



WIELKOPOLSKI WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
INSPEKЦИИ HANDLOWEJ

AL. MARCINKOWSKIEGO 3
skr. pocztowa nr 254
60-967 Poznań

Poznań, dnia 2 lipca 2020 r.

BN.8361.23.2020

ZPO

JMK KOSMACZEWSKY Sp. z o.o.
ul. Libelta nr 26,
61-707 Poznań

DECYZJA

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej, działając na podstawie art. 189f § 1 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.), zwanej dalej „kpa”,

odstępuje od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej

na przedsiębiorcę JMK KOSMACZEWSKY sp. z o.o., ul. Libelta nr 26, 61-707 Poznań. Postępowanie w sprawie wymierzenia administracyjnej kary pieniężnej wszczęto w dniu 3 czerwca 2020 r. na podstawie art. 198e w związku z art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, z tytułu prowadzenia działalności, o której mowa w art. 184a, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3 ustawy oraz rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. *w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1616), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

Jednocześnie, działając na podstawie art. 189f § 1 pkt 1 kpa, Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej,

poucza

wyżej wymienionego przedsiębiorcę o tym, że zgodnie z treścią art. 186 ust. 3 ustawy, zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności

cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób, a zgodnie z treścią § 3 rozporządzenia, obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością.

UZASADNIENIE

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej przeprowadził, w dniach od 18 do 21 lutego 2020 r., kontrolę przedsiębiorcy JMK KOSMACZEWSKY sp. z o.o., ul. Libelta nr 26, 61-707 Poznań, prowadzącego działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, o której mowa w art. 184a ustawy.

Podczas kontroli sprawdzono, czy zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy, przedsiębiorca dopełnił obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z prowadzoną działalnością zarządzania nieruchomościami oraz, czy zgodnie z art. 186 ust. 3a ustawy, do zawartych przez przedsiębiorcę umów dołączone zostały kopie dokumentów ubezpieczeniowych, aktualnych na dzień zawarcia umowy zarządzania.

W toku kontroli przedstawiono polisę, załączoną do akt sprawy, [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] obejmującą okres od 1 marca 2019 r. do 29 lutego 2020 r. Stwierdzono, że w wyżej wymienionej polisie określono maksymalną wysokość odszkodowania na kwotę 100 000 euro, tj. zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu.

W toku kontroli stwierdzono, że kontrolowany przedsiębiorca podpisał w dniu 1 marca 2019 r. trzy umowy świadczenia usług w zakresie zarządzania nieruchomościami z:

• [REDAKTOWANE]

• [REDAKTOWANE]

• [REDAKTOWANE]

Zawarta [REDAKTOWANE]

umowa ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości, nie obejmowała dnia podpisania umowy ubezpieczenia. W związku z tym przedsiębiorca nie posiadał ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości w dniu 28 lutego 2019 r., co narusza § 3 rozporządzenia, zgodnie z którym obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością.

Powyższe stanowi naruszenie art. 186 ust. 3 ustawy oraz § 2 ust. 1 i § 3 rozporządzenia oraz narusza interes konsumentów.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o czym poinformował stronę pismem z dnia 3 czerwca 2020 r. Stronę pouczone, że na podstawie art. 10 § 1 kpa, ma prawo do złożenia wyjaśnień w terminie 14 dni od dnia

otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego, a także może brać czynny udział w każdym stadium postępowania, a w szczególności wypowiadać się co do zebranych dowodów i zapoznać się ze zgromadzonymi w tej sprawie materiałami.

Strona w piśmie z dnia 10 czerwca 2020 r. przedstawiła stanowisko w sprawie, potwierdzając, że Spółka podpisała umowy o zarządzanie nieruchomościami w piątek 1 marca 2019 r., jednak intencją stron zawierających ww. umowy było świadczenie usług zarządzania nieruchomościami od poniedziałku, tj. od 4 marca 2019 r. Wymienione umowy zostały zawarte w godzinach popołudniowych lub późno popołudniowych, stąd Spółka nie była w stanie w dniu podpisywania umów świadczyć jakichkolwiek czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

Jako dowód powyższych twierdzeń, Strona przedłożyła oświadczenia

[REDAKCYJNE] potwierdzające że rozpoczęcie wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami, wynikających z podpisanych w dniu 1 marca 2019 r. umów, nastąpiło w dniu 4 marca 2019 r.

