



**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Koba sp. z o. o.
ul. Mieszka I 4/226
15-054 Białystok
(dalej „Operator”)

**„Rogowski Development Nova”
sp. z o. o. Jedyńka sp. k.**
ul. Legionowa 28 lok. 202
15-281 Białystok
(dalej „Udostępniający”)

„Rogowski Development I” sp. z o. o.
ul. Legionowa 28 lok. 202
15-281 Białystok
(dalej „Rogowski Development I”)

DECYZJA DHRT.WWM.6171.158.2017.

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 28 lipca 2017 r. (dalej „Wniosek”), w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Kombatantów, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 235/15, obręb 12, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem BI1B/00245039/9, (dalej „Nieruchomość”), w tym do wznoszonych na Nieruchomości budynków (dalej „Budynki”), stanowiących własność Udostępniającego, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, oraz do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Kombatantów, obejmującej działki ewidencyjne o numerach 235/14 oraz 235/16, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą pod numerem BI1B/00060207/7, w tym do wznoszonych na niej Budynków (dalej odpowiednio „Nieruchomość I” i „Budynki I”), stanowiących własność Rogowski Development I, które to działki powstały w wyniku podziału działki ewidencyjnej o numerze 235/13, obręb 12,

- I. na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ust. 5 pkt 1 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 2062, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, dalej „kpa”)**

w związku z art. 206 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1954, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm., dalej „Prawo budowlane”), przy czym przez termin „Budynki” należy rozumieć także budynki w trakcie budowy, w stosunku do których nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym również do wydzielonych z nich w toku realizacji inwestycji nieruchomości, w tym do wznoszonych na nich Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach oraz doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych do punktów styku w technologii FTTH (ang. Fiber to the home, dalej „Infrastruktura”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom, posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz pracami, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
 - 1) wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, poprzez:
 - a) wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktami styku w Budynkach a lokalami Abonentów,
 - b) umieszczenie okablowania, o którym mowa w lit. a, w stanowiących części składowe Budynków kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków, a jeżeli wykorzystanie takich kanalizacji będzie technicznie niemożliwe, wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków, w których umieszczone zostaną kable światłowodowe, o których mowa w lit. a, z wykorzystaniem szybów i kanałów stanowiących części składowe Budynków, a jeżeli projekt Budynków nie uwzględnia szybów i kanałów albo ich wykorzystanie będzie technicznie niemożliwe, wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych podtynkowo, a jeśli nastąpiło już ostateczne wykończenie ścian w Budynkach, wykonanie tych kanalizacji natynkowo,
 - 2) wykonania przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków, poprzez doprowadzenie do punktów styku światłowodowych linii kablowych,

- 3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 oraz w § 5 ust. 1.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w decyzji nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków oraz powinno być możliwe najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości i Budynków.
3. Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomości i w Budynkach, nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy i nie opóźniać odbioru Budynków, w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej, zgodnej z treścią decyzji realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1. Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 oraz w § 5 ust. 1, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w tym w Budynkach oraz niepowodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Niezwłocznie po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury oraz etapem budowy na jakim są wznoszone Budynki.
10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
12. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 oraz § 5 ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.

13. Zobowiązuje się Operatora do:
- 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1 oraz kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-11 oraz § 5 ust. 1,
 - 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.
14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13 powyżej, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 oraz w § 5 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji, w tym w szczególności do:
 - 1) zapewnienia współpracy kierownika budowy z Operatorem,
 - 2) przekazania Operatorowi, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu decyzji, informacji o terminie planowanego wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków,
 - 3) przekazywania Operatorowi informacji o każdej zmianie terminu planowanego wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków nie później niż na trzy miesiące przed upływem nowego terminu,
 - 4) przekazywania Operatorowi, na jego wniosek, informacji na temat aktualnego etapu prowadzonych prac, planowanych terminów wykonania poszczególnych robót, jak i na temat terminu planowanego wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione oraz wszelkich pracach inwestycyjnych i remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę. O zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Infrastrukturę Udostępniający ma obowiązek poinformowania Operatora co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, 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 informacje w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 i w § 5 ust. 1 oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji, a także faktu udostępnienia Infrastruktury 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 nie wprowadzono w nich późniejszych zmian.
6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynków.

