



KANCELARIA ADWOKACKA DR TOMASZ GULLA

WERSJA PRZYKŁADOWA

To jest wersja przykładowa. Pokazuje układ i sposób pracy, a nie gotową odpowiedź. Każda analiza jest przygotowywana indywidualnie i będzie się różnić treścią, zakresem i wnioskami w zależności od stanu faktycznego konkretnej sprawy oraz od stanu prawnego na dzień jej sporządzenia. Ten dokument jest publicznym przykładem standardu „Analiza sprawy”. Stan faktyczny, daty, kwoty i strony są fikcyjne i zostały ułożone tak, aby pokazać zakres, głębokość i język prawdziwej analizy. Nie pochodzą z żadnej sprawy kancelarii. Wersja publiczna jest skrócona: pełna analiza dla klienta zawiera dodatkowo pełny wykaz orzecznictwa z odniesieniem do sprawy, uzasadnienie przyjętych założeń oraz przewidywane ruchy drugiej strony.

GULLA® KANCELARIA ADWOKACKA • NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA SPRAWY

nr 2026/P/000-W • przykład publiczny, wersja skrócona • wersja 1

Linia średniego napięcia i dwa słupy na terenie podzielonym pod zabudowę. Czy przedsiębiorstwo ma tytuł prawny, ile zostało czasu, co i za ile można uzyskać.

DLA	Właściciele nieruchomości (dwie osoby, współwłasność w częściach równych)
NIERUCHOMOŚĆ	0,58 ha, po podziale 7 działek, gmina podmiejska, jedna księga wieczysta (numer w aktach)
DRUGA STRONA	Operator systemu dystrybucyjnego (spółka akcyjna)
URZĄDZENIA	napowietrzna linia SN 15 kV, 2 słupy, przebieg 96 m
SPORZĄDZIŁ	adw. dr Tomasz Gulla, GULLA® Kancelaria Adwokacka
DATA I STAN PRAWNY	8 września 2026 r. • według stanu na ten dzień
STANDARD	„Analiza sprawy” wersja 1.0 z 8.09.2026

Dokument poufny, objęty tajemnicą adwokacką (art. 6 Prawa o adwokaturze). Przeznaczony wyłącznie dla adresatów.

01

WNIOSKI W SKRÓCIE

Przedsiębiorstwo nie ma tytułu prawnego do korzystania z Państwa gruntu, a jego najmocniejszy argument, zasiedzenie, jest po przebudowie linii w 2009 roku słabszy, niż się wydaje. Roszczenia istnieją, ale zegar biegnie i przerywa go tylko sąd.

PYTANIE	ODPOWIEDŹ	PEWNOŚĆ
Czy operator ma umowę, decyzję albo wpis w księdze?	Nie. W archiwum starostwa brak decyzji, w dziale III księgi brak wpisu, umowy nie okazano.	BARDZO PRAWDOPODOBNE
Czy operator zasiedział służebność?	Licząc od 1978 roku w złej wierze, termin upłynąłby w 2008 roku. Przebudowa z przesunięciem trasy w 2009 roku otwiera nowy bieg. Obrona przed zarzutem: możliwa.	PRAWDOPODOBNE
Ile może wynieść wynagrodzenie za służebność?	Orientacyjnie 54 432 zł, widełki 24 192 zł do 72 576 zł, zależnie od współczynnika przyjętego przez biegłego.	SZANSE WYRÓWNANE
Czy da się przełożyć linię poza działki budowlane?	Technicznie tak, wzdłuż drogi wewnętrznej. Spór będzie o to, kto zapłaci za przebudowę.	PRAWDOPODOBNE
Czy można sprzedać wolne działki już teraz?	Tak. Trzy działki nie mają urządzeń ani wpisu, nic ich nie blokuje.	PRAWIE PEWNE

Najpilniejsze. Złożenie do sądu wniosku o ustanowienie służebności za wynagrodzeniem przerywa bieg zasiedzenia. Korespondencja z operatorem go nie przerywa.

