

**Wzór wniosku
o ustanowienie służebności przesyłu
z omówieniem**

autor: Piotr Zamroch



SIENKIEWICZ • JAROSZEWSKI • ZAMROCH

Radcowie Prawni Spółka Partnerska

www.przesyt-energii.pl

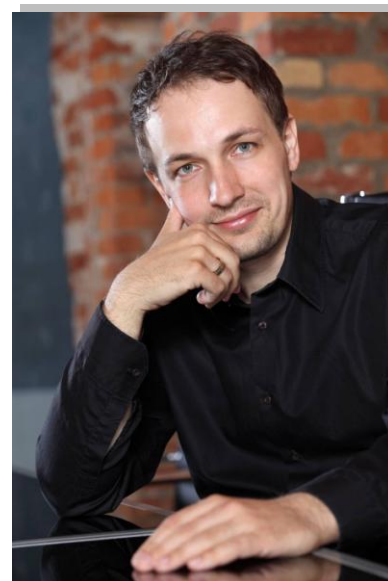
www.radcowie.biz

Witaj!

Cieszę się, że sięgnąłeś po przygotowany przeze mnie poradnik, jak ustanowić służebność przesyłu w postępowaniu sądowym.

Zasadą jest ustanawianie tej służebności w formie umowy, **nie zawsze jednak uda się osiągnąć porozumienie.**

Przygotowanie wniosku to sprawa wcale nie prosta, bo i służebność przesyłu jest **prawem złożonym**. Można o jej zawłościach rozprawiać godzinami, albo też poświęcić jej całego bloga 😊



Dobry wniosek to połowa sukcesu, w każdym razie gwarancja, że postępowanie sądowe **nie będzie przeciągało się w nieskończoność**. Solidnie przygotowane strony to także pomoc dla sądu, który nie zawsze ma bogate doświadczenie w tego rodzaju sprawach.

Przedstawiam Ci moją propozycję wniosku o ustanowienie służebności przesyłu. Tworząc ją **bazowałem na własnych doświadczeniach z postępowań sądowych** oraz na orzeczeniach Sądu Najwyższego (wiele z nich znajdziesz w [Bazie wiedzy](#) w moim blogu).

Zanim zapoznasz się z projektem wniosku, chciałbym wyjaśnić Ci kilka ważnych kwestii.

Jakie trzeba spełnić warunki, żeby złożyć wniosek?

Przede wszystkim urządzenia muszą być własnością przedsiębiorcy.

Z reguły nie jest to sporne, mogą jednak pojawić się przypadki, w których przedsiębiorca będzie korzystał z urządzeń na podstawie umowy najmu, dzierżawy albo leasingu – wówczas konieczne jest ustalenie, komu przysługuje

prawo własności. Takie kwestie zwykle są wyjaśniane w pierwszych pismach między stronami w toku negocjacji.

Drugim warunkiem jest **niemożność osiągnięcia porozumienia**.

Skierowanie wniosku do sądu bez przeprowadzenia negocjacji **spowoduje jego oddalenie**. Nie trzeba jednak negocjować w nieskończoność, wystarczy że druga strona stanowczo odmówi jakichkolwiek rozmów. Podobnie można się nie porozumieć tylko co do części warunków, a nawet wyłącznie do jednego – zwykle jest nim wynagrodzenie.

Czasami właściciele nieruchomości wzywają do ustanowienia służebności przesyłu **bez podania jakichkolwiek warunków**, następnie od razu występują do sądu – takie postępowanie nie spełnia wymogów Kodeksu cywilnego.

Po trzecie służebność musi być **konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń**. Prawnicy różnie rozumieją słowo „konieczna”.

W mojej ocenie oznacza to sytuację, w której przedsiębiorca **nie posiada odpowiedniego tytułu** prawnego do nieruchomości.

Jeżeli zatem uprzednio zawarto umowę dzierżawy albo porozumienie o korzystaniu z nieruchomości, należy zbadać zakres uprawnień przedsiębiorcy z nich wynikający. Jeżeli będzie **wystarczający dla prawidłowej konserwacji i eksploatacji** urządzeń, można bronić stanowiska, że nie zostały spełnione warunki niezbędne dla ustanowienia służebności przez sąd.

Co powinno znaleźć się w treści żądania?