§ 4. Wykonanie Infrastruktury

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta.
2. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku, udostępni Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków, w tym harmonogram prac prowadzonych na placu budowy, w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
3. W sytuacji, gdyby Udostępniający nie przekazał dokumentacji technicznej Budynków, w terminie, o którym mowa w ust. 2, lub gdyby przekazana dokumentacja okazała się niewystarczająca, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
4. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany Projektu.
5. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi dotyczące możliwości wystąpienia istotnego odstępstwa od projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę, naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, ze wskazaniem tych przepisów, uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, a także możliwości utraty udzielonych gwarancji na Budynki, oraz inne, które Operator uzna za zasadne, udzielając wyjaśnień i przekaze ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia Udostępniającego o planowanych pracach. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 nie później niż na miesiąc przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków.
7. Po zakończeniu prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonania tych prac w protokole podpisanym przez każdą

ze Stron, zaś Operator przekaze Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, obejmującą zdjęcia obrazujące stan Nieruchomości i Budynków przed i po zakończeniu prac, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.

8. W przypadku, gdy do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 7, nie dojdzie w terminie 7 dni od dnia przedstawienia go Udostępniającemu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.
9. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 jest, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora przed rozpoczęciem prac:
 - 1) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1-2, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo
 - 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 powyżej, Operator przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 9 pkt 1, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję na rachunek bankowy Operatora w terminie 14 dni od dnia podpisania przez obie Strony protokołu, o którym mowa w ust. 7, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.
12. Do czasu wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 9, Operator nie może rozpocząć prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2.

§ 5. Eksploatacja Infrastruktury

1. Operator ma prawo do:
 - 1) wykonania instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów,
 - 2) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Infrastruktury,
 - 3) wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych, jeżeli nie wymaga to zmiany Projektu.
2. Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 1 pkt 3, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
3. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania jego zgody.
4. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1

pkt 3, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian. Obowiązek ten nie dotyczy tych dokumentów, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że nie wprowadzono w nich późniejszych zmian.

5. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3, jest, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
 - 1) zawarcie i posiadanie przez Operatora umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywaniem uprawnień wskazanych § 5 ust. 1 pkt 3, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo
 - 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego przed rozpoczęciem prac, o których mowa § 5 ust. 1 pkt 3, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
6. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 5 pkt 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 4.
7. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, Operator każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
8. W razie niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 7, Operator nie może wykonywać uprawnień, o których mowa w ust. 5 ust. 1 pkt 3, do czasu wykonania tego obowiązku.

§ 6. Katalog usług

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Infrastruktury 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 Infrastruktury, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 16, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 8. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości i do Budynków, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

§ 9. 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 przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru, informacji w zakresie: danych kontaktowych kierownika budowy, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami oraz numeru telefonu i faksu, na które można zgłaszać awarie, o których mowa w § 8, jak również przekazywać wszelkie inne informacje w związku z realizacją decyzji. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Obowiązek o którym mowa w ust. 2 powyżej, aktualizuje się również i obciąża Udostępniającego, w momencie wejścia następcy prawnego w jego prawa i obowiązki. Udostępniający jest zobowiązany przekazać informacje, o których mowa w ust. 2, w terminie 7 dni od dnia pozyskania informacji o następcy prawnym.
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. 3 i 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. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt, decyzja w pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.

II. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 i 1a Pt, umarzam postępowanie w części dotyczącej ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynków a także do Nieruchomości I i Budynków I przez Rogowski Development I.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający w szczególności na:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
- 3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
 - a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
 - b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, (...)

