**Samochody elektryczne nie wjadą do garażu w bloku?**

**Niektóre wspólnoty mieszkaniowe próbują zakazać wjazdu aut elektrycznych do garażu. Sprawdzamy, czy taki zakaz może objąć samochody elektryczne.**

**Elektryfikacja transportu (w tym indywidualnego) to proces, który w Polsce dopiero się rozpoczyna, ale już wzbudza kontrowersje. Samochody elektryczne mają zarówno swoich zadeklarowanych zwolenników, jak i zaciekłych przeciwników. Ten spór czasem przenosi się na poziom wspólnot mieszkaniowych - zwłaszcza w dużych miastach, gdzie samochody napędzane prądem są częstsze. Media informowały już o kontrowersyjnych uchwałach niektórych wspólnot mieszkaniowych, które zakazują „elektrykom” wjazdu do garażu podziemnego. Warto wyjaśnić, czy takie ograniczenie praw co najmniej jednego mieszkańca budynku do korzystania z garażu jest w ogóle legalne. Pamiętajmy również o możliwości zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej, czyli o rozwiązaniu broniącym praw blokowej mniejszości.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Obowiązujące przepisy nie wprowadzają zakazu wjazdu samochodów elektrycznych do garażu podziemnego w bloku. Pewnym uzasadnieniem dla kontrowersyjnej uchwały może być natomiast artykuł 61 prawa budowlanego. Ten przepis nakazuje eksploatację budynku w sposób uwzględniający między innymi bezpieczeństwo pożarowe.***

l ***Uchwała wspólnoty mieszkaniowej może zakazać wjazdu „elektryka” do garażu stanowiącego część wspólną nieruchomości, ale pozostaje jeszcze kwestia skutecznego egzekwowania takiego zakazu. Inną kwestią jest ryzyko zaskarżenia kontrowersyjnej uchwały. W przypadku hal garażowych stanowiących odrębny lokal, sprawa jest jeszcze bardziej skomplikowana.***

l ***Na razie brakuje przykładów orzecznictwa sądowego związanego z zakazami wjazdu samochodów elektrycznych do garażu. Wydaje się jednak, że pierwsze wyroki są kwestią czasu. Samochody elektryczne są bowiem coraz bardziej popularne.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji w ramach odpowiedzi na pytanie, czy samochody elektryczne mogą być objęte zakazem wjazdu do garażu podziemnego.***

**Uchwała będzie możliwa, ale możliwe jest także jej zaskarżenie …**

Swobodę członkom wspólnoty mieszkaniowej zapewnia fakt, że w polskim prawie nie znajdziemy przepisów, które jednoznacznie zakazywałyby wjazdu samochodów elektrycznych do garaży podziemnych w blokach lub wykluczały możliwość wprowadzenia stosownego zakazu przez mieszkańców budynku. „*Zwolennicy opisywanych zakazów czasem poprzez analogię powołują się na ograniczenia dotyczące samochodów z instalacją gazową i wskazują również artykuł 61 prawa budowlanego*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniany wyżej przepis prawa budowlanego nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek: użytkowania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, utrzymywania obiektu w należytym stanie technicznym i estetycznym, a także właściwego postępowania w razie oddziaływania żywiołów. Analizowany przepis dotyczy również bezpieczeństwa pożarowego w budynku (zobacz: *A. Kosicki [w:] Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, LEX/el. 2023, art. 61*).

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej przyjmujący uchwałę zakazującą wjazdu aut elektrycznych do garażu, który stanowi część wspólną budynku, muszą się liczyć z tym, że ich poglądy na temat niebezpieczeństwa jakie wywołują samochody elektryczne być może będą podważane przez sąsiada w toku postępowania sądowego (również z wykorzystaniem ekspertyz specjalistów). Istnieje bowiem dość duże prawdopodobieństwo, że przynajmniej jeden właściciel samochodu na prąd zdecyduje się na zaskarżenie kontrowersyjnej uchwały. „*Najczęściej będzie to powództwo na podstawie artykułu 25 ustawy o własności lokali, choć warto pamiętać, że czasem uchwały wspólnot są zaskarżane również z wykorzystaniem artykułu 189 kodeksu postępowania cywilnego*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**W przypadku odrębnego garażu sytuacja bardziej skomplikowana**

Sytuacja wygląda nieco inaczej w odniesieniu do hal garażowych wyodrębnionych jako osobny lokal użytkowy. Takie garaże generalnie pozostają bowiem poza zasięgiem regulacji wprowadzanych przez wspólnotę mieszkaniową. Współwłaściciele samodzielnego garażu w bloku mogą wprowadzić zakaz wjazdu samochodów elektrycznych, ale to będzie rozwiązanie jeszcze bardziej problematyczne niż w przypadku opisywanym wcześniej. Warto bowiem pamiętać, że wprowadzenie zakazu wjazdu „elektryków” może być postrzegane jako czynność przekraczająca zwykły zarząd, a więc wymagająca zgody wszystkich współwłaścicieli lub odpowiedniego rozstrzygnięcia przez sąd (patrz: artykuł 199 kodeksu cywilnego). „*Wydaje się prawdopodobne, że spór i tak zakończy się przed sądem, gdyż właściciel samochodu elektrycznego pozbawiony możliwości parkowania autem (mimo współwłasności garażu i praw do miejsca postojowego), wytoczy powództwo przeciw innym współwłaścicielom hali garażowej*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Polskie sądy wcześniej lub później będą musiały zająć się tematem**

Analizę prawną na pewno wzbogaciłyby wyroki sądowe w sporach pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi oraz właścicielami samochodów elektrycznych. Problem polega na tym, że na razie takich orzeczeń sądów jeszcze brakuje. Nie ulega natomiast wątpliwości, że orzecznictwo będzie się z czasem rozwijać, bo samochody elektryczne zyskują popularność. Trudno też zaprzeczyć, że jest ono potrzebne dla lepszej oceny opisywanego problemu prawnego. „*Na razie nieco korzystniejsza prawnie dla właścicieli samochodów elektrycznych wydaje się sytuacja, w której blok posiada halę garażową jako wyodrębniony lokal użytkowy*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)