

# Obrona przed roszczeniami związanymi z korzystaniem z nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych – uwagi praktyczne.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ r.

Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_  
Wydział \_\_\_\_\_ Cywilny

**Wnioskodawca:** przedsiębiorca  
ul. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Uczestnicy:** właściciel nieruchomości  
ul. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## WNIOSEK O STWIERDZENIE ZASIEDZENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ/PRZESYŁU

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

- 1) stwierdzenie, że z dniem \_\_\_\_\_ r. \_\_\_\_\_ spółka \_\_\_\_\_ nabyła, wskutek zasiedzenia w \_\_\_\_\_ wierze, służebność gruntową odpowiadającą treścią służebności przesyłu / służebność przesyłu (*jeżeli termin zasiedzenia upłynął po 3 sierpnia 2008 r.*), uprawniającą \_\_\_\_\_ spółkę \_\_\_\_\_ do prowadzenia przez nieruchomość odcinka ciepłociągu o średnicy \_\_\_\_\_ i długości \_\_\_\_\_ zgodnie z załączonym wrysem z mapy zasadniczej oraz do swobodnego dostępu do urządzeń ciepłowniczych w celu przeprowadzenia inspekcji stanu tych urządzeń, usunięcia wszelkich usterek i awarii, a także konserwacji i remontów, w tym wymiany zużytych elementów urządzeń, jak również ich odbudowy, a to z ograniczeniem prawa własności polegającym na zakazie zabudowy oraz dokonywania nasadzeń w pasie eksploatacyjnym o szerokości \_\_\_\_\_ w obie strony od osi ciepłociągu, obciążającą nieruchomość położoną w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_, stanowiącą działkę gruntu nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą o numerze \_\_\_\_\_,
- 2) zasądzenie od Uczestnika na rzecz Wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów wynagrodzenia radcy prawnego / adwokata, według norm przepisanych,
- 3) przeprowadzenie dowodów z załączonych dokumentów na okoliczności szczegółowo wskazane w treści uzasadnienia wniosku,
- 4) 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*),
- 5) zwrócenie się do Prezydenta Miasta \_\_\_\_\_, adres: \_\_\_\_\_, do Wojewody \_\_\_\_\_, adres: \_\_\_\_\_ oraz do Archiwum Państwowego w \_\_\_\_\_ adres: \_\_\_\_\_ o nadesłanie odpisów następujących dokumentów:
  - a) decyzji zatwierdzającej plan realizacyjny budowy \_\_\_\_\_ i udzielającej pozwolenia na budowę;
  - b) zgody właścicieli nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą o numerze \_\_\_\_\_ na posadowienie urządzeń albo decyzji zezwalającej na założenie i prowadzenie urządzeń ciepłowniczych przez przedmiotową nieruchomość,
  - c) decyzji komunalizacyjnej Wojewody \_\_\_\_\_ z \_\_\_\_\_ r., stwierdzającej nabycie mienia \_\_\_\_\_ Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w \_\_\_\_\_ przez Gminę \_\_\_\_\_, z jednoczesnym zobowiązaniem wymienionych podmiotów do wskazania wiadomego im miejsca przechowywania żądanych dokumentów w przypadku ich nieposiadania.

Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie, Łódź, 19 czerwca 2012 r.

# Obrona przed roszczeniami związanymi z korzystaniem z nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych – uwagi praktyczne.

## UZASADNIENIE

### I. Stan faktyczny w zakresie budowy i eksploatacji urządzeń.

- I.1. Budowa ciepłociągu – legalność lokalizacji i początek okresu zasiedzenia:
- 1) budowa ciepłociągu i dokumenty z tym związane: projekty, decyzje, zgody,
  - 2) odbiór ciepłociągu i przystąpienie do eksploatacji: protokoły odbioru, inne dokumenty wskazujące na czynny charakter ciepłociągu,
  - 3) przebieg pierwotny na mapie (istotna zmiana przebiegu powoduje rozpoczęcie zasiedzenia na nowo, zatem mapy należy załączać z uwzględnieniem tej okoliczności).
- I.2. Przesył ciepła, wykonywanie czynności eksploatacyjnych, konserwacyjnych i remontowych w okresie zasiedzenia:
- 1) opis czynności i częstotliwości ich wykonywania – zeznania świadków, dokumenty dowodzące wykonywania czynności eksploatacyjnych np. harmonogramy, raporty, dokumenty dowodzące usuwania awarii, wymiany elementów,
  - 2) wykazanie faktycznego przesyłu ciepła – protokoły uruchomienia sieci, umowy sprzedaży dla danego odcinka sieci, zeznania świadków.
- I.3. Własność urządzeń w chwili ich wybudowania i przeniesienie własności w okresie zasiedzenia:
- 1) przeniesienie własności urządzeń, następstwo prawne – decyzje komunalizacyjne, akty przekształcenia, protokoły przekazania mienia, karty środków trwałych,
  - 2) uwaga o własności urządzeń wybudowanych przed 1 czerwca 1984 r. – z mocy prawa stawały się własnością Skarbu Państwa po przyłączeniu do sieci.
- I.4. Opis przebiegu urządzeń przez nieruchomość, pas eksploatacyjny:
- 1) przedstawienie przebiegu – wystarczająca jest mapa – musi to być dokument urzędowy,
  - 2) szerokość pasa, opis czynności zabronionych oraz możliwych do przeprowadzenia za pisemną zgodą przedsiębiorcy.

### II. Stan faktyczny w zakresie przekształceń przedsiębiorstwa ciepłowniczego w okresie zasiedzenia.

Krótki opis powstania kolejnych podmiotów oraz przekształceń i następstwa prawnego pomiędzy nimi wraz z decyzjami, zarządzeniami, odpisami z rejestrów, aktami notarialnymi.

### III. Rozważania prawne

- III.1. Posiadanie służebności do 1 lutego 1989 r.  
Zasada jednolitości własności państwowej i jej znaczenie dla przedsiębiorstw państwowych w kontekście zarządu sieciami ciepłowniczymi.
- III.2. Posiadanie służebności po 27 maja 1990 r.  
Opis komunalizacji mienia przedsiębiorstwa państwowego – podstawy prawne i wykazanie nabycia własności sieci przez gminę. Dalsze rozporządzenie mieniem przez gminę, np. wniesienie aportem do spółki z o.o. powstałej na skutek przekształcenia przedsiębiorstwa.
- III.3. Omówienie kwestii dobrej/złej wiary posiadacza służebności
- III.4. Omówienie okresu zasiedzenia, który nie zakończył się przed 1 października 1990 r. (terminy uległy wydłużeniu do 20 i 30 lat) oraz zasad doliczania okresu posiadania poprzedników prawnych.
- III.5. Dla urządzeń podziemnych konieczne odwołanie się do orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie przesłanki widoczności – V CKN 972/00, III CSK 496/02 i I CSK 157/11.

### Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej,
- 2) odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS Wnioskodawcy,
- 3) dokumenty wymienione w treści wniosku,
- 4) wrys z mapy zasadniczej,
- 5) opłata od wniosku w kwocie 200 zł,
- 6) odpis zwykły księgi wieczystej nr \_\_\_\_\_
- 7) odpis wniosku wraz z załącznikami i odpisem pełnomocnictwa.