Strona wnosząca o ustanowienie służebności powinna:

- opisać **nieruchomość** obciążoną: działki gruntu i księgę wieczystą,
- podać **specyfikację urządzeń**, np. długość i średnicę,
- przedstawić **przebieg urządzeń** na nieruchomości – najlepiej na mapie urzędowej, optymalnie na mapie z klauzulą o możliwości

Wzór wniosku o ustanowienie służebności przesyłu z omówieniem

dokonania na jej podstawie wpisu do księgi wieczystej (jakkolwiek nie ma takiego wymogu prawnego),

- określić **zakres uprawnień** przedsiębiorcy,
- określić **obszar** niezbędny dla eksploatacji urządzeń i **zakazy dla właściciela**,
- wykazać, że **właścicielem urządzeń jest przedsiębiorca**, co zwykle nie jest sporne,
- wykazać, że **służebność jest konieczna**, gdyż przedsiębiorca nie posiada innego, odpowiedniego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości.



Jest oczywistym, że właściciel nieruchomości może nie posiadać wiedzy niezbędnej dla precyzyjnego określenia wszystkich danych, które opisałem.

Należy wówczas posłużyć się **sformułowaniami ogólnymi** oraz zadeklarować uzupełnienie żądania po przedstawieniu stanowiska przez przedsiębiorcę i po przeprowadzeniu zawnioskowanych dowodów.

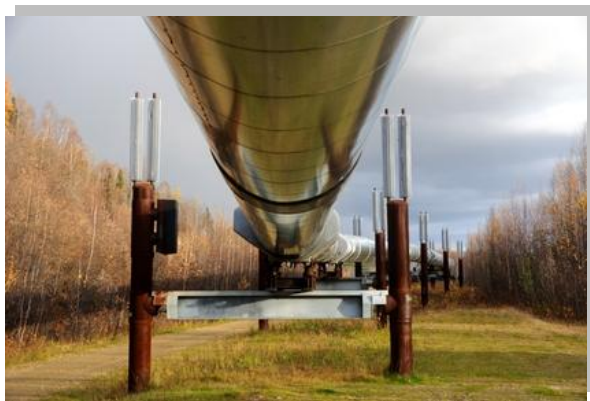
Warto pamiętać, że **sąd nie jest związany w pełni wnioskiem**.

Zakres uprawnień przedsiębiorcy lub szerokość pasa eksploatacyjnego mogą zostać zmienione przez sąd, który zobowiązany jest czuwać, żeby nieruchomość nie była obciążona bardziej, niż jest to konieczne.

Zasadą w prawie polskim jest ustanawianie służebności **dla jednej księgi wieczystej** – jeżeli wniosek ma dotyczyć kilku nieruchomości (kilku ksiąg), można to objąć jednym wnioskiem, ale o każdą ze służebności wniesć w odrębnych punktach i oddzielnie opłacić.

Co należy do wniosku załączyć?

Wymagany załącznikiem jest **odpis zwykły księgi wieczystej** dla nieruchomości, która ma zostać obciążona służebnością przesyłu.



Jest to warunek formalny wniosku, bez tego dokumentu wnioski zostaną zwrócone, po wezwaniu do jego uzupełnienia.

Drugim istotnym załącznikiem jest **mapa urzędowa, która przedstawia przebieg urządzeń.**

W przypadku urządzeń planowanych, niezbędne jest załączenie **mapy projektowej** albo szczegółowy opis ich przebiegu.

Optymalnym rozwiązaniem jest **mapa z klauzulą o możliwości dokonania na jej podstawie wpisu do księgi wieczystej**, jednak inna mapa urzędowa też będzie wystarczająca.

Należy również załączyć **pisma dowodzące prowadzenia negocjacji i nieosiągnięcia porozumienia.**

Jak określić wynagrodzenie?

Przede wszystkim zwracam Ci uwagę na **formę wynagrodzenia.**

Regułą jest wynagrodzenie jednorazowe, a wynagrodzenie okresowe jest wskazane przede wszystkim w przypadkach pozbawienia możliwości korzystania z bardzo istotnej części nieruchomości.

Dla urządzeń przesyłowych zasadą jest szacowanie wynagrodzenia **w oparciu o cenę rynkową nieruchomości**, przy uwzględnieniu stopnia w jakim właściciel jest ograniczony w możliwości swobodnego korzystania z niej.

Szacując wynagrodzenie, powinieneś mieć na uwadze:

- **wpływ** obciążenia i usytuowania urządzeń **na wartość nieruchomości**,
- **uciążliwość** dla właściciela w zakresie prawidłowego korzystania z nieruchomości,

- **przeznaczenie** nieruchomości,
- sposób korzystania z urządzeń przesyłowych i ich charakter (wielkość, **wpływ ich funkcjonowania na otoczenie**, przeznaczenie),
- ewentualne **korzyści, jakie z posadowienia urządzenia odnosi właściciel** nieruchomości – stąd pogląd o braku podstaw dla ustanawiania odpłatnej służebności na potrzeby przyłącza, z którego korzysta wyłącznie właściciel nieruchomości i wybudowanego na niej obiektu.

