Słup, linia albo rura na działce – lista dokumentów i kroków

> Za słup na swojej działce nie płacisz. Urządzenia, które wchodzą w skład przedsiębiorstwa, nie są częścią Twojej działki (art. 49 § 1 k.c.), a firma potrzebuje tytułu prawnego do Twojego gruntu. Jeżeli go nie ma, możesz żądać wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305² § 2 k.c.), zapłaty za bezumowne korzystanie co do zasady za 6 lat wstecz (art. 224 § 2, 225, 230, 352 i 118 k.c.) albo usunięcia urządzeń na koszt firmy (art. 222 § 2 k.c.). Te same przepisy dotyczą linii, kabla, gazociągu i wodociągu.

Na podstawie wpisów: Słup na działce: odszkodowanie, służebność przesyłu, przesunięcie i usunięcie (www.mecenasodnieruchomosci.pl/blog/slup-energetyczny-na-dzialce-przesuniecie, stan prawny na 19.11.2026); Odszkodowanie za słupy: wzór pisma do PGE, Tauronu i Gaz-Systemu i co dalej po wezwaniu (www.mecenasodnieruchomosci.pl/blog/wezwanie-operatora-do-zaplaty-za-slupy-wzor, stan prawny na 18.11.2026). Tam pełne omówienie i przykłady.

1 Dokumenty do zebrania

- [ ] **Odpis księgi wieczystej** z działem III (czy wpisano służebność) i, jeśli możesz, wgląd do akt księgi. Pusty dział III niczego nie przesądza – decyzja albo zasiedzenie mogą istnieć poza księgą.
- [ ] **Akt nabycia działki albo postanowienie spadkowe** – za przeszłość żądasz zapłaty tylko za swój czas; za wcześniejsze lata potrzebujesz przelewu roszczenia od poprzednika.
  Podstawa: art. 509 § 1 k.c.; uchwała SN z 24.07.2013 r., III CZP 36/13
- [ ] **Wypis i wyrys z rejestru gruntów, wydruk z GESUT albo mapa zasadnicza** z przebiegiem urządzeń.
  Podstawa: GESUT: art. 4 ust. 1a pkt 3, art. 7d pkt 1 lit. a i art. 40a ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego
- [ ] **Zdjęcia słupów i oznaczeń z datą** (tabliczki, słupki gazociągu).
- [ ] **Dowody daty postawienia urządzeń:** stare zdjęcia, ortofotomapy, świadkowie. Od tej daty zależy zasiedzenie.
  Podstawa: art. 292 w zw. z art. 172 i 305⁴ k.c.
- [ ] **Pisma od firmy:** propozycje kwot, projekty umów.
- [ ] **Odpowiedź starostwa o decyzjach** dotyczących urządzeń (art. 124 u.g.n. i starsze ustawy wywłaszczeniowe).
  Podstawa: art. 124 ust. 1, art. 128 ust. 4 u.g.n.
- [ ] **Wypis z planu miejscowego albo decyzja WZ** – gdy chcesz budować.
- [ ] **Informacja, czy działka służy działalności gospodarczej** – od tego zależy termin przedawnienia: 6 albo 3 lata.
  Podstawa: art. 118 k.c.
- [ ] **Operat szacunkowy**, jeśli już go masz.

2 Kroki

- [ ] **1. Ustal właściciela urządzeń:** władający w GESUT, tabliczki na słupie lub stacji, dział III księgi wieczystej. Nie zgaduj po regionie ani napięciu linii.
  Podstawa: § 5 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia w sprawie GESUT
- [ ] **2. Sprawdź tytuł firmy:** umowa lub orzeczenie (służebność), decyzja starosty albo starsza decyzja wywłaszczeniowa, zasiedzenie. Zasiedzenie musi udowodnić firma. Spór o lata sprzed 3.08.2008 r. nie jest rozstrzygnięty.
  Podstawa: art. 6, 172, 292, 305⁴ k.c.; art. 124 u.g.n.

- [ ] **3. Wybierz cel: pieniądze albo usunięcie.** Wniosek o służebność oznacza zgodę na urządzenia w obecnym miejscu – nie łącz go z żądaniem usunięcia. Nie podpisuj niczego wcześniej.
  Podstawa: art. 305² § 2, art. 222 § 2 k.c.

- [ ] **4. Oszacuj kwotę orientacyjnie** w kalkulatorze mecenasodnieruchomosci.pl/kalkulator-slupy. To nie wycena – kwotę w sprawie ustala rzeczoznawca, a w procesie biegły.
  Podstawa: § 32 ust. 5–7 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości

- [ ] **5. Wyślij wezwanie poleconym za potwierdzeniem odbioru:** działka (KW, numer, obręb, gmina), od kiedy jesteś właścicielem, urządzenia i od kiedy stoją, kwota i okres, propozycja (służebność albo usunięcie), termin, np. 30 dni, żądanie dokumentów tytułu firmy.
  Podstawa: art. 224 § 2, 225, 230, 352 § 2, 455, 481 § 1 k.c.

- [ ] **6. Pilnuj przedawnienia.** Pozew złożony do 31.12.2026 r. obejmie co do zasady okres od 1.01.2020 r. Samo wezwanie biegu nie przerywa; zawezwanie do próby ugodowej go zawiesza, pozew przerywa.
  Podstawa: art. 118, 121 pkt 6, 123 § 1 pkt 1 k.c.

- [ ] **7. Przerwij bieg zasiedzenia** wnioskiem o ustanowienie służebności albo pozwem o usunięcie urządzeń. Sam pozew o zapłatę za bezumowne korzystanie zasiedzenia nie przerywa.
  Podstawa: uchwała 7 sędziów SN z 26.11.2014 r., III CZP 45/14

- [ ] **8. Firma proponuje kwotę?** Sprawdź, czy obejmuje tylko służebność, czy także przeszłość, i jaki pas. Od ugody nie uchylisz się z powodu dowodów znalezionych później, chyba że zawarto ją w złej wierze.
  Podstawa: art. 918 § 2 k.c.

- [ ] **9. Chcesz przesunąć słup?** Zanim zapłacisz za projekt przebudowy, ustal tytuł firmy. Bez tytułu przesunięcie opłaca firma; gdy ma służebność – co do zasady Ty.
  Podstawa: art. 222 § 2 k.c.; art. 291 w zw. z art. 305⁴ k.c.

- [ ] **10. Brak odpowiedzi w terminie?** Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (120 zł do 20 000 zł, 300 zł ponad), wniosek o ustanowienie służebności (100 zł) albo pozew o zapłatę za przeszłość.
  Podstawa: art. 23 pkt 1, art. 23a u.k.s.c.

Uwaga. Zasiedzenie służebności za lata sprzed 3.08.2008 r.: wyrok TK z 2.12.2025 r. (P 10/16) nie został ogłoszony w Dzienniku Ustaw, a składy SN orzekały różnie. 18.11.2026 r. połączone Izby SN uznały, że orzeczenie TK obowiązuje niezależnie od ogłoszenia, jeżeli wydał je prawidłowo obsadzony skład (III CZP 41/26). Czy wyrok P 10/16 spełnia ten warunek, oceni sąd w konkretnej sprawie.

Masz podobną sytuację? Opisz ją w formularzu na mecenasodnieruchomosci.pl/kontakt. W ciągu 24 h roboczych odpiszę, co trzeba zrobić, i prześlę ofertę z ceną i terminem. Do akceptacji oferty nic nie płacisz.