

Legal Alert

Styczeń 2026 r. | www.skslegal.pl

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego P 10/16 z 2 grudnia 2025 r. – skutki dla właścicieli gruntów z urządzeniami przesyłowymi

Tło sprawy

Trybunał Konstytucyjny („TK”) wydał 2 grudnia 2025 r. istotny wyrok dotyczący urządzeń przesyłowych (np. słupów energetycznych, rur, kabli), które od lat znajdują się na prywatnych gruntach („**Wyrok**”)¹. Sprawa dotyczyła pytania, czy przedsiębiorstwa przesyłowe mogły nabywać prawa do korzystania z cudzej nieruchomości tylko przez sam upływ czasu (tzw. zasiedzenie), zanim 3 sierpnia 2008 r. wprowadzono do Kodeksu cywilnego („**k.c.**”) przepisy regulujące służebność przesyłu.

Przed 3 sierpnia 2008 r. istniała praktyka w zakresie podstawy korzystania przez przedsiębiorstwa przesyłowe z cudzego gruntu, który znajdował się pod słupami linii energetycznych i innymi urządzeniami przesyłowymi. Jednym z istniejących rozwiązań było ustanawianie służebności gruntowej przez właścicieli nieruchomości, na której znajdował się słup (lub inne urządzenia) na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego. Sądy zasadniczo akceptowały taką praktykę i wywodziły, że skoro możliwe jest ustanowienie takiej służebności, to możliwe jest także jej zasiedzenie².

Niemniej, TK w Wyroku uznał, że dotychczasowa (dominująca) wykładnia prezentowana w orzecznictwie jest niezgodna z przepisami Konstytucji RP.

Najważniejsze wnioski z Wyroku

- TK stwierdził, że wcześniejsze orzecznictwo sądów, które dopuszczało zasiedzenie służebności o treści służebności przesyłu przed 2008 r., było nieprawidłowe.
- Według TK prowadziło to do ograniczania prawa własności bez podstawy ustawowej i z pominięciem procedur stosowanych przy wywłaszczeniu.
- W rezultacie TK wykluczył możliwość, aby przedsiębiorstwa przesyłowe nabyły takie służebności przez zasiedzenie przed 3 sierpnia 2008 roku.

Możliwe działania prawne właścicieli

Wyrok otwiera właścicielom (użytkownikom wieczystym) nieruchomości realne możliwości działania wobec przedsiębiorstw przesyłowych. Działania te mogą polegać m.in. na:

- wznowieniu zakończonych postępowań** o zasiedzenie w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie Wyroku, tj. do 2 marca 2026 roku³, oraz w rezultacie
- domaganiu się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości** za okres nieprzedawniony (co do zasady 6 lat albo 3 lata przy nieruchomościach związanych z działalnością gospodarczą).

Stanowisko zaprezentowane w Wyroku umożliwia również kwestionowanie przyszłych wniosków o zasiedzenie. Urządzenia wybudowane przed 3 sierpnia 2008 r. nie mogą stanowić podstawy zasiedzenia, a ewentualne zasiedzenie służebności przesyłu mogłoby nastąpić dopiero po 2028 r. (lub 2038 r. w przypadku złej wiary).

Praktyczne skutki dla właścicieli nieruchomości

Wyrok istotnie wzmacnia pozycję właścicieli (oraz m.in. użytkowników wieczystych) nieruchomości, na których posadowione są urządzenia przesyłowe. W praktyce oznacza to większą kontrolę nad sposobem uregulowania statusu prawnego instalacji znajdujących się na ich gruncie. Przedsiębiorstwa przesyłowe będą częściej zobowiązane do podejmowania rozmów z właścicielami w celu ustanowienia służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, co w wielu przypadkach może prowadzić do ponownego otwarcia kwestii uznawanych dotychczas za ostatecznie rozstrzygnięte.

W rezultacie właściciele zyskują realne mechanizmy pozwalające uporządkować sytuację prawną swojej nieruchomości, wzmocnić ochronę jej wartości oraz dochodzić należnych świadczeń finansowych, tam gdzie dotychczas możliwości te były znacząco ograniczone.

Nadal jednak obie strony (zarówno właściciele nieruchomości oraz przedsiębiorcy przesyłowi) mają roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem (które wynagrodzenie ustalane jest przez rzeczoznawców i najczęściej nie opiewa ono na wysoką kwotę).

Wątpliwości i dalsze kroki SN

TK przez długi czas odmawiał rozstrzygnięcia spraw dotyczących służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, podkreślając brak jednolitej linii orzeczniczej¹. Choć obecny Wyrok został ogłoszony, nie wiadomo, czy zostanie opublikowany w *Monitorze Polskim*. W praktyce oznacza to, że sądy będą zmuszone samodzielnie ocenić, czy i w jakim zakresie powinny uwzględniać nieopublikowane rozstrzygnięcie TK. Należy założyć, że część sądów będzie rozstrzygać wspomniane spory przyjmując stanowisko analogiczne do TK (na podstawie przedstawionego powyżej poglądu TK²).

Podobnym problemem zajmuje się obecnie równocześnie Sąd Najwyższy. Na początku roku skierował on sprawę dotyczącą zasiedzenia służebności odpowiadającej służebności przesyłu do szerszego składu orzekającego. Sprawa o sygn. III CZP 9/25 nadal czeka na rozstrzygnięcie, które może dodatkowo wpłynąć na sposób rozwiązywania takich sporów.

Jak możemy pomóc?

1. Analiza sytuacji prawnej nieruchomości.
2. Wznowienie zakończonych postępowań i dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
3. Wsparcie w negocjacjach o ustanowienie służebności przesyłu.
4. Wsparcie w przyszłych procesach o zasiedzenie służebności przesyłu na nieruchomościach.

¹ Sygn. akt P 10/16.

² Np. postanowienie SN z 10 grudnia 2024 r., sygn. akt II CSKP 1914/22.

³ Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku TK z 23 września 2025 r., sygn. akt P 3/25.

⁴ Postanowienie TK z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt Ts 71/14.

⁵ Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku TK z 23 września 2025 r., sygn. akt P 3/25.

Zapraszamy do kontaktu!



Jacek Siński

Partner, radca prawny

☎ +48 602 586 140

✉ jacek.sinski@skslegal.pl



dr Łukasz Wyszomirski

Partner, adwokat

☎ +48 694 402 342

✉ lukasz.wyszomirski@skslegal.pl



dr Mateusz Irmiński

Senior Counsel, adwokat

☎ +48 600 951 638

✉ mateusz.irminski@skslegal.pl