02

CO SPRAWDZILIŚMY I SKĄD

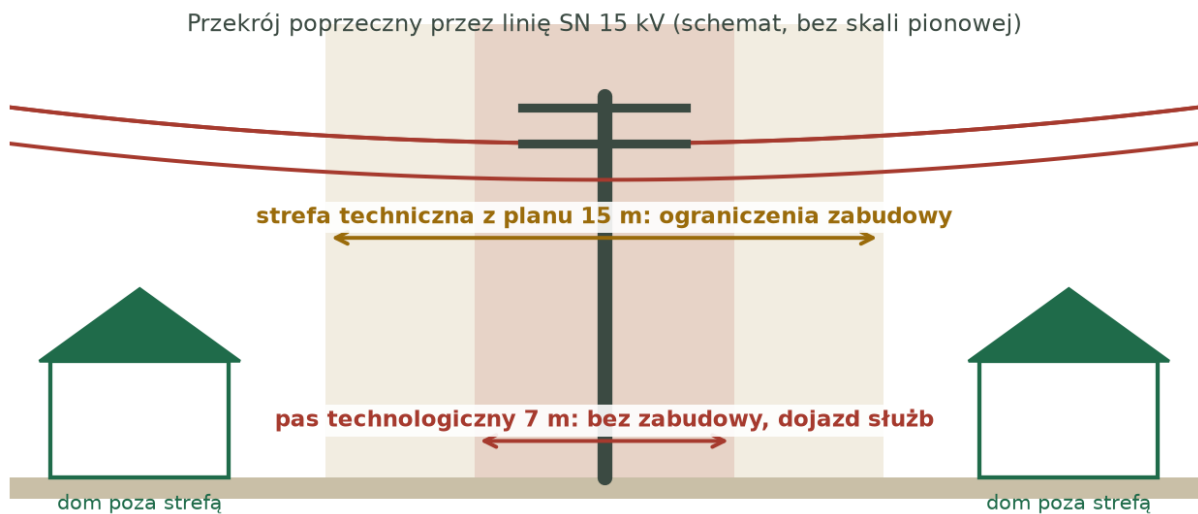
ŹRÓDŁO	CO	DATA	WIARYGODNOŚĆ
Księga wieczysta, wersja zupełna	działy I–IV z historią wpisów	2026-09-08	rejestr publiczny
Geoportal krajowy	działki ewidencyjne, ortofotomapa 2008, 2010 i 2025, warstwa uzbrojenia terenu	2026-09-08	rejestr publiczny
Krajowy Rejestr Sądowy	odpis pełny operatora, historia przekształceń od 2007 r.	2026-09-08	rejestr publiczny
Archiwum starostwa	sprawdzenie dokumentacji z okresu budowy	2026-09-08	kwerenda własna
Plan miejscowy	przeznaczenie MN, strefa techniczna linii 15 m	2026-09-08	rejestr publiczny
Rejestr cen nieruchomości	trzy transakcje działkami budowlanymi w gminie, 2024–2026	2026-09-08	rejestr publiczny
Orzecznictwo	SN i sądy powszechne, TK P 10/16	2026-09-08	rejestr publiczny

Dane pobieramy samodzielnie z rejestrów, z datą pobrania, nie z relacji stron.

Nieruchomość. Grunt o powierzchni 0,58 ha, w 2025 roku podzielony na sześć działek pod zabudowę jednorodzinną i drogę wewnętrzną. Wszystkie działki w jednej księdze wieczystej, współwłasność dwóch osób w częściach równych.

Urządzenia. Napowietrzna linia SN 15 kV przecina teren ukośnie na długości 96 m. Dwa słupy: S1 na działce 4, S2 na działce 6. Szerokość pasa technologicznego przyjęta na 7 m, co daje 672 m² gruntu w pasie. Strefa ograniczeń z planu miejscowego jest szersza i wynosi 15 m.

