Jak wykorzystać przygotowane dokumenty

Działka nr **123/4**, obręb Przykładowo, gm. Przykładowa • adresat: **Operator Sieci Dystrybucyjnej S.A.** • wariant szacunku: **średni**

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie	**17 390 zł** (od 01.01.2020 do dziś, ok. 6,8 roku)
Jednorazowe wynagrodzenie za służebność przesyłu	**62 160 zł** (w tym spadek wartości działki ok. 19 798 zł)
Razem w piśmie	**79 550 zł**

1) **Uzupełnij i podpisz.** Wykropkowane pola uzupełnij odręcznie (np. numer księgi wieczystej, PESEL we wniosku do sądu). Sprawdź liczbę słupów i przebieg linii na załączonym szkicu. Dołącz wydruk księgi wieczystej (bezpłatnie: ekw.ms.gov.pl) albo wypis z rejestru gruntów.
2) **Wyślij wezwanie** listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres: Operator Sieci Dystrybucyjnej S.A., ul. Energetyków 10, 00-000 Miasto – centrala przekaże sprawę do oddziału, który obsługuje Twoją gminę; adres oddziału znajdziesz też na stronie operatora. Zachowaj kopię pisma i dowód nadania.
3) **Poczekaj na odpowiedź.** Operator zwykle: przedstawia tytuł prawny (umowa, decyzja, wpis w KW), proponuje umowę o służebność z niższą kwotą albo odmawia, powołując się na zasiedzenie. Propozycję możesz negocjować – podana kwota jest szacunkiem.
4) **Pilnuj przedawnienia.** Samo wezwanie nie przerywa biegu przedawnienia. Przerywa je złożenie w sądzie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (dokument w tym pliku). Składa się go w sądzie rejonowym właściwym dla siedziby operatora (Miasto) – właściwy sąd wskaże wyszukiwarka właściwości sądów na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości. Opłata: 300 zł (120 zł przy wartości do 20 000 zł, 300 zł powyżej). **Wynagrodzenie za 2020 r. przedawni się 31.12.2026. Samo wezwanie do zapłaty nie przerywa przedawnienia – przerywa je wniosek o zawezwanie do próby ugodowej albo pozew złożony w sądzie przed tą datą.**
5) **Jeśli nie dojdzie do ugody** – kolejny krok to pozew o zapłatę i wniosek o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem (art. 305² § 2 k.c.). Na tym etapie zamów operat rzeczoznawcy majątkowego i skorzystaj z pomocy radcy prawnego lub adwokata – operator będzie reprezentowany przez prawników.

Na co uważać w Twojej sprawie

• **Linia z ok. 2003 r. – możliwy zarzut zasiedzenia.** Od budowy minęło ponad 20 lat – operator może twierdzić, że zasiedział służebność w dobrej wierze. To kwestia sporna; zwykle po stronie operatora leży wykazanie dobrej wiary.

• **Termin: 56 dni do przedawnienia roszczeń za 2020 r.** Wynagrodzenie za 2020 r. przedawni się 31.12.2026. Samo wezwanie do zapłaty nie przerywa przedawnienia – przerywa je wniosek o zawezwanie do próby ugodowej albo pozew złożony w sądzie przed tą datą.

Szacunek ma charakter orientacyjny i informacyjny – nie jest operatem szacunkowym, opinią biegłego ani poradą prawną. Przebieg linii pochodzi z BDOT10k (GUGiK) i OpenStreetMap i może odbiegać od stanu rzeczywistego o kilka metrów; tytuł prawny operatora (umowa, decyzja, wpis w księdze wieczystej, zasiedzenie) ustala się w dokumentach. Przed skierowaniem sprawy do sądu skonsultuj ją z radcą prawnym lub adwokatem, a wysokość roszczeń – z rzeczoznawcą majątkowym.

PRZYKŁAD

Przykładowo, dnia 05.11.2026

Jan Przykładowy
ul. Przykładowa 1
00-000 Przykładowo
tel. 500 000 000
jan.przykladowy@example.com

Operator Sieci Dystrybucyjnej S.A.
ul. Energetyków 10
00-000 Miasto

WEZWANIE DO ZAPŁATY

oraz do uregulowania stanu prawnego urządzeń elektroenergetycznych

Dotyczy: nieruchomości – działka ewidencyjna nr 123/4 (identyfikator 000000_0.0001.123/4), obręb Przykładowo, gmina Przykładowa, powiat przykładowy, woj. przykładowe, księga wieczysta nr AB1C/00000000/0.

