Służebność przesyłu

Najnowszy wyrok Trybunału Konstytucyjnego! Regulacja praw do nieruchomości pod sieci przesyłowe: tytuły prawne, służebność przesyłu, zasiedzenie, procedury, umowy, pozyskanie środków, zabezpieczenie interesów gminy. Jak przerwać bieg zasiedzenia?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się regulacją stanów prawnych i ustanawianiem służebności od przedsiębiorstw przesyłowych; osób zajmujących się liniami przesyłowymi (telekomunikacyjnymi, energetycznymi, rurami ciepłowniczymi, wodociągowymi itp.), działu inwestycji, infrastruktury lub nieruchomości, skarbników i sekretarzy.

Omówimy najnowszy wyrok Trybunału Konstytucyjnego z grudnia 2025 r! Ostatnia szansa dla gmin, aby zabezpieczyć interesy właścicieli nieruchomości i uniknąć odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych

To praktyczne wideoszkolenie pokazuje, jak realnie pozyskiwać dochody dla gminy ze służebności przesyłu oraz jak zabezpieczać interes publiczny w umowach i postępowaniach, zanim pojawi się ryzyko zasiedzenia i nieodwracalnych strat. Najnowszy wyrok Trybunału Konstytucyjnego z grudnia 2025 r. jest punktem zwrotnym w sporach o zasiedzenie służebności i zmienia dotychczasową sytuację JST, otwierając możliwość skuteczne8go działania tam, gdzie wcześniej dominowała linia „już nic się nie da zrobić”. Po tym wyroku czas działa na niekorzyść właścicieli nieruchomości, a zaniechanie działań może oznaczać nie tylko straty finansowe, ale również ryzyko naruszenia dyscypliny finansów publicznych, dlatego na szkoleniu omawiamy konkretne kroki, dokumenty, strategie negocjacyjne i orzecznictwo, które wzmacnia pozycję gmin. Dodatkowo w cenie otrzymują Państwo 7 dni darmowych konsultacji po szkoleniu, aby doprecyzować własne przypadki i wdrożyć rozwiązania w praktyce.

W programie m.in.:

- **Omówimy najnowszy wyrok Trybunału Konstytucyjnego z grudnia 2025 r!**
- Jak skutecznie zabezpieczyć interes gminny w umowie ustanowienia służebności?
- Służebność przesyłu, a nieuregulowany stan prawny - rozbieżność KW ze stanem faktycznym, brak możliwości ustalenia właściciela gruntu lub miejsca jego pobytu - sposoby działania
- Zasady ustanawiania służebności przesyłu na gruntach stanowiących przedmiot: własności wspólnoty mieszkaniowej albo gruntowej oraz będących w zarządzie lasów państwowych, współwłasności ułamkowej lub ustawowej
- Kto ponosi koszty operatu? Gmina?
- Czy na działce, która jest w dzierżawie, np. przez rolnika, można teraz ustanowić służebność przesyłu?
- Jak określić służebność na przyłączu wodociągowym oraz czy ustalamy na nim służebność? Czy w przypadku awarii na sieci, gdzie jest ustanowiona służebność, gmina nie będzie już pobierać żadnej opłaty za zajęcie nieruchomości w celu usunięcia awarii?
- Czy można dochodzić odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu, gdy gmina wydała zgodę na budowę sieci, nie regulując w tej zgodzie kwestii odpłatności?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wzory umów z przedsiębiorcami przesyłowymi i innymi podmiotami, dotyczące dysponowania nieruchomościami (zawierają przepisy zabezpieczające interesy gmin)
- Wzory umów ustanowienia służebności przesyłu - protokoły uzgodnień (zawierają przepisy zabezpieczające interesy gmin).
- Wzory pism inicjujące postępowanie w sprawie ustanowienia służebności
- Wzory pism stosowanych w procedurze udostępniania nieruchomości gminnych i ustanawiania służebności przesyłu
- Wzory decyzji administracyjnych

Szczegółowy program szkolenia:

!!! NOWOŚCI W PROGRAMIE !!! NAJNOWSZY WYROK TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO !!!

Najnowszy wyrok Trybunału Konstytucyjnego z grudnia 2025 r. otwiera nowy rozdział w sprawach służebności przesyłu i zasiedzenia. To nie jest „kolejne orzeczenie" w temacie, tylko rozstrzygnięcie, które diametralnie zmienia sytuację właścicieli nieruchomości, w tym gmin.

