



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, 31 marca 2023 r.

DIH-3.707.9.2023.MB

„informacje prawnie chronione oznaczono [xxx]”

**DECYZJA DIH - III/ 29 /2023**

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. 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) oraz art. 198e w związku z art. 198c ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w przedmiocie odwołania od punktu 1 i 2 decyzji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej w Poznaniu z dnia 6 grudnia 2022 r. (UH.8361.247.2022), na mocy której po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie wymierzenia kary pieniężnej na podstawie art. 198d i art. 198e w związku z art. 198c ust. 2 - 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) na podstawie art. 198e w związku z art. 198c ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymierzono przedsiębiorcy Małgorzacie Ptak-Adamczewskiej PTAK NIERUCHOMOŚCI POŚREDNICTWO I ZARZĄDZANIE MAŁGORZATA PTAK ADAMCZEWSKA w Poznaniu, karę pieniężną w wysokości 22 650,12 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych 12/100), wynikającą z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami, za brak spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3 ww. ustawy;
- 2) zobowiązano przedsiębiorcę wskazanego w punkcie 1 do zapłaty wymierzonej kary na konto bankowe Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w Poznaniu, Nr konta NBP 0/0 Poznań nr 96 1010 1469 0032 7422 3100 0000, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stanie się ostateczna;
- 3) na podstawie art. 189f § 1 pkt 1 Kpa w związku z art. 198d ustawy o gospodarce nieruchomościami odstąpiono od wymierzenia administracyjnej kary pieniężnej, za brak spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3 ww. ustawy;
- 4) pouczone przedsiębiorcę, że zgodnie z treścią art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jeżeli pośrednik w obrocie





- 4) pouczył przedsiębiorcę, że zgodnie z treścią art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

W dniu 5 stycznia 2023 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezesem UOKiK” albo „organem drugiej instancji”) otrzymał za pośrednictwem Wielkopolskiego WIIH odwołanie od ww. decyzji w części dotyczącej punktu 1 i 2.

W odwołaniu strona wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji w części tj. w zakresie punktu 1 i 2 i wydanie decyzji odstępującej od nałożenia kary administracyjnej przewidzianej w art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami i poprzestanie na pouczeniu przedsiębiorcy w oparciu 189f § 1 i § 2 Kpa ewentualnie o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego jej rozpoznania.

Zaskarżonej decyzji strona zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 186 ust. 3 w związku z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie polegające na wymierzeniu kary pieniężnej pomimo zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 189f § 1 i § 2 Kpa tj. przesłanek do odstąpienia od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej;
- 2) naruszenie prawa materialnego tj. art. 189f § 1 Kpa poprzez jego niezastosowanie polegające na uznaniu, że waga naruszenia nie była znikoma, jak również polegające na nie odstąpieniu przez organ od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i nie poprzestanie na pouczeniu, pomimo, że strona zaprzestała naruszeniu prawa;
- 3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 189f § 2 i § 3 Kpa poprzez jego niezastosowanie polegające na niewydaniu postanowienia, w którym organ zobowiązałby stronę do przedstawienia dowodów potwierdzających usunięcie naruszenia prawa, oraz nieuwzględnienie okoliczności, że skarżąca usunęła naruszenie prawa oraz podjęła działania zmierzające do usunięcia skutków tego naruszenia;
- 4) naruszenie prawa materialnego tj. art. 189e Kpa poprzez jego niezastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu przez organ pierwszej instancji okoliczności wskazanych przez skarżącą, wskazujących na wystąpienie siły wyższej w postaci epidemii COVID-19;
- 5) naruszenie prawa materialnego tj. art. 189d Kpa poprzez jego niezastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu przez organ pierwszej instancji przy wydawaniu decyzji ustawowych dyrektyw wymiaru administracyjnej kary pieniężnej, szczególnie poprzez nieuwzględnienie wagi i okoliczności naruszenia prawa, stopnia przyczynienia się strony do powstania naruszenia prawa, działań podjętych przez stronę dobrowolnie w celu uniknięcia skutków naruszenia prawa, braku korzyści lub straty jaką stroną miałyby osiągnąć, jak również faktu, że nigdy wcześniej u skarżącej nie wykryto żadnych naruszeń;

- 6) naruszenie prawa procesowego tj. art. 77 Kpa w związku z art. 7 Kpa w związku z art. 80 Kpa w związku z art. 189f § 2 Kpa poprzez nieprzeprowadzenie postępowania wyjaśniającego i dowodowego w kontekście przesłanek wynikających z przepisu prawa materialnego, polegającego na niezbadaniu przez organ wszystkich przesłanek zachodzących do odstąpienia od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i przestania na pouczeniu strony, pomimo, że strona usunęła naruszenia prawa i podjęła wszelkie czynności zmierzające do usunięcia skutków takiego naruszenia.

