



**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

T-Mobile Polska S.A.

ul. Marynarska 12
02-674 Warszawa

(dalej „Operator”)

STRUS Development sp. z o.o.

Al. Komisji Edukacji Narodowej 84 lok. 106
02-777 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

DECYZJA DR.WWM.6171.101.2022

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 7 października 2022 r., uzupełnionego pismem z dnia 15 listopada 2022 r. (dalej „Wniosek”), w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego 74 w Siedlcach, dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze SI1S/00107333/3 (dalej odpowiednio „Nieruchomość” lub „KW”), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku,

- I. **na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 5 i 6 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 733, 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 2023 r. poz. 775, 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”), ustalám warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości i do Budynku polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynku światłowodowego przyłącza

telekomunikacyjnego aż do punktu styku w Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych podmiotom, z którymi Operator zawarł umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej „Abonenci”).

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkiem 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 i do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
 - 1) doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku (dalej „Przyłącze”) poprzez doprowadzenie do punktu styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
 - 2) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłącza, w tym kanalizacji kablowej, jeśli Operator wykona ją na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
 - 3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynku 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 i z Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynku.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości 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 i w Budynku, 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 zabezpieczenia Przyłącza przed ingerencją osób nieuprawnionych.

10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Przyłącza, nie rzadziej niż raz w roku.
11. 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.
12. 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. 2-11,
 - 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 wynikających z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.
13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedury wstępu i poruszania się na terenie Budynku (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.

W przypadku wydzierżawienia przez Udostępniającego lub innego udostępnienia osobie trzeciej (dalej „Dzierżawca infrastruktury”) do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania z infrastruktury telekomunikacyjnej będącej własnością Udostępniającego i znajdującej się na Nieruchomości, Udostępniający jest zobowiązany do udzielenia zgody Dzierżawcy infrastruktury na korzystanie ze wskazanej infrastruktury przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego wnioskującego o dostęp do Nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku. Udostępniający udziela zgody w terminie 14 dni od wystąpienia do niego o udzielenie wspomnianej zgody przez Dzierżawcę infrastruktury.

2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:

- 1) przypadkach naruszenia integralności Przyłącza przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Przyłącze - 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 Przyłącze - co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przyłączu, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
4. 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 Przyłącza innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

§ 4. Wykorzystanie infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić linię kablową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
 - 1) w istniejącej kanalizacji kablowej przyłącza telekomunikacyjnego (dalej „KK”) należącej do Udostępniającego lub innego podmiotu, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
 - a) na Nieruchomości nie ma KK albo
 - b) uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Szerokopasmowego Internetu (dalej „SIDUSIS”), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Skorzystanie z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
3. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
 - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu jest niedostępna,
 - 2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS:
 - a) podmiot ten w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
 - b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta,

3) stan prawny KK jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:

- a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
- b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
- c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,

bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Przyłącza

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Przyłącza (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Przyłącza.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 2 lub 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK może przewidywać alternatywne wykonanie KK przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.
4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:
 - 1) przekaze Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
 - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w ich posiadaniu dokumentację techniczną Budynku w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłącza, a także
 - 3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłącza.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
6. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 5, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi:
 - 1) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, ze wskazaniem tych przepisów,

- 2) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku,
- 3) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa § 4 ust. 1 pkt 2,
- 4) te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

§ 6. Wykonanie Przyłącza

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK, Operator może wykonać własną KK o ile, zgodnie z § 5 ust. 3, uzgodniony Projekt to przewidywał lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie są uzgadniane na zasadach określonych w § 5 ust. 5 - 6, z tym że termin na akceptację uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi 7 dni.
4. Po wykonaniu Przyłącza do Budynku, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony, albo jeśli w tym terminie Udostępniający nie zgłosi uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłącza, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.
6. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.

§ 7. Remont Przyłącza

1. Operator może przeprowadzić remont Przyłącza, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Przyłącza, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.

2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. Operator prześle każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Przyłączu zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
4. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 3.

§ 8. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Przyłącza rozumianej jako stan techniczny Przyłącza lub jego elementów, uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Przyłącza 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.

§ 9. Katalog usług

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

§ 10. 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 Przyłącza, w tym urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 14, 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.

§ 11. 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 razie 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 3 lit. b oraz ust. 5 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 Budynku, polegającego na umożliwieniu wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku.**
- III. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1 i ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa oraz w związku z art. 206 ust. 1 Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do Budynku polegającego na możliwości wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku będącej własnością Udostępniającego.**

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zgodnie z art. 30 ust. 1 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,
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
- 3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
 - a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
 - b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej

30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,

- 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).