Jestem właścicielem nieruchomości od 20.05.2016. Przez nieruchomość przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN, 15–30 kV) wraz ze słupami posadowionymi na działce (liczba słupów: 1), która – według mojej wiedzy – stanowi własność Spółki jako przedsiębiorcy przesyłowego (art. 49 § 1 k.c.).

Linia wraz z pasem technologicznym o szerokości ok. 15 m zajmuje ok. **439 m²** powierzchni działki, a słupy wraz z niezbędnym otoczeniem – ok. **16 m²**. W pasie technologicznym nie mogę swobodnie korzystać z gruntu – nie mogę wznosić budynków, sadzić wysokich drzew ani prowadzić prac bez uzgodnienia ze Spółką, a Spółka korzysta z pasa w celu eksploatacji, konserwacji i usuwania awarii urządzeń.

Linia istotnie ogranicza możliwość zabudowy działki. Bez linii zmieści się dom o ok. 100 m² pow. użytkowej, a z linią – najwyżej ok. 70 m². Strefa, w której można postawić dom, zmniejsza się z 616 do 313 m².

Nie zawierałem ze Spółką umowy o ustanowienie służebności przesyłu ani innej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości i nie otrzymałem z tego tytułu wynagrodzenia. W księdze wieczystej nieruchomości nie ujawniono służebności na rzecz Spółki.

W związku z powyższym wzywam Spółkę do:

1) wskazania – w terminie **14 dni** od doręczenia niniejszego pisma – tytułu prawnego, na podstawie którego Spółka korzysta z nieruchomości w zakresie posadowienia i eksploatacji ww. urządzeń (umowy, decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu albo wpisu w księdze wieczystej), wraz z kopią dokumentu;
2) zapłaty kwoty **17 390 zł** (słownie: siedemnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 01.01.2020 r. do dnia sporządzenia niniejszego wezwania (art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c.), w terminie **30 dni** od doręczenia wezwania, na rachunek bankowy, który wskażę;
3) podjęcia rokowań w sprawie ustanowienia służebności przesyłu (art. 305¹–305⁴ k.c.) za jednorazowym wynagrodzeniem, które proponuję ustalić na kwotę

PRZYKŁAD

62 160 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych 00/100), obejmującą również wyrównanie obniżenia wartości nieruchomości wynikającego z ograniczenia możliwości jej zabudowy. Alternatywnie jestem gotów rozważyć przebudowę linii (np. skablowanie lub przeniesienie poza granice działki) na koszt Spółki.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem przedsiębiorca przesyłowy, który korzysta z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego, jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej, a właściciel nieruchomości może żądać ustanowienia służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305² § 2 k.c.).

Wysokość roszczeń ustaliłem szacunkowo – na podstawie wartości rynkowej gruntu (ok. 180 zł/m²), powierzchni nieruchomości zajętej przez urządzenia i pas technologiczny oraz stopnia ograniczenia w korzystaniu z niej (zestawienie – załącznik nr 1). Zastrzegam prawo do zmiany wysokości roszczeń po sporządzeniu operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz do dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wymagalności.

Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie zmusi mnie do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, w tym wniosku o zawezwanie do próby ugodowej oraz wniosku o ustanowienie służebności przesyłu, co narazi Spółkę na dodatkowe koszty.

Proszę o kontakt telefonicznie: 500 000 000 lub e-mailem: jan.przykladowy@example.com.

