



# Pierwsze pisma w sprawie uregulowania statusu prawnego urządzeń przesyłowych

Piotr Zamroch



SIENKIEWICZ • JAROSZEWSKI • ZAMROCH

Radcowie Prawni Spółka Partnerska

[www.przesyt-energii.pl](http://www.przesyt-energii.pl)

[www.radcowie.biz](http://www.radcowie.biz)

## Witaj!

Często jestem pytany przez czytelników bloga, co powinno zawierać **pierwsze pismo** w sprawie ustanowienia służebności przesyłu i zaspokojenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Odpowiadając, zmuszony jestem pewne rzeczy upraszczać, bo taka jest specyfika blogowej dyskusji. Pomyślałem zatem o przygotowaniu e-booka zawierające podstawowe **wskazówki i wzory pism**. Efekt tego pomysłu oddaję właśnie w Twoje ręce.



Poniżej znajdziesz wzory wraz z omówieniem:

- wezwania do ustanowienia służebności przesyłu,
- wniosku o zavezwanie do próby ugodowej w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- wezwania do wykazania posiadania tytułu prawnego do nieruchomości.

Możesz wybrać, czy wolisz wezwać do ustanowienia służebności, gdzie pewne warunki umowy powinny od razu być sformułowane, czy też wystosować bardziej ogólne wezwanie do wykazania posiadania tytułu prawnego do nieruchomości, inicjatywę w zakresie regulowania stanu prawnego urządzeń przekazując po części przedsiębiorcy.

Przygotowane przeze mnie wzory potraktuj proszę jako propozycję brzmienia wymienionych wyżej pism – mogą one mieć inną formę i treść.

Wezwanie do ustanowienia służebności przesyłu oraz wezwanie do wykazania posiadania tytułu prawnego do nieruchomości nie muszą zasadniczo zawierać żadnych załączników – praktyka jednak nakazuje załączać od razu dokumenty standardowo żądane przez przedsiębiorców przesyłowych, żeby uniknąć

**niepotrzebnego przedłużania negocjacji.** Chodzi przede wszystkim o odpis księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów i mapę urzędową przedstawiającą przebieg urządzeń przez nieruchomość.

Pisma powinny zostać podpisane przez **właściciela albo użytkownika wieczystego** nieruchomości wpisanego do księgi wieczystej. Jeżeli księga wieczysta zawiera nieaktualne dane np. na skutek nieujawnienia nabywcy, obdarowanego czy też spadkobierców zmarłego właściciela, należy załączyć dokumenty dowodzące przejścia prawa (umowę, postanowienie sądu).

Przygotowując wezwania albo wnioski powinniśmy mieć na uwadze różnicę między działką gruntu a nieruchomością. Nieruchomość co do zasady należy utożsamiać z jedną księgą wieczystą, może składać się na nią kilka działek – **regulujemy prawa do nieruchomości, nie do działek.**

Na koniec jeszcze jedna, ważna uwaga. Jeżeli na nieruchomości ustanowione jest użytkowanie wieczyste, stroną w negocjacjach powinien być użytkownik wieczysty, który może żądać zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz ustanowienia służebności przesyłu z wyłączeniem właściciela nieruchomości.

### **Wezwanie do ustanowienia służebności przesyłu w formie umowy**

Ustawodawca, wprowadzając służebność przesyłu, **nakazał ustanawiać ją w drodze umowy**, dopiero wobec niepowodzenia negocjacji, przyznał każdej ze stron roszczenie o ustanowienie służebności mocą postanowienia sądu.

Pismo wzywające do podjęcia negocjacji w zakresie warunków służebności może mieć ogólny charakter, wówczas konieczna jest dalsza korespondencja w celu doprecyzowania stanowisk stron, może też od razu przybrać formę oferty. W ostatnim przypadku pismo powinno zawierać [proponowane warunki](#) ustanowienia służebności, w tym okres czasu, formę i wysokość wynagrodzenia, zakres obciążenia nieruchomości oraz uprawnienia przedsiębiorcy (może zawierać także zakazy dla właściciela, co ma znaczenie w kontekście wysokości wynagrodzenia).

