

Kielce, 14 stycznia 2021 r.

MIDPOINT 71 – CORNWALL INVESTMENTS

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a.

Al. Solidarności 36

25-323 Kielce

Prezes Urzędu Komunikacji Elektroniczej

ul. Giełdowa 7/9

01-211 Warszawa

Dotyczy: zawiadomienie o rozpoczętym postępowaniu konsultacyjnym projektu decyzji w sprawie DR.WWM.6171.137.2020.7

Działając w imieniu MIDPOINT 71 – CORNWALL INVESTMENTS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna, zwanej dalej „Inwestorem”, **wyrażamy stanowisko do projektu rozstrzygnięcia** o treści wskazanej poniżej.

Zgodnie z przepisami prawa inwestor budynku biurowego zobligowany jest z mocy prawa do zapewnienia telekomunikacji na budowanych przez siebie obiektach. W związku z powyższym – działając na podstawie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. („Megaustawa”) – Inwestor powołał zarządcę nieruchomości do spraw zapewnienia telekomunikacji i oddał mu w zarząd część majątku niezbędną do sprawowania tego zarządu. Podstawowym zadaniem tak ustanowionego zarządcy jest zapewnienie telekomunikacji (w tym podmiotom zewnętrznym będącymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi) na każdym oddanym mu w zarząd obiekcie zgodnie z art. 30 ust. 1 Megaustawy i wydanym mu oświadczeniu o umocowaniu do zawierania umów o dostęp. Inwestor – jako podmiot zajmujący się profesjonalnie inwestycjami biurowymi – zdecydował o oddaniu niejako w „outsourcing” zadań związanych z obsługą telekomunikacji w budynku wyspecjalizowanemu podmiotowi zewnętrznemu, co następnie zostało wskazane operatorowi Netia S.A. wraz z informacją o prawidłowym umocowaniu tegoż do negocjacji na podstawie podpisanej umowy i stosownego oświadczenia o umocowaniu do zawierania umów o dostęp we własnym imieniu. W momencie wskazania operatorowi Netia zarządcy nieruchomości Inwestor winien przestać być stroną w takich negocjacjach. W niniejszej sprawie stronami winny być operator Netia S.A z siedzibą w Warszawie oraz wskazany przez Inwestora zarządca do spraw zapewnienia telekomunikacji na obiekcie: AKRON Lucyna i Adam Kinal sp. j. z siedzibą we Wrocławiu („Zarządca”).

Art. 30 ust. 1e pkt. 5 Megaustawy przewiduje procedurę wskazania zainteresowanemu operatorowi podmiotu uprawnionego do zawarcia umowy w sprawie dostępu do obiektu. Inwestor przekazał takie

informacje operatorowi Netia. Na skutek otrzymania takiej informacji dnia 27.07.2020 r. Netia wystąpiła z wnioskiem do Zarządcy o ustalenie warunków dostępu do nieruchomości i podjęła z nim negocjacje.

Poniżej przedstawiamy fakty w porządku chronologicznym zgodnym z przekazywanymi wcześniej dokumentami i korespondencją z operatorem Netia:

- 1) Wniosek Netia do Inwestora z dnia 01.06.2020 r. o ustalenie warunków dostępu z błędami formalnymi we wniosku. Podmiot do którego został wysłany wniosek nie był właścicielem nieruchomości wskazanej we wniosku.
- 2) 15.06.2020 r. – Odpowiedź Inwestora na wniosek Netia z dnia 01.06.2020 r. ze wskazaniem podmiotu upoważnionego do zawarcia umowy o dostęp oraz ze sprostowaniem, który podmiot jest właścicielem nieruchomości.
- 3) 02.07.2020 r. – Ponowny wniosek Netia do Inwestora o ustalenie warunków dostępu datowany na 30.06.2020 r.
- 4) 03.07.2020 r. – Odpowiedź Inwestora na wniosek Netii S.A. z dnia 30.06.2020 r. z ponowną informacją o wskazaniu Zarządcy, jako podmiotu uprawnionego do podpisania umowy o dostęp.
- 5) 27.07.2020 r. Netia wystąpiła z wnioskiem do Zarządcy o ustalenie warunków dostępu do nieruchomości.
- 6) 04.08.2020 r. – Netia składa wniosek do UKE o wydanie decyzji ustalającej dostęp do nieruchomości, **w tym samym czasie prowadzi negocjacje z Zarządcą wskazanym przez Inwestora (stosowna dokumentacja e-mailowa w tej sprawie znajduje się w aktach sprawy w UKE).**
- 7) 07.08.2020 r. – Netia zrywa negocjacje z Zarządcą poprzez brak udzielenia odpowiedzi w toku prowadzonych negocjacji.
- 8) 14.08.2020 r. – data zawiadomienia o wszczęciu przez Prezesa UKE postępowania wraz z wezwaniem w reakcji na wniosek Netia.
- 9) 28.08.2020 r. – odpowiedź Inwestora na zawiadomienie o wszczęciu postępowania.
- 10) 23.12.2021 r. – wpłynięcie do Inwestora projektu decyzji do konsultacji.