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 nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisów w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomość i posadowiony na niej Budynek handlowo-usługowy, w którym zlokalizowane jest Centrum Handlowe Galeria Siedlce stanowi własność Udostępniającego (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW, pismo Udostępniającego z dnia 2 grudnia 2022 r., dane zawarte w Ewidencji gruntów i budynków - serwis <https://mapy.geoportal.gov.pl>, identyfikator działki 146401_1.0047.93).
4. Pismem z dnia 31 maja 2022 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie do Nieruchomości i Budynku. Wniosek wraz z projektem

umowy został doręczony Udostępniającemu w dniu 2 czerwca 2022 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami, w tym zwrotne potwierdzenie odbioru przesyłki poleconej nr 00359007731833560622 stanowiące załącznik do Wniosku).

5. Negocjacje trwały ponad 30 dni i nie zakończyły się zawarciem między Stronami umowy o Dostępie (bezsporne).
6. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek (dowód: Wniosek, data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej: dnia 7 października 2022 r.), który został uzupełniony pismem z dnia 15 listopada 2022 r.

We Wniosku Operator wskazał, że jego celem jest doprowadzenie do Budynku światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego, wykonanie w Budynku instalacji światłowodowej, a także wykorzystanie instalacji telekomunikacyjnej Budynku należącej do Udostępniającego.

7. W dniu 23 stycznia 2015 r. Udostępniający i Dariusz Tomasz Dombek prowadzący działalność gospodarczą pod firmą DOMTEL TELECOM DARIUSZ DOMBEK z siedzibą w Siedlcach (dalej „DOMTEL TELECOM”) zawarli Umowę o współpracy (3 letni okres obowiązywania umowy został przedłużony na kolejne 3-letnie okresy zgodnie z § 5 ust. 2 tej umowy) w zakresie wykonywania usług telekomunikacyjnych w obiekcie Centrum Handlowe Galeria Siedlce, w Siedlcach przy ulicy Piłsudskiego 74 (dalej „Umowa o współpracy”), na podstawie której „Operator jest jedynym podmiotem zarządzającym i wykorzystującym infrastrukturę telekomunikacyjną (zarówno udostępnioną mu przez Partnera, jak i wykonaną przez Operatora) wewnątrz Obiektu.”. DOMTEL TELECOM nie posiada własnej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, „(...) jest operatorem zarządzającym, wykorzystującym infrastrukturę telekomunikacyjną, konserwującym, administrującym i rozbudowującym (modernizującym) istniejące okablowanie na swój koszt instalację teletechniczną na potrzeby Najemców lokali w Galerii S oraz Operatorów zewnętrznych świadczących usługę Internetu dla Najemców lokali.” (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 2 grudnia 2022 r., pismo DOMTEL TELECOM z dnia 4 kwietnia 2023 r., Umowa o współpracy załączona do pisma Udostępniającego z dnia 2 grudnia 2022 r., zastrzeżona tajemnicą przedsiębiorstwa Udostępniającego).

W oparciu o te ustalenia Prezes UKE stwierdził, że:

1. podstawą żądania Operatora są:
 - art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie możliwości wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku należącej do Udostępniającego),
 - art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego, a następnie jego utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
 - art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),

- art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość i do Budynku).
- 2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (właściciel Nieruchomości) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynku.
- 3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia 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).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku, a następnie jego utrzymanie, eksploatacja, przebudowa lub remont

Doprowadzenie przez Operatora przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Obowiązki Udostępniającego w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do budynku (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

2.2. Ustalenie warunków współpracy Stron

2.2.1. Kwestie ogólne

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. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, 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. Przy czym w razie istnienia kilku odpowiednich środków należy wybrać te, które są najmniej uciążliwe, nadto nałożone obciążenia muszą pozostawać w odpowiednim stosunku do zamierzonych celów” (wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 11 lipca 1989 r. w sprawie 265/87, ECLI:EU:C:1989:303). Przed zastosowaniem konkretnego środka trzeba więc ocenić najpierw, czy nie istnieje alternatywa w postaci środka mniej surowego. Ocena konieczności i zakresu działania należy do kompetencji organu, który weryfikuje przesłanki przewidziane w przepisach. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Dlatego też, 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. Także postanowienia dotyczące zabezpieczenia praw Udostępniającego zostały skonstruowane tak, by zapewnić Udostępniającemu należytą ochronę jego interesów, lecz nie obciążać Operatora ponad miarę.

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).

