

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 28 czerwca 2016r. w postępowaniu nakazowym powód S. W. (1) wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych C. W., W. W. (1), D. W. kwoty 35.522,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania wskazał, iż prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą E. S. W., świadczącą usługi z zakresu doradztwa i obsługi nieruchomości. W dniu 12 maja 2012r zawarł z pozwanymi umowę - zlecenie na wykonania kompleksowej dokumentacji nieruchomości, na której posadowione są linie energetyczne. Strony zawarły pisemną umowę zlecenia nr (...)r., na wykonanie czynności z zakresu pomiarów i zgromadzenia dokumentacji linii energetycznej posadowionej na działkach w gospodarstwie rolnym pozwanych. W § 3 Umowy- Zlecenia pozwani zobowiązali się do uiszczenia wynagrodzenia w wysokości odpowiadającej 10 % + Vat wartości odszkodowania uzyskanego od zakładu energetycznego na drodze sądowej, lub w trybie zawartej ugody. Pozwani w dniu zawarcia umowy uiszczyli zaliczkę w wysokości 7.226, 00 zł + należny podatek Vat 23%, co łącznie brutto stanowiło kwotę 8.887,98 zł, na poniesione przez powoda koszty. Po przesłaniu pełnej dokumentacji, pozwani zlecił wykonanie dodatkowych czynności i dokumentacji niezbędnej do prowadzenia negocjacji z (...). Po sporządzeniu operatu szacunkowego dotyczącego wartości naruszenia prawa przez przedsiębiorstwo przesyłowe, powód nie był informowany o przebiegu negocjacji i wyniku dalszego postępowania. S. W. (1) uzyskał informacje, iż aktem notarialnym z dnia 30 września 2015r. nr (...) pozwani uzyskali kwotę 444.1000,00 zł tytułem ugody za ustanowienie służebności przesyłu na gruntach rolnych wykorzystywanych przez (...). W związku z powyższym powód pismami z dnia 10 grudnia 2015r. i dnia 8 stycznia 2016r. wezwał W. W. (1) do wywiązania się z zapłaty zobowiązania wynikającego z umowy Zlecenia i zapłaty 10 % wartości uzyskanej kwoty od zakładu energetycznego. Do dnia wniesienia pozwu pozwani nie zapłacili wynagrodzenia określonego w umowie. (k. 2 – 5)

Pozwany W. W. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, iż żądanie pozwu pozbawione jest zarówno prawnych jak i faktycznych podstaw, w szczególności zobowiązanie wygasło, a przedstawiona przez powoda interpretacja postanowień umownych nie jest wiążąca dla drugiej strony stosunku zobowiązaniowego. Pozwany przyznał, że doszło do zawarcia umowy nr (...)r., która była efektem wcześniejszych wspólnych ustnych ustaleń między stronami. Celem tej umowy było sporządzenie dokumentacji niezbędnej do negocjacji, a ostatecznie uzyskanie odszkodowania od Zakładu (...) na drodze sądowej lub zawartej ugody. Dokumentacja sporządzona przez powoda nie przyczyniła się do uzyskania przez Pozwanych zapłaty w związku z istniejącymi instalacjami energetycznymi na nieruchomości, a wykonane wyliczenia nie znalazły pokrycia w rzeczywistości. W oparciu o operat sporządzony przez powoda, w dniu 28 stycznia 2014r. do Sądu Rejonowego w Szczytnie został złożony wniosek o ustanowienie służebności przesyłu oraz o wynagrodzenie w zakresie strefy ochronnej wzdłuż linii elektroenergetycznych 220 kV znajdujących się na działkach nr ew. 4/12 i 55/5 obręb D., który został oddalony, wobec czego umowa (...)r. wygasła z chwilą wydania prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 2 kwietnia 2015r. Nadto zapłata na rzecz Pozwanych z której Powód wywodzi swoje roszczenie dotyczyła budowy nowych linii energetycznych, które nie istniały na dzień podpisania umowy z dnia 18 maja 2012r., jak również z dnia 25.11.2013r. Pozwany W. podpisując wzorzec umowy nie miał możliwości negocjowania jakichkolwiek zawartych w nim zapisów. Uwzględniając wiek i stan zdrowia Pozwanego W. W. (1) wskazać należy, iż umowa została podpisana bez analizy jej literalnych zapisów i przy przyjęciu, iż jest to standardowy wzorzec umowny do sporządzeniu operatu. (k. 440- 451)

