

Sygn. akt I.Ca 52/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Sędziowie:	SO Cezary Olszewski SO Małgorzata Szostak - Szydłowska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. W. i D. W.**

przeciwko (...) S.A. (poprzednio (...) S.A.)

o zapłatę oraz zobowiązanie

na skutek apelacji powodów G. W. i D. W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 8 października 2013r., sygn. akt I C 222/13

Uchyła zaskarżony wyrok w punkcie 1 w części oddalającej powództwo dotyczące zobowiązania do przebudowy kanalizacji teletechnicznej oraz w punkcie 2 i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olecku pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt: I. Ca. 52/14

UZASADNIENIE

Powodowie G. W. i D. W. - ostatecznie precyzując swoje stanowisko w sprawie - wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w W. solidarnie na ich rzecz opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, stanowiącej ich własność, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą nr (...) w kwotach po 2.500,00 zł miesięcznie, płatnych na ich rzecz przez pozwanego do dnia 10 - tego każdego miesiąca wraz z odsetkami ustawowymi, począwszy od lutego 2013 r. oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, iż na w/w działce stanowiącej ich własność, pozwany posiada podziemną kanalizację kabli telekomunikacyjnych. Zgodnie z zawartą między stronami umową, w sytuacji, gdyby właściciele nieruchomości obciążonej chcieli ją zagospodarować, a przeprowadzona przez pozwanego kanalizacja telekomunikacyjna w

znacznym stopniu uniemożliwiłaby zagospodarowania nieruchomości, ten ostatni miał na wniosek dokonać przebudowy kanalizacji. We wrześniu 2011 r. powodowie wystąpili do pozwanego z wnioskiem o przebudowę przedmiotowej kanalizacji, albowiem uniemożliwia ona realizację budowy zaprojektowanego 12-bokowego garażu. Pozwany zobowiązał się, do dnia 30.09.2011 r. dokonać przebudowy. Po upływie wyznaczonego terminu, pozwany nie wykonał swojego zobowiązania. Odmówił też zawarcia ugody. Podali, że roszczenie ich dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z działki w sposób uniemożliwiający jej zagospodarowanie i zrealizowanie celu

Pismem z dnia 16 lipca 2013 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu i zgłosili kolejne roszczenie o zobowiązanie pozwanego do przebudowy kanalizacji teletechnicznej, aby nie kolidowała z planowaną budową ich budynków

Pozwany (...) S.A. w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Argumentując swoje stanowisko wskazała, iż roszczenie powodów jest bezpodstawne co do zasady i wysokości. Podniósł, iż infrastruktura telekomunikacyjna została zlokalizowana na działce powodów w 1998 r., kiedy właścicielem tej działki była Gmina O.. W chwili nabycia działki przez powodów infrastruktura ta była wybudowana i naniesiona na mapy geodezyjne. O powyższym fakcie powodowie zostali poinformowani w treści aktu notarialnego nabycia z dnia 06.06.2008 r. i ustanowili na przedmiotowej nieruchomości służebność gruntową, która została wpisana do księgi wieczystej. W postanowieniu § 8 tej umowy powodowie złożyli oświadczenie, iż w sytuacji kolidowania istniejących urządzeń z przyszłą zabudową i zagospodarowaniem terenu zobowiązują się do ich przebudowy na warunkach właścicieli tych urządzeń. Wymienione w umowie z dnia 30 maja 2011 r., zobowiązanie do przebudowy istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej miało charakter grzeźnościowy, zaś podjęte działania zmierzające do uruchomienia projektu inwestycyjnego wykazały, iż przebudowa w/w urządzeń w granicach działki nr (...) nie jest technicznie możliwa. Wskazała, iż zobowiązał się do przebudowy instalacji jedynie w granicach działki powodów, lecz okazało się to niemożliwe, brak jest więc podstaw do obciążania jej za nieudowodnione roszczenia powodów. Pozwany korzysta z działki powodów w granicach przysługującej mu służebności gruntowej, posiada zatem skuteczny względem powodów tytuł do korzystania z przedmiotowej nieruchomości

W odniesieniu do żądania alternatywnego pozwany wniósł o jego oddalenie. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, iż zgodnie z art. 222 § 2 k.c. dla skuteczności żądania wymagana jest bezprawność w działaniu pozwanego, która nie występuje wobec posiadanego przez niego tytułu prawnego w postaci służebności gruntowej. Wskazała też, że żądanie powodów jest sprzeczne z art. 5 k.c. z uwagi, iż w związku z nabyciem nieruchomości obciążonej służebnością powstał stan faktyczny i prawny, z którego ograniczeniami powodowie powinni się liczyć.