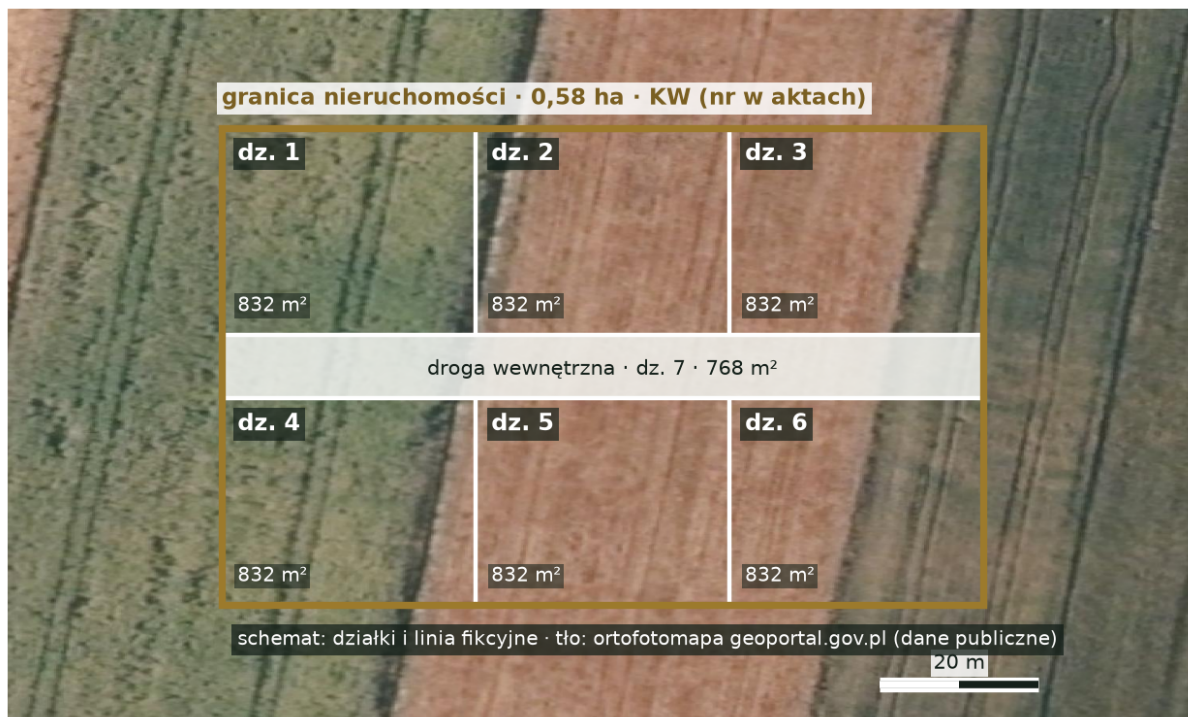
Co mówi operator. W rozmowie telefonicznej z właścicielami podał rok budowy 1978 i „modernizację” w 2009 roku. Na piśmie nie przedstawił niczego.



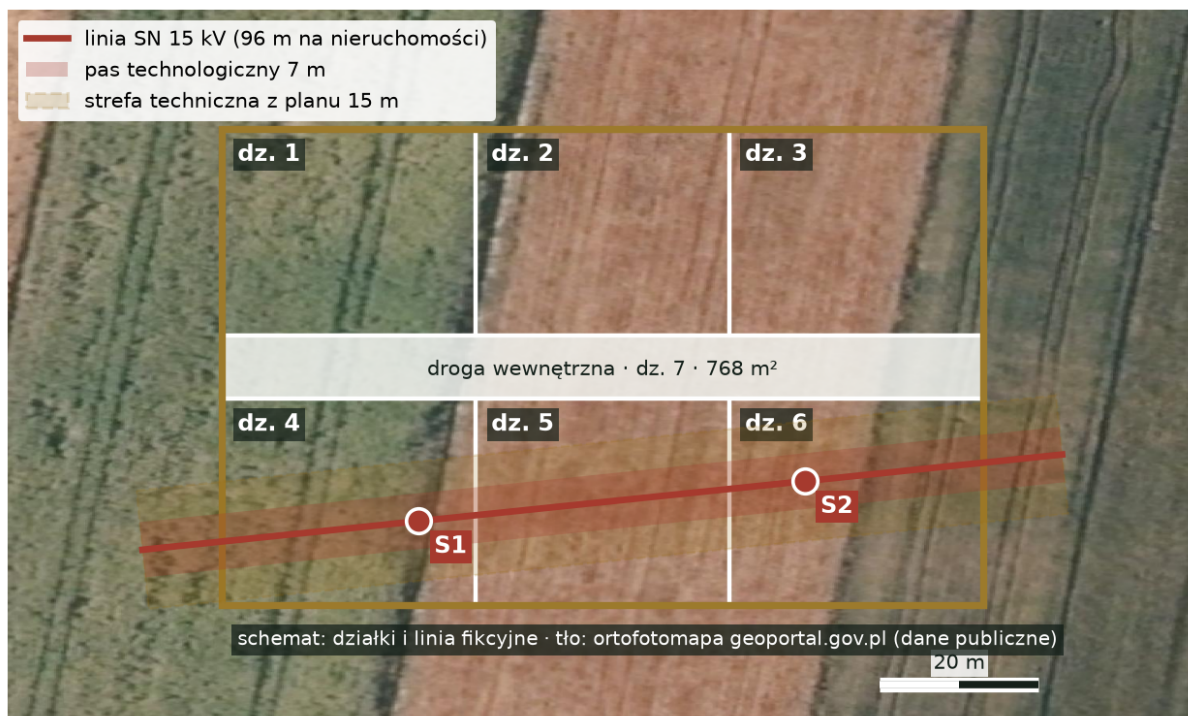
RYS. 1 · co wolno, a czego nie wolno w pasie i w strefie. W pasie 7 m: brak zabudowy, dojazd służb operatora. W strefie 15 m z planu: ograniczenia zabudowy i nasadzeń. Dom mieści się dopiero poza strefą.

