

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Dawejnis

po rozpoznaniu w dniu 05 czerwca 2013 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z odwołania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie kary pieniężnej

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 października 2011 roku (...)

I. oddala odwołanie;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360,00 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Jolanta de Heij – Kaplińska

XVII AmA 111/12

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 31 października 2011 roku (...) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Prezes UOKiK”) działając na podstawie art. 26 ust. 1 oraz art. 33 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) (dalej jako: „ustawa” lub „uokik”) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. (dalej: Spółka) uznał, że działanie polegające na stosowaniu postanowień zawartych we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...”, o treści:

1) „ O terminie odbioru INWESTOR zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę pisemnie co najmniej 7 dni wcześniej. W przypadku nie odebrania lokalu w wyznaczonym terminie INWESTOR wyznaczy Nabywcy drugi termin. W sytuacji nie przystąpienia Nabywcy do odbioru lokalu w drugim terminie – przedmiot Umowy uważa się za odebrany a protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie podpisany przez Inwestora zostanie przesłany Nabywcy listem poleconym”,

2) „Strony ustalają niniejszym, że korespondencja uważana będzie za skutecznie doręczoną adresatowi z datą jej odbioru, a w przypadku braku odbioru z datą upływu terminu do jej odbioru określonego w awizie przez właściwą placówkę Poczty Polskiej lub firmę świadczącą usługi w zakresie przesyłek kurierskich”,

3) „Nabywca zobowiązuje się powiadomić Inwestora o zmianie adresu zameldowania lub podanego wcześniej adresu do korespondencji w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu takiej zmiany, nie później niż w ciągu 7 dni pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych pod stary adres.”,

4) „Wszelkie spory, jakie powstać mogą pomiędzy Stronami w związku z Umową, Strony starać się będą rozwiązywać w drodze prowadzonych w dobrej wierze rokowań, a w braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.”

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 uokik

i nakazał zaniechanie jej stosowania.

W pkt. II decyzji Prezes UOKiK na podstawie art. 24 ust. 1 i ust. 2 uokik uznał, że działania Spółki, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...” postanowień:

1) „Budowa budynku zostanie ukończona do dnia 30.06.2012 roku. Dopuszcza się wydłużenie tego terminu o 3 miesiące z przyczyn niezależnych od Inwestora, a w szczególności:

a) działań organów administracji takich jak: wstrzymanie budowy, zwłoka w odbiorze budynku pod warunkiem, że przyczyny te nie nastąpiły z winy Inwestora;

b) gdy warunki atmosferyczne poważnie utrudniają bądź uniemożliwiają wykonywanie prac budowlanych;

c) zdarzenia w postaci zaburzeń życia zbiorowego (w szczególności strajki, wojna)”

2) „Opóźnienie płatności określonych w § 4 pkt 1, o ponad 14 dni traktowane będzie jako odstąpienie przez Nabywcę od Umowy (zerwanie Umowy), wywołujące skutki określone w § 5 ust. 2”,

3) „Inwestor zastrzega, iż gdyby w wyniku dokonania obmiaru przeprowadzonego podczas Inwentaryzacji powykonawczej okazało się, iż powierzchnia Lokalu wskazana w niniejszej Umowie różni się od powierzchni przyjętej w § 2, Strony ustalają następujący sposób postępowania: Zmiana powierzchni Lokalu nie przekraczająca 2 % powierzchni ustalonej w niniejszej Umowie nie stanowi podstawy do zawarcia aneksu do niej, na mocy którego ulegnie proporcjonalnej zmianie wysokość Ceny. W pozostałych przypadkach zwiększenia bądź zmniejszenia/ powierzchni Lokalu Strony zobowiązują się zawrzeć aneks do niniejszej Umowy, którym zmienią Cenę określoną w § 3 w proporcji do różnicy zachodzącej pomiędzy powierzchnią Lokalu ustaloną w wyniku jej obmiaru powykonawczego a powierzchnią wskazaną w niniejszej Umowie.”

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 uokik i stwierdza się zaniechanie jej stosowania od 1 lutego 2011 roku.

