

Joanna Porębska

Zakaz parkowania samochodów z instalacją LPG w garażach podziemnych - wybrane problemy

Streszczenie

Niemal wszechobecny zakaz wjazdu pojazdów zasilanych LPG do garaży podziemnych w budynkach mieszkalnych, biurowcach i galeriach handlowych wynika głównie z przepisów technicznych zlokalizowanych w akcie prawnym o randze rozporządzenia. Przepisy te budzą wiele wątpliwości zarówno wśród zobowiązanych kierowców, jak i wśród właścicieli nieruchomości objętych zakazem. Autorka analizuje zasadność wprowadzanych ograniczeń i komplementarność uregulowania tego zagadnienia oraz formułuje postulaty *de lege ferenda*.

1. Wstęp

Posiadacze samochodów napędzanych LPG muszą się na co dzień zmagać z niemal wszechobecnym zakazem parkowania swoich pojazdów w garażach podziemnych w budynkach mieszkalnych, centrach handlowych i biurowcach. Ograniczenia tego rodzaju wprowadzane są ze względu na zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, mienia oraz środowiska naturalnego, jakie może wywołać nieszczelna lub wadliwie zamontowana instalacja gazowa. Zakazy wjazdu dotyczą tylko pojazdów zasilanych LPG, nie obejmują natomiast tych napędzanych paliwem wodorowym¹ i sprężonym gazem ziemnym, czyli CNG².

Instalacja LPG w samochodach może wzbudzać obawy, gdyż jest to dodatkowa instalacja w pojeździe i zamontowana nieprofesjonalnie może negatywnie oddziaływać na jego stan techniczny³. Zdecydowana większość produkowanych samochodów jest zasilana

¹ Wodór jest paliwem znacznie bezpieczniejszym niż benzyna czy LPG. Jest 14 razy lżejszy od powietrza, a więc szybko unosi się do góry, nie stwarzając zagrożenia dla pasażerów i auta. W tej sprawie zob. szerzej wypowiedzi M. Brzeżańskiego w: *Wodór może stać się paliwem przyszłości*, strona internetowa <https://www.energetyka24.com/> [dostęp: 4.5.2019].

² CNG to swoiste paliwo pomostowe pomiędzy paliwami ropopochodnymi a wodorem. Stwarza znacznie mniejsze zagrożenie wybuchem, ponieważ jego temperatura samozapłonu jest bardzo wysoka (wynosi 537 stopni Celsjusza). Auta z instalacją CNG mogą wjeżdżać do garaży podziemnych, ponieważ w razie rozszczelnienia instalacji gaz ziemny ulega rozproszeniu – zob. D. Zakrzewska, *Uwarunkowania prawne rozwoju rynku CNG i LNG*, „Paliwa Płynne” 2018, s. 36-39.

³ Aby przeciwdziałać niebezpiecznym sytuacjom wprowadzono wymóg, zgodnie z którym warsztat montujący instalację LPG musi posiadać niezbędne uprawnienia w postaci homologacji. Szczegóły co do wymagań znajdują się na stronie internetowej Instytutu Transportu Samochodowego.

tradycyjnym paliwem (etylina i olej napędowy), tylko nieliczne mają fabrycznie wbudowaną instalację LPG⁴. Wyciek gazu może być niebezpieczny, to wynika z właściwości LPG, który w razie nieszczelności tworzy z powietrzem mieszanę silnie wybuchową⁵. Charakterystyczny zapach tej mieszaniny gazów wyczuwany jest bardzo szybko. W związku z tym nawet niewielka jej ilość, która nie stwarza zagrożenia wybuchem, może zaniepokoić użytkowników parkingu. Wykrycie nadmiaru tych substancji w powietrzu i – w połączeniu z systemem wentylacji – utrzymanie bezpiecznego stężenia gazów toksycznych bądź niebezpiecznych w garażu podczas jego eksploatacji jest zadaniem systemu detekcji.

Zagadnienie parkowania samochodów z instalacją LPG w garażach podziemnych jedynie częściowo znalazło odzwierciedlenie w przepisach prawa. Celem rozważań autorki niniejszego artykułu jest ustalenie, w oparciu o analizę aktualnego stanu prawnego, na ile wprowadzane w tym zakresie ograniczenia są zasadne i czy obszar ten jest w wystarczający sposób uregulowany.