Oś czasu

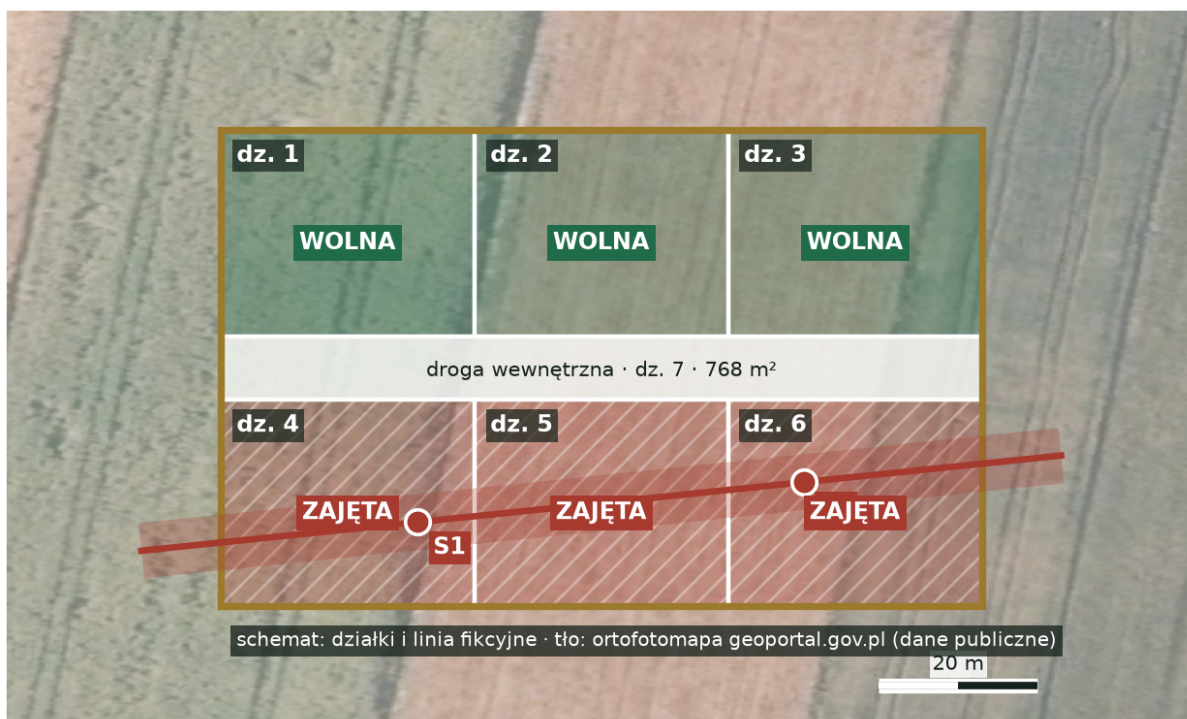
1978	budowa linii według informacji operatora; brak dokumentów w archiwum starostwa
2007	powstanie obecnego operatora w wyniku podziału spółki; majątek sieciowy przeniesiony
2009	przebudowa: wymiana słupów, przesunięcie trasy o kilka metrów (widoczne na ortofotomapie 2010 wobec 2008)
2019	nabycie nieruchomości przez obecnych właścicieli
2025	podział geodezyjny na 7 działek, decyzja zatwierdzająca
2026	zapytania kupujących o słupy; zlecenie analizy



MAPA A · granice nieruchomości i działek po podziale na ortofotomapie, z powierzchniami. Źródło: geoportal.gov.pl (ortofotomapa), ewidencja gruntów, 2026-09-08.



