



SIENKIEWICZ I ZAMROCH
RADCOWIE PRAWNI SPÓŁKA PARTNERSKA

www.przesył-energii.pl
www.radcowie.biz

Wzór wniosku o ustanowienie służebności przesyłu z omówieniem

Piotr Zamroch



Witaj!

Cieszę się, że sięgnąłeś po przygotowany przeze mnie poradnik, jak rozpocząć procedurę ustanowienia służebności przesyłu mocą postanowienia sądu powszechnego.

Na końcu opracowania znajdziesz wzór wniosku, który udostępniłem w blogu również w pliku edytowalnym, żeby ułatwić Ci korzystanie z niego – warto jednak przed przystąpieniem do sporządzenia pisma poświęcić kilkanaście minut na zapoznanie się z moimi uwagami dotyczącymi sposobu przygotowania wniosku oraz znaczenia jego poszczególnych części.

Przygotowując tego ebooka bazowałem na własnych doświadczeniach z setek postępowań sądowych oraz na orzeczeniach sądów powszechnych i Sądu Najwyższego w sprawach, w których nie byłem pełnomocnikiem. Wiele z tych orzeczeń znajdziesz w **bazie wiedzy** w moim blogu, inne dostępne są na portalach internetowych Sądu Najwyższego i Ministerstwa Sprawiedliwości.

Muszę przyznać, że samodzielnie przygotowanie wniosku nie jest – szczególnie dla osób nie będących prawnikami – prostą sprawą, bo i sama służebność przesyłu jest prawem złożonym, mam nadzieję jednak, że posługując się moimi wskazówkami będziesz w stanie sprostać temu zadaniu.

Starannie przygotowany wniosek o ustanowienie służebności przesyłu, szczególnie w zakresie wniosków dowodowych, to połowa sukcesu, a 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.

Tyle tytułem wstępu – życzę przyjemnej lektury i owocnej pracy.



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. Co ciekawe, status przedsiębiorcy może mieć także gmina, jeżeli wykonuje samodzielnie działalność przesyłową, co najczęściej dotyczy zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Drugim warunkiem jest **niemożność osiągnięcia porozumienia**.

Skierowanie wniosku do sądu bez przeprowadzenia negocjacji może spowodować jego oddalenie, choć w praktyce rokowania można przeprowadzić w toku sprawy. Ważne jest, że nie trzeba negocjować w nieskończoność, wystarczy, że druga strona stanowczo odmówi rozmów albo nie będzie możliwe wypracowanie porozumienia odnośnie do wszystkich elementów umowy, co zwykle dotyczy wysokości wynagrodzenia.

Po trzecie, służebność musi być **konieczna** dla właściwego korzystania z urządzeń, co zasadniczo oznacza sytuację, w której przedsiębiorca nie posiada odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości.

Jeżeli zatem uprzednio zawarto umowę regulującą sposób korzystania przez przedsiębiorcę z nieruchomości i nie zostanie ona rozwiązana, 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: numery ewidencyjne działek i numer księgi wieczystej,
- wskazać rodzaj urządzenia, w miarę możliwości podając także charakterystyczne parametry np. średnicę rurociągu, ciśnienie, napięcie znamionowe,
- przedstawić przebieg urządzeń na nieruchomości – optymalnie poprzez załączenie do wniosku kopii mapy zasadniczej, choć precyzyjnie takiego wymogu nie ma, a dla wytyczenia pasa służebności na mapie i tak konieczna jest opinia biegłego geodety,
- zaproponować zakres uprawnień przedsiębiorcy, do czego można użyć standardowych zapisów o dostępie do urządzeń celem wykonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontami, modernizacją, usuwaniem awarii,
- można także zaproponować szerokość pasa służebności przesyłu oraz wskazać na zakazy dla właściciela gruntu, które mogą, ale nie muszą być objęte treścią tego prawa,
- wykazać, że służebność jest konieczna, gdyż przedsiębiorca nie posiada odpowiedniego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości.