Do czasu ogłoszenia wyroku, w wielu sprawach dotyczących urządzeń przesyłowych od lat posadowionych na gruntach gminnych dominowało podejście, że z powodu prawdopodobnego zasiedzenia możliwości działania są mocno ograniczone. Po wyroku sytuacja się zmienia i gminy mają ograniczone czasowo okno na uporządkowanie tytułów prawnych, zanim ryzyko zasiedzenia ponownie stanie się kluczowym argumentem w sporach.

W praktyce oznacza to, że trzeba działać szybko, bo czas pracuje na niekorzyść właścicieli nieruchomości, a zaniechanie może skutkować stratami finansowymi oraz ryzykiem odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. W programie omawiamy również przykłady wątków pokontrolnych RIO, typowe błędy oraz działania, które realnie zabezpieczają interes gminy.

Na szkoleniu uczestnik dowie się m.in.

- jak zmieniła się sytuacja właścicieli nieruchomości po wyroku TK
- jakie działania wdrożyć, by zabezpieczyć interes gminy i ograniczyć ryzyka finansowe oraz dyscyplinarne
- jak praktycznie wykorzystać wyrok TK w negocjacjach i w procedurach
- jak prowadzić sprawy na podstawie aktualnego orzecznictwa wzmacniającego pozycję JST
- jak robią to inne samorządy na przykładach i kazusach z praktyki

SZCZEGÓŁOWY PROGRAM SZKOLENIA

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia

- Jeżeli droga stanie się drogą publiczną, to co będzie podstawą wykreślenia służebności z obciążonej KW?
- Co, jeżeli droga obciążona służebnością przejdzie na własność gminy z przeznaczeniem na drogę gminną wewnętrzną nie będącą drogą publiczną?
- Jaka jest różnica pomiędzy aktem notarialnym a umową notarialną?

- Czy wynagrodzenie może być płatne okresowo?
- Jakie wskaźniki biorą pod uwagę rzeczoznawcy przy ocenie operatu szacunkowego?
- Czy gmina może zamówić dokumenty do sporządzenia aktu notarialnego, a wtedy przedsiębiorca zwraca wszelkie koszty, np. operatu, wypisów i wyrysów powiększonych o VAT?
- Czy w przypadku dróg wewnętrznych sporządzamy umowę nienazwaną, jeżeli nie jest ustanowiona służebność przesyłu?
- Czy w porozumieniu można zawrzeć zapis, że jeżeli droga zmieni status to służebność wygasa?
- Czy koszty wypisów i wyrysów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego i koszty sądowe ujawnienia służebności przesyłu w księdze wieczystej sporządza wnioskodawca?
- Czy do kosztów sporządzenia operatu i pozyskania wypisów oraz wyrysów doliczamy VAT w wysokości 23%?
- Czy w przypadku ustanowienia służebności przez przedsiębiorcę w celu przeniesienia sieci możemy wymagać, aby przedsiębiorca usunął nieczynne sieci?
- Co ze starą infrastrukturą? Przedsiębiorca chce ustanowienia służebności - urządzenie wchodzi w skład przedsiębiorstwa, ale nie ma dokumentu, z którego wynika jednoznacznie, że urządzenie stanowi własność przedsiębiorcy, ale jest wola stron do uregulowania sprawy
- Czy w zakresie służebności wskazywać opcję „rozbudowa”?
- Czy są jakieś przeciwskazania w ustanowieniu służebności przesyłu na nieruchomości nie oznaczonej użytkiem „dr”, a przeznaczonej w MPZP pod drogę?
- Czy opisujemy szczegółowo przebieg trasy sieci w protokołach, tak żeby czytając księgę wieczystą można było zlokalizować, w którym miejscu przebiega?
- Czy przy służebności przesyłu możemy „wymusić” służebność przejścia i przejazdu do pasa służebności przesyłu?
- Jak rozpocząć regulację statusu urządzeń przesyłowych będących już na nieruchomościach gminnych?

Kiedy można ustanowić służebność przesyłu? Na jaki czas ustalamy służebność? Wynagrodzenia, wyceny i opłaty w służebności przesyłu oraz w bezumownym korzystaniu z nieruchomości

- Kiedy można ustanowić służebność przesyłu, a kiedy można zawrzeć umowę dzierżawy czy użyczenia?
- Czy służebność przesyłu można ustanowić na sieciach nieczynnych, ale nadal będących w gruncie?
- Jak sobie radzić ze z naliczaniem stawek za służebność przesyłu? Jakie są zasady dla gmin przy braku wytycznych naliczaniu stawek? Czy gmina może sama ustalić stawki?
- W jaki sposób wycenić służebność?
- Jeżeli w cenniku są wyszczególnione poszczególne elementy wynagrodzenia, to czy cennik sporządzony będzie przez uprawnionego rzeczoznawcę?
- Czy wynagrodzenie można rozkładać na raty? Czy ustalać opłaty roczne?
- Czy wynagrodzenie za służebność powinno być pobrane jednorazowo za cały okres służebności? Czy może być pobierane okresowo raz w roku?
- Czy można ustanowić służebność na udziale? Czy możemy wyrazić zgodę na ustanowienie służebności przesyłu w stosunku do swojego udziału?
- Czy przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu można stosować cennik ze

stawkami zamiast operatu szacunkowego?
- Czy możemy ustalić stawki na urządzenia?
- Czy służebność może być ustanowiona na czas nieokreślony?
- Jak wyliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Czy rzeczoznawcy powinni się stosować do standardu wyceny „określanie wartości służebności przesyłu (…) przez przedsiębiorców przesyłowych”?
- Czy przedsiębiorca ponosi koszt sporządzenia wyceny? Czy pozostaje to po stronie gminy?
- Jak ocenić oszacowanie wartości służebności przesyłu wykonanej przez rzeczoznawcę przy różnych wytycznych i różnych podejściach? Czy gmina jest zobowiązana zapoznać się z wyceną zaakceptować ją, czy nie?
- Czy gmina może sprzedać PGE taka nieruchomość, na której została wybudowana stacja transformatorowa? Czy gmina może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Czy w przypadku, gdy na etapie projektowania gmina wyraziła zgodę na korzystanie z nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z budową przyłącza gazowego i zobowiązała inwestora do wystąpienia o czasowe zajęcie terenu na 7 dni przed rozpoczęciem prac oraz do uiszczenia ustalonej opłaty za korzystanie z nieruchomości, uzależnionej od czasu i pow. zajętego terenu, to czy wówczas możemy mówić o dorozumianej zgodzie i nie możemy pobierać opłat za bezumowne korzystanie od czasu wykonania inwestycji (lata 2018 - 2020)?
- Jakie są zasady ustalania odszkodowań za bezumowne korzystanie?
- Jak wyliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Czy można wymagać wynagrodzenia wyższego niż określone w operacie szacunkowym?
- Czy dla gruntu stanowiącego własność gminy oddanego w zarząd należność za ustanowienie służebności przesyłu wpłacana jest na rzecz gminy czy na rzecz tej jednostki?
- Czy możemy zaniechać dochodzenia służebności w przypadku krótkich odcinków?
- Czy można ustanowić nieodpłatnie służebność przesyłu?
- Czy można ustanowić służebność na użytkowaniu wieczystym?
- Czy można ustanowić służebność na drodze?
- Co powinno zawierać wynagrodzenie za ustanowienie służebności?
- Jak wyliczyć wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu?
- Różnice między wynagrodzeniem, a odszkodowaniem

Procedura ustanawiania służebności przesyłu, umowy, akty notarialne

- Jakie jest ryzyko ustanowienia służebności wstecz, uregulowania prawne, jakie straty?
- Jakie narzędzia prawne posiada gmina do wyegzekwowania od przedsiębiorcy ustanowienia służebności?
- Jak skutecznie zabezpieczyć interes gminny w umowie ustanowienia służebności?
- Czy podczas wydania zezwolenia na zajęcie terenu i rozprowadzania sieci przez przedsiębiorcę można pobierać opłaty za zajęcie terenu, a potem dalej kontynuujemy procedurę - wniosek o ustanowienie służebności, operat, protokół uzgodnień, akt notarialny?
- Jaki jest stosunek procedury wywłaszczenia do procedury ustanowienia służebności?
- Jak postępować w przypadku, gdy np. okazało się, że współwłaścicielka wcześniej uzgodniła przebieg sieci i teraz żąda jej przeniesienia? Wyroki w podobnych sprawach są różne. Jakie wytyczne?
- Umowa dzierżawy: kiedy stosować, w jakich sytuacjach?
- Czy umowa na służebność przesyłu może nastąpić w drodze decyzji administracyjnej?
- Jak postępować w przypadku innych umów, np. na elektrownie wiatrowe?

