



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

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

ul. Marynarska 12  
02-674 Warszawa

(dalej „Operator”)

**BICCARI sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 2/29  
00-131 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.254.2021**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 9 listopada 2021 r. w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Andrychowie, dla której Sąd Rejonowy w Wadowicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1W/00106052/2 (dalej „Nieruchomość” oraz „KW”), w tym do posadowionych na tej Nieruchomości budynków, łącznie tworzących kompleks centrum handlowego pod nazwą „Galeria Andrychów” (dalej „Budynki”), identyfikowanych jako: „Dom i Ogród” Leroy Merlin przy ul. Przemysłowej 39 (dalej „Budynek 1”), budynek RP1 przy ul. Krakowskiej 146E (dalej „Budynek 2”) oraz budynek RP2 przy ul. Białej Drogi 2 (dalej „Budynek 3”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

- I. na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 4, 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 2024 r. poz. 34, dalej „Pt”), ustalą warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynku 1, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 1:

**§ 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 1, polegającego na:

- a) umożliwieniu doprowadzenia światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku 1, oraz
- b) umożliwieniu korzystania z punktu styku w Budynku 1,

w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 1 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 1, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3.

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

- 1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynku 1, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku 1 (dalej „Przyłącze”) poprzez doprowadzenie do punktu styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
  - 2) korzystania z punktu styku w Budynku 1,
  - 3) 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,
  - 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynku 1, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
- 2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku 1 oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynku 1.
- 3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku 1 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 1-3, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku 1, 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 sprzątanie 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. 3-11,
  - 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 1 i Nieruchomości, jeżeli została ona określona w regulaminie wewnętrznym Budynku 1 (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 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 1 zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego (dalej „SIDUSIS”), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Skorzystanie z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny albo którą Udostępniający przeniósł na inny podmiot, 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 i którą posiada Udostępniający, 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 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 1 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. przekaże 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 jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku 1 w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłącza, oraz
  3. umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku 1, 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 1,
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 1, 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 uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku 1, 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 instalacji i 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 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 sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

**II. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1 i ust. 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 1, polegającego na:**

1. umożliwieniu wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 1, oraz
2. zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1, będącej własnością Udostępniającego.

**III. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt, umarzam postępowanie w części dotyczącej zapewnienia dostępu do Nieruchomości, w tym posadowionych na niej Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, polegającego na:**

1. zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynku 1, będącego własnością Udostępniającego,
2. zapewnieniu:
  - a) możliwości wykorzystywania istniejących światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynku 2 i Budynku 3 oraz istniejących światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynku 2 i Budynku 3, stanowiących własność Udostępniającego,
  - b) umożliwieniu doprowadzenia światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktu styku w Budynku 2 i Budynku 3,
  - c) umożliwieniu wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynku 2 i Budynku 3, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 2 i Budynku 3,
  - d) możliwości korzystania z punktu styku w Budynku 2 i Budynku 3.



## 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 wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomość stanowi własność Udostępniającego. Wzniesione na Nieruchomości Budynki stanowią własność Udostępniającego (dowód: informacje prezentowane w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych dla KW, pismo poprzednika prawnego Udostępniającego tj. ACE 6 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „ACE”) z dnia 12 stycznia 2022 r., pismo Udostępniającego z dnia 31 stycznia 2023 r.).
4. Na Nieruchomości posadowione są Budynki o charakterze komercyjnym tj. Budynek 1, Budynek 2 i Budynek 3, tworzące łącznie obiekt usługowo-handlowy pod nazwą „Galeria Andrychów” (dowód: pismo ACE z dnia 12 stycznia 2022 r.).
5. Pismem z dnia 6 maja 2021 r., doręczonym w dniu 10 maja 2021 r., Operator wystąpił do ACE tj. poprzednika prawnego Udostępniającego, z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostęp do Nieruchomości, w tym budowanego na niej budynku. Do pisma Operator załączył projekt umowy (dowód: Wniosek wraz z załącznikami). Operator wniósł o zawarcie umowy o Dostęp do Nieruchomości, w tym wznoszonego na niej budynku, przy czym Operator nie sprecyzował, do którego budynku żąda Dostępu. We Wniosku skierowanym do Prezesa UKE Operator wyjaśnił, że „Wnioskodawca planował podłączenie klienta końcowego w centrum handlowym, które ostatecznie nie doszło do skutku. Udostępniający nie zawarł umowy w ustawowym terminie, a prace instalacyjne nie zostały wykonane.”. Operator we wniosku skierowanym do ACE żądał Dostępu polegającego na umożliwieniu doprowadzenia przyłącza aż do punktu styku oraz możliwości wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnej budynku, kabla telekomunikacyjnego, a w przypadku braku takiej możliwości wykonania infrastruktury przez Operatora. Z kolei w projekcie umowy załączonym do Wniosku uwzględniony został Dostęp do Nieruchomości, w tym do budynku, polegający na zapewnieniu możliwości korzystania z punktu styku oraz infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości i w budynku (dowód: Wniosek wraz z załącznikami tj. pismem Operatora z dnia 6 maja 2021 r., zwrotnym potwierdzeniem odbioru przez ACE przesyłki zawierającej wniosek o negocjacje oraz projektem umowy).
6. Negocjacje trwały ponad 30 dni i nie zakończyły się zawarciem między Stronami umowy o Dostęp, co oznacza, że projekt umowy załączony do wniosku o negocjacje był w całości sporny (bezsporne).
7. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostęp, Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek.

