Białystok, dn. 11.05.2018 r.

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
Urząd Komunikacji Elektronicznej

Departament Hurtowego Rynku Telekomunikacyjnego
ul. Kasprzaka 18/20; 01-211 Warszawa

Operator: **SAV Sp. z o.o.**
ul. Blokowa 4 lok. 1; 15-788 Białystok

Udostępniający: **Wspólnota Mieszkaniowa Blokowa 4 w Białymstoku**
ul. Blokowa 4; 15-788 Białystok
reprezentowana przez Zarząd:
– członek Zarządu
– członek Zarządu

Dotyczy sprawy DHRT.WWM.6171.89.2017.3

STANOWISKO UDOSTĘPNIAJĄCEGO

Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Blokowa 4 w Białymstoku, w związku z przekazaniem do konsultacji projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w przedmiocie ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości i do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, przedstawiamy stanowisko Udostępniającego.

Wspólnota Mieszkaniowa Blokowa 4 w Białymstoku nigdy nie negowała prawa SAV Sp. z o.o. do nieodpłatnego dostępu do nieruchomości Wspólnoty i posadowionego na niej budynku. 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.

Przepusty te powstały na etapie budowy, realizowanej przez dewelopera Rogowski Development III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CZWÓRKA S.K.A. (dawniej Rogowski Development IV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Białymstoku.
Do poszczególnych mieszkań przepustami tymi doprowadzona jest instalacja telefoniczna, telewizyjna, światłowodowa oraz domofonowa. Wszystkie ww. instalacje objęte były projektem wykonawczym z 2010 r., sporządzonym przez proj.

Dowód: wyciąg z projektu wykonawczego wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Białymstoku przy ulicy Blokowej - strony nr 1, 3, kopia rysunku z oznaczeniem miejsca przebiegu rurarza od szacht do lokali.

Zgodnie z art.56 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w brzmieniu obowiązującym do 7 lipca 2009 r. „Budynek wielorodzinny, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinien być przystosowany do wyposażenia w instalacje telekomunikacyjne, w tym radiowo-telewizyjne, odpowiadające przepisom odrębnym i Polskim Normom dotyczącym wykonania tych instalacji, a stosownie do przeznaczenia budynku - również w instalację sygnalizacji dzwonkowej lub domofonowej". Tym samym wykonane na etapie budowy budynku szachty czy przepusty, służące układaniu w nich różnego rodzaju instalacji stanowią wymagane przepisami przystosowanie budynku do ułożenia w nich instalacji.

Po zakończeniu budowy, wraz z wyodrębnieniem pierwszego samodzielnego lokalu z dniem 03.04.2012 r. powstała Wspólnota Mieszkaniowa Blokowa 4 w Białymstoku. Zgodnie z zapisami w akcie notarialnym z dn. 03.04.2012 r. Rep. A 4673/2012 zarząd nieruchomością wspólną sprawowany był przez Rogowski Development IV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Dowód: informacje w odpisie zupełnym KW nr BI1B/00160976/9 – dział II oraz dział III, dostępnym na stronie https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/

W dziale III księgi wieczystej nieruchomości wspólnej KW nr KW nr BI1B/00160976/9 znalazły się zapisy o ustanowieniu ograniczonych praw rzeczowych – użytkowania oraz służebności na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, Zakładu Energetycznego Białystok Spółki Akcyjnej z siedzibą w Białymstoku oraz Wodociągów Białostockich Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. W księdze wieczystej brak było jakichkolwiek zapisów co do możliwości i zakresu użytkowania nieruchomości wspólnej przez SAV Sp. z o.o. Rogowski Development IV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pozostawała zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej Blokowa

w Białymstoku do dnia 18.12.2012 r. W okresie tym nie została zawarta żadna umowa o dostęp do nieruchomości Wspólnoty z SAV Sp. z o.o. Deweloper nigdy nie potwierdził także, że (przejścia) przepusty znajdujące się w posadzkach prowadzących z szachtu do mieszkań stanowią własność SAV Sp. z o.o.
Dowód: informacje w odpisie zupełnym KW nr BI1B/00160976/9 –dział III, dostępnym na stronie https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/

W czerwcu 2013 r. SAV Sp. z o.o. przesłała Wspólnocie projekt umowy o dostęp do nieruchomości i wystąpiła z wnioskiem o uregulowanie zasad korzystania z nieruchomości Wspólnoty w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych w budynku.
Dowód: e-mail z dn. 25.06.2013 r.- w aktach sprawy

Ponieważ w umowie znajdywały się zapisy o własności sieci wewnątrz budynku, Zarząd Wspólnoty zwrócił się do SAV Sp. z o.o. o przedłożenie dokumentów poświadczających te fakty (umowy, faktury, oświadczenie Dewelopera). W odpowiedzi SAV Sp. z o.o. podtrzymała twierdzenia, że sieć telekomunikacyjna jest własnością Spółki, nie przedłożyła jednak wówczas żadnych dokumentów. Dopiero we wrześniu 2014 r. SAV Sp. z o.o. zdecydowała się na udostępnienie do wglądu umowy z deweloperem, a końcowo przekazała jej treść administracji Wspólnoty w czerwcu 2015 r.
Dowód: pismo z dn. 30.10.2013 r., e-mail z dn. 10.09.2014 r. – w aktach sprawy, e-mail do administratora

