

## Regulacja praw do nieruchomości zajętych na potrzeby sieci przesyłowych – tytuły prawne do nieruchomości, w tym służebność przesyłu. Zasiedzenie służebności, pozyskanie środków, zabezpieczenie interesów gminy, jak wygląda procedura, umowy, służebności od lat '90-tych. 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 (są to linie energetyczne, rury ciepłownicze, wodociągowe itp.), działu inwestycji, infrastruktury lub nieruchomości, Skarbnika, Sekretarza.

### **Służebność przesyłu jako dodatkowe źródło dochodów dla gminy**

Jak uzyskać na rzecz gminy pieniądze ze służebności przesyłu? Jakie działania obecnie powinny podjąć gminy? Jak przerwać bieg zasiedzenia na działkach? Zaniechanie działań przez gminy w zakresie ustanawiania służebności przesyłu może doprowadzić do naruszenia dyscypliny finansów publicznych i skutkować odpowiedzialnością finansową i dyscyplinarną. Gminy powinny koncentrować swoje działania na uregulowaniu tytułów prawnych do nieruchomości zajętych pod ciągi przesyłowe. Osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia.

Bogate orzecznictwo, uzyskanie wiadomości niezbędnych przed rozpoczęciem gminnych inwestycji przesyłowych. Praktyczne wskazówki i doświadczenia na przykładzie miasta Lublina, nasz prelegent uzyskał dla miasta ponad 5 mln złotych.

## W programie m.in.:

- Jak skutecznie zabezpieczyć interes gminny w umowie ustanowienia służebności?
- Czy w przypadku zmiany przedsiębiorstwa przesyłowego na danym terenie bieg zasiedzenia jednego przedsiębiorcy przechodzi na następcę?
- Czy ustanowiona służebność na drodze wewnętrznej uniemożliwia upublicznienie takiej drogi?
- Kto ponosi koszty operatu, gmina?
- Czy na działce, która jest w dzierżawie, np. przez rolnika można teraz ustanowić służebność przesyłu?
- Jak określić służebność na przyłączy 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:

- Jak rozpocząć regulację statusu urządzeń przesyłowych będących już na nieruchomościach gminnych?
- 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?
- Jak wyliczyć wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu?
- Jak wyliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- 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 3-ech lat trzeba za każdym razem podejmować uchwałę Rady Gminy?
- Czy bieg zasiedzenia nie powinien być liczony od ustawy komunalizacyjnej z maja 1990 roku?
- Czy z tytułu zasiedzenia służebności właściciel gruntu otrzyma jakieś odszkodowanie?
- 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 tytuły prawne do nieruchomości? Kto ponosi koszty operatu szacunkowego? Kiedy nie ustanawiamy służebności?
- Kiedy można ustanowić służebność przesyłu, a kiedy można zawrzeć umowę dzierżawy czy użyczenia?
- Jakie są roszczenia związane ze służebnością przesyłu?
- Czy można ustanowić nieodpłatnie służebność przesyłu?
- Czy można ustanowić służebność na użytkowaniu wieczystym?
- Kiedy roszczenie z tytułu służebności przesyłu przedawnia się?
- Czy gminę można uznać za przedsiębiorcę przesyłowego?
- Czy można ustanowić służebność na drodze?
- Jak pozyskać tytuł prawnych do urządzeń przesyłowych na nieruchomościach wspólnych -wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie?
- Jaka powinna być szerokość pasa służebności przesyłu?
- Co powinno zawierać wynagrodzenie za ustanowienie służebności?
- Jak szybko weryfikować operaty szacunkowe określające wartość służebności przesyłu?
- Jak skutecznie zabezpieczyć interes gminny w umowie ustanowienia służebności?
- Jak uzyskać większy dochód ze służebności?
- Jak przeprowadzić postępowania dotyczące ustanowienia służebności dla nowo realizowanych inwestycji?

