



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**T-Mobile Polska S.A.**

ul. Marynarska 12  
02-674 Warszawa

(dalej „Operator”)

**Netia S.A.**

ul. Poleczki 13  
02-822 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.161.2021.**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 5 lipca 2021 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej dnia 5 lipca 2021 r. (dalej „Wniosek”), w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Krakowie przy Al. Pokoju, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KR1P/00572136/7 (dalej odpowiednio „Nieruchomość” i „KW”), w tym do posadowionych na Nieruchomości budynków przy Al. Pokoju 18, 18a i 18b (dalej „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

- I. na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 4, 5, 6 oraz ust. 5 i ust. 5e ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 884, dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735, 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 2022 r. poz. 1648, dalej „Pt”), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:**

**§ 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykorzystania przez Operatora instalacji telekomunikacyjnych Budynków (dalej „Instalacje”) oraz korzystania z punktów styku w Budynkach, wobec których Udostępniającemu przysługuje skuteczne względem użytkownika wieczystego

Nieruchomości oraz właściciela Budynków prawo korzystania z Nieruchomości i Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych podmiotom, z którymi Operator zawarł umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej „Abonenci”). Prawo korzystania z Instalacji nie obejmuje dostępu do części Instalacji, co do której Operatorowi odmówiono dostępu w pkt II sentencji niniejszej decyzji.

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkami na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2.

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

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) korzystania z punktów styku w Budynkach,
  - 2) eksploatacji Instalacji, a także usuwania, w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 1, awarii Instalacji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-2.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją celu tych prac.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w tym w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.

9. 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.
10. 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. 3-9,
  - 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 oraz kosztów, jakie Udostępniający będzie musiał ponieść w celu zapewnienia sprawności i funkcjonalności elementów Instalacji wykorzystywanej przez Operatora, w tym kosztów usuwania awarii Instalacji.
11. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 10, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
12. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
13. W przypadku zaprzestania korzystania przez Operatora z Instalacji, Operator jest zobowiązany zwrócić je Udostępniającemu niezwłocznie w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego użytkowania.
14. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedury wstępu i poruszania się na terenie Nieruchomości i Budynków, jeżeli została ona określona w regulaminie wewnętrznym Budynków (dalej „Regulamin”). Na żądanie Operatora, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, Udostępniający umożliwi Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu. W przypadku zmiany treści Regulaminu Udostępniający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tych zmianach Operatora, w przeciwnym razie zmiany te należy uznać za niewiążące dla Operatora. Operator nie jest związany postanowieniami Regulaminu, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniały wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

### **§ 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:
  - 1) przypadkach naruszenia integralności Instalacji przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Instalacje - nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach,
  - 2) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Instalacje – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.

3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody związane z uszkodzeniem Instalacji, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.

#### **§ 4. Wykorzystanie Instalacji**

Operator przystąpi do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia korzystania z Instalacji na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem jej wykorzystania.

#### **§ 5. Usuwanie awarii**

1. Strony są obowiązane do współdziałania przy usuwaniu awarii Instalacji rozumianej jako stan techniczny tych Instalacji uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, w szczególności zaś Udostępniający powinien umożliwić Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu usunięcia awarii, o ile Udostępniający sam nie usunie awarii w terminie 24 godzin od jej wystąpienia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Instalacji 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.

#### **§ 6. Katalog usług**

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

#### **§ 7. 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. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 12, 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.

#### **§ 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 podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

- II. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, ust. 5 oraz ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa oraz w związku z art. 206 ust. 1 Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynków, udostępnionej Operatorowi przez Udostępniającego w budynkach przy Al. Pokoju 18a i Al. Pokoju 18b w ramach zamówienia nr RE BTS 58918 z dnia 12 marca 2021 r.**

## **UZASADNIENIE**

### **1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1, 4, 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:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe, (...)
- 4) umożliwieniu korzystania z punktu styku,
- 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”.

Z przytoczonego przepisu 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”).

Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

Warunki Dostępu powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju, przepisy art. 30 ust. 1-1f oraz 2-5d ustawy o wspieraniu rozwoju stosuje się odpowiednio do każdego, komu przysługuje skuteczne względem właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości lub właściciela kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego prawo korzystania z:

- 1) punktu styku;
- 2) kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego.