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 realizacji inwestycji i 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. Przedsiębiorca telekomunikacyjny jest zobowiązany zwrócić Udostępniającemu koszty, których normalnie Udostępniający by nie poniósł, gdyby nie realizacja przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego inwestycji.
3. Przedmiotem decyzji jest zapewnienie Dostępu do budynku użyteczności publicznej, co skutkuje określeniem warunków Dostępu przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia Budynku. W szczególności zaś Prezes UKE miał na względzie konieczność określenia zasad poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości wprowadzając zapisy o konieczności przestrzegania zasad, które mogą być określone w Regulaminie Budynku.
4. 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.

5. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Przyłącza, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami decyzji, treści projektu wykonawczego Przyłącza (tj. Projektu).
6. Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju Prezes UKE określa warunki Dostępu, kierując się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku. Mając na względzie tę wytyczną, w § 4 oraz w § 6 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE określił przesłanki, które muszą być spełnione, by Operator mógł wykonać KK. Przyjęte przez Prezesa UKE rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości KK i będzie skutkowało tym, że Dostęp będzie jak najmniej dolegliwy dla Udostępniającego lub użytkowników, gdyż pozwoli uniknąć powielania KK na Nieruchomości.
7. 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 zabezpieczenie nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynku. Zabezpieczenie zostało określone w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
8. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w pkt I sentencji 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 zmierzające do wykonania Przyłącza. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479⁶³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 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 w pkt I sentencji zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

2.2.2. Kwestie szczegółowe

Okoliczności niniejszej sprawy wymagały uregulowania kwestii poddzierżawienia przez Dzierżawcę infrastruktury lub innego oddania w odpłatne bądź nieodpłatne korzystanie podmiotowi trzeciemu infrastruktury telekomunikacyjnej będącej własnością Udostępniającego, znajdującej się na Nieruchomości i będącej w dyspozycji Dzierżawcy infrastruktury.

Zgodnie z art. 698 § 1 i 2 kc, bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,

przy czym sankcją za naruszenie powyższego obowiązku jest możliwość wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Prezes UKE dostrzega ryzyko sztucznego blokowania dostępu do Nieruchomości dla przedsiębiorców telekomunikacyjnych, zamierzających uzyskać dostęp do Nieruchomości w zakresie korzystania - w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku - z istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej Budynku wydierżawionej dla podmiotu trzeciego (tj. Dzierżawcy infrastruktury), poprzez nieudzielanie przez Udostępniającego zgody Dzierżawcy infrastruktury na korzystanie z tej infrastruktury przez wnioskującego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego. Należy bowiem zauważyć, że na mocy art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju, wcześniejsze ustępy tego artykułu stosuje się odpowiednio do każdego, komu przysługuje skuteczne względem właściciela lub zarządcy nieruchomości bądź właściciela kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego prawo korzystania z punktu styku, kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego. W celu wyeliminowania ryzyka braku zgody Udostępniającego adresowanej do Dzierżawcy infrastruktury w odniesieniu do infrastruktury telekomunikacyjnej będącej własnością Udostępniającego i znajdującej się w Budynku, przewidziano po stronie Udostępniającego obowiązek udzielenia Dzierżawcy infrastruktury zgody na dostęp do dzierżawionej infrastruktury telekomunikacyjnej dla przedsiębiorcy telekomunikacyjnego zamierzającego korzystać z tej infrastruktury na potrzeby zapewnienia telekomunikacji w Budynku, w terminie 14 dni od wystąpienia o taką zgodę przez Dzierżawcę infrastruktury do Udostępniającego.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Umowy o współpracy, Udostępniający oddał DOMTEL TELECOM w dzierżawę infrastrukturę telekomunikacyjną będącą przedmiotem w/w umowy.

Odnosnie przywołanego przez Operatora brzmienia przepisu art. 31 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE wskazuje, że żądanie przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej odpowiadającej potrzebom użytkownika końcowego, o którym mowa w art. 31 ustawy o wspieraniu rozwoju, przysługuje wyłącznie użytkownikowi końcowemu, a nie przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostarczającemu usługi dla abonenta w budynku. Uprawnienie, o którym mowa w zdaniu powyżej dotyczy relacji użytkownika końcowego z właścicielem nieruchomości, użytkownikiem wieczystym nieruchomości, osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub zarządcą nieruchomości. Zatem okoliczności podnoszone przez Operatora dotyczące realizacji art. 31 ustawy o wspieraniu rozwoju nie mają znaczenia w niniejszym postępowaniu administracyjnym, które dotyczy określenia warunków Dostępu do Nieruchomości i Budynku w innej relacji, tj. w relacji pomiędzy Operatorem a Udostępniającym.

