



**WIELKOPOLSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
INSPEKCJI HANDLOWEJ**

Poznań, 8 sierpnia 2025 r.

UH.8361.63.2025

Elżbieta Polowczyk
ELŻBIETA POLOWCZYK
ADMINISTROWANIE
ul. Przemysłowa nr 1, 63-100 Śrem
Adres do doręczeń elektronicznych:
AE:PL-48927-55552-DBUHG-14

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 z późn. zm.), zwanej dalej „Kpa”, art. 198e w zw. z art. 198c ust. 2 i 3 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 Elżbiecie Polowczyk, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: ELŻBIETA POLOWCZYK ADMINISTROWANIE, ul. Przemysłowa 1, 63-100 Gniezno, NIP: 7851009714, karę pieniężną w wysokości 32.726,88 zł. (słownie: trzydzieści dwa tysiące siedemset dwadzieścia sześć złotych 88/100), wynikającą z art. 198e ustawy, za niedopełnienie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 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

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej przeprowadził w dniach od 20 do 25 marca 2025 r. kontrolę przedsiębiorcy Elżbiety Polowczyk, prowadzącej działalność

gospodarczą pod firmą: ELŻBIETA POLOWCZYK ADMINISTROWANIE, ul. Przemysłowa 1, 63-100 Gniezno, NIP: 7851009714.

Kontrolowana prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, o którym mowa w art. 184a i 184b ustawy. Podczas kontroli zostało sprawdzone, m.in. czy zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy, przedsiębiorca dopełnił obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z prowadzoną działalnością oraz czy zgodnie z art. 186 ust. 3a ustawy do zawartych umów dotyczących zarządzania nieruchomościami dołączone zostały kopie dokumentów ubezpieczeniowych aktualnych na dzień zawarcia umowy zarządzania nieruchomościami. Zakres kontroli obejmował okres 3 lat, tj. od 20 marca 2022 r. do dnia rozpoczęcia kontroli, tj. 20 marca 2025 r.

W toku kontroli przedsiębiorca przedłożył dokumenty polis potwierdzające zawarcie umów obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, a mianowicie:

LP	Okres ubezpieczenia		Numer polisy	Ubezpieczyciel
1	od 13.10.2021	do 12.10.2022	NR 50008316750	
2	od 13.10.2022	do 12.10.2023	NR 50010440190	
3	od 31.10.2023	do 30.10.2024	NR 50013028862	
4	od 31.10.2024	do 30.10.2025	NR 50015342855	

W wyżej wymienionych polisach została określona wysokość sumy gwarancyjnej wynosząca kwotę 500 000 złotych (słownie: pięćset tysięcy złotych), co spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 802), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

Poza powyższymi nie zostały przedstawione inne dokumenty ubezpieczeniowe. W toku kontroli inspektorzy stwierdzili, że kontrolowany **nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości w okresie: 13.10.2023 r. - 30.10.2023 r.**

Powyższe stanowi naruszenie art. 186 ust. 3 ustawy oraz § 2 ust. 1 w zw. z § 3 rozporządzenia.

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.”.

Jak wynika z § 2 ust. 1 rozporządzenia: „Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia, w związku z zarządzaniem nieruchomością.”.

Zgodnie z § 3 rozporządzenia: „Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością.”.

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 11 lipca 2025 r. (data doręczenia 11 lipca 2025 r.), znak UH.8361.63.2025. Stronę pouczone, że na podstawie art. 10 § 1 Kpa ma prawo do złożenia wyjaśnień w terminie 14 dni od daty doręczenia 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 co przesłanek wymiaru kary uregulowanych w art. 198c ust. 3 ustawy oraz zapoznać się ze zgromadzonymi w tej sprawie materiałami. Strona nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Organ w toku postępowania rozważył jednak argumenty strony wyrażone w czasie kontroli, w oświadczeniach z dnia 20 i 21 marca 2025 r., które znajdują się w aktach sprawy. W przedmiotowych oświadczeniach strona powoływała się na:

- sytuację braku terminowego wystawienia polisy przez agenta, która zdarzyła się pierwszy raz;
- okoliczność, iż w okresie luki w ubezpieczeniu nie powstała żadna szkoda;
- okoliczność, iż w okresie luki w ubezpieczeniu nie zawarto umów dotyczących zarządzania;
- w okresie luki w ubezpieczeniu strona zarządzała 42 wspólnotami.

W ocenie organu powyższe okoliczności nie zmieniają stanu rzeczy. Przyczyny braku zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przez zarządcę

nieruchomości wynikające z relacji między kontrolowanym zarządcą a agentem, czy okoliczność braku szkody nie mają znaczenia dla odpowiedzialności administracyjno-prawnej przedsiębiorcy, zajmującego się profesjonalnym zarządzaniem nieruchomościami. Organ uwzględnił stanowisko strony w zakresie możliwości wynikających z regulacji art. 198c ust. 3 ustawy, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia decyzji.

Odpowiedzialność przedsiębiorcy świadczącego usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami, sankcjonowana jest zgodnie z treścią art. 198e ustawy, ma charakter obiektywny i powstaje z chwilą popełnienia naruszenia.

Jak trafnie zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r., sygn. III SA/Po 287/16, *„Istota odpowiedzialności administracyjnej sprowadza się do tego, że aby pociągnąć do niej określony podmiot konieczne jest zaistnienie wyłącznie dwóch zasadniczych przesłanek: po pierwsze, podmiot ten musi charakteryzować się cechami wyrażonymi w normie prawnej stanowiącej podstawę odpowiedzialności oraz po drugie, musi on wyczerpać określone w tej normie znamiona działania lub zaniechania lub znamiona tegoż zachowania muszą zostać wyczerpane przez inny podmiot - o ile norma prawna przypisuje zachowanie innego podmiotu lub skutek tego zachowania wspomnianemu podmiotowi administrowanemu (delikt administracyjny). Zaistnienie powyższych przesłanek jest co do zasady wystarczające, aby podmiot administrowany poniósł z tytułu popełnionego deliktu administracyjnego ujemne konsekwencje (sankcję administracyjną)”. Oznacza to, że przesłanką tej odpowiedzialności jest samo stwierdzenie przez właściwą jednostkę administracji publicznej nieprzestrzegania przez określony podmiot (administrowany), nałożonych prawem obowiązków. Mając więc na uwadze charakter odpowiedzialności administracyjnej, bez znaczenia pozostają okoliczności, w wyniku których strona dopuściła się nieprawidłowości, czy też działania naprawcze podjęte w efekcie ustaleń kontroli, gdyż karę wymierza się za samo naruszenie prawa.*

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 uprzednia 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. Wprost przeciwnie, strona, pomimo że nie posiadała polisy ubezpieczenia, w dniach 13.10.2023 r. - 30.10.2023 r. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie zarządzania i administrowała 42 nieruchomościami/wspólnotami. To, że obecnie zawarła ona umowę ubezpieczenia, nie stanowi swego rodzaju sanacji wcześniej popełnionego naruszenia i narażenia stron zawieranych umów na realne 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 odstępniem 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 wymierzenia 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 zarządcy nieruchomościami w dniach 13.10.2023 r. - 30.10.2023 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 zarządcę nieruchomościami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ma bardzo ważne znaczenie gwarancyjne z punktu widzenia ochrony interesów konsumenta. W okresie od 13.10.2023 r. - 30.10.2023 r. przedsiębiorca narażała 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 zarządcy nieruchomościami. Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od 2006 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 zarządcę nieruchomościami w trakcie świadczenia przez niego usług powoduje, że działa on zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ochrona konsumentów wymaga bowiem od zarządcy nieruchomościami dochowania należytych standardów staranności, których strona nie zapewniła.

W przedmiotowej sprawie doszło zatem do wypełnienia przesłanek czynu uregulowanego w art. 198e ustawy, zgodnie z którym *„Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego 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.”*.

Na podstawie art. 198c ust. 2 w zw. z art. 198e ustawy właściwym w zakresie wydania decyzji w przedmiocie administracyjnej kary pieniężnej jest wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z treścią Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie *przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2024 r.*, ustalono, że wynagrodzenie to wyniosło 8181,72 zł. Tym samym minimalna kara możliwa do wymierzenia stronie za stwierdzone nieprawidłowości wynosi czterokrotność powyższej kwoty, tj. kwotę 32.726,88 zł. (słownie: trzydzieści dwa tysiące siedemset dwadzieścia sześć złotych 88/100).

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej ustalił wysokość kary pieniężnej, uwzględniając odpowiednio dyrektywy wymiaru kary określone w art. 198c ust. 3 w zw. z art. 198e ustawy, tj. dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia. Dysponując uznaniem administracyjnym Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej wziął pod uwagę zarówno okoliczność, że nie stwierdzono uprzednio naruszeń w zakresie braku ubezpieczenia OC przedsiębiorcy, jak i skalę prowadzonej działalności - przedsiębiorca należy do grupy mikroprzedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 236 z późn. zm.). Organ zważył także, iż naruszenie dotyczyło stosunkowo długiego okresu czasu - od 13.10.2023 r. - 30.10.2023 r., w którym strona zarządzała znaczną liczbą wspólnot, tj. 42.

W tym zakresie organ doszedł do wniosku, że wystarczające i spełniające swoje funkcje, będzie wymierzenie administracyjnej kary pieniężnej w najniższej ustawowo wskazanej wysokości kary, tj. kary w wysokości czterokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie i zdecydował, jak w sentencji.

Zgodnie z treścią art. 198e 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* (t.j. 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.

Zastępca Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora
Inspekcji Handlowej
Helena Kozakiewicz
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Strona;
2. a/a.