We Wniosku Operator wskazał, że żąda Dostępu polegającego na:

- a) wykorzystywaniu światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego należącego do właściciela budynku,

- b) wykorzystywaniu światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej budynku należącej do właściciela budynku,
- c) możliwości doprowadzenia światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku, w celu jego dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu,
- d) wykonaniu światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej budynku, w celu jej dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu,
- e) korzystaniu z punktu styku należącego do właściciela budynku.

Operator we Wniosku jednocześnie wyjaśnił, że jego celem jest wykonanie własnej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej budynku w przypadku, gdyby wykorzystanie powyżej wskazanej instalacji należącej do właściciela budynku było niemożliwe.

W toku postępowania Operator, pismem z dnia 13 lipca 2022 r., dodatkowo wyjaśnił żądania Wniosku wskazując, że dotyczą one:

„- Wykorzystania przyłącza telekomunikacyjnego (art. 30 ust. pkt 1 uwrust), a jeśli brak takiej możliwości wykonania przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku (art. 30 ust. 1 pkt 2 uwrust) przez Wnioskodawcę w tym korzystania z punktu styku (art. 30 ust. 1 pkt 4 uwrust),

- Wykorzystania instalacji światłowodowej (art. 30 ust. 1 pkt 1 uwrust), a jeśli brak takiej możliwości wykonania instalacji telekomunikacyjnej (art. 30 ust. 1 pkt 3 uwrust) przez Wnioskodawcę”.

Do Wniosku Operator załączył dokumenty z negocjacji prowadzonych z Netia S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Netia”), które dotyczyły budowy przyłącza światłowodowego Operatora do budynku handlowo - usługowego Leroy Merlin tj. Budynku 1.

8. W toku postępowania:

- ACE pismem z dnia 12 stycznia 2022 r. poinformował Prezesa UKE, że inwestycja „Galeria Andrychów” została oddana do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 241/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. ACE wyjaśnił również, że inwestycja to obiekt usługowo - handlowy pod nazwą „Galeria Andrychów”, który składa się z trzech budynków, tj. Budynek 1, Budynek 2 i Budynek 3. Ponadto, ACE poinformował, że wyposażył Budynki w infrastrukturę telekomunikacyjną, którą wydzierżawił Netii, wskazując, że Operator powinien w celu ustalenia warunków współkorzystania z tej infrastruktury wystąpić do Netii oraz wskazując, że „Zgodnie z powyższym takie wystąpienie miało miejsce i warunki są w opracowaniu, a umowa w trakcie negocjacji”. ACE do pisma załączył kopię pisma podwykonawcy Operatora z dnia 7 kwietnia 2021 r., które dotyczyło zleconego przez Operatora zadania inwestycyjnego „Budowa przyłącza telekomunikacyjnego kablem światłowodowym T-Mobile Polska S.A. do obiektu Leroy Merlin S.A. na terenie centrum handlowo – usługowego przy ul. Krakowskiej/ Biała Droga w m. Andrychów” oraz kopie korespondencji mailowej stanowiącej odpowiedź na ww. pismo.