W pkt. III decyzji Prezes UOKiK, na podstawie art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 4 uokik, stosownie do art. 33 ust. 4, 5 i 6 tejże ustawy zobowiązał Spółkę do przesłania konsumentom, będącym stronami pozostających w obrocie umów, które zawierają kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wymienione w pkt I i II sentencji, aneksów eliminujących zakwestionowane zapisy z umów, w terminie do dnia 15 grudnia 2011 roku.

W pkt. IV decyzji Prezes UOKiK nałożył na Spółkę, na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik oraz stosownie do art. 33 ust. 6 uokik karę pieniężną:

- w wysokości 6 918 zł (sześć tysięcy dziewięćset osiemnaście złotych) płatną do budżetu państwa z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik w zakresie opisanym w pkt. I. sentencji decyzji.

- w wysokości 3 632 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści dwa złote) płatną do budżetu państwa z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik w zakresie opisanym w pkt. II. sentencji decyzji.

(decyzja RLU Nr (...), k. 3-14).

Odwołaniem od powyższej decyzji Spółka domagała się jej uchylecia w części dotyczącej pkt I, II, III i IV zarzucając naruszenie:

1. art. 24 ust. 1 uokik w związku z art. 479⁴⁵ k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że stosowany w obrocie wzorzec umowny „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...” narusza zbiorowe interesy konsumentów, gdyż zawarte we wzorcu umownym postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, w sytuacji gdy:

a) konsumentom chcącym zawrzeć umowę z (...) Sp. z o.o. przedstawiany jest projekt umowy, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że wszystkie jego punkty podlegają indywidualnemu ustaleniu w trybie negocjacji między stronami, a warunkiem zawarcia umowy nie jest przyjęcie jej w kształcie zaproponowanym przez Spółkę, w związku z powyższym w niniejszej sprawie nie można uznać, że przedsiębiorca stosuje wzorzec umowny

b) zakwestionowane przez UOKiK wskazanych w pkt I i II decyzji postanowień „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu Nr...” i uznanie ich za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, w sytuacji gdy ich analiza pozwala dostrzec istotne różnice pomiędzy w/w postanowieniami, konsekwencją czego jest zawarcie w „Umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu Nr...” odpowiednich gwarancji dla konsumenta.

Odnośnie zarzutu zawartego w pkt 1a, odwołujący wskazał, iż konsumentom chcącym zawrzeć umowę z (...) Sp. z o.o. przedstawiany jest projekt umowy, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że wszystkie jego punkty podlegają indywidualnemu ustaleniu w trybie negocjacji między stronami. Kolejne punkty umowy są zawsze przedmiotem rozmów, a warunkiem zawarcia umowy nie jest przyjęcie jej w kształcie zaproponowanym przez Spółkę. Odwołujący podkreślił, iż ostateczna wersja umowy dostosowana jest do potrzeb każdego z klientów i indywidualnych cech lokalu. Dodatkowo podkreślono, iż Spółka w kontaktach z klientami jest elastyczna i otwarta na propozycje stron. Odwołujący się podniósł, iż zgodnie z powyższym brak jest podstaw, aby uznać „Umowę przedwstępną sprzedaży lokalu Nr...” za wzorzec umowny, którego postanowienia mogą zostać na wniosek strony zmodyfikowane lub wykreślone z treści umowy ostatecznie zawieranej.

Ponadto Odwołujący się wskazuje, iż niezwłocznie po otrzymaniu decyzji o wszczęciu wobec (...) postępowania przez UOKiK postanowienia, które zostały uznane za klauzule niedozwolone zostały wykreślone z projektu umowy.

W kontekście zarzutu 1 b odwołujący wskazał, że postanowienia wymienione w pkt I decyzji nie są tożsame ze wskazanymi w uzasadnieniu decyzji postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. Odwołujący się podniósł, że zgodnie z powyższym jego działanie nie jest bezprawne i nie godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

(odwołanie, k. 15-21).

W odpowiedzi na odwołanie Prezes UOKiK wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Ustosunkowując się do treści powyższych zarzutów Prezes UOKiK podniósł, iż zarzuty podniesione przez Odwołującego się są nietrafne a w związku z tym odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie.

Równocześnie Prezes UOKiK podtrzymał swoje stanowisko przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji.

(odpowiedź na odwołanie, k. 69-73).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W ewidencji przedsiębiorców prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...) figuruje (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. przy ul. (...), utworzona dnia 4 kwietnia 2006 roku. Spółka prowadzi działalność polegającą m.in. budowaniu budynków i sprzedawaniu lokali w tych budynkach w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów oraz zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi.

(dowód: odpis z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 4 stycznia 2012 roku, nr (...), k. 27-28).

Spółka posługuje się wzorcem umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr... „

(dowód: wzorzec umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...” k. 5-13 akt administracyjnych)

Postanowieniem Nr (...) z dnia 20 stycznia 2011 roku Prezes UOKiK wszczął postępowanie wyjaśniające w celu wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L..

(dowód: postanowienie z dnia 20 stycznia 2011 roku Nr (...), k. 1 akt administracyjnych).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania wyjaśniającego, pismem, które wpłynęło do UOKiK w dniu 7 lutego 2011 roku Spółka podniosła, iż konsumentom chcącym zawrzeć umowę z (...) Sp. z o.o. przedstawiany jest projekt umowy, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że wszystkie jego punkty podlegają indywidualnemu ustaleniu w trybie negocjacji między stronami.

Ponadto Spółka wskazała, że zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości może być dokonane w formie aktu notarialnego, co zdaniem Spółki stanowi najkorzystniejsze dla konsumentów zabezpieczenie ich praw- jednakże mimo starań Spółki i objaśnianiu korzystnych dla nich konsekwencji prawnych, konsumenci nie decydują się na zabezpieczenie swoich praw w ten sposób.

Równocześnie Spółka podniosła, iż po otrzymaniu przedmiotowego zawiadomienia, Spółka przeanalizowała i skonsultowała z prawnikiem przedstawiane klientom projekty umów i zdecydowała się wykreślić z nich wszystkie zapisy, które mogłyby budzić wątpliwości i zastrzeżenia Prezesa UOKiK o choćby zbliżonej treści do niedozwolonych klauzul umownych.

(dowód: pismo Spółki datowane 3 lutego 2011 roku, k. 3-4 akt administracyjnych)

Pismem z dnia 17 lutego 2011 roku Spółka wskazała, iż dokonano zmian w treści umowy, która od lutego 2011 roku proponowana jest klientom.

(dowód: pismo Spółki datowane 17 lutego 2011 roku, k. 17 akt administracyjnych, wzorzec umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...”, k. 18-26 akt administracyjnych).

Postanowieniem nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku Prezes UOKiK zamknął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania

praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L..

Postanowieniem Nr (...) z dnia 13 czerwca 2011 roku Prezes UOKiK wszczął postępowanie administracyjne w związku z zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorca umownego „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...”, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. tj. poprzez praktykę z art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 uokik.

(dowód: postanowienie nr (...) z dnia 13 czerwca 2011 r., k. 37- 42 akt administracyjnych)

Pismem z dnia 30 czerwca 2011 roku Spółka odniosła się do zarzutów Prezesa UOKiK wskazując jednocześnie, iż jest gotowa zmodyfikować treść wzorca umownego „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...”, o ile Prezes UOKiK po przeanalizowaniu podnoszonej argumentacji uzna ją za bezzasadną.

(dowód: pismo Spółki datowane 30 czerwca 2011 roku, k. 44 akt administracyjnych).

Przychody Spółki za 2010 rok wynosiły (...) zł.

(dowód: pismo Głównego Księgowego (...) Sp. z o.o., k. 49 akt administracyjnych).

Prezes UOKiK wydał w dniu 31 października 2011 roku decyzję Nr (...), w zakresie poszczególnych klauzul wzorca o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...” orzekł na podstawie art. 26 ust. 1 oraz art. 33 ust. 6 uokik, uznając, iż ich stosowanie stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oraz nakazał zaniechanie stosowania praktyki i nałożył karę pieniężną w łącznej wysokości 10 550 zł.