C. W. i D. W. nie złożyli odpowiedzi na pozew. W dniu 22 czerwca 2017 r. na rozprawie wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani C. W., W. W. (1), D. W. aktem notarialnym z dnia 05.11.2007 roku nr rep. A nr 8610/2007 nabyli od Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. nieruchomość rolną zabudowaną o nazwie gospodarstwo rolne (...), położone w obrębach D. i S., gmina D. składających się z działek m.in. o nr ew. 1, 2/3, 4/12, 55/5, 55/6, 55/7, 129 i 131 w obrębie (...) D., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...).

Współwłaścicielami w udziale w wysokości 1/2 tejże nieruchomości są C. i W. W. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz D. W.. Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się linie i słupy elektroenergetyczne o wysokim i średnim napięciu(220 kV, 110kV, 15Kv).

(dowód: wypis z rejestru gruntów k. 232- 235, odpis zwykły kw. k. 236-245, umowa sprzedaży z dnia 05.11.2007 r. -k. 246-258, przesłuchanie W. W. (1) k. 507v)

W 2012r. S. W. (1) prowadził działalność gospodarczą pod nazwą E. S. W.. Zgodnie z zakresem prowadzonej działalności powód świadczył usługi w zakresie doradztwa i obsługi nieruchomości, w tym wykonywania kompleksowej dokumentacji nieruchomości rolnych na których posadowione były linie energetyczne. **(dowód:** świadectwo nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości k. 9, zaświadczenie o uczestnictwie w szkoleniu k.10, zaświadczenie o dokonaniu wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej k. 14, zaświadczenie o numerze region k. 16, historia wpisu k. 457, wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności gospodarczej k. 458-460)

W kwietniu 2012r. w celu uzyskania informacji na temat wysokości możliwej do uzyskania rekompensaty za korzystanie z gruntu pozwanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe ze S. W. (1) skontaktował się D. W.. Po zgromadzeniu wstępnej dokumentacji odnośnie stanu prawnego nieruchomości, w oparciu o przekazane mu dane na początku maja 2012r. S. W. (1) przystąpił do wykonywania pomiarów na gruntach pozwanych w miejscowości (...), gm. D.. Powód spotkał się również z W. W. (1) i poinformował go o trybie dochodzenia należności z tytułu posadowienia słupów energetycznych na jego nieruchomości. Powód poinformował, że współpracuje z kancelarią (...) prowadzoną przez prof. S. P., który wykonuje zastępstwo procesowe w sprawach tego rodzaju.

W dniu 18 maja 2012r. w miejscowości M. pomiędzy stronami D. W., C. W., W. W. (1) a S. W. (1) prowadzącym działalność pod nazwą E. - (...) została zawarta umowa, której przedmiot został określony jako doradztwa i obsługa nieruchomości. Zakres usług obejmował zgodnie z umową: zgromadzenie, zindeksowanie materiałów, dokumentów i korespondencji przekazanych przez właściciela nieruchomości, wykonanie i opracowanie zdjęć linii energetycznej i innych urządzeń energetycznych na nieruchomości, rejestrowanie i przekazanie zgromadzonych dowodów i materiałów dla kancelarii prawnej celem dalszego egzekwowania należności odszkodowania od zakładu energetycznego, wykonanie dodatkowych czynności w sprawie oraz niezwłoczne przekazywanie informacji otrzymanych od kancelarii prawnej zleceniodawcy o postępie sprawy na każdy etap, aż do dnia jej zakończenia.

W postanowieniu zawartym § 3 umowy strony zgodnie ustaliły, iż po wykonaniu zlecenia, zleceniodawca zapłaci zleceniobiorcy kwotę odpowiadającą 10 %+ VAT (jeżeli wystąpi) wartości uzyskanego odszkodowania od Zakładu (...) na drodze Sądowej lub zawartej ugody. Na poczet kosztów określonych w tym paragrafie umowy w dniu jej zawarcia pozwani wnieśli opłatę w wysokości 7.226,00 zł + należny podatek VAT 1661,98 zł łącznie brutto 8887,98 zł. Dokonana wpłata nie podlegała zwrotowi i miała zostać zaliczona na poniesione przez powoda koszty. Należna ostateczna zapłata stanowiąca 10 % wartości uzyskanego odszkodowania, miała zostać pomniejszona o wniesioną wpłatę.

(dowód: umowa k. 8v- 9, faktura Vat k.17, wraz z potwierdzeniem przelewu k. 18, przesłuchanie S. W. k. 489v- 490)

Dodatkowo Pozwany W. W. (1) uiszczył na rzecz S. W. (1) kwotę 250 zł za wykonanie czynności przy pomiarze linii energetycznych.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 29 czerwca 2012r. k. 470)

W oparciu o dokonane pomiary powód przedstawił pozwanym „Opracowanie i analizę na temat ustalenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego- bezumowne korzystanie z gruntu rolnego – służebności przesyłu” na działkach

rolnych nr (...) w obrębie D., m. (...). Opracowanie to zostało przyjęte przez pozwanych i podpisane na stronach zawierających „tabelaryczne zestawienie zajmowanego gruntu upraw rolnych z wyliczeniem wartości odszkodowania. Nadto skierował do koncernu energetycznego (...) S.A. w G. wezwanie do usunięcia urządzeń naruszających prawo własności działki nr (...) położonych w miejscowości M., gmina D., (...), dla których prowadzona jest KW nr (...) oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w łącznej kwocie 27.888.524,00 zł. Opracowanie to dotyczyło linii energetycznych 220kV, 110 kV i 15 kV.

(dowód: Wezwanie do usunięcia urządzeń naruszających prawo własności k. 85, opracowanie i analiza k. 87-98, tabelaryczne zestawienie zajmowanego gruntu k. 99-100, 101-231)

W dniu 25 listopada 2013r. w miejscowości (...) pomiędzy pozwanymi: D. W., C. W. i W. W. (1) a E. - (...) S. W. (1) została zawarta kolejna umowa w zakresie doradztwa i obsługi nieruchomości, obejmująca zgromadzenie i zindeksowanie materiałów, korespondencji, dokumentacji przekazanej przez właściciela nieruchomości, wykonanie zdjęć linii energetycznej, infrastruktury liniowej, rejestrację i przekazanie zgromadzonych dowodów dla kancelarii prawnej celem dalszego egzekwowania wynagrodzenia służebności przesyłu. Zgodnie z § 3 strony ustaliły, iż zleceniodawca dokona wpłaty honorarium określonej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 lutego 2004r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także wykonanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego, załącznik nr 2 w wysokości netto 10348,50 zł + należny Vat 2380,16 zł, co łącznie stanowiło sumę brutto 12726,67 zł. Na poczet kosztów zleceniodawca uiścił opłatę w wysokości 5174,25 zł + należny podatek VAT 1190,08 zł. Dokonana wpłata nie podlegała zwrotowi i miała być zaliczona na należne powodowi koszty.

(dowód: umowa zlecenia nr (...) k. 471, potwierdzenie przelewu k. 472- 473)

Powód w listopadzie sporządził opracowanie i analizę na temat „ustalenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego-służebność przesyłu” dotyczących działek (...). W oparciu o przeprowadzone obliczenia powód ustalił wartość „jednorazowej opłaty (rocznej)” za ustanowienie służebności przesyłu na działkach pozwanych na kwotę 1.661.783,04 zł.

(dowód: opracowanie i analiza z 2013r. k. 302- 332)

W dniu 28 stycznia 2014r. D. W., C. W. i W. W. (1), reprezentowani przez prof. dr. hab. S. P. wnieśli do Sądu Rejonowego w Szczytnie wniosek o ustanowienie służebności przesyłu z uwagi na posadowienie na ich nieruchomości tj. działkach nr ew. 4/12, 55/5 w obrębie D. Kw (...) linii energetycznych 220 kV należących do (...) S. A. w K. (dalej: (...)). W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazywali, iż zgodnie z wykonaną przez S. W. (1) dokumentacją techniczną wnioskodawcy dochodzą wynagrodzenia w kwocie 1.661.783,04 zł. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 6 listopada 2014r., sygn. akt I NS 64/14 wniosek został oddalony. Na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców Sąd Okręgowy w Olsztynie, w dniu 2 kwietnia 2015r. po rozpoznaniu środka odwoławczego oddalił apelację.

(dowód: Wniosek z dnia 28 stycznia 2014r. k. 454 – 455, postanowienie z dnia 2 kwietnia 2015r. k. 456)

W dniu 1.10.2014r. do C. i D. W. zostało skierowane pismo od (...) informujące o planowanej inwestycji na działkach ewidencyjnych (...) w gminie D. oraz działce nr (...) w S., dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dotyczącej budowy dwutorowej linii 400kV O.- O. M. , które zawierało propozycję ustanowienia na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego służebności przesyłu. Pismo to pozwany W. W. (1) przesłał drogą elektroniczną powodowi.

(dowód: korespondencja mailowa k. 19, pismo (...) k. 20 -21)

W odniesieniu do nowo projektowanych linii energetycznych powód sporządził opinię dotyczącą interpretacji operatu sporządzonego przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

(dowód: korespondencja k. 334, 335, pismo k. 474)

W dniu 13 października 2014r. pozwany uiszczył na rzecz S. W. (1) kwotę 2000 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzone opracowanie. 11.11.2014r. (dowód: korespondencja k. 342, potwierdzenie przelewu k. 475-476) Powód uczestniczył także w rozmowach pozwanego W. W. (1) z przedstawicielami (...) w listopadzie 2014r., za co pozwany w dniu 14.12.2014r. przełał na rzecz powoda kwotę 800 zł. (dowód: korespondencja mailowa odnośnie naniesionych poprawek k. 360, potwierdzenie przelewu –k.476)

W dniu 20.11.2014r. pomiędzy (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. oraz pozwanymi C. W., D. W. i W. W. (1) miały miejsce negocjacje odnośnie podpisania umowy udostępniającej nieruchomości będącą ich własnością na cele budowlane i dotyczące ustanowienia służebności przesyłu. Podstawę negocjacji co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. K. i M. K.. Zgodnie z operatem wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu obejmującą projektowaną napowietrzną sieć elektroenergetyczną (...) O.-O. Matki na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) położonych w obrębie D. oraz na działce nr (...) położonej w obrębie S., Gm. D. wynosiła 442 083 zł.

(dowód: protokół z rokowań z dnia 20.11.2014r. k. 373-373, operat szacunkowy –k.461-469)

Powód pismem z dnia 10.1.2015r. wezwał pozwanych do zapłaty z tytułu umowy nr (...) z dnia 18 maja 2012r. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

(dowód: wezwanie, potwierdzenie nadania przesyłki poleconej k. 6)

Następnie w dniu 08.01.2016r. powód wezwał pozwanych do ostatecznej zapłaty wynagrodzenia wynikającego z umowy, a w dniu 23 marca 2016r. i w dniu 25 kwietnia 2016r. wystosował wezwanie przedprocesowe

(dowód: wezwanie, wraz z potwierdzeniem nadania pisma przesyłką poleconą k. 7, wezwanie przedprocesowe- k. 23 -25, k. 29) Po otrzymaniu korespondencji pozwani wezwali powoda do przedłożenia dokumentów stanowiących formalno- merytoryczną podstawy żądania w tym umowy, opracowania i analizy.

(dowód: pismo pozwanych k. 28)

Umową z dnia 30 września 2015 r. zawartą pomiędzy pozwanymi a (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. pozwani ustanowili służebność przesyłu odpłatnie i na czas nieoznaczony na nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) z zakresem wykonywania służebności ograniczonym do działek o nr ewidencyjnych 4/14, 4/19, 55/5 położonych w D. oraz działki nr (...) położonej w miejscowości S.. Strony oświadczyły, że pozwanym z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych przysługuje odpowiednio jednorazowe wynagrodzenie i odszkodowanie w łącznej kwocie 442.090 zł w tym kwota 309.420 zł z tytułu wynagrodzenia i kwota 132.670 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

(dowód: umowa ustanowienia służebności przesyłu-k.499-506)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wywodził swoje roszczenie z umowy zawartej w dniu 18 maja 2012 r. nr (...), której przedmiot został określony jako doradztwo i obsługa nieruchomości. Powód posiadając uprawnienia do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami prowadził taką działalność pod nazwą E.- (...) S. W. (1). W ramach tejże działalności zawarł z pozwanymi umowę, zgodnie z którą w zakres doradztwa i obsługi nieruchomości miały wchodzić następujące czynności: zgromadzenie, zindeksowanie materiałów, dokumentów i korespondencji przekazanych przez właściciela nieruchomości, wykonanie i opracowanie zdjęć linii energetycznej i innych urządzeń energetycznych na

nieruchomości, rejestrowanie i przekazanie zgromadzonych dowodów i materiałów dla kancelarii prawnej celem dalszego egzekwowania należności odszkodowania od zakładu energetycznego, wykonanie dodatkowych czynności w sprawie oraz niezwłoczne przekazywanie informacji otrzymanych od kancelarii prawnej zleceniodawcy o postępie sprawy na każdy etap, aż do dnia jej zakończenia.

W wykonaniu umowy powód sporządził „Opracowanie i analizę” w przedmiocie ustalenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego służebności przesyłu dotyczących działek pozwanych o nr 2/3, 129, 4/12 i 55/5 położonych w D..

Z postanowień § 2 umowy taki obowiązek powoda nie wynika albowiem nie wchodzi w zakres umowy sporządzenie takowego „opracowania”, choć przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r., w brzmieniu na dzień zawarcia umowy, na taką działalność zarządcom nieruchomości zezwalały.

Pozwany W. W. (4) będąc słuchany w charakterze strony potwierdził, że powód miał sporządzić w wykonaniu umowy operat dotyczący istniejących na jego nieruchomości linii elektroenergetycznych. Zgodnie z przepisem art.65 § 2 kc w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Mając na względzie zgodne w tym zakresie zeznania powoda i pozwanego W. W. (1) przyjąć należy, iż taki właśnie był przedmiot umowy. Bezsporne było zatem, że w oparciu o dokonane pomiary powód przedstawił pozwanym „Opracowanie i analizę na temat ustalenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego- bezumowne korzystanie z gruntu rolnego – służebności przesyłu” na działkach rolnych nr (...) w obrębie D., m. (...). Bezsporne było także, że opracowanie to dotyczyło linii energetycznych 220kV, 110 kV i 15 kV przebiegających przez nieruchomość pozwanych. Opracowanie to zostało przyjęte przez pozwanych i podpisane na stronach zawierających „tabelaryczne zestawienie zajmowanego gruntu upraw rolnych z wyliczeniem wartości odszkodowania”. Nadto powód skierował do przedsiębiorstwa przesyłowego wezwanie do usunięcia urządzeń naruszających prawo własności działki nr (...) położonych w miejscowości M., gmina D., dla których prowadzona jest KW nr (...) oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w łącznej kwocie 27.888.524,00 zł.

