



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**SAV sp. z o.o.**

ul. Blokowa 4 lok. 1  
15-788 Białystok

(dalej „Operator”)

**Wspólnota Mieszkaniowa Blokowa 4**

ul. Blokowa 4  
15-788 Białystok

(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DHRT.WWM.6171.89.2017.**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 24 maja 2017 r. w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usługi i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) do nieruchomości znajdującej się w Białymstoku przy ul. Blokowej 4 (dalej „Nieruchomość”), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer B11B/00160976/9 (dalej „Księga Wieczysta”), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku przy pomocy znajdującej się w Budynku infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej własność Operatora,

- I. na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256, z późn. zm., dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2460, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku:**

**§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 471).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, na potrzeby zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. świadczenia usług telekomunikacyjnych

osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynku (dalej „Abonenci”) przy pomocy instalacji telekomunikacyjnej Budynku, na którą składają się: kable koncentryczne, kable światłowodowe, w tym łatwego dostępu, wraz z osprzętem instalacyjnym, elementami kanalizacji telekomunikacyjnej budynku i urządzeniami telekomunikacyjnymi (z wyłączeniem elementów znajdujących się pomiędzy szachtami - pionowa kanalizacja telekomunikacyjna - a lokalami w Budynku) oraz przyłącza telekomunikacyjnego (dalej „Infrastruktura”) stanowiących własność Operatora.

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkiem, w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1.

## **§ 2. Prawa i obowiązki Operatora**

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynku Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Infrastruktury, w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w tym do wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
  - 2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.
2. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
3. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości.
4. Niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1 nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z celem tych prac.
5. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku oraz niepowodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
6. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.

8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1.
9. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją uprawnień, o których mowa w ust. 1 pkt 1.
10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
12. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
13. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 4-12,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora.
14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora, chyba że odrębna umowa dotycząca rozliczeń konkretnych kosztów stanowi inaczej.
15. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

### **§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego**

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o wszelkich pracach oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę. O zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Infrastrukturę Udostępniający ma obowiązek poinformowania Operatora co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.

5. Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

#### **§ 4. Szczegółowe warunki współpracy w celu zapewnienia funkcjonalności Infrastruktury**

1. Operator w terminie 7 dni od dnia otrzymania decyzji przekaże Udostępniającemu projekt instalacji telekomunikacyjnej Budynku oraz przyłącza telekomunikacyjnego, które przedstawiają rzeczywisty stan Infrastruktury Operatora posadowionej na Nieruchomości i w Budynku (dalej „Schemat Infrastruktury”).
2. W przypadku nieposiadania przez Operatora Schematów Infrastruktury, Udostępniający jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia się z wnioskiem przez Operatora umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, celem przygotowania Schematów Infrastruktury.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 powyżej, przekazanie Udostępniającym Schematu Infrastruktury nastąpi w terminie 21 dni od dnia zakończenia weryfikacji stanu Infrastruktury przez Operatora.
7. Operator może wykonać prace polegające na wymianie okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
8. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 7, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
9. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 7, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
10. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 9, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 8.

#### **§ 5. Katalog usług**

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Infrastruktury wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **§ 6. Poufność**

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 15, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień.

Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

### **§ 7. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości oraz do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

### **§ 8. Postanowienia końcowe**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

**Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

- II. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym Budynku, na potrzeby zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom, przy pomocy elementów instalacji telekomunikacyjnej znajdujących się między szachtami (kanalizacja pionowa) a lokalami w Budynku.**

### **UZASADNIENIE**

## 1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na: (...)

- 5) umożliwieniu utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 6) umożliwieniu wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1–5 i ust. 3

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje zaś, że: „Do dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stosuje się odpowiednio przepisy art. 19 ust. 2 i 2a i art. 20, art. 21 ust. 2-3, art. 22 ust. 1, 5 i 8-10, art. 23 i art. 24a, z tym że: (...) Prezes UKE wydaje decyzję o dostępie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, także wówczas, jeżeli dla istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku lub istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego warunki dostępu nie są określone w umowie, o której mowa w ust. 4, lub umowa taka wygasła, chyba, że przedsiębiorca telekomunikacyjny wykonał instalację telekomunikacyjną budynku lub doprowadził przyłącze telekomunikacyjne, nie mając tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz wbrew woli lub bez wiedzy właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości”.