Strona zaznaczyła, że zabezpieczyła swoich klientów na wypadek zaistnienia szkód wyrządzonych w związku z wykonywaniem rzeczonych umów. Spółka posiadała ważne ubezpieczenie nie tylko na dzień poprzedzający rozpoczęcie wykonywania czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością, ale ochrona ubezpieczeniowa obowiązywała już w dniu podpisywania umów o zarządzanie.

Dodatkowo Strona zwróciła uwagę, że polisa ubezpieczeniowa wykupiona przez Spółkę dwukrotnie przewyższała minimalną sumę gwarancyjną wymaganą dla zarządców nieruchomościami.

Strona ponadto podkreśliła, że Wielkopolski Inspektor Inspekcji Handlowej w piśmie z dnia 3 czerwca 2020 r. powołał się na rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. *w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości* (Dz. U. z 2019 r., poz. 802), które obowiązuje od 1 maja 2019 r. a więc, jak słusznie Strona zaznaczyła, weszło w życie po podpisaniu przedmiotowych umów i nie może być podstawą do nałożenia kary.

W związku z powyższym, strona wniosła o umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowego.

Wielkopolski Inspektor Inspekcji Handlowej wyjaśnia, że powyższe rozporządzenie zostało przywołane omyłkowo. Stronę w momencie podpisywania umów obowiązywało uprzednie rozporządzenie z dnia 13 grudnia 2013 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 1616), którego treść § 3 jest identyczna z treścią przepisu w rozporządzeniu z dnia 26 kwietnia 2019 r.

W toku prowadzonego postępowania organ zgodził się ze stanowiskiem strony i ustalił, iż waga naruszenia prawa jest znikoma. Jak wynika z ustaleń w przedmiotowej sprawie naruszenie przepisów dotyczyło dnia podpisania umów, dotyczących zarządzania nieruchomościami.

Umowa obowiązkowego ubezpieczenia została zawarta prawidłowo. Dodatkowo stwierdzono, że od momentu podpisania umowy, tj. od 1 marca 2019 r. do 3 marca 2019 r. Spółka nie wykonywała żadnych czynności będących przedmiotem zawartych umów.

W związku z powyższym, pomimo formalnego naruszenia przez przedsiębiorcę obowiązków wynikających z art. 186 ust. 3 ustawy oraz § 3 rozporządzenia, nie doszło do istotnego naruszenia interesu konsumentów, a co za tym idzie waga naruszenia prawa była znikoma. Ustalenia kontroli jednoznacznie potwierdzają, że przedsiębiorca zawarł stosowną

umowę ubezpieczenia w dniu 1 marca 2019 r., a działania dotyczące zarządzania nieruchomościami rozpoczął 4 marca 2019 r.

Zgodnie z treścią art. 189f §1 pkt 1 kpa, organ administracji publicznej, w drodze decyzji, odstępuje od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestaje na pouczeniu, jeżeli waga naruszenia prawa jest znikoma, a strona zaprzestała naruszania prawa. W przedmiotowej sprawie zaszyły łącznie obie wyżej wskazane okoliczności, w związku z czym organ z urzędu odstąpił od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestał na pouczeniu.

Z uwagi na powyższe, Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej zdecydował jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji na podstawie art. 127 § 1 i 2 kpa, art. 129 § 1 i 2 kpa przysługuje stronie odwołanie do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów 00-950 Warszawa, Plac Powstańców Warszawy 1, składane na piśmie za pośrednictwem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej, Al. Marcinkowskiego 3, 60-967 Poznań, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a § 1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Zgodnie z art. 127a § 2 kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkuje to również brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Z-ca Wielkopolskiego Wojewódzkiego
Inspektora Inspekcji Handlowej

Helena Kozakiewicz

.....
(podpis i pieczęć Wielkopolskiego Wojewódzkiego
Inspektora Inspekcji Handlowej)

Otrzymują:

1. Strona
2. aa (BN)