

Warszawa, 16 lutego 2018 r.



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**UPC Polska sp. z o.o.**

al. Jana Pawła II 27  
00-867 Warszawa

(dalej „Operator” lub „UPC”)

**Wspólnota Mieszkaniowa**

**Young City IV przy ul. Szeligowskiej  
32, 32A, 32B**

al. Rzeczypospolitej 1  
02-972 Warszawa

(dalej „Udostępniający” lub „Wspólnota”)

Podmiot na prawach strony:

**Polska Izba Komunikacji Elektronicznej**  
ul. Przemysłowa 30  
00-450 Warszawa

**DECYZJA DHRT.WWM.6171.185.2017.35**

*(dotychczasowa sygnatura sprawy DHRT.WWM.6171.112.2016)*

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 3 lipca 2015 r. (dalej „Wniosek”) w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Szeligowskiej 32, 32 A, 32 B składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 9/13 ujętej w obrębie 6-13-02, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00520970/5, (dalej „Nieruchomość”), w tym do posadowionych na Nieruchomości budynków (dalej „Budynki”) stanowiących współwłasność członków Wspólnoty Mieszkaniowej Young City IV przy ul. Szeligowskiej 32, 32 A, 32 B, w celu zapewnienia telekomunikacji,

**I. na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2062, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) w związku z art. 10 ust. 1 pkt 2 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”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm., dalej „kpa”)**



**w związku z art. 206 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1907, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do 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 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykorzystania przez Operatora należących do Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnych Budynków (dalej „Instalacje”) oraz korzystania z punktów styku, a także doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych, 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 pkt 1-5 sentencji decyzji oraz pracami, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji.

### **§ 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) doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków, w szczególności poprzez doprowadzenie do punktów styku światłowodowych albo koncentrycznych linii kablowych (dalej „Przyłącza”),
  - 2) korzystania z punktów styku Budynków poprzez połączenie Przyłączy z Instalacjami w punktach styku,
  - 3) eksploatacji Instalacji, a także usuwania, w przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 2 sentencji decyzji, awarii Instalacji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 4) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłączy, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 5) korzystania z energii elektrycznej w celu wykonywania uprawnień opisanych w pkt 1-4, przy czym zasilanie Infrastruktury Operator może zapewnić poprzez wykorzystanie istniejących na Nieruchomości przyłączy i instalacji elektrycznych po zamontowaniu oddzielnych urządzeń pomiarowych albo wykonanie nowych instalacji elektrycznych, które Operator będzie uprawniony i zobowiązany utrzymywać, eksploatować, konserwować i remontować,
  - 6) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-5.

2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją celu tych prac.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w tym w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Przyłączy przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Przyłączy, nie rzadziej niż raz w roku.
11. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
12. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-11,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów, jakie Udostępniający będzie musiał ponieść w celu zapewnienia sprawności i funkcjonalności elementów Instalacji wykorzystywanych przez Operatora, w tym kosztów usuwania awarii Instalacji.

13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć 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 sentencji decyzji, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o wszelkich pracach remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Przyłącza lub Instalacje. W przypadku prac planowych Udostępniający jest zobowiązany do przekazywania takiej informacji na co najmniej 7 dni przed ich rozpoczęciem.
3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Przyłączy lub Instalacji przez osoby nieuprawnione.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przyłączach bądź związane z uszkodzeniem Instalacji, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
5. Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, oraz realizowania obowiązków określonych w § 2, a także faktu udostępnienia Przyłączy innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym. Obowiązek ten nie dotyczy informacji, które zostały już Udostępniającemu udzielone, o ile ich treść nie uległa zmianie.

### **§ 4. Wykonanie Przyłączy**

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Przyłączy (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Przyłączy.
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 zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłączy, a także w zakresie niezbędnym do eksploatacji i ewentualnego usunięcia awarii Instalacji.
3. W sytuacji, gdyby Udostępniający nie posiadał dokumentacji technicznej Budynków, o której mowa w ust. 2, lub jej nie przekazał w terminie, o którym mowa w ust. 2, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania,

utrzymania i eksploatacji Przyłączy, a także do eksploatacji i ewentualnego usunięcia awarii Instalacji

4. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego 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, uwzględni zgłoszone przez Udostępniającego uwagi dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów bądź uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, oraz inne, które Operator uzna za zasadne, udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
7. Po wykonaniu Przyłączy Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
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. Operator ma prawo do wymiany okablowania i pozostałych elementów Przyłączy, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu.
10. Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 9, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
11. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
12. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 11, na rachunek bankowy Operatora w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa ust. 7, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.
13. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 9 Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), za każdy Budynek, w którym mają być prowadzone te prace.
14. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 13, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 15.

15. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Przyłączach zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 9, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

#### **§ 5. Katalog usług**

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

#### **§ 6. 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 Przyłączy, w tym urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

#### **§ 7. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Przyłączy rozumianej jako stan techniczny Przyłączy 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. Strony są obowiązane do współdziałania przy usuwaniu awarii Instalacji, rozumianej jako stan techniczny tych Instalacji uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, w szczególności zaś Udostępniający powinien umożliwić Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu usunięcia awarii, o ile Udostępniający nie przystąpi do usunięcia awarii niezwłocznie po zgłoszeniu jej wystąpienia lub jeśli podjęte w celu usunięcia awarii prace naprawcze Udostępniającego bezzasadnie są przedłużane.
3. Operator niezwłocznie po wykryciu awarii Przyłączy lub Instalacji poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail.
4. Jeżeli informacja o wystąpieniu awarii została zgłoszona telefonicznie, Operator potwierdzi ją za pośrednictwem korespondencji e-mail, w drodze korespondencji pocztowej albo faksem, zgodnie z postanowieniami § 8 sentencji decyzji.

#### **§ 8. Postanowienia końcowe**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru,

informacji w zakresie: 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 § 7 sentencji decyzji, 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. Strony są również zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

**Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w zakresie pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

**II. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b a contrario oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków.**

#### **UZASADNIENIE**

##### **1. Uzasadnienie podstawy prawnej żądania Operatora**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 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,*
  - 4) *umożliwieniu korzystania z punktu styku, (...)*
- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.*

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

Pismem z dnia 3 lipca 2015 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej, dalej „UKE”, 6 lipca 2015 r.) UPC zwróciło się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) o wydanie decyzji w sprawie dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach (Wnioszek). Z treści Wniosku oraz tekstu umowy objętej Wnioskiem wynika, że UPC zamierza świadczyć usługi telekomunikacyjne w oparciu o technologię HFC przy użyciu kabla koncentrycznego.