2. Dopuszczalność wjazdu i parkowania samochodów z instalacjami LPG do garaży podziemnych w ujęciu administracyjnoprawnym

W dużych aglomeracjach coraz trudniej o wolną przestrzeń na zorganizowanie powierzchni parkingowej. Z tego powodu powstają parkingi zamknięte wkomponowane w bryłę budynku biurowego, handlowego czy też mieszkalnego, a także niezależne parkingi podziemne – pod placami miejskimi i stadionami. Priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa osobom korzystającym z tych obiektów.

Kwestię dopuszczalności parkowania samochodów zasilanych gazem płynnym propanbutan w garażach zamkniętych regulują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶. Zgodnie z § 108 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia w garażu zamkniętym należy

⁴ Zabezpieczenia prawidłowości montażu instalacji LPG dokonuje się również przez kontrolę instalacji w myśl przepisów zawartych w dziale V zał. nr 1 do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 26.6.2012 r. w sprawie zakresu i sposobu przeprowadzania badań technicznych pojazdów oraz wzorów dokumentów stosowanych przy tych badaniach (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 776 z późn. zm.).

⁵ Jest cięższy od powietrza i gdy wydostanie się z instalacji samochodowej, zamiast wyparować – gromadzi się w najbliższym zagłębieniu w podłodze. Gdy jego stężenie wyniesie tam od 2% do 9 %, do eksplozji takiej poduszki gazowej wystarczy iskra elektryczna lub tarcie klocków hamulcowych. Wybuch będzie taki sam jak w przypadku kilkukilogramowej butli z gazem: kula ognia i poważne zniszczenia. W kwestii analizy zagrożeń zob. zwłaszcza T. Zgodziński, *Ewolucja stosowania paliwa gazowego do napędu pojazdów samochodowych i związane z tym zagrożenia dla użytkownika*, „Bezpieczeństwo i Technika Pożarnicza” 2012, t. 26, nr 2, s. 53-66.

⁶ Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.

stosować wentylację: mechaniczną, sterowaną czujkami niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan-butan, w garażach, w których dopuszcza się parkowanie samochodów zasilanych gazem propan-butan i w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu. Przepis ten został wprowadzony nowelizacją z 12.3.2009 r., a wymaganie dotyczy budynków nowo projektowanych oraz istniejących, w przypadku ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania⁷.

Jednocześnie w świetle § 4 ust. 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.6.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁸ właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oraz placów składowych i wiat, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych: umieszczają, przy wjazdach do garaży zamkniętych z podłogą znajdującą się poniżej poziomu terenu, czytelną informację o dopuszczeniu lub niedopuszczeniu parkowania w tych garażach samochodów zasilanych gazem płynnym propan-butan, o których mowa w przepisach techniczno-budowlanych. Przepis ten obliguje właścicieli do poinformowania kierowców o możliwości lub niedopuszczalności parkowania.

Oznacza to, że jeżeli w garażu zamkniętym z podłogą znajdującą się poniżej poziomu terenu (ze zjazdem w dół), nie zostanie zastosowana wentylacja mechaniczna, sterowana czujkami niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan-butan, właściciel czy zarządca nieruchomości ma obowiązek umieścić przy wjeździe do garażu czytelną informację o zakazie parkowania w tym garażu samochodów zasilanych LPG. Z kolei w garażach, których wspomniany obowiązek zastosowania wentylacji mechanicznej formalnie nie dotyczy (chodzi o budynki wzniesione przed wejściem w życie znowelizowanego rozporządzenia), podmiot władający określonym garażem (na przykład administracja budynku) samodzielnie określa, czy mogą być w nim parkowane samochody zasilane tego typu paliwem.

Wymaga wyjaśnienia, jaki jest charakter prawny znaków informujących o zakazie wjazdu pojazdom zasilanym LPG. Czy znaki tego typu są one umieszczane zgodnie z rozporządzeniem Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji

⁷ O warunkach techniczno-budowlanych dotyczących budynków i ich usytuowania zob. więcej E. Śleszyńska, *Warunki techniczne projektowania oraz wykonania w odniesieniu do budynków nowych i startych* [w:] *Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów. Przegląd, konserwacja i roboty budowlane* [online], Wolters Kluwer Polska [dostęp: 4.5.2019].

⁸ Dz. U. Nr 109, poz. 719 z późn. zm.

z 31.7.2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych⁹. Czy należy traktować je jako wiążące oznakowanie i jakie grożą sankcje za złamanie zakazu?

O uznaniu znaku za drogowy decyduje jego zgodność ze wzorem wskazanym w przepisach rozporządzenia w sprawie znaków i sygnałów drogowych¹⁰. Tymczasem znaków zabraniających wjeżdżania na parking podziemny samochodom z instalacją LPG próżno szukać w rozporządzeniu. Jest to jeden z tzw. znaków pozaustawowych. Takie pozakodeksowe znaki mogą występować tylko poza drogami publicznymi, czyli na parkingach i drogach wewnętrznych. Właściciel terenu ma prawo do ustanowienia organizacji ruchu zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem danego obszaru, a kierowca, korzystający z tej nieruchomości, musi się do tych znaków stosować¹¹. Za niestosowanie się do znaków ustawionych poza drogami publicznymi nie grożą kary ujęte w kodeksie wykroczeń, które grożą tylko w przypadku nieprzestrzegania znaków ustawowych.

W świetle przywoływanego rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, na zarządców został nałożony obowiązek umieszczania przy wjazdach do garaży czytelnej informacji o dopuszczeniu lub niedopuszczeniu parkowania samochodów zasilanych LPG. Przepisy te nie regulują natomiast kwestii odpowiedzialności niezastosowania się do informacji zabraniającej wjazdu do garaży pojazdów z płynnym gazem. Wobec czego na gruncie i tego przepisu kierowca nie może ponosić odpowiedzialności niezastosowania się do znaku, brak bowiem podstawy prawnej do wystawienia mandatu przez straż miejską czy policję. Jak zresztą kontrolować czy konkretne auto jest zasilane LPG, skoro pojazdy te nie mają specjalnego oznaczenia, a wlewy gazu bywają zamontowane pod zderzakiem lub pod klapą wlewu paliwa?

Powyższe oznacza, że w polskim prawie nie ma przepisu zakazującego wjazdu pojazdom zasilanym LPG do garaży podziemnych, są za to regulacje nakładające na właścicieli/zarządców nieruchomości z zamkniętymi parkingami znajdującymi się poniżej poziomu ziemi obowiązek wyposażenia hal w odpowiednią wentylację lub poinformowania o braku możliwości parkowania tego typu pojazdów w nieprzystosowanych halach garażowych.

⁹ Dz.U. z 2019 r. poz. 454. Dodatkowo sprawy te reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (Dz.U. z 2003 r. nr 220, poz. 2181 ze zm.).

¹⁰ Obowiązek stosowania się przez kierującego pojazdem do znaków drogowych wynika z ustawy z 20.6.1997 r. - Prawo o ruchu drogowym, Dz. U. z 2018 r. poz. 1990 z późn. zm.

¹¹ Tak P. Szymaniak, *Znak musi dać się zauważyć*, strona internetowa <https://edgp.gazetaprawna.pl/> [dostęp: 24.5.2019]. Nietypowe oznakowanie musi być jednoznaczne i czytelne dla kierowcy.

Nowoczesne parkingi podziemne powinny posiadać specjalne czujki i system wentylacyjny, jeśli zaś przed parkingiem pojawi się zakaz wjazdu pojazdów napędzanych LPG, to jest to – o czym niżej - inicjatywa właścicieli lub zarządców, którzy kierując się względami bezpieczeństwa nie pozwalają na trzymanie na ich terenie aut zasilanych gazem propan-butan. Zakazy takie są wprowadzane, gdyż obniża on do minimum koszty wyposażenia oraz eksploatacji garażu, skoro projektowanie detektorów gazu i dostosowanie wentylacji to dodatkowe koszty dla dewelopera. W garażach montowane zwykle są tylko standardowe czujniki tlenu węgla i nie wszyscy deweloperzy biorą pod uwagę wygodę mieszkańców posiadających pojazdy zasilane gazem płynnym¹².