(decyzja nr (...) z dnia 31 października 2011 roku, k. 3-14)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania administracyjnego i sądowego. Powyższy materiał dowodowy z uwagi na wzajemną spójność i logiczność uznano za wiarygodny.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie.

Główny zarzut odwołującego, dotyczący naruszenia art. 24 ust. 1 uokik, nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów a według ust. 2 pkt 1 uokik za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Wzorcem umownym są postanowienia umowne w postaci jednostronnie wprowadzonych klauzul umownych, na które konsument nie ma wpływu, zawarte w ogólnych warunkach umów, wzorcach umów, regulaminach umownych.

Pojęcie wzorca umowy jest integralnie związane ze sposobem zawierania umów przez adhezję, czyli przez przystąpienie. O umowach takich mówi się jako o umowach adhezyjnych. Wzorzec umowy zakłada degenerację konsensusu pojmowanego jako zgodę na treść konkretnych postanowień umownych. W kontekście stosowania wzorców umowy dochodzi do narzucenia woli silniejszego profesjonalisty, co prowadzi do asymetrii w rozkładzie praw i obowiązków. Konsument nie jest pytany o zgodę na treść wzorca; jeśli się nie zgodzi, jego potrzeba gospodarcza związana z zawarciem umowy nie znajdzie zaspokojenia. W umowie zawieranej na podstawie wzorca

umownego trudno jest mówić o konsensusie w takim rozumieniu, w jakim występuje on w umowach indywidualnie negocjowanych (E. Łętowska, Europejskie prawo umów konsumenckim, Warszawa 2004, s. 255).

Nie może ująć uwagę, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z wzorcem, ponieważ postanowienia, które Prezes UOKiK uznał za niedozwolone stanowią integralną część wzorca umowy dotyczącego sprzedaży nieruchomości i konsument podpisując umowę zawartą na podstawie wzorca o nazwie: „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...” akceptuje sporne zapisy.

W przedmiotowej sprawie, pomimo zapewnień odwołującego, iż treść zawieranych umów jest przez niego każdorazowo negocjowana. Sąd wskazuje, że taka argumentacja nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy. Korzystanie z wcześniej przygotowanego i posiadanego projektu umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu Nr...” jest właśnie stosowaniem wzorca i w ten sposób Spółka narzuca treść zawieranych umów. Należy zaznaczyć, że pojęcie „stosowania” wzorców umów oznacza przyjętą technikę zawierania umów (por. M. Bednarek, Wzorce umów w prawie polskim, Wydawnictwo CH Beck Warszawa 2005, S. 2, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 listopada 2005 roku, sygn. akt VI ACa547/2005, LexPolonica nr 408871, z dnia 24 września 2010 roku, sygn. akt VI ACa 140/2010, LexPolonica nr 2605766). Wystarczy samo korzystanie z wzorca umowy zawierającego postanowienia wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych, aby mówić o stosowaniu postanowień wzorców umów, niezależnie od tego czy przedstawiony wzorec otwiera możliwość prowadzenia negocjacji. Stosowanie postanowień jest więc ich wprowadzaniem, używaniem, umieszczaniem we wzorcach. Treść art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy przesądza wyraźnie, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie we wzorcu umowy postanowienia umownego, które zostało już wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Przepis ten nie różnicuje przy tym między 1) stosowaniem postanowienia o danej treści przez tego samego przedsiębiorcę, w tym samym wzorcu; 2) stosowaniem wpisanego postanowienia przez tego samego przedsiębiorcę w zmienionym wzorcu. Uznanie za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest konsekwencją wprowadzenia systemu kontroli wzorców (art. 479³⁸ k.p.c.).