Z przytoczonych przepisów wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”), przy czym powyższy obowiązek dotyczy także sytuacji, gdy operator posiada już własną infrastrukturę na nieruchomości oraz w budynku, jednak warunki Dostępu operatora do nieruchomości, w tym do budynków, w celu świadczenia przy wykorzystaniu tej infrastruktury usług telekomunikacyjnych, nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła. Przesłanką negatywną jest jednak wykonanie przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego instalacji telekomunikacyjnej budynku lub doprowadzenie przyłącza telekomunikacyjnego, bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz wbrew woli lub bez wiedzy właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu, jak również uregulowania warunków Dostępu operatora do nieruchomości oraz budynku w przypadku, gdy na tej nieruchomości istnieje infrastruktura telekomunikacyjna operatora a warunki Dostępu nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła.

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

- 1) odmowy udzielenia Dostępu,

- 2) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej zawarcie (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 1389).
- 2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
- 3) Nieruchomość wraz z położonym na niej Budynkiem w zakresie części wspólnych stanowi własność Udostępniającego (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z Księgi Wieczystej).
- 4) Operator jest właścicielem znajdującej się na Nieruchomości, w tym w Budynku, Infrastruktury (dowód: umowa z dnia 19 marca 2010 r. nr 1/2010, zawarta pomiędzy Operatorem a Rogowski Development sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (dalej „Umowa” i „Deweloper”), kserokopie faktur za wykonanie infrastruktury, zestawienie ilości materiałów potrzebnych do jej wykonania stanowiące załączniki do Wniosku).
- 5) Negocjacje w sprawie zawarcia umowy o Dostępie trwały co najmniej od dnia doręczenia Udostępniającemu korespondencji mailowej Operatora z dnia 25 czerwca 2013 r., w której Operator załączył projekt umowy dotyczący ustalenia warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku (dowód: Wniosek, korespondencja z dnia 25 czerwca 2013 r.).
- 6) Pomimo występowania przez Operatora z inicjatywą zawarcia umowy obejmującej swym zakresem dostęp do Nieruchomości i Budynku, nie doszło pomiędzy Stronami do zawarcia umowy w tym zakresie.
- 7) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, pismem z dnia 25 maja 2017 r. (data wpływu do UKE dnia 29 maja 2017 r.) Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (dowód: Wniosek).
- 8) We Wniosku Operator żąda określenia warunków dostępu do Nieruchomości w celu korzystania z istniejącej już i będącej jego własnością Infrastruktury.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Podstawą żądania Operatora jest art. 30 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.
2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynku.
3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie skutecznie zainicjowało

postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1815, dalej „Ustawa zmieniająca”) do postępowań w sprawie wydania decyzji o dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Ustawy zmieniającej stosuje się przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym Ustawą zmieniającą, z wyjątkiem art. 21 ust. 2a i art. 30 ust. 5 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym Ustawą zmieniającą. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Ustawy zmieniającej, który przypada na dzień 25 października 2019 r. Oznacza to, że Prezes UKE żądanie Operatora zakwalifikował zgodnie z katalogiem form Dostępu określonych w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez Ustawę zmieniającą, a warunki Dostępu określił, mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez Ustawę zmieniającą.

## **2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia pkt I sentencji decyzji**

### **2.1 Podstawy zapewnienia Dostępu**

Zapewnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu Dostępu do Nieruchomości w celu korzystania z istniejących i należących do niego przyłącza telekomunikacyjnego i instalacji telekomunikacyjnej Budynku w sytuacji, gdy brak jest umowy regulującej taki Dostęp, stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.

We Wniosku Operator wyjaśnił, iż infrastruktura telekomunikacyjna została wybudowana przez Operatora w 2011 r. na podstawie Umowy z Deweloperem. Zgodnie z Umową jedynym właścicielem wybudowanej infrastruktury telekomunikacyjnej jest Operator. Ponadto Operator przedstawił Prezesowi UKE kserokopie faktur za wykonanie infrastruktury, jak również zestawienie ilości materiałów potrzebnych do jej wykonania.

Pismem z dnia 11 maja 2018 r., w ramach pierwszego postępowania konsultacyjnego przeprowadzonego przez Prezesa UKE na podstawie art. 15 Pt w związku z art. 23 i art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Udostępniający przedstawił stanowisko, w którym wskazał, iż w toku negocjacji z Operatorem końcowo sporna była wyłącznie kwestia własności przepustów prowadzących z szacht zlokalizowanych w klatkach do poszczególnych mieszkań w wylanych na etapie budowy posadzkach. Do poszczególnych mieszkań przepustami tymi doprowadzona jest instalacja telefoniczna, telewizyjna, światłowodowa oraz domofonowa. Wszystkie ww. instalacje objęte były projektem wykonawczym i tym samym stanowią wymagane przepisami przystosowanie instalacji budynku do warunków zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.). Udostępniający wskazał na brak przesłanek do uznania własności przepustów na rzecz Operatora. Zdaniem Udostępniającego właściciel budynku ma umożliwiać operatorom telekomunikacyjnym nieodpłatny dostęp do nieruchomości, uznanie natomiast, że powstałe na etapie budowy budynku szachty czy przepusty do mieszkań nie stanowią przedmiotu współwłasności łącznej właścicieli lokali prowadzi w istocie do uniemożliwienia wykonania tego obowiązku.