- ACE pismem z dnia 4 lutego 2022 r. przekazał Prezesowi UKE kopię umowy (z ukrytymi informacjami niejawnymi) nr 1020/21/OZA/0009 z dnia 19 marca 2021 r. (dalej „Umowa” – Umowa stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa) jaką zawarł z Netią. W piśmie ACE poinformował, że przedmiotem Umowy jest „(...) wydzierżawienie stanowiącej własność właściciela Budynku infrastruktury telekomunikacyjnej w całości Netii z prawem do pobierania przez Netię pożytków z tej infrastruktury, dysponowania nią”.
- ACE pismem z dnia 5 września 2022 r. poinformował Prezesa UKE, że „(...) Zakres infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej własność Udostępniającego został wprost wskazany w § 1 pkt. 1.3 Umowy (...) Infrastruktura Telekomunikacyjna zdefiniowana w § 1 pkt. 1.3 Umowy została Operatorowi (przyp. aut. – tutaj Netii) przekazana w całości. Operator jako dzierżawca Infrastruktury Telekomunikacyjnej właściciela Budynku umocowany jest do samodzielnego korzystania, dysponowania i pobierania pożytków z Infrastruktury Telekomunikacyjnej, w tym dalszego jej odpłatnego wydzierżawiania”.
- ACE pismem z dnia 2 listopada 2022 r. poinformował Prezesa UKE, że w dniu 13 października 2022 r. sprzedał Nieruchomość na rzecz Udostępniającego oraz, że nie łączy go już z Netią umowy dotyczące Nieruchomości.
- Udostępniający pismem z dnia 30 listopada 2022 r. poinformował Prezesa UKE, że Budynki są wyposażone w infrastrukturę telekomunikacyjną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1225, dalej „Rozporządzenie”) i infrastruktura ta stanowi część składową Nieruchomości i Budynków. Udostępniający wskazał, że infrastruktura telekomunikacyjna w Budynkach stanowi jego własność i została przekazana Netii a Umowa obowiązuje w dalszym ciągu.
- Udostępniający pismem z dnia 31 stycznia 2023 r. poinformował Prezesa UKE, że nie zawarł z ACE umowy przeniesienia praw i obowiązków dotyczących Umowy i, że „Zgodnie z art. 678 § 1 Kodeksu Cywilnego, w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy, natomiast art. 694 Kodeksu Cywilnego stanowi, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. W związku z powyższym Udostępniający wstąpił w stosunek dzierżawy wynikający z Umowy. Tym samym Udostępniający jest stroną Umowy w zakresie, w jakim reguluje ona stosunek dzierżawy”. Udostępniający poinformował również, że jest w trakcie negocjacji nowej umowy z Netią, która zastąpi Umowę.
- Udostępniający pismem z dnia 10 sierpnia 2023 r. poinformował, że nadal jest w trakcie negocjacji z Netią dotyczących nowej umowy dotyczącej prawa korzystania przez Netię z należącej do Udostępniającego infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości, w tym w budynkach tworzących obiekt usługowo – handlowy pod nazwą „Galeria Andrychów”. Udostępniający ponownie wskazał, że jest stroną Umowy w zakresie w jakim reguluje ona stosunek dzierżawy. Udostępniający w piśmie potwierdził, że w każdym z budynków tworzących obiekt usługowo – handlowy „Galeria Andrychów”, w tym w Budynku 1, istnieje światłowodowa instalacja telekomunikacyjna w rozumieniu art. 2 pkt 8a Pt, przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu

o przepustowości co najmniej 30 Mb/s będąca własnością Udostępniającego oraz wskazał, że Netia przysługuje skuteczne względem Udostępniającego prawo korzystania z tych światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych, w szczególności ze światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1.