Wniosek dotyczył dostępu do nieruchomości:

- 1) objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie o numerze WA1M/00004289/1,
- 2) objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie o numerze WA1M/00520970/5, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 9/10 ujętej w obrębie 6-13-02,

*„w tym do już wybudowanych na nich bądź budowanych, obecnie bądź w przyszłości, budynków w celu zapewnienia w Budynkach telekomunikacji”.*

Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. (data wpływu do UKE 27 lipca 2015 r.) Polska Izba Komunikacji Elektronicznej (dalej „PIKE”) złożyła wniosek o dopuszczenie jej, jako organizacji społecznej, do udziału w postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2015 r. Prezes UKE dopuścił PIKE do udziału w postępowaniu.

Pismem z dnia 17 października 2017 r., Operator w związku ze zmianą treści art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, sprecyzował swoje żądanie wskazując iż zwraca się o udzielenie dostępu do Nieruchomości poprzez:

- „1) umożliwienie wykonania przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków w szczególności poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowych światłowodowych albo koncentrycznych,*
- 2) w zakresie instalacji telekomunikacyjnych Budynków:*
  - a) umożliwienie wykorzystania należących do Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnych Budynków, które nie są wykorzystywane do świadczenia usług przez innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych a są technicznie zdolne do wykorzystania przez Operatora,*
  - b) w zakresie, w jakim wykorzystanie owych instalacji nie jest możliwe: umożliwienie wybudowania przez UPC instalacji telekomunikacyjnych Budynków w oparciu o technologię kabli koncentrycznych, z wykorzystaniem, tam gdzie to możliwe, istniejącej infrastruktury budynkowej, w tym szachtów, kanałów kablowych oraz ruraży”.*

Z pisma wynika zatem, że UPC zamierza:



- doprowadzić do Budynków przyłącza telekomunikacyjne,
- korzystać z punktów styku,
- wykorzystać należące do Udostępniającego instalacje telekomunikacyjne Budynków,
- wykonać instalacje telekomunikacyjne Budynków, w zakresie w jakim wykorzystanie należących do Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnych nie jest możliwe.

Ponadto UPC zwróciło się o zawarcie w decyzji postanowień dotyczących zapewnienia dostępu do energii elektrycznej z punktu znajdującego się na Nieruchomości.

W konsekwencji, po dokonaniu wyżej opisanych zmian, na podstawie Wniosku Prezes UKE ustalił, że podstawą żądania Operatora Dostępu do Nieruchomości i Budynków jest art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju.

W toku prowadzonego postępowania Prezes UKE uzyskał informację, iż w wyniku podziału działki ewidencyjnej o numerze 9/10 ujętej w obrębie 6-13-02 powstały działki o numerach 9/11, 9/12, 9/13 (dowód: wypis z rejestru gruntów z dnia 28 listopada 2016 r.). Zatem Wniosek dotyczy dostępu do kilku nieruchomości.

W dniu 19 maja 2017 r. powstała Wspólnota, której członkami są właściciele lokali wyodrębnionych w Budynkach oraz Robyg Young City 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Robyg I”)(dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych).

Z uwagi na to, że podmiotem uprawnionym do udostępnienia Nieruchomości na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju stała się Wspólnota, koniecznym było wydzielenie z postępowania prowadzonego na podstawie Wniosku (postępowanie o sygn. DHRT.WWM.6171.112.2016) postępowania dotyczącego Nieruchomości i Budynków.

## **2. Ocena dopuszczalności złożenia Wniosku przez Operatora**

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).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 111),
- 2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych),
- 3) Nieruchomość stanowi własność właścicieli wyodrębnionych w Budynkach lokali oraz Robyg I (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych),
- 4) na Nieruchomości znajdują się budynki mieszkalne, do których prawo własności przysługuje właścicielom wyodrębnionych lokali znajdujących się w Budynkach oraz Robyg I, tworzącym Wspólnotę (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych),
- 5) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, 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*". Wspólnota mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej, ma jednak zdolność prawną, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459) i należy stosować do niej odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych. W związku z tym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania w stosunku do własnego majątku. Zakres przysługującej wspólnocie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Ponieważ zarząd nieruchomością wspólną należy do wspólnoty mieszkaniowej, to konsekwentnie trzeba przyjąć, że w sprawach związanych z tym zarządem wspólnoty przysługuje również legitymacja procesowa oraz zdolność do czynności procesowych podejmowanych we własnym imieniu. Powyższe potwierdza m. in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 marca 2010 r. (sygn. akt II OSK 539/09, LEX nr 597676), w którym Sąd stwierdził, iż „wspólnota mieszkaniowa, co do zasady może być stroną w postępowaniu administracyjnym mimo, że nie posiada osobowości prawnej”.

Oznacza to, że Operator i Udostępniający byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków.

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 złożenia wniosku o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) pismem z dnia 13 maja 2015 r. UPC zwróciło się do Robyg Young City sp. z o.o. (dalej „Robyg”) – poprzednika prawnego Robyg I, która zbywa na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynkach prawo własności Nieruchomości – z wnioskiem „o wydanie decyzji w sprawie dostępu Operatora do nieruchomości (...) w celu zapewnienia w Budynkach telekomunikacji, w tym usług telewizyjnych, telefonicznych oraz dostępu do sieci Internet”. Do pisma Operator załączył projekt umowy o warunkach dostępu i korzystania z nieruchomości (dalej „Umowa o Dostęp”). Pismo to zostało doręczone Robyg 22 maja 2015 r.;
- 2) ze względu na niezawarcie Umowy o Dostęp, pismem z dnia 3 lipca 2015 r. Operator wystąpił do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków (dowód: Wniosek).

Negocjacje pomiędzy Operatorem a Robyg były prowadzone ponad 30 dni i nie doprowadziły do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynków. Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju w przypadku niepodjęcia negocjacji przez operatora sieci, odmowy udzielenia dostępu lub niezawarcia umowy o dostępie, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku o taki dostęp, każda ze stron może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji.

Oznacza to, że złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 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. Prezes UKE ustalił, że w toku prowadzonego postępowania Robyg I zbywa przysługujące mu prawa do Nieruchomości na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynkach posadowionych na Nieruchomości. Wynika stąd, że Robyg I utracił status strony w sprawach dotyczących udostępnienia Nieruchomości na rzecz powstałej Wspólnoty, która stała się podmiotem zobowiązanym do udzielenia dostępu.

