



**WIELKOPOLSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
INSPEKCJI HANDLOWEJ**

Poznań, 17 czerwca 2025 r.

D/KA.UH.8361.10.2025

Mateusz Bryński
Bryński Nieruchomości Mateusz Bryński
Aleja Wolności 18/5
62-800 Kalisz

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 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego,

wymierza

przedsiębiorcy Mateuszowi Bryńskiemu, prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą: Bryński Nieruchomości Mateusz Bryński, Aleja Wolności 18/5, 62-800 Kalisz, NIP: 6182140312 (miejsce kontroli: Aleja Wolności 18/5, 62-800 Kalisz), karę pieniężną w wysokości 16.363,44 zł (słownie: szesnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote 44/100), wynikającą z art. 198d ustawy, za brak spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3 ustawy.

Należność tytułem wymierzonej kary pieniężnej strona postępowania administracyjnego (przedsiębiorca) zobowiązana jest uiścić na rachunek bankowy Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w Poznaniu, Nr konta NBP O/O 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

Inspektorzy Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w Poznaniu, Delegatury w Kaliszu, na podstawie upoważnienia nr D/KA.UH.8361.10.2025 z dnia 29 stycznia 2025 r. przeprowadzili w dniach od 29 stycznia do 7 lutego 2025 r. kontrolę legalności i rzetelności wykonywanej działalności przez przedsiębiorcę Mateusza Bryńskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Bryński Nieruchomości Mateusz Bryński, Aleja Wolności 18/5, 62-800 Kalisz, NIP: 6182140312, (miejsce kontroli: Aleja Wolności 18/5, 62-800 Kalisz).

Kontrolowany prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o którym mowa w art. 179a i 179b ustawy. W toku kontroli sprawdzono 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 zostały dołączone kopie dokumentów ubezpieczeniowych aktualnych na dzień zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zakres kontroli obejmował okres 3 lat, tj. od 29 stycznia 2022 r. do dnia rozpoczęcia kontroli, tj. 29 stycznia 2025 r. W toku kontroli przedsiębiorca przedłożył wyłącznie certyfikat ubezpieczeniowy do umowy ubezpieczenia OC zawodowej nr 920049651272 zawartej na okres od 20 stycznia 2025 r. do 19 stycznia 2026 r. z TUiR WARTA S.A. Poza powyższym, nie zostały przedstawione inne dokumenty ubezpieczeniowe.

Ustalono, że w okresie od 29 stycznia 2022 r. do 19 stycznia 2025 r. przedsiębiorca wykonywał czynności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zawarł w tym czasie niżej wymienione umowy:

1. umowa pośrednictwa zawarta w dniu 10 stycznia 2024 r.;
2. umowa pośrednictwa zawarta w dniu 15 maja 2024 r.;
3. umowa w pośrednictwie w najmie zawarta w dniu 25 czerwca 2024 r.;
4. umowa pośrednictwa zawarta w dniu 17 października 2024 r.;
5. umowa doradztwa zawarta w dniu 6 kwietnia 2023 r.;
6. umowa pośrednictwa najmu zawarta w dniu 11 lipca 2023 r.;
7. umowa pośrednictwa zawarta w dniu 6 września 2023 r.;
8. umowa pośrednictwa sprzedaży zawarta w dniu 6 września 2023 r.;
9. umowa pośrednictwa zawarta w dniu 18 grudnia 2023 r.;
10. umowa pośrednictwa w sprzedaży zawarta w dniu 14 lutego 2022 r.

W wyniku czynności kontrolnych inspektorzy stwierdzili, że kontrolowany, działając jako pośrednik w obrocie nieruchomościami, w okresie od 29 stycznia 2022 r. do 19 stycznia

2025 r. nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Powyższe stanowi naruszenie art. 181 ust. 3 ustawy oraz wymagań § 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.”* Stosownie do treści § 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.”* W myśl § 3 rozporządzenia, *„Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.”*

W związku z powyższym Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej, pismem z dnia 22 maja 2025 r., znak D/KA.UH.8361.10.2025, zawiadomił stronę o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za brak spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przez pośrednika w obrocie nieruchomościami, o którym mowa w art. 181 ust. 3 ustawy. Stronę pouczone, że zgodnie z 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 może przedstawić stanowisko w powyższej sprawie oraz składać wnioski dowodowe w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego. Strona nie skorzystała z przysługujących jej uprawnień.

Podstawą prawną do ewentualnego odstąpienia od nałożenia kary pieniężnej jest w niniejszej sprawie 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.”*

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej z urzędu wziął pod uwagę normę zawartą w ww. przepisie i po dokonaniu subsumpcji stwierdził, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione łącznie powyższe przesłanki pozwalające na zastosowanie art. 189f § 1 Kpa. W przedmiotowej sprawie nie zachodzi bowiem przesłanka znikomej wagi naruszenia prawa, a zatem nie jest zasadne zastosowanie art. 189f § 1 pkt 1 Kpa, skutkujące obligatoryjnym odstępniem od wymierzenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestaniem na pouczeniu. Strona, pomimo że nie posiadała polisy ubezpieczenia przez okres prawie 3 lat (od dnia 29 stycznia 2022 r. do dnia 19 stycznia 2025 r.), prowadziła w tym czasie działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Co więcej, stronę nie tylko wiązały w tym czasie umowy pośrednictwa, ale zawierane były także nowe umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w okresie nieobjętym ubezpieczeniem.

Z uwagi na powyższe uprawnione jest stwierdzenie, że w okresie od 29 stycznia 2022 r. do 19 stycznia 2025 r. przedsiębiorca narażał swoich klientów na ryzyko wynikające z braku obowiązkowego ubezpieczenia. Co więcej, nie ma znaczenia, czy wyżej wskazane ryzyko skutkowało powstaniem konkretnej szkody, ponieważ karę wymierza się za sam fakt braku realizacji ustawowego obowiązku ubezpieczenia. Skoro więc przedsiębiorca prowadził działalność związaną z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami winien on zapewnić ciągłość ubezpieczenia przez cały okres świadczenia przez niego ww. usług i wykonywania czynności pośrednictwa wymienionych w ustawie. Sytuacja braku ubezpieczenia przez okres prawie 3 lat stanowi rażące naruszenie prawa, które uniemożliwia zastosowanie art. 189f § 1 pkt 1 Kpa, skutkujące obligatoryjnym odstępniem od wymierzenia 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.

Analiza przedłożonych dokumentów jednoznacznie wykazała, że przedsiębiorca nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia w okresie od 29 stycznia 2022 r. do 19 stycznia 2025 r. Powyższe stanowi naruszenie art. 181 ust. 3 ustawy, rozporządzenia oraz narusza interes konsumentów. Jak wynika z zebranego w toku kontroli materiału dowodowego, w tym okresie kontrolowany przedsiębiorca zawarł umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

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 odstępienia od wymierzenia kary jest usunięcie naruszenia prawa, przy czym termin ten należy interpretować ściśle, a więc bez rozszerzenia jego znaczenia na przypadki „zaprzeczenia 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 "zaprzeczeniem 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 29 stycznia 2022 r. do 19 stycznia 2025 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 29 stycznia 2022 r. do 19 stycznia 2025 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 wymierzenia 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 wymierzona administracyjna kara pieniężna, uwzględniając w tym zakresie chociażby doniosły charakter naruszonych przez stronę obowiązków.

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 w związku z brakiem ubezpieczenia pośrednika w obrocie nieruchomościami. Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od 2014 r., jako profesjonalista działający na rynku nieruchomości, zobowiązany jest do znajomości obowiązujących przepisów, przede wszystkim w zakresie prowadzonej działalności. Strona była świadoma tychże obowiązków, jednakże ich nie dopełniła i nie wykazała okoliczności mogących usprawiedliwić brak zachowania ciągłości ubezpieczenia. Cel przepisów o ubezpieczeniu 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 świadczenia przez niego usług powoduje, że działa on zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ochrona konsumentów wymaga bowiem od pośredników w obrocie nieruchomościami dochowania należytych standardów staranności, których strona nie zapewniła.

W przedmiotowej sprawie doszło zatem do wypełnienia przesłanek czynu uregulowanego w art. 198d ustawy, zgodnie z którym, *„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.”

Natomiast 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 ustalił wysokość kary pieniężnej, uwzględniając dyrektywy wymiaru kary określone w 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.*” W powyższym zakresie organ uwzględnił w szczególności, iż strona nie była wcześniej karana za naruszenie przepisów ustawy. Uwzględniono także okoliczność, iż strona należy do grupy mikroprzedsiębiorców oraz okres czasu, w którym strona nie posiadała przedmiotowego ubezpieczenia.

Uwzględniając powyższe okoliczności, organ wymierzył karę pieniężną w **najniższej przewidzianej prawem wysokości**, tj. w wysokości dwukrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zgodnie z treścią Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2024 r. wynagrodzenie to wyniosło 8.181,72 zł. Tym samym minimalna kara możliwa do wymierzenia stronie za stwierdzone nieprawidłowości wynosi dwukrotność powyższej kwoty, tj. kwotę 16.363,44 zł.

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 na rachunek bankowy wskazany w sentencji decyzji. Kara niezapłacona w terminie staje się zaległością podatkową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (Dz. U. z 2025 r., poz. 111 z późn. zm.).

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji na podstawie art. 127 § 1 i 2 Kpa oraz art. 129 § 1 i 2 Kpa w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o Inspekcji Handlowej* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 229) 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, za pośrednictwem adresu do doręczeń elektronicznych: AE:PL-83123-25913-ESEDH-27 lub platformy e-PUAP: /wiih-poznan-gov/SkrytkaESP, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie wniesione na adres poczty elektronicznej organu pozostawia się bez rozpoznania.

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 2025 r., poz. 132 z późn. zm.) w zakresie egzekucji obowiązków o charakterze pieniężnym.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor

Inspekcji Handlowej

Elżbieta Wełnitz-Kędra

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Strona;
2. a/a.