Wyrokiem z dnia 8 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 222/13 Sąd Rejonowy w Olecku oddalił przedmiotowe powództwo oraz zasądził od powodów G. W. i D. W. solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 2,417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

G. i D. małżonkowie W. są właścicielami nieruchomości, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dacie zakupu przedmiotowej działki infrastruktura telekomunikacyjna znajdująca się obecnie na działce była wybudowana i naniesiona na mapy geodezyjne. W dziale III księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z nieruchomością pod postacią nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), zapewniającej dostęp do podziemnych kabli energetycznych oraz urządzeń telekomunikacyjnych w celu przeprowadzania remontów, bieżącej konserwacji lub usunięcia awarii na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). P. powoda znajduje się studzienka, w której znajdują się przyłącza telekomunikacyjne podziemne. Do studzienki przyłączona jest czynna kanalizacja teletechniczna. W studzience znajduje się rozdzielnia. Ze studzienki odchodzą dwa kable, jeden w kierunku budynku przy ul. (...), a drugi w kierunku przedszkola

Przedmiotowa nieruchomość została przez powodów nabyta na potrzeby wybudowania dwunastu boksów garażowych. W momencie zakupu działki strony transakcji zgodnie przyjęły, iż w przypadku kolidowania istniejących

urządzeń z przyszłą zabudową i zagospodarowaniem terenu powodowie, jako nabywcy działki zobowiązują się do ich przebudowy na warunkach właścicieli tych urządzeń

Po zawarciu umowy z dnia 06.06.2008r. powód wraz projektantem udał się do właściciela w/w infrastruktury telekomunikacyjnej (...) S.A. celem poczynienia ustaleń w zakresie przebudowy znajdującej się na jego działce kanalizacji telekomunikacyjnej, tak aby można było posadowić fundament budynku. Na skutek poczynionych wówczas ustaleń powód wyraził zgodę na przebudowę infrastruktury telekomunikacyjnej w granicach działki nr (...). Zawarto wówczas umowę dnia 30 maja 2011 r., zgodnie z którą - na pisemny wniosek właściciela działki w przedmiocie konieczności przebudowy istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie działki nr (...) pozwany zobowiązał się do wykonania na własny koszt, w terminie przyjętym przez siebie, jednorazowej przebudowy tych urządzeń w granicach działki według dodatkowych uzgodnień z właścicielami. Termin wykonania zadania inwestycyjnego w postaci przebudowy kanalizacji telekomunikacyjnej pozwany ustalił na dzień 30.09.2011 r. W treści § 2 w/w umowy powodowie wyrazili zgodę na nieodpłatne korzystanie przez pozwanego z działki, eksploatację i konserwację urządzeń telekomunikacyjnych, ewentualne usuwanie awarii oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, po każdorazowym uzgodnieniu terminu wejścia na teren działki z właścicielami. Pomimo upływu w/w terminu pozwany nie dokonał zmian w usytuowaniu kabli.

W 2012 roku powód wezwał pozwanego do realizacji inwestycji i został poinformowany, że inwestycja jest w toku, lecz z uwagi na ustalenie w trakcie prac projektowych niemożności przebudowy kanalizacji w granicach działki powoda konieczne stało się przeprojektowanie koncepcji, co czyni dotychczasowe ustalenia w zakresie kosztu przebudowy i terminu nieaktualnymi. Zakończone zostały natomiast prace projektowe w zakresie uruchomienia projektu inwestycyjnego przebudowy przedmiotowej infrastruktury z wyniesieniem jej poza działkę powodów, lecz jego realizacja będzie możliwa dopiero po zatwierdzeniu budżetu na rok 2013 i przydzieleniu środków na tę inwestycje.

Dnia 26.11.2012 r. powodowie zawezwali pozwanego do próby ugodowej, jednak do zawarcia ugody nie doszło

Sąd Rejonowy analizując materiał dowodowy w kontekście art. 224 § 2 k.c. wskazał, że pozwany jest posiadaczem zależnym nieruchomości. Byłby zatem zobowiązany do uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w sytuacji, gdyby jego zobowiązanie w tym zakresie nie było uregulowane ustawowo, ani umownie w sposób odmienny. Tymczasem w świetle § 2 umowy z dnia 30.05.2011 r. powodowie wyrazili zgodę na nieodpłatne korzystanie przez pozwanego z działki, na eksploatację i konserwację urządzeń telekomunikacyjnych, ewentualne usuwanie awarii oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, po każdorazowym uzgodnieniu terminu wejścia na teren działki z właścicielami. Zobowiązanie to nie ma charakteru służebności z uwagi na niezachowanie wymaganej formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej. Wskazana zatem w umowie - która nie została dotychczas wypowiedziana i co od której nie złożono oświadczenia o uchyleniu się od jej skutków - nieodpłatność w/w uprawnienia pozwanego czyni, w ocenie Sądu Rejonowego, żądanie zapłaty wynagrodzenia nieuprawnionym. Korzystanie z działki przez pozwanych nie ma charakteru bezumownego, zaś jego charakter został sprecyzowany jako nieodpłatny, co uniemożliwia uwzględnienie żądania zapłaty kwot żądanych przez powodów.

Powyższa konkluzja skutkowałą oddaleniem przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowego powodów w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia, w jaki sposób wpływa na wartość działki geodezyjnej nr (...) przebiegająca przez nią instalacja teletechniczna oraz, czy brak możliwości budowy planowanych budynków garażowych przynosi wymierne starty powodom, a jeżeli ta to, w jakiej wysokości. Sąd I instancji uznał również, iż żądanie zapłaty nie znajduje uzasadnienia w przepisach regulujących odpowiedzialność z tytułu czynów niedozwolonych, z uwagi na brak wykazania przymiotu bezprawności działania pozwanego. W tych warunkach Sąd I instancji oddalił powództwo główne.

Odnosząc się do roszczenia alternatywnego w kontekście art. 222 § 2 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem w ramach roszczenia negatoryjnego, wymaga stwierdzenia po stronie osoby korzystającej z rzeczy bezprawności zachowania, przy czym przypisanie bezprawności odnosi się do momentu

wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. W sprawie chodzi zatem o czas realizacji inwestycji polegającej na ułożeniu kanalizacji teleinformatycznej w części podziemnej nieruchomości należącej do powodów.

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynika, że pod działką powodów znajduje się studzienka, w której znajdują się przyłącza telekomunikacyjne podziemne. Do studzienki przyłączona jest czynna kanalizacja teletechniczna. W studziennicy znajduje się rozdzielnia. Ze studzienki odchodzą dwa kable, jeden w kierunku budynku przy ul. (...), a drugi prostopadle do niego w kierunku przedszkola. Przebieg tej instalacji uniemożliwia powodom realizację inwestycji w postaci budowy 12 boksów garażowych. Przedmiotowa kanalizacja teleinformatyczna należy do pozwanej spółki. Działka (...) stanowi drogę publiczną. Sporny odcinek sieci został wybudowany przed 2008r. (w 1998 r.) kiedy właścicielem działki nr (...) była Gmina O.. Fakt ten był znany powodom i wynikał wprost z treści umowy sprzedaży z dnia 06.06.2008 r. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, iż zachowanie pozwanego polegające na umieszczeniu pod powierzchnią gruntu przedmiotowej infrastruktury teleinformatycznej nie było bezprawne. Właścicielem tego gruntu w chwili ich budowy była Gmina O., zaś inwestycję realizowano na podstawie projektu pod nazwą „Budowa kabli rozdzielczych dla CA O. miasto obszar szafki A1A” i obowiązujących wówczas przepisów, w szczególności art. 37 Ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności. Zgodnie z przedmiotową regulacją właściciele nieruchomości lub inne osoby mające tytuł prawny do władania nieruchomością mieli obowiązek umożliwienia operatorom sieci telekomunikacyjnych użytku publicznego umieszczenia na nieruchomościach urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych oraz tabliczek informacyjnych o urządzeniach. Jako że powodowie nie wykazali, aby poprzednik prawny pozwanej zrealizował inwestycję nieformalnie, to Sąd I instancji przyjął, że realizacja zadania inwestycyjnego w tym zakresie odbyła się w oparciu o obowiązujące wówczas regulacje prawne. W marcu 1998 r. wybudowano infrastrukturę telekomunikacyjną i naniesiono ją na mapy geodezyjne. Okoliczność istnienia tejże infrastruktury na działce (...) w dacie jej nabycia przez powodów była im znana. Powyższe, w ocenie Sądu Rejonowego, prowadzi do wniosku, że ustanowienie służebności, która wprost stanowi zgodę właściciela na korzystanie z nieruchomości, przemawia przeciwko uznaniu słuszności żądania ewentualnego pozwu. Zdaniem Sądu I instancji, pozwani kupując nieruchomość i planując na niej inwestycje, uczynili to wyłącznie na własne ryzyko.