MAPA B · przebieg linii SN 15 kV, słupy S1 i S2, pas technologiczny 7 m (czerwony) i strefa techniczna z planu miejscowego 15 m (bursztyn, przerywana). Źródło: warstwa uzbrojenia terenu (GESUT), plan miejscowy.



MAPA C · klasyfikacja działek. Zajęte przez pas: 4, 5, 6. Wolne: 1, 2, 3. Droga: 7. Opracowanie własne na danych z map A i B.

Tło map to prawdziwa ortofotomapa z geoportalu (dane publiczne, miejsce przypadkowe). Granice działek, linia i słupy są w tym przykładzie fikcyjne. W prawdziwej analizie wszystkie trzy warstwy pochodzą z rejestrów dla Państwa działki.

05

STAN PRAWNY

CZEGO DRUGA STRONA NIE MA

Umowy z którymkolwiek z właścicieli. Decyzji administracyjnej z okresu budowy (kwerenda w starostwie: brak). Wpisu w księdze wieczystej.

Co druga strona ma. Faktyczne posiadanie urządzeń od 1978 roku, potwierdzone przez samego operatora. Następstwo prawne po spółce, która linię budowała, wykazane w KRS.

Wpis w księdze. Dział III księgi jest pusty. Po podziale nic nie obciąża żadnej z siedmiu działek. Wolne działki 1, 2 i 3 można sprzedać bez dodatkowych czynności, z rzetelną informacją o sąsiedztwie linii.

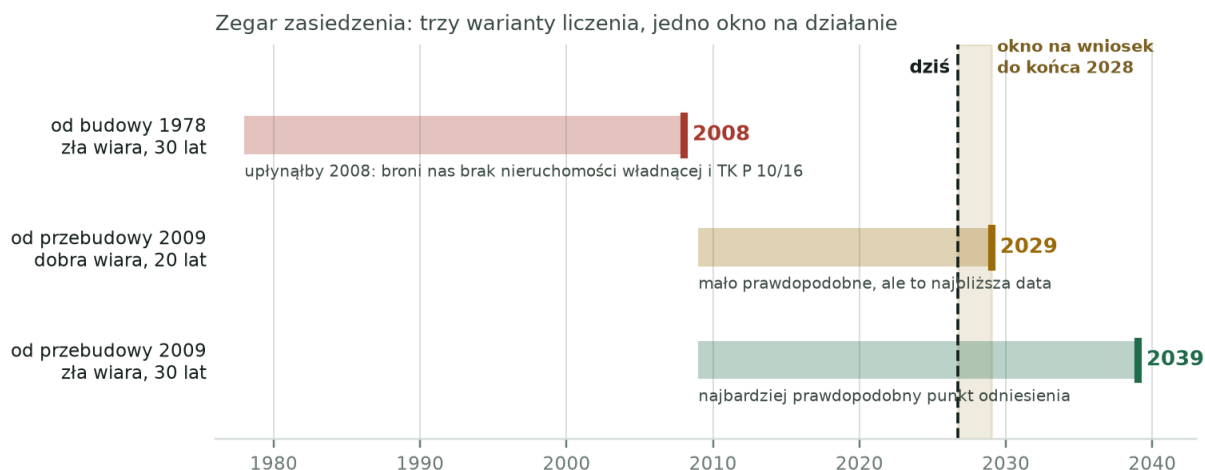
Plan miejscowy. Strefa techniczna 15 m wzdłuż osi linii ogranicza zabudowę na działkach 4, 5 i 6 bardziej niż sam pas technologiczny.