.....
(podpis)

Załączniki:

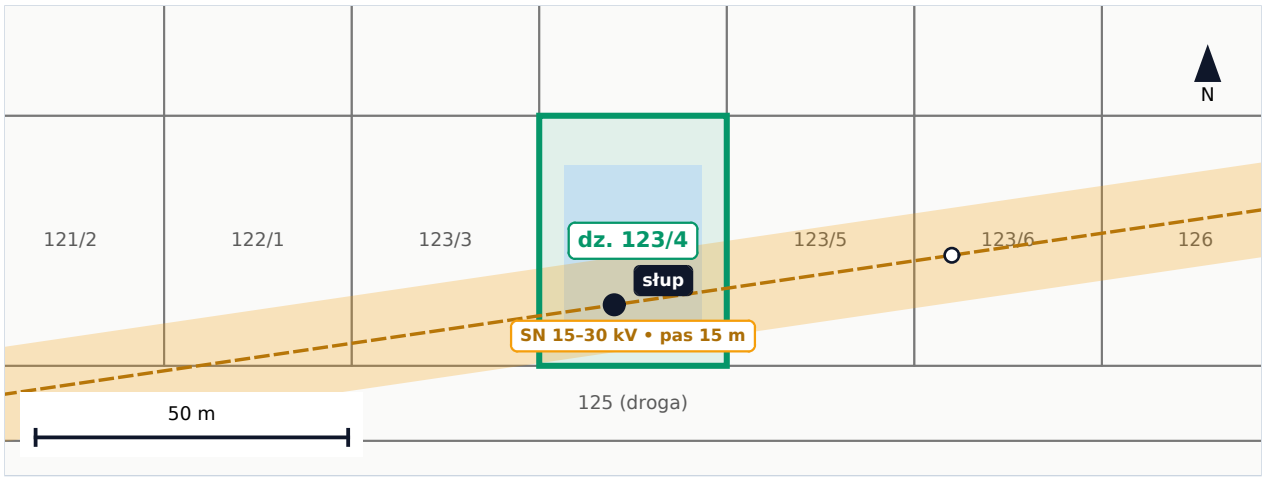
1. Zestawienie szacunkowe roszczeń i szkic przebiegu linii.
2. Wydruk z księgi wieczystej lub wypis z rejestru gruntów.

PRZYKŁAD

Załącznik nr 1

Zestawienie szacunkowe roszczeń i szkic przebiegu linii

Nieruchomość: działka ewidencyjna nr 123/4 (identyfikator 000000_0.0001.123/4), obręb Przykładowo, gmina Przykładowa, powiat przykładowy, woj. przykładowe.



Szkic poglądowy (bez skali geodezyjnej): zielony obrys – działka (ULDK GUGiK); cienkie linie i numery – działki sąsiednie (EGiB, KIEG GUGiK); przerywana linia – oś linii elektroenergetycznej, wypełnienie – pas technologiczny (BDOT10k / OpenStreetMap); czarne punkty – słupy na działce, puste kółka – słupy w sąsiedztwie (wierzchołki linii); niebieskie pole – część działki, na której bez linii mógłby stać budynek. Dokładny przebieg wynika z mapy zasadniczej.

Powierzchnia działki	1 200 m²
Linie na działce	SN 15–30 kV – pas 15 m
Powierzchnia w pasie technologicznym	439 m²
Słupy na działce / powierzchnia wyłączona	1 szt. / 16 m²
Przeznaczenie przyjęte do wyceny	teren budowlany (plan miejscowy – teren MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna))
Wpływ linii na zabudowę	nie sprawdzono
Wartość gruntu (W)	180,00 zł/m² – wartość podana przez właściciela
Współczynnik ograniczenia w pasie (k)	SN 15–30 kV: 0,50 (pod słupami 1,00)
Roczna stopa wynagrodzenia (r)	6,0% wartości ograniczenia
Okres bezumownego korzystania	01.01.2020 – 05.11.2026 (6,84 roku; roszczenia za lata przed 2020 r. są przedawnione (6 lat, art. 118 KC))
A. Ograniczenie w pasie i pod słupami	(P_pas × W × k + P_słup × W) = **42 362 zł**
B. Spadek wartości reszty działki	**19 798 zł** – 14,8% wartości pozostałej części działki (zob. wpływ linii na zabudowę)
Jednorazowe wynagrodzenie za służebność (A + B)	**62 160 zł**
Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie	A × r × liczba lat = **17 390 zł**
Razem	**79 550 zł**

Źródła: ULDK, BDOT10k, KIMPZP i ceny transakcyjne RCN/KICN (GUGiK), OpenStreetMap. Szacunek z serwisu Gruntometr.pl – nie jest operatem szacunkowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

PRZYKŁAD

Przykładowo, dnia .....

