Warszawa, 2025 r.

PROJEKT DECYZJI DO KONSULTACJI

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Seweryn Tyborski
prowadzący działalność gospodarczą pod firmą
Przedsiębiorstwo Handlowo - Usługowe
„BARNET" Seweryn Tyborski
ul. Człuchowska 17
77-320 Przechlewo

(dalej „Operator")

Wspólnota Mieszkaniowa Domu Nauczyciela
Szkolna 14 Konarzyny
ul. Szkolna 14/13
86-607 Konarzyny

(dalej „Udostępniający")

DECYZJA DR.WWM.6171.177.2023

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 11 grudnia 2023 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 14 grudnia 2023 r.), uzupełnionego pismem z dnia 18 stycznia 2024 r. (data wpływu do UKE - dnia 22 stycznia 2024 r., dalej „Wniosek") w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w miejscowości Konarzyny przy ul. Szkolnej 14, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SL1Z/00021379/4 (dalej odpowiednio „Nieruchomość" lub „KW"), w tym do posadowionego na nieruchomości budynku (dalej „Budynek"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku,

na podstawie art. 182 ust. 1 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221, dalej „Pke") w związku z art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 311, dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju") oraz na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, dalej „kpa") w związku z art. 440 ust. 1 Pke ustalam 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 Pke, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, oraz posadowionej

na Nieruchomości i w Budynku szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami należącej do Operatora, na którą składają się:

a) antena odbiorcza umożliwiająca bezprzewodowe połączenie z siecią telekomunikacyjną Operatora,

b) antena odbiorcza umożliwiająca zdalny dostęp administracyjny do urządzeń składających się na szybką sieć telekomunikacyjną Operatora,

c) okablowanie z kabli miedzianych kat. 5 doprowadzone do poszczególnych lokali,

d) dwa przełączniki (switch)

(dalej łącznie „Szybka sieć"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynku (dalej „Abonenci").

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

§ 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) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Szybkiej sieci, w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w tym do:

      a) wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,

      b) instalowania elementów Szybkiej sieci służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora;

   2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.

2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynku.

3. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.

4. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.

5. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.

6. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.

7. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
8. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.
9. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku.
10. 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.
11. 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. 3-10,
    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.
12. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 11, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
13. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
14. Szybka sieć nie może być wykorzystywana przez Operatora w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku, w szczególności nie może być wykorzystywana przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach.

§ 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 Szybkiej sieci przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Szybką sieć – 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 Szybką sieć – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Szybkiej sieci, 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 Szybkiej sieci 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. Warunki eksploatacji Szybkiej sieci

1. Operator w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu decyzji przekaże Udostępniającemu projekt szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami, który przedstawia rzeczywisty stan Szybkiej sieci Operatora posadowionej na Nieruchomości i w Budynku (dalej „Schemat Szybkiej sieci").
2. W przypadku nieposiadania przez Operatora Schematu Szybkiej sieci, Udostępniający jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia się z wnioskiem przez Operatora umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, celem przygotowania Schematu Szybkiej sieci.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 powyżej, przekazanie Udostępniającemu Schematu Szybkiej sieci nastąpi w terminie 21 dni od dnia zakończenia weryfikacji stanu Szybkiej sieci przez Operatora.
4. Operator może wykonać prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
5. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploatowania lub wymiany elementów Szybkiej sieci w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
6. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. a, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
7. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 6, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu informacji o zakończeniu prac instalacyjnych.
8. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Szybkiej sieci zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

§ 5. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Szybkiej sieci rozumianej jako stan techniczny Szybkiej sieci lub jej elementów zlokalizowanych w punkcie styku, 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 Szybkiej sieci Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