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Natomiast z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju, wynika, że „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynków oraz punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tych budynkach, niezależnie od tego czy dla budynków została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, czy budowa budynków została zakończona a nawet niezależnie od tego czy w budynkach są już wykonane instalacje telekomunikacyjne (dalej „Dostęp”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

Warunki Dostępu powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

- 1) niepodjęcia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o Dostępie,
- 2) odmowy udzielenia Dostępu,
- 3) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt).

Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 1102).
- 2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
- 3) Nieruchomość obejmująca działkę ewidencyjną o numerze: 235/15 stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste Udostępniającemu. Udostępniający rozpoczął na Nieruchomości inwestycję polegającą na wznoszeniu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 4A i 4B (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z ksiąg wieczystych nr BI1B/00245039/9, pismo Udostępniającego z dnia 29 stycznia 2018 r.).
- 4) Prezydent Miasta Białegostoku decyzją z dnia 23 stycznia 2017 r. dokonał podziału działki ewidencyjnej o numerze 235/13, w wyniku którego powstały działki ewidencyjne o numerach: 235/14, 235/15 oraz 235/16 (dowód: kopia pisma Rogowski Development I oraz dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z ksiąg wieczystych nr BI1B/00245039/9 i BI1B/00060207/7).
- 5) Wszczęcie negocjacji warunków zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości i do wznoszonych Budynków nastąpiło w dniu 22 lutego 2017 r. (dowód: kopia pisma Operatora z dnia 20 lutego 2017 r.).
- 6) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostęp, pismem z dnia 28 lipca 2017 r. (data wpływu do UKE dnia 2 sierpnia 2017 r.) Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem. Pismem z dnia 26 października 2017 r. W związku z podziałem działki 235/13 Operator wskazał, iż jest zainteresowany Dostępem wyłącznie do działki ewidencyjnej nr 235/15, w tym do posadowionej na niej Nieruchomości i Budynków. Pismem z dnia 30 marca 2018 r. Operator zmodyfikował Wniosek w zakresie rodzaju Dostępu, o który wnosi w związku z realizowaną przez Udostępniającego inwestycją na działce ewidencyjnej nr 235/15. Pismem z dnia 18 kwietnia 2018 r. Operator rozszerzył swoje żądanie, wnosząc o wydanie decyzji także w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach (dowód: Wniosek, pismo Operatora z dnia 26 października 2017 r., pismo Operatora z dnia 30 marca 2018 r. oraz pismo Operatora z dnia 18 kwietnia 2018 r.).

Zgodnie z treścią Wniosku oraz pism Operatora modyfikujących żądania ujęte we Wniosku, Operator wnioskuje o ustalenie następujących warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji poprzez:

- budowę światłowodowych przyłączy do Budynków;
- budowę światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach.

Operator wniósł również o możliwość korzystania z sieci elektrycznej do zasilania urządzeń telekomunikacyjnych, tj. jak twierdzi Operator, w celu instalacji urządzeń monitorujących sieć telekomunikacyjną. W związku z planowanym doprowadzeniem przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków oraz wykonaniem instalacji telekomunikacyjnych Budynków – zamierza również zamontować „dodatkowe

urządzenie ONT w punkcie styku budynkowej instalacji telekomunikacyjnej (tj. w szafie telekomunikacyjnej lub pomieszczeniu technicznym) wymagające korzystania z energii elektrycznej”. Jak wskazał Operator „urządzenie to będzie służyć do monitorowania mocy optycznej sieci funkcjonującej w przedmiotowym budynku (...)”. Z pisma wynika, iż zamontowane urządzenie ONT będzie komunikować się oraz logować do urządzenia OLT, umożliwiającego zbieranie statystyk dotyczących sieci (dowód: pismo Operatora z dnia 6 sierpnia 2018 r.).

