



DURAJ RECK
KANCELARIA ADWOKACKA

**Twoja działka
to Twoja własność**
- ale czy na pewno w
pełni z niej korzystasz?



Partnerstwo strategiczne z:

RIG REGIONALNA
IZBA GOSPODARCZA
W KATOWICACH

Tvoja działka – Twoje prawa.

Nie pozwól, by ktoś korzystał za darmo.

**Na Twojej nieruchomości znajdują się urządzenia
przesyłowe? Sprawdź, czy przysługuje Ci
wynagrodzenie lub inne roszczenia prawne
– Pomożemy Ci dochodzić należnych praw.**

Pierwsza analiza sprawy jest bezpłatna.

www.durajreck.com

Naszym wspólnym celem jest:

1. Uzyskanie wynagrodzenia
2. Trwałe uregulowanie stanu prawnego nieruchomości
3. Wyeliminowanie ryzyka sporów w przyszłości
4. Zapewnienie Ci pełnej kontroli nad własną działką

Jeśli przez Twój grunt przebiegają linie energetyczne, znajdują się słupy, biegnie gazociąg albo pod ziemią ukryte są kable – możliwe, że ktoś korzysta z Twojej nieruchomości.

Sprawdź, czy możesz dochodzić wynagrodzenia.



Kiedy możesz żądać zapłaty?

1. Przedsiębiorca przesyłowy korzysta z Twojej nieruchomości **bez umowy**
2. Dotychczas nigdy nie ustanowiono służebności przesyłu na Twojej nieruchomości
3. Nie otrzymałeś wynagrodzenia za korzystanie z Twojej nieruchomości
4. Zakres korzystania z Twojej nieruchomości jest większy niż uzgodniony
5. Planujesz sprzedaż, zabudowę albo inwestycję, a infrastruktura ogranicza możliwość korzystania z gruntu

Nawet w przypadku gdy urządzenia znajdują się na twojej nieruchomości „od zawsze” – możesz dochodzić swoich roszczeń!



Jakich roszczeń możesz się domagać?

1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie
2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu
3. Odszkodowania za spadek wartości działki



Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu

– co między innymi wpływa na jego wysokość?

1. Wartość nieruchomości
2. Obszar zajęty przez słupy, linie napowietrzne, instalacje podziemne

Nie zwlekaj ze zgłoszeniem sprawy, gdyż Twoje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia od przedsiębiorcy przesyłowego ulegną przedawnieniu i bezpowrotnie utracisz szansę na rekompensatę.

Trybunał Konstytucyjny w Wyroku z 2 grudnia 2025 r. uznał, że przed 3 sierpnia 2008 r. w polskim prawie nie istniała służebność przesyłu ani jej konstrukcyjny odpowiednik.

Dla właścicieli nieruchomości oznacza to, że:

1. przedsiębiorstwa przesyłowe nie mogły zasiedzieć służebności przesyłu przed 2008 r.
2. Sąd Najwyższy niesłusznie dopuszczał zasiedzenie „służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu”
3. wyroki oparte na takiej podstawie prawnej naruszają Konstytucję RP
4. właściciele nieruchomości mogą kwestionować prawomocne orzeczenia

Co to oznacza?

Możesz żądać wznowienia sprawy jeżeli:

1. Sąd w poprzednim postępowaniu uznał zasiedzenie służebności, opierając się na okresie sprzed 2008 r.
2. Przedsiębiorstwo nie posiadało faktycznego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości
3. Sąd nie ustalił, od kiedy rzeczywiście trwało korzystanie z gruntu przez przedsiębiorcę

Każdy z tych przypadków może stanowić podstawę do wznowienia postępowania – często z możliwością uzyskania korzystniejszego rozstrzygnięcia dla właściciela nieruchomości.

Możesz rozpocząć proces dochodzenia zapłaty odszkodowania od przedsiębiorcy przesyłowego.

Jakich roszczeń możesz się domagać?

- Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie
- Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu
- Odszkodowania za spadek wartości działki
- W szczególnych przypadkach – możliwe jest rozważenie żądania usunięcia urządzeń przesyłowych z nieruchomości

Na co uważać?

Czas

– ma znaczenie bowiem część roszczeń się przedawnia

Dokumenty

– brak wiedzy działa na Twoją niekorzyść

Każda sprawa jest inna

– szczegóły, dokładana analiza decydują o jej wyniku

Analiza stanu prawnego jest kluczowa, działania te obejmują:

1. Ocenę czy przedsiębiorstwo rzeczywiście ma prawo korzystać z Twojej nieruchomości
2. Analizę możliwości uzyskania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu
3. Analizę zasadności ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem
4. Weryfikację, czy można skutecznie zakwestionować zasiedzenie
5. Ocenę, czy istnieją podstawy do wznowienia zakończonej sprawy



Kancelaria Duraj & Reck pomaga właścicielom nieruchomości w sposób kompleksowy – od analizy sprawy po realne dochodzenie Twoich roszczeń.

W pierwszym etapie dokonujemy wstępnej, bezpłatnej analizy poprzez wskazanie dalszych działań oraz kierunku dalszego postępowania.

Analizujemy przede wszystkim

1

Księgę wieczystą,
mapy i stany własności

2

Przebieg urządzeń
na nieruchomości

3

Treść decyzji administracyjnych,
umów lub innych dokumentów

4

Daty posadowienia
urządzeń i historię
korzystania z gruntu

Dokonyamy oceny

1. Potencjalnego roszczenia właściciela
2. Głównych ryzyk procesowych

Po dokonaniu analizy i podjęciu współpracy nasze działania obejmują pełne wsparcie prawne na etapie:

1. **Przedsądowym** – przygotowanie wezwania do zapłaty lub propozycji ugodowej – dobrze przygotowane pisma to często możliwość szybkiego odzyskania pieniędzy – bez konieczności procesu
2. **Postępowanie sądowe** – dbamy o pełne zabezpieczenie Twoich interesów na każdym etapie postępowania



Zapraszamy do współpracy

Duraj Reck i Partnerzy

Siedziba kancelarii:

ul. Gliwicka 5, 40-079 Katowice

tel.: +48 32 253-90-11

e-mail: office@durajreck.com

www.durajreck.com