- Netia pismem z dnia 22 czerwca 2022 r. poinformowała, że posiada w Budynkach własne instalacje telekomunikacyjne pozwalające na dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości powyżej 30 Mb/s wykonane w technologii światłowodowej oraz, że w Budynkach istnieje należący do Netii punkt styku. Netia wskazała, że istnieje możliwość skorzystania z tych instalacji przez Operatora w zakresie wykorzystania kabli oraz punktów styku.
- Netia w piśmie z dnia 26 stycznia 2022 r., złożonym w postępowaniu o sygnaturze DR. WWM.6171.253.2021, włączonym do akt niniejszego postępowania postanowieniem Prezesa UKE z dnia 27 lutego 2024 r., poinformowała, że „T-Mobile negocjował z Operatorem (przyp. aut. – tutaj Netia) warunki dostępu do Budynku, tj. dostępu do swojego klienta (Leroy Merlin SA) wynajmującego lokal w Budynku” oraz „Do Budynku jest doprowadzona kanalizacja kablowa stanowiąca własność właściciela Budynku. Do kanalizacji jest zaciągnięty kabel światłowodowy stanowiący własność Operatora (przyp. aut. – tutaj Netia). W Budynku znajdują się kable światłowodowe stanowiące własność zarówno właściciela Budynku jak i Operatora, w zależności od odcinka” oraz „W ocenie Operatora T-Mobile ma możliwość skorzystania zarówno z kanalizacji kablowej jak i instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, stanowiącej własność Operatora lub wydierżawionej Operatorowi przez właściciela, celem świadczenia usług, w ramach Umowy ramowej”.

W oparciu o te ustalenia Prezes UKE stwierdził, że:

1. Podstawą żądania Operatora są:

- 1) art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z przyłącza telekomunikacyjnego oraz instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1, stanowiących własność właściciela Nieruchomości).
- 2) art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Budynku 1 przyłącza telekomunikacyjnego, a następnie jego utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
- 3) art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
- 4) art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku w Budynku 1),
- 5) art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość, w tym do Budynku 1).

2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający, będący następcą prawnym ACE, byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku 1.

3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do ACE z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami obecnie 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 1, a następnie jego utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu**

Doprowadzenie przez Operatora przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku 1 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 Operatora w zakresie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku 1.

### **2.2. Umożliwienie korzystania z punktu styku w Budynku 1**

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktu 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 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Prezes UKE przy rozstrzygnięciu sprawy dodatkowo wziął pod uwagę to, że w zakres dzierżawionej przez Netię infrastruktury telekomunikacyjnej, zdefiniowanej w § 1 pkt. 1.3 Umowy, [ ~~☒~~ **Tajemnica przedsiębiorstwa Udostępniającego** -" ~~☒~~ ] Z powyższego wynika, że Netii nie przysługuje skuteczne względem Udostępniającego prawo korzystania z pomieszczenia technicznego w Budynku 1 i Udostępniający pozostaje jego dysponentem.

Zgodnie z oświadczeniem Udostępniającego, zawartym w piśmie z dnia 30 listopada 2022 r., Budynek 1 został wyposażony w instalację telekomunikacyjną zgodnie z Rozporządzeniem, zatem punkt połączenia instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1 z publiczną siecią telekomunikacyjną (punkt styku) powinien być usytuowany w odrębnym pomieszczeniu technicznym (§ 192f ust. 1 Rozporządzenia).

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek Operatora w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku w Budynku 1.

### **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 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.)). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku 1, 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, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

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, 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 telekomunikacyjnej na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencją Operatora w Nieruchomość i w Budynek 1.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku 1. 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. 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.

4. Przedmiotem decyzji jest zapewnienie Dostępu do budynku o charakterze komercyjnym, co skutkuje określeniem warunków przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia Budynku 1. 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 Budynku 1 ze względu na jego charakter, o ile te kwestie zostały określone w Regulaminie.
5. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Przyłącza i korzystania z punktu styku w Budynku 1, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I 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). Ponieważ w toku postępowania nie zostały ujawnione żadne okoliczności świadczące o tym, że stan techniczny lub estetyczny Budynku 1 wymaga określenia praw i obowiązków Stron w sposób szczególny, warunki wykonania Przyłącza zostały określone jak w innych podobnych decyzjach dotyczących tego typu budynków.
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 pkt I sentencji decyzji Prezes UKE określił przesłanki, które muszą być spełnione, by Operator mógł wykonać własną KK na Nieruchomości. Przyjęte przez Prezesa UKE rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejących 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 Budynkach.
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. 479<sup>63</sup> 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.

### **3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II sentencji decyzji**

#### **3.1 Umożliwienie wykonania przez Operatora światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1**

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Budynku 1 polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1.

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 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, przy czym dostępność instalacji należy rozumieć zgodnie z 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 1 w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek).
2. W Budynku 1 znajdują się dwie instalacje telekomunikacyjne wykonane w technologii światłowodowej pozwalające na świadczenie usług z przepustowością co najmniej 30 Mb/s, z czego jedna jest własnością Udostępniającego a druga jest własnością Netii. Obie ww. instalacje telekomunikacyjne Budynku 1 są dla Operatora dostępne i możliwe do wykorzystania. Zarówno instalacja stanowiąca własność Udostępniającego, jak i instalacja stanowiąca własność Netii, może zostać udostępniona Operatorowi przez Netię. Netia z mocy umowy dzierżawy (tj. Umowy) łączącej ją z Udostępniającym jest dysponentem światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1, będącej własnością Udostępniającego (dowód: pisma Netii z 26 stycznia 2022 r. i z dnia 22 czerwca 2022 r., pismo Udostępniającego z dnia 10 sierpnia 2023 r.).
3. Prezes UKE wskazuje, że na gruncie niniejszej sprawy Operator jeszcze przed wystąpieniem do ACE z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie Dostępu, tj. przed dniem 10 maja 2021 r., miał wiedzę co do tego, że dysponentem infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości, stanowiącej własność Udostępniającego, jest Netia i, że do tego podmiotu Operator powinien kierować wnioski o możliwość jej wykorzystania. Powyższe wynika z korespondencji mailowej jaką Operator załączył do Wniosku, gdzie w mailu z dnia 29 kwietnia 2021 r. Operator został poinformowany, że „(...) operatorem telekomunikacyjnym dla naszego Centrum jest Netia. T-Mobile wprowadzając przyłącznie kablowe powinien skorzystać z przygotowanej infrastruktury Inwestora, którą może formalnie wydzierżawić od Netia”. O tym, że Operator posiadał taką wiedzę przed wystąpieniem z Wnioskiem do Prezesa UKE, świadczy również treść samego Wniosku, gdzie wskazano, że „Wnioskodawca negocjował również z Netią S.A. która włada infrastrukturą Udostępniającego”. Jednocześnie z treści Wniosku, jak i załączonych do niego dokumentów z negocjacji wynika, że Operator nie występował do Netii z wnioskiem o dostęp do stanowiącej jej własność instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1, uznając, że „Netia S.A. zgodnie z danymi zawartymi w SIIS nie posiada w budynku instalacji światłowodowych”. Nie można zatem uznać, że doszło do spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 30 ust. 1a pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju tj. że właściciel instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1 (odpowiednio Udostępniający czy Netia) nie podejmuje negocjacji z Operatorem w sprawie dostępu do tej instalacji.
4. Nie mogło dojść też do ziszczenia się przesłanki, o której mowa w art. 30 ust. 1a pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (tj. właściciel instalacji telekomunikacyjnej budynku odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej instalacji), gdyż Udostępniający nie odmówił przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1. Brak reakcji Udostępniającego na wystąpienie Operatora z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie Dostępu, nie może być uznawane za sytuację, w której Operator spotkał się z odmową ze strony Udostępniającego

zapewnienia dostępu do stanowiącej jego własność instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1. Jak wskazano powyżej Operator miał wiedzę, że w celu ustalenia warunków dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej, należącej obecnie do Udostępniającego, winien kontaktować się z Netią. Informacja jaką otrzymał Operator jeszcze przed wystąpieniem z pisemnym wnioskiem do ACE, zmierzała także do wskazania podmiotu, który posiada instalację telekomunikacyjną Budynku 1 i w związku z tym może ją w granicach przewidzianych prawem udostępnić. Należy zaznaczyć, że poprzednik prawny Udostępniającego, przekazał posiadanie instalacji na rzecz Netii i zgodnie z treścią art. 30 ust. 5e ustawy o wspieraniu rozwoju, nie można uznać, że Udostępniający mógł ją skutecznie udostępnić. Udostępniający nie mógł też odmówić udostępnienia tej instalacji, bo z racji tego, że nie jest jej aktualnym posiadaczem, nie może nią swobodnie dysponować. Nie można również uznać, że Operator spotkał się z odmową ze strony Netii co do dostępu do instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 stanowiącej jej własność, bowiem z treści Wniosku, jak i załączonych do niego dokumentów z negocjacji, wynika, że Operator nie prowadził negocjacji z Netią w zakresie dostępu do stanowiącej własność Netii instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1, uznając, że „Netia S.A. zgodnie z danymi zawartymi w SIIS nie posiada w budynku instalacji światłowodowych”.

5. Nie można uznać, że warunki dostępu do instalacji w Budynku 1 są dyskryminujące lub uniemożliwiają Operatorowi oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych. Po pierwsze wskazać należy, że obie instalacje światłowodowe znajdujące się w Budynku 1 są dla Operatora dostępne, co potwierdziła Netia w piśmie z dnia 26 stycznia 2022 r. Operator, zarówno w treści Wniosku, jak w załączonych do niego dokumentach z negocjacji, nie przedstawił informacji o oferowanych mu warunkach dostępu do instalacji telekomunikacyjnych Budynku 1, w szczególności instalacji stanowiącej własność Udostępniającego. W tym zakresie zauważenia wymaga, że Prezes UKE wezwał Operatora w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania do wyjaśnienia, czy warunki dostępu do instalacji telekomunikacyjnej oferowane przez Netię są dla Operatora dyskryminujące, w szczególności poprzez przedstawienie zawieranych przez Operatora z innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi umów o udostępnienie instalacji telekomunikacyjnych lub samego okablowania w budynkach, o takim samym przeznaczeniu i podobnym standardzie. Operator w piśmie z dnia 1 grudnia 2021 r. przedstawił wysokość stawek oferowanych przez Netię z tytułu dostępu do instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1, ale w żaden sposób nie wykazał, że stawki te są dyskryminujące bądź uniemożliwiają oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług. Operator nie przedstawił także umów z innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi, o których przekazanie był wezwany. Natomiast, nieadekwatna dla oceny spełnienia przesłanki wskazanej w art. 30 ust. 1a pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju przesądzającej o powstaniu uprawnienia do wykonania własnej instalacji telekomunikacyjnej w budynku, jest informacja Operatora zawarta we Wniosku, że „Netia oferowała odpłatny dostęp do infrastruktury (kanalizacji podziemnej) należącej do Inwestora sprzecznie z art. 30 ust. 5e i 5f uwrust.”, ponieważ dotyczy ona innego elementu infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości, tj. kanalizacji kablowej a nie instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1. Ponadto jak wskazano powyżej, Operator nie prowadził negocjacji z Netią w zakresie dostępu do stanowiącej jej własność światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1,

zatem nie mogła mu być przedstawiona żadna oferta określająca warunki dostępu do instalacji Netii w Budynku 1. W odniesieniu do powyższego, przyjęć należy, że Prezes UKE podjął niezbędną inicjatywę dowodową dla wykazania, czy w sprawie ziszcza się przesłanka z art. 30 ust. 1a pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Natomiast, jeżeli Operator wywodził określone skutki prawne z zaistnienia określonych okoliczności, to powinien je wykazać w postępowaniu, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Powyższe nie pozwala przyjęć, że w sprawie doszło do ziszczenia się przesłanki, o której mowa w art. 30 ust. 1a pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

6. Nie można przyjęć, że doszło do spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju tj., że Operator świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w Budynku 1. W Budynku 1, zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Udostępniającego, jak i Netię, znajdują się światłowodowe instalacje telekomunikacyjne, które są możliwe do wykorzystania przez Operatora.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu do Budynku 1, wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1a 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 1, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania własnej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku 1, polegającego na umożliwieniu Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 w technologii światłowodowej, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 1.

### **3.2 Zapewnienie możliwości wykorzystywania istniejącej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 będącej własnością Udostępniającego**

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Budynku 1 polegającego na zapewnieniu możliwości wykorzystywania przez Operatora światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 stanowiącej własność Udostępniającego.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykorzystywania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 będącej własnością Udostępniającego (dowód: Wniosek).
2. W Budynku 1 znajduje się stanowiąca własność Udostępniającego instalacja telekomunikacyjna wykonana w technologii światłowodowej, pozwalająca na świadczenie usług z przepustowością co najmniej 30 Mb/s. Z mocy Umowy dzierżawy łączącej Udostępniającego z Netią, to Netia jest dysponentem światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 będącej własnością Udostępniającego. Udostępniający w piśmie z dnia 10 sierpnia 2023 r. wskazał, że Netii przysługuje skuteczne względem Udostępniającego prawo korzystania ze światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych we wszystkich Budynkach, a w szczególności ze światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1 (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 31 stycznia 2023 r., pismo Udostępniającego z dnia 10 sierpnia 2023 r.).

Wobec powyższego uznać należy, że Udostępniający nie może skutecznie udostępnić stanowiącej jego własność światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1, gdyż z racji tego, że nie jest jej aktualnym posiadaczem, nie może nią swobodnie dysponować.

Biorąc pod uwagę powyższe, na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Budynku 1, w celu umożliwienia Operatorowi wykorzystywania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku 1 stanowiącej własność Udostępniającego.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku 1, polegającego na umożliwieniu Operatorowi wykorzystywania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku 1 będącej własnością Udostępniającego, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 1.

Zgodnie z art. 9 kpa organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego oraz zgodnie, z którym organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu nieznamości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek. Prezes UKE działając zgodnie z art. 9 kpa wskazuje, że zgodnie z brzmieniem 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, 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. Zatem z powyższego wynika, że w sytuacji, gdy infrastruktura znajdująca się na terenie nieruchomości i budynku jest np. dzierżawiona przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego (tu: Netia), podmiot ten podlega, tak jak właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości i budynku, reżimowi i obowiązkowi wskazanym w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju. Oznacza to, że wnioski o dostęp do dzierżawionej infrastruktury należy kierować do wspomnianego powyżej przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.

#### **4. Uzasadnienie motywów w pkt III sentencji decyzji**

Zgodnie z przepisem art. 105 § 1 kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w art. 105 § 1 kpa, to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu. Sprawa administracyjna jest więc konsekwencją istnienia stosunku administracyjnoprawnego, a więc takiej sytuacji prawnej, w której strona ma prawo żądać od organu administracyjnego skonkretyzowania jej indywidualnych uprawnień wynikających z prawa materialnego. Na stosunek materialnoprawny składają się cztery elementy:

- podmiot stosunku,
- przedmiot stosunku,

- sfera faktów mających znaczenie dla możliwości konkretyzacji stosunku,
- sfera prawna, z której wywodzi się określony stosunek prawny (interes prawny) i który przesądza o możliwości i kształcie konkretyzacji tego stosunku.

Brak któregokolwiek z wyżej wymienionych elementów tego stosunku materialnoprawnego stanowi o bezprzedmiotowości postępowania (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 1998 r., sygn. akt II SA 70/98, LEX Nr 43205). Przesłanką umorzenia postępowania na podstawie art. 105 § 1 kpa jest bezprzedmiotowość postępowania „z jakiegokolwiek przyczyny”, czyli z każdej przyczyny powodującej brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej (tak uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 1999 r., sygn. akt SA/Sz 1029/97, LEX Nr 36139).

#### **4.1 Zapewnienie możliwości wykorzystywania istniejącego światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynku 1, będącego własnością Udostępniającego**

Operator zwrócił się do Prezesa UKE z Wnioskiem, w którym wnosił o umożliwienie Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku 1, polegającego na zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynku 1, będącego własnością Udostępniającego.

W ramach przeprowadzonego postępowania Prezes UKE ustalił, że Udostępniający nie posiada światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynku 1. Udostępniający jest tylko właścicielem kanalizacji kablowej doprowadzonej do Budynku 1, natomiast właścicielem zaciągniętego do tej kanalizacji kabla światłowodowego jest Netia (dowód: pismo Netii z dnia 26 stycznia 2022 r., Umowa).

W konsekwencji, prowadzone postępowanie w zakresie ustalenia warunków Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku 1, w powyższym zakresie stało się bezprzedmiotowe i w takiej sytuacji zachodzi konieczność jego obligatoryjnego umorzenia w tej części, co Prezes UKE uczynił w pkt III ppkt 1 sentencji decyzji.

