

Certificatul de performanță energetică

Considerații practice privind sancțiunile aplicabile în legătură cu certificatul de performanță energetică

av. Ioana Roman (senior associate Peli Filip) și av. Alexandra Ionita (asociate Peli Filip)

Din punct de vedere al proprietarului unei clădiri ce se supune certificării energetice, obligațiile referitoare la certificatul de performanță energetică astfel cum ele rezultă din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor (în continuare, "Legea 372/2005") includ, pe de o parte, obținerea certificatului de performanță energetică și, pe de altă parte, prezentarea lui cocontractanților sau autorităților relevante în situațiile reglementate de dispozițiile legale relevante.

Articolul 19 din Legea 372/2005 enumeră cazurile în care este obligatorie obținerea și prezentarea certificatului de performanță energetică la perfectarea anumitor operațiuni în legătură cu imobile-clădiri. Astfel, punerea la dispoziția cocontractantului a certificatului de performanță energetică este obligatorie în cazul (1) vânzării și (2) închirierii de clădiri. De asemenea, articolul 20 din Legea 372/2005 impune anexarea copiei de pe certificatul de performanță energetică la (3) recepția la terminarea lucrărilor.

Nerespectarea acestor dispoziții atrage nevalabilitatea însuși a actului în care este cuprinsă operațiunea ce face obiectul reglementării, respectivul act juridic fiind afectat de nulitate relativă sau, după caz, absolută. În alte cazuri, cum este situația lipsei integrale a certificatului de performanță energetică la închiriere, proprietarul imobilului este sancționat prin lipsirea contractului de anumite atribute, astfel cum vom vedea mai jos.

Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor ale cărei dispoziții sunt transpuse în dreptul românesc prin Legea 372/2005 nu impune statelor membre sancțiunea ce urmează a fi aplicată în cazul nerespectării prevederilor referitoare la certificatul de performanță energetică, aceasta fiind la libera apreciere a statelor membre. Este interesant de remarcat faptul că alte state membre, precum Italia și Regatul Unit al Marii Britanii, au ales

implementarea unui sistem de sancțiuni bazat exclusiv pe amenzi în cazul în care nu sunt respectate prevederile referitoare la obținerea/anexarea/prezentarea certificatului de performanță energetică la închiriere sau vânzare. Mai jos ne-am propus o analiză a tuturor acestor cazuri în care se impune prezentarea/obținerea certificatului de performanță energetică, analiză ce pune accentul și pe aspectele practice sau controversate pe marginea acestui subiect.

Certificatul de performanță energetică la vânzare

Sub sancțiunea nulității relative, vânzătorul unei clădiri este obligat să pună la dispoziția potențialului cumpărător o copie de pe certificatul de performanță energetică, anterior perfectării contractului. Această obligație este justificată de necesitatea informării potențialului cumpărător despre performanța energetică a clădirii pe care acesta din urmă urmează să o cumpere. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, proprietarul are obligația de a transmite noului proprietar certificatul de performanță energetică, în original.

Este fără îndoială faptul că sancțiunea nulității afectează numai contractele de vânzare prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unei clădiri ce face obiectul certificării. Astfel, spre exemplu, pentru înstrăinarea prin vânzare a unei construcții nerezidențiale din domeniul agricol, nu va fi aplicabilă sancțiunea nulității relative a contractului. În mod similar, nu va fi afectat de nulitate un contract de donație prin care se transferă dreptul de proprietate asupra unei clădiri, chiar dacă aceasta face obiectul certificării.

În prezent, practica majoritară a notarilor publici este aceea de a refuza autentificarea contractelor de vânzare având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra unor imobile-construcții în lipsa prezentării de către proprietar a certificatului de performanță energetică. Este posibilă totuși autentificarea unor contracte de vânzare în care obținerea certificatului de performanță energetică



av. Ioana Roman (senior associate Peli Filip)

■ **Sub sancțiunea nulității relative, vânzătorul unei clădiri este obligat să pună la dispoziția potențialului cumpărător o copie de pe certificatul de performanță energetică, anterior perfectării contractului.**

reprezintă o condiție suspensivă ce afectează transferul dreptului de proprietate asupra construcției.

De altfel, chiar dacă notarii publici ar accepta autentificarea contractelor de vânzare în lipsa certificatului de performanță energetică, riscând astfel să fie ținuți răspunzători pentru daunele cauzate de către partea prejudiciată, ulterior autentificării contractului de vânzare, noul proprietar are obligația de a înregistra transferul și de a depune la organul fiscal competent o copie de pe certificatul de performanță



av. Alexandra Ionita (asociate Peli Filip)

■ La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, proprietarul are obligația de a transmite noului proprietar certificatul de performanță energetică, în original.

energetică. Or, în lipsa certificatului, s-ar ajunge la o situație de blocaj, în care cumpărătorul nu s-ar putea înregistra ca nou proprietar, fiind expus riscului de a fi sancționat cu amendă de către autoritățile fiscale.

În practica anterioară introducerii sancțiunii exprese a nulității relative a contractului de vânzare încheiat cu nerespectarea dispozițiilor privind certificatul de performanță energetică, au existat situații în care notarii publici erau de acord cu autentificarea contractelor de vânzare chiar și în lipsa certificatului de performanță energetică. Notarii impuneau însă cumpărătorului obligația contractuală de a obține certificatul de performanță energetică ulterior autentificării.

Discutabil este însă dacă cerințele referitoare la certificatul de performanță energetică trebuie respectate și la încheierea unui contract de schimb.

Legea 372/2005 menționează în mod expres la articolul 19 obligativitatea prezentării în original a certificatului de performanță energetică la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare. Cu toate acestea, având în vedere, pe de o parte, calificarea doctrinară a contractului de schimb ca fiind o dublă vânzare, precum și, pe de altă parte, scopul acestei prevederi legale, există argumente pentru a susține necesitatea obținerii și prezentării certificatului de performanță

energetică și la contractul de schimb. În cazul nerespectării acestei obligații, contractul de schimb este afectat de nulitate relativă, aceasta putând fi invocată de coschimbășul care nu a fost informat despre parametrii de performanță energetică a clădirii pe care o achiziționează.

Certificatul de performanță energetică la închiriere

În ceea ce privește contractele de închiriere, același articol 19 din Legea 372/2005 prevede obligația proprietarului de a îl informa pe chiriaș despre performanța energetică a clădirii/unității de clădire pe care urmează să o închirieze. Este de remarcat faptul că Legea 372/2005 prevede că numai contractele de vânzare-cumpărare încheiate fără respectarea prevederilor privind obligativitatea prezentării certificatului de performanță energetică sunt supuse nulității relative exprese, iar nu și contractele de închiriere. Cu toate acestea, articolul 19 din Legea 372/2005 nu face nicio distincție între contractul de vânzare și contractul de locațiune atunci când impune proprietarului obligația prezentării certificatului de performanță energetică anterior încheierii respectivului contract.

Ca atare, în cazul nerespectării de către proprietar a obligației de prezentare a certificatului de performanță energetică, un potențial chiriaș poate susține că respectivul contract de închiriere este afectat de nulitate relativă. În acest caz însă, nulitatea este una virtuală, iar nu expresă ca în cazul contractelor de vânzare.

Similar contractelor de vânzare, la momentul înregistrării contractului de închiriere la organele fiscale, proprietarul va trebui să depună o copie de pe certificatul de performanță energetică. În cazul în care pentru imobilul închiriat nu a fost obținut certificatul de performanță energetică, înregistrarea va fi refuzată cu consecința semnificativă că respectivul contract nu va putea fi considerat titlu executoriu pentru plata chiriei și evacuarea chiriașului la expirarea duratei închirierii, în condițiile Codului civil român.

Certificatul de performanță energetică la recepția la terminarea lucrărilor de construire

Investitorul, proprietarul sau administratorul unei clădiri pentru care se realizează recepția la terminarea lucrărilor are obligația de a prezenta comisiei de recepție certificatul de performanță energetică, în original. Certificatul se va anexa, în copie, la procesul-verbal de recepție și constituie parte componentă a cărții tehnice a construcției. Procesul-verbal încheiat cu ocazia recepției la terminarea lucrărilor și neînsoțit de copia de pe certificatul de performanță energetică este lovit de nulitate absolută.

Urmare a intrării în vigoare a Regulamentului privind recepția construcțiilor aprobat prin

Hotărârea Guvernului nr. 343/2017 ("Noul Regulament de Recepție") a fost realizată corelarea parțială a prevederilor referitoare la certificatul de performanță energetică cu cele privind recepția la terminarea lucrărilor de construire.

Astfel, Noul Regulament de Recepție prevede că la data recepției, comisia de recepție la terminarea lucrărilor examinează, în mod nemijlocit, construcția propusă a fi recepționată, inclusiv existența certificatului de performanță energetică. Atunci când reprezentantul Inspectoratului de Stat în Construcții este desemnat ca membru în comisia de recepție, acesta examinează certificatul de performanță energetică. Cu toate acestea, Noul Regulament de Recepție nu a preluat în mod expres și obligația de a anexa certificatul de performanță energetică la procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire conform prevederilor Legii 372/2005, această necorelare legislativă putând duce la probleme de aplicare a prevederilor legale în practică.

Autoritățile și entitățile implicate în efectuarea recepției la terminarea lucrărilor solicită ca certificatul de performanță energetică să fie nu numai emis și prezentat comisiei de recepție, dar și înregistrat la consiliul local în raza căruia se află construcția ce se supune recepției. Deși la nivelul României nu există o unitate în aplicarea acestei cerințe, este recomandabilă respectarea acestei cerințe a autorităților, având în vedere duritatea sancțiunii reglementate în cazul nerespectării prevederilor legale privind lipsa certificatului de performanță energetică în cadrul recepției la terminarea lucrărilor de construire.

Certificatul de performanță energetică a clădirii este solicitat de autorități și pentru lucrări de intervenție în vederea creșterii performanței energetice la clădiri și/sau pentru lucrări de renovare majoră, reprezentând o condiție prealabilă emiterii autorizației de construire pentru aceste lucrări.

Cu toate că sancțiunile privind nerespectarea obligațiilor referitoare la certificatul de performanță energetică au fost instituite încă din anul 2013, până la data prezentului nu am identificat jurisprudență relevantă din care să reiasă cum aplică instanțele de judecată din România prevederile Legii 372/2005 în cazul în care nu au fost respectate prevederile acesteia referitoare la prezentarea certificatului de performanță energetică la operațiunile la care se prevede că acesta este obligatoriu. ■