

---

***Służebność przesyłu w polskim systemie prawa cywilnego ze szczególnym uwzględnieniem orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego***

---

Służebność przesyłu stanowi jedno z najważniejszych ograniczonych praw rzeczowych funkcjonujących we współczesnym polskim prawie cywilnym. Instytucja ta została wprowadzona do Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30 maja 2008 roku i obowiązuje od 3 sierpnia 2008 roku. Regulacja zawarta została w art. 305<sup>1</sup>–305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego i miała na celu uporządkowanie sytuacji prawnej urządzeń przesyłowych posadowionych na cudzych nieruchomościach. Dotyczy to przede wszystkim linii energetycznych, gazociągów, wodociągów, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnych oraz infrastruktury ciepłowniczej.

Przed wprowadzeniem służebności przesyłu przedsiębiorstwa przesyłowe korzystały z konstrukcji służebności gruntowej. W praktyce prowadziło to do licznych sporów sądowych, ponieważ urządzenia przesyłowe bardzo często były lokalizowane na nieruchomościach prywatnych bez zawierania odpowiednich umów z właścicielami gruntów. W okresie PRL inwestycje infrastrukturalne realizowano często na podstawie decyzji administracyjnych albo nawet bez wyraźnej podstawy prawnej, uzasadniając to interesem społecznym i potrzebami państwa. Po transformacji ustrojowej właściciele nieruchomości zaczęli dochodzić roszczeń przeciwko przedsiębiorstwom przesyłowym, domagając się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub ustanowienia odpłatnej służebności.

Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy prawem polegającym na korzystaniu z nieruchomości

w oznaczonym zakresie zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. Oznacza to, że przedsiębiorca może wejść na teren nieruchomości w celu budowy, eksploatacji, konserwacji, modernizacji oraz usuwania awarii urządzeń przesyłowych. Właściciel nieruchomości jest natomiast zobowiązany do tolerowania określonego zakresu ingerencji w swoje prawo własności. Służebność przesyłu ma charakter prawa rzeczowego, co oznacza, że jest skuteczna wobec każdego właściciela nieruchomości.

Istotnym elementem tej instytucji jest odpłatność. Zarówno przedsiębiorca przesyłowy, jak i właściciel nieruchomości mogą żądać ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem. Wysokość wynagrodzenia ustalana jest indywidualnie i zależy między innymi od powierzchni zajętego gruntu, stopnia ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości, wpływu urządzeń na wartość nieruchomości oraz uciążliwości

związanych z eksploatacją infrastruktury. W praktyce orzeczniczej podkreśla się, że wynagrodzenie ma charakter kompensacyjny i powinno rekompensować właścicielowi trwałe ograniczenie prawa własności.

Szczególne znaczenie w praktyce ma problem zasiedzenia służebności przesyłu. Przedsiębiorstwa przesyłowe przez wiele lat powoływały się na możliwość zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu jeszcze przed 2008 rokiem. Oznaczało to, że przedsiębiorca po upływie odpowiedniego czasu mógł nabyć prawo do korzystania z nieruchomości bez konieczności zapłaty wynagrodzenia właścicielowi. Pogląd ten był akceptowany przez znaczną część orzecznictwa Sądu Najwyższego, co prowadziło do oddalania wielu roszczeń właścicieli nieruchomości.

Przełomowe znaczenie dla tej problematyki miał wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2025 roku. Trybunał badał zgodność z Konstytucją art. 292 w związku

z art. 285 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim przepisy te umożliwiały nabycie przed 3 sierpnia 2008 roku w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu przez przedsiębiorców przesyłowych lub Skarb Państwa.

Trybunał Konstytucyjny uznał, że przepisy rozumiane w taki sposób są niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności z zasadą ochrony prawa własności wynikającą z art. 21 i art. 64 Konstytucji. TK wskazał, że przed 2008 rokiem służebność przesyłu nie istniała jako odrębna instytucja prawa rzeczowego, a zatem nie mogła zostać nabyta przez zasiedzenie. Zdaniem Trybunału przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziło do nadmiernej ingerencji w prawo własności i naruszało zasadę pewności prawa.

Orzeczenie to wywołało szeroką dyskusję zarówno w doktrynie prawa cywilnego, jak i w praktyce obrotu nieruchomościami. Właściciele nieruchomości zaczęli

podnosić argument, że przedsiębiorstwa przesyłowe nie mogą skutecznie powoływać się na zasiedzenie okresów sprzed 2008 roku. W praktyce może to oznaczać możliwość dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, odszkodowań albo ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu nawet w sytuacji, gdy urządzenia istnieją od kilkadziesiąt lat. Wyrok może mieć szczególne znaczenie dla właścicieli gruntów rolnych oraz nieruchomości zabudowanych liniami energetycznymi (wysokiego napięcia).

W doktrynie podkreśla się jednak, że skutki wyroku TK nie oznaczają automatycznego unieważnienia wszystkich wcześniejszych orzeczeń sądowych dotyczących zasiedzenia. Konieczne będzie indywidualne badanie każdej sprawy, w szczególności ustalenie, czy doszło do prawomocnego stwierdzenia zasiedzenia oraz jakie były podstawy faktyczne i prawne rozstrzygnięcia. Mimo to wyrok stanowi istotny punkt zwrotny w ochronie prawa

własności i może wpłynąć na zmianę linii orzeczniczej sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego.

Służebność przesyłu pozostaje obecnie jedną z kluczowych instytucji prawa rzeczowego, która równoważy interes publiczny związany z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej z konstytucyjną ochroną prawa własności. Dynamiczny rozwój infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej powoduje, że znaczenie tej instytucji będzie stale rosło, a orzecznictwo sądowe oraz konstytucyjne nadal będzie odgrywać istotną rolę w wyznaczaniu granic ingerencji przedsiębiorstw przesyłowych w prawa właścicieli nieruchomości.

autor: Katarzyna Turbiarz