Operator zwrócił się również do Prezesa UKE z żądaniem o zawiązanie do udziału w czynnościach Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „Prezes UOKiK”) na podstawie art. 192 ust. 1 pkt 14 Pt, celem zweryfikowania „współpracy pomiędzy Udostępniającym, a DOMTEL TELECOM. Wezwanie do udziału w czynnościach Prezesa UOKiK w celu uzyskania stanowiska, czy umowy pomiędzy wskazanymi stronami naruszają obowiązujące przepisy i ograniczają konkurencję poprzez niedozwolone praktyki bądź dopuszczają się czynów nieuczciwej konkurencji - stanowi to realizację zasady prawdy obiektywnej na podstawie art. 7 kpa w zw. z wezwaniem Prezesa UOKiK w czynnościach zgodnie z art. 50 kpa. i współdziałania zgodnie z art. 7b kpa. Czyni to zadość zasadzie kontroli i regulacji rynku telekomunikacyjnego” (dowód: Wniosek).

Prezes UKE wskazuje, iż czynności, o których przeprowadzenie wnosi Operator, Prezes UOKiK dokonuje na podstawie ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1689). Natomiast Pt ani ustawa o wspieraniu rozwoju nie zawierają regulacji, które przewidują badanie przez Prezesa UKE umów zawartych między przedsiębiorcami w zakresie naruszenia zasad uczciwej konkurencji. Z uwagi na fakt, iż Prezesowi UKE nie przyznano kompetencji w powyższym zakresie, a także mając na względzie, że Prezes UKE jako organ administracji publicznej działa w granicach i na podstawie przepisów prawa (art. 7 Konstytucji RP oraz art. 6 kpa), brak jest podstaw do wezwania Prezesa UOKiK do udziału w czynnościach w ramach niniejszego postępowania, którego przedmiotem jest dostęp do Nieruchomości (w tym Budynku), którego celem jest zapewnienie telekomunikacji na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Art. 192 ust. 1 pkt 14 Pt jest podstawą prawną do podjęcia przez Prezesa UKE współpracy z Prezesem UOKiK w sprawach dotyczących przestrzegania praw podmiotów korzystających z usług pocztowych i telekomunikacyjnych, przeciwdziałania praktykom ograniczającym konkurencję oraz antykonkurencyjnym koncentracjom operatorów pocztowych, przedsiębiorców telekomunikacyjnych i ich związków. Przepis ten nie stanowi natomiast podstawy prawnej do podjęcia czynności w postępowaniu, którego przedmiotem jest wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku. Wskazać także należy, że zgodnie z art. 16 Pt Prezes UOKiK zostanie powiadomiony o prowadzonym postępowaniu konsultacyjnym dotyczącym wydania decyzji o Dostępie i będzie miał możliwość wypowiedzenia się co do przedmiotu postępowania prowadzonego na Wniosek.

W związku z powyższym, przepisy obowiązującego prawa, w oparciu o które Prezes UKE prowadzi niniejsze postępowanie administracyjne, nie dają podstaw do wezwania do udziału w nim Prezesa UOKiK w zakresie objętym żądaniem Operatora.

3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II sentencji decyzji

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe przyznanie Operatorowi Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora instalacji telekomunikacyjnej w Budynku.

Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju: „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy:

- 1) właściciel instalacji telekomunikacyjnej budynku nie podejmuje negocjacji z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w sprawie dostępu do tej instalacji;

- 2) właściciel instalacji telekomunikacyjnej budynku odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej instalacji;
- 3) oferowane warunki dostępu do instalacji są dyskryminujące lub uniemożliwiają przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych;
- 4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w budynku”.

Przytoczony powyżej przepis prawa określa przesłanki, które pozwalają ustalić kiedy został spełniony warunek, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju.

Treść art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a i b oraz ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju jednoznacznie wskazuje, że ustawowe uprawnienie do powielenia instalacji telekomunikacyjnej budynku jest warunkowe i nie przysługuje przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu bez względu na aktualny stan wyposażenia budynku w instalacje telekomunikacyjne. W szczególności, zgodnie z przywołanymi przepisami, udzielenie zgody na wykonanie instalacji telekomunikacyjnej w tej samej technologii co już istniejąca infrastruktura telekomunikacyjna w budynku co do zasady nie stanowi realizacji Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju i nie jest obowiązkiem właściciela, użytkownika wieczystego czy zarządcy nieruchomości, chyba że istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w rozumieniu art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju. Pełne wykorzystanie dostępnej infrastruktury telekomunikacyjnej jest korzystne zarówno dla podmiotów udostępniających nieruchomości, jak i dla przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którzy mogą uniknąć zbędnego przeznaczania znacznych środków na inwestycje infrastrukturalne.