### **3. Uzasadnienie podstawy prawnej prowadzonego postępowania**

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).

Ponieważ żądania Wniosku znajdują oparcie w art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju, przepisy te stanowią również podstawę prawną postępowania administracyjnego prowadzonego na Wniosek. Jak wynika z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, wydając decyzję o Dostępie na wniosek uprawnionej strony, Prezes UKE musi stosować odpowiednio postanowienia art. 21 ust. 2a i 3, art. 22 i 23 ustawy o wspieraniu rozwoju odnoszące się do decyzji o dostępie do infrastruktury technicznej. Odpowiednie stosowanie wiąże się w tym wypadku z koniecznością uwzględnienia tylko tych przepisów, których możliwości zastosowania nie wyłączają przepisy art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, i to przy dokonaniu niezbędnych modyfikacji ich treści. Oznacza to że:

- przepisy art. 22 ust. 2-4 ustawy o wspieraniu rozwoju, które dotyczą odpłatności, nie znajdują w ogóle zastosowania, gdyż na mocy art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju Dostęp jest nieodpłatny,
- przepisy art. 22 ust. 6-7 ustawy o wspieraniu rozwoju, które dotyczą uzgadniania decyzji z innymi organami, w ogóle nie znajdują zastosowania ze względu na wyraźne powiązanie przedmiotu działalności organów wymienionych w art. 22 ust. 6 ustawy o wspieraniu rozwoju z przedmiotem decyzji o dostępie do infrastruktury technicznej,
- art. 21 ust. 2a i 3, art. 22 ust. 1, art. 22 ust. 5 i 8, art. 23 ustawy o wspieraniu rozwoju znajdują zastosowanie z tym zastrzeżeniem, że gdy mowa jest w nich o dostępie do infrastruktury technicznej, to należy przyjąć, że chodzi o Dostęp.

W dniu 1 lipca 2016 r. weszła w życie ustawa zmieniająca. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy zmieniającej: „*w przypadku gdy wniosek o wydanie decyzji został złożony na podstawie art. 30 ust. 5 w związku z art. 21 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, a postępowanie w tej sprawie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, postępowanie to jest prowadzone na podstawie przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą*”. W związku z tym, że Wniosek został złożony przed dniem 1 czerwca 2016 r., a postępowanie administracyjne nie zostało przed tym dniem zakończone, z uwagi na postanowienie art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy zmieniającej, postępowanie w sprawie z Wniosku prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą.

Zgodnie z art. 15 Pt w związku z art. 23 i art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE przed podjęciem rozstrzygnięcia w sprawie Dostępu przeprowadza postępowanie konsultacyjne, umożliwiając zainteresowanym podmiotom wyrażenie na piśmie w określonym terminie stanowiska do projektu rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 16 ust. 1 zdanie drugie Pt, Prezes UKE informuje o wszczęciu postępowania konsultacyjnego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W dniach 20 grudnia 2017 r. – 19 stycznia 2018 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne projektu decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek. Pismem z dnia 8 stycznia 2018 r. UPC przedstawiło stanowisko, w którym zgłosiło uwagi do konsultowanego projektu decyzji (dalej „Stanowisko konsultacyjne UPC”).

#### **4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji**

##### **4.1. Umożliwienie doprowadzenia Przyłączy do Budynków**

Doprowadzenie przez Operatora Przyłączy do Budynków stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Przyłącze telekomunikacyjne to:

- a) odcinek linii kablowej podziemnej, linii kablowej nadziemnej lub kanalizacji kablowej, zawarty między złączem rozgałęźnym a zakończeniem tych linii lub kanalizacji w obiekcie budowlanym,
- b) system bezprzewodowy łączący instalację wewnętrzną obiektu budowlanego z węzłem publicznej sieci telekomunikacyjnej

- umożliwiające korzystanie w obiekcie budowlanym z publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych (art. 2 pkt 27b Pt).

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

##### **4.2. Umożliwienie korzystania z punktu styku w każdym z Budynków**

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktu styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Ponieważ Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu korzystania z punktu styku, obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

##### **4.3. Zapewnienie możliwości wykorzystywania Instalacji**

Umożliwienie Operatorowi wykorzystywania Instalacji stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Poprzez instalację

telekomunikacyjną budynku rozumie się elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego (art. 2 pkt 8a Pt).

Z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że zapewnienie możliwości wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej jest obowiązkowe, jeżeli powielenie takiej instalacji byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe.

Przy ustaleniu, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykorzystywania Instalacji, Prezes UKE ustalił, że:

- 1) celem Operatora jest świadczenie na rzecz Abonentów usług telekomunikacyjnych w Budynkach przy wykorzystaniu instalacji telekomunikacyjnej wykonanej w technologii HFC przy użyciu kabla koncentrycznego RG6 o parametrach nie gorszych niż wynika to z rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2005 r. poz. 1422 z późn. zm., dalej „Rozporządzenie”), tj. zgodnie z § 192 f ust. 6 pkt 1 Rozporządzenia (dowód: Wniosek).
- 2) Budynki zostały wyposażone w instalacje zgodnie z wytycznymi wynikającymi z Rozporządzenia, tj. m.in. w instalacje telekomunikacyjne wykonane z kabli współosiowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi od przełącznicy kablowej zlokalizowanej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną do zakończenia kabli w telekomunikacyjnych skrzynkach mieszkaniowych znajdujących się w pobliżu drzwi wejściowych do mieszkania (Instalacja). Telekomunikacyjne skrzynki mieszkaniowe oprócz umieszczania doprowadzonych do nich zakończeń kabli służą również do umieszczania urządzeń aktywnych lub pasywnych oraz, w razie potrzeby, doprowadzenia zasilania elektrycznego, a także umożliwiają dystrybucję sygnału w mieszkaniu. Każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny może świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz Abonentów przy wykorzystaniu Instalacji, które stanowią części składowe Budynków (dowód: pismo Robyg I z dnia 29 kwietnia 2017 r. oraz z dnia 24 października 2017 r.).