§ 6. Katalog usług

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Szybkiej sieci wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji

radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 7. Poufność

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Szybkiej sieci, w tym jej elementów i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 13, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 8. Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami.
3. W razie braku realizacji obowiązku wskazanego w ust. 2 przez Stronę, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy:
   1) w przypadku Operatora – wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,
   2) w przypadku Udostępniającego – wskazany w niniejszej decyzji,

   zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
4. 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.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4, 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. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f Pke decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od 14 grudnia 2023 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, dalej „ustawa wprowadzająca Pke”). Wspomniany przepis określa, że do postępowań wszczętych m.in. na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Pke, stosuje się przepisy Pke, z wyjątkiem art. 182 ust. 4 Pke oraz przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r. W związku

z tym zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r.), do zapewnienia dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku stosuje się przepisy działu III rozdziału 3 Pke – Koordynacja dostępu telekomunikacyjnego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp telekomunikacyjny do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na umożliwieniu: (…)

4) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,

5) wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1-4 i ust. 3”.

Art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje zaś, że: „Do dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stosuje się przepisy działu III rozdziału 3 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. - Prawo komunikacji elektronicznej, z tym że: (...) Prezes UKE wydaje decyzję o dostępie, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, także wówczas, jeżeli dla istniejących elementów sieci telekomunikacyjnych oraz powiązanych zasobów warunki dostępu nie są określone w umowie lub umowa taka wygasła, chyba że przedsiębiorca telekomunikacyjny wykonał je, nie mając tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz wbrew woli lub bez wiedzy właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości”.

Z przytoczonych przepisów 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”), przy czym powyższy obowiązek dotyczy także sytuacji, gdy operator posiada już własną infrastrukturę telekomunikacyjną na nieruchomości oraz w budynku, jednak warunki Dostępu operatora do nieruchomości, w tym do budynków, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych przy wykorzystaniu tej infrastruktury nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła. Przesłanką negatywną jest jednak wykonanie przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego elementów sieci telekomunikacyjnej oraz powiązanych zasobów bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz wbrew woli lub bez wiedzy właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu, jak również uregulowania warunków Dostępu do nieruchomości oraz budynku w przypadku, gdy na tej nieruchomości istnieje już infrastruktura telekomunikacyjna operatora, a warunki Dostępu nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła.

Każda ze stron sporu może zwrócić się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku, gdy:

1) Udostępniający odmówił zapewnienia Dostępu (art. 182 ust. 2 pkt 1 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju),

2) nie doszło do zawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego wniosku o Dostęp (art. 182 ust. 2 pkt 2 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Stosownie do art. 185. ust. 1 pkt 1 Pke, Prezes UKE, rozstrzygając spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego, w tym m.in. Dostępu, może określić treść stosunku zobowiązaniowego zastępującego umowę o Dostępie, o ile będzie to zgodne z obowiązkami stron oraz celami określonymi w art. 412 ust. 2 Pke.

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pke oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 440 ust. 1 Pke). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (na podstawie art. 182 ust. 1 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke, art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, dalej „ustawa o własności lokali"): „Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana". W wyroku z dnia 17 marca 2010 r. (sygn. akt II OSK 539/09, LEX nr 597676) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż „wspólnota mieszkaniowa, co do zasady może być stroną w postępowaniu administracyjnym mimo, że nie posiada osobowości prawnej (…)".

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 3297).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Właściciele wyodrębnionych lokali znajdujących się w Budynku posiadają udziały w Nieruchomości wspólnej oraz w częściach wspólnych Budynku (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW).
4. Udostępniający to wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład Budynku; we wspólnocie został powołany zarząd, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 1 marca 2024 r.).
5. Operator jest właścicielem znajdującej się na Nieruchomości, w tym w Budynku, Szybkiej sieci. Jest to fakt niebudzący wątpliwości w kontekście przedstawionych w toku postępowania administracyjnego pism procesowych Operatora oraz Udostępniającego. Na podstawie umowy zawartej pomiędzy Operatorem a Udostępniającym w dniu 21 stycznia 2015 r. (dalej „Umowa") Operator uzyskał tytuł prawny do Nieruchomości i Budynku na potrzeby zapewnienia telekomunikacji w Budynku, z wykorzystaniem własnej Szybkiej sieci (dowód: Wniosek wraz z załącznikami, w tym Umowa, pisma Udostępniającego z dnia 1 marca 2024 r. oraz z dnia 30 kwietnia 2025 r., pisma Operatora z dnia 2 lipca 2024 r., z dnia 17 września 2024 r. oraz z dnia 28 stycznia 2025 r.).
6. Na Szybką sieć Operatora na Nieruchomości i w Budynku składają się:
    1) antena odbiorcza umożliwiająca bezprzewodowe połączenie z siecią telekomunikacyjną Operatora,
    2) antena odbiorcza umożliwiająca zdalny dostęp administracyjny do urządzeń składających się na sieć telekomunikacyjną Operatora,
    3) okablowanie z kabli miedzianych kat. 5 doprowadzone do poszczególnych lokali,

4) dwa przełączniki (switch).

Zgodnie z oświadczeniem Operatora opisaną wyżej infrastrukturę Operator umieścił na Nieruchomości w 2014 r. Dodatkowo pismem z dnia 28 stycznia 2025 r. Operator wyjaśnił, że zainstalował elementy Szybkiej sieci na podstawie porozumienia z przedstawicielem Udostepniającego. Warunki Dostępu zostały następnie określone przez Strony poprzez podpisanie Umowy. Operator wskazał również, iż Szybka sieć nie służy do zapewnienia telekomunikacji poza Nieruchomością i Budynkiem. Jednocześnie analiza danych ujawnionych w Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Szerokopasmowego Internetu (dalej „SIDUSIS")[1] nie wykazała faktu świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych na nieruchomościach sąsiadujących z Nieruchomością (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 1 marca 2024 r. w części, w której potwierdza, że Strony łączyła Umowa, pisma Operatora z dnia 17 września 2024 r. oraz z dnia 28 stycznia 2025 r., pomocniczo dane ujawnione w SIDUSIS - dostęp na dzień 15 maja 2025 r.).

7. Pismem z dnia 18 lipca 2023 r. Udostępniający wypowiedział Operatorowi Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa uległa rozwiązaniu w dniu 31 października 2023 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami, pismo Udostępniającego z dnia 1 marca 2024 r.).
8. Wnioskiem z dnia 28 sierpnia 2023 r. Operator zwrócił się do Udostępniającego o zawarcie umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do Budynku, m.in. poprzez umożliwienie wykorzystania istniejących na Nieruchomości i w Budynku elementów infrastruktury telekomunikacyjnej będących własnością Operatora tj. Szybkiej sieci. Wniosek o zawarcie umowy o Dostępie został doręczony Udostępniającemu dnia 31 sierpnia 2023 r. (dowód: Wniosek z załącznikami). Pomimo występowania przez Operatora z inicjatywą zawarcia umowy obejmującej swym zakresem Dostęp do Nieruchomości i Budynku, Udostępniający nie zawarł z Operatorem umowy, która regulowałaby warunki Dostępu Operatora do jego Szybkiej sieci (dowód: Wniosek z załącznikami).
9. Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp, umowa między Stronami nie została zawarta (bezsporne).
10. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu do Szybkiej sieci Operatora znajdującej się na Nieruchomości i w Budynku (dowód: Wniosek).

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (jako przedsiębiorca telekomunikacyjny będący właścicielem Szybkiej sieci posadowionej na Nieruchomości i w Budynku) i Udostępniający (jako ogół właścicieli Nieruchomości i Budynku, w których znajduje się Szybka sieć) byli uprawieni do zawarcia umowy o Dostępie.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke, który przypadł na dzień 10 listopada 2024 r. W związku z powyższym Prezes UKE, działając na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke, zakwalifikował żądania

[1] https://internet.gov.pl/

Operatora zawarte we Wniosku do odpowiednich form Dostępu przewidzianych w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 ustawy wprowadzającej Pke, a warunki Dostępu określił, mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez art. 39 ustawy wprowadzającej Pke.

4. Podstawą żądania Operatora są zatem:
   - art. 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku, Szybkiej sieci będącej własnością Operatora),
   - art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość i do Budynku).

2. 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. 353^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska, uwzględnił nałożone na strony obowiązki, a także kierował się kryteriami określonymi w art. 185 ust. 2 Pke, tj. koniecznością zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków Dostępu.

Podstawowe znaczenie dla ustalenia warunków Dostępu w niniejszej decyzji ma jednak okoliczność, że zgodnie z art. 185 ust. 1 Pke w decyzji rozstrzygającej spór o dostęp telekomunikacyjny, w tym także spór o Dostęp, Prezes UKE zobowiązany jest uwzględnić obowiązki nałożone na Strony. W niniejszej sprawie obowiązek Udostępniającego do zapewnienia Dostępu wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 oraz ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, lecz nie został on zrealizowany na drodze cywilnoprawnej i dlatego określenie warunków Dostępu w drodze decyzji administracyjnej okazało się niezbędne.

Prezes UKE ustalając warunki Dostępu uwzględnił kryteria zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków, które wynikają z prawodawstwa Unii Europejskiej, w szczególności z Traktatu o Unii Europejskiej, co oznacza, że powinny być stosowane z uwzględnieniem prawodawstwa oraz dorobku doktryny i orzecznictwa unijnego.

W tym zakresie zauważyć należy, że realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE ustalał warunki zapewniające równe traktowanie podmiotów zapewniających dostęp i korzystających z dostępu w porównywalnych sytuacjach. Niedyskryminacyjne warunki zapewniają równe traktowanie, według takiej samej miary wobec wszystkich zainteresowanych, ocenianie ich sytuacji według tych samych kryteriów oraz poświęcanie równej wagi ich potrzebom i interesom (tak: S. Piątek, Prawo Komunikacji Elektronicznej. Komentarz, Warszawa 2025, Legalis, komentarz do art. 185 Pke, teza 8). 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 oraz decyzje publikowane są na stronie: bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji).

Natomiast zasada przejrzystości w kontekście rozstrzygnięcia regulującego warunki współpracy stron niniejszej decyzji, oznacza zastosowanie przez Prezesa UKE w decyzji ustalającej warunki Dostępu jasnych, zrozumiałych i niebudzących wątpliwości dla Stron mechanizmów, zapewniających przewidywalność zachowań stron oraz skutków tych zachowań na gruncie procedur ujętych w rozstrzygnięciu, które będą stosowane przez Strony podczas realizacji decyzji.

Stosując się zatem do ww. kryterium określania warunków Dostępu w sposób przejrzysty, Prezes UKE w niniejszej decyzji 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. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie Operatorowi korzystania z Szybkiej sieci i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomości i w Budynku. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał zatem takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Ponadto, Prezes UKE wskazuje, że działając na podstawie art. 185 ust. 1 Pke, przy wydawaniu decyzji rozstrzygającej spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego (w tym Dostępu) zobowiązany jest zapewnić zgodność rozstrzygnięcia z celami polityki regulacyjnej przewidzianymi w art. 412 ust. 2 Pke. Poniżej wskazano przypadki relewantne w niniejszej sprawie:

1) wspieranie konkurencji, w tym konkurencji opartej na infrastrukturze, w zakresie świadczenia usług komunikacji elektronicznej, dostarczania sieci telekomunikacyjnych oraz powiązanych zasobów, w tym efektywne inwestowanie w dziedzinie infrastruktury (art. 412 ust. 2 pkt 1 lit. c Pke);
2) wspieranie rozwoju rynku wewnętrznego, w tym usuwanie istniejących barier na rynku komunikacji elektronicznej (art. 412 ust. 2 pkt 2 lit. a Pke) oraz zapewnienie równego traktowania oraz niedyskryminacji przedsiębiorców komunikacji elektronicznej (art. 412 ust. 2 pkt 2 lit. c Pke);
3) zagwarantowanie neutralności technologicznej (art. 412 ust. 2 pkt 7 Pke).

Stwierdzić zatem należy, że niniejsza decyzja przyczyni się do realizacji ww. celów z art. 412 ust. 2 Pke. Na podstawie decyzji Operator uzyskuje bowiem uprawnienie do wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu realizacji Dostępu polegającego m.in. na możliwości utrzymywania oraz remontu Szybkiej sieci Operatora znajdującej się w Budynku. Z drugiej strony Abonenci w Budynku zyskują w ten sposób możliwość kontynuacji korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora. Powyższe okoliczności gwarantują zatem realizację uprawnień Operatora przewidzianych w przepisach prawa, a zarazem przekładają się na rozwój konkurencji w Budynku oraz likwidację zidentyfikowanych przeszkód i barier wejścia na rynek. Realizacja decyzji wpłynie także korzystnie na rozwój i wykorzystanie nowoczesnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie neutralności technologicznej m.in. poprzez efektywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz skrócenie procesu inwestycyjnego związanego z podłączeniem nowego użytkownika.

Prezes UKE nie zidentyfikował innych niż omówione powyżej celów regulacyjnych istotnych w niniejszej sprawie w kontekście celów polityki regulacyjnej Prezesa UKE opisanych w art. 412 Pke.

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. 444 ust. 2 pkt 19 Pke.
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.
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. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje o tym, że jego kwota nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów chcących świadczyć usługi w Budynku. Wysokość zabezpieczenia została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
5. Z art. 30 ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że decyzja jest wiążąca dla następców prawnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją oraz innych podmiotów władających nieruchomościami.
6. Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f Pke decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, które przewiduje decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479^{63} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 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.
7. Udostępniający w pismach z dnia 1 marca 2024 r. oraz z dnia 30 kwietnia 2025 r. wskazał, iż *„bez wiedzy i zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, Operator rozbudował instalację znajdującą się na dachu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i zaczął udostępniać sygnał okolicznym mieszkańcom"*. Odnosząc się do stanowiska Udostępniającego, Operator pismami z dnia 17 września 2024 r. oraz 28 stycznia 2025 r. wyjaśnił, iż Szybka sieć została wybudowana w 2014 r. za zgodą przedstawiciela Udostępniającego. Operator wskazał także, iż urządzenia zainstalowane na kominie Budynku, składające się na Szybką sieć wykonaną za zgodą Udostępniającego, służą:

bezprzewodowemu połączeniu Szybkiej sieci z siecią telekomunikacyjną Operatora (duża antena) oraz zapewnianiu zdalnego dostępu administracyjnego do Szybkiej sieci (mniejsza antena). Następnie, po wykonaniu Szybkiej sieci na Nieruchomości i w Budynku, Strony określiły warunki Dostępu do Nieruchomości, zawierając w dniu 21 stycznia 2015 r. Umowę. Zawarcie Umowy stanowiło potwierdzenie zgody Udostępniającego na instalację elementów Szybkiej sieci Operatora na Nieruchomości, w tym w Budynku. Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że zarzuty Udostępniającego w ww. zakresie nie są uzasadnione.

8. Udostępniający wskazał także, że Operator wykorzystuje należące do niego elementy Szybkiej sieci znajdujące się na Nieruchomości w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych na nieruchomościach sąsiednich. Pismem z dnia 2 lipca 2024 r. Operator wyjaśnił, że wykorzystuje sieć wyłącznie do świadczenia usług mieszkańcom Nieruchomości zgodnie z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju. Jednocześnie analiza danych zgromadzonych w SIDUSIS dotyczących nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości i Budynku, nie wskazuje na możliwość świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych na tych nieruchomościach. W związku z powyższym stanowisko Udostępniającego wyrażone w piśmie z dnia 1 marca 2024 r. jest niezasadne.

Zgodnie z art. 185 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 i 5 w zw. z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.

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

POUCZENIE

Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie miesiąca od dnia doręczenia decyzji (art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f oraz ust. 5 Pke w związku z art. 479^{58} § 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 2024 r. poz. 959, 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.