W skład wybudowanej przez Infrastruktury Operatora, co do której własności elementów strony są zgodne, wchodzi infrastruktura techniczna oraz infrastruktura telekomunikacyjna, w tym instalacja telekomunikacyjna Budynku, na którą składają się: kable koncentryczne typu QR-540, TX-15, RG-11, RG-6 wraz z elementami wsporczymi i ochronnymi, tj. szafkami kablowymi, korytkami kablowymi, rurami gładkimi typu RL, rurami karbowanymi typu Peszel; kable światłowodowe typu ADQ(ZN)BY oraz ADQ(ZN)B2Y, kable światłowodowe łatwego dostępu typu KLD-Txx, mikrorurki mikrokanalizacji kablowej systemu Verticasa wraz z elementami wsporczymi i ochronnymi tj. szafkami światłowodowymi, korytkami kablowymi, rurami gładkimi typu RL, rurami karbowanymi typu Peszel oraz odgałęźnikami mikrokanalizacji typu KLD-ONxx; urządzenia telekomunikacyjne, tj. wzmacniacze szerokopasmowe RF, rozgałęźniki RF, odgałęźniki RF, multitapy, złącza koncentryczne kompresyjne, złącza koncentryczne typu SPLICE, separatory RF, terminale sieciowe z bramą VOIP, rozgałęźniki światłowodowe, złącza światłowodowe, adaptery światłowodowe, elementy zapewniające komutację sygnałów światłowodowych oraz patchcordy światłowodowe. W skład Infrastruktury będącej własnością Operatora wchodzi również wybudowane przez niego 2 studnie telekomunikacyjne oraz rury kanalizacji teletechnicznej PCV i HDPE - 2x110 mm wraz z kablami światłowodowymi i koncentrycznymi RF doprowadzone do Budynku. Strony pozostają w sporze co do własności części elementów infrastruktury telekomunikacyjnej w Budynku, tj. przepustów prowadzących od elementów infrastruktury zlokalizowanych w klatkach schodowych znajdujących się pomiędzy szachtami (tj. rura osłonowa karbowana typu peszel oraz mikrokanalizacja) a poszczególnymi lokalami mieszkalnymi w Budynku (dowód: pismo Operatora z dnia 10 grudnia 2019 r. wraz z załącznikiem, pismo Udostępniającego z dnia 11 maja 2018 r.).

W dniu 28 czerwca 2018 r. Prezes UKE, mając na uwadze obligatoryjny charakter art. 97 § 1 pkt 4 kpa, zawiesił prowadzone postępowanie administracyjne z Wniosku i zobowiązał Operatora do samodzielnego wystąpienia do sądu powszechnego z powództwem o ustalenie własności elementów infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości i w Budynku, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, a także poinformowania Prezesa UKE o wystąpieniu z takim powództwem oraz o wyniku postępowania po jego zakończeniu.

Operator, pismem z dnia 23 maja 2019 r., poinformował Prezesa UKE o wystąpieniu w dniu 30 listopada 2018 r. z powództwem przeciwko Udostępniającemu o ustalenie prawa własności elementów infrastruktury telekomunikacyjnej. Następnie pismem z dnia 10 grudnia 2019 r. Operator poinformował Prezesa UKE o uzyskaniu w przedmiotowej sprawie w dniu 4 października 2019 r. wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku - sygn. akt XI C 3224/18 (dalej „Wyrok”), zgodnie z którym powództwo z dnia 30 listopada 2018 r. zostało oddalone.

Powodem oddalenia powództwa był brak legitymacji procesowej biernej pozwanej – Udostępniającego. Udostępniający wykazał, że stroną w procesie, ze względu na zakres sporu, powinni być także właściciele wyodrębnionych lokali w Budynku. Drugim powodem oddalenia powództwa przez sąd był brak dostatecznych dowodów uznania roszczenia powoda – Operatora. Ze względu na rozpatrywane zagadnienie techniczne sąd uznał, że zagadnienie to wymaga wiadomości specjalnych, natomiast przedstawione dokumenty i zeznania świadków nie wyjaśniły istniejących w sprawie wątpliwości.

Prezes UKE postanowił w dniu 28 stycznia 2020 r. podjąć zawieszony postępowanie i wydać decyzję w sprawie. Prezes UKE wskazuje jednocześnie, że nie może samodzielnie wydać

rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie (w myśl art. 100 § 3 kpa) z uwagi na niespełnienie przesłanek wskazanych tym przepisie (Operator wystąpił do właściwego sądu o rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego).