Ponadto strona wniosła o przeprowadzenie dowodu z załączonych do odwołania oświadczeń właścicieli lokali, którymi zarządzała strona na podstawie zawartych umów o zarządzanie nieruchomością w okresie od 18 stycznia 2022 r. do dnia 10 marca 2022 r. na okoliczności wskazane w uzasadnieniu odwołania, w szczególności na fakt: zarządzania przez stronę nieruchomościami w ww. okresie, wykonania przez stronę (zarządcę) z należytą starannością obowiązków wynikających z zawartych umów o zarządzanie nieruchomością, braku spowodowania przez zarządcę szkód w ww. okresie, zrzeczenia się przez właścicieli zarządzanych lokali wszelkich roszczeń z tytułu zarządzania przez zarządcę nieruchomościami.

Pismem z dnia 18 stycznia 2023 r. Prezes UOKiK 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 skorzystała z przysługujących jej praw. W dniu 24 stycznia 2023 Prezes UOKiK otrzymał za pośrednictwem Wielkopolskiego WIIH pismo strony z dnia 16 stycznia 2023 r. przekazujące dwa oświadczenia klientów, że umowa zawarta o zarządzanie nieruchomością była wykonywana prawidłowo, rzetelnie i z należytą starannością oraz że nie zostały przez zarządcę spowodowane żadne szkody w majątku klientów. Pismem z dnia 25 stycznia 2023 r. strona przekazała Prezesowi UOKiK kolejne oświadczenie klienta. W dniu 9 lutego 2023 r. udostępniono stronie akta sprawy. Dodatkowo pismem z dnia 13 lutego 2023 r. strona przekazała Prezesowi UOKiK kolejne oświadczenie klienta. Następnie pismem z dnia 1 marca 2023 r. strona zwróciła się ponownie do Prezesa UOKiK z prośbą o odstąpienie wymierzenia kary pieniężnej. Podkreśliła ponownie, że nie zostały na nią złożone w ciągu 26 lat prowadzenia działalności, włącznie z okresem kiedy polisa nie była wykupiona, żadne skargi. Poinformowała również że zaprzestała naruszać prawo wykupując polisę. Podkreśliła, że działa na rynku nieruchomości od 1996 r. i taka sytuacja zdarzyła się po raz pierwszy. Wskazała, że przesłała wcześniej oświadczenia klientów, którzy w okresie braku polisy korzystali z usług w biurze. Jak również podkreśliła, że działalność zarządcy w okresie nieobjętym polisą ubezpieczenia dotyczyła zaledwie 9-10 umów. Zaznaczyła również, że usługa zarządu stanowi w jej firmie bardzo mały zakres działalności. Wskazała również, że brak zawartej polisy nie wynikał ze złej woli a jest wynikiem stresu.

W dniu 27 lutego 2023 r. Prezes UOKiK poinformował stronę o zakończeniu postępowania dowodowego. Strona w piśmie z 10 marca 2023 r. podtrzymała wszystkie swoje żądania, wnioski i stwierdzenia.

## **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił i stwierdził:**

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 o Inspekcji Handlowej, w sprawach związanych z wykonywaniem zadań i kompetencji Inspekcji, organem właściwym jest wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest organem wyższego stopnia i w związku z powyższym, w ramach nadzoru, jest uprawniony do przeprowadzenia niniejszego postępowania.

Zgodnie z treścią art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Natomiast 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. Za zarządcę nieruchomości należy przy tym rozumieć przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami (art. 184a ww. ustawy). Stosownie do art. 186 ust. 3a ww. ustawy, kopia ww. dokumentu ubezpieczenia, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzaniu nieruchomością, stanowi załącznik do tej umowy. Zarządca nieruchomości ma przy tym obowiązek niezwłocznego informowania strony umowy o zarządzaniu nieruchomością o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.).

W myśl art. 198c ust. 2 i 3 w związku z art. 198e ww. ustawy, decyzje w sprawach wymierzenia kary pieniężnej w niniejszym zakresie wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzenia kontroli. Ustalając wysokość kary pieniężnej organ Inspekcji Handlowej uwzględnia dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.



W ocenie Prezesa UOKiK argumenty strony nie zasługują na uwzględnienie. Wielkopolski WIIH, wydając zaskarżoną decyzję rozważył całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, dokonał subsumcji i wymierzył karę pieniężną wynikającą z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedsiębiorca prowadząc działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, o której mowa w art. 184a i 184b ustawy o gospodarce nieruchomościami ma obowiązek zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Zgodnie z § 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) (zwanego dalej: „rozporządzeniem Ministra Finansów”) – wydanego na podstawie art. 186 ust. 4 ww. ustawy – obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością. Tym samym wykonanie obliżu objęcia ubezpieczeniem OC działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami powinno nastąpić zanim podmiot zawrze umowy ze swoimi klientami (konsumentami). Ponadto zgodnie z art. 186 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami kopia dokumentu ubezpieczenia, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do tej umowy, a zarządca nieruchomości zobowiązany jest niezwłocznie informować stronę umowy o zarządzanie nieruchomością o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

Jak wynika z akt sprawy kontrolowany przedsiębiorca nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia w dniach od 18 stycznia 2022 r. do 10 marca 2022 roku, co stanowi naruszenie art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w okresie tym ww. przedsiębiorca był stroną wiążących umów dotyczących zarządzania nieruchomościami, w tym m.in. umowy zarządzania lokalem mieszkalnym z dnia 4 października 2019 r., umowy zarządzania lokalem mieszkalnym z dnia 25 czerwca 2020 r., umowy zarządzania lokalem mieszkalnym z dnia 27 lutego 2021 r., umowy zarządzania lokalem mieszkalnym z dnia 21 września 2021 r. Przedsiębiorca prowadził więc działalność związaną z zarządzaniem nieruchomościami, a tym samym powinien on zapewnić ciągłość ubezpieczenia przez cały okres świadczenia przez niego ww. usług i wykonywania czynności zarządzania. Prezesa UOKiK podkreśla, że tym samym naruszone zostały ustawowe obowiązki przedsiębiorcy, gdyż przedsiębiorca w okresie od 18 stycznia 2022 r. do 10 marca 2022 r. działał bez zabezpieczenia interesów swoich klientów.

Zgodnie z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami przedsiębiorca prowadzący 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.



Tym samym w ocenie Prezesa UOKiK przesłanka z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami została spełniona, a okoliczności wskazanego naruszenia prawa nie budziły wątpliwości co do istnienia przesłanek faktycznych uzasadniających wymierzenie kary pieniężnej. Tym samym zarzut naruszenia przepisów art. 186 ust. 3 w związku z art. 198e ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezasadne nałożenie kary administracyjnej należy uznać za bezzasadny.

Organ przed wydaniem decyzji szczegółowo przeanalizował również, czy spełnione zostały przesłanki pozwalające na zastosowanie art. 189f Kpa, a więc odstąpienia od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej w stosunku do strony.

Prezes UOKiK podobnie jak Wielkopolski WIIH nie widzi podstaw zastosowania 189f Kpa. Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Wielkopolskiego WIIH przepisów postępowania administracyjnego statuujących przesłanki odstąpienia od wymierzenia kary administracyjnej z uwagi na:

- znikomość wagi naruszenia prawa (art. 189f § 1 pkt 1 Kpa),
- brak wydania postanowienia w trybie art. 189f § 2 Kpa i w konsekwencji zaniechanie odstąpienia od wymierzenia kary (art. 189f § 3 Kpa),
- nieuwzględnienie siły wyższej w postaci epidemii COVID-19 i w konsekwencji naruszenie dyspozycji art. 189e Kpa, jako przesłanki zaniechania wymierzenia kary

Prezes UOKiK zwraca uwagę, że wszyscy przedsiębiorcy, prowadzący działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami mają obowiązek zawarcia prawidłowej umowy ubezpieczenia OC. Natomiast przepis art. 189f Kpa wskazuje wprost jakie podstawowe przesłanki muszą zostać łącznie spełnione, aby organ mógł odstąpić od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestać na pouczeniu. Są to:

- 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.