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 Dostęp (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 (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 4).
- 2) Udostępniający jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 6).
- 3) Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Fabryczna Office Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Krakowie (dalej „Właściciel”). Na Nieruchomości zlokalizowane są Budynki stanowiące odrębny od Nieruchomości przedmiot własności (dowód: treść KW).
- 4) Udostępniający jest podmiotem, któremu względem Właściciela przysługuje skuteczne prawo korzystania z punktów styku i instalacji telekomunikacyjnych Budynków. Udostępniający na podstawie zawartych z Właścicielem umów cywilnoprawnych dysponuje całością infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się na Nieruchomości oraz w Budynkach. Infrastruktura telekomunikacyjna znajdująca się na Nieruchomości i w Budynkach stanowi jednocześnie wyłączną własność Właściciela (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 17 lutego 2022 r.).
- 5) Pismem z dnia 25 stycznia 2021 r., doręczonym Udostępniającemu w dniu 29 stycznia 2021 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostęp do Nieruchomości i Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach. Do pisma Operator załączył projekt umowy o Dostępie. Jak wynika z projektu umowy, Dostęp miał być realizowany przez:

- możliwość wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
  - możliwość doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
  - umożliwienie korzystania z punktu styku,
  - umożliwienie utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego oraz instalacji telekomunikacyjnej,
  - umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu.
- 6) Na wniosek Operatora z dnia 25 stycznia 2021 r. Udostępniający nie odpowiedział. W załączeniu do Wniosku Operator załączył korespondencję e-mail pomiędzy Operatorem a Udostępniającym, w której strony negocjowały możliwość wykorzystania infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości zgodnie z art. 139 Pt, na zasadzie odpłatności (dowód: Wniosek).
- 7) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, pismem z dnia 5 lipca 2021 r. (data wpływu do UKE: 5 lipca 2021 r.), Operator wystąpił do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków (dowód: Wniosek).

We Wniosku skierowanym do Prezesa UKE, w tym w załączonym do Wniosku projekcie umowy, Operator wskazał, że żądany przez niego Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, ma polegać na:

- zapewnieniu możliwości wykorzystania istniejącej instalacji wewnątrzbudynkowej Udostępniającego, od punktu styku do zakończeń w lokalach,
- zapewnieniu możliwości wykorzystania punktów styku w Budynkach posadowionych na Nieruchomości.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

- 1) podstawą żądania Operatora są:
  - art. 30 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykorzystywania istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe),
  - art. 30 ust. 1 pkt 4 w związku z ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktów styku w Budynkach),
  - art. 30 ust. 1 pkt 6 w związku z ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość i do Budynków).
- 2) Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynków na podstawie art. 30 ust. 1 w związku z ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju.
- 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 (jako podmiot, któremu przysługuje skuteczne względem Właściciela prawo korzystania z punktów styku i instalacji telekomunikacyjnych Budynków na podstawie art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

### **2.1. Umożliwienie korzystania z punktów styku w Budynkach**

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktów styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Ponieważ Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu korzystania z punktu styku, obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju.

Ustalając, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi korzystania z punktów styku w Budynkach, Prezes UKE wziął pod uwagę, że:

- 1) zgodnie z informacją uzyskaną od Udostępniającego Właściciel wykonał w Budynkach infrastrukturę telekomunikacyjną i jest jej wyłącznym właścicielem (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 17 lutego 2022 r.),
- 2) ze względu na zawarte przez Udostępniającego i Właściciela umowy cywilnoprawne, Udostępniający uzyskał skuteczne względem Właściciela prawo korzystania z punktów styku w Budynkach; Udostępniający jest zatem podmiotem zobowiązanym do zapewnienia Dostępu do punktów styku w Budynkach na zasadach wynikających z art. 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju.

Podkreślić należy, że zapewnienie Dostępu do punktu styku będącego w posiadaniu Udostępniającego nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

### **2.2. Zapewnienie możliwości wykorzystywania Instalacji w Budynkach**

Operator zawarł we Wniosku żądanie wykorzystania istniejących w Budynkach instalacji telekomunikacyjnych będących w dyspozycji Udostępniającego. Umożliwienie Operatorowi wykorzystywania Instalacji stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju.

Przez instalację telekomunikacyjną budynku rozumie się elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego (art. 2 pkt 8a Pt).

Z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że zapewnienie możliwości wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej jest obowiązkowe, jeżeli powielenie takiej instalacji byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe.



Przy ustaleniu, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykorzystywania Instalacji w Budynkach, Prezes UKE ustalił, że:

- 1) celem Operatora jest świadczenie na rzecz abonentów usług telekomunikacyjnych w Budynkach (dowód: Wniosek),
- 2) zgodnie z informacją uzyskaną od Udostępniającego Właściciel wykonał w Budynkach infrastrukturę telekomunikacyjną i jest jej wyłącznym właścicielem (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 17 lutego 2022 r.),
- 3) ze względu na zawarte przez Udostępniającego i Właściciela umowy cywilnoprawne, Udostępniający uzyskał skuteczne względem Właściciela prawo korzystania z punktów styku i instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach; Udostępniający jest zatem podmiotem zobowiązanym do zapewnienia Dostępu na podstawie art. 30 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju.

Instalacje będące w posiadaniu Udostępniającego składają się z elementów pozwalających Operatorowi na świadczenie usług w Budynkach w zamierzonej technologii. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Instalacji Operator jest więc w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowej instalacji telekomunikacyjnej Budynkach (zapewnienie telekomunikacji w Budynkach), przy czym nie musi ponosić kosztów, jakie by poniósł, gdyby samodzielnie wykonał takie instalacje. Ponadto, zapewnienie Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystania istniejących w Budynkach instalacji telekomunikacyjnych na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju jest nieodpłatne (art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju), co w znaczący sposób redukuje koszty zapewnienia ciągłości świadczenia usług na rzecz Abonentów. Powielenie instalacji w okolicznościach sprawy byłoby zatem ekonomicznie nieopłacalne, co przemawia za istnieniem obowiązku Udostępniającego zapewnienia możliwości wykorzystania istniejących w Budynkach instalacji telekomunikacyjnych.

Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 2 sentencji decyzji Operator jest uprawniony do wykorzystywania Instalacji tylko w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych swoim Abonentom.

Prezes UKE uznał, że w świetle art. 30 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystywania Instalacji w Budynkach.

### **2.3. 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 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.)). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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 tj. zwłaszcza uprawnienia do wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnych Budynków, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego, znoszącego to wykorzystywanie.

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/konsultacje-i-wyniki-konsultacji](http://bip.uke.gov.pl/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. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie wykorzystania Instalacji w celu ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencją Operatora na Nieruchomości i w Budynkach.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

- 1) Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynkach. 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. Przedsiębiorca telekomunikacyjny jest zobowiązany zwrócić Udostępniającemu wydatki, których normalnie Udostępniający by nie poniósł, gdyby nie doszło do wykorzystania przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego instalacji telekomunikacyjnej.
- 3) Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień przyznanych w decyzji, zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
- 4) Przedmiotem decyzji jest zapewnienie Dostępu do budynków komercyjnych o charakterze biurowym, co skutkuje określeniem warunków przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia Budynków. W szczególności zaś Prezes UKE miał na względzie konieczność wzięcia pod uwagę przez Operatora warunków dotyczących przestrzegania procedury wstępu i poruszania się na terenie Nieruchomości i Budynków ze względu na ich charakter, o ile te kwestie zostały określone w Regulaminie.

- 5) Przedmiotem decyzji jest zapewnienie Operatorowi realizacji uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budził wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego.
- 6) Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja 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 przewidziane w niniejszej decyzji. 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 2021 r. poz. 1805, 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 oraz ust. 5e 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 pkt II sentencji decyzji**

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Budynków polegających na zapewnieniu możliwości wykorzystania części istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynków, udostępnionej Operatorowi przez Udostępniającego w budynkach przy Al. Pokoju 18a i 18b w ramach zamówienia o nr RE BTS 58918 z dnia 12 marca 2021 r.

Zgodnie z Wnioskiem Operator żądał wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na zapewnieniu możliwości wykorzystania istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz umożliwienia korzystania z punktów styku w Budynkach, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach. Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 w związku z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju.

W toku postępowania administracyjnego Prezes UKE ustalił, że Operator i Udostępniający są stronami umowy ramowej zawartej w dniu 3 czerwca 2015 r., której przedmiotem jest m.in. najem infrastruktury telekomunikacyjnej lub świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej „Umowa ramowa”). W wykonaniu Umowy ramowej Operator zawarł z Udostępniającym trzy zamówienia z dnia 12 marca 2021 r. o nr RE BTS 58918 (dalej „Zamówienia”), dotyczące dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej w Budynkach. Przedmiotem pierwszego zamówienia było doprowadzenie przez Operatora przyłącza światłowodowego do pomieszczenia technicznego zlokalizowanego w budynku przy Al. Pokoju 18b (najem miejsca w kanalizacji pod wykonanie przyłącza światłowodowego). Kolejne zamówienie dotyczyło dzierżawy jednego włókna światłowodowego z pomieszczenia technicznego w budynku przy Al. Pokoju 18b do serwerowni jednego z klientów Operatora w budynku przy Al. Pokoju 18a. Ostatnie trzecie zamówienie dotyczyło dzierżawy dwóch włókien światłowodowych w relacji pomiędzy pomieszczeniem teletechnicznym w budynku przy Al. Pokoju 18b a serwerownią klienta w tymże budynku.

Prezes UKE zgodnie z art. 80 kpa ustalił stan faktyczny na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania i uznał, że na podstawie ww. zamówień Operator posiada uprawnienie do wykorzystania części instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach (dostęp do Instalacji w budynkach przy Al. Pokoju 18a i 18b w ramach Zamówień). Ze względu na istnienie tytułu prawnego w zakresie Dostępu Operatora do części Instalacji w Budynkach, nie jest możliwe uwzględnienie żądania Operatora co do zapewnienia możliwości wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe, w zakresie wynikającym z Zamówień. Podkreślić należy, że uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania zapewnienia Dostępu w zakresie wynikającym z art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, a jednocześnie obowiązek zapewnienia takiego Dostępu, aktualizują się w sytuacji, gdy cel wynikający z tego przepisu, tj. zapewnienie telekomunikacji w budynku znajdującym się na nieruchomości nie został zrealizowany. Natomiast w niniejszej sprawie, Dostęp w zakresie wnioskowanym przez Operatora we Wniosku w części został już zrealizowany – Operator wykorzystuje już infrastrukturę telekomunikacyjną w budynkach przy Al. Pokoju 18a i 18b, której dysponentem jest Udostępniający na podstawie Zamówień, tj. posiada już w części zapewniony Dostęp i korzysta z niego w celu zapewnienia telekomunikacji w budynkach przy Al. Pokoju 18a i 18b. W związku z powyższym, uwzględnienie żądania Operatora w tym zakresie nie było możliwe.

Odmianą kwestią są natomiast warunki umowne, na podstawie których Operator uzyskał i realizuje Dostęp do Nieruchomości i budynków przy Al. Pokoju 18a i 18b. Jeżeli Operator uważa te warunki za nieodpowiadające przepisom ustawy o wspieraniu rozwoju, to na podstawie obecnie obowiązujących przepisów (art. 24a ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 5 i ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju) może wystąpić do Prezesa UKE o zmianę warunków dostępu do Nieruchomości i ww. budynków, określonych w wiążących Operatora umowach w zakresie tego Dostępu, tj. w Umowie ramowej i ww. Zamówieniach. Takiego żądania Wniosek Operatora jednak nie zawierał. We Wniosku Operator sformułował wyłącznie żądanie zapewnienia Dostępu do Nieruchomości i Budynków na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie zapewnienia możliwości wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynków przy Al. Pokoju 18a i 18b określonym we ww. Zamówieniach zawartych przez Operatora z Udostępniającym (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

### **POUCZENIE**

Od 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).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1125, dalej „ustawa o kosztach”) wniesienie odwołania od decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 1000 zł.

Zgodnie z art. 101 i następnymi ustawy o kosztach sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej, osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Po spełnieniu wymagań określonych przepisami kpc strona może domagać się ustanowienia dla niej adwokata lub radcy prawnego.