Instalacja składa się z elementów pozwalających Operatorowi na świadczenie usług w Budynkach w zamierzonej technologii. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Instalacji Operator jest więc w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków (zapewnienie telekomunikacji w budynku), przy czym nie musi ponosić kosztów, jakie by poniósł, gdyby wykonał taką instalację. Ponadto zapewnienie Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystania istniejących w Budynkach instalacji telekomunikacyjnych na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju jest nieodpłatne (art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju), co w znaczący sposób redukuje koszty zapewnienia ciągłości świadczenia usług na rzecz Abonentów.

Z tych powodów Prezes UKE uznał, że powielenie instalacji telekomunikacyjnych Budynków byłoby ekonomicznie nieopłacalne, a w konsekwencji, w świetle art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystywania Instalacji.

#### 4.4. Ustalenie warunków współpracy Stron

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. Przy czym w razie istnienia kilku odpowiednich środków należy wybrać te, które są najmniej uciążliwe, nadto nałożone obciążenia muszą pozostawać w odpowiednim stosunku do zamierzonych celów”* (wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 11 lipca 1989 r. w sprawie 265/87, ECLI:EU:C:1989:303). Przed zastosowaniem konkretnego środka trzeba więc najpierw ocenić, czy nie istnieje alternatywa w postaci środka mniej surowego. Ocena konieczności i zakresu działania należy do kompetencji organu, który weryfikuje przesłanki przewidziane w przepisach. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Dlatego też ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego. Także postanowienia dotyczące zabezpieczenia praw Udostępniającego zostały skonstruowane tak, by zapewnić Udostępniającemu należyłą ochronę jego interesów oraz nie obciążać Operatora ponad miarę.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 249-250). Stosując się do tej zasady w decyzji warunki Dostępu zostały sformułowane w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach będących przedmiotem rozstrzygnięć Prezesa UKE w ramach podobnych postępowań administracyjnych, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania.

Prezes UKE określił przedmiot decyzji (§ 1 ust. 2 sentencji decyzji), a także zakres Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków (§ 2 ust. 1 sentencji decyzji), zgodnie z treścią żądania Operatora, przy jednoczesnym uwzględnieniu celu, jakiemu służy Dostęp (zapewnienie telekomunikacji w Budynku).

Przed wszystkim decyzja uprawnia Operatora do doprowadzenia Przyłączy do Budynków i połączenia ich z Instalacjami w punktach styku (§ 2 ust. 1 pkt 1 i 2 sentencji decyzji), a także do eksploatacji Instalacji (§ 2 ust. 1 pkt 3 sentencji decyzji). Ponadto Operator będzie miał możliwość:

- 1) usuwania, w przypadku o którym mowa w § 7 ust. 2 sentencji decyzji, awarii Instalacji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych (§ 2 ust. 1 pkt 3 sentencji decyzji),
- 2) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłączy, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych (§ 2 ust. 1 pkt 4 sentencji decyzji),
- 3) korzystania z energii elektrycznej w celu wykonywania uprawnień opisanych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, przy czym zasilanie Infrastruktury Operator może zapewnić poprzez wykorzystanie istniejących na Nieruchomościach przyłączy

i instalacji elektrycznych po zamontowaniu oddzielnych urządzeń pomiarowych albo wykonanie nowych instalacji elektrycznych, które Operator będzie uprawniony i zobowiązany utrzymać, eksploatować, konserwować i remontować (§ 2 ust. 1 pkt 5 sentencji decyzji),

- 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-5 sentencji decyzji (§ 2 ust. 1 pkt 6 sentencji decyzji).

Wyposażenie Operatora w każde z tych uprawnień jest konieczne dla zapewnienia prawidłowego wykonywania decyzji, w szczególności dla umożliwienia Operatorowi ciągłego i niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów.

W § 1 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE potwierdził, że decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z doprowadzeniem do Budynków Przyłączy oraz podjęciem innych czynności, które przewiduje decyzja.

Z wymienionymi w § 2 ust. 1 sentencji decyzji uprawnieniami Operatora połączony jest obowiązek Udostępniającego polegający na zapewnieniu Operatorowi możliwości korzystania z tych uprawnień, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonywania decyzji (§ 3 ust. 1 sentencji decyzji).

Pismem z dnia 17 listopada 2017 r. (data wpływu do UKE 23 listopada 2017 r., dalej „Pismo z dnia 17 listopada 2017 r.”) Wspólnota zajęła stanowisko w sprawie wskazując m.in., iż doprowadzenie nowych przyłączy do budynków będzie wiązało się z dodatkowymi trudnościami po stronie Udostępniającego. Zdaniem Wspólnoty, UPC powinno zatem zawrzeć stosowną umowę z właścicielem istniejących przyłączy w Budynkach, tj. przedsiębiorcą telekomunikacyjnym – JMDI Jacek Maleszko. Nieuczynienie tego, w opinii Wspólnoty, będzie powodowało nadużycie praw podmiotowych Operatora oraz naruszenie praw Wspólnoty w zakresie własności nieruchomości. Prezes UKE wskazuje, że uzależnianie zapewnienia Operatorowi dostępu polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych od sprawdzenia możliwości korzystania z istniejących przyłączy telekomunikacyjnych nie jest w obecnym stanie prawnym dopuszczalne. Wraz z wejściem w życie ustawy zmieniającej możliwość doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku stała się uprawnieniem przysługującym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym bez konieczności spełnienia szczególnych warunków. W ocenie Prezesa UKE, Wspólnota nie wyjaśniła przy tym, jakie to dodatkowe trudności po stronie Udostępniającego mogą wystąpić w związku z doprowadzeniem nowych przyłączy do Budynków i z jakiego powodu uważa, że inwestycja ta zakłóci normalne funkcjonowanie Wspólnoty. Oczywiście jest, że prace związane z doprowadzeniem Przyłączy do Budynków wiążą się z ingerencją w substancję części wspólnej Nieruchomości i Budynków, jednakże zgodnie z opisanymi poniżej postanowieniami sentencji decyzji, wykonywanie dostępu w sposób uniemożliwiający racjonalne korzystanie z Nieruchomości i z Budynków, dokonywanie przez Operatora nieproporcjonalnej ingerencji w prawa Udostępniającego, a ponadto działania niezgodne z zasadami bezpieczeństwa nie mogą być uważane za prawidłowe wykonywanie decyzji.