3. Zakaz parkowania pojazdów zasilanych LPG w praktyce sądów administracyjnych

Wymogi zachowania bezpieczeństwa nałożone na właścicieli i zarządców nieruchomości budzą praktyczne wątpliwości. W tym kontekście warto przyrzeć się dwóm rozstrzygnięciom wojewódzkich sądów administracyjnych.

W pierwszej sprawie do WSA w Warszawie zaskarżona została decyzja Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (WINB) umarzającą postępowanie prowadzone w ramach nadzoru budowlanego w sprawie stanu technicznego garażu podziemnego¹³. W stanie faktycznym skarżący wystąpili w pierwszej kolejności do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) o interwencję w sprawie garażu podziemnego w dwurodzinnym budynku mieszkalnym wykorzystywanego do parkowania pojazdu z instalacją gazową w sytuacji, gdy wskazany garaż nie jest do tego przystosowany, tj. nie jest wyposażony w wymagane instalacje i zabezpieczenia. Kontrola PINB wykazała, że przedmiotowy garaż wyposażony jest w wentylację grawitacyjną, ogólny jego stan jest dobry, nadto - że inwestor zamontował w nim czujkę „na gaz”. Do akt załączono opinię mistrza kominiarskiego, w której stwierdzono, że wentylacje grawitacyjne znajdujące się w garażu działają sprawnie. Na tej podstawie PINB umorzył postępowanie. Na skutek odwołania skarżących sprawa trafiła do WINB, który uznał rozstrzygnięcie organu powiatowego jest prawidłowe. W uzasadnieniu swej decyzji wskazał, że ani wizja, ani przedłożona opinia nie wykazały stanu zagrożenia w tymże garażu. Nie istnieją wobec tego podstawy do ingerencji

¹² Zob. I. Żupańska, *Detekcja gazów w garażach i na parkingach*, „Zabezpieczenia” 2016, nr 1 (107), s. 32-36.

¹³ Wyrok WSA w Warszawie z 5.9.2018 r., VII SA/Wa 2888/17, LEX nr 2554552.

organów nadzoru budowlanego w tej sprawie. Kontrolowanie czujki gazu nie należy zaś do kompetencji organów nadzoru budowlanego, gdyż te nie są właściwe w zakresie konserwacji urządzeń zamontowanych w obiekcie budowlanym. Organ dodał przy tym, że przywoływany już § 108 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. wymaga zamontowania w garażu zamkniętym, w którym dopuszcza się parkowanie samochodów wyposażonych w instalację gazową, tego typu czujek niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan - butan, i taka też czujka w przedmiotowym garażu została zamontowana. Podsumowując stwierdził, że jeżeli stan techniczny garażu jest dobry i nie powoduje zagrożenia dla ludzi bądź mienia, to brak jest podstaw prawnych do nakładania przez organ nadzoru budowlanego jakichkolwiek obowiązków w przedmiotowej sprawie.

WSA w Warszawie rozpatrując analizowaną skargę uchylił skarżoną decyzję i orzekł, że wydając decyzję WINB naruszył zarówno § 108 ust. 1 pkt 4 powołanego rozporządzenia poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe uznanie, że stan techniczny przedmiotowego garażu nie budzi zastrzeżeń, nie stwarza zagrożenia dla ludzi i mienia, w sytuacji, gdy organy nadzoru budowlanego prowadzące postępowanie nie dokonały wszystkich niezbędnych czynności kontrolnych jak również art. 61 pkt 1 p.b. poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie czynności kontrolnych w zakresie sprawności czujki gazu zamontowanej w garażu podziemnym.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia WSA wskazał, że sprawdzono ogólny stan techniczny garażu, jak i funkcjonującą w nim wentylację grawitacyjną, niemniej nie sprawdzono, czy może być on wykorzystywany do parkowania w nim samochodów „na gaz”, a więc czy garaż ten ma takie przeznaczenie i spełnia wymogi wynikające z warunków technicznych w tym zakresie. Dodatkowo zauważył, że skarżący nie tyle kwestionują stan techniczny garażu, co wskazują na jego nieprzystosowanie do parkowania w nim pojazdu wyposażonego w instalację gazową. Sąd zwrócił uwagę na znaczenie prawne § 108 ust. 1 pkt 4 analizowanego rozporządzenia i wskazanych tam warunków technicznych, zgodnie z którymi w garażu zamkniętym należy stosować wentylację mechaniczną, sterowaną czujkami niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan-butan, jeśli dopuszcza się parkowanie samochodów zasilanych gazem LPG i jednocześnie poziom podłogi w tym garażu znajduje się poniżej poziomu terenu. Z powyższego uzasadnienia wynika, że w garażu podziemnym w którym możliwe jest parkowanie samochodów z instalacją gazową, konieczna jest wentylacja mechaniczna sterowana czujkami gazu, co zaś oznacza, że funkcjonująca w przedmiotowym garażu wentylacja wymogów określonych w tym przepisie nie spełnia.