Osobiście jestem zwolennikiem **precyzyjnego określania warunków w pierwszym piśmie**. Powyższe może nie obejmować wynagrodzenia, odnośnie którego można zażądać podania pierwszej propozycji kwoty od przedsiębiorcy, wszak posiada on doświadczenie w ustanawianiu służebności dla różnych rodzajów nieruchomości.

Jeżeli jednocześnie z wezwaniem został złożony wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, warto o tym poinformować przedsiębiorcę – z chwilą bowiem podjęcia czynności przed sądem **przerwaniu ulega bieg terminu zasiedzenia służebności**, jak też przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pismo powinno zawierać termin, do którego oczekujesz odpowiedzi. Z uwagi na konieczność podjęcia szeregu czynności wyjaśniających, pozyskania i analizy dokumentacji archiwalnej, jak też ewentualnego przedstawienia sprawy zarządowi spółki, **termin nie powinien być krótszy niż 30 dni**.



## Wzór wezwania do ustanowienia służebności przesyłu w formie umowy

\_\_\_\_\_ *miejsowość* \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ *data* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *imię i nazwisko* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *nazwa przedsiębiorcy* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

### WEZWANIE DO UMOWNEGO USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Wzywam \_\_\_\_\_ z siedzibą \_\_\_\_\_ (dalej: Spółka) do zawarcia umowy w przedmiocie:

1. ustanowienia na rzecz Spółki służebności przesyłu, obciążającej nieruchomości o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, położoną w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_, obejmującą działki ewidencyjne o numerach \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą o numerze \_\_\_\_\_ (dalej: Nieruchomość), polegającej na:

- 1) prowadzeniu przez Nieruchomość odcinka sieci \_\_\_\_\_ *opis urządzeń* \_\_\_\_\_ i przesyłu nią \_\_\_\_\_,

- 2) dostępie Spółki do urządzeń przesyłowych o których mowa w pkt. 1) w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia usterek i awarii, a także konserwacji i remontów,

- 3) prawie przejazdu i przejścia przez Nieruchomość, wraz z niezbędnym sprzętem, celem dostępu do urządzeń,

a to na czas nieokreślony / określony lat \_\_\_\_\_, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słowie: \_\_\_\_\_) / za wynagrodzeniem okresowym płatnym w stosunku rocznym w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) za rok.

Żądanie ustanowienia służebności przesyłu uzasadnione jest faktem bezumownego korzystania przez Spółkę z Nieruchomości w zakresie posadowienia i eksploatacji \_\_\_ *opis urządzeń* \_\_\_ stanowiących własność Spółki.

Mając na uwadze okres czasu niezbędny na zgromadzenie i analizę dokumentacji archiwalnej, jak też ewentualne przedstawienie sprawy zarządowi Spółki, proszę o zajęcie ostatecznego stanowiska w terminie 45 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, przesyłając odpowiedź na adres wskazany w jego kopercji.

W przypadku woli ustanowienia służebności przesyłu, proszę wskazać proponowaną treść służebności, jeżeli odbiega od zaproponowanej w niniejszym piśmie, jak też kwotę oraz rodzaj wynagrodzenia, które godzicie się Państwo zapłacić.

W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu, zostanie złożony wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na zaproponowanych warunkach.

**Załączniki:**

- 1) kopia odpisu zwykłego księgi wieczystej nr \_\_\_\_\_,
- 2) kopia wypisu z ewidencji gruntów,
- 3) kopia mapy urzędowej przedstawiającej przebieg urządzeń.

## Wezwanie do wykazania posiadania tytułu prawnego do nieruchomości

Zgodnie z tym, co wskazałem na wstępie, pismo inicjujące negocjacje może mieć bardzo ogólny charakter, będąc jedynie **deklaracją właściciela**, iż jego wolą jest uregulowanie stosunków prawnych z przedsiębiorcą przesyłowym.

Jeżeli zdecydujesz się na to rozwiązanie, powinieneś przede wszystkim podać swoje dane oraz precyzyjnie określić nieruchomość i wskazać rodzaj urządzeń na niej wybudowanych.

Niewątpliwą wadą takiego rozwiązania jest **konieczność wymiany dalszych pism** w celu doprecyzowania stanowisk, zatem złożenie stanowczego oświadczenia przez przedsiębiorcę, czy zamierza regulować status prawny urządzeń, czy też zgłasza zarzut zasiedzenia służebności, oddala się w czasie.