Prezes UOKiK w zaskarżonej decyzji wskazał, że do Rejestru klauzul niedozwolonych, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zostały wpisane postanowienia wzorców umowy uznanych za niedozwolone na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., będące tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez Prezesa UOKiK o brzmieniu:

- 1) „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” (wpis nr 364 dokonany na podstawie wyroku z dnia 22 listopada 2004r., sygn. akt XVII AmC 55/03),
- 2) „ W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” (wpis nr 365 dokonany na podstawie wyroku z dnia 22 listopada 2004r., sygn. akt XVII AmC 5 5/03),
- 3) „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” (wpis nr 882 dokonany na podstawie wyroku Wyrok z dnia 18 maja 2005r., sygn. akt XVII AmC 86/03),
- 4) „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” (wpis nr 883 dokonany na podstawie wyroku z dnia 18 maja 2005r., sygn. akt XVII AmC 86/03),

- 5) „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby (...)” (wpis nr 922 dokonany na podstawie wyroku z dnia 17 sierpnia 2006r., sygn. akt XVII AmC 100/05),
- 6) „Bezskuteczny upływ terminu uiszczenia raty czesnego uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów, jeżeli zaległa rata nie została uiszczona w ciągu czternastu dni od dnia upływu terminu uiszczenia. Rezygnacja wywołuje skutek piętnastego dnia po upływie terminu uiszczenia raty” (wpis nr 956 dokonany na podstawie wyroku z dnia 24 sierpnia 2006r., sygn. akt XVII AmC 115/05),
- 7) „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku z dnia 16 kwietnia 2007r., sygn. akt XVII AmC 43/06),
- 8) „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności określonego w par. 3 niniejszej umowy” (wpis nr 1375 dokonany na podstawie wyroku z dnia 28 stycznia 2008r., sygn. akt XVII AmC 109/07),
- 9) „W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonych ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni)” (wpis nr 1379 dokonany na podstawie wyroku z dnia 28 stycznia 2008r., sygn. akt XVII AmC 109/07),
- 10) „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.” (wpis nr 1382 dokonany na podstawie wyroku z dnia 5 grudnia 2006r., sygn. akt XVII AmC 126/05),
- 11) „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca” (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05),
- 12) „par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.” (wpis nr 1438 dokonany na podstawie wyroku z dnia 15 września 2006r., sygn. akt XVII AmC 118/05),
- 13) „Oświadczenia i zawiadomienia A. (...) przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia A. (...) o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień A. (...) przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku z dnia 20 maja 2008r., sygn. akt XVII AmC 107/07),
- 14) „Cena zawiera kwotę podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenia opodatkowania tym

podatkiem sprzedaży dotąd zwolnionej lub niepodlegającej opodatkowaniu. Cena nie zawiera podatku od czynności cywilnoprawnych.” (wpis nr 1497 dokonany na podstawie wyroku z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05),

15) „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/”, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanym obmiarze.” (wpis nr 1540 dokonany na podstawie wyroku z dnia 12 listopada 2007r., sygn. akt XVII AmC 108/07),

16) „Wszelka korespondencja pomiędzy Bankami a klientem odbywa się na adres do korespondencji ustalony w umowie i strony uważają ją za skutecznie doręczoną z chwilą jej (...) awizowania przez pocztę pod tym adresem” (wpis nr 1936 dokonany na podstawie wyroku z dnia 15 lutego 2010r., sygn. akt XVII AmC 741/09 do 747/09).

Odwołujący zarzucił, że zakwestionowane postanowienia nie są tożsame co do treści, skutków prawnych lub zakresu stosowania z postanowieniami wzorców umownych wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone.

W ocenie Sądu słuszne jest w tym zakresie stanowisko Prezesa UOKiK, iż dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przez Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do Rejestru są tożsame w treści, nie jest konieczna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów, czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 roku (sygn. akt XVII AmA 46/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wskazał, iż „nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame”. Stanowisko to znalazło potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn. akt III SZP 3/06), w której Sąd podniósł, iż „stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.”.