- Czy jest możliwe, aby gmina podpisywała umowy tylko na bezpłatne korzystanie?
- Kiedy możemy stosować umowy obligacyjne?
- Czy gmina może zezwolić na budowę na podstawie zezwolenia, czy musi być umowa notarialna?
- Co z roszczeniem przedsiębiorstwa, jeżeli gmina odmówi podpisania umowy służebności przesyłu i sprawa trafi do sądu?
- Czy po zawarciu umowy ustanawiającej służebność powinien być spisany protokół przekazania terenu?
- Czy każda służebność musi być zawarta osobnym aktem notarialnym? Czy w jednym akcie można zawrzeć kilka służebności?
- Czy umowę obligacyjną zawieramy w formie aktu notarialnego?
- Czy tylko przy zawarciu służebności i podpisaniu aktu notarialnego będzie widniał wpis w księdze wieczystej o obciążeniu nieruchomości
- Czy gmina zamiast służebności i sfinalizowania aktem notarialnym można tylko użyczyć grunt za odpłatnością
- Czy każda służebność musi być zawarta osobnym aktem notarialnym?
- Czy w 2006 r. były już podstawy do ustanowienia służebności przesyłu?
- Czy gmina musi mieć zarządzenie burmistrza w sprawie zasad ustanowienia służebności przesyłu? Czy wystarczy powoływać się na uchwałę o zasadach gospodarowania mieniem gminy?
- Jakie są możliwości pozyskania informacji czy dana nieruchomość jest obciążona służebnością w przypadku, gdy w dziale III brak wpisu, a nie mamy dostępu do aktu notarialnego. Czy jest jeszcze jakiś dokument potwierdzający, że dana nieruchomość została obciążona służebnością bądź na jej rzecz została ustanowiona służebność? Gdzie szukać tych dokumentów?
- Jak bronić się przed warunkami jakie zakład energetyczny bądź gazownia narzuca gminie po podpisaniu umowy np. inwestorzy nie kontaktują się z gminą i nie informują o swoim wejściu w pas drogowy podczas prac – zakres kompetencji i możliwości gminy
- Jakie są zasady, jeżeli inwestycja przechodzi przez mienie komunalne? Jakie umowy zastosować w tym konkretnym przypadku? Umowę o udostępnienie gruntu, czy umowę o służebność przesyłu? A może akt notarialny?
- Egzekwowanie kosztów służebności przesyłu od wybudowanych 20, 30 i więcej lat temu sieci elektroenergetycznych
- Co w sytuacji kiedy służebność przesyłu została ustalona w formie umowy służebności drogi koniecznej np. na linię energetyczną?
- Czy taką umowę można rozszerzać (np. dotyczy słupów energetycznych, a konkretnie uszczegółowienia w zakresie dostępu w przypadku awarii, konserwacji, w jakim pasie technologicznym) bez rozwiązywania poprzedniej, czy to jest zgodne z prawem? Czy właściwe byłoby zawarcie kolejnej?
- Czy w akcie notarialnym na służebność musi być podana kwota wynagrodzenia? Jak ustosunkować się do propozycji inwestora, aby w akcie notarialnym wpisać bezpłatne korzystanie, a wynagrodzenie później zostanie wypłacone bez tego zapisu? (Jako powód braku zapisu inwestor podaje, że właściciele działek w tym gmina będą zobowiązani zapłacić podatek od wzbogacenia)
- Czy okres, na jaki można zawrzeć umowę obligacyjną, jest regulowany w prawie? Co w przypadku umowy nienazwanej? W przypadku umowy dzierżawy zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami umowy można zawierać do trzech lat na podstawie zarządzenia wójta. Czy powyżej trzech lat trzeba za każdym razem podejmować uchwałę Rady Gminy?
- Gmina zawarła z gazownią porozumienie, na mocy którego gazownia może budować przyłącza do działek należących do osób prywatnych. W terminie 2 lat od wybudowania jest zobligowana do

wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu. Rozwiązanie to zostało wypracowane w 2021 r., a nowy prawnik gminy kwestionuje poprawność tego rozwiązania. Czy takie rozwiązanie jest słuszne? Czy może być ono zastosowane? Czy należy wypowiedzieć porozumienie?
- Czy w umowie na służebność przesyłu gmina może zawrzeć zapis np. z gazownią, zakładem energetycznym, że w przypadku przebudowy odcinka, zakład ten ma obowiązek przenieść urządzenia przesyłowe w inne miejsce i ponieść koszty tej inwestycji? (np. z powodu przebudowy czy zmiany zagospodarowania terenu przez gminę)
- Czy możemy zabezpieczyć się przed poniesieniem kosztów przełożenia kabli w przypadku, gdy właściciel (gmina) będzie prowadziła remont bądź rozbudowę drogi? Jak zapisać w umowie, żeby to PGE przełożyło kable i poniosło wszystkie koszty z tym związane?
- Została ustanowiona służebność na drodze wewnętrznej, a następnie droga ta została uchwałą rady zaliczona do kategorii drogi publicznej. Jaki dokument dla sądu wieczystoksięgowego będzie podstawą do wykreślania z działu III służebności przesyłu? Uchwała rady gminy o zaliczeniu drogi do kategorii drogi publicznej czy umowa cywilnoprawna zawarta pomiędzy stronami (właścicielem i przedsiębiorcą)?

Drogi, a służebność przesyłu

- Czy można podjąć uchwałę o nadaniu kategorii drogi publicznej, gdy na przedmiotowej nieruchomości ustanowione są służebności?
- Zmiana kategorii drogi na drogę publiczną po 10 latach od ustanowienia służebności przesyłu na działce, która wcześniej nie była drogą. Czy musimy zwrócić część kwoty za ustanowienie służebności przesyłu? Jak to wyliczyć, jeśli służebność była ustanowiona na czas nieokreślony, a kwota wynagrodzenia była jednorazowa? Gazownia nie chce się zgodzić na zapis, że po zmianie kategorii drogi na drogę publiczną lub wybudowaniu drogi publicznej, nie będzie rościła praw do zwrotu wniesionego wynagrodzenia z tyt. ustanowionej służebności
- Co w sytuacji budowy drogi i zmiany użytku gruntowego działki obciążonej służebnością na użytek „dr”? Czy służebność wygasa i pobierane są opłaty za umieszczenie urządzeń w pasie drogowym? Kto ponosi koszty przebudowy urządzeń?
- Jakie zagrożenia występują przy obciążeniu służebnością drogi wewnętrznej?
- Jak zastosować przepisy KC w przypadku służebności przesyłu na drogach wewnętrznych?
- Zasady ustanawiania służebności na drogach - dlaczego nie ustanawiamy służebności przesyłu na drogach publicznych?

Działki, a służebność przesyłu, cel publiczny służebności

- Wzory umów na służebność przy realizacji inwestycji przez gminę na działkach prywatnych
- Omówienie wzorów uzgodnień przy wejściu inwestycji celu publicznego na działki prywatne
- Czy w przypadku np. zakładu energetycznego możemy mówić o udostępnieniu terenu ze względu na „cel publiczny”?
- Cel publiczny - co kryje się pod tym pojęciem? Jakie opłaty obowiązują w przypadku inwestycji celu publicznego?
- Kiedy możemy mówić o celu publicznym, jakie wytyczne i wymagania przy ustanawianiu służebności przesyłu?
- Jeśli na działce gminnej znajduje się tylko szafka pomiarowa (energa), to czy należy ustanowić