Sąd zauważył też, że stosownie do art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. b p.b., do podstawowych obowiązków organów nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych, ale też utrzymywaniu obiektów budowlanych. Kwestie podniesione we wniosku inicjującym to postępowanie dotyczą zaś wskazanego zagadnienia związanego z bezpieczeństwem użytkowania obiektu, i winny być starannie przez organ zbadane.

W drugim analizowanym wyroku WSA w Opolu¹⁴ rozpatrywał skargę wspólnoty mieszkaniowej na pokontrolną decyzję opolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej (PSP) nakazującą wspólnocie wykonanie w trybie natychmiastowym szeregu obowiązków wynikających z przepisów rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków. Jednym z nałożonych obowiązków było umieszczenie przed wjazdem do garażu informacji zabraniającej wjazdu pojazdów zasilanych gazem płynnym propan-butan. Od powyższej decyzji wspólnota wniosła odwołanie argumentując, że garaż podziemny nie jest własnością wspólnoty, ale jego współwłaściciele wyszczególnionych w załączonej księdze wieczystej. Jednak Komendant Wojewódzki PSP utrzymał w mocy wcześniejszą decyzję.

Oceniając zaskarżoną decyzję w aspekcie podmiotowym WSA zwrócił uwagę, że nieprawidłowości uzasadniające wykonanie czynności w ramach obowiązków określonych w przepisach prawa są adresowane do właściciela budynku, obiektu budowlanego lub terenu. W odniesieniu do budynku, w którym wyodrębniona została własność lokali, właścicielem takim jest wspólnota mieszkaniowa powstająca z mocy art. 6 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali¹⁵, tworzona przez ogół właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości. W skład tej wspólnoty wchodzi również osoby, które nabyły prawo do miejsc postojowych wydzielonych w garażu wyodrębnionym jako lokal użytkowy, gdyż status prawny garażu stanowiącego osobną nieruchomość jest tożsamy ze statusem prawnym lokalu mieszkalnego czy innego lokalu użytkowego, z tą jedynie różnicą, że z uwagi na powstałą w odniesieniu do niego współwłasność w rozumieniu art. 195 ustawy z 23.4.1964 r. - Kodeks cywilny¹⁶, służącą wielu osobom, w świetle przepisów ustawy o własności lokali wszystkie one są zbiorowym członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że w rozpoznawanej sprawie doszło do sprzedaży jedynie numerowo oznaczonych części hali garażu wraz z udziałem w pozostałej części tej nieruchomości, nie może być mowy o powstaniu

¹⁴ Wyrok WSA w Opolu z 6.3.2012 r., II SA/Op 555/11, LEX nr 1125585.

¹⁵ Dz. U. z 2019 r. poz. 737, dalej: „u.w.l.”.

¹⁶ Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm., dalej: „k.c.”.

w odniesieniu do lokalu hali garażowej odrębnej wspólnoty w rozumieniu u.w.l., gdyż miejsca postojowe nie są samodzielными lokalami. Spełnienie przesłanek powstania wspólnoty wymaga wyodrębnienia przynajmniej jednego lokalu odpowiadającego warunkom określonym w art. 2 ust. 2 u.w.l. Wyodrębnienie spornego garażu jako oddzielnej nieruchomości nie zmienia wynikających z ustawy z 24.8.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej¹⁷ obowiązków właściciela budynku jako całości, obejmującego również garaż. Zauważyć przy tym należy, że garaż ten, będący lokalem użytkowym umiejscowionym na dolnych (podziemnych) kondygnacjach budynku, nawet wydzielony jako odrębna nieruchomość, jest w świetle art. 3 pkt 1 i 2 ustawy - Prawo budowlane¹⁸ częścią budynku, gdyż wraz z nim stanowi całość użytkowo-techniczną, posiadając wspólne fundamenty i dach. Z tego względu garażu podziemnego pod budynkiem nie można zaliczyć do kategorii budowli ani obiektów małej architektury w rozumieniu tego przepisu. W związku z tym Sąd uznał, że wspólnota mieszkaniowa powinna podjąć wszelkie niezbędne kroki, aby zapewnić bezpieczeństwo swoich członków, tym samym w jej gestii jest poinformowanie o zakazie wjazdu pojazdów zasilanych LPG w sytuacji, gdy garaż podziemny nie jest przystosowany do parkowania tego typu pojazdów.