Po przeanalizowaniu niniejszej sprawy oraz mając na uwadze powyższe organ drugiej instancji informuje, iż Wielkopolski WIIH prawidłowo rozważył możliwość zastosowania art. 189 f § 1 pkt 1 kpa czemu dał wyraz w treści decyzji. Prezes UOKiK również nie widzi podstaw do odstąpienia od wymierzenia kary na podstawie art. 189 f § 1 pkt 1 kpa. Zarówno w ocenie organu pierwszej jak i drugiej instancji, w przedmiotowej sprawie nie sposób zakwalifikować ujawnionej w wyniku kontroli nieprawidłowości jako znikomej. Przedsiębiorca posiadający wieloletnie doświadczenie w charakterze zarządcy nieruchomości, świadom jest, co resztą sam przyznaje, ciężącego na nim ustawowego obowiązku ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Należy podkreślić, że zawarcie umowy ubezpieczenia nie był zależne od żadnych czynników zewnętrznych, a jedynie od woli strony. Strona w pozostałym okresie objętym kontrolą, poza zakwestionowanym, posiadała ubezpieczenie OC. Charakter działalności polegającej na zarządzie nieruchomościami

charakteryzuje się ciągłością i stałością świadczonych usług. Ewentualne szkody wynikłe z wadliwego zarządu, z natury swego przedmiotu (nieruchomości) mogą mieć znaczną wartość materialną. W tym zakresie celem ustawodawcy jest ochrona m.in. konsumenta przed negatywnymi skutkami wadliwego zarządu, który szczegółowo reguluje instytucję obowiązkowego ubezpieczenia OC, zarówno w przepisach ustawy, jak i rozporządzenia. Przedsiębiorca prowadzący działalność w tym zakresie, ma obowiązek nie tylko takie ubezpieczenie posiadać, ale również kopię umowy ubezpieczenia przekazywać stronie umowy o zarząd nieruchomością oraz informować ją o wszelkich zmianach w warunkach ubezpieczenia (art. 186 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zatem skoro ustawodawca szczególną ochroną obejmuje interes klienta zarządcy nieruchomości, nie sposób przyjąć, że około półtora miesięczny okres braku posiadania polisy OC, wskazuje na naruszenie o charakterze znikomym. Podkreślić należy, że w tym czasie strona świadczyła usługi zarządu nieruchomością. W ocenie Prezesa UOKiK przesłanka pierwsza nie została całkowicie spełniona. Za spełnioną można uznać natomiast przesłankę dotyczącą zaprzestania naruszenia. Strona bowiem obecnie posiada właściwe ubezpieczenie. Przesłanki te, jak wskazano powyżej, muszą być spełnione łącznie. Nie została spełniona również przesłanka z art. 189 f § 1 pkt 2. Ponieważ nie była wydana przez inny uprawniony organ administracji publicznej prawomocna decyzja nakładająca na stronę za to samo zachowanie administracyjną karę pieniężną, jak również strona nie została prawomocnie ukarana za wykroczenie lub wykroczenie skarbowe, czy też prawomocnie skazana za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe, a kara ta spełniałaby cele, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UOKiK podziela stanowisko Wielkopolskiego WIIH o braku podstaw do odstąpienia od wymierzenia kary pieniężnej zgodnie z treścią artykułu 189f § 1 Kpa.

Po przeanalizowaniu akt sprawy organ odwoławczy zgodził się również z Wielkopolskim WIIH, że w rozpatrywanej sprawie nie zaistniały także okoliczności o których mowa w art. 189 f § 2 i § 3 Kpa. Na podstawie całokształtu okoliczności sprawy nie można uznać, że cele, dla których nałożona została kara pieniężna, zostały spełnione w momencie usunięcia przez stronę naruszenia prawa. Trudno uznać, że strona usunęła stwierdzone naruszenie prawa. Jak wynika bowiem z treści § 3 rozporządzenia w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością. Tak więc istotą tego przepisu jest ciągłość ubezpieczenia w okresie świadczenia usług i trudno w tym kontekście mówić o możliwości usunięcia naruszenia, gdy brak tej ciągłości już nastąpił. Zawarcie ubezpieczenia w późniejszym terminie nie objęło okresu, w którym ochrony ubezpieczenia OC przedsiębiorca nie posiadał. Tym samym nie można uznać, aby spełnione zostały przesłanki fakultatywnego odstąpienia od wymierzenia kary w niniejszej sprawie. A zarzut naruszenia 189f § 2 i § 3 Kpa należy uznać za bezpodstawny.



związku z art. 80 Kpa w związku z art. 189f § 2 Kpa poprzez nieprzeprowadzenie postępowania wyjaśniającego i dowodowego w kontekście przesłanek wynikających z przepisu prawa materialnego, polegającego na niezbadaniu przez organ wszystkich przesłanek zachodzących do odstąpienia od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestania na pouczeniu strony, pomimo, że strona usunęła naruszenia prawa i podjęła wszelkie czynności zmierzające do usunięcia skutków takiego naruszenia.