Nie zawsze jednak właściciele nieruchomości są w stanie określić proponowaną treść służebności, czy też własne oczekiwania, w szczególności co do [wysokości wynagrodzenia](#), zatem i ta forma ma swoje zalety i praktyczne zastosowanie.



## Wzór wezwania do wskazania podstawy prawnej korzystania z nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych

\_\_\_ *miejsowość* \_\_\_, \_\_\_ *data* \_\_\_

\_\_\_ *imię i nazwisko* \_\_\_

\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

\_\_\_ *nazwa przedsiębiorcy* \_\_\_

\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_

Wzywam \_\_\_\_\_ z siedzibą \_\_\_\_\_ (dalej: Spółka) do wskazania podstawy prawnej wybudowania oraz późniejszej eksploatacji urządzeń przesyłowych w postaci \_\_\_\_\_ na nieruchomości o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, położonej w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_, obejmującej działki ewidencyjne o numerach \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą o numerze \_\_\_\_\_ (dalej: Nieruchomość).

Wyjaśniam, iż według mojej wiedzy, opartej między innymi na analizie zapisów działu III wyżej wskazanej księgi wieczystej, korzystanie przez Spółkę z Nieruchomości odbywa się bezumownie. Proszę o ustosunkowanie się do powyższej kwestii i poparcie swoich twierdzeń stosownymi dokumentami. W przypadku woli ustanowienia służebności przesyłu, proszę wskazać proponowaną treść służebności, w tym kwotę oraz rodzaj wynagrodzenia, które godzicie się Państwo zapłacić.

### Załączniki:

- 1) kopia odpisu zwykłego księgi wieczystej nr \_\_\_\_\_,
- 2) kopia wypisu z ewidencji gruntów,
- 3) kopia mapy urzędowe przedstawiającej przebieg urządzeń.

## Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej

Ostatnim z przygotowanych przeze mnie dokumentów jest wzór wniosku o zawezwanie do próby ugodowej dla roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu i o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Czym jest owo zawezwanie? To wniosek w **postępowaniu pojednawczym**, w ramach którego nie przeprowadza się dowodów, a sprawa z reguły zamyka się na jednym posiedzeniu, w czasie którego strony mają możliwość zawarcia ugody przed sądem. W praktyce postępowanie pojednawcze nie jest wykorzystywane do zawierania ugód, lecz dla przerywania biegu przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia oraz biegu zasiedzenia służebności.

Przerwanie oznacza, że bieg tego okresu – o ile wcześniej się nie zakończył – rozpoczyna się na nowo. Skutek w postaci [przerwania biegu terminu](#) następuje z chwilą złożenia wniosku, rozpoczęcie biegu na nowo następuje zaś z dniem, w którym odbyło się posiedzenie (w czasie postępowania jest zawieszony).

**Opłata od wniosku wynosi 40 zł**, a należy złożyć go w sądzie rejonowym właściwym dla siedziby przedsiębiorcy. Zwracam Ci uwagę, że chodzi o siedzibę spółki, nie o miasto, gdzie jest oddział, którego działalności dotyczy roszczenie.

Do wniosku powinien być załączony odpis dla strony przeciwnej.

Pamiętaj, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (tak też pozew) o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, **nie przerywa** biegu zasiedzenia służebności przesyłu, jeżeli został złożony po 3 sierpnia 2008 r. Z uwagi na to zawsze trzeba wezwać o ustanowienie służebności przesyłu albo o usunięcie urządzeń.

We wzorze ująłem oba roszczenia, możesz jednak ograniczyć się wyłącznie do ustanowienia służebności, część sądów bowiem rozdziela takie wnioski na dwie sprawy.