06

TERMINY

WARIANT	POCZĄTEK	TERMIN	UPŁYW	OCENA
Zasiedzenie od budowy, zła wiara	1978	30 lat	2008	MAŁO PRAWDOPODOBNE że sąd to przyjmie: brak nieruchomości władnącej, TK P 10/16 z zastrzeżeniem nieogłoszenia
Zasiedzenie od przebudowy,	2009	30 lat	2039	PRAWDOPODOBNE

zła wiara				że to właściwy punkt odniesienia po zmianie trasy
Zasiedzenie od przebudowy, dobra wiara	2009	20 lat	2029	MAŁO PRAWDOPODOBNE dobra wiara przy przebudowie bez zgody właściciela
Wynagrodzenie za korzystanie wsteczne	od dziś	6 lat wstecz	2020–2026	BARDZO PRAWDOPODOBNE art. 118 Kodeksu cywilnego



RYS. 2 • trzy warianty liczenia zasiedzenia na jednej osi. Złote okno: czas na złożenie wniosku, który przerywa bieg w każdym wariantcie.

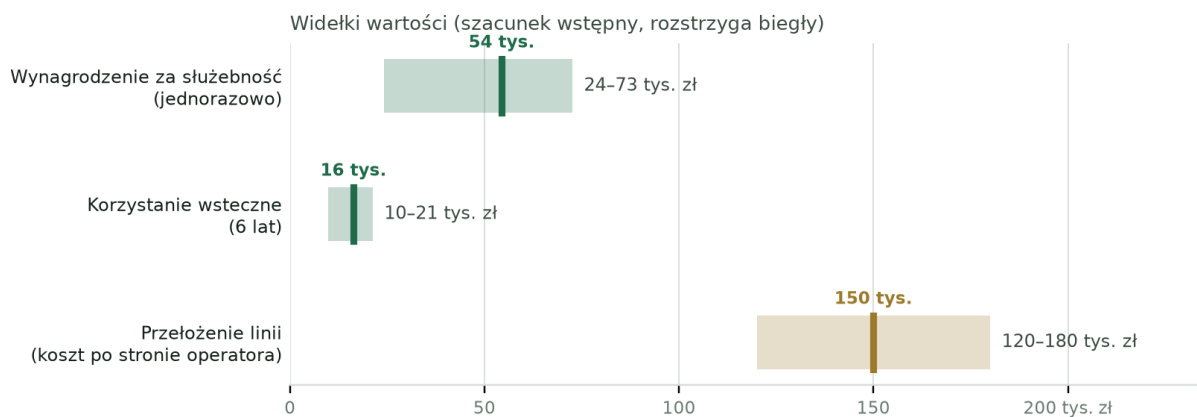
CO PRZERYWA BIEG ZASIEDZENIA, A CO NIE

Wezwanie do zapłaty, pismo do operatora ani negocjacje niczego nie przerywają. Przerywa dopiero wniosek do sądu o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem albo pozew. Najbezpieczniejszy scenariusz zakłada złożenie wniosku przed końcem 2028 roku, na wypadek gdyby sąd przyjął dobrą wiarę od przebudowy.

07

ROSZCZENIA I ICH WARTOŚĆ

ROSZCZENIE	PODSTAWA	SZACUNEK	METODA	PEWNOŚĆ
Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu	art. 305 ² § 2 KC; III CZP 43/11	54 432 zł 24 192 zł do 72 576 zł	672 m ² × 180 zł/m ² × współczynnik biegłego	SZANSE WYRÓWNANE
Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, 6 lat wstecz	art. 224 § 2 i 225 KC	16 332 zł 2 722 zł rocznie	5% wartości pasa × współczynnik, rocznie; zła wiara z braku tytułu	PRAWDOPODOBNE
Przełożenie linii wzdłuż drogi wewnętrznej	art. 222 § 2 KC; II CSK 461/08	koszt po stronie operatora szacunek operatora: 120–180 tys. zł	żądanie zmiany sposobu korzystania; koszt sam w sobie nie jest nadużyciem prawa	PRAWDOPODOBNE
Całkowite usunięcie linii	art. 222 § 2 KC	brak	linia zasila kilkudziesięciu odbiorców	BARDZO MAŁO PRAWDOPODOBNE



RYS. 3 · widelki wartości. Kreska to szacunek środkowy, pasek to rozpiętość, jaką może przyjąć biegły. Przełożenie linii nie jest kwotą dla Państwa, lecz kosztem, który operator chce przerzucić.