Przedmiotem Wniosku jest m.in. zapewnienie Operatorowi Dostępu, który ma polegać na doprowadzeniu przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków i wykonaniu instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Podstawą żądania Operatora są art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju. Mając na względzie tak określone żądanie, kierując się również zasadą proporcjonalności oraz obowiązkiem ustalania warunków Dostępu w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Udostępniającego, Prezes UKE ocenił dopuszczalność umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków przy założeniu wykorzystania w pierwszej kolejności istniejących kanalizacji telekomunikacyjnych budynków, które stanowią część składową Nieruchomości (art. 30 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju).
2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający, a wcześniej Rogowski Development I byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do wnoszonych na niej Budynków.
3. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).
4. Biorąc pod uwagę zbieżność żądań Operatora ujętych we Wniosku oraz pismach modyfikujących Wniosek, jak również w piśmie Operatora z dnia 18 kwietnia 2018 r., w dniu 5 czerwca 2018 r. Prezes UKE wydał postanowienie o połączeniu postępowania wszczętego pierwotnie na skutek pisma Operatora z dnia 18 kwietnia 2018 r., prowadzonego pod sygnaturą DHRT.WWM.6171.82.2018, z postępowaniem wszczętym na Wniosek.

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia

2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków

Zgodnie z Wnioskiem Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającej na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych wykonanych w technologii FTTH (dowód: Wniosek). Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju). Za powyższym przemawia również art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju stanowiący bezpośrednią podstawę ustalenia Dostępu do wnoszonych Budynków, który wskazuje na bezwarunkowe zapewnienie dostępu,

o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. W konsekwencji Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

2.2. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie Operatorowi dostępu do wznoszonych Budynków, co do których nie została jeszcze wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, nie zostało uzależnione od zaistnienia w danym stanie faktycznym przesłanek, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna”.

Na bezwarunkowe zapewnienie tego dostępu wskazuje użyty przez ustawodawcę spójnik „choćby”, którego rolą jest komunikowanie, iż nie ma możliwości przeciwdziałania temu, o czym mowa w zdaniu nadrzędnym (zob. słownik języka polskiego PWN, www.sjp.pwn.pl) - w niniejszym przypadku przeciwdziałaniu uzyskaniu przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego dostępu do budynków będących w trakcie budowy. Powyższe stanowisko jest zgodne z zamierzeniem ustawodawcy, który w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 903, dalej „ustawa zmieniająca”) wskazał, że „W ust. 1b usunięto wątpliwości interpretacyjne dotyczące tego, czy dostęp ma być zapewniony jeszcze przed ukończeniem budynku. Intencją jest, aby na etapie budowy wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni mogli na swój koszt wyposażyć budynek w instalację telekomunikacyjną”. Tym samym wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni powinni mieć zapewniony Dostęp do będących w trakcie budowy budynków, polegający na możliwości wykonania własnych instalacji telekomunikacyjnych w tych budynkach.

2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 249-250). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji publikowane są na stronie: bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/).

Prezes UKE określił przedmiot (zakres) Dostępu i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego w postaci kaucji. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomość i w Budynki.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynkach. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 209 pkt 22b Pt.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
3. Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Infrastruktury, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Infrastruktury (tj. Projektu).
5. Mając na względzie powyższe, decyzja precyzuje jednak, że możliwość skorzystania z uprawnienia do wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków jest ograniczona w czasie (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju stanowi bowiem podstawę do powielania instalacji tylko w sytuacji, gdy budynki nie zostały ukończone bądź nie zostały oddane do użytkowania.
6. Ponadto Prezes UKE wskazał, że Operator może wykonać instalacje telekomunikacyjne Budynków poprzez umieszczenie kabli światłowodowych w zaprojektowanych lub