**Wzór zawiadzenia do próby ugodowej**\_\_\_\_ *miejsowość* \_\_\_\_, \_\_\_\_ *data* \_\_\_\_ r.

Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_

Wydział Cywilny

\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_Wnioskodawca: \_\_\_\_ *imię i nazwisko* \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_Przeciwnik: \_\_\_\_ *nazwa przedsiębiorcy* \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *adres* \_\_\_\_\_wartość przedmiotu sprawy: \_\_\_\_ *żądana kwota* \_\_\_\_\_**WNIOSEK O ZAWEZWANIE DO PRÓBY UGODOWEJ**

Wnoszę o:

1. zawiadzenie Przeciwnika do próby ugodowej w przedmiocie:

a) ustanowienia na rzecz Przeciwnika służebności przesyłu, obciążającej nieruchomości o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, położoną w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_, obejmującą działki ewidencyjne o numerach \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą o numerze \_\_\_\_\_ (dalej: Nieruchomość), polegającej na:

- prowadzeniu przez Nieruchomość odcinka sieci \_\_\_\_ *opis urządzeń* \_\_\_\_ i przesyle nią \_\_\_\_\_,
- dostępie Spółki do urządzeń przesyłowych o których mowa w pkt. 1) w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia usterek i awarii, a także konserwacji i remontów,
- prawie przejazdu i przejścia przez Nieruchomość, wraz z niezbędnym sprzętem, celem dostępu do urządzeń,

**Pierwsze pisma w sprawie uregulowania stanu prawnego urządzeń przesyłowych**

a to na czas nieokreślony / określony lat \_\_\_\_, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) / za wynagrodzeniem okresowym płatnym w stosunku rocznym w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) za rok,

b) zapłaty przez Przeciwnika na rzecz Wnioskodawcy kwoty \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) z tytułu bezumownego korzystania z Nieruchomości, na potrzeby urządzeń do przesyłania \_\_\_\_\_, za okres od \_\_\_\_\_ r. do \_\_\_\_\_,

2. wyznaczenie posiedzenia w celu zawarcia ugody między stronami.

W ramach propozycji ugodowych Wnioskodawca jest gotów rozłożyć płatność powyższych kwot na \_\_\_\_\_ równe, miesięczne raty.

**UZASADNIENIE**

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości o powierzchni \_\_\_\_\_ ha, położonej w \_\_\_\_\_, zewidencjonowanej jako działka numer \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą o numerze \_\_\_\_\_. Na nieruchomości posadowione są urządzenia do przesyłania \_\_\_\_\_ w postaci \_\_\_\_\_ *opis urządzeń, w tym: napięcie, ciśnienie, długość, ilość słupów* \_\_\_\_\_.

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości w okresie od \_\_\_\_\_, na podstawie \_\_\_\_ *wskazać rodzaj umowy albo powołać się nabycie spadku* \_\_\_\_\_.

Przeciwnik, a wcześniej jego poprzednicy prawni, za których zobowiązania jest odpowiedzialny, korzystali z nieruchomości Wnioskodawcy na potrzeby urządzeń przesyłowych bez tytułu prawnego, nie uiszczając jakichkolwiek należności z tego tytułu.

Wobec powyższego, wolą Wnioskodawcy jest objęcie ugodą roszczeń z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz bezumownego korzystania z nieruchomości poprzez zapłatę wynagrodzenia w kwocie \_\_\_\_\_ zł za okres od \_\_\_\_\_ r. do \_\_\_\_\_ r.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę jak w osnowie wniosku.

**Załączniki:**

- 1) dowód uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 40 zł,
- 2) odpis wniosku.
- 3) mapa przedstawiająca przebieg urządzeń (opcjonalnie),
- 4) wypis z rejestru gruntów (opcjonalnie),
- 5) odpis księgi wieczystej nr \_\_\_\_\_ (opcjonalnie).

**Podsumowanie**

Przygotowane przeze mnie wzory pism **pomogą Ci nawiązać kontakt z przedsiębiorcą** przesyłowym w przedmiocie uregulowania statusu prawnego urządzeń na Twojej nieruchomości.

To dopiero początek drogi, która równie dobrze może doprowadzić do szybkiego zawarcia umowy, co i do sporu przed sądem, z czym wiążą się czas i koszty. Wiele zależy w tym zakresie od postawy przedsiębiorcy i zaistnienia w Twojej sprawie [przesłanek zasiedzenia służebności](#).

W przypadku dalszych pytań zapraszam do korzystania ze stron internetowych naszej kancelarii [www.przesyl-energii.pl](http://www.przesyl-energii.pl) oraz [www.radcowie.biz](http://www.radcowie.biz).