



WIELKOPOLSKI WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
INSPEKЦИИ HANDLOWEJ
Al. Marcinkowskiego 3, 61-745 Poznań

Poznań, dnia 4 czerwca 2024 r.

D/KO.UH.8361.24.2024
ZPO

Ewa Wrzesińska
Wrzesińska Nieruchomości Ewa Wrzesińska
ul. Łąkowa 18 A
62-510 Rudzica

DECYZJA

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej działając na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), zwanej dalej „Kpa” w zw. z art. 198d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą”, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego,

wymierza

przedsiębiorcy Ewie Wrzesińskiej, działającej pod firmą: Wrzesińska Nieruchomości Ewa Wrzesińska, ul. Zakładowa 11, 62 – 510 Konin, NIP: 6652857706 karę pieniężną w wysokości 14.310,96 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta dziesięć złotych 96/100), wynikającą z art. 198d ustawy, za brak spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3 ustawy.

Wymierzoną karę przedsiębiorca zobowiązany jest uiścić na konto bankowe Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w Poznaniu, Nr konta NBP 0/0 Poznań: 96 1010 1469 0032 7422 3100 0000

w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej przeprowadził w dniach od 26 lutego do 1 marca 2024 r. kontrolę przedsiębiorcy Ewy Wrzesińskiej, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: Wrzesińska Nieruchomości Ewa Wrzesińska, ul. Zakładowa nr 11, 62-510 Konin, NIP: 6652857706. Strona prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o którym mowa w art. 179a i 179b ustawy. Podczas kontroli zostało sprawdzone, m.in. czy zgodnie z art. 181 ust. 3 ustawy, przedsiębiorca dopełnił obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z prowadzoną działalnością oraz czy zgodnie z art. 181 ust. 3a ustawy do zawartych umów dotyczących pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dołączone zostały kopie dokumentów ubezpieczeniowych aktualnych na dzień zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W toku kontroli kontrolowana przedłożyła polisy ubezpieczeniowe, poniżej wymienione, które potwierdziła za zgodność z oryginałem. Przedmiotowe polisy ubezpieczeniowe dotyczą

obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz są dowodem zawarcia przez kontrolowanego umów

Okres ubezpieczenia		Numer polisy	Ubezpieczyciel
od 24.08.2023	do 23.08.2024	1085052799	
od 19.05.2022	do 18.05.2023	1050020191	
od 19.05.2021	do 18.05.2022	1050020191	
od 19.05.2020	do 18.05.2021	1050020191	

Poza powyższymi nie zostały przedstawione inne dokumenty ubezpieczeniowe.

W toku kontroli inspektorzy stwierdzili, że kontrolowana **nie posiadała obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami w dniach od 19 maja 2023 r. do 23 sierpnia 2023 r.**

Powyższe stanowi naruszenie art. 181 ust. 3 ustawy oraz § 2 ust. 1 w zw. z § 3 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”.

Zgodnie z treścią art. 181 ust. 3 ustawy: „Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.”.

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia: „Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia, w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.”.

Jak wynika z § 3 rozporządzenia: „Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.”.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o czym poinformował stronę pismem z dnia 29 kwietnia 2024 r. znak D/KO.UH.8361.24.2024 (data doręczenia 6 maja 2024 r.). Stronę pouczone, że na podstawie art. 10 § 1 Kpa 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, a także przedstawić stanowisko oraz składać wnioski dowodowe w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Strona przedstawiła swoje stanowisko w sprawie w piśmie z dnia 19 maja 2024 r. (data wpływu 20 maja 2024 r.), w którym podniosła, w szczególności swoją dbałość o prowadzenie firmy z należytą starannością, bardzo dobrą opinię na rynku, natomiast przerwę w polisie strona tłumaczy swoją trudną sytuacją osobistą w tym okresie oraz deklaruje dołożenie wszelkich starań, aby taka sytuacja ponownie nigdy nie zaistniała. Strona wskazała także na nienajlepszą sytuację finansową (w jej osobistych okolicznościach) oraz przedłożyła w tym zakresie dokumentację podatkową. W konsekwencji strona wniosła o pouczenie, a gdyby było to niemożliwe, to o bardzo niski wymiar kary.

W ocenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej okoliczności naruszenia prawa w niniejszej sprawie nie budzą wątpliwości co do istnienia przesłanek faktycznych uzasadniających wymierzenie kary pieniężnej. Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą jako profesjonalista działający na rynku nieruchomości,

zobowiązany jest do znajomości obowiązujących przepisów, zwłaszcza w zakresie prowadzonej działalności. Przepisy prawa wymagają bowiem jednoznacznie, aby osoba prowadząca działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa, była objęta aktualną polisą. Cel przepisów dotyczących ubezpieczenia OC grup zawodowych, których działalność reguluje ustawa zmierza do tego, aby zapewnić konsumentom szczególny rodzaj gwarancji. Istotą tej gwarancji są przede wszystkim ciągłość ubezpieczenia i wysokość gwarantowanej sumy ubezpieczenia i tylko łączne zapewnienie tych elementów przez pośrednika w obrocie nieruchomościami w trakcie prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu pośrednictwa powoduje, że działa on zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Trzeba mieć również na uwadze, iż z wydruku z CEIDG, który jest dołączony do akt sprawy wynika, że przedsiębiorca nie zawiesił działalności gospodarczej w okresie naruszenia. W tym zakresie organ wskazuje, iż regulacja art. 198d w zw. z art. 179a ustawy posługuje się pojęciem „prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu pośrednictwa”. „Artykuł 179a został dodany 1.09.2017 r. przez art. 1 pkt 34 ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509). Nowy przepis art. 179a u.g.n. wskazuje, iż obecnie pośrednictwo w obrocie nieruchomościami należy uważać za działalność gospodarczą prowadzoną przez przedsiębiorców (niezależnie od formy organizacyjnoprawnej prowadzenia tej działalności). Wyklucza to traktowanie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako działalności zawodowej.”¹.

Z uwagi na powyższe, przedsiębiorca w okresie naruszenia prowadził działalność gospodarczą (nie miał zawieszonyj działalności gospodarczej), w szczególności działalność gospodarczą zgodnie z wskazanym kodem PKD: 68.31.Z - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Co więcej, jak wynika z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy - strona w okresie naruszenia zawierała umowy w zakresie pośrednictwa. Przyjąć zatem należy, iż doszło do wypełnienia przesłanek czynu uregulowanego w art. 198d ustawy. Stanowisko strony organ uwzględnił przy wymiarze kary – w zakresie możliwości wynikających z art. 198c ust. 3 ustawy, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia przedmiotowej decyzji. Organ wziął z urzędu pod uwagę, że podstawą do ewentualnego odstąpienia od nałożenia kary pieniężnej 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 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 uprzednio kara spełnia cele, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna.”.

W ocenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej waga popełnionego przez stronę naruszenia nie ma charakteru znikomego. Przedsiębiorca przez okres 97 dni nie posiadał ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami. W tym okresie zawarł _____ w zakresie pośrednictwa, co zostało stwierdzone w toku kontroli. W okresie od 1 _____ a do _____ 023 r. przedsiębiorca narażał swoich klientów na ryzyko wynikające z braku obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Co więcej, nie ma znaczenia, czy wyżej wskazane ryzyko skutkowało powstaniem konkretnej szkody, ponieważ karę wymierza się za sam fakt braku realizacji obowiązku ubezpieczenia.

¹ Tak: E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2023, art. 179a.

W ocenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej waga popełnionego przez stronę naruszenia nie ma charakteru znikomego. Wprost przeciwnie, strona, pomimo że nie posiadała polisy ubezpieczenia, prowadziła działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa nieruchomości. To, że obecnie zawarła ona prawidłową umowę ubezpieczenia, nie stanowi swego rodzaju sanacji wcześniej popełnionego naruszenia i narażenia stron zawieranych umów na obiektywne niebezpieczeństwo finansowe. Taka sytuacja stanowi rażące naruszenie prawa, które uniemożliwia zastosowanie ww. przepisu (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 października 2021 r., sygn. akt VI SA/Wa 1031/21), a zatem nie jest zasadne zastosowanie art. 189f § 1 pkt 1 Kpa, skutkujące obligatoryjnym odstąpieniem od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestaniem na pouczeniu.

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, prawidłowo pouczone o możliwości wypowiedzenia się w sprawie, nie podniosła również żadnej z powyższych okoliczności.

Zgodnie z art. 189f § 2 Kpa w przypadkach innych niż wymienione w § 1, jeżeli pozwoli to na spełnienie celów, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna, organ administracji publicznej, w drodze postanowienia, może wyznaczyć stronie termin do przedstawienia dowodów potwierdzających:

- 1) usunięcie naruszenia prawa lub
- 2) powiadomienie właściwych podmiotów o stwierdzonym naruszeniu prawa, określając termin i sposób powiadomienia.

Literalna wykładnia ww. przepisu jednoznacznie wskazuje, iż warunkiem zastosowania odstąpienia od nałożenia kary jest usunięcie naruszenia prawa, przy czym termin ten należy interpretować ściśle, a więc bez rozszerzenia jego znaczenia na przypadki „zaprzestania naruszania prawa”, tych bowiem dotyczy regulacja art. 189f § 1 Kpa (por. Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Red. prof. dr hab. Marek Wierzbowski, red. prof. dr hab. Aleksandra Wiktorowska. Rok 2021: „Z uwagi na odmienne brzmienie tych sformułowań na gruncie komentowanego artykułu, należy uznać, że „usunięcie naruszenia prawa” nie jest tożsame z „zaprzestaniem naruszenia”. Tym samym, aby usunąć naruszenie prawa nie wystarczy przerwać naruszanie przepisów prawa, lecz należy usunąć skutki naruszenia (z oczywistych przyczyn nie jest możliwe wyeliminowanie samego naruszenia, a więc zdarzenia z przeszłości, które już zaistniało”). Należy zatem uznać, iż powyższy przepis ma zastosowanie w tych przypadkach, gdy brak jest możliwości wyeliminowania samego naruszenia, natomiast możliwym jest wyeliminowanie jego skutków. Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy należy zauważyć, że w toku kontroli stwierdzono naruszenia polegające na braku obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami w dniach od 19 maja do 23 sierpnia 2023 r. Strona zaprzestała naruszania prawa – aktualnie posiada już wymagane ubezpieczenie. W przedmiotowej sprawie nie jest natomiast możliwe usunięcie skutków naruszenia prawa. Należy bowiem pamiętać, że posiadanie przez pośrednika w obrocie nieruchomościami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ma bardzo ważne znaczenie gwarancyjne z punktu widzenia ochrony interesów konsumenta. W okresie od 19 maja do 23 sierpnia 2023 r. przedsiębiorca narażał swoich klientów na ryzyko wynikające z braku obowiązkowego ubezpieczenia. W sprawie nie ma możliwości usunięcia skutków naruszenia np. przez zawarcie skutecznej umowy ubezpieczenia dotyczącej okresu, który już upłynął. Zatem w przedmiotowej sprawie

nie została spełniona przesłanka w postaci konieczności usunięcia skutków naruszenia prawa. Tym samym, nie zachodzą podstawy do zastosowania odstąpienia od nałożenia kary na podstawie art. 189f § 2 i 3 Kpa. Co więcej, w ocenie organu, ewentualne usunięcie skutków naruszenia w przedmiotowej sprawie nie pozwoliłoby na spełnienie celów, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna, uwzględniając w tym zakresie chociażby doniosły charakter naruszonych przez stronę obowiązków, czy okres czasu, w którym miało to miejsce.

Jak wyżej wskazano, w przedmiotowej sprawie doszło do wypełnienia przesłanek czynu uregulowanego w art. 198d ustawy, mając na uwadze powyższe, jednocześnie nie zachodzą przesłanki uzasadniające odstąpienie od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej.

Na podstawie art. 198d w zw. z art. 198c ust. 2 ustawy właściwy w zakresie wydania decyzji w przedmiotowej sprawie jest wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej.

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”*. Mając powyższe na uwadze, zgodnie z treścią Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2023 r., ustalono, że wynagrodzenie to wyniosło 7.155,48 zł. Tym samym minimalna kara możliwa do wymierzenia stronie za stwierdzone nieprawidłowości wynosi dwukrotność powyższej kwoty, tj. kwotę 14.310,96 zł.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej ustalił wysokość kary pieniężnej, uwzględniając dyrektywy wymiaru kary zgodnie z regulacją art. 198c ust. 3 w zw. z art. 198d ustawy. Art. 198c ust. 3 ustawy stanowi *„przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej uwzględnia się dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.”*

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej wziął pod uwagę, że w przypadku strony nie stwierdzono uprzednio naruszeń w zakresie braku ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami, strona należy do grupy mikroprzedsiębiorców w rozumieniu przepisów ustawy Prawo przedsiębiorców z dnia 6 marca 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 236), a także okoliczność, iż strona w 2022 r. wygenerowała średniej wysokości przychód oraz dochody. Organ uwzględnił również, iż przedsiębiorca nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami w okresie 97 dni i w tym czasie prowadził działalność w tym zakresie oraz okoliczność, iż aktualnie nie narusza już prawa.

Uwzględniając powyższe, organ stwierdził, że wystarczające i spełniające swoje funkcje, będzie wymierzenie administracyjnej kary pieniężnej w dolnej granicy ustawowego wymiaru kary, tj. w wysokości dwukrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie.

Mając powyższe na uwadze, Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej zdecydował zatem jak w sentencji. Zgodnie z treścią art. 198c ust. 4 i 6 w zw. z art. 198d ustawy, kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa, a strona zobowiązana jest do jej zapłaty w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stanie się ostateczna. Kara niezapłacona w terminie staje się zaległością podatkową w rozumieniu

przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2383 z późn. zm.).

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji na podstawie art. 127 § 1 i 2 Kpa, art. 129 § 1 i 2 Kpa w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Inspekcji Handlowej (Dz. U. z 2024 r., poz.312.) 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, skr. poczt. Nr 254, 60-967 Poznań 9, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a § 1 Kpa przed upływem 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.
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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2505 z późn. zm.), w zakresie egzekucji obowiązków o charakterze pieniężnym.

Otrzymują:

1. Strona;
2. BA;
3. a/a.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor
Inspekcji Handlowej

Elżbieta Wronińska-Kędra