



WIELKOPOLSKI WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
INSPEKCJI HANDLOWEJ

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

DEPARTAMENT FILE	
WPEŁYNEŁO	
data: 13.07.2020 r.	
dz. 671	il. zof.

Poznań, dnia 3 lipca 2020 r. 13.07.2020
- dp det g
f

D/PI.BN.8361.13.2020
ZPO

Robert Maret
Lokator Nieruchomości
ul. Piekarska 3A
64-920 Piła

DECYZJA

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej działając na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) – zwanej dalej „Kpa” oraz art. 198d w zw. z art. 198c ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) - zwanej dalej „ustawą”, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego,

wymierza

Robertowi Maretowi, przedsiębiorcy prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Lokator Nieruchomości Robert Maret, ul. Piekarska nr 3A, 64-920 Piła, NIP: 7641681285, karę pieniężną w wysokości 14 755,41 zł (słownie: czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych 41/100), wynikającą z art. 198d ustawy, za niedopełnienie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w art. 181 ust. 3 ustawy.

Zgodnie z treścią art. 198d ustawy, kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. *o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych*. Przepisy art. 198c ust. 2-8 stosuje się odpowiednio.

UZASADNIENIE

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej przeprowadził w dniach od 5 do 7 lutego 2020 r. kontrolę działalności gospodarczej przedsiębiorcy: Robert Maret Lokator Nieruchomości, ul. Piekarska nr 3A, 64-920 Piła. Podczas kontroli, dokonano sprawdzenia legalności i rzetelności działania przedsiębiorcy, prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w art. 179a i 179b ustawy.

W toku kontroli sprawdzono przestrzeganie przepisów w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie ustawy oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. z 2013 r., poz. 1626) - zwanego dalej „rozporządzeniem z 13 grudnia 2013 r.” i rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. z 2019 r., poz. 804) - zwanego dalej „rozporządzeniem z 26 kwietnia 2019 r.”

W toku kontroli przedsiębiorca przedstawił następujące polisy oraz certyfikaty obowiązkowego ubezpieczenia OC, zawarte z Concordia Polska Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych:

1. poliso-wniosek nr 91555881, obejmujący okres od 28 czerwca 2017 r. do 27 czerwca 2018 r., zawarty w dniu 27 czerwca 2017 r.,
2. poliso-wniosek nr 48155073, obejmujący okres od 16 listopada 2018 r. do 15 listopada 2019 r., zawarty w dniu 15 listopada 2018 r.,
3. poliso-wniosek nr 48155315, obejmujący okres od 16 listopada 2019 r. do 15 listopada 2020 r., zawarty w dniu 14 listopada 2019 r.,

Stwierdzono, że w wyżej wymienionych polisach, określono maksymalną wysokość odszkodowania na kwotę kolejno: 100 000 euro, 100 000 euro, 200 000 euro, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniach.

W trakcie kontroli przedsiębiorca posiadał odpowiednie ubezpieczenie.

Na podstawie otrzymanych dokumentów ustalono, że kontrolowany przedsiębiorca, działając w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w okresie od 6 czerwca do 15 listopada 2018 r., nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 179a i 179b ustawy. Obowiązek ubezpieczenia OC, powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności umowy (§ 3 rozporządzenia z 13 grudnia 2013 r.).

Brak obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której przedsiębiorca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 179a i 179b, stanowi naruszenie art. 181 ust. 3 ustawy. Artykuł 198d ustawy został dodany przez art. 1 pkt 51 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509) i wszedł w życie 1 września 2017 r. Zgodnie z jego treścią, kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2-8 stosuje się odpowiednio.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy, na podstawie art. 61 § 1 i § 4 Kpa, pismem z dnia 4 czerwca 2020 r. Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej, zawiadomił stronę o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, za niedopełnienie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa art. 181 ust. 3 ustawy. Jednocześnie stronę poinformowano, że na podstawie art. 10 § 1 Kpa, strona 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 nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Zgodnie z art. 198c ust. 3 ustawy, przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej, uwzględnił następujące przesłanki: dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.

Oceniając dotychczasową działalność przedsiębiorcy organ stwierdził, iż nie był on dotychczas karany za naruszenie przepisów ustawy.

Odnosząc się do skali prowadzonej działalności, Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej ustalił, iż przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą od lipca 2011 r. i należy do grupy mikroprzedsiębiorców.