Często jestem pytany o kwotę wynagrodzenia dla rozpoczęcia negocjacji. To trudna sprawa. Można oczywiście **pomnożyć zajęty obszar, cenę gruntu i współczynnik ograniczenia własności**, ale to będzie duże uproszczenie.

Współczynnik ograniczenia własności to ułamek, w jakim przedsiębiorca wyłącza możliwość korzystania przez właściciela z nieruchomości.

Dla urządzeń naziemnych **w przestrzeni pod nimi** będzie to 1, jednak w strefie niezbędnej dla eksploatacji oraz dla urządzeń **podziemnych i nadziemnych już mniej** (z reguły od 0,2 do 0,5).

Właściwe wynagrodzenie powinien wyliczyć **biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy** (trzeba wnieść o przeprowadzenie dowodu z jego opinii). Niestety trudno doszukać się **reguł wspólnych wszystkim rzeczoznawcom**, sami zresztą nie są w stanie opracować standardu wyceny.

Z uwagi na to w obecnym stanie prawnym ostateczną wysokość wynagrodzenia **nie jest łatwo przewidzieć**. To kłopotliwe dla wszystkich – i dla właścicieli nieruchomości, którzy nie wiedzą, czy jest sens prowadzić długotrwałe spory sądowe, i dla przedsiębiorców, którym trudno zaplanować środki na inwestycje.

Myślę, że wyjaśniłem Ci najważniejsze kwestie. Jeżeli masz jakieś pytania, napisz do mnie w blogu www.przesyl-energii.pl albo na mój adres e-mail: piotr.zamroch@radcowie.biz.

Gdybyś potrzebował pomocy prawnej, **dla znajomych zawsze przewiduję atrakcyjne upusty**.

miejsowość _____, data _____ r.

Sąd Rejonowy w _____

Wydział _____ Cywilny

Wnioskodawca: **przedsiębiorca /
właściciel nieruchomości**

ul. _____

Uczestnicy: **właściciel nieruchomości /
przedsiębiorca**

ul. _____

WNIOSEK O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Działając w imieniu Wnioskodawcy, na podstawie załączonego pełnomocnictwa / w imieniu własnym wnoszę o:

1) ustanowienie na prawie własności / prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr _____ w obrębie _____ o powierzchni _____ położoną w _____ przy ul. _____, dla której Sąd Rejonowy w _____ prowadzi księgę wieczystą o numerze _____, na rzecz spółki _____ działającej pod firmą _____, służebności przesyłu polegającej na:

- a) prowadzeniu przez przedmiotową nieruchomość odcinka _____ o długości _____ m i średnicy _____ wykonanego z rur w technologii _____ (jeżeli znamy) i przesyłu nim ciepła/gazu/wody – zgodnie z załączonym wrysem z mapy zasadniczej (dla rurociągu) prowadzeniu przez przedmiotową nieruchomość odcinka linii elektroenergetycznej o długości _____ m, w tym posadowieniu _____ słupów i przesyłu nim energii elektrycznej – zgodnie z załączonym wrysem z mapy zasadniczej (dla linii elektroenergetycznych)
- b) dostępie Wnioskodawcy / Uczestnika do urządzeń przesyłowych w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia wszelkich usterek i awarii, a także konserwacji i remontów, w tym wymiany