4. Zakaz parkowania samochodów z instalacjami LPD w ujęciu cywilnoprawnym

Wyjaśnienia wymaga także cywilnoprawny aspekt zakazu parkowania samochodów z instalacjami LPG w garażach. Prawo zakazania wjazdu takim pojazdom przysługuje właścicielom nieruchomości, na której znajduje się garaż. Wynika ono z uprawnień właścicielskich określonych w art. 140 k.c. Także wspólnota mieszkaniowa może oczywiście w swoim regulaminie porządku domowego umieścić postanowienie zakazujące wjazdu samochodom zasilanym LPG do garażu podziemnego w budynku mieszkalnym, co wynika z art. 13 ust. 1 u.w.l. W przypadku złamania postanowienia regulaminu wspólnota może żądać zaprzestania naruszeń, a jeżeli posiadacz auta w sposób rażący będzie wykroczał poza treść regulaminu, to zgodnie z art. 16 u.w.l. może mu grozić nawet sprzedaż lokalu w drodze licytacji¹⁹. Mogą zostać również nałożone kary pieniężne oraz inne sankcje określone

¹⁷ Dz. U. z 2018 r. poz. 620 z późn. zm.

¹⁸ Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm., dalej jako: „p.b.”.

¹⁹ Wskazana w tym artykule sytuacja dotyczy w tym przypadku wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

w regulaminie wspólnoty. W doktrynie przyjmuje się, że dotkliwość osobistych i majątkowych konsekwencji, jakie powoduje dla właściciela uwzględnienie powództwa wspólnoty z art. 16 u.w.l. powoduje, że żądanie to powinno być traktowane jako środek ostateczny, po który należy sięgać wyjątkowo, gdy zawodzą inne sposoby wymuszenia na właścicielu przestrzegania jego obowiązków²⁰.

Sąd Najwyższy w uchwale z 9.2.2017 r. wskazał, że w braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych²¹. Sam zaś kierowca, który nie dostosuje się do istniejącego zakazu i wywoła szkodę, będzie odpowiadał wobec właściciela nieruchomości zgodnie z zasadami prawa cywilnego.

Nasuwa się pytanie, czy dopuszczając w umowie najmu jedno miejsce postojowe dla najemcy, właściciel musi zaakceptować każdy typ pojazdu na tym placu? Otóż właściciel nieruchomości, na której znajduje się parking, ma prawo ustalać zasady użytkowania tego parkingu, w tym ograniczyć korzystanie z niego przez określonego rodzaju pojazdy. Podejmując decyzję w tym zakresie korzysta bowiem z przysługujących mu uprawnień właścicielskich. Jeżeli korzystanie z parkingu odbywa się na podstawie umowy najmu, to jego warunki ustalane są przez strony takiej umowy na zasadzie swobody umowy (zgodnie z art. 353¹ k.c.). Warto tu przywołać stanowisko SN wyrażone w uchwale siedmiu sędziów z 22.5.1991 r., zgodnie z którym natura umowy gospodarczej i generowanego przez nią stosunku sprowadza się do tego, że wyraża ona i pozwala realizować interes każdej ze stron, ponieważ zaś interesy te bywają przeciwstawne, istotę umowy stanowi uzgodnienie woli stron, wyrażającej ich interesy²². Z poglądem tym wypada się zgodzić. Wynajmujący ryzykuje tym, że nie znajdzie chętnych akceptujących jego warunki, ale nie można go zmusić do złagodzenia wymogów odnoszących się do parkowania, albowiem to właściciel decyduje o tym, w jaki sposób parking będzie wykorzystywany²³. W tej sytuacji bez znaczenia jest to, że przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie bądź inne regulacje dopuszczają parkowanie pojazdów z instalacją LPG na parkingach znajdujących się na wolnym powietrzu. Nie chodzi bowiem o to, czy parkowanie

²⁰ Por. T. Barański, *Art. 16. [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski [online], Wolters Kluwer Polska [dostęp: 24.5.2019].

