



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, 11 stycznia 2023 r.

DIH-4.707.22.2022.BP

DECYZJA DIH - IV/14/2022

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, ze zm.), art. 1 ust. 3 oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Inspekcji Handlowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1706), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w przedmiocie odwołania od decyzji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej z 17 października 2022 r. (nr akt kontroli: UH.8361.150.2022), na mocy której wymierzono P. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą „...”, karę pieniężną w wysokości zł (słownie:) na podstawie art. 198e w zw. z art. 198c ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.**

Uzasadnienie

W dniach 20-25 maja 2022 r. inspektorzy reprezentujący Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej (zwanego dalej: „Wielkopolskim WIIH”, „organem pierwszej instancji”), działając na podstawie upoważnienia nr UH.8361.150.2022 z 20 maja 2022 r., przeprowadzili kontrolę przedsiębiorcy P. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą „...” (zwanej dalej: „stroną”, „stroną postępowania”, „przedsiębiorcą”).

Stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162, ze zm.), zwanej dalej: „Prawem przedsiębiorców”, kontrola została poprzedzona zawiadomieniem o zamiarze wszczęcia kontroli.

W toku kontroli inspektorzy reprezentujący Wielkopolskiego WIIH sprawdzali m.in. legalność i rzetelność przedsiębiorcy świadczącego usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz przestrzeganie obowiązku określonego w art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) zwanej dalej: „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, tj. czy przedsiębiorca wykonujący działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami posiadał obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

W toku kontroli przedłożono:

- 1) Polisę OC nr wystawioną przez ..., Ubezpieczający/Ubezpieczony: ..., okres 01.10.2018 - 30.09.2019, suma gwarancyjna;
- 2) Polisę OC nr ... wystawioną przez ..., Ubezpieczający/Ubezpieczony: ..., okres 08.10.2019 - 07.10.2020, suma gwarancyjna;
- 3) Polisę OC nr ... wystawioną przez ..., Ubezpieczający/Ubezpieczony: ..., okres 08.10.2020 - 07.10.2021, suma gwarancyjna;
- 4) Polisę OC nr wystawioną przez ..., Ubezpieczający/Ubezpieczony: ..., okres 08.10.2021 - 07.10.2022, suma gwarancyjna;

W toku kontroli inspektorzy ustalili, że przedsiębiorca nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia w okresie od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r., co stanowi naruszenie art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedsiębiorca pismem z 23 maja 2022 r. (przesłanym elektronicznie 24 maja 2022 r.) przedłożył kopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr ... z 24 maja 2022 r., wystawioną przez PZU, Ubezpieczający/Ubezpieczony: ..., okres: 01.10.2019 - 07.10.2019, suma gwarancyjna zł. W piśmie przedsiębiorca wskazał, że przedstawiona polisa jest „polisą retro”. Ustalenia poczynione w toku kontroli zostały zawarte w protokole nr z 25 maja 2022 r.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy, na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), zwanej dalej: „kpa”, Wielkopolski WIIH, pismem z 19 sierpnia 2022 r., zawiadomił przedsiębiorcę o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wymierzenia administracyjnej kary pieniężnej z tytułu prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, do czego przedsiębiorca jest zobligowany na podstawie art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie organ poinformował przedsiębiorcę, że zgodnie z art. 10 § 1 kpa, stronom przysługuje prawo do czynnego udziału w postępowaniu.

W odpowiedzi, strona pismem z 31 sierpnia 2022 r., wniosła:

- na podstawie art. 189f § 1 pkt 1 kpa o odstąpieniu od wymierzania kary z uwagi na znikomą wagę naruszenia prawa;
- przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony na okoliczność znikomej wagi naruszenia prawa;
- przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci referencji wspólnot mieszkaniowych na okoliczność sprawowania zarządu w okresie nieposiadania polisy, prawidłowości sprawowania tego zarządu oraz niepowstania roszczeń od klientów,
- przesłuchanie reprezentantów prawnych wspólnot mieszkaniowych na okoliczność sprawowania zarządu w okresie nieposiadania polisy, prawidłowości sprawowania tego zarządu oraz niepowstania roszczeń od klientów,

27 września 2022 r. strona została przesłuchana, co zostało utrwalone w protokole nr

Wielkopolski WIIH postanowieniem z 14 października 2022 r. postanowił o przeprowadzeniu dowodu z dokumentów w postaci referencji oraz odmówił przeprowadzenia dowodu z przesłuchania reprezentantów prawnych.

