



Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie
VI Wydział Cywilny

AKTA SPRAWY

Nc-e 228299/18

Zarejestrowanej w repertorium (data nadania sygnatury) w dniu **2018-02-09**.

Data wniesienia do Sądu **2018-02-09** przez:

MICHAŁ SIEMASZKO

przeciwko:

Maciej Łukasz Półtorak

Marta Półtorak

o zapłatę **12119,77 zł.**

Opłata sądowa (uiszczona) **152,00 zł.**

Osoba składająca

Michał Hubert Siemaszko PESEL 79020703512

Królewska 51 30-081 Kraków

Powód

Michał Hubert Siemaszko PESEL 79020703512 NIP 6762237318

Królewska 51 30-081 Kraków

Województwo: małopolskie

Obywatelstwo polskie

Pozwani

Maciej Łukasz Półtorak PESEL 82033102173 NIP

Słomiana 1/22 30-316 Kraków

Województwo: małopolskie

Obywatelstwo polskie

Marta Półtorak PESEL 81062603466 NIP

Słomiana 1/22 30-316 Kraków

Województwo: małopolskie

Obywatelstwo polskie

Wartość przedmiotu sporu **12 119,77 PLN**

P O Z E W

o zapłatę

Wnoszę o zasądzenie na rzecz Powoda od Pozwanych następujących kwot:

numer	wartość	waluta	opis	odsetki	dowody	data wymagalności
1	12 119,77	PLN	solidarnie	z odsetkami ustawowymi od 2017-12-30 do dnia zapłaty	dowód	2017-12-30

					nr 1	
					dowód nr 2	
					dowód nr 3	
					dowód nr 4	
					dowód nr 5	
					dowód nr 6	
					dowód nr 7	
					dowód nr 8	
					dowód nr 9	
					dowód nr 10	
					dowód nr 11	
					dowód nr 12	
					dowód nr 13	

Wnoszę o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwani mają zapłacić powodowi kwotę w wysokości: 12119,77 PLN (dwanaście tysięcy sto dziewiętnaście złotych 77/100) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 30 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty. W wypadku wniesienia przez pozwanych w terminie zarzutów wnoszę o: 1) utrzymanie w mocy nakazu zapłaty zasądzonego na rzecz powoda kwotę roszczenia oraz kosztów sądowych, 2) rozpoznanie sprawy na rozprawie, 3) przeprowadzenie dowodów wskazanych w treści pozwu, 4) rozpoznanie sprawy na rozprawie również pod nieobecność powoda lub jego pełnomocnika, 5) wydanie wyroku zaocznego opatrzonego rygorem natychmiastowej wykonalności w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 339 k.p.c.

oraz

zasądzenie zwrotu kosztów sądowych 152,00 zł

UZASADNIENIE

W okresie od stycznia do grudnia 2017 r. powód wynajmował od pozwanych mieszkanie przy ul. Szwedzkiej 54 / 3 w Krakowie, zgodnie z postanowieniami umowy najmu lokalu zawartej z pozwanymi w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r.

Wszystkie niezbędne naprawy i remonty wykonywane były przez czas trwania najmu na koszt powoda. W aneksach do umowy najmu zawartych między powodem a pozwanymi w formie pisemnej pozwani wyrazili zgodę na wykonanie remontów i zwrot kwoty nakładów w przypadku rozwiązania umowