PROJEKT DECYZJI DO KONSULTACJI

Warszawa, 2025 r.

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Geckonet sp. z o.o.
ul. Wojska Polskiego 3
86-170 Nowe

(dalej „Operator")

Pani Agata Brzeska
(…)
(…)

Pan Michał Brzeski
(…)
(…)

Pan Mariusz Brodnicki
(…)
(…)

(dalej łącznie jako „Udostępniający")

Nova Development Group spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Grunwaldzka 56 lok. 202
80-241 Gdańsk

(dalej „Deweloper")

DECYZJA DR.WWM.6171.117.2024.

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 2 kwietnia 2024 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 2 kwietnia 2024 r., uzupełnionego pismami z dnia 6 maja 2024 r. oraz 1 lipca 2024 r. (dalej „Wniosek"), w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (…), działka ewidencyjna nr 5/121 (dalej odpowiednio „Nieruchomość" lub „KW"), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku jednorodzinnego oznaczonego adresem (…) (dalej „Budynek"),

I. **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, z późn. zm., 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 1, 2, 3, 4 i 5 w związku z 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") 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 w pkt I sentencji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniających dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, korzystania z punktu styku oraz wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom, z którymi Operator podpisze umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej odpowiednio „Abonenci" lub „Abonent").
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkiem, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-4.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą pkt I sentencji decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
   1) wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, z wykorzystaniem okablowania światłowodowego na odcinku pomiędzy punktem styku a miejscami wskazanymi przez Abonentów, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4, wyłącznie pod warunkiem, że zostanie zawarta z Abonentem umowa o świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynku,
   2) doprowadzenia do Nieruchomości, w tym Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku poprzez doprowadzenie do punktu styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4, z tym, że punkt styku musi być zlokalizowany w granicach Nieruchomości, poza Budynkiem,
   3) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami, będących własnością Operatora, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej (dalej „Szybka sieć"), w tym kanalizacji kablowej na Nieruchomości lub kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku, jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora 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,

4) korzystania z punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, w tym połączenia Szybkiej sieci z okablowaniem wraz z powiązanymi zasobami, znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a punktem dystrybucji, który to punkt dystrybucji znajduje się w punkcie styku lub można go w tym punkcie styku umieścić, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 7 i 8,

5) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-4.

2. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploatowania lub wymiany elementów Szybkiej sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.

3. 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 Udostępniających oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości oraz Budynku.

4. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynku do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Szybkiej sieci.

5. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.

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

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

8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacyjnych dotyczących Szybkiej sieci.

9. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.

10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.

11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku.

12. 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 mogą je usunąć na koszt Operatora.

13. 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. 4-12,

2) zwrotu Udostępniającym kosztów, które Udostępniający poniosą 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.

14. Zwrot Udostępniającym przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniających dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.

15. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

16. 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 Udostępniających

1. Udostępniający są zobowiązani 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 są zobowiązani 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 Udostępniających 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 ponoszą 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 Udostępniających, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającym, informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji, a także o fakcie udostępnienia Szybkiej sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

5. Obowiązek przekazywania informacji, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającym, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniających oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynku oraz innych podmiotów władających Nieruchomością.

§ 4. Wykorzystanie istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku, infrastruktury technicznej

1. Operator, po zawarciu z Abonentem umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynku, może umieścić okablowanie światłowodowe, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
   1) w kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku (dalej „KTB"), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającym lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
   2) w KTB, którą Operator wybuduje – o ile:
      a) w Budynku nie ma KTB albo
      b) uzyskanie dostępu do KTB, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającym lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego (dalej „SIDUSIS"), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Operator może umieścić linię kablową światłowodową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 2:
   1) w istniejącej na Nieruchomości kanalizacji kablowej (dalej „KK"), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającym lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
   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 Udostępniającym lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
3. Skorzystanie z KK lub KTB, do której Udostępniającym nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
4. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK lub KTB stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
   1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK lub KTB, do której Udostępniającym przysługuje tytuł prawny, są niedostępne,
   2) pomimo wystąpienia do innego podmiotu, który został wskazany przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS, z wnioskiem o udostępnienie KK lub KTB na potrzeby realizacji niniejszej decyzji:
      a) adresat wniosku 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 lub KTB jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
      a) Udostępniających, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,

b) podmiotów wskazanych przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz

c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,

bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Szybkiej sieci

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator przedstawi Udostępniającym sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Szybkiej sieci (dalej „Projekt"), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Szybkiej sieci. Operator może przystąpić do sporządzenia Projektu w zakresie obejmującym wykonanie Szybkiej sieci dalej niż do punktu styku wyłącznie pod warunkiem, że zostanie zawarta z Abonentem umowa o świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynku. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej Szybkiej sieci w lokalu Abonenta.

2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającym nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK lub KTB, to przekazując Udostępniającym Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa § 4 ust. 4 pkt 2 lub 3.

3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK lub KTB może przewidywać alternatywne wykonanie KK lub KTB 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, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:

   1) przekażą Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości lub KTB w Budynku,

   2) udostępnią Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci, oraz

   3) umożliwią Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci,

   przy czym Udostępniający są zobowiązani do przekazania Operatorowi dokumentacji technicznej Budynku i zapewnienia dostępu do Budynku wyłącznie po podpisaniu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z Abonentem w Budynku.

5. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni, od dnia otrzymania Projektu akceptują go albo przedstawiają uzasadnione stanowisko, w którym zgłoszą uwagi lub zażądają 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 wyrażą stanowiska, zaakceptują Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniających, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniających uwagi:

1) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów ze wskazaniem tych przepisów,

2) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku,

3) dotyczące umiejscowienia punktu styku w granicach Nieruchomości,

4) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2 powyżej, § 4 ust. 1 pkt 2 lub § 4 ust. 2 pkt 2,

5) te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającym.

§ 6. Wykonanie Szybkiej sieci i korzystanie z punktu styku

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniających o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.

2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator wpłaci na rzecz Udostępniających 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 lub KTB albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającym przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK lub KTB, Operator może wykonać własne KK lub KTB, 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:

   a) 14 dni - gdy Projekt będzie obejmował prace wskazane w § 2 ust. 1 pkt 1-2,

   b) 7 dni - gdy Projekt będzie obejmował tylko prace wskazane w § 2 ust. 1 pkt 2.

4. Po wykonaniu Szybkiej sieci, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającym, 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 zgłoszą 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 Szybkiej sieci, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniających uwag.

6. Udostępniający zobowiązani są zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniających protokołu, o którym mowa w ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającym.

7. Operator w ramach korzystania z punktu styku uprawniony jest do ustanowienia i utrzymywania połączenia Szybkiej sieci doprowadzonej do tego punktu z okablowaniem

wraz z powiązanymi zasobami znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a punktem dystrybucji:

1. własnym – wybudowanym przez Operatora na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 z uwzględnieniem zasad określonych w § 5 ust. 1 i § 6 ust. 1,
2. obcym – do którego tytuł prawny przysługuje innemu podmiotowi, pod warunkiem zawarcia przez Operatora odrębnej umowy z tym podmiotem lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.

8. Operator przeprowadzi prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 oraz ustanowi połączenie, o którym mowa w ust. 7, bez ingerencji w stan techniczny i estetyczny Budynku.

§ 7. Remont Szybkiej sieci

1. Operator może przeprowadzić remont Szybkiej sieci, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu, po uzgodnieniu z Udostępniającymi terminu jego rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia 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 Udostępniających kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającym dokumentację wprowadzanych zmian w Szybkiej sieci, zaistniałych na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
4. Udostępniający zobowiązani są zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającym przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 3.

§ 8. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Szybkiej sieci rozumianej jako stan techniczny Szybkiej sieci uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewnią 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 Udostępniających 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 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.

§ 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 Udostępniających 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. 15, 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 drugą Stroną, 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:

   1) w przypadku Operatora - wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,

   2) w przypadku Udostępniających – adresy wskazane w niniejszej decyzji,

   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. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f Pke decyzja w pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.

II. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 umarzam postępowanie w części dotyczącej zapewnienia dostępu do Nieruchomości i do Budynku przez Dewelopera.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 2 kwietnia 2024 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej 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 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest zobowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp telekomunikacyjny do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na umożliwieniu:

1) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku,
2) wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli:
   a) nie istnieje taka sieć lub
   b) istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
3) korzystania z punktu styku,
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

- 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 telekomunikacyjnego 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.

W myśl art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju „Zawarcie umowy o dostępie, o którym mowa w ust. 1 i 3, stanowi czynność zwykłego zarządu”.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, termin zawarcia umowy o Dostępie wynosi 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

Zgodnie z art. 2 pkt 7 lit. b Pke przez dostęp telekomunikacyjny rozumie się „udostępnianie zasobów na rzecz przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej na potrzeby świadczenia usług komunikacji elektronicznej, w szczególności: (…) b) nieruchomości, w tym budynków (…)”.

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

1) jedna ze stron odmówiła zapewnienia Dostępu (art. 182 ust. 2 pkt 1 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju),
2) nie doszło do zawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia 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, może m.in. określić treść stosunku zobowiązaniowego zastępującego umowę o Dostępie.

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 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke w zw. z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Stosownie do art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE określając w decyzji warunki Dostępu zobowiązany jest kierować się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, stronami postępowania w sprawie wydania decyzji o dostępie, o którym mowa w ust. 1, (…) są przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, do którego przedsiębiorca telekomunikacyjny wystąpił z wnioskiem o zapewnienie tego dostępu; w przypadku zmiany zarządcy nieruchomości, ustania zarządu albo utraty przez dotychczasowego zarządcę uprawnienia do zawarcia umowy o dostęp, o którym mowa w ust. 1 lub 3, na jego miejsce wstępuje nowy zarządca nieruchomości, a w przypadku jego braku - właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju, w przypadku zmiany właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości po wystąpieniu z wnioskiem o zawarcie umowy o dostęp, o którym mowa w ust. 1, (…), a przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o dostępie do Prezesa UKE przepisy pkt 5 oraz art. 30 § 4 kpa stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z 30 § 4 kpa w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni.

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 9572).

2) Udostępniający nie są przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych).

3) Nieruchomość wraz ze znajdującym się na niej Budynkiem stanowi współwłasność Udostępniających (dowód: pismo Dewelopera z dnia 9 września 2024 r. wraz z załącznikami, pismo Pana Mariusza Brodnickiego z dnia 12 lutego 2025 r. dane ujawnione w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW") dla KW – ekw.ms.gov.pl).

4) Na Nieruchomości istnieje tzw. „mała" wspólnota mieszkaniowa, gdyż w Budynku znajdują się 2 lokale wyodrębnione. Udziały we własności Nieruchomości posiadają Udostępniający w części ułamkowej wynoszącej 2/2. Państwo Agata i Michał Brzescy, współwłaściciele lokalu oznaczonego nr 2A, w części ułamkowej wynoszącej 1/2, oraz Pan Mariusz Brodnicki, właściciel lokalu oznaczonego nr 2B, w części ułamkowej wynoszącej 1/2 (dowód: dane ujawnione w CIKW dla KW – ekw.ms.gov.pl., pismo Pana Mariusza Brodnickiego z dnia 12 lutego 2025 r., pismo Dewelopera z dnia 9 września 2024 r.).

   Zgodnie w art. 19 ustawy o własności lokali „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności". Pismem z dnia 12 lutego 2025 r. Udostępniający poinformowali, że *„właściciele lokali nie zawarli […] umowy o sposobie zarządu Nieruchomością, ani nie powierzyli zarządzania podmiotowi trzeciemu".*

5) Operator, pismem z dnia 31 października 2021 r., zwrócił się do Dewelopera (ówczesnego właściciela Nieruchomości) m.in. z wnioskiem o dostęp do Nieruchomości i powstającego na niej Budynku. Na dzień złożenia ww. wniosku nieruchomość, do której Operator zamierzał uzyskać dostęp, była opisana w księdze wieczystej nr (…) i obejmowała działki ewidencyjne nr 5/102 i 5/103. Pismo zostało doręczone Deweloperowi w dniu 8 listopada 2021 r. Do pisma Operator załączył projekt umowy (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

6) Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp, umowa między Stronami nie została zawarta (bezsporne).

7) Wniosek zawiera ponowne żądanie ustalenia warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku. Pierwotnie o ustalenie warunków dostępu do nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (…) (z której następnie została wyodrębniona Nieruchomość objęta obecnie Wnioskiem) Operator zwrócił się do Prezesa UKE wnioskiem z dnia 26 stycznia 2022 r. Po rozpoznaniu wniosku Operatora z dnia 26 stycznia 2022 r. Prezes UKE decyzją z dnia 25 lutego 2023 r. nr DR.WWM.(…) m.in. umorzył postępowanie w zakresie działek ewidencyjnych o nr 5/112, 5/120, 5/121, 5/122, 5/123, 5/124 i 5/126, zatem nie wydał merytorycznego rozstrzygnięcia obejmującego dostęp Operatora do tych działek i położonych na nich budynków. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest merytoryczne rozpoznanie żądania Operatora o dostęp do nieruchomości obejmujących ww. działki (w tym działkę ewidencyjną nr 5/121 stanowiąca Nieruchomość objętą KW (dane ujawnione w CIKW – ekw.ms.gov.pl.)) w postępowaniu administracyjnym.

8) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie do Nieruchomości i Budynku, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem, uzupełnionym pismami z dnia 6 maja 2024 r.

oraz 1 lipca 2024 r. (data wpływu do UKE odpowiednio - dnia 2 kwietnia 2024 r., 15 maja 2024 r. oraz 1 lipca 2024 r.), wskazując Dewelopera jako stronę zobowiązaną do zapewnienia dostępu i załączając do Wniosku negocjowany projekt umowy.

9) Pismem z dnia 19 sierpnia 2024 r. Prezes UKE zawiadomił Operatora oraz Dewelopera o wszczęciu postępowania z Wniosku.

10) Zgodnie z treścią Wniosku, Operator wniósł o ustalenie warunków Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, poprzez:

- umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku w Budynku,
- umożliwienie wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku,
- umożliwienie korzystania z punktu styku w Budynku,
- umożliwienie utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego i instalacji telekomunikacyjnej, które Operator wykona na Nieruchomości, w tym w Budynku,
- umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu do Nieruchomości. (dowód: Wniosek).

11) Pismem z dnia 15 listopada 2024 r. Prezes UKE zawiadomił Operatora oraz Dewelopera o zakwalifikowaniu żądań Operatora zawartych we Wniosku do odpowiednich form dostępu przewidzianych w ustawie o wspieraniu rozwoju, w brzmieniu nadanym przez ustawę wprowadzającą Pke, w związku z art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke.

12) Pierwotnie postępowanie było prowadzone pod nr DR.WWM.6171.25.2024 w zakresie zapewnienia przez Dewelopera dostępu do dziewięciu budynków jednorodzinnych dwulokalowych wznoszonych w ramach prowadzonej przez Dewelopera inwestycji pn. (…). Budowa Budynku i innych budynków została zakończona i Deweloper uzyskał pozwolenie na użytkowanie (dowód: pismo Dewelopera z dnia 9 września 2024 r.). Wskutek powyższego, postępowanie zostało podzielone na postępowania o nr:

  – DR.WWM.6171.25.2024,
  – DR.WWM.6171.117.2024,
  – DR.WWM.6171.118.2024,
  – DR.WWM.6171.119.2024,
  – DR.WWM.6171.120.2024,
  – DR.WWM.6171.121.2024,
  – DR.WWM.6171.122.2024,
  – DR.WWM.6171.123.2024,
  – DR.WWM.6171.124.2024.

13) Pismem z dnia 22 listopada 2024 r. Prezes UKE poinformował Operatora i Udostępniających (nabywcy Nieruchomości i Budynku oraz następcy prawni Dewelopera) o prowadzeniu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku w zakresie dotyczącym dostępu do Nieruchomości i Budynku.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) oraz pierwotnie Deweloper, a następnie Udostępniający (współwłaściciele Nieruchomości i Budynku) byli uprawnieni

do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do posadowionego na niej Budynku.

2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5 pkt 5 i 6 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, działając na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke, Prezes UKE zakwalifikował żądania 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 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),

   – art. 30 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),

   – art. 30 ust 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku),

   – art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia do Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku

Doprowadzenie przez Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek Udostępniających w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku wynika wprost z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniających ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie szybkiej sieci telekomunikacyjnej doprowadzonej do budynku przez innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie, zgodnie ze wskazanym we Wniosku i piśmie wszczynającym negocjacje z Deweloperem, sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

2.2. Umożliwienie wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku

Umożliwienie Operatorowi wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku za pomocą kabli światłowodowych stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje taka sieć (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju: „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy: (…)

2) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej sieci wraz z powiązanymi zasobami".

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego w szczególności na umożliwieniu wykonania w Budynku szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek).

Oceniając, czy na Udostępniających spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, Prezes UKE ustalił, że istniejąca na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami zrealizowana w technologii światłowodowej dalej niż do punktu styku (pomiędzy punktem styku a lokalami Abonentów w Budynku) należąca do ZIPnet sp. z o.o. z siedzibą w Starogardzie Gdańskiem (dalej „ZIPnet") nie jest dostępna dla Operatora (dowód: pismo ZIPnet z dnia 14 stycznia 2025 r.).

Ze względu na powyższe, Prezes UKE uznał za zasadne stwierdzenie, że na Udostępniających spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku w technologii światłowodowej (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b w związku z art. 30 ust. 1a pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Prezes UKE wskazuje, że Budynek jest budynkiem jednorodzinnym dwulokalowym bez wydzielonej wewnątrz powierzchni wspólnej, którą zarządzają wszyscy współwłaściciele Nieruchomości i Budynku (dowód: informacje dostępne na stronie internetowej inwestycji[1]). Prezes UKE określił zatem warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynku, uwzględniając charakterystykę jak również stan techniczny i estetyczny Budynku, a także biorąc pod uwagę dyspozycję zawartą w art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. zobowiązanie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do korzystania z dostępu w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Udostępniających. W związku z powyższym Prezes UKE uzależnił umożliwienie wykonania przez Operatora na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, od zawarcia z Abonentem umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynku.

[1] (…)

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny Nieruchomości oraz Budynku na dzień wydania decyzji należy podkreślić, iż Operator będzie mógł realizować swoje uprawnienie do wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku pod warunkiem, iż któryś z Udostępniających (jedynych ewentualnych Abonentów) będzie zainteresowany usługami telekomunikacyjnymi oferowanymi przez Operatora i podpisze z Operatorem stosowną umowę w tym zakresie.

2.3. Korzystanie z punktu styku

Korzystanie przez Operatora z punktu styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym znajduje się punkt dystrybucji lub w którym można umieścić taki punkt (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju). Natomiast, punkt dystrybucji to fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu telekomunikacyjnego wymagającego połączenia elementów sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorcy telekomunikacyjnego z elementami sieci telekomunikacyjnej lub powiązanymi zasobami znajdującymi się między tym punktem a zakończeniami sieci (art. 2 pkt 47 Pke).

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego na umożliwieniu korzystania z punktu styku, a obowiązki Udostępniających w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

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

Jednocześnie, wskazanie przez Prezesa UKE w pkt I sentencji decyzji warunków dla lokalizowania punktu styku uwzględnia charakterystykę Nieruchomości i posadowionego na niej Budynku. W ocenie Prezesa UKE, umieszczenie punktu styku na zewnętrznych częściach wspólnych Budynku (np. elewacji) powodowałoby nadmierną ingerencję w stan techniczny i estetyczny Budynku, który jest budynkiem jednorodzinnym. W ocenie Prezesa UKE posadowienie punktu styku w granicach Nieruchomości wspólnej, a jednocześnie poza Budynkiem, realizuje dyspozycję zawartą w art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju i uwzględnia postulaty zgłaszane w toku postępowania przez Udostępniających (pismo Państwa Agaty i Michała Brzeskich z dnia 15 grudnia 2024 r. złożone w trakcie postępowania).

2.4. 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., dalej „kc"). 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 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 Udostępniających do zapewnienia Dostępu wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 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 Udostępniających. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomości i w Budynku. 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 Udostępniających.

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 doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej do punktu styku oraz wykonania na Nieruchomości, w tym w Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej dalej niż do punktu styku. Z drugiej strony Abonenci w Budynku zyskują w ten sposób możliwość 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 Udostępniających 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 mogą 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 się Udostępniających.

4. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Szybkiej sieci na Nieruchomości, 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 Udostępniających. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami decyzji, treści projektu wykonawczego Szybkiej sieci (tj. Projektu).

5. Operator, na gruncie § 2 ust. 1 pkt 1 pkt I sentencji decyzji nie uzyskuje uprawnienia do realizacji Szybkiej sieci wraz z powiązanymi zasobami w poszczególnych lokalach Abonentów. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 Operator uzyskuje uprawnienie do wykonania Szybkiej sieci wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku poprzez wykonanie okablowania z kabli światłowodowych, wraz z osprzętem instalacyjnym

i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktem styku a lokalami Abonentów wyłącznie pod warunkiem zawarcia z Abonentem w Budynku umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych. Prezes UKE określił w ten sposób warunki Dostępu biorąc pod uwagę specyfikę posadowionego na Nieruchomości Budynku (tj. budynku jednorodzinnego dwulokalowego bez wyodrębnionej wewnątrz budynku części wspólnej stanowiącej współwłasność wszystkich Udostępniających).

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, a stosownie do art. 30 ust. 1 c ustawy o wspieraniu rozwoju Operator powinien korzystać z Dostępu w sposób jak najmniej uciążliwy dla Udostępniającego. W celu realizacji ww. wymogów na gruncie niniejszej decyzji, warunki Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, przewidują, że Operator wykonując swoje uprawnienia z decyzji w pierwszej kolejności powinien wykorzystać infrastrukturę techniczną istniejącą już na Nieruchomości, w tym w Budynku, a uprawnienie do wykonania własnej infrastruktury technicznej – KK lub KTB (stanowiącej element powiązanych zasobów) aktualizuje się dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w § 4 oraz § 6 ust. 3 pkt I sentencji decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku, infrastruktury technicznej i nie ogranicza Operatora w jego uprawnieniach do wykonania szybkiej sieci wraz z powiązanymi zasobami, precyzując na gruncie całokształtu regulacji zawartej w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju sposób wykonania przez Operatora uprawnień wynikających z tego przepisu. Jednocześnie w ocenie Prezesa UKE, wykonywanie Dostępu, na określonych decyzją warunkach, będzie jak najmniej uciążliwe dla Udostępniających, gdyż pozwoli uniknąć dublowania infrastruktury technicznej już istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku.

7. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniających 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.

8. 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.

9. Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f) Pke 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, 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.

10. Pismem z dnia 15 grudnia 2024 r. Państwo Agata i Michał Brzescy poinformowali, iż zgadzają się na *„poprowadzenie światłowodu na osiedlu pod warunkiem, że wszelkie koszty związane z położeniem i naprawą zniszczeń poniesie firma Geckonet sp. z o.o., a elewacja budynku pozostanie w obecnym stanie technicznym.”*. W odniesieniu do zawartego w piśmie z dnia 15 grudnia 2024 r. stanowiska Prezes UKE informuje, iż na podstawie § 6 ust. 8 niniejszej decyzji Operator jest zobowiązany do takiego prowadzenia prac związanych z realizacją uprawnień przyznanych w decyzji, które nie będzie naruszać stanu technicznego i estetycznego elewacji Budynku. Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z § 5 niniejszej decyzji Operator przez przystąpieniem do prac związanych z realizacją na Nieruchomości i w Budynku Szybkiej sieci zobowiązany jest do przedstawienia Udostępniającym Projektu. Udostępniający mogą zgłosić swoje zastrzeżenia do Projektu lub żądać od Operatora złożenia dodatkowych wyjaśnień. Należy również podkreślić, iż z zapisów § 2 ust. 13 pkt 1 i 2 wprost wynika obowiązek Operatora do ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z uprawnień przyznanych niniejszą decyzją, a także tych powstałych po stronie Udostępniających. Jednocześnie, zgodnie z § 2 ust. 3 decyzji, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości i Budynku do stanu poprzedzającego wykonanie prac związanych z instalacją elementów Szybkiej sieci. Ponadto zgodnie w § 2 ust. 1 pkt 1 Operator zyskuje uprawnienie do wybudowania Szybkiej sieci dalej niż do punktu styku wyłącznie po zawarciu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z Abonentem, natomiast, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 2 punkt styku musi być posadowiony w granicach Nieruchomości, poza Budynkiem.

    Wobec powyższego należy wskazać, iż Prezes UKE uwzględnił stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 15 grudnia 2024 r.

11. W piśmie z dnia 12 lutego 2025 r. Deweloper wskazał, iż postępowanie wszczęte na Wniosek Operatora, powinno zostać umorzone z uwagi na fakt, iż Prezes UKE wydał już rozstrzygnięcie w tym zakresie, tj. decyzję nr DR.WWM.(…) z dnia 25 lutego 2023 r., która nie została uchylona ani zmieniona. Decyzją nr DR.WWM.(…) z dnia 25 lutego 2023 r. Prezes UKE umorzył postępowanie m.in. w zakresie określenia warunków dostępu do działki ewidencyjnej nr 5/121 tj. działki stanowiącej Nieruchomość. Prezes UKE wskazuje, że określenie warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, w niniejszej decyzji nie spowoduje spełnienia przesłanek z art. 156 § 1 pkt 3 kpa zgodnie z którym, organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną albo sprawy, którą załatwiono milcząco, ponieważ Prezes UKE wydając decyzją nr DR.WWM.(…) z dnia 25 lutego 2023 r. nie rozstrzygnął co do istoty żądania Operatora w zakresie określenia warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku. W literaturze przedmiotu wskazuje się, iż: *„Dopuszcza się bowiem wydanie nowej decyzji merytorycznej w zwyczajnym trybie w sprawie zakończonej decyzją ostateczną o umorzeniu postępowania, w szczególności w przypadkach, gdy umorzenie nastąpiło ze względu na okoliczności przemijające lub miało charakter fakultatywny. Decydują więc w istocie charakter sprawy i okoliczności umorzenia (K. Glibowski [w:] Komentarz, 2023a, Legalis, komentarz do art. 156, nb 69).”*. Biorąc pod uwagę charakter rozstrzygnięcia zawartego w decyzji Prezesa UKE nr DR.WWM.(…) z dnia 25 lutego 2023 r. w zakresie określenia warunków dostępu do Nieruchomości (tj. umorzenie postępowania decyzją Prezesa UKE z dnia 25 lutego 2023 r. oraz niewniesienie odwołania od tego rozstrzygnięcia przez Operatora), stanowisko Dewelopera w powyższym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie.

12. Pismem z dnia 12 lutego 2025 r. Pan Mariusz Brodnicki wskazał, że Wniosek Operatora skierowany do Prezesa UKE, jest przedwczesny, z uwagi na fakt, iż Operator nie zwrócił się do niego z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie do Nieruchomości, w tym do Budynku. Prezes UKE wskazuje, iż pismem z dnia 31 października 2021 r. Operator zwrócił się do Dewelopera (ówczesnego właściciela Nieruchomości) z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie. Na mocy umowy z dnia 29 czerwca 2022 r. własność lokalu oznaczonego nr 2B, wyodrębnionego w Budynku, została przeniesiona na Pana Mariusza Brodnickiego. Następnie Operator, pismem z dnia 2 kwietnia 2024 r. zwrócił się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji określającej warunki dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku. Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju, w przypadku zmiany właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości po wystąpieniu z wnioskiem o zawarcie umowy o dostęp, o którym mowa w ust. 1, (…), a przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o dostępie do Prezesa UKE przepisy pkt 5 oraz art. 30 § 4 kpa stosuje się odpowiednio. Natomiast zgodnie z 30 § 4 kpa w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. Pismem z dnia 31 października 2021 r., Operator zwrócił się do Dewelopera z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie do Nieruchomości i Budynku (dowód: Wniosek wraz z załącznikami). Przeniesienie prawa własności do Nieruchomości i Budynku na Udostępniających nastąpiło na mocy umowy z dnia 22 czerwca 2022 r. (dowód: dane ujawnione w CIKW dla KW – ekw.ms.gov.pl.). W dniu 2 kwietnia 2024 r. Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem. Zatem w świetle przytoczonych powyżej przepisów, należy uznać, iż przeprowadzenie negocjacji z Deweloperem (ówczesnym właścicielem Nieruchomości i Budynku), wypełnia warunek przeprowadzenia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o dostępie do Nieruchomości i Budynku z Udostepniającymi. Biorąc pod uwagę powyższe, stanowisko Pana Mariusza Brodnickiego nie zasługuje na uwzględnienie.

13. Jednocześnie, w piśmie z dnia 12 lutego 2025 r. Pan Mariusz Brodnicki podniósł, iż *„nie jest zainteresowany korzystaniem z usług Operatora, w związku z czym ingerencja w jego prawo własności nieruchomości celem posadowienia kolejnej infrastruktury przez Operatora jawi się jako całkowicie bezzasadne i nieuprawnione.”*, ponieważ nie będzie wiązała się z realizacją celu głównego wyrażonego w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, jakim jest zapewnienie telekomunikacji w Budynku. W odniesieniu do tych argumentów należy wskazać, iż Operator, kierując do Prezesa UKE Wniosek, żąda ustalenia warunków dostępu do Nieruchomości i Budynku w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych mieszkańcom Budynku, a więc w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku.

    W niniejszej decyzji Prezes UKE, biorąc pod uwagę szczególny charakter posadowionego na Nieruchomości Budynku (budynek jednorodzinny dwulokalowy), uzależnił uprawnienie Operatora do wybudowania elementów Szybkiej sieci dalej niż do punktu od zawarcia z Abonentem w Budynku umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych, a także wyznaczył lokalizację punktu styku w granicach Nieruchomości poza Budynkiem. Takie określenie warunków dostępu, w ocenie Prezesa UKE, w sposób wystarczający ogranicza ingerencję w prawo własności Nieruchomości i Budynku w związku z wykonywaniem przez Operatora, przyznanych mu niniejszą decyzją, uprawnień.

    Należy także wskazać, że Panu Mariuszowi Brodnickiemu nie przysługuje wyłączne prawo własności Nieruchomości i Budynku, a do zarządu Nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kc o współwłasności. Państwo Agata i Michał

Brzescy w piśmie z dnia 15 grudnia 2024 r. nie sprzeciwili się udostępnieniu Operatorowi Nieruchomości i Budynku. Prezes UKE określił zatem warunki dostępu do Nieruchomości i Budynku w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Udostępniających, a jednocześnie umożliwiający świadczenie przez Operatora usług telekomunikacyjnych Abonentom w Budynku.

Zgodnie z art. 185 ust. 3 Pke 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

Zgodnie z przepisem art. 105 § 1 kpa, gdy postępowanie z jakiejkolwiek 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 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 oraz 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 jakiejkolwiek 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).

Operator zwrócił się do Prezesa UKE we Wniosku m.in. o ustalenie warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, wskazując Dewelopera jako podmiot zobowiązany do zapewnienia dostępu.

Operator, składając Wniosek, wyznaczył zakres prowadzonego postępowania. Operator, pismem z dnia 31 października 2021 r., zwrócił się do Dewelopera w wnioskiem w sprawie zawarcia umowy określającej warunki dostępu m.in. do Nieruchomości i Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku. Pismem z dnia 19 sierpnia 2024 r. Prezes UKE zawiadomił Dewelopera o wszczęciu postępowania na Wniosek. W toku postępowania Prezes UKE ustalił, iż Budynek został oddany do użytkowania, a prawo własności do Nieruchomości i Budynku zostało przeniesione na Udostępniających umowami z dnia 26 czerwca 2022 r. (dowód: dane ujawnione w CIKW dla KW – ekw.ms.gov.pl.). W konsekwencji, Deweloper nie jest właścicielem Nieruchomości i Budynku, a zatem nie jest podmiotem zobowiązanym do zapewnienia Dostępu. Tym samym Deweloper nie może być stroną niniejszego postępowania.

Uwzględniając powyższe, należy stwierdzić, iż postępowanie w tej części jest bezprzedmiotowe i Prezes UKE zobowiązany jest je umorzyć zgodnie z art. 105 § 1 kpa.

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.