Żądanie Operatora dotyczy realizacji Dostępu w formach przewidzianych w art. 30 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (korzystanie z Infrastruktury w warunkach braku umowy). Prezes UKE, określając warunki Dostępu, wziął pod uwagę potwierdzenie przez sąd w uzasadnieniu Wyroku przeniesienia przez Dewelopera na Operatora własności infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości, w tym w Budynku – z wyłączeniem elementów instalacji telekomunikacyjnej Budynku, co do których wystąpił spór zostały przeniesione na własność Operatora. Mając to na względzie, Prezes UKE ustalił warunki korzystania z Nieruchomości i z Budynku w zakresie tych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, co do własności których nie ma wątpliwości, gdyż Udostępniający oraz Operator są zgodni. Tylko w zakresie eksploatacji Infrastruktury zasadne jest określenie zasad korzystania przez Operatora z Nieruchomości zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Należy przy tym podkreślić, że przedmiotem niniejszej decyzji jest określenie zasad korzystania przez Operatora z Nieruchomości, a nie rozstrzygnięcie jakiegokolwiek sporu stron w zakresie własności elementów infrastruktury telekomunikacyjnej Budynku. Własność elementów infrastruktury telekomunikacyjnej jest jedynie okolicznością, którą Prezes UKE musi wziąć pod uwagę przy rozstrzygnięciu głównego zagadnienia w sprawie.

## **2.2 Ustalenie warunków współpracy Stron**

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, z późn. zm., dalej „kc”). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków Dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 28, teza 7). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji publikowane są na stronie: [bip.uke.gov.pl/decyzje/konsultacje-i-wyniki-konsultacji](http://bip.uke.gov.pl/decyzje/konsultacje-i-wyniki-konsultacji)).

Prezes UKE określił przedmiot (zakres) Dostępu i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego w postaci kaucji. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomości i w Budynku.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 209 pkt 22b Pt.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
3. Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynku. Kaucja została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
5. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w pkt I podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, do których uprawnia go decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479<sup>63</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm., dalej „kpc”), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 22 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

### **3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II sentencji decyzji**

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Budynku w celu korzystania z infrastruktury telekomunikacyjnej, własność której stanowiła przedmiot sporu między stronami, będącego przedmiotem wyroku sądu powszechnego.

Spór dotyczy własności części elementów infrastruktury telekomunikacyjnej (powstałej na etapie budowy Budynku), tj. przepustów prowadzących od elementów infrastruktury zlokalizowanych w klatkach schodowych (będących składową Budynku) do poszczególnych lokali mieszkalnych w Budynku, które to elementy - zdaniem Udostępniającego - są własnością w częściach ułamkowych właścicieli wyodrębnionych lokali. Ponieważ Operator, pomimo wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego, nie udowodnił swojego prawa do tych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, Prezes UKE nie może uwzględnić w tym zakresie wniosku o zapewnienie Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, w warunkach, o których mowa w art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Wydanie pozytywnego rozstrzygnięcia na podstawie tych przepisów jest uzależnione od wykazania przysługującego przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu prawa własności instalacji telekomunikacyjnej budynku. W przypadku elementów instalacji telekomunikacyjnej Budynku na odcinkach pomiędzy szachtami (kanalizacja pionowa) a lokalami w Budynku, prawo Operatora nie zostało udowodnione, w związku z czym Prezes UKE rozstrzygnął jak w pkt II sentencji.

### **4. Postępowanie konsultacyjne**

Zgodnie z art. 15 Pt w związku z art. 23 i art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE przed podjęciem rozstrzygnięcia w sprawie Dostępu przeprowadza postępowanie konsultacyjne, umożliwiając zainteresowanym podmiotom wyrażenie na piśmie w określonym terminie stanowiska do projektu rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 16 ust. 1 zdanie drugie Pt, Prezes UKE informuje o wszczęciu postępowania konsultacyjnego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „Prezes UOKiK”).

W dniach 16 kwietnia 2018 r. – 16 maja 2018 r. Prezes UKE przeprowadził konsultacje projektu decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek. W ramach postępowania konsultacyjnego do Prezesa UKE wpłynęło stanowisko Prezesa UOKiK z dnia 16 maja 2018 r. Prezes UOKiK nie wniósł uwag do projektu decyzji.

Z uwagi na konieczność zmiany rozstrzygnięcia z uwagi na zdarzenia, które nastąpiły po zakończeniu postępowania konsultacyjnego, konieczne stało się skierowanie do konsultacji zmienionego projektu decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając całokształt materiału dowodowego, Prezes UKE orzekł jak w sentencji.

### **POUCZENIE**

Od przedmiotowej decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).