- 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?
  - Jak wyliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
  - Jak bronić się przed roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie?
  - Jak właściwie przeprowadzić postępowanie administracyjne w trybie art. 124 i nast. UGN (ustawa o gospodarce nieruchomościami)?
  - Jaki jest stosunek procedury wywłaszczenia do procedury ustanowienia służebności?
  - Czy inwestor może wymusić podpisanie umowy na służebność przesyłu przed wnioskiem na umieszczenie urządzenia? Jak wydać decyzję w tej sytuacji?
  - 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?
  - Jakie są zasady ustalania odszkodowań za bezumowne korzystanie?
  - 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.
  - 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, czy możemy załatwiać sprawę tylko na drodze dobrych relacji z ludźmi?
  - Umowa dzierżawy: kiedy stosować, w jakich sytuacjach?
  - Czy umowa na służebność przesyłu może nastąpić w drodze decyzji administracyjnej?
  - Czy służebność może być ustanowiona na czas nieokreślony?
  - Czy jest możliwe, aby gmina podpisywała umowy tylko na bezpłatne korzystanie?
  - Jak interpretować zapisy KC?
  - 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 ?
  - Czy gmina w umowie na służebność przesyłu może zawrzeć zapis np. z gazownią, zakładem energetycznym, że w przypadku przebudowy odcinka, zakład ten ma obowiązek przenieść urządzenia przesyłowe w inne miejsce ponieść koszty tej inwestycji? (np. z powodu przebudowy czy zmiany zagospodarowania terenu przez gminę) .
  - Co w sytuacji kiedy służebność przesyłu została ustalona w formie umowy służebności drogi koniecznej np. na linię energetyczną?
  - **Procedura ustanawiania służebności przesyłu.**
  - Wzory umów na służebność przy realizacji inwestycji przez gminę na działkach prywatnych
- czy w 2006 r. były już podstawy do ustanowienia służebności przesyłu?
- 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? – np. 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).
- 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?
- Egzekwowanie kosztów służebności przesyłu od wybudowanych 20, 30 i więcej lat temu sieci elektroenergetycznych.
- **Zasiedzenie służebności - przykłady orzecznictwa.**
- 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)
- Jak postępować w przypadku innych umów, np. na elektrownie wiatrowe?
- Służebność przesyłu a nieuregulowany stan prawny - rozbieżność KW ze stanem faktycznym, brak możliwości ustalenia właściciela gruntu lub miejsca jego pobytu - sposoby działania.
- 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?
- 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 nie będących drogami?
- Co jeśli prywatna osoba wykona przyłącze kanalizacyjne na swój koszt czy później musi przekazać je na własność gminie lub spółce wodnej?
- Czy inwestor może dokonać przesyłu na drogach wewnętrznych i publicznych żądając 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?
- Jak zastosować przepisy KC w przypadku służebności przesyłu na drogach wewnętrznych?
- Zasady ustanawiania służebności na drogach - dlaczego nie ustanawiamy służebności przesyłu na drogach publicznych?
- 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.
- Przymusowe wejście przedsiębiorstwa przesyłowego na grunt w celu realizacji inwestycji przy braku zgody właściciela.
- 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?

- Kto będzie ponosił koszty wyceny np. w przypadku inwestora, który przez działki gminne i osób prywatnych chce przeprowadzić linie energetyczne?
- Jak sobie radzić ze z naliczaniem stawek za służebność przesyłu - jakie zasady dla gmin - brak wytycznych przy naliczaniu stawek, czy gmina może sama ustalić stawki?
- Jak ocenić oszacowanie wartości służebności przesyłu wykonanej przez rzeczoznawcę - są różne wytyczne, różne podejście, czy gmina jest zobowiązana zapoznać się z wyceną zaakceptować ją lub nie?
- Różnice między wynagrodzeniem a odszkodowaniem.
- W jaki sposób „przymusić” właściciela sieci do ustanowienia służebności na działkach gminnych - zgoda na umieszczenie sieci w działkach gminnych była lecz 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)?
- Jakie jest ryzyko ustanowienia służebności wstecz, uregulowania prawne, jakie straty?
- Jakie narzędzia prawne posiada gmina do wyegzekwowania od przedsiębiorcy ustanowienia służebności?
- Jakie są zasady ustalania odszkodowań za bezumowne korzystanie?
- Co w przypadku gdy kiedyś właściciel nie miał żadnych pretensji, a teraz żąda ustanowienia służebności (w jakich sytuacjach i przedziałach czasowych)
- 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?
- 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?
- Wycena nieruchomości do celów naliczania opłaty za służebność w przypadku bezumownego korzystania z gruntu.
- •Omówienie wzorów uzgodnień przy wejściu inwestycji celu publicznego na działki prywatne.
- Jakie zasady jeżeli przechodzi przez mienie komunalne ?
- Jakie umowy zastosować w tym konkretnym przypadku, czy umowę o udostępnienie gruntu, czy umowę o służebność przesyłu, czy może akt notarialny?
- Jakie opłaty obowiązują czy gmina może sama ustalić stawki?
- Jaka powinna być forma udostępniania terenu?
- W jaki sposób zastosować przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami - co jest w niej zawarte, z czym mogą być problemy? Ustawa nie mówi o wszystkim jest bardzo niespójna.
- Czy w przypadku np. zakładu energetycznego możemy mówić o udostępnieniu terenu ze względu na „cel publiczny”?
- Co zrobić w przypadku braku zgody mieszkańca na kanalizację? Mieszkańcy chcą kanalizacji ale nie przez swoje działki.
- Jak postępować w przypadku gdy np. okazało się, że współwłaścicielka wcześniej uzgodniła przebieg sieci teraz żąda jej przeniesienia? Wyroki w podobnych sprawach są różne. Jakie wytyczne?
- Konkretnie 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 planowane są zmiany prawne dotyczące korytarzy przesyłowych?
- Zdefiniowanie pojęcia przedsiębiorcy.
- Sieci i przyłącza definicje i zastosowanie.
- Występowanie tematu pomocy de minimis w procesie ustanawiania służebności przesyłu - czy występuje?
- Przygotowanie procedury dotyczącej prowadzenia postępowania w sprawie ustanowienia służebności przesyłu
- Uchwała rady o zasadach gospodarowania mieniem
- Wygospodarowanie etatu w budżecie gminnym potrzebnego do prowadzenia postępowań o ustalenie służebności
- Zabezpieczenie środków w budżecie gminy na rzeczoznawcę
- Ustalenie stanu prawnego nieruchomości
- Wyłonienie rzeczoznawcy w trybie zamówień publicznych
- Jakie są możliwości przerwania biegu zasiedzenia, omówienie wszystkich możliwych

## Prowadzący:

Praktyk na co dzień pracujący w Wydziale Gospodarowania Mieniem. 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.

*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*