Wzór wniosku o ustanowienie służebności przesyłu z omówieniem

- zniszczonych i zużytych elementów urządzeń, jak również ich odbudowy,
- c) prawie przejazdu/przejścia przez nieruchomości, wraz z niezbędnym sprzętem, celem dostępu do urządzeń,
- d) ograniczeniu uprawnień Wnioskodawcy/Uczestnika w pasie eksploatacyjnym o szerokości _____ w obie strony od osi sieci poprzez zakazanie mu wznoszenia w tym obszarze jakichkolwiek budynków i budowli, prowadzenia prac ziemnych, istotnej zmiany ukształtowania oraz przeznaczenia terenu jak też dokonywania nasadzeń,
- a to na okres _____ lat / na czas nieokreślony, za wynagrodzeniem w kwocie _____ .
- 2) przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do wniosku na okoliczności wskazane w jego treści,
- 3) przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka _____ wezwanie na adres _____ na okoliczności
- (opcjonalnie dla właściciela nieruchomości):*
- prowadzenia negocjacji z Uczestnikiem w przedmiocie umownego ustanowienia służebności przesyłu oraz przyczyn nieosiągnięcia porozumienia,
- (opcjonalnie dla przedsiębiorcy):*
- prowadzenia negocjacji z Uczestnikiem w przedmiocie umownego ustanowienia służebności przesyłu oraz przyczyn nieosiągnięcia porozumienia,
 - zakresu koniecznych do wykonywania czynności eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
 - utrudniania dostępu do urządzeń oraz wykonywania czynności eksploatacyjnych przez Uczestnika,
 - obszaru koniecznego dla prawidłowego wykonywania przez Wnioskodawcę uprawnień wynikających z ustanowienia służebności przesyłu,
 - okresu czasu, przez który Wnioskodawca będzie korzystał z urządzeń znajdujących się na nieruchomości Uczestnika w normalnym trybie eksploatacji,
- 4) zasądzenie od Uczestnika na rzecz Wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego/adwokata,

Wzór wniosku o ustanowienie służebności przesyłu z omówieniem

według norm przepisanych, przy uwzględnieniu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa / orzeczenie, że każdy ponosi koszty związane ze swoim uczestnictwem w sprawie.

Ponadto, wnoszę o:

- 5) przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia kwoty jednorazowego / okresowego *(podać okres)* wynagrodzenia należnego Wnioskodawcy/Uczestnikowi za ustanowienie służebności przesyłu na okres _____ lat/na czas nieokreślony,
- 6) przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budowy i eksploatacji sieci _____ na okoliczność *(opcjonalnie)*:
 - obszaru koniecznego dla prawidłowego wykonywania przez Wnioskodawcę/Uczestnika uprawnień wynikających z ustanowienia służebności przesyłu,
 - okresu czasu, przez który Wnioskodawca będzie korzystał z urządzeń znajdujących się na nieruchomości Uczestnika w normalnym trybie eksploatacji,
- 7) przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości określonej w punkcie 1,
- 8) zwrócenie się do Sądu Rejonowego w _____ Wydziału _____ Ksiąg Wieczystych o nadesłanie odpisu zupełnego księgi wieczystej o numerze _____, a następnie przeprowadzenie dowodu z nadesłanego dokumentu celem ustalenia właścicieli nieruchomości w okresie _____ *(jeżeli w czasie zasiedzenia zmieniali się właściciele nieruchomości)*.

UZASADNIENIE**I. Stan faktyczny.**

- I.1. Omówienie kwestii własności nieruchomości.
- I.2. Wskazanie właściciela urządzeń.
- I.3. Opis negocjacji oraz wskazanie przyczyn braku porozumienia.
- I.4. Wykazanie koniecznego charakteru służebności, rozumianego jako brak tytułu prawnego przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości. Należy odwołać się do prowadzonej korespondencji, składanych oświadczeń co do praw do nieruchomości, zawartych w przeszłości umów, spełnianych

świadczeń. Przedsiębiorcy powinni ponadto omówić konieczne do wykonywania czynności eksploatacyjne, wskazać na postawę właściciela wobec prób dostępu do nieruchomości.

- I.5. Specyfikacja techniczna urządzeń i ich przebieg.
- I.6. Pas eksploatacyjny, zakres uprawnień przedsiębiorcy, treść zakazów dla właściciela oraz prawo przejścia/przejazdu przez nieruchomość.
- I.7. Czas, na jaki służebność ma zostać ustanowiona.
Zasadą jest służebność ustanawiana na czas nieokreślony, nie jest jednak wykluczone ustanowienie jej na czas określony, w szczególności powiązany z przewidywanym okresem eksploatacji urządzeń.
- I.8. Wynagrodzenie – dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego.

II. Rozważania prawne

Krótkie uwagi odnośnie możliwości żądania przymusowego ustanowienia służebności przesyłu, w szczególności o spełnieniu niezbędnych przesłanek dla złożenia wniosku.

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej (opcjonalnie),
- 2) odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS Uczestnika/Wnioskodawcy (opcjonalnie),
- 3) dokumenty wymienione w treści wniosku,
- 4) wyrys z mapy zasadniczej przedstawiający przebieg urządzeń,
- 5) opłata od wniosku w kwocie 40 zł,
- 6) odpis zwykły księgi wieczystej nr _____
- 7) odpis wniosku wraz z załącznikami i odpisem pełnomocnictwa.