



Masz słup na działce?

Oto fakty, które warto znać.

W ostatnim czasie dużo mówi się o możliwości uzyskania wysokich świadczeń za urządzenia energetyczne znajdujące się na prywatnych nieruchomościach. W praktyce każda sprawa wymaga indywidualnej oceny, postępowania trwają od kilku do nawet kilkunastu lat, a ich koszty niejednokrotnie przewyższają potencjalne korzyści. Warto również pamiętać, że urządzenia energetyczne nie znajdują się na nieruchomościach przypadkowo i mogą funkcjonować na podstawie różnych tytułów prawnych. Poniżej przedstawiamy najważniejsze fakty, które pomagają lepiej zrozumieć ten temat.

Mity i fakty

MIT: Wyrok TK oznacza automatyczne odszkodowania dla wszystkich.

FAKT: Wyrok nie rozstrzyga indywidualnych spraw i nie oznacza automatycznego powstania roszczeń. Każda nieruchomość wymaga odrębnej analizy stanu faktycznego i prawnego. Co istotne, orzeczenie nie zostało dotychczas opublikowane w Dzienniku Ustaw, a wobec samego wyroku zgłaszane są wady prawne. Zgodnie z Konstytucją publikacja jest warunkiem wejścia w życie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, dlatego obecnie nie stanowi ono podstawy do wznawiania postępowań prawomocnie zakończonych.

MIT: Każdy właściciel nieruchomości ze słupem może liczyć na wysokie odszkodowanie.

FAKT: Nagłaśniane w mediach sprawy dotyczą pojedynczych przypadków zakończonych wysokimi świadczeniami. Nie oznacza to, że podobne kwoty dotyczą większości nieruchomości z urządzeniami energetycznymi. Każda sprawa wymaga indywidualnej analizy stanu prawnego, rodzaju nieruchomości oraz rzeczywistego zakresu ograniczeń w korzystaniu z gruntu. W wielu przypadkach ograniczenia wynikają również z przepisów budowlanych lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a nie wyłącznie z obecności urządzeń elektroenergetycznych.

Przykłady innych spraw:

- wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie (sygn. IX Ca 69/21)
 - kwota dochodzona przez właścicieli: 15 047,40 zł ► kwota zasądzona: 928,32 zł
- postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie (sygn. I Ns 24/15)
 - kwota dochodzona przez właścicieli: 13 388 zł ► kwota zasądzona: 2 080 zł

MIT: Za każdy słup należy się określona kwota.

FAKT: Wynagrodzenie nie jest ustalane „za słup”. Jego wysokość zależy przede wszystkim od rodzaju i wartości nieruchomości, jej lokalizacji oraz rzeczywistego zakresu ograniczeń. Ten sam rodzaj urządzenia może więc oznaczać zupełnie inną wartość świadczenia na działce budowlanej, a inną na gruncie rolnym.

MIT: Postępowanie w sprawie służebności to łatwa droga do zarobku.

FAKT: Sprawy dotyczące infrastruktury przesyłowej należą do najbardziej skomplikowanych sporów dotyczących nieruchomości. Co więcej, wymagają udziału biegłych sądowych – rzeczoznawców majątkowych i geodetów. Takie postępowania sądowe trwają od kilku do nawet kilkunastu lat, a ich koszty mogą przekroczyć wysokość ewentualnego odszkodowania. Dotyczy to szczególnie spraw związanych z pojedynczymi słupami, które stanowią najczęstszy przedmiot roszczeń.

MIT: Stare linie energetyczne powstały bez podstaw prawnych.

FAKT: Znaczna część infrastruktury energetycznej powstała w latach 50.-70. XX wieku, w czasie powszechnej elektryfikacji Polski. Obowiązywały wtedy inne przepisy niż dziś. Tym samym operatorzy korzystają z nieruchomości na podstawie różnych tytułów prawnych, m.in. służebności przesyłu, umów najmu i dzierżawy, określonych decyzji administracyjnych, umów użyczenia oraz zgód właścicieli nieruchomości.

MIT: Każde urządzenie energetyczne na działce służy wyłącznie operatorowi.

FAKT: W wielu przypadkach urządzenia znajdujące się na nieruchomości są elementem sieci zasilającej nie tylko okolicznych odbiorców, ale również samą nieruchomość, na której się znajdują. Oznacza to, że infrastruktura będąca przedmiotem sporu często (a niekiedy wyłącznie) odpowiada za dostarczanie energii do domu lub gospodarstwa właściciela działki.

MIT: Za stare słupy zapłacą wyłącznie operatorzy.

FAKT: Operatorzy inwestują każdego roku ogromne środki w rozwój i utrzymanie sieci elektroenergetycznych. To dzięki tym inwestycjom możliwe jest zapewnienie niezawodnych dostaw energii oraz dalsza transformacja energetyczna kraju.

Środki przeznaczane na masowe spory sądowe nie mogą jednocześnie finansować inwestycji w sieć energetyczną. Im więcej pieniędzy operatorzy będą musieli przeznaczać na wieloletnie postępowania, tym większe ryzyko wolniejszego rozwoju sieci i wzrostu kosztów, które ostatecznie znajdują odzwierciedlenie w rachunkach za prąd.

Uważaj na obietnice szybkich zysków

Temat służebności przesyłu budzi duże zainteresowanie. Przed podpisaniem umowy zawsze sprawdź doświadczenie firmy, warunki współpracy oraz wszystkie koszty związane z prowadzeniem sprawy.