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynku w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek).
- 2) Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, Prezes UKE ustalił, że w Budynku znajduje się instalacja telekomunikacyjna wykonana w technologii światłowodowej, pozwalająca na świadczenie usług z przepustowością co najmniej 30 Mb/s, której właścicielem jest Udostępniający, a która zgodnie z Umową o współpracy została oddana w dzierżawę DOMTEL TELECOM. Wspomniana instalacja, zgodnie z oświadczeniem Udostępniającego oraz DOMTEL TELECOM, może być wykorzystana przez Operatora (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 2 grudnia 2022 r., pismo DOMTEL TELECOM z dnia 4 kwietnia 2023 r., dane zawarte w SIDUSIS).
- 3) Nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać istniejącą w Budynku instalację telekomunikacyjną za niedostępną dla Operatora, bądź nieodpowiadającą jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, instalacja telekomunikacyjna Budynku spełnia zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także

ze względów ekonomicznych. W ocenie Prezesa UKE, ponoszenie kosztu budowy własnej instalacji telekomunikacyjnej Budynku w sytuacji możliwości skorzystania już z istniejącej instalacji jest ekonomicznie niezasadne.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu do Budynku, wynikające z art 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, nie zostały spełnione. Biorąc pod uwagę powyższe, na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Budynku, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej.

W tym stanie rzeczy, konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegającego na umożliwieniu Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku.

4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji decyzji

Na gruncie niniejszej sprawy Operator domagał się od Udostępniającego zapewnienia Dostępu do Budynku również w zakresie korzystania z istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, będącej własnością Udostępniającego i wydierżawionej przez niego na rzecz DOMTEL TELECOM na podstawie Umowy o współpracy.

Z uwagi na wydierżawienie wspomnianej infrastruktury na rzecz DOMTEL TELECOM, zapewnienie przez Udostępniającego Dostępu polegającego na umożliwieniu jej wykorzystywania nie jest możliwe w niniejszym postępowaniu, którego stronami są Operator i Udostępniający. Uzyskanie Dostępu do tej instalacji wymaga podjęcia przez Operatora próby zawarcia umowy z DOMTEL TELECOM, której przedmiotem będzie udostępnienie tej infrastruktury na zasadach określonych w art. 30 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju, przepisy ust. 1-1f oraz 2-5d wspomnianej ustawy 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 punktu styku, kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego. Z uwagi na wydierżawienie instalacji telekomunikacyjnej Budynku (będącej częścią składową Budynku) przez Udostępniającego na rzecz DOMTEL TELECOM, operator ten uzyskał status podmiotu, któremu przysługuje skuteczne względem właściciela instalacji prawo korzystania z tej infrastruktury. W rezultacie uzyskanie przez Operatora Dostępu do Nieruchomości i Budynku w postaci wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnej Budynku w trybie decyzji Prezesa UKE jest możliwe dopiero po uprzedniej bezskutecznej próbie pozyskania tego Dostępu przez Operatora od DOMTEL TELECOM w drodze umownej, na warunkach wynikających z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, w szczególności poprzez wszczęcie negocjacji. W razie niepowodzenia tych negocjacji, na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu rozwoju możliwe będzie wystąpienie do Prezesa UKE o wydanie decyzji zastępującej taką umowę.

Podkreślenia wymaga także, że Operator prowadził negocjacje z DOMTEL TELECOM w sprawie odpłatnego udostępnienia istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, jednak strony nie doszły do porozumienia w tym zakresie. Operator nie wystąpił także do Prezesa UKE o wydanie decyzji zastępującej umowę pomiędzy Operatorem a DOMTEL

TELECOM w zakresie korzystania z instalacji telekomunikacyjnej w Budynku (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

Biorąc pod uwagę powyższe, na gruncie niniejszej sprawy przesłanki pozwalające na zapewnienie Operatorowi przez Udostępniającego Dostęp do Budynku w zakresie wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, będącej własnością Udostępniającego, wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, nie zostały spełnione przez Operatora. Tym samym na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Budynku, w celu umożliwienia wykorzystania przez Operatora istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków zapewnienia przez Udostępniającego Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegającego na umożliwieniu Operatorowi korzystania z istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku.

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. 479⁵⁸ § 1 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 2023 r. poz. 1144, z późn. zm., 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.