Stwierdzone w toku kontroli naruszenie występowało w okresie od 28 czerwca do 15 listopada 2018 r. W tym czasie przedsiębiorca zawarł [REDAKTOWANE] umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej, analizując całokształt materiału zgromadzonego w sprawie, nie znalazł podstaw do odstąpienia od wymierzenia kary pieniężnej. W ocenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej w istotę rzetelnego prowadzenia działalności gospodarczej, wkomponowane jest posiadanie niezbędnej wiedzy specjalistycznej, obejmującej formalne kwalifikacje i doświadczenie wynikające z praktyki zawodowej. W działalności gospodarczej polegającej na obrocie nieruchomościami, podstawowym obowiązkiem jest wykonywanie właściwych czynności zawodowych, przy spełnieniu określonych formalnych obowiązków, wynikających z przepisów ustawy i aktów delegowanych.

Podstawą do ewentualnego odstąpienia od wymierzenia kary pieniężnej w niniejszej sprawie jest art. 189f § 1 Kpa, który stanowi, że organ administracji publicznej, w drodze decyzji, odstępuje od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestaje na pouczeniu, jeżeli: 1) waga naruszenia prawa jest znikoma, a strona zaprzestała naruszania prawa lub 2) za to samo zachowanie prawomocną decyzją na stronę została uprzednio nałożona administracyjna kara pieniężna przez inny uprawniony organ administracji publicznej lub strona została prawomocnie ukarana za wykroczenie lub wykroczenie skarbowe, lub prawomocnie skazana za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe i uprzednia kara spełnia cele, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna. W przedmiotowej sprawie nie zachodzi przesłanka znikomej wagi naruszenia prawa z art. 189f § 1 pkt 1 Kpa, bowiem strona w okresie ponad pięciu miesięcy, w sposób ciągły, niedopełniała obowiązku, wynikającego z przepisów ustawy. Oceniając wagę naruszenia prawa, należy podnieść, że stwierdzone naruszenia mają charakter poważny, bowiem w istotny sposób naruszały interes konsumentów, a stan naruszania prawa utrzymywany był przez przedsiębiorcę

-87-

przez okres ponad pięciu miesięcy, w którym to okresie przedsiębiorca faktycznie świadczył usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zawierając łącznie osiem umów, w ramach prowadzonej działalności. Stwierdzone nieprawidłowości mają zatem poważny charakter, w związku z powyższym, pomimo zaprzestania naruszania prawa przez przedsiębiorcę, brak jest podstaw do odstąpienia od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej, gdyż obie przesłanki muszą być spełnione łącznie.

Brak jest również podstaw do odstąpienia od wymierzenia kary pieniężnej na gruncie art. 189f § 1 pkt 2 Kpa. Organ w toku postępowania nie stwierdził, aby za to samo zachowanie na stronę została uprzednio nałożona administracyjna kara pieniężna lub strona została prawomocnie ukarana za wykroczenie lub wykroczenie skarbowe, lub prawomocnie skazana za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe. Strona postępowania, prawidłowo pouczona o możliwości wypowiedzenia się w sprawie, nie podniosła również żadnej z powyższych okoliczności.

Wysokość kary ustalono z uwzględnieniem Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lutego 2020 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2019 r. (M. P. z 2020 r. poz. 174), zgodnie z którym wynagrodzenie to wyniosło 4918,47 zł.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej, uwzględniając powyższe, w tym niemal półroczny czas trwania naruszenia, wymierzył karę pieniężną, w wysokości trzykrotności przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2019 r., tj. 14 755,41 zł.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej zdecydował zatem jak w sentencji.

Zgodnie z treścią art. 198c ust. 6 ustawy, kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa. Karę, o której mowa w sentencji decyzji, przedsiębiorca jest zobowiązany wpłacić na konto bankowe Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w Poznaniu, Nr konta NBP O/O Poznań nr 96 1010 1469 0032 7422 3100 0000, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stała się ostateczna. Kara niezapłacona w terminie staje się zaległością podatkową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (Dz. U. z 2019 r., poz. 900 ze zm.).

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 rzec 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 rzeczeniu 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.
4. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do kar pieniężnych stosuje się odpowiednio przepisy Działu IVa Kpa.
5. Kara pieniężna podlega egzekucji w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1438 ze zm.), w zakresie egzekucji obowiązków o charakterze pieniężnym.

Otrzymują:

1. strona,
2. BA,
3. a/a.

Z-ca Wielkopolskiego Wojewódzkiego
Inspektora Inspekcji Handlowej

Helena Kozakiewicz