Wielkopolski WIIH decyzją z 17 października 2022 r., wymierzył przedsiębiorcy P.K. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą P.K. karę pieniężną w wysokości zł (słownie: ...), za brak spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym

mowa w art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Decyzja została odebrana 20 października 2022 r.

Strona pismem z 2 listopada 2022 r. (data stempla 2 listopada 2022 r.) wniosła odwołanie od przedmiotowej decyzji zarzucając naruszenie:

- 1) art. 7 i art. 77 kpa poprzez pominięcie faktu, że strona z mocą wsteczną uzyskała ubezpieczenie za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r., a zatem interesy prawne jej klientów całkowicie są zabezpieczone;
- 2) art. 189f § 1 pkt 1 kpa poprzez nieodstąpienie od wymierzenia kary albowiem waga naruszenia prawa jest znikoma, a na wypadek nieuwzględnienia;
- 3) art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wymierzenie kary wygórowanej

Strona wniosła jednocześnie o przeprowadzenie dowodu z :

- polisy ... nr z 24.05.2022 r. na okoliczność objęcia ochroną ubezpieczeniową wszelkich zdarzeń za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r.;
- oświadczeń z 25.10.2022 r. na okoliczność niepowstania żadnej szkody u kontrahentów przedsiębiorcy;
- przesłuchania osób uprawnionych do reprezentacji poszczególnych wspólnot na okoliczność czy w okresie sprawowania zarządu przez przedsiębiorcę, tj. za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r. powstały u nich jakiegokolwiek roszczenia przedsiębiorcy;

W odwołaniu strona wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji i umorzenie postępowania.

Pismem z 28 listopada 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako „Prezes UOKiK”, „organ drugiej instancji”, „organ odwoławczy”) poinformował stronę postępowania o przysługującym jej prawie do zapoznania się z aktami i prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strona postępowania nie skorzystała z przysługujących jej praw.

Prezes UOKiK ustalił i stwierdził co następuje.

Istotą postępowania odwoławczego jest ponowne rozpoznanie i rozstrzygnięcie tożsamej przedmiotowo i podmiotowo sprawy administracyjnej w granicach wyznaczonych rozstrzygnięciem decyzji organu pierwszej instancji. W toku postępowania organ odwoławczy dokonuje oceny, czy odwołanie strony postępowania jest uzasadnione oraz sprawdza, czy wydana decyzja była prawidłowa.

Stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Inspekcji Handlowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1706), zwanej dalej: „ustawą o Inspekcji Handlowej”, w sprawach związanych z wykonywaniem zadań i kompetencji Inspekcji, organem właściwym jest wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej. Prezes UOKiK jest organem wyższego stopnia i w związku z powyższym, w ramach nadzoru, jest uprawniony do przeprowadzenia niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 184a i następną ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcą nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. Zawód ten uległ deregulacji na mocy ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r. poz. 829), przy czym nadal ustawowym obowiązkiem zarządcy jest jednak wymóg obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością dot. zarządzania nieruchomościami.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności (art. 184b):

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedsiębiorca będący zarządcą nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

Zgodnie z art. 186 ust. 3a ww. ustawy, kopia dokumentu ubezpieczenia aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do tej umowy. Zarządca nieruchomości niezwłocznie informuje stronę umowy o zarządzanie nieruchomością o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością (§ 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 802)).

Minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 50 000 euro (§ 4 ww. rozporządzenia).

Niezrealizowanie ww. obowiązków, zgodnie z treścią art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest deliktem administracyjnym zagrożonym sankcją. Kto bowiem 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.

Po przeprowadzeniu analizy zebranych materiałów dowodowych, Prezes UOKiK stwierdza, że ustalenia kontroli przeprowadzonej przez Wielkopolskiego WIIH dały podstawę do stwierdzenia, że przedsiębiorca prowadził działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r.