W ocenie Sądu Rejonowego, okoliczność zawartych w umowach porozumień odnośnie zobowiązania przesunięcia kanalizacji telekomunikacyjnej może podlegać co najwyżej regulacjom dotyczącym skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, nie znajduje natomiast zastosowania w przypadkach wskazanych w art. 222 § 2 k.c. Wkroczeniem w sferę uprawnień właściciela jest bowiem jedynie np. bezprawne fizyczne wtargnięcie na działkę i utrzymywanie takiego stanu, a nie działanie polegające na uchylaniu się od realizacji zobowiązania. Z tych też przyczyn Sąd Rejonowy oddalił wniosek dowodowy powodów w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu instalatorstwa i w konsekwencji oddalił powództwo ewentualne.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego oddalenia powództwa ewentualnego wnieśli powodowie G. W. i D. W.. Powyższemu wyrokowi zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że dla odmowy uwzględnienia żądania ewentualnego decydujące znaczenie ma fakt wybudowania instalacji telekomunikacyjnej na działce powodów w roku 1998, czyli przed nabyciem działki nr (...) i istniejące w chwili nabycia działki ograniczenia są ryzykiem powodów a brak jest podstaw do przyjęcia, że ta instalacja jest wykonana bezprawnie i nakazanie pozwanemu jej usunięcia, podczas gdy powodowie chcieli jedynie, aby Sąd zobowiązał pozwanego do wykonania § 5 ust. 2 pkt 1 umowy z dnia 30 maja 2011 r.

Wskazując na powyższe, powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i zobowiązanie pozwanego do przebudowy kanalizacji telekomunikacyjnej na działce nr (...) w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku o uchylenie wyroku w zaskarżonej części oddalającej powództwo ewentualne oraz w całości rozstrzygnięcie o kosztach procesu i przekazanie sprawy w uchylonym zakresie Sądowi Rejonowemu w Olecku do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Pozwany, w odpowiedzi na apelację, domagał się jej oddalenia oraz obciążenie powodów kosztami procesu, w tym solidarne zasądzenie od nich na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w stopniu skutkującym uchynieniem wyroku Sądu pierwszej instancji w zaskarżonej części i przekazaniem sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, albowiem Sąd Okręgowy w wyniku przeprowadzonej kontroli instancyjnej uznał, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż apelacja dotyczy tylko części rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, tj. roszczenia powodów obejmującego żądanie przebudowy instalacji. W tych warunkach Sąd II instancji, w świetle przepisu art. 378 § 1 k.p.c. rozpoznaje sprawę wyłącznie w granicach apelacji. Innymi słowy, granicami zaskarżenia zostało objęte orzeczenie Sądu Rejonowego jedynie w punktach I (w zakresie oddalonego powództwa dotyczącego zobowiązania do przebudowy kanalizacji telekomunikacyjnej) i II sentencji, a w konsekwencji w tej tylko części obejmował je wyrok kasatoryjny.

Przechodząc do przedstawienia przyczyn wydania przez Sąd Okręgowy takiego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, wskazać należy, że granice procesu cywilnego zakreśla powód poddając pod osąd określone fakty, z których wywodzi skutki prawne, oraz pozwany, zwalczając zaistnienie tych okoliczności lub przedstawiając zdarzenia niwelujące konsekwencje udowodnionych przez powoda faktów. Obowiązkiem Sądu jest natomiast przyporządkowanie zdarzeniom tym odpowiednich norm prawa materialnego. Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania podstawy żądania pozwu albo pominięcie zwalczających je zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22). Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi natomiast, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wówczas konieczne staje się wydanie orzeczenia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c., ponieważ ocena po raz pierwszy poddanych przez strony pod osąd żądań, twierdzeń oraz dowodów, a także rozszerzenie postępowania dowodowego przez sąd odwoławczy, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, ograniczyłoby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 31 października 2012 r. w sprawie o sygn. akt: I. ACa. 473/12, lex nr 1237857).