W związku z tym Prezes UKE zobowiązał Operatora do:

- 1) wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, w taki sposób, aby nie naruszało to obowiązujących przepisów prawa oraz nie uniemożliwiało racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, oraz było jak najmniej uciążliwe dla Udostępniającego (§ 2 ust. 2 sentencji decyzji),
- 2) przywrócenia Nieruchomości, w tym Budynków, do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją celu prowadzonych prac (§ 2 ust. 3 sentencji decyzji), co stanowi obowiązek wprost wynikający z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju,
- 3) prowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-5 sentencji decyzji, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w tym w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania (§ 2 ust. 4 sentencji decyzji),
- 4) wykorzystania urządzeń spełniających odpowiednie normy bezpieczeństwa i posiadających stosowne certyfikaty (§ 2 ust. 5 sentencji decyzji),
- 5) ponoszenia odpowiedzialności za zainstalowane przez siebie urządzenia, w szczególności za ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń (§ 2 ust. 6 sentencji decyzji),
- 6) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-5 sentencji decyzji (§ 2 ust. 7 sentencji decyzji),
- 7) utrzymywania porządku, w tym sprzątnięcia w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji (§ 2 ust. 8 sentencji decyzji),
- 8) zabezpieczenia Przyłączy przed ingerencją osób nieuprawnionych (§ 2 ust. 9 sentencji decyzji),
- 9) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Przyłączy, nie rzadziej niż raz w roku (§ 2 ust. 10 sentencji decyzji).

Ponadto Prezes UKE uznał, że w celu zabezpieczenia słusznego interesu Udostępniającego Operator powinien być zobowiązany do usunięcia szkód wynikających z wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia tych szkód we wskazanym wyżej terminie Udostępniający powinien mieć możliwość ich usunięcia na koszt Operatora (§ 2 ust. 11 sentencji decyzji).

W Piśmie z dnia 17 listopada 2017 r. Wspólnota domagała się ponadto, by „UPC wskazało, czy przewiduje budowę kanału/kanałów technologicznych czy kable telekomunikacyjne przyłączy telekomunikacyjnych zostaną położone w kanalizacjach kablowych”. Prezes UKE wyjaśnia, iż przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania inwestycji, a jedynie określenie zakresu i sposobu realizacji uprawnień przysługujących Operatorowi. Dopiero Projekt powinien przewidywać konkretne rozwiązania techniczne, których zastosowanie będzie w tym wypadku uzasadnione i które będą zgodne z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać



telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 219, poz. 1864). To w gestii Stron pozostaje uzgodnienie szczegółowych kwestii technicznych, w taki sposób, by uwzględniły parametry Budynków oraz sieci telekomunikacyjnej UPC. Z tego też względu zobowiązanie Operatora przez Prezesa UKE do wskazania powierzchni zajęcia terenu w m<sup>2</sup> oraz podanie długości i parametrów projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej, wraz z przedstawieniem mapy sytuacyjnej z nakładką ewidencyjną, z wykreślonymi granicami działek, oraz granicami terenu niezbędnego do udostępnienia, czego żądał Udostępniający w Piśmie z dnia 17 listopada 2017 r., nie zasługuje na uwzględnienie.

Prezes UKE nie zawarł w decyzji postanowień dotyczących pobierania przez Udostępniającego opłat od Operatora. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Zatem za zapewnienie Dostępu do nieruchomości, w tym do budynku lub do wskazanych w ustawie o wspieraniu rozwoju elementów infrastruktury telekomunikacyjnej podmiot zobowiązany do zapewnienia Dostępu nie ma prawa naliczać żadnych opłat lub wynagrodzeń. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.

Jednakże, w myśl art. 30 ust. 3b ustawy o wspieraniu rozwoju, w przypadku uzyskania Dostępu przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty:

- 1) związane z udostępnieniem nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego,
- 2) utrzymania udostępnionego przyłącza telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub całości lub części kabla telekomunikacyjnego.

Stosownie do powyższego Prezes UKE zobowiązał Operatora do ponoszenia kosztów wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, a także kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 3-11 sentencji decyzji (§ 2 ust. 12 pkt 1 sentencji decyzji). Zgodnie z § 2 ust. 12 pkt 2 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji. Takimi wydatkami (kosztami) przewidzianymi przez Prezesa UKE są w szczególności koszty energii elektrycznej zużytej przez Operatora, a także koszty, jakie Udostępniający będzie musiał ponieść w celu zapewnienia sprawności i funkcjonalności wykorzystywanych przez Operatora elementów Instalacji, w tym koszty usuwania awarii Instalacji.

Zwrot opisanych wyżej kosztów przez Operatora będzie następował w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego Operatorowi dokumenty księgowe, a termin uiszczenia tych kosztów będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora (§ 2 ust. 13 sentencji decyzji).

Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z faktem prowadzenia przez Operatora prac zarówno w zakresie tego, na co Udostępniający ponosi wydatki, jak i tego, czy wysokość tych wydatków nie spowoduje, że ich zwrot przez Operatora spowoduje bezpodstawne wzbogacenie Udostępniającego.

Prezes UKE za uzasadnione uznał wprowadzenie do decyzji rozwiązania, zgodnie z którym Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy (§ 2 ust. 14 sentencji decyzji). W praktyce przedsiębiorcy telekomunikacyjni niejednokrotnie przy budowaniu czy też konserwacji sieci telekomunikacyjnych postępują się podwykonawcami, którym powierzają wykonanie określonych prac. Takie rozwiązanie pozwala w szczególności na optymalizację kosztów, jakie pociąga za sobą budowa sieci telekomunikacyjnej.

Ponieważ ewentualne prace remontowe na Nieruchomości, w tym w Budynkach, mogą mieć wpływ na Przyłącza lub Instalacje, a co za tym idzie, mogą wpłynąć na stabilność świadczenia usług telekomunikacyjnych przez Operatora, Udostępniający powinien niezwłocznie przekazywać informacje na ich temat Operatorowi, a w przypadku prac planowych Udostępniający powinien przekazać taką informację Operatorowi na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem tych prac remontowych (§ 3 ust. 2 sentencji decyzji). Przekazanie informacji o pracach planowych na 7 dni przed ich rozpoczęciem, umożliwi Operatorowi przygotowanie się na ewentualne uszkodzenia infrastruktury podczas takich prac, np. Operator będzie miał czas na ustalenie dyżurów ekip technicznych, co zapewni ciągłość świadczenia usług Abonentom w Budynkach. W tym zakresie Prezes UKE uwzględnił uwagę zgłoszoną w Stanowisku konsultacyjnym UPC. Wskazane zmiany z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi (zapewnienie telekomunikacji w Budynkach), z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego

W § 4 sentencji decyzji Prezes UKE zawarł szereg postanowień określających zasady współpracy Stron w zakresie wykonania Przyłączy i połączenia ich z Instalacjami w punktach styku. Prezes UKE uznał, że przed wykonaniem przez Operatora prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji konieczne jest uzgodnienie między Stronami Projektu. Z tego względu zgodnie z § 4 ust. 1 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do sporządzenia i przedstawienia Udostępniającemu Projektu, który będzie się składał z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Przyłączy i połączenie ich z Instalacjami w punktach styku.