służebność przesyłu?
- Czy na działce, która ma użytek gruntowy „Tp” i w przyszłości będzie drogą publiczną można ustanawiać służebność przesyłu?
- Czy służebność przesyłu można ustanowić na działce drogowej bez nadanej kategorii dróg publicznych (droga wewnętrzna)?
- Służebność przesyłu a uporządkowanie działki przez gestora sieci po zakończonych pracach ziemnych. Czy gestor sieci może w nieskończoność prowadzić pracę remontowe na nieruchomości obciążonej służebnością?
- Na działce miejskiej o nieuregulowanym stanie prawnym, na której znajdują się tory kolejowe, minister infrastruktury wydał decyzję, że dana działka jest terenem zamkniętym. Z podstawy prawnej, przywołanej w tej decyzji, nie wynika w żaden sposób, że uznanie za teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, wyłącza możliwość ustanowienia służebności. Czy na takim terenie możemy ustanowić służebność przesyłu?
- W jaki sposób „przymusić” właściciela sieci do ustanowienia służebności na działkach gminnych – zgoda na umieszczenie sieci w działkach gminnych była, ale nikt nie zastanawiał się nad regulacją prawną sieci i nie podjęto do tej pory działań mających na celu ustanowienie służebności przesyłu. Jakie mamy możliwości „przymuszenia” właściciela sieci do przystąpienia do aktu notarialnego (poza oddaniem sprawy do sądu)?
- Czy zasadne jest ustanawianie odpłatnej służebności w przypadku wykonania przyłączy np. wodociągowych na działkach gminnych, w których biegnie sieć na rzecz właścicieli działek przyległych, którzy takie przyłącze wykonują do prywatnej posesji? Jaka powinna być procedura i stanowisko gminy w przypadku wykonywania przyłączy na działkach niebędących drogami?
- Jak postąpić w przypadku działki, która stanowi współwłasność kilku podmiotów w tym gminy, na której zlokalizowany jest np. gazociąg, natomiast pozostali właściciele - w tym przypadku osoby prywatne - nie wyrażają zgody na ustanowienie służebności (pozostali właściciele są z odległych miejscowości, nie chce im się angażować w tę sprawę, ewentualne zyski są zbyt małe). Gmina już przyjęła stosowne uchwały, natomiast nie może tej sprawy zakończyć - jak postąpić?

Zasiedzenie służebności – przykłady orzecznictwa

- Jakie są możliwości przerwania biegu zasiedzenia? Omówienie wszystkich możliwych
- Służebności zasiedziana, a nie przez nas ustanowiona. Czy przedsiębiorstwo ma prawo do lokalizowania kolejnych sieci w tym pasie? Czy może skablować linię napowietrzną?
- Jaki jest zakres zasiedzianej służebności przesyłu? Czy tylko uprawnienie do dalszego korzystania z nieruchomości? Czy także prawo do lokalizowania kolejnych sieci w tym pasie służebności?
- Czy bieg zasiedzenia nie powinien być liczony od ustawy komunalizacyjnej z maja 1990 roku?
- Czy z tytułu zasiedzenia służebności właściciel gruntu otrzyma jakieś odszkodowanie?
- Ile czasu zostało do zasiedzenia służebności przesyłu przez spółki przesyłowe na nieruchomościach gminnych?
- Od kiedy liczymy bieg terminu zasiedzenia służebności na nieruchomościach gminnych?
- Jak bronić się przed zarzutem zasiedzenia służebności przez spółki przesyłowe na nieruchomościach gminnych?
- Czy opłaca się gminie starać o uregulowanie służebności nieustalonej wcześniej np. w sytuacji gdy firmy te powołują się na zasiedzenie?
- Kiedy można zastosować pojęcie zasiedzenia i co to oznacza dla gmin?
- Jakie przesłanki są potrzebne, aby sprawa uległa przedawnieniu 20, 30 lat wzwyż?

- Czy przed 1990 r. państwowy zakład energetyczny mógł zasiedzieć grunty, czyli jeszcze przed ich skomunalizowaniem? Czy zasadne w tej sytuacji jest staranie się gmin o odszkodowanie od zakładów energetycznych, za korzystanie przez nie z gruntów gminnych?
- Czy gminy jako jednostki samorządu terytorialnego prowadzą działalność gospodarczą? Ważne w przypadku ubiegania się o ustanowienie służebności przesyłu wstecz
- Jakie są zasady ustalania odszkodowań za bezumowne korzystanie?
- Wycena nieruchomości do celów naliczania opłaty za służebność w przypadku bezumownego korzystania z gruntu