Odnosząc się powyższych zarzutów, Prezes UOKiK zauważa, że artykuły te określają zasady postępowania administracyjnego. Stanowią, one m.in., iż w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy. Ponadto wskazują, że przed wydaniem decyzji organ jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć zebrany materiał dowodowy, zaś sprawa oceniana jest na podstawie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego. Z przepisów tych wynika m.in. tzw. zasada prawdy obiektywnej polegająca na zobowiązaniu organu do podejmowania wszelkich kroków, niezbędnych do ustalenia stanu faktycznego sprawy, który będzie zgodny ze stanem rzeczywistym.

Z zasady ogólnej prawdy obiektywnej (art. 7 Kpa) wynika nakaz podjęcia przez organ administracji publicznej wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, co znajduje swoją konkretyzację w treści art. 77 Kpa, zgodnie z którym organ administracji jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Przepis ten nakłada na organ administracji publicznej prowadzący postępowanie obowiązek zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego, a następnie pełnej analizy całokształtu tego materiału celem prawidłowego ustalenia podstawy faktycznej decyzji administracyjnej (zob. wyrok WSA w Warszawie z 24 kwietnia 2014 r. VIII SA/Wa 1056/13, LEX nr 1486656).

Jak zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 15 czerwca 2015 r. (I SA/Kr 747/15) w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego organ jest obowiązany przestrzegać zasad ogólnych postępowania administracyjnego, w tym zasady dążenia do prawdy obiektywnej wyrażonej w art. 7 Kpa. Reguła ta została skonkretyzowana w art. 77 § 1 Kpa, zgodnie z którym, organ administracji publicznej zobowiązany jest w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności zostaje wykluczony ustaleniami dokonanymi w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 Kpa), zgromadzonego i rozpatzonego w sposób wyczerpujący, a więc przy podjęciu wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści. Powyższe ustalenia organu winny znaleźć odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji.

W ocenie Prezesa UOKiK, w przedmiotowej sprawie Wielkopolski WIIH postępował w zgodzie ze wskazanymi wyżej regułami postępowania administracyjnego prowadzonego ściśle według wymagań Kpa, opierając się na bezsprzecznych ustaleniach postępowania



Niezależnie od powyższego organ drugiej instancji informuje, że kwestia sytuacji materialnej strony może zostać uwzględniona dopiero po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji, przy ewentualnym zastosowaniu ulg w opłacaniu należności publicznoprawnej, jaką jest wymierzona kara pieniężna. Organ drugiej instancji nie ma podstaw do obniżenia wysokości czy odstąpienia od wymierzenia kary pieniężnej z uwagi na sytuację ekonomiczną przedsiębiorcy, jeżeli stan faktyczny wprost uzasadnia nałożenie kary w określonym przez Wielkopolskiego WIIH wymiarze.

Jednocześnie, w odniesieniu do powyższego, Prezes UOKiK informuje, iż w związku z brakiem unormowania kwestii ulg w zakresie wykonania administracyjnej kary pieniężnej w ustawie o gospodarce nieruchomościami zastosowanie w niniejszym przypadku znajdzie art. 189k Kpa. Zgodnie z tym przepisem organ administracji publicznej, który wymierzył administracyjną karę pieniężną (tu: Wielkopolski WIIH), 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.

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 podjęte przez Wielkopolskiego WIIH rozstrzygnięcie w punktach 1 i 2 decyzji z 6 grudnia 2022 r. (nr akt kontroli: UH.8361.247.2022), było prawidłowe. W konsekwencji, organ pierwszej instancji miał podstawy do wydania decyzji administracyjnej, na mocy której wymierzył przedsiębiorcy [xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx] karę pieniężną w wysokości 22 650,12 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych 12/100). Tym samym, powyższa decyzja w punkcie 1 i 2 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 sądowoadministracyjnego. 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  
*Anna Janiszewska*  
*Zastępca Dyrektora*  
*Departamentu Inspekcji Handlowej*  
*/podpisano elektronicznie/*

### Otrzymują:

1. [xxx]
2. Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej
3. a/a