Sąd Rejonowy w Przykładowie
Wydział Cywilny

Wnioskodawca: Jan Przykładowy, ul. Przykładowa 1, 00-000 Przykładowo, PESEL: .....

Przeciwnik: Operator Sieci Dystrybucyjnej S.A., ul. Energetyków 10, 00-000 Miasto, KRS: .....

Wartość przedmiotu sporu: 79 550 zł

WNIOSEK O ZAWEZWANIE DO PRÓBY UGODOWEJ

Na podstawie art. 185 § 1 k.p.c. wnoszę o zawezwanie przeciwnika do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty **17 390 zł** tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości – działka ewidencyjna nr 123/4 (identyfikator 000000_0.0001.123/4), obręb Przykładowo, gmina Przykładowa, powiat przykładowy, woj. przykładowe, księga wieczysta nr AB1C/00000000/0 – w okresie od 01.01.2020 r. do dnia złożenia wniosku oraz o ustanowienie na tej nieruchomości służebności przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie **62 160 zł**, przez zawarcie ugody o następującej treści:

1) Przeciwnik zapłaci wnioskodawcy kwotę 17 390 zł (słownie: siedemnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 01.01.2020 r. do dnia zawarcia ugody, w terminie 30 dni od dnia zawarcia ugody.
2) Wnioskodawca ustanowi na rzecz przeciwnika służebność przesyłu obciążającą ww. nieruchomość, polegającą na prawie utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN, 15–30 kV) wraz ze słupami oraz dostępu do niej w pasie technologicznym o powierzchni ok. 455 m², za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 62 160 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych 00/100), płatnym w terminie 30 dni od dnia zawarcia ugody; koszty ustanowienia służebności poniesie przeciwnik.
3) Przeciwnik zwróci wnioskodawcy koszty postępowania pojednawczego.

Uzasadnienie

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości od 20.05.2016. Przez nieruchomość przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN, 15–30 kV) wraz ze słupami posadowionymi na działce (liczba słupów: 1), która – według wiedzy wnioskodawcy – stanowi własność przeciwnika jako przedsiębiorcy przesyłowego (art. 49 § 1 k.c.).

Linia wraz z pasem technologicznym o szerokości ok. 15 m zajmuje ok. **439 m²** powierzchni działki, a słupy wraz z niezbędnym otoczeniem – ok. **16 m²**. W pasie technologicznym właściciel nie może swobodnie korzystać z gruntu – właściciel nie może wznosić budynków, sadzić wysokich drzew ani prowadzić prac bez uzgodnienia z przeciwnikiem, a przeciwnik korzysta z pasa w celu eksploatacji, konserwacji i usuwania awarii urządzeń.

PRZYKŁAD

Linia istotnie ogranicza możliwość zabudowy działki. Bez linii zmieści się dom o ok. 100 m² pow. użytkowej, a z linią – najwyżej ok. 70 m². Strefa, w której można postawić dom, zmniejsza się z 616 do 313 m².

Wnioskodawca nie zawierał z przeciwnikiem umowy o ustanowienie służebności przesyłu ani innej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości i nie otrzymał z tego tytułu wynagrodzenia. W księdze wieczystej nieruchomości nie ujawniono służebności na rzecz przeciwnika.

Pismem z dnia ..... wnioskodawca wezwał przeciwnika do wskazania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz do rokowań w sprawie ustanowienia służebności przesyłu – bez skutku. Wysokość roszczeń wnioskodawca określił szacunkowo (załącznik) i zastrzega jej zmianę po sporządzeniu operatu szacunkowego. Zawarcie ugody jest możliwe – przeciwnik jako przedsiębiorca przesyłowy zawiera z właścicielami nieruchomości umowy o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem.

.....
(podpis wnioskodawcy)

Załączniki:
1. Odpis wniosku dla przeciwnika.
2. Dowód uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 300 zł.
3. Kopia wezwania do zapłaty z dowodem nadania.
4. Zestawienie szacunkowe roszczeń i szkic przebiegu linii.
5. Wydruk z księgi wieczystej lub wypis z rejestru gruntów.

PRZYKŁAD