Zgodnie z przepisem art.185 ust.1a) ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (dalej: GospNierU), w brzmieniu na dzień zawarcia umowy tj. 18 maja 2012 r., zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami. Obecnie czynności te uregulowane są jedynie w stosunku do rzeczoznawców, co nie wyklucza ich wykonywania przez pośredników i zarządców nieruchomości.

Ponieważ wszystkie ustępy w art. 185 GospNierU zostały uchylone (za wyjątkiem ust. 3 przedmiotowego artykułu) aktualnie brak jest w ustawie GospNierU definicji legalnej umowy o zarządzanie nieruchomościami.

Zgodnie z przepisem art.185 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu na dzień zawarcia umowy, sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością.

Zgodnie z postanowieniem par.3 umowy strony ustaliły, iż po wykonaniu zlecenia, zleceniodawca zapłaci zleceniobiorcy kwotę odpowiadającą 10 %+ VAT (jeżeli wystąpi) wartości uzyskanego odszkodowania od Zakładu (...) na drodze Sądowej lub zawartej ugody. Na poczet kosztów określonych w tym paragrafie umowy w dniu jej zawarcia pozwani wnieśli opłatę w wysokości 7.226,00 zł + należny podatek VAT 1661,98 zł łącznie brutto 8887,98 zł. Dokonana wpłata nie podlegała zwrotowi i miała zostać zaliczona na poniesione przez powoda koszty. Należna ostateczna zapłata stanowiąca 10 % wartości uzyskanego odszkodowania, miała zostać pomniejszona o wniesioną wpłatę.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że umowa nie precyzuje w ogóle jakich nieruchomości, czynności zarządu polegające na doradztwie i obsłudze, mają dotyczyć. Podobnie określone w powyższy sposób wynagrodzenie nie precyzuje do odszkodowania z jakiego tytułu ustalone procentowo wynagrodzenie się odnosi. Wobec stanowiska pozwanych kwestionujących istnienie zobowiązania dochodzonego pozwem, to na powodzie spoczywał ciężar wykazania tych okoliczności.

Powód podnosił, że tak określone wynagrodzenie odnosi się do odszkodowania jakie pozwani uzyskali z tytułu zawarcia umowy z dnia 30.09.2015 r. z (...) S.A.

Pozwani kwestionowali tą okoliczność podnosząc, że umowa ta dotyczy ustanowienia służebności przesyłu w zakresie linii energetycznej, która na dzień zawarcia umowy pomiędzy powodem a pozwanymi w ogóle nie istniała.

Jak wynika z przedmiotowej umowy o ustanowienie służebności przesyłu oraz pisma kierowanego do pozwanych przed jej zawarciem z dnia 26.09.2014 r. linia elektroenergetyczna, do której umowa się odnosi -a mianowicie 400kV O.-O. M. – w 2014 r. była dopiero planowaną inwestycją. Podzielić więc należy stanowisko pozwanego W. W. (1), że w ten sposób określone wynagrodzenie nie mogło odnosić się do odszkodowania jakie pozwani uzyskali z tytułu zawarcia wskazanej wyżej umowy.

Mianowicie umową z dnia 30 września 2015 r. zawartą pomiędzy pozwanymi a (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. pozwani ustanowili służebność przesyłu odpłatnie i na czas nieoznaczony na nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) z zakresem wykonywania służebności ograniczonym do działek o nr ewidencyjnych 4/14, 4/19, 55/5 położonych w D. oraz działki nr (...) położonej w miejscowości S.. Strony oświadczyły, że pozwanym z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych przysługuje odpowiednio jednorazowe wynagrodzenie i odszkodowanie w łącznej kwocie 442.090 zł w tym kwota 309.420 zł z tytułu wynagrodzenia i kwota 132.670 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Przede wszystkim jednak podkreślić należy, że umowa stron w żaden sposób nie precyzuje odszkodowania z jakiego tytułu tak ustalone wynagrodzenie dotyczy ani tym bardziej, że dotyczy odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości.