Prezes UKE pozytywnie odniósł się do postulatu zawartego w Stanowisku konsultacyjnym UPC, aby postanowienie przewidujące przekazanie przez Udostępniającego dokumentacji technicznej Budynków następowało nie tylko w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłączy, lecz również w zakresie niezbędnym do eksploatacji i ewentualnego usunięcia awarii Instalacji. Z tego też względu Prezes UKE doprecyzował postanowienie w § 4 ust. 2 sentencji decyzji. Oczywiście jest, że udostępnienie Operatorowi dokumentacji technicznej Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłączy, ułatwi mu przygotowanie rzetelnego Projektu, a co za tym idzie istotnie ograniczy ryzyko uszkodzenia już istniejących instalacji. Odnosząc się natomiast do zasadności zobowiązania Udostępniającego do przekazania dokumentacji technicznej Budynków również w zakresie niezbędnym do eksploatacji i ewentualnego usunięcia awarii Instalacji należy wskazać, iż posiadanie informacji co do technicznych aspektów wykonania Instalacji jest niezbędne do prawidłowej, przebiegającej bez zakłóceń eksploatacji Instalacji, a w razie wystąpienia awarii, możliwości jej szybkiego zlokalizowania oraz przystąpienia do jej usunięcia, w przypadku o którym mowa w § 7 ust. 2 sentencji decyzji.

Przekazanie dokumentacji technicznej Nieruchomości, w tym Budynków jest nieodpłatne. Pobieranie przez Udostępniającego opłat za przekazanie dokumentacji technicznej byłoby działaniem niezgodnym z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju

Z powyższych powodów, Prezes UKE, wskazał ponadto w § 4 ust. 3 sentencji decyzji, że w sytuacji, gdyby Udostępniający nie posiadał dokumentacji technicznej Budynków lub jej nie przekazał w terminie, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić mu dostęp do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do eksploatacji i ewentualnego usunięcia awarii Instalacji oraz zaprojektowania i wykonania Przyłączy.

W piśmie z dnia 17 listopada 2017 r. Wspólnota wskazała, iż Projekt powinien zostać sporządzony i uzgodniony z właściwymi organami administracji zgodnie z wymaganiami powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz, że UPC powinno zostać zobowiązane do uzgodnienia Projektu z „Gwarantem” udzielającym gwarancji na wykonane prace, tak aby nie zostały naruszone uprawnienia z niej wynikające.

Odnosząc się do powyższego należy wskazać, iż, jak już wcześniej była o tym mowa, wykonywanie przez Udostępniającego uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa (§ 2 ust. 2 sentencji decyzji). A zatem jeśli prace będą wymagały dochowania przewidzianych prawem procedur, Operator przed ich rozpoczęciem będzie zobowiązany czynić zadość prawnym wymogom. Ponadto Prezes UKE wskazuje, iż przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji za wystarczające należy uznać uzgodnienie Projektu przez Operatora i Udostępniającego (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Prezes UKE wskazał sytuację, w których należy przyjąć, że Projekt został uzgodniony. Jak wynika z § 4 ust. 4 sentencji decyzji, Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłasza uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego projektu. W ocenie Prezesa UKE wskazany termin zgłaszania ewentualnych uwag umożliwia Udostępniającemu skonsultowanie otrzymanego Projektu, już we własnym zakresie, z osobami trzecimi tym z podmiotem udzielającym gwarancji na wykonane już w Budynkach prace. W opinii Prezesa UKE wprowadzanie do procesu uzgadniania Projektu, oprócz Udostępniającego i Operatora, kolejnych podmiotów może spowodować przewlekanie rozpoczęcia prac przez Operatora.

Prezes UKE określając zasady współpracy Stron w zakresie uzgodnienia między Stronami Projektu zawarł ponadto postanowienie, zgodnie z którym jeżeli Udostępniający zaakceptował przedstawiony mu Projekt bądź nie przedstawił uzasadnionego stanowiska w terminie, o którym mowa wyżej, wówczas Operator może rozpocząć prace, informując Udostępniającego o terminie ich rozpoczęcia na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Jeżeli jednak stanowisko zostało zgłoszone w terminie, Operator obowiązany jest je rozpatrzyć, uwzględniając uzasadnione zmiany, i przekazać Udostępniającemu ostateczną wersję Projektu (§ 4 ust. 5 sentencji decyzji). W tym wypadku, dopiero po spełnieniu przez Operatora powyższych wymogów prace mogą być rozpoczęte zgodnie z § 4 ust. 6 sentencji decyzji. W ocenie Prezesa UKE opisana wyżej procedura będzie z jednej strony przeciwdziałać przewlekaniu rozpoczęcia prac przez Udostępniającego, z drugiej zaś zapewni Operatorowi możliwość zwrócenia uwagi na wady Projektu, których skutkiem mogłoby być spowodowanie szkód związanych z wykonaniem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-5 sentencji decyzji. Prezes UKE podkreśla, że za takie szkody odpowiedzialność ponosi Operator (§ 2 ust. 5 i 6 sentencji decyzji).

Opisane wyżej rozwiązania umożliwiają Stronom uzgodnienie szczegółowych kwestii technicznych odpowiednio do parametrów Budynków oraz sieci telekomunikacyjnej Operatora. Warto podkreślić, iż przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania inwestycji, 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.

Prezes UKE za uzasadnione uznał również zobowiązanie Operatora do wpłacenia na rachunek bankowy Udostępniającego:

- 1) przed przystąpieniem do realizacji prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, kaucji w wysokości 4 000,00 zł (§ 4 ust. 11 sentencji decyzji),
- 2) przed przystąpieniem do realizacji prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, kaucji w wysokości 1 000,00 zł (§ 4 ust. 13 sentencji decyzji).