istniejących już we wznoszonych Budynkach i stanowiących ich części składowe kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków (§ 2 ust. 1 pkt 1 lit. b sentencji decyzji). Wykorzystanie istniejących kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków jest uzasadnione nieopłacalnością powielania zdalnych do wykorzystania elementów osłonowych (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju), a ponadto uwzględnia obowiązek korzystania z Dostępu w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Udostępniającego (art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju). W przypadku gdyby wykorzystanie kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków było technicznie niemożliwe, Operator ma prawo wykonania kanalizacji telekomunikacyjnych i to w sposób możliwie nieinwazyjny, najlepiej przy wykorzystaniu innych szybów i kanałów. W sytuacji jednak gdy Operator będzie realizował inwestycję już po wykończeniu ścian, może on wykonać instalację natynkowo. Taki sposób wykonania kanalizacji telekomunikacyjnych w Budynkach jest uzasadniony etapem budowy Budynków. Wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych podtynkowo, na etapie w którym ściany nie są wykończone, nie będzie generowało po stronie Operatora dodatkowych kosztów i nie będzie zbyt uciążliwe, a pozwoli zachować estetykę Budynków, co pozytywnie wpłynie na realizację inwestycji przez Udostępniającego, zmniejszając poziom ingerencji Operatora w Budynki do minimum. Ustalenie warunków Dostępu w ten sposób jest w interesie Operatora, a jednocześnie nie godzi w interes Udostępniającego.

7. Prezes UKE nie uwzględnił żądania Operatora w zakresie ustalenia warunków Dostępu, na podstawie których Operator mógłby wykorzystywać energię elektryczną ze źródła znajdującego się na częściach wspólnych Nieruchomości, w celu zasilania urządzeń telekomunikacyjnych wykorzystywanych do dokonywania pomiarów parametrów sieci.
8. W odniesieniu do zawartego w piśmie z dnia 18 kwietnia 2018 r. żądania ustalenia warunków Dostępu w ten sposób, by Operator miał możliwość zasilania Infrastruktury w skład której wchodzić będą urządzenia służące do monitorowania sieci, Prezes UKE wyjaśnia, że celem Dostępu jest zapewnienie telekomunikacji w budynkach. Oczywistym jest zatem, iż Dostęp, o zapewnienie którego wnosi Operator, również musi służyć temu celowi. Zamontowanie dodatkowego urządzenia monitorującego moc optyczną sieci nie służy zapewnieniu telekomunikacji w Budynkach. Sieć FTTH GPON, o wykonanie której wnioskował Operator, jest siecią pasywną, tj. siecią, która do zrealizowania swojej podstawowej funkcji (zapewnienia telekomunikacji) nie wymaga zasilania energią elektryczną z punktów pośrednich na Nieruchomości. Zobowiązanie Udostępniającego do umożliwienia korzystania z energii elektrycznej ze źródła znajdującego się na częściach wspólnych Nieruchomości, po to, by móc obsługiwać urządzenie monitorujące sieć, nie byłoby zatem związane z zapewnieniem telekomunikacji w Budynkach, byłoby natomiast „dodatkowym” uprawnieniem Operatora, które nie wpisuje się w zasadę zapewnienia proporcjonalnych warunków Dostępu. Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. W odniesieniu do powyższego należy stwierdzić, że ustalenie obowiązku Udostępniającego w postaci umożliwienia Operatorowi korzystania z sieci elektrycznej do zasilania urządzeń monitorujących sieć telekomunikacyjną nie jest konieczne do osiągnięcia celu, tj. zapewnienia przez Operatora telekomunikacji w Budynkach.
9. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

Operatora stosowane alternatywnie z kaucją są wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc 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 działających w Budynkach. Zabezpieczenie roszczenia zostało określone w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.