W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały naruszone, z uwagi na brak ww. ubezpieczenia, co dało podstawę do wymierzenia kary pieniężnej w oparciu o art. 198e ww. ustawy. Tym samym działania Wielkopolskiego WIIH były zgodne z prawem i decyzja została wydana w sposób prawidłowy.

Strona w odwołaniu wniosła o przeprowadzenie dowodu z polisy nr z 24.05.2022 r. na okoliczność objęcia ochroną ubezpieczeniową wszelkich zdarzeń za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r.

Z akt sprawy wynika, że przedsiębiorca pismem z 23 maja 2022 r., przedłożył kopię polisy OC nieruchomości nr z 24 maja 2022 r. za okres 01.10.2019 r. - 07.10.2019 r. Przedsiębiorca oświadczył, że kolejne odnawialne polisy wznawiane były co roku w tej samej firmie ubezpieczeniowej. Każda polisa była opłacana za pośrednictwem tego samego brokera ubezpieczeniowego, który miał również za zadanie przypominać o terminie zakończenia danej polisy. W 2019 r. broker takiego zawiadomienia nie dokonał, co spowodowało opóźnienie w wystawieniu polisy. W zaistniałej sytuacji broker zaproponował wykupienie polisy „retro” w tej samej firmie ubezpieczeniowej.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie można przyjąć, że przedmiotowa polisa stanowi dowód wypełnienia przez stronę obowiązku ubezpieczeniowego za ww. okres.

Zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wynikłe z zarządzania nieruchomością jest obowiązkowe. Tym samym, należy przywołać przepisy ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2277). Zgodnie z art. 9 tej ustawy, umowa ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej obejmuje szkody będące następstwem zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia. Z kolei, zgodnie z art. 10 ust. 1 ww. ustawy, obowiązek ubezpieczenia uważa się za spełniony, jeżeli została zawarta umowa ubezpieczenia, na podstawie której osoba obciążona tym obowiązkiem korzysta z ochrony ubezpieczeniowej, a czas trwania i zakres tej ochrony odpowiadają przepisom ustawy lub odrębnych ustaw lub umów międzynarodowych wprowadzających obowiązek ubezpieczenia. **Należy przy tym mieć na względzie art. 10 ust. 1a ustawy, zgodnie z którym umowa ubezpieczenia obowiązkowego nie może obejmować ubezpieczeniem okresu poprzedzającego zawarcie tej umowy - (podkr. organu).**

W świetle powołanych powyżej przepisów, polisa nr nie może konwalidować niewypełnienia przez przedsiębiorcę obowiązku ubezpieczeniowego, skoro została ona wystawiona 24 maja 2022 r., obejmuje natomiast okres wcześniejszy tj. 01.10.2019 r. - 07.10.2019 r. Tym samym, przedłożony przez stronę dowód w postaci przedmiotowej polisy nie ma znaczenia dla faktu, iż obowiązek w zakresie ubezpieczenia nie został przez stronę dopełniony za ww. okres. Prezes UOKiK podziela w tym względzie pogląd Wielkopolskiego WIIH: *„Przepisy prawa wymagają nadto jednoznacznie, aby w trakcie wykonywania działalności zarządcy istniała obowiązująca polisa, a nie aby została ona „dokupiona” po wielu latach.”* - (str. 5 decyzji organu pierwszej instancji).

Konsekwencją powyższego jest bezzasadność zarzutu naruszenia art. 7 i art. 77 kpa poprzez pominięcie faktu, że strona z mocą wsteczną uzyskała ubezpieczenie za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r., a zatem interesy prawne jej klientów zostały zabezpieczone.

Strona podniosła zarzut naruszenia art. 189f § 1 pkt 1 kpa poprzez nieodstąpienie od wymierzenia kary w sytuacji gdy waga naruszenie jest znikoma. W związku z przedmiotowym zarzutem strona wniosła również o przeprowadzenie dowodu z oświadczeń z 25.10.2022 r. na okoliczność niepowstania żadnej szkody u kontrahentów przedsiębiorcy, a w razie ich zakwestionowania, dowodu z przesłuchania osób uprawnionych do reprezentacji poszczególnych wspólnot mieszkaniowych na okoliczność,

czy w okresie sprawowania zarządu przez przedsiębiorcę, tj. za okres od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r. powstały u nich jakiegokolwiek roszczenia wobec przedsiębiorcy.

Zgodnie z 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. Strona wnosząc odwołanie stoi na stanowisku, iż waga naruszenia jest znikoma z uwagi na fakt, że w okresie 01.10.2019 r. - 07.10.2019 r. nie zaistniały dla kontrahentów negatywne skutki prawne związane z zarządzaniem nieruchomością.

Organ odwoławczy nie zgadza się z takim stanowiskiem. Przedstawiona powyżej ponowna analiza zgromadzonego materiału dokonana w ramach postępowania odwoławczego, prowadzi do jednoznacznych ustaleń, iż strona nie posiadała obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z zarządzaniem nieruchomością. Tym samym naruszony został obowiązek wskazany w art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niedopełnienie przedmiotowego obowiązku wypełnia hipotezę art. 198e ww. ustawy, który przewiduje karę pieniężną działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia. Prezes UOKiK zauważa, że wszyscy przedsiębiorcy, prowadzący działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami mają obowiązek zawarcia prawidłowej umowy ubezpieczenia OC.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie można mówić w tym przypadku o znikomej wadze naruszenia, bowiem strona jest podmiotem profesjonalnym świadczącym usługi zarządzania nieruchomościami od 2015 r. Należy przy tym podkreślić, że właściwe zabezpieczenie interesów klientów jest bardzo ważne, gdyż przedsiębiorcy zarządzający danym obiektem często muszą podejmować trudne, strategiczne i kosztowne dla klienta decyzje, co wiąże się m.in. z pewnym ryzykiem finansowym klienta. Odpowiedzialność spoczywająca na zarządcy nieruchomości jest bardzo wysoka, a błędnie podejmowane decyzje mogą spowodować bardzo duże straty finansowe jego klienta. Dlatego też brak lub niewłaściwe ubezpieczenie przedsiębiorców utrudni dochodzenie ewentualnych roszczeń przez klientów, powstałych w wyniku błędu przedsiębiorcy.

Mając na uwadze powyższe, nie sposób uznać, że stwierdzone naruszenie było znikome. Tym samym przesłanka pierwsza nie została spełniona, co oznacza, iż nie jest możliwym odstąpienie od wymierzenia kary, ponieważ art. 189f § 1 pkt 1 kpa wymaga łącznego spełnienia obydwu przesłanek.

Na marginesie, Prezes UOKiK nie neguje, iż w całokształcie działalności gospodarczej Strony, 7-dniowy okres, w którym funkcjonowała bez wymaganego ubezpieczenia nie jest okresem długim. Niemniej jest to okoliczność, która nie decyduje tyle o znikomości naruszenia, co o wymiarze kary.

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.

Okoliczności i waga naruszenia prawa nie budzą wątpliwości, co do istnienia przesłanek faktycznych uzasadniających nałożenie kary pieniężnej. Strona nie dopełniła obowiązku nałożonego na nią w art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem nie

posiadała obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z zarządzaniem nieruchomości. Dlatego też w ocenie Prezesa UOKiK zastosowanie art. 189f § 2 kpa nie spełni celów, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna określona w art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona podniosła również zarzut naruszenia art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wymierzenie kary wygórowanej.

Zgodnie z art. 198e ww. ustawy, 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, ogłoszanego 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 ocenie Prezesa UOKiK, przestępka z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami została spełniona, a okoliczności wskazanego naruszenia prawa nie budziły wątpliwości co do istnienia przestępstwa faktycznych uzasadniających wymierzenie kary pieniężnej.

Prezes UOKiK zauważa również, że Wielkopolski WIIH ustalając wysokość kary pieniężnej, zgodnie z art. 198e ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwie uwzględnił i ocenił:

- dotychczasową działalność przedsiębiorcy, stwierdzając że nie był on dotychczas karany z tytułu naruszenia przepisów ww. ustawy,
- skalę prowadzonej działalności przyjmując, iż jest to mały przedsiębiorca,
- czas trwania naruszenia przyjmując, że trwało ono w okresie od 01.10.2019 r. do 07.10.2019 r.

Prezes UOKiK w całości podziela w tym zakresie ustalenia Wielkopolskiego WIIH, w tym także w zakresie wysokości kary pieniężnej ustalonej na kwotę zł (słownie:). Organ drugiej instancji podkreśla przy tym, że wymierzona sankcja jest najniższą z możliwych określonych w ustawie, ponieważ jest określona w na poziomie czterokrotności przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie.

Prezes UOKiK nie może uwzględnić wniosku strony o uchylenie zaskarżonej decyzji i umorzenie postępowania lub przekazanie jej do ponownego rozpatrzenia, ponieważ zgodnie z 138 § 1 pkt 1 kpa, organ odwoławczy wydaje decyzję, w której uchyla zaskarżoną decyzję w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo uchylając tę decyzję - umarza postępowanie pierwszej instancji w całości albo w części. Umorzenie postępowania jest dopuszczalne w sytuacji, gdy postępowanie z jakichkolwiek powodów stało się bezprzedmiotowe. Prezes UOKiK stoi na stanowisku, że materiał dowodowy w toku kontroli został zebrany w sposób wyczerpujący i wystarczający do wydania właściwej decyzji przez Wielkopolskiego WIIH.

Zgodnie z art. 138 § 1 pkt 1 kpa, organ odwoławczy wydaje decyzję, w której utrzymuje zaskarżoną decyzję w mocy. Należy przy tym podkreślić, że utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji jest konsekwencją dokonania przez organ drugiej instancji oceny, że decyzja organu pierwszej instancji była prawidłowa i co do istoty sprawy identyczna, jak decyzja podjęta przez organ pierwszej instancji.

Podsumowując, na podstawie zebranego materiału dowodowego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że podjęta przez Wielkopolskiego WIIH decyzja

z 17 października 2022 r. (sygn.), była prawidłowa. W konsekwencji, organ pierwszej instancji miał podstawy do wydania decyzji administracyjnej, na mocy której wymierzył karę pieniężną w wysokości zł (słownie: ...) wynikającą z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym, powyższa decyzja powinna pozostać w obrocie prawnym.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna w trybie postępowania administracyjnego

Pouczenie:

1. Decyzja jest ostateczna w toku instancji. W terminie 30 dni od jej doręczenia stronie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Skargę należy wnieść za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Pl. Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa.
2. Od skarg wszczynających postępowanie przed sądem administracyjnym od strony skarżącej pobierana jest opłata, tzw. wpis stosunkowy, zależny od wysokości należności pieniężnej objętej zaskarżonym aktem i wynosi:
 - 1) do 10.000 zł - 4 % wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 100 zł;
 - 2) ponad 10.000 zł do 50.000 zł - 3 % wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 400 zł;
 - 3) ponad 50.000 zł do 100.000 zł - 2 % wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 1.500 zł;
 - 4) ponad 100.000 zł - 1 % wartości przedmiotu zaskarżenia, nie mniej jednak niż 2.000 zł i nie więcej niż 100.000 zł.
3. W przypadku wniesienia od niniejszej decyzji skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, strona ma możliwość ubiegania się o przyznanie prawa pomocy. Prawo pomocy może być przyznane stronie na wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania sądownoadministracyjnego. Wniosek ten jest wolny od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.
4. Do należności pieniężnych w postaci kar pieniężnych nie uiszczonych w terminie stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.
5. Zgodnie z art. 189k kpa § 1 organ administracji publicznej, który nałożył administracyjną karę pieniężną, na wniosek strony, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem publicznym lub ważnym interesem strony, może udzielić ulg w wykonaniu administracyjnej kary pieniężnej przez:
 - 1) odroczenie terminu wykonania administracyjnej kary pieniężnej lub rozłożenie jej na raty;
 - 2) odroczenie terminu wykonania zaległej administracyjnej kary pieniężnej lub rozłożenie jej na raty;
 - 3) umorzenie administracyjnej kary pieniężnej w całości lub części;
 - 4) umorzenie odsetek za zwłokę w całości lub części.

z up. Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Joanna Jankowska-Kuć
Dyrektor
Departamentu

*Inspekcji Handlowej
/podpisano
elektronicznie/*

Otrzymują:

- 1) pełnomocnik
- 2) Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej
- 3) a/a