W związku z powyższym, Prezesa UOKiK prawidłowo stwierdził, iż w celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umowy mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do Rejestru klauzul abuzywnych, a mianowicie kryterium tożsamości stosunków prawnych, których dotyczy klauzula kwestionowana i klauzula wpisana do rejestru, a także kryterium tożsamości treści klauzuli kwestionowanej z treścią klauzuli uznanej przez SOKiK za abuzywną. Badanie tożsamości stosunków prawnych może odbywać się w oparciu o kryterium branży, w jakiej działa przedsiębiorca, który stosuje we wzorcach umowy w obrocie konsumenckim kwestionowane postanowienie umowne oraz w jakiej działał przedsiębiorca, którego postanowienie umowne zostało wpisane do Rejestru. Przy badaniu zaś tożsamości treści klauzuli kwestionowanej z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru należy brać pod uwagę kryterium celu, jakiemu służy kwestionowane postanowienie, kryterium kontekstu umieszczenia w rejestrze, a także kryterium podobieństwa stanu faktycznego, będącego podstawą oceny abuzywności danej klauzuli.

W kontekście pierwszego kwestionowanego postanowienia należy wskazać, że jest ono zbieżne z treścią zapisu wpisanego do Rejestru pod pozycją 364 oraz 365. W ocenie Sądu, słuszne jest stanowisko Prezesa UOKiK, iż

„postanowienie sankcjonujące odbiór jednostronny przez Spółkę w przypadku gdy Nabywca nie stawi się na odbiór techniczny stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art.385¹ § 1 k.c., zgodnie bowiem z powołanym przepisem postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, co w tym przypadku ma miejsce”. Ponadto postanowienie to może stanowić klauzulę niedozwoloną, o której mowa w art. 385³ punkt 2 k.c, gdyż nieobecność konsumenta na odbiorze technicznym może wyłączać lub istotnie ograniczać odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Naruszenie interesu konsumenta, w obydwu porównywanych postanowieniach, polega zatem również na tym, iż umożliwia kontrahentowi konsumenta dokonanie stwierdzenia zgodności świadczenia z umową bez faktycznego udziału konsumenta, co stanowi w świetle art. 385³ pkt.11 k.c. niedozwolone postanowienie umowne. Zatem skutkiem niestawienia się konsumenta na odbiór mieszkania jest zagwarantowana w postanowieniu na rzecz kontrahenta konsumenta, możliwość dokonania odbioru mieszkania jednostronnie przez Sprzedającego, a to w istocie przekłada się na uprawnienia z rękojmi i gwarancji. W powyższym zakresie, zarówno hipoteza jak i dyspozycja zakwestionowanego postanowienia jest identyczna jak hipoteza i dyspozycja klauzuli wpisanej do rejestru „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie, sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy...”.W konsekwencji stosowania postanowienia zakwestionowanego, w sytuacji dokonywania przez (...) jednostronnego odbioru lokalu, wyłącznie od jego woli zależy, jakie i czy w ogóle, zamieści w protokole odbioru lokalu, informacje o jawnych wadach tego lokalu.

Kolejna klauzula, zawarta w pkt. I sentencji decyzji, zdaniem Sądu jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1936. Wskazane postanowienie określa, że korespondencja uważana będzie za odebraną nawet w przypadku braku odbioru, z datą upływu terminu do jej odbioru. Przytoczone postanowienia całkowitym ryzykiem czynności doręczenia pisma obciążają konsumenta i dlatego naruszają jego interesy oraz są sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji postanowienia te należy uznać za niedozwolone w świetle przepisu art. 385¹ § 1 k.c.

Jak słusznie wskazuje Prezes UOKiK tożsamość wskazanych wyżej postanowień wynika z faktu, iż stosownie do art. 61 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie Prezesa UOKiK w/w postanowienia wpisane do rejestru i stosowane przez Spółkę pozwalają na dokonanie wiążącej interpretacji umowy w zakresie uznania, że doszło do skutecznego doręczenia skierowanych do konsumenta oświadczeń przedsiębiorcy, w przypadku braku ich odbioru. W sytuacji opisanej w zakwestionowanym postanowieniu i postanowieniu wpisanym do rejestru konsument może zostać pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy, a jednocześnie narażony będzie na jego skutki. W istocie następuje w niniejszym wypadku przełamanie zasady doręczenia z art. 61 k.c. Skutek awizowania jest znany k.p.c., ale wtedy przepisy postępowania cywilnego przewidują instytucje podważania domniemania doręczenia (wniosek o przywrócenie terminu). Zapis §11 ust. 1 wzorca w połączeniu z §6 ust. 2 może doprowadzić do sytuacji, że konsument nigdy nie zapozna się z protokołem wysłanym listem poleconym.

Następna w kolejności klauzula również, zdaniem Sądu, jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1207 oraz 1482. Przytoczone postanowienia całkowitym ryzykiem czynności doręczenia pisma obciążają konsumenta i dlatego naruszają jego interesy oraz są sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji zakwestionowane postanowienie należy uznać za niedozwolone w świetle przepisu art. 385¹ § 1 k.c. Klauzule posługują się „starym”, „ostatnim”, „w umowie” adresem, co stanowi jedynie inne określenie adresu znanego/poprzedniego.

Ostatnia z klauzul znajdujących się w punkcie I decyzji Prezesa UOKiK, zdaniem Sądu jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 922 oraz 1438. W ocenie Sądu, słuszne jest stanowisko Prezesa UOKiK, iż przedmiotowy zapis spełnia przesłanki art. 385³ pkt 23 k.c. We wzorcu przewidziano zapis o poddaniu sporu do rozpoznania przez sąd według miejsca położenia nieruchomości. Wyłączenie zasady właściwości ogólnej i przemiennej sądu może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień i można również uznać za niedozwolone w świetle przepisu art. 385¹ § 1 k.c. Stosowane postanowienie

narzuca konsumentowi wyłączną właściwość sądu do rozpatrywania sporów wynikłych z umowy, mimo że art. 34 k.p.c. stanowi, iż powództwo o wykonanie umowy można wytoczyć nie tylko przed sąd miejsca siedziby pozwanego, ale także przed sąd miejsca wykonania umowy. Zapis umowy narzuca zaś wytoczenie powództwa przed sądem położenia nieruchomości, co jest dozwolone, ale tylko dla przypadków powództw wskazanych w art. 38 §1 k.p.c. Tym samym postanowienie stanowi odpowiednik niedozwolonego postanowienia wzorca umowy wskazanego w art. 385 pkt 23 k.c., gdyż wyłączają przewidzianą prawem możliwość wyboru przez konsumenta sądu, przed którym wytoczy on powództwo. Klauzula zaś narzuca właściwość wyłączną sądu miejsca położenia nieruchomości na spory zobowiązaniowe, dla których ten sąd nie jest wyłączny.

W konsekwencji powyższego należy uznać, że Prezes UOKiK trafnie przyjął, iż odwołujący stosował postanowienia wzorców umów analogiczne w swej treści do wpisanych do rejestru wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co stanowiło praktykę przeciwko zbiorowym interesom konsumentów, określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik.

Pierwsza klauzula, zawarta w pkt. II sentencji decyzji, zdaniem Sądu jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 882, 883 oraz 1382. Prezes UOKiK właściwie podniósł, iż przedsiębiorca uwalnia się od odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające z przyczyn bezpośrednio od niego niezależnych, ale negatywnie rzutujących na sytuację konsumenta. Zgodnie z art. 355 § 2 k.c., należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.10.2003 r. (V CK 311/02), o tym, czy na tle konkretnych okoliczności można osobie zobowiązanej postawić zarzut braku należytej staranności w dopełnieniu obowiązków, decyduje nie tylko niezgodność jego postępowania z modelem, lecz także uwarunkowana doświadczeniem życiowym możliwość i powinność przewidywania odpowiednich następstw zachowania. Z uwagi na powyższe, należy stwierdzić, iż przedsiębiorca jako profesjonalista działający od wielu lat na rynku budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, powinien przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą mieć wpływ na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. W ocenie Prezesa Urzędu, za bezzasadne należy uznać wyłączanie przez przedsiębiorcę odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające np. warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonywanie robót budowlanych. Przedmiotowe postanowienia stanowią bowiem próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecka czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta. Okoliczności wydłużenia okresu budowy określone są przy tym zbyt ogólnikowo, tj. „z przyczyn niezależnych od Inwestora”. Tym samym sformułowanie ww. postanowienia (m.in. z uwagi na zawarty w nim otwarty katalog przesłanek egzoneracyjnych oraz jego ogólnikowość) pozwala przedsiębiorcy na wyłączenie odpowiedzialności za wszelkie opóźnienia spowodowane niegospodarnością czy wręcz zaniedbaniem. Istotą podobieństwa klauzul jest przerzucanie ryzyka braku własnej staranności na konsumenta i ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Kolejna klauzula, zawarta w pkt. II sentencji decyzji, zdaniem Sądu jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1375 oraz 956. Zdaniem Sądu Prezes UOKiK słusznie wskazał, iż postanowienie wzorca Umowy stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., przewidując swoiste domniemanie faktyczne, że 14-dniowe opóźnienie płatności jest równoznaczne z wyrażeniem woli odstąpienia nabywcy od Umowy. Nie sposób przyjąć, że takie opóźnienie jest wyrazem woli odstąpienia nabywcy od Umowy, może ono wynikać np. z przejściowego pogorszenia się sytuacji materialnej konsumenta, który nie jest w stanie dokonać płatności w terminie. Ponadto należy wskazać, że odstąpienie od umowy jest prawem kształtującym i nie należy go domniemywać. Abuzywny charakter zapisu kwestionowanego postanowienia jawi się w arbitralnym ukształtowaniu obrotu gospodarczego i przyznaniu Spółce uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, co jest wspólną cechą klauzul tożsamych.

Ostatnia z klauzul ujętych w punkcie II przedmiotowej decyzji, zdaniem Sądu jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1379 oraz 1540. Sąd przychylił się do stanowiska Prezesa UOKiK iż, postanowienia stosowane przez Spółkę, mimo różnic w brzmieniu, są tożsame w skutkach ze wskazanym wyżej postanowieniami

wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Niewątpliwie zobowiązują one konsumenta do akceptacji innej niż umówiona powierzchnia wybudowanego budynku. Zmiana powierzchni w granicach do +/- 2% nie jest bowiem traktowana jako zmiana warunków umowy, nie wpływa na zmianę rozliczenia finansowego także zmiana ostatecznej powierzchni (w wyniku jej obmiaru) lokalu nie powodująca jednocześnie zmiany bądź ograniczenia funkcji tego lokalu. Kwestionowane postanowienie przyznaje Spółce prawo do określenia ceny po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy oraz gwarantuje spółce zysk kosztem konsumenta, gdy lokal jest mniejszy od umówionego. Istota klauzul sprowadza się do nienależytego wykonania umowy z zagwarantowaniem Spółce w zamian korzyści, zamiast odpowiedzialności cywilnej.

Równocześnie Sąd uznał za trafne stanowisko Prezesa UOKiK zawarte w punkcie III przedmiotowej decyzji, w którym zobowiązał Spółkę do aneksowania umów, które zostały podpisane zostały przed 1 lutego 2011 roku, a które zawierają postanowienia zakwestionowane w pkt I i II sentencji wskazanej decyzji i są jeszcze w obrocie prawnym. Działanie takie spowoduje wyłączenie z obrotu prawnego zapisów zakwestionowanych niniejszą decyzją.

Sąd podzielił również stanowisko Prezesa UOKiK, iż nałożona kara pieniężna w sposób adekwatny uwzględnia okoliczności niniejszej sprawy oraz jej wysokość - biorąc za podstawę cały przychód osiągnięty w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary- uwzględnia funkcje prewencyjne, represyjne i edukacyjne. Wyważony sposób ustalenia kwoty bazowej i okoliczności wpływających na jej złagodzenie bądź zaostrzenie zasługuje na aprobatę.

Z tych względów odwołanie należało oddalić jako bezzasadne na podstawie art. 479^{31a} §1 k.p.c.

Uznając odwołującego za przegrywającego sprawę stosownie do przepisu art. 98 k.p.c. w związku z art. 98 §3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. zaliczono do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez Prezesa UOKiK wynagrodzenie radcy prawnego należne stosownie do 14 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.) w wysokości 360,00 zł.

SSO Jolanta de Heij - Kaplińska