W treści umowy przekazanej Wspólnocie w 2015 r. nie zawarto definicji sieci multimedialnej, ani nie wskazano jaki konkretnie zakres robót ma wykonać SAV Sp. z o.o. Z umowy nie wynika, aby SAV Sp. z o.o. miała prowadzić na terenie nieruchomości roboty budowlane polegające w szczególności na wymurowaniu szacht czy zalaniu posadzek z przepustami służącymi do doprowadzenia do mieszkań instalacji.
Dowód: umowa z dn. 19.03.2010 r.-w aktach sprawy

Odnośnie dokumentów przedłożonych przez SAV Sp. z o.o. wraz z wnioskiem o ustalenie warunków dostępu, a mających poświadczać własność poszczególnych elementów sieci, Wspólnota stoi na stanowisku, że nie mogą być one podstawą czynienia ustaleń przez organ. Przedłożone faktury VAT dotyczą bowiem instalacji, których wykonanie zostało zakończone odpowiednio dnia 31.01.2012 r. (faktura VAT nr 1/12), dnia 02.04.2012 r. (faktura VAT nr 17/12) oraz dnia 30.06.2012 r. (faktura VAT nr 15/12), a więc nie mogą dotyczyć sieci, która jest przedmiotem niniejszej sprawy, skoro SAV Sp. z o.o. stoi na stanowisku, że jej wykonanie nastąpiło przed 18.11.2011 r. (data rozpoczęcia świadczenia przez SAV Sp. z o.o. usług z wykorzystaniem sieci). Z kolei jeRównież nie może stanowić podstawy jakichkolwiek ustaleń przedłożone przez SAV Sp. z o.o. zestawienie ilości materiałów. Zestawienie to nie zostało przez nikogo podpisane, nie wynika z niego w jakiej dacie zostało sporządzone ani czy dotyczy rzeczywiście nieruchomości przy ul. Blokowej 4.
Dowód: faktura Vat nr 1/12, faktura VATT 15/12, faktura VAT 17/12, umowa z dn. 18.11.2011 r., zestawienie materiałów

Ponadto przedłożona przez SAV Sp. z o.o. umowa o świadczenie usług telekomunikacyjnych z dn. 18.11.2011 r. dotyczy wyłącznie świadczenia usług telefonicznych, ponadto nie w budynku, ale na budowie przy ul. Blokowej. Nie sposób więc uznać, że w związku z zawarciem tej umowy nastąpiło przyłączenie sieci budynkowej do przedsiębiorstwa SAV Sp. z o.o. Z kolei dla uzyskania skutku, by dany element (urządzenie przesyłowe) nie stanowił części składowej nieruchomości, zgodnie z treścią art. 49 § 1 k.c. muszą być spełnione łącznie dwa warunki: urządzenie to ma być wykorzystywane przez danego przedsiębiorcę do dostarczania mediów do nieruchomości/lokalu (lokale stanowią odrębne nieruchomości) oraz ma zostać przyłączone do sieci przedsiębiorcy przesyłowego.
Dowód: umowa z dn. 18.11.2011 r.

Stosownie do treści art. art. 30 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2016, poz. 1537 ze zm.) Wspólnota ma umożliwiać operatorom nieodpłatny dostęp do nieruchomości. Uznanie, że powstałe na etapie budowy budynku szachty czy przepusty do mieszkań nie stanowią przedmiotu współwłasności łącznej właścicieli lokali prowadzi w istocie do uniemożliwienia Wspólnocie zapewniania nieodpłatnego dostępu innym operatorom. Powoduje, że przy układaniu nowej instalacji konieczność prowadzenia kosztownych prac budowlanych (skucie gresu, posadzek czy tynków) i znacznej ingerencji w budynek lub obarczania operatorów opłatą na rzecz SAV Sp. z o.o. Uznanie więc, że przepusty czy szachty mogą stanowić na podstawie art. 49 k.c. własność podmiotu innego niż udostępniający budynek prowadzi do obejścia przepisów o nieodpłatnym dostępie do nieruchomości. Wystarczy bowiem, że jak w niniejszej sprawie, na etapie budowy zostaną wykonane przepusty w taki sposób, że niemożliwe będzie ich bezinwazyjne zastąpienie przepustami innego operatora, by wprowadzić odpłatność za dostęp do nieruchomości pod pozorem opłaty za korzystanie z tego elementu infrastruktury.

Końcowo należy wskazać, że nawet gdyby uznać, że znajdujące się w posadzkach przepusty stanowią własność SAV Sp. z o.o., to w sytuacji gdy na obecnym etapie ekonomicznie nieuzasadnione jest rozkuwanie posadzek i ścian w celu utworzenia nowych przepustów prowadzących do mieszkań, umowa o dostęp do nieruchomości powinna zawierać również postanowienia w przedmiocie ustalenia zasad postępowania w sytuacji gdy odbiorca końcowy zaprzestanie korzystania z usług SAV Sp. z o.o. i zechce skorzystać z oferty innego operatora. Przykładowo poprzez zobowiązanie SAV Sp. z o.o. do przekazania tych elementów na własność Wspólnoty.

W załączeniu:

- uchwała o wyborze członków zarządu,
- pismo z dn. 30.10.2018 r.,
- wyciąg z projektu wykonawczego str. 1-3 wraz z opisem,
- e-mail do administratora