Kaucja w polskim prawie cywilnym traktowana jest jako zabezpieczenie wykonania zobowiązania i odszkodowanie w razie jego niewykonania bądź nienależytego wykonania. Operator w ramach zapewnionego decyzją dostępu uzyskał prawo do wykonania Przyłączy i połączenia ich z Instalacjami w sposób określony w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji. Realizacja tych uprawnień może doprowadzić do powstania szkód po stronie Udostępniającego, w związku z czym ustanowienie kaucji należy uznać za uzasadnione. W ocenie Prezesa UKE przyjęte wysokości kaucji są adekwatne do charakteru prac, do realizacji których Operator jest uprawniony.

Prezes UKE zobowiązał Udostępniającego do zwrotu kaucji, o której mowa w § 4 ust. 11 sentencji decyzji, w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 7 sentencji decyzji, bądź, w przypadku, gdy do podpisania protokołu nie doszło, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia tego protokołu Udostępniającemu (§ 4 ust. 12 sentencji decyzji). Z kolei zwrot kaucji, o której mowa w § 4 ust. 13 sentencji decyzji, powinien nastąpić w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 15 sentencji decyzji (§ 4 ust. 14 sentencji decyzji).

Prezes UKE wskazuje, że przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Prezes UKE zwraca przy tym uwagę, że kaucja określona w § 4 ust. 11 sentencji decyzji jest wpłacana Udostępniającemu na określony czas, tj. na okres wykonania prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, po którym podlega ona zwrotowi. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynkach.

Ponadto Prezes UKE stwierdził, że Operator powinien być uprawniony do wymiany elementów Przyłączy, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii i jeżeli nie wymaga to zmiany Projektu (§ 4 ust. 9 sentencji decyzji). Postanowienie to reguluje szczególnie przypadek wykonywania przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt 4 sentencji decyzji. Wskazane prace będą mogły zostać wykonane po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a jeżeli taki termin nie zostanie ustalony, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach (§ 4 ust. 10 sentencji decyzji). Zastosowanie w tym wypadku uproszczonego modelu współpracy pomiędzy Operatorem a Udostępniającym jest

uzasadnione niewielkim wpływem prac na stan Nieruchomości, nieprzekraczaniem przez nie ram inwestycji określonych w Projekcie, a także potrzebą zapewnienia przez Operatora ciągłości świadczenia usług telekomunikacyjnych i możliwości sprawnego pozyskiwania nowych klientów.

W ocenie Prezesa UKE, Udostępniający powinien każdorazowo mieć wiedzę o zamiarze wykonania przez Operatora prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, gdyż prace te ingerują w substancję Budynków, nawet jeśli sama ingerencja jest nieznaczna. Zdaniem Prezesa UKE, wykonywanie przez Operatora uprawnień związanych z zapewnianiem telekomunikacji w Budynkach powinno w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawo własności Nieruchomości. Do zakresu tego prawa należy zaś uprawnienie do uzyskania pełnej wiedzy na temat działań wpływających bezpośrednio na stan Nieruchomości, w tym Budynków jeszcze przed ich podjęciem. Ponadto usunięcie obowiązku powiadomienia Udostępniającego o zamiarze wykonywania prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, mogłoby skutkować wystąpieniem problemów z zapewnianiem Operatorowi wstępu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków. Wprowadzone przez Prezesa UKE terminy odpowiadają zasadom rynkowym. Termin 7 dni, przyjęty w § 4 ust. 10 sentencji decyzji, nie jest minimalnym terminem oczekiwania na wykonanie prac, Udostępniający i Operator mają bowiem możliwość ustalenia, że prace instalacyjne zostaną wykonane nawet w jeden dzień po zawiadomieniu Udostępniającego. Takie rozwiązanie umożliwi Operatorowi szybkie dokonywanie czynności, które nie będą zmieniały czy rozszerzały zakresu ingerencji Operatora w Budynki, względem tego, co zostało określone w Projekcie.

Usprawiedliwione jest również, aby Udostępniający miał wiedzę co do:

- już wykonanych Przyłączy (§ 4 ust. 7 sentencji decyzji),
- wprowadzonych zmian w Przyłączach na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 9 (§ 4 ust. 15 sentencji decyzji),
- wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, oraz realizowania obowiązków określonych w § 2 sentencji decyzji (§ 3 ust. 5 sentencji decyzji), faktu udostępnienia Przyłączy innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym (§ 3 ust. 5 sentencji decyzji).

Dzięki temu Udostępniający będzie mógł w szczególności uniknąć uszkodzenia Przyłączy i związanych z tym roszczeń ze strony Operatora.

Prezes UKE przychylił się do propozycji UPC, wyrażonej w Stanowisku konsultacyjnym UPC, by w § 3 ust. 5 sentencji decyzji zobowiązać Operatora do przekazywania tylko tych dokumentów, które jeszcze nie zostały przekazane Udostępniającemu. Prezes UKE uznał, że tak zdefiniowane uprawnienie Udostępniającego do domagania się od Operatora informacji w zakresie realizacji decyzji spełnia przesłanki proporcjonalności wyrażone w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju i jest wystarczające do wypełnienia swojego celu.

Zgodnie z § 5 sentencji decyzji Operator może przy wykorzystaniu Przyłączy i Instalacji świadczyć na rzecz Abonentów wszelkie usługi telekomunikacyjne, o ile nie sprzeciwiają się temu przepisowi prawa.

Prezes UKE stwierdził również, iż warunki współpracy określone decyzją wiążą się z koniecznością wymiany szczegółowych informacji pomiędzy Stronami. Informacje te mogą mieć charakter poufny. W związku z powyższym Prezes UKE zobowiązał 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. Obowiązek zachowania poufności w wyżej określonym zakresie może być jednak wyłączony na mocy przepisów powszechnie obowiązujących lub w przypadku gdy takich informacji zażąda właściwy organ (§ 6 sentencji decyzji).