Wyżej opisane elementy łatwiej jest przygotować przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzenia i je eksploatuje. W przypadku właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, należy podać wiadome sobie dane, przy czym niezbędne jest **wskazanie nieruchomości**, która ma zostać obciążona **oraz rodzaju urządzenia**.

Ostatecznie to sąd ukształtuje treść prawa służebności przesyłu, kierując się ogólną zasadą, by umożliwić przedsiębiorcy swobodne wykonywanie uprawnień, a jednocześnie nie obciążać nieruchomości ponad miarę.

Warto pamiętać, że w prawie polskim dominuje wieczystoksięgowy model nieruchomości, w związku z czym należy przyjąć zasadę: **tyłe służebności przesyłu, ile nieruchomości**. Wniosek może dotyczyć kilku nieruchomości, jednak żądania należy ująć odrębnie, ponadto od każdej służebności uiścić opłatę w kwocie 40 zł. Podobnie, jeżeli na nieruchomości są różne urządzenia tego samego przedsiębiorcy np. linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, należy wniesić o kilka, a nie o jedną służebność.



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 wniosek zostanie zwrócony, po wezwaniu do jego uzupełnienia.

Drugim istotnym załącznikiem jest **mapa** urzędowa, przedstawiająca przebieg urządzeń. W przypadku urządzeń planowanych, niezbędne jest załączenie mapy projektowej albo szczegółowy opis ich przebiegu.

Załączenie mapy ma zapewnić precyzję żądania wniosku, należy jednak podkreślić, iż nie jest to bezwzględny wymóg. W toku postępowania sąd dopuści dowód z opinii biegłego geodety celem wytyczenia na mapie zasadniczej pasa służebności przesyłu, zatem brak mapy na początku postępowania nie będzie przeszkodą dla jego prowadzenia.

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

Jak określić wynagrodzenie?

W postępowaniu o ustanowienie służebności przesyłu regułą jest przyznawanie właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia w formie jednorazowej. Wynagrodzenie okresowe jest orzekane przede wszystkim w przypadkach pozbawienia możliwości korzystania z bardzo istotnej części nieruchomości. Ponownie podkreślam, iż sąd nie jest związany treścią wniosku, zatem nie ma przeszkód, by żądanie sformułować zgodnie ze swoją wolą – zarówno wynagrodzenie jednorazowe, jak i okresowe są formalnie dopuszczalne w każdym przypadku. Z uwagi na brak rynkowych stawek wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, wartość tego prawa jest określana **w oparciu o wartość rynkową nieruchomości**, przy uwzględnieniu stopnia w jakim właściciel jest ograniczony w możliwości swobodnego korzystania z niej.

Strona wnosząca o ustanowienie służebności przesyłu może wskazać wysokość wynagrodzenia, które uznaje za odpowiednie, albo poprzestać na zgłoszeniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Szacując wysokość wynagrodzenia na potrzeby redakcji wniosku o ustanowienie służebności przesyłu, należy mieć na uwadze:

- zakres uprawnień przedsiębiorcy,
- wpływ obciążenia i usytuowania urządzeń na wartość nieruchomości,
- uciążliwość dla właściciela w zakresie prawidłowego korzystania z nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości,
- ewentualne bezpośrednie 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 wzniesionego na niej budynku.

Dla określenia szacunkowej wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu niezbędna jest znajomość uwarunkowań faktycznych i prawnych na nieruchomości. Na potrzeby wniosku wartość tą można określić jako iloczyn powierzchni służebności, ceny metra kwadratowego nieruchomości oraz współczynnika służebności przesyłu.

Współczynnik służebności przesyłu ustala się przy uwzględnieniu stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości oraz udziału przedsiębiorcy we współkorzystaniu z nieruchomości w pasie służebności przesyłu. Wartość współczynników określa biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy, jakkolwiek coraz chętniej wartość współczynnika współkorzystania z nieruchomości określają biegli z zakresu eksploatacji danego rodzaju urządzeń.