Niczym nie poparte są zatem twierdzenia pozwanego w tym zakresie, zwłaszcza, że złożony wraz z pozwem dokument zatytułowany „Opracowanie i analiza” porządzony w maju 2013 r. dotyczy innych działek gruntu niż działki których dotyczy umowa o ustanowienie służebności z 30 września 2015 r. oraz innych linii przesyłowych. Kolejne „opracowanie” złożone przez powoda pochodzi z listopada 2013 r. i z października 2014 r. i dotyczy działek tożsamyh z tymi, których dotyczy umowa z 30.09.2014 r. Uprzednio jednak strony zawarły kolejną umowę z 25 listopada 2013 r. nr (...) (k.471) i jak podnosił pozwany W. W. (1) to w jej wykonaniu sporządzone zostały kolejne „opracowania” z listopada 2013 r. i października 2014 r.

Pozwany W. W. (1) zeznał, że w wyniku umowy zawartej z powodem nr (...) pozwani nie uzyskali żadnego odszkodowania. Podniósł nadto, że na podstawie opracowania powoda kierowane były żądania względem niewłaściwego przedsiębiorcy przesyłowego albowiem powód błędnie ustalił do jakiej spółki urządzenia, których dotyczyło jego opracowanie należą.

W świetle powyższego bezsporne było, że pomimo jej literalnego brzmienia, przedmiotem umowy z dnia 18 maja 2012 r. nr (...) w rzeczywistości było wykonanie przez powoda ekspertyzy dotyczącej wysokości możliwego do uzyskania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości powoda, przez którą przebiegały urządzenia przesyłowe linie: 15kV, 110kV i 220 kV i ekspertyza taka została sporządzona przez powoda.

Powód swoje roszczenie opierał na tym, że wynagrodzenie ustalone w paragrafie 2 umowy odnosi się do wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości jakie było przedmiotem umowy z dnia 30.09.2015 r. a jakie dotyczyło linii elektroenergetycznej nr 440kV. W ocenie Sądu powód nie wykazał aby tak ustalone wynagrodzenie odnosiło się do odszkodowania jakie pozwani uzyskali z tego tytułu albowiem nie wynika to z treści umowy. Pozwani kwestionowali stanowisko powoda i jak trafnie zauważa pozwany W. W. (1), wynagrodzenie tak określone nie mogło odnosić się do odszkodowania jakie pozwani uzyskają z tytułu posadowienia na ich gruntach linii 440kV albowiem w dacie zawarcia umowy przez strony linia ta nie istniała a została zaplanowana jako inwestycja dopiero w 2014 r. Opracowanie powoda z maja 2012 r. dotyczyło zaś linii

energetycznych 220kV, 110 kV i 15 kV a nie linii 440kV i należy podzielić stanowisko pozwanego W. W. (1), że zakres przedmiotowy umowy dotyczył tylko linii istniejących. W konsekwencji tylko do „odszkodowania” dotyczącego tychże linii elektroenergetycznych mógł odnosić się zapis § 2 umowy dotyczący wynagrodzenia.

Powód nie wykazał zatem do czego odnosi się wynagrodzenie ustalone w umowie z 18.05.2012 r. jako procent od odszkodowania, w szczególności nie wykazał z jakiego tytułu miałyby to być odszkodowanie i od kogo należne. Określenie „odszkodowanie od zakładu energetycznego” nie jest wystarczające dla poczynienia jakichkolwiek ustaleń, nie odnosi się w szczególności do odszkodowania jakie pozwani uzyskali od (...) S.A. To na powódzie zaś spoczywał ciężar wykazania tych okoliczności (art.6 kc).

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo. O kosztach procesu na rzecz pozwanego W. W. (1) orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 2 kpc i na kwotę ta składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 zł.

z/1.odnot,

2. doręczyć pełn. powoda i pełn. pozwanego W. (...),

3. z apelacją/za 14 dni

O., 04 lipca 2017 r.