10. 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 nieruchomością. W § 3 ust. 6 sentencji decyzji wskazał więc wprost, że w momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej na Nieruchomości, wspólnota mieszkaniowa stanie się w miejsce Udostępniającego podmiotem zobowiązanym do udostępnienia Nieruchomości i Budynków. Większość obowiązków i uprawnień Udostępniającego, które będą dotyczyć fazy eksploatacji Infrastruktury i świadczenia usług Abonentom, będzie dotyczyło już następcy prawnego Udostępniającego, w tym rozumianego również jako kolejnego właściciela Nieruchomości i Budynków.
11. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w zakresie 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. 479⁶³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, z późn. zm., dalej „kpc”), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 22 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja 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 jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w art. 105 § 1 kpa, to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu. Sprawa administracyjna jest więc konsekwencją istnienia stosunku administracyjnoprawnego, a więc takiej sytuacji prawnej, w której strona ma prawo żądać od organu administracyjnego skonkretyzowania jej indywidualnych uprawnień wynikających z prawa materialnego. Na stosunek materialnoprawny składają się cztery elementy: podmiot stosunku, przedmiot stosunku, sfera faktów mających znaczenie dla możliwości konkretyzacji stosunku 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 jakiegokolwiek przyczyny”, czyli z każdej przyczyny powodującej brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej (tak uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 1999 r., sygn. akt SA/Sz 1029/97, LEX Nr 36139).

Odnosząc powyższe do sprawy należy wskazać, że pismem z dnia 20 lutego 2017 r. Operator zwrócił się do Rogowski Development I z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Kombatantów, składającej się z działki o nr 235/13, obręb 12, w tym do wznoszonych na nieruchomości budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w budynkach. Na mocy decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 23 stycznia 2017 r. ww. działka została podzielona na trzy działki o numerach ewidencyjnych: 235/14, 235/15, 235/16. Działki oznaczone numerami 235/14 oraz 235/16 stanowią odrębną nieruchomość, tj. Nieruchomość I, której użytkownikiem wieczystym jest Rogowski Development I. Natomiast użytkownikiem wieczystym nieruchomości składającej się z działki o numerze 235/15, tj. Nieruchomości jest Udostępniający. W trakcie postępowania Operator zmodyfikował Wniosek wskazując, że wnosi o dostęp jedynie do nieruchomości składającej się z działki o numerze 235/15, tj. Nieruchomości (dowód: pismo Operatora z dnia 26 października 2017 r.). Tym samym koniecznym stało się przyznanie Udostępniającemu statusu strony, co Prezes UKE uczynił, zawiadamiając spółkę pismem z dnia 9 stycznia 2018 r.

W związku z powyższym, postępowanie w części dotyczącej dostępu do Nieruchomości I, w tym do Budynków I, należało bezwzględnie umorzyć ze względu na jego bezprzedmiotowość.

Ze względu na bezprzedmiotowość, stosowne jest ponadto umorzenie postępowania w stosunku do Rogowski Development I w zakresie dotyczącym zapewnienia Dostępu do Nieruchomości i Budynków, ponieważ spółka ta nie jest podmiotem zobowiązanym do zapewnienia Dostępu. Na mocy umowy o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego z dnia 4 kwietnia 2017 r. użytkownikiem wieczystym Nieruchomości stał się Udostępniający, a zatem tę spółkę należało uznać za podmiot uprawniony do zapewnienia Dostępu do Nieruchomości, w tym do wznoszonych na niej Budynków (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, z księgi wieczystej nr B11B/00245039/9).

Wobec powyższego, Prezes UKE określił warunki Dostępu do Nieruchomości w tym do wznoszonych na niej Budynków nakładając na Udostępniającego stosowne obowiązki (pkt I sentencji decyzji). Natomiast, zgodnie z dyspozycją art. 105 § 1 kpa, Prezes UKE, zobowiązany jest wydać decyzję umarzającą postępowanie w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do Nieruchomości I, w tym do Budynków I oraz Nieruchomości i wznoszonych na niej Budynków w stosunku do Rogowski Development I (pkt II sentencji decyzji). Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając całokształt materiału dowodowego, Prezes UKE orzekł jak w sentencji.

POUCZENIE

Od przedmiotowej decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego

w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479⁵⁸ § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 300, z późn. zm., dalej „ustawa o kosztach”) wniesienie odwołania od decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 100 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.