²¹ Uchwała SN z 9.2.2017 r., III CZP 106/16, OSNC 2017/12/135.

²² Zob. uchwała SN, III CZP 15/91, OSNCP 1992, nr 1, poz. 1.

²³ Zob. więcej.: <https://www.prawo.pl/biznes/wlasciciel-parkingu-moze-zakazac-wjazdu-pojazdom-z-instalacja-gazowa,149754.html> 2/2 mu prawa [dostęp:24.5.2019].

jest dopuszczalne w świetle przepisów technicznych, lecz o zasady korzystania z cudzej własności, które ustalane są przez właściciela nieruchomości i mieszczą się w ramach przysługującego mu prawa²⁴. Większość nowo powstających osiedli decyduje się na wprowadzenie zakazu wjazdu pojazdom zasilanym LPG, choć istnieją wyjątki²⁵.

Podsumowując, żaden z przepisów prawa o ruchu drogowym nie zakazuje parkowania samochodów z LPG na podziemnym parkingu. Natomiast unormowania – i wątpliwości – wynikają z przepisów regulujących warunki techniczne budynków. Zarządcy parkingów podziemnych pod galeriami handlowymi, budynkami mieszkalnymi i biurami, w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu powinni zamontować w halach specjalną wentylację mechaniczną sterowaną czujkami niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan-butan, żeby sprostać przepisom prawa. Gdy takich wymagań technicznych nie zastosują, muszą powiadomić o tym korzystających z parkingów kierowców i umieścić znak zakazu wjazdu. Z kolei w garażach, których obowiązek zastosowania wentylacji mechanicznej formalnie nie dotyczy, to właściciel samodzielnie określa, czy mogą być w nim parkowane samochody zasilane tego typu paliwem.

Policja i straż miejska nie mają kompetencji do wystawienia mandatu kierowcom, którzy ignorują znaki omawianego zakazu wjazdu²⁶. Jednocześnie natomiast właściciel terenu ma prawo wprowadzić zakaz parkowania pojazdów z instalacją gazową na należącej do niego nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa, na mocy stosownych uregulowań u.w.l., może pozwać właściciela naruszającego porządek domowy przez naruszające zakaz parkowanie i uzyskać wyrok zakazujący dalszych naruszeń. Prawomocne orzeczenie może stać się następnie podstawą do odholowania pojazdu na koszt jego właściciela, sprzedaż lokalu w drodze licytacji czy zapłaty odszkodowania na warunkach ogólnych²⁷.

²⁴ J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki i S. Rudnicki, *Art. 140 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, wyd. 2, [online] Wolters Kluwer Polska [dostęp: 4.5.2019].

²⁵ O możliwości wjazdu do garażu informuje tabliczka z napisem LPG umieszczonym w zielonej obwódce.

²⁶ Zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z 31.3.2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykroczeń, za które funkcjonariusze pożarnictwa pełniący służbę w Państwowej Straży Pożarnej są uprawnieni do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego oraz warunków i sposobu wydawania upoważnień (Dz.U. nr 87, poz. 491), mandat może nałożyć strażak uprawniony do wykonywania czynności kontrolno-rozpoznawczych w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

²⁷ Przepis 415 k.c. nie uzależnia powstania odpowiedzialności od określonego stopnia winy, zatem każda jej postać w znaczeniu subiektywnym będzie wystarczająca dla przypisania odpowiedzialności; szerzej: M. Wałachowska, art. 415 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534)*, Wolters Kluwer Polska.

5. Podsumowanie

LPG cieszy się w Polsce niesłabnącą popularnością, a wraz z zaostrzeniem unijnej polityki klimatycznej jego rola może znacząco wzrosnąć²⁸. Choć uzasadniony względami bezpieczeństwa, zakaz parkowania w garażach podziemnych wobec tych, którzy ponieśli koszty instalacji LPG, posiadają wymagane prawem homologacje i dokonują przeglądów stanu technicznego, może wydawać się zatem dyskryminujący.