Opisane uwarunkowania powodują, że ostateczną wysokość wynagrodzenia nie jest łatwo przewidzieć, jest ona bowiem najczęściej efektem opinii aż trzech biegłych sądowych.



Jeżeli potrzebujesz pomocy doświadczonych prawników, skontaktuj się z nami:

odwiedź naszą stronę

www.radcowie.biz

albo napisz na mój adres e-mail

piotr.zamroch@radcowie.biz

**Wzór wniosku
o ustanowienie służebności przesyłu**

miejsowość, data r.

Sąd Rejonowy w
Wydział Cywilny

Wnioskodawca: przedsiębiorca /
właściciel nieruchomości
PESEL / KRS
ul.
.

Uczestnicy: właściciel nieruchomości /
przedsiębiorca
PESEL / KRS
ul.
.

WNIOSEK O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

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

- 1) ustanowienie na nieruchomości / na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr w obrębie, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą o numerze, na rzecz spółki działającej pod firmą oraz każdego kolejnego właściciela urządzenia, służebności przesyłu polegającej na:
 - a) prawie utrzymywania na nieruchomości urządzenia przesyłowego w postaci i wykonywania z jego wykorzystaniem przesyłu,
 - b) prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość celem dostępu do urządzenia,
 - c) prawie wykonywania czynności w zakresie eksploatacji urządzenia, jego konserwacji, usuwania awarii, remontów i modernizacji,
 - d) zobowiązaniu właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości do niepodejmowania działań, które mogłyby utrudnić albo uniemożliwić wykonywanie uprawnień przedsiębiorcy, w tym, a to w pasie służebności przesyłu o szerokości całkowitej m, tj. po m od osi urządzenia, wytyczonym na kopii mapy zasadniczej, która stanowić będzie załącznik do postanowienia sądu, na okres lat / na czas nieokreślony, za wynagrodzeniem jednorazowym / wynagrodzeniem płatnym w okresach w kwocie,
- 2) przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do wniosku na okoliczności wskazane w jego treści,
- 3) *(opcjonalnie dla przedsiębiorcy)* przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka wezwanie na adres na okoliczności:
 - prowadzenia negocjacji z Uczestnikiem w przedmiocie umownego ustanowienia służebności przesyłu oraz przyczyn nieosiągnięcia porozumienia,
 - zakresu koniecznych do wykonywania czynności eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
 - konieczności ustanowienia służebności przesyłu,
- 4) orzeczenie o kosztach postępowania w oparciu o przepisy art. 520 § 2 i 3 K.p.c. / orzeczenie, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Ponadto, wnoszę o:

- 5) przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny elektroenergetyki / gazownictwa / ciepłownictwa / instalacji sanitarnych / telekomunikacji celem określenia zakresu czynności, które są konieczne do wykonania dla zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania urządzenia przesyłowego w postaci, związanych z tym ograniczeń w wykonywaniu prawa własności / prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz celem określenia szerokości pasa służebności przesyłu,
- 6) przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego geodety celem wytyczenia na kopii mapy zasadniczej przebiegu pasa służebności przesyłu oraz określenia jego powierzchni,
- 7) przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem określenia wartości służebności przesyłu, przy czym wartość ta powinna uwzględniać następujące elementy:

UZASADNIENIE

I. Stan faktyczny

- I.1. Omówienie kwestii prawa do nieruchomości.
- I.2. Wskazanie właściciela urządzeń.
- I.3. Opis negocjacji oraz wskazanie przyczyn braku porozumienia.
- I.4. Wykazanie koniecznego charakteru służebności, rozumianego jako brak odpowiedniego tytułu prawnego przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości.
- I.5. Specyfikacja techniczna urządzeń i ich przebieg.
- I.6. Pas służebności przesyłu, 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. Omówienie kwestii wynagrodzenia.

II. Rozważania prawne

Krótkie uwagi odnośnie do 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) informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS Uczestnika/ Wnioskodawcy (*opcjonalnie*),
- 3) dokumenty wymienione w treści wniosku,
- 4) kopia mapy zasadniczej przedstawiająca 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.