjan M., Skowrońska-Bocian E.: *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2003.
13. Pietrzykowski K.: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1999.
14. *Bezpieczny Certyfikator- bezpieczna transakcja*, [w:] „Doradca Energetyczny” 2009, nr 10, s. 46-47.
15. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, (Dz. U. z 2009 r. Nr 224, poz.1802).
16. Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny, (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.).