W ocenie Sądu Okręgowego taki przypadek zaszedł w rozpoznawanej sprawie, albowiem Sąd I instancji nie wyjaśnił i pozostawił właściwie poza swą oceną okoliczności faktyczne, będące podstawą żądania powodów. Zważywszy na treść roszczenia, które zostało oparte na konkretnych podstawach faktycznych, jak i na stan zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz na treść pisemnych motywów zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy doszedł do jednoznacznego przekonania, że Sąd Rejonowy w rzeczywistości nie rozstrzygnął istoty sprawy objętej zaskarżonym rozstrzygnięciem.

Sąd Rejonowy w tym zakresie uznał w świetle art. 222 § 2 k.c., że istnienie infrastruktury telekomunikacyjnej na działce (...) było znane powodom w dacie jej nabycia, co oznacza, że ustanowienie służebności przemawia przeciwko uznaniu słuszności żądania dotyczącego przebudowy istniejącej infrastruktury. Zdaniem Sądu I instancji, pozwani kupując nieruchomości i planując na niej inwestycje, uczynili to wyłącznie na własne ryzyko i nie mogą żądać usunięcia bądź przebudowy tej infrastruktury.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd ten pominął, iż roszczenie powodów dotyczyło zupełnie innej kwestii. Nie wynikało ono bowiem z przywilejów właścicielskich. Powodowie już w piśmie z dnia 16 lipca 2013 r. (k. 79) wystąpili z roszczeniem, w którym domagali się od Sądu Rejonowego, aby zobowiązał pozwanego do przebudowy kanalizacji telekomunikacyjnej, do czego zobowiązał się w umowie z dnia 30 maja 2011 r. (k. 10). W tych warunkach stwierdzić należy, że źródłem roszczenia powodów jest zobowiązanie (art. 353 k.c. i nast.). Zdaniem Sądu Okręgowego, ochrona własności (art. 222 k.c.), która stanowiła podstawę orzekania przez Sąd Rejonowy nie ma żadnego wpływu na treść zobowiązań stron wynikającej z w/w umowy. Nie ma zatem znaczenia, czy powodowie są właścicielami działki nr (...), czy budowa infrastruktury telekomunikacyjnej była bezprawna czy też nie i czy powodowie mieli świadomość jej istnienia na swojej nieruchomości w dacie zakupu działki.

W ocenie Sądu Okręgowego, uszczegółowienia obowiązku pozwanego należy doszukiwać się w treści art. 354 § 1 k.c., który stanowi, iż dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Wykonanie zobowiązania, którego pozwany się podjął, winno nastąpić zatem przez spełnienie świadczenia rozumianego jako pełne zaspokojenie interesu wierzyciela określonego w treści stosunku zobowiązaniowego, łączącego strony tego stosunku. O prawidłowym wykonaniu zobowiązania można mówić wtedy, gdy dłużnik spełni świadczenie w całości oraz gdy dłużnik spełni owe świadczenie we właściwym czasie i we właściwym miejscu - miejscu wykonania zobowiązania. Innymi słowy, by zakwalifikować zachowanie dłużnika (pozwanego) jako wykonanie zobowiązania, to dłużnik tym zachowaniem musi zaspokajać oznaczony interes wierzyciela. Niedostosowanie się przez dłużnika do wymagań z art. 354 k.c. prowadzi do niewykonania zobowiązania, które winno być rozpoznane na gruncie przepisów dotyczących niewykonania zobowiązań określonych w przepisach kodeksu cywilnego.

W tych warunkach Sąd Okręgowy uznał, że oddalenie wniosku powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu instalatorstwa na okoliczność czy możliwym jest lokalizacja planowanego budynku na nieruchomości w sposób niekolidujący z istniejącą instalacją techniczną był przedwczesny. Przeprowadzenie tego dowodu było kluczowym dla rozpoznania zapisu umownego (§ 5 ust. 1 pkt 1) mówiącego o przebudowie infrastruktury tak by nie kolidowała ona z planowaną budową budynków. Opinia dawałaby podstawę do ustalenia, czy rzeczywiście instalacja teletechniczna uniemożliwia budowę budynków na nieruchomości powodów, a jeżeli tak, to czy jest możliwa jej przebudowa. Następną czynnością Sądu Rejonowego, po ustaleniu twierdzącej odpowiedzi na powyższe zagadnienie, winno być określenie terminu wykonania zobowiązania na gruncie przepisów kodeksu cywilnego (z uwagi na brak precyzyjnego w tym zakresie zapisu umownego) oraz ustalenie, czy zobowiązanie jest możliwe do wykonania.

Brak rozpoznania istoty sprawy oraz nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego w powyższym zakresie skutkowało uchynieniem wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu w Olecku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.