W celu usprawnienia współpracy między stronami Prezes UKE wprowadził w § 7 sentencji decyzji zasady postępowania w przypadku wystąpienia awarii Przyłączy lub wykorzystywanych przez Operatora elementów Instalacji w zakresie informowania się o tych zdarzeniach oraz współdziałania przy ich usuwaniu. W Stanowisku konsultacyjnym UPC wskazało, że powinno mieć prawo do dokonywania samodzielnych napraw Instalacji, także wówczas, gdy Udostępniający sam przystąpi do naprawy. Jako alternatywę UPC wskazało że „obowiązek udostępnienia Nieruchomości w celu naprawy wykorzystywanej instalacji mógłby być wyłączony jedynie, gdyby Udostępniający usunął awarię niezwłocznie we własnym zakresie (nie zaś jedynie przystąpił do jej usuwania)”. W ocenie Prezesa UKE Udostępniający powinien mieć prawo zadecydować o samodzielnym usunięciu awarii Instalacji stanowiącej jego własność. Zdaniem Prezesa UKE wykonywanie przez Operatora uprawnień związanych z zapewnianiem telekomunikacji w Budynkach powinno w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawo własności Nieruchomości. Jednak w celu zabezpieczenia interesów Operatora, Prezes UKE zdecydował się na możliwość przystąpienia do usunięcia awarii Instalacji samodzielnie, również wtedy, gdy prace naprawcze przeprowadzane przez Udostępniającego są bezzasadnie przedłużane.

Prezes UKE częściowo uwzględnił żądanie wyrażone w Stanowisku konsultacyjnym UPC o skonkretyzowanie, by wystąpienie awarii Instalacji, rozumianej jako stan techniczny tych Instalacji uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, do usunięcia której w pierwszej kolejności ma prawo Udostępniający, rozciągnąć ponadto na sytuacje, w której awaria ta zostanie wykryta na etapie prac wykonawczych, tj. przed przystąpieniem do eksploatacji instalacji przez Udostępniającego. Prezes UKE zmienił zatem brzmienie § 7 ust. 2 sentencji decyzji w taki sposób, by było jasne, że usunięcie awarii dotyczy nie tylko sytuacji, w której Operator świadczy już na rzecz Abonenta usługi telekomunikacyjne, ale także sytuacji, w której Operator dostrzega konieczność podjęcia działań zmierzających do zapewnienia możliwości świadczenia usług nowemu Abonentowi. Wskazane uprawnienie należy jednak odczytywać w kontekście § 2 ust. 1 pkt 3 sentencji decyzji. UPC może domagać się usunięcia awarii lub ewentualnie samodzielnie ją usunąć jedynie w zakresie niezbędnym do świadczenia przez siebie usług telekomunikacyjnych. Naprawienie awarii nie powinno więc dotyczyć Instalacji zakończonych w jakimkolwiek lokalu w Budynku, a jedynie w tym, w którym Operator już świadczy usługi telekomunikacyjne, lub w tym, w którym ma zacząć świadczyć usługi na podstawie umowy z nowym Abonentem. Ukształtowane w ten sposób uprawnienie Operatora do usunięcia awarii wykrytej na etapie prac wykonawczych spełnia kryteria określone w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Jak wynika z powyższego, wykonanie niektórych postanowień decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora. Istotne znaczenie ma więc kwestia wzajemnego komunikowania się Stron. Z tego względu Prezes UKE postanowił, że wszelka korespondencja pomiędzy Udostępniającym a Operatorem związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy

ustalone przez Strony, a każda ze Stron będzie zobowiązana powiadomić drugą Stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, numerów faksów, numerów telefonicznych, numerów rachunków bankowych (§ 8 sentencji decyzji).

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 zmierzające do wykonania Infrastruktury. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479<sup>63</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, 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.

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

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

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

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

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

Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków Prezes UKE ustalił, że Budynki zostały wyposażone w instalacje zgodnie z wytycznymi wynikającymi z Rozporządzenia, tj. m.in. w instalacje telekomunikacyjne wykonane z kabli współosiowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi od przetwórcy kablowej zlokalizowanej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną do zakończenia kabli w telekomunikacyjnych skrzynkach mieszkaniowych znajdujących się w pobliżu drzwi

wejściowych do mieszkania (Instalacja). Telekomunikacyjne skrzynki mieszkaniowe oprócz umieszczania doprowadzonych do nich zakończeń kabli służą również do umieszczania urządzeń aktywnych lub pasywnych oraz, w razie potrzeby, doprowadzenia zasilania elektrycznego, a także umożliwiają dystrybucję sygnału w mieszkaniu. Każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny może świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz Abonentów przy wykorzystaniu Instalacji, które stanowią części składowe Budynków (dowód: pismo Robygl z dnia 29 kwietnia 2017 r. oraz z dnia 24 października 2017 r.).

Kable współosiowe posiadają właściwości techniczne pozwalające na dostarczanie przy ich użyciu usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s. Kable te zostały wymienione w § 192e pkt 7 Rozporządzenia, jako elementy instalacji telekomunikacyjnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, która powinna zapewniać możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych, w tym usług transmisji danych poprzez szerokopasmowy dostęp do Internetu oraz usług rozprowadzania programów telewizyjnych i radiofonicznych, w tym programów telewizji cyfrowej wysokiej rozdzielczości, przez różnych dostawców usług (§ 192f ust. 4 pkt 1 rozporządzenia). UPC zadeklarowało chęć korzystania z kabla współosiowego kategorii RG6 (dowód: Wniosek). Instalacja jest więc przystosowana do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s oraz spełnia zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym. Z tego względu przypadek określony w art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju nie zachodzi.

W ocenie Prezesa UKE Instalacja spełnia zapotrzebowanie Operatora także ze względów ekonomicznych. Instalacja podlega udostępnieniu przez Wspólnotę, która nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, dlatego, jak już wyjaśniono powyżej, skorzystanie z niej przez Operatora nie wiąże się z koniecznością ponoszenia opłat na rzecz Udostępniającego.

Reasumując, nie zachodzi żaden z przypadków określonych w art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju, brak jest też jakichkolwiek innych przyczyn pozwalających uznać Instalację, które są przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, za niedostępną dla Operatora bądź nie odpowiadającą jego zapotrzebowaniu. W rezultacie nie zostały spełnione warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju pozwalające na zapewnienie Operatorowi dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach.

Z tego względu, w świetle treści art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju na Wspólnocie nie ciąży obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania dodatkowej instalacji telekomunikacyjnej Budynków. W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków.

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

## **POUCZENIE**

Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie



dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).

z up. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektroniczej  
Zastępca Prezesa

Karol Krzywicki

Otrzymują:

1. Mateusz Wojciechowski  
pełnomocnik UPC  
Kancelaria Prawna Media s.c.  
ul. Łąkowa 21/17  
61-879 Poznań
2. P-Administracja sp. z o.o.  
al. Rzeczypospolitej 1  
02-972 Warszawa
3. Jakub Woźny  
pełnomocnik PIKE  
Kancelaria Prawna Media s.c.  
ul. Łąkowa 21/17  
61-879 Poznań