Prawna regulacja opisanego zagadnienia, w tym zarówno podstawy prawne zakazu parkowania oraz o kompetencje służb i instrumenty ochrony - jest zbyt rozproszona. Brakuje jasnych przepisów umożliwiających egzekwowanie analizowanych zakazów podmiotom uprawnionym – właścicielom i odpowiednim służbom. Ramy dopuszczalnych ograniczeń prawa własności wyznacza art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r.²⁹, podkreślając wymóg formy ustawy dla jej ograniczeń³⁰. Analizowane w artykule ograniczenia wynikają tymczasem z aktu niższego rzędu, jakim jest rozporządzenie.

Skoro instalacja gazowa może powodować zagrożenie dla życia i zdrowia³¹, uzasadniona byłaby dalej idąca ingerencja w prawa właścicieli pojazdów z napędem LPG oraz silniejsza, publicznoprawna ochrona właścicieli garaży i budynków przed niebezpieczeństwami płynącymi z wadliwych instalacji LPG. Częściowym rozwiązaniem problemu byłoby zobligowanie deweloperów do dostosowania garaży podziemnych do obowiązujących wymogów technicznych, choćby za cenę wyższych kosztów nabycia udziału w nieruchomości³². *De lege ferenda* prawo powinno przewidywać wprost możliwość odholowania pojazdu, gdyż kara grzywny jest dolegliwością nieproporcjonalną do zagrożenia. Pozostaje wierzyć, że ustawodawca pochyli się nad tą materią i to już w najbliższym czasie. Tak zwana „specustawa mieszkaniowa”³³ na mocy art. 58 uchyla rozważane w artykule

²⁸ Według Raportu Roczno 2016 Polskiej Organizacji Gazu Płynnego, który jest najaktualniejszym zbiorem danych dotyczących tej branży, w 2016 roku po polskich drogach jeździło 2 977 tys. pojazdów zasilanych LPG, co stanowi 14,6% wszystkich pojazdów zarejestrowanych w Polsce; <https://www.energetyka24.com/lpg--wyjscie-awaryjne-dla-elektromobilnosci> [dostęp: 9.3.2019].

²⁹ Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.

³⁰ Szerzej L. Garlicki i S. Jarosz-Żukowska, *Art. 64 [w:] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. L. Garlicki, M. Zubik, tom II, wyd. 2, Wydawnictwo Sejmowe 2016.

³¹ Z danych statystycznych, które gromadzi i przetwarza Krajowe Centrum Koordynacji Ratownictwa i Ochrony Ludności wynika, że w 2018 roku doszło do 26 pożarów oraz 51 innych niż pożary zdarzeń stanowiących zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia i środowiska, które miały miejsce w garażach podziemnych. Niestety „Zasady ewidencjonowania zdarzeń w Systemie Wspomagania Decyzji PSP” nie przewidują wyodrębnienia zdarzeń z udziałem pojazdów z instalacją LPG.

³² Zob. M. Kamiński, *Usługi dodatkowe w zarządzaniu nieruchomościami*, „Nieruchomości” 2017/4, s. 38.

³³ Ustawa z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U. poz. 1496 z późn. zm.

przepisy techniczne rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustawodawca przewidział, że wskazane przez tę ustawę przepisy wykonawcze zachowują moc obowiązującą nie dłużej jednak niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie owej ustawy, czyli do sierpnia 2021 roku.

Summary

The prohibition on parking in the underground parking lots of LPG vehicles

The nearly ubiquitous ban of LPG vehicles on parking in the underground parking lots in residential and office buildings, as well as in shopping malls arises from the technical provisions of a regulation-class legal act. The provisions raise concerns both among the affected drivers and property owners. The author analyses whether it is reasonable to enact such limitation and whether the provisions pertaining to the issue are complementary. *De lege ferenda* postulates have also been formulated.

Joanna Porębska

Studentka V roku prawa studiów zaocznych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie; seminarzystka w Katedrze Prawa Cywilnego. Absolwentka Wydziału Filologicznego Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.