Wnioski od inwestorów, przedsiębiorców

- Co w przypadku, gdy inwestor wnioskuje o 9/16 cm pasa służebności, ponieważ są w stanie w przypadku awarii przeprowadzić procedurę bezwykopowo? Czy możliwe jest usytuowanie służebności na 9 cm pasa szerokości? Czy jako właściciel nieruchomości musimy zgadzać się z tą wartością?
- Czy inwestor może dokonać przesyłu na drogach wewnętrznych i publicznych wymagając dzierżawy tych terenów - np. gmina chciałaby wydać decyzję administracyjną, ponieważ obawia się, że inwestor posiadając umowę dzierżawy np. ogrodzi teren i mieszkańcy nie będą mieli dostępu do swoich posesji - jakie zagrożenia?
- Jeżeli inwestor złoży wniosek o ustanowienie służebności wraz z mapą, zaznaczonym pasem technologicznym i parametrami oraz dołączonym operatem, to można tę sprawę załatwić w takiej skróconej formie? Czy jednak rozbić to po kolei na wniosek, zgodę na projekt?
- Czy inwestor może wymusić podpisanie umowy na służebność przesyłu przed wnioskiem na umieszczenie urządzenia? Jak wydać decyzję w tej sytuacji?
- Czy inwestor może oczekiwać wpisania w treść służebności przesyłu możliwości dołożenia nowych kabli w ramach służebności ograniczając tę możliwość do pasa służebności?
- Kto będzie ponosił koszty wyceny np. w przypadku inwestora, który przez działki gminne i osób prywatnych chce przeprowadzić linie energetyczne?

Operaty szacunkowe

- Jak wyliczać wartości w operatach? Czy należy sporządzić operaty szacunkowe na koszt właściciela nieruchomości oraz zamówić właściwe dokumenty, a następnie obliczoną wartość służebności przesyłu (dodać do tego koszty operatu i dokumentacji) przedstawić właścicielowi sieci?
- Czy gmina powinna obligatoryjnie zlecać sporządzenie operatu szacunkowego? Czy może to zrobić inwestor?
- Czy gmina w pierwszej kolejności może podpisać protokół uzgodnień i w nim narzucić, że zostanie przez gminę sporządzony operat a wnioskodawca poniesie jego koszt wykonania?
- Co jeśli wnioskodawca załącza swój operat i zleca ponowną wycenę?
- Co to jest współczynnik "K" w operatach i jakie ma znaczenie?
- Jakie są tytuły prawne do nieruchomości? Kto ponosi koszty operatu szacunkowego? Kiedy nie ustanawiamy służebności?
- Jak szybko weryfikować operaty szacunkowe określające wartość służebności przesyłu?
- Czy do gminy należy decyzja o to, czy opieramy się na operacie dostarczonym od inwestora czy zlecamy własny?

Roszczenia

- Jak bronić się przed roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie?
- Jak postępować w przypadku roszczeń i chęci uregulowania spraw dotyczących umieszczania urządzeń przez firmy energetyczne w latach 60 i 70, w przypadku braku dokumentacji w gminach?
- Jak gmina może uniknąć roszczeń mieszkańca, który składa wniosek o zwrot za korzystanie z jego terenu (dotyczy sieci przesyłowych, urządzeń należących do gminy, które przebiegają przez nieruchomość mieszkańca)?
- Na jakiej podstawie i w jaki sposób zminimalizować wysokość roszczenia?
- Jakie są roszczenia związane ze służebnością przesyłu?
- Kiedy przedawnia się roszczenie z tytułu służebności przesyłu?
- Jak przygotować się do roszczeń o zapłatę lub usunięcie urządzeń przy starym przebiegu na gruntach prywatnych? Ile czasu jest na dochodzenie roszczeń? Jakie dodatkowe warunki trzeba spełnić? Jak postępować, kiedy zmienił się właściciel działki?