#### **4.2 Zapewnienie:**

- a) możliwości wykorzystywania istniejących światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynku 2 i Budynku 3 oraz istniejących światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynku 2 i Budynku 3, stanowiących własność Udostępniającego,**
- b) umożliwieniu doprowadzenia światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktu styku w Budynku 2 i Budynku 3,**
- c) umożliwieniu wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynku 2 i Budynku 3, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku 2 i Budynku 3,**
- d) możliwości korzystania z punktu styku w Budynku 2 i Budynku 3.**

Z akt sprawy wynika, że Operator w skierowanym do właściciela Nieruchomości wniosku w sprawie zawarcia umowy o Dostępie z dnia 6 maja 2021 r. wskazywał na żądanie zapewnienia dostępu tylko do jednego budynku, przy czym nie sprecyzował, do którego budynku zamierzał uzyskać Dostęp. Z treści dokumentów z negocjacji stanowiących

załączniki do Wniosku wynika, że Operator chciał uzyskać Dostęp do Nieruchomości w celu świadczenia usług na rzecz jednego klienta tj. Leroy Merlin. W toku postępowania ustalono, że ww. klient zajmuje Budynek 1.

Na przeprowadzenie przez Operatora negocjacji tylko w zakresie Dostępu do Budynku 1 wskazuje m.in. tytuł korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy przedstawicielami Operatora a przedstawicielami ACE – „ANDR wniosek T-Mobile o telekom dla LM”; wskazanie w wiadomości mailowej Operatora z dnia 23 czerwca 2021 r., że żądanie Operatora obejmuje m.in. uzyskanie dostępu do kanalizacji kablowej w relacji „*Andrychów 34-120 Budynek Handlowo-Usługowy Leroy Merlin (GPS 49.861356, 19.325395)*”, a także załączona korespondencja mailowa z przedstawicielami Netia, gdzie w wiadomości mailowej z dnia 29 lipca 2021 r. wskazano, że „*W celu świadczenia usług na terenie CH Andrychów dla Leroy Merlin należy: (...)*” (dowód: Wniosek z załącznikami).

Dodatkowo, wskazać należy, że ACE, poprzednik prawny Udostępniającego, do pisma z dnia 12 stycznia 2022 r. załączył kopię pisma podwykonawcy Operatora z dnia 7 kwietnia 2021 r., które dotyczyło zleconego przez Operatora zadania inwestycyjnego pn. „Budowa przyłącza telekomunikacyjnego kablem światłowodowym T-Mobile Polska S.A. do obiektu Leroy Merlin S.A. na terenie centrum handlowo – usługowego przy ul. Krakowskiej/ Biała Droga w m. Andrychów” i w którym wskazano, że „*Przedmiotowy zakres zadania jest realizowany przez operatora telekomunikacyjnego T-Mobile Polska S.A. na zlecenie i dla potrzeb Spółki Leroy Merlin S.A.*”. ACE załączył do ww. pisma także kopię korespondencji mailowej stanowiącej odpowiedź na ww. pismo podwykonawcy Operatora (dowód: pismo ACE z dnia 12 stycznia 2022 r. wraz z załącznikami).

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, że Netia w piśmie z dnia 26 stycznia 2022 r., złożonym w postępowaniu nr DR.WWM.6171.253.2021, włączonym do akt niniejszego postępowania postanowieniem Prezesa UKE z dnia 27 lutego 2024 r., poinformowała, że „*T-Mobile negocjował z Operatorem (przyp. aut. – tutaj Netia) warunki dostępu do Budynku, tj. dostępu do swojego klienta (Leroy Merlin SA) wynajmującego lokal w Budynku*” (dowód: pismo Netia z dnia 26 stycznia 2022 r. złożone w postępowaniu nr DR.WWM.6171.253.2021).

Z powyższego wynika, że Operator przeprowadził z ACE, poprzednikiem prawnym Udostępniającego, negocjacje tylko w zakresie dotyczącym Dostępu do Nieruchomości i Budynku 1. Natomiast, Wniosek o zapewnienie Operatorowi Dostępu do Nieruchomości w pozostałym zakresie (Dostęp do Budynku 2 i Budynku 3), z uwagi na brak przeprowadzenia negocjacji należy uznać za przedwczesny.

Z uwagi na niespełnienie wymagań formalnych Wniosku, o których mowa w art. 21 ust. 2a w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, w odniesieniu do Nieruchomości, w tym do Budynku 2 i Budynku 3, rozpatrywanie żądania zapewnienia Dostępu do Nieruchomości w powyższym zakresie jest bezprzedmiotowe.

Wobec stwierdzenia bezprzedmiotowości Wniosku, postępowanie w zakresie zapewnienia Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku 2 i Budynku 3, podlega obligatoryjnemu umorzeniu, co Prezes UKE uczynił w pkt III ppkt 2 sentencji decyzji.

## 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 (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.