Podkreślić należy, że w kompetencji Inwestora leży wskazywanie zainteresowanemu operatorowi podmiotu upoważnionego do zawierania umów zgodnie z ogólną zasadą granic prawa własności wyrażoną w art. 140 Kodeksu cywilnego, jak i przepisach Megaustawy. Jak wskazują dowody zgromadzone w aktach sprawy Zarządca wyraźnie wskazuje Netii, że umowa o dostęp będąca przedmiotem negocjacji pomiędzy Zarządcą i Netią nie ogranicza możliwości wybudowania własnej instalacji telekomunikacyjnej przez Netię. Netia nie odniosła się do argumentów przedstawionych w toku prowadzonych negocjacji z Zarządcą, co należy rozumieć jako zerwanie przez nią negocjacji z Zarządcą. Należy zatem stwierdzić, że wskazany przez Inwestora Zarządca podjął negocjacje z Netią i w toku prowadzonych negocjacji nie odmówiono zainteresowanemu operatorowi dostępu do instalacji, przedstawione warunki nie były dyskryminujące lub uniemożliwiające operatorowi oferowanie usług

końcowym użytkownikom, a zainteresowany operator nie wykazał, że świadczone przez niego usługi są w innej technologii niż te oferowane w budynku.

Netia prowadząc negocjacje ze wskazanym przez Inwestora Zarządcą wystąpiła jednocześnie do UKE wnioskiem z dnia 4.08.2020 r. o wydanie decyzji ustalającej dostęp do nieruchomości, w tym do wznoszonych budynków, gdzie stroną jest Inwestor. Podkreślić należy, że Netia występując z wnioskiem do UKE nadal prowadziła negocjacje ze wskazanym Zarządcą. Powyższe działania zainteresowanego operatora wskazują na prowadzenie przez niego negocjacji w złej wierze.

Treść decyzji przedstawionej do konsultacji ogranicza w znacznym stopniu Inwestorowi uprawnienia do wykonywania prawa do rozporządzania rzeczą i jest przekroczeniem granic wyjątków od prawa własności określonych w art. 140 k.c. Prezes UKE ma możliwości ograniczenia prawa własności, jednak w świetle faktów, które przedstawiamy przesłanki do zastosowania tych ograniczeń nie istnieją ponieważ:

- 1) Nie było odmowy udzielenia dostępu ze strony zarówno Inwestora, jak i Zarządcy.
- 2) Netia ma zawartą umowę ramową o dostęp z prawidłowo i w ustawowym terminie wskazanym przez właściciela Zarządcą.
- 3) Netia przystąpiła do negocjacji z prawidłowo i w ustawowym terminie wskazanym Zarządcą. Wykazując złą wolę, świadomie doprowadziła Netia do przekroczenia ustawowego terminu 30 dni na zakończenie negocjacji poprzez ich zerwanie w dniu 07.08.2020 r. Stworzyła ona w ten sposób pretekst do bezpodstawnej interwencji Prezesa UKE.

Należy podkreślić, że w uzasadnieniu projektu decyzji w pkt. 1 ppkt. 6 poz. 2 błędnie wskazuje się założenie, że Inwestor nie zawarł umowy o dostępie. Jak zostało wskazane powyżej Inwestor nie podjął negocjacji z zainteresowanym operatorem, a jedynie zgodnie z art. 30 ust. 1e pkt. 5 Megaustawy wskazał podmiot upoważniony do negocjacji. Dnia 27.07.2020 r. zainteresowany operator rozpoczął negocjacje ze wskazanym Zarządcą. Założenie Prezesa UKE, że samo złożenie wniosku przez zainteresowanego operatora obliuguje właściciela nieruchomości do podpisywania z nim umowy przeczy podstawowym prawom wolności gospodarczej. Nie można zmusić podmiotu gospodarczego do zawierania niekorzystnych dla niego umów wbrew jego woli, zwłaszcza że w opinii Inwestora nie zaszyły przesłanki do wydania decyzji zastępującej taką umowę przewidziane w Megaustawie.

Należy wskazać, że zainteresowany operator - Netia S.A ma podpisaną ramową umowę dostępu do wszystkich obiektów będących w zarządzie firmy Akron. Jest to umowa z dn. 04.06.2020 r. Dołączenie dodatkowego obiektu wymaga jedynie jej aneksowania (na co Netia wyrażała zgodę w przypadku innych obiektów). Ww. umowa ramowa jest zgodna z postanowieniami ustawy Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. nr 171, poz. 1800, z późn. zm.) oraz w innych ustawach ze szczególnym naciskiem na zgodność z Megaustawą. Umowa obejmuje wszystkie obiekty przekazane w zarząd Zarządcy, zarówno te istniejące, jak i przewiduje objęcie nią obiektów, które mogą powstać w przyszłości. Strony umowy uzgodniły, że kolejne obiekty będą dodawane do umowy kolejnymi aneksami. Z faktu podpisania ww. umowy jak i z faktu prowadzenia negocjacji ze wskazanym przez nas Zarządcą wynika bezpośrednio, że zainteresowany operator akceptował umocowanie Zarządcy, który był przez nas wskazany jako podmiot, z którym należy podpisywać umowy o dostęp do obiektów będących własnością Inwestora. Tym bardziej niezrozumiała jest dla nas interwencja Prezesa UKE przy dostępie do nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich.

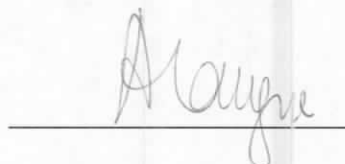
W świetle przedstawionych przez nas faktów wnosimy o umorzenie postępowania, jako wszczętego bez spełnienia przesłanek ustawowych i wzywamy operatora Netia S.A do podjęcia negocjacji z prawidłowo i w ustawowym terminie wskazanym przez nas Zarządca.

Z poważaniem,



Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu komplementariusza



Artur Langner

Wiceprezes Zarządu komplementariusza