Inne pytania dotyczące służebności przesyłu

- Jak skutecznie uzyskać informację od przedsiębiorstwa przesyłowego na temat sieci usytuowanych na gruntach gminnych?
- Jak pozyskać tytuł prawny do urządzeń przesyłowych na nieruchomościach wspólnych -wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie?
- Czy gminę można uznać za przedsiębiorcę przesyłowego?
- Jak pozyskać tytuł prawny do urządzeń przesyłowych na nieruchomościach wspólnych - wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie?
- Jaka powinna być szerokość pasa służebności przesyłu?
- Jak uzyskać większy dochód ze służebności?
- Jak przeprowadzić postępowania dotyczące ustanowienia służebności dla nowo realizowanych inwestycji?
- Jak właściwie przeprowadzić postępowanie administracyjne w trybie art. 124 i nast. UGN (ustawa o gospodarce nieruchomościami)?
- Co zawrzeć w porozumieniu z właścicielami gruntów a osobą, na którą tę służebność należy ustanowić?
- Właściwe usytuowanie służebności przesyłu w procesie umieszczenia urządzeń sieciowych na cudzym gruncie
- Co zrobić w przypadku braku zgody mieszkańca na kanalizację? Mieszkańcy chcą kanalizacji, ale nie przez swoje działki
- Konkretne strefy ochronne dla danych sieci, np. przewodu niskiego napięcie biegnącego w ziemi
- Na jakiej podstawie przyjmuje się szerokość pasa eksploatacji dla konkretnych sieci – w przypadku służebności przesyłu?
- Czy dokładnie trzeba określać trasę przebiegu inwestycji?
- Czy pomoc de minimis występuje w procesie ustanawiania służebności przesyłu?
- Przygotowanie procedury dotyczącej prowadzenia postępowania w sprawie ustanowienia służebności przesyłu
- Uchwała rady o zasadach gospodarowania mieniem
- Jak wygospodarować etat w budżecie gminnym potrzebnego do prowadzenia postępowań o ustalenie służebności?

- Jak zabezpieczyć środki w budżecie gminy na rzeczoznawcę?
- Jak ustalić stan prawnego nieruchomości?
- Jak wyłonić rzeczoznawcę w trybie zamówień publicznych?
- Gmina nabyła nieruchomość. Na nieruchomości zlokalizowana jest sieć wodociągowa. Gmina planuje inwestycję, ale nie jest uregulowana służebność przesyłu. Sieć wodociągowa jest własnością przedsiębiorstwa i konieczne jest jej przebudowa. Przedsiębiorstwo nie wyda zgody na przebudowę, dopóki nie ustanowimy nieodpłatnej służebności. Gmina jest udziałowcem. Wiadome jest, że przedsiębiorstwo zasiedziało służebność na starym biegu. W jaki sposób ustanowić odpłatną służebność przesyłu w tej sytuacji?
- Służebność przesyłu, a nieuregulowany stan prawny - rozbieżność KW ze stanem faktycznym, brak możliwości ustalenia właściciela gruntu lub miejsca jego pobytu - sposoby działania
- Co w przypadku gdy kiedyś właściciel nie miał żadnych pretensji, a teraz żąda ustanowienia służebności? (W jakich sytuacjach i przedziałach czasowych)
- Czy jeśli prywatna osoba wykona przyłącze kanalizacyjne na swój koszt, to później musi przekazać je na własność gminie lub spółce wodnej?
- Kiedy powinien być złożony wniosek o ustanowienie służebności pod planowane inwestycje – kiedy już jest pozwolenie na budowę, czy może wcześniej w momencie koncepcji tej budowy?
- Zasady ustanawiania służebności przesyłu na gruntach stanowiących przedmiot: własności wspólnoty mieszkaniowej albo gruntowej oraz będących w zarządzie lasów państwowych, współwłasności ułamkowej lub ustawowej
- Czy przy sprawach związanych z udostępnianiem terenów prywatnych na inwestycje służące mieszkańcom, możemy załatwiać sprawę tylko na drodze dobrych relacji z ludźmi?

Prowadzący:

Władysław Kossowski

Praktyk na co dzień pracujący w Wydziale Gospodarowania Mieniem w UM Lublin.

Aktualny zakres obowiązków, m.in.: ustanawianie służebności przesyłu i służebności gruntowych, sprawdzanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, realizacja zadań z zakresu administracji publicznej oraz przygotowywanie projektów umów. Prawnik z wykształcenia.

Ukończył studia na Uniwersytecie Marii Cürie-Skłodowskiej na dwóch kierunkach Stosunki Międzynarodowe i Prawo. Prowadzi każdego roku ok. 140 spraw dotyczących służebności. Wysoka realizacja ww. źródła dochodów wynika z intensyfikacji działań mających na celu uregulowanie stanów prawnych do infrastruktury technicznej na nieruchomościach stanowiących własność gminy. Posiada ogromne doświadczenie jako szkoleniowiec.

Terminy i szkolenia

Data: 11 grudnia 2026 9:00-14:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną