



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**Spółka 2A i Partnerzy sp. j.**  
ul. Marszałkowska 62 lok. 49  
00-545 Warszawa  
(dalej „Operator”)

**Międzyzakładowa Spółdzielnia  
Mieszkaniowa „Energetyka”**  
ul. Zwierzyniecka 8a  
00-719 Warszawa  
(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.172.2021**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 20 czerwca 2021 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) – dnia 5 sierpnia 2021 r.), uzupełnionego pismem z dnia 23 grudnia 2021 r. (dalej „Wniosek”) w sprawie ustalenia warunków, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Egejskiej 13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00417939/8 (dalej odpowiednio „Nieruchomość” i „KW”), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku,

**na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, 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, z późn. zm., dalej „Pt”), odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku za pomocą posadowionej na Nieruchomości i w Budynku infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej własność Operatora (dalej „Infrastruktura”).**

**UZASADNIENIE**

**1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 5 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,

- 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, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”).

Art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje zaś, 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”.

Obowiązek zapewnienia Dostępu dotyczy więc także sytuacji, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny posiada już własną infrastrukturę na nieruchomości oraz w budynku, jednak warunki Dostępu do nieruchomości, w tym do budynku, w celu świadczenia przy wykorzystaniu tej infrastruktury usług telekomunikacyjnych, nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła. Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu, jak również uregulowania warunków Dostępu do nieruchomości oraz budynku w przypadku, gdy na tej nieruchomości istnieje infrastruktura telekomunikacyjna przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, a warunki Dostępu nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła.

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).

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 (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 6381).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).

3. Nieruchomość oraz posadowiony jest niej Budynek mieszkalny wielorodzinny jest własnością Udostępniającego oraz ogółu właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynku. Udostępniający jako współwłaściciel, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208) zarządza częściami wspólnymi Nieruchomości, w tym Budynkiem (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, dalej „CIKW”, KW).
4. Operator pismem z dnia 22 lutego 2021 r. wystąpił do Udostępniającego z zaproszeniem do negocjacji w zakresie zmiany Umowy Najmu zawartej z Udostępniającym w dniu 26 czerwca 2009 r., w przedmiocie najmu lokalu użytkowego 11,90 m<sup>2</sup> mieszczącego się na 17 poziomie dachu Budynku, obok maszynowni dźwigu windowego (dalej odpowiednio: „Lokal” lub „Umowa Najmu Lokalu”). Zgodnie z zebraniem materiałem dowodowym w sprawie Umowa Najmu Lokalu przestała obowiązywać z dniem 1 czerwca 2021 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami, pismo Udostępniającego z dnia 24 stycznia 2022 r. oraz pismo Operatora z dnia 20 maja 2022 r.).
5. Ze względu na niezawarcie aneksu zmieniającego Umowę Najmu Lokalu, pismem z dnia 20 czerwca 2021 r. (data wpływu do UKE - 5 sierpnia 2021 r.) Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek, uzupełniony pismem z dnia 23 grudnia 2021 r. (data wpływu do UKE: 30 grudnia 2021 r.), żądając wydania decyzji o dostępie do Lokalu, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych w Budynku oraz poza nim (dowód: Wniosek).  
  
We Wniosku Operator żądał wydania decyzji ustalającej warunki dostępu do Nieruchomości, w tym do Lokalu, który usytuowany jest na dachu Budynku, a także do umieszczonych tam przez Operatora obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej związanych z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku oraz w budynkach wchodzących w zasób Udostępniającego (osiedle „Stegny Południe” i osiedle „Stegny Północ”) (dowód: Wniosek).
6. Prezes UKE zawiadomił Strony o wszczęciu w dniu 6 sierpnia 2021 r. postępowania w sprawie Wniosku, uzupełnionego pismem z dnia 23 grudnia 2021 r. (dowód: pismo Prezesa UKE z dnia 3 stycznia 2022 r.).
7. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UKE z dnia 18 listopada 2022 r. o sprecyzowanie żądania Wniosku, tj. wskazanie czy podstawą żądania Operatora o Dostęp do Nieruchomości jest art. 30 czy też art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju, Operator wyjaśnił, że podtrzymuje Wniosek w zakresie żądania dostępu do Nieruchomości na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (dowód: pismo Prezesa UKE z dnia 18 listopada 2022 r. oraz pismo Operatora z dnia 8 grudnia 2022 r.).

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. podstawą żądania Operatora jest art. 30 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie ustalenia zasad korzystania z Nieruchomości i Budynku w celu eksploatacji istniejącej Infrastruktury).
2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie.
3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zmianę Umowy Najmu Lokalu skutecznie

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

## 2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju 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 wygaśa, 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 samego brzmienia tego przepisu wynika, że wydawanie decyzji w okolicznościach w nim wskazanych jest wyjątkiem od zasady, że Prezes UKE ustala warunki współpracy zanim nieruchomość zacznie być wykorzystywana przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego w sposób określony w decyzji.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE dokonał oceny podstawy wykonania Infrastruktury na Nieruchomości i w Budynku.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest właścicielem Infrastruktury, której opis przedstawiono we Wniosku (dowód: Wniosek);
2. Operator wyjaśnił, iż jest właścicielem Infrastruktury znajdującej się na Nieruchomości, w tym w Budynku i w Lokalu na którą składają się dwie oddzielne instalacje telekomunikacyjne: „Ethernetowa i CATV posadowione we wspólnych pionowych korytach kablowych i wspólnym szachcie pionie budynkowym oraz instalacja zasilania 230V z podtrzymaniem napięcia”:
  - a) Instalacja Ethernetowa składa się z: trzech portów switch wraz kablami połączeniowymi z krosownicą RJ45, krosownicy, kabli UTP cat. 5e w szachcie-pionie teletechnicznym, szafek teletechnicznych ze switch na parterze Budynku przy pionach z koryt kablowych (90x60) i w szachcie teletechnicznym, kabli UTP cat. 5e w korytach kablowych od szafek do lokali w Budynku.
  - b) Sieć zasilająca w/w instalacje teletechniczne składa się z: szafki zasilania w piwnicy, kabla 230V w pionie —szachcie, UPS w serwerowni, kabla od UPS w szachcie zasilający urządzenia na parterze i piwnicy.
  - c) Instalacja CATV składa się z: nadajnika optycznego w zainstalowanego w Lokalu, patchcord'u światłowodowego, portu krosownicy światłowodowej, kabla światłowodowego w szachcie teletechnicznym zakończony złączem w szafce rozdzielczej w pomieszczeniu elektrycznym w piwnicy, nod optycznego, kabla RGII(FII) w poziomych listwach i rurkach instalacyjnych w piwnicy biegnącego następnie listwami teletechnicznymi (90x60) do skrzynek rozdzielczych, skrzynki rozdzielczej SR16P04, SP18-P04, SR16 posadowionej na piętrze wraz z wyposażeniem (splitery pasywne), kabla RG6 od skrzynek rozdzielczych doprowadzonych do lokali abonenckich.

Wymienione elementy służą do zapewnienia telekomunikacji w Budynku i poza nim. Zdaniem Operatora, nie można rozdzielić tych funkcjonalności, z uwagi na jedną stację czołową telewizji kablowej, w której zostaje wytworzony sygnał CATV z różnych

źródeł, niezbędny do zapewnienia telewizji kablowej w Budynku i poza Budynkiem (dowód: pismo Operatora z dnia 20 maja 2022 r.).

3. Umowa Najmu Lokalu zawarta z Udostępniającym w dniu 26 czerwca 2009 r., w przedmiocie najmu Lokalu w Budynku przestała obowiązywać z dniem 1 czerwca 2021 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).
4. Operator ma możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych w Budynku na podstawie obowiązującej Umowy nr 13/2001 zawartej z Udostępniającym w dniu 4 października 2001 r. „dotyczącej ustalenia warunków korzystania z nieruchomości dla instalacji Internetu na terenie Osiedla „Stegny-Południe” (dalej „Umowa nr 13/2001”). Zgodnie z postanowieniami Umowy nr 13/2001 Udostępniający zobowiązany jest m.in. udostępnić Operatorowi klatki schodowe i korytarze, w tym korytarze piwniczne oraz źródła zasilania energetycznego do zasilania urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci, znajdujących się w budynkach, pozostających w zasobach Udostępniającego, w tym znajdujących się w Budynku (fakt bezsporny potwierdzony przez Operatora we Wniosku). Ponadto, Udostępniający podkreślił, iż skoro Umowa nr 13/2001 aktualnie obowiązuje, a jej zakres obejmuje Budynek, to Wniosek Operatora jest bezzasadny, gdyż Operator posiada już dostęp do Budynku na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 24 stycznia 2022 r.).
5. Operator wskazał, że Infrastruktura była również wykorzystywana w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku, a wynajmowany Lokal Operator wykorzystywał jako pomieszczenie techniczne (dowód: Wniosek).

Biorąc pod uwagę materiał dowodowy zebrany w sprawie Prezes UKE ustalił, że Operator na podstawie obowiązującej Umowy nr 13/2001, wykonał własną instalację telekomunikacyjną w Budynku, oraz że na jej podstawie posiada tytuł prawny do korzystania z Nieruchomości i z Budynku, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych w Budynku.

Ponadto, Prezes UKE wskazuje, że Umowa Najmu Lokalu rozwiązana w dniu 1 czerwca 2021 r., w sposób wyraźny wyznaczała granice uprawnień Operatora, tj. nie dotyczyła Dostępu do całej Nieruchomości i Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, uprawniała jedynie do korzystania z Lokalu i posadowionej w nim Infrastruktury w ściśle określonym celu, nie tylko związanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku, lecz także w innych budynkach posadowionych na innych nieruchomościach.

Prezes UKE wskazuje, że dyspozycja art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju pozwala na uregulowanie zasad dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej posadowionej na danej nieruchomości w zakresie wynikającym z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, jeżeli warunki dostępu nie są określone w umowie lub umowa taka wygasa. Ustawa o wspieraniu rozwoju obliuguje właścicieli nieruchomości do zapewnienia dostępu w zakresie w niej wskazanym (posadowienie lub wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej). W zakres ten nie wchodzi natomiast dostęp przedsiębiorców telekomunikacyjnych do lokali/ pomieszczeń w budynkach.

W dalszej kolejności, należy wskazać, że art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju umożliwia zapewnienie dostępu na zasadach w nim wskazanych (nieodpłatnie) tylko w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku posadowionym na konkretnej nieruchomości, do której przedsiębiorca domaga się Dostępu. W niniejszej sprawie Operator potwierdził, że domaga się Dostępu do Nieruchomości i Budynku na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Dyspozycja art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju nie została

jednak wypełniona przez Operatora – Operator ma już zapewniony Dostęp do Nieruchomości i Budynku w zakresie wynikającym z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju na podstawie Umowy nr 13/2001, a Infrastrukturę umieszczoną w Lokalu wykorzystuje nie tylko w celu zapewnienia usług telekomunikacyjnych w Budynku, ale również z jej wykorzystaniem zapewnia usługi telekomunikacyjne w budynkach posadowionych na innych nieruchomościach. W wyżej wskazanych okolicznościach sprawy żądanie Operatora w zakresie ustalenia warunków Dostępu do Infrastruktury znajdującej się w Lokalu w Budynku na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju nie może zostać uwzględnione, gdyż cel wynikający z tego przepisu został już osiągnięty (Umowa nr 13/2001), a wykorzystanie Infrastruktury przez Operatora nie zapewnia realizacji tego celu (Infrastruktura jest wykorzystywana także do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach).

Prezes UKE, działając zgodnie z art. 9 kpa, wskazuje, że Dostęp Operatora do Infrastruktury w Budynku może zostać uregulowany na podstawie art. 33 ustawy o wspieraniu rozwoju, jednak w niniejszym postępowaniu Operator nie potwierdził żądania we wskazanym zakresie.

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 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm., dalej „kpc”).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. 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.