Założenia jawne. Cena 180 zł/m² z trzech transakcji działkami budowlanymi w tej samej gminie z ostatnich dwóch lat. Szerokość pasa 7 m według praktyki dla linii 15 kV; biegły może przyjąć inną, a plan miejscowy daje argument za szerszą.

08

UCZCIWA OCENA SZANS

CEL	OCENA	DLACZEGO
Uwolnić sprzedaż działek 1, 2 i 3	PRAWIE PEWNE	nie ma wpisu ani urządzeń
Uzyskać wynagrodzenie za służebność na działkach 4, 5 i 6	PRAWDOPODOBNE	brak tytułu po stronie operatora
Przełożyć linię wzdłuż drogi	PRAWDOPODOBNE	istnieje trasa alternatywna
Usunąć linię z terenu	BARDZO MAŁO PRAWDOPODOBNE	zasila innych odbiorców

RYZYKA Z CENĄ

Operator może przedstawić decyzję, której nie ma w starostwie, na przykład z archiwum wojewódzkiego; wtedy roszczenie o wynagrodzenie upada, a zostaje spór o zakres. Koszt biegłych (geodeta, elektroenergetyk, rzeczoznawca) to zwykle od 4 000 do 8 000 zł, w części zwrotne przy wygranej. Czas: od 18 do 30 miesięcy w pierwszej instancji. Wyrok Trybunału z grudnia 2025 roku pozostaje nieogłoszony i sąd może go pominąć.

09

PLAN DZIAŁANIA

ETAP 1 · TERAZ · BEZ KOSZTÓW SĄDOWYCH

Pismo do operatora

Wniosek o wskazanie tytułu prawnego, daty budowy i przebudowy, szerokości pasa i stanowiska co do przełożenia linii. Termin odpowiedzi 30 dni.

My: pismo. **Państwo:** podpis, wysyłka poleconym.

ETAP 2 · RÓWNOLEGLE

Sprzedaż wolnych działek

Działki 1, 2 i 3 do sprzedaży bez czekania na spór. Informacja o linii w umowie przedwstępnej.

My: zapis do umowy. **Państwo:** oferta.

ETAP 3 • DO KOŃCA 2028

Wniosek do sądu

Ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem. Przerywa bieg zasiedzenia.

Koszty: opłata sądowa 200 zł, zaliczka na biegłych 3 000–5 000 zł.

10

CZEGO POTRZEBUJEMY OD PAŃSTWA

- Odpowiedź operatora na pismo z etapu 1, także odmowną.
- Wszelka korespondencja z zakładem energetycznym od 2019 roku, jeśli istnieje.
- Potwierdzenie, że współwłaścicieli jest dwoje i nie toczy się postępowanie spadkowe ani dział majątku.
- Decyzja zatwierdzająca podział z 2025 roku wraz z mapą.
- Informacja, czy któraś z działek ma już umowę przedwstępną.

11

ZASTRZEŻENIA

Analiza dotyczy stanu prawnego na 8 września 2026 r. i opiera się na dokumentach oraz rejestrach wymienionych w sekcji 02. Nie gwarantuje wyniku sprawy. Szacunki kwot są orientacyjne, o ich wysokości w sporze rozstrzyga opinia biegłego i sąd. Dokument jest objęty tajemnicą adwokacką i przeznaczony wyłącznie dla adresatów.

O TYM DOKUMENCIE

Standard „Analiza sprawy”, wersja 1.0 z 8 września 2026 r. Metodę i układ dokumentu opracował adw. dr Tomasz Gulla, GULLA® Kancelaria Adwokacka, Gdynia i Słupsk. Pierwsza sprawa poprowadzona tą metodą: wrzesień 2026.

Ten egzemplarz jest przykładem. Stan faktyczny, daty, kwoty i strony są fikcyjne. Nie pochodzą z żadnej sprawy kancelarii.

To jest wersja skrócona przykładu. Pełna analiza dla klienta ma około jednej trzeciej więcej treści: wykaz orzecznictwa z zastosowaniem do sprawy, uzasadnienie założeń liczbowych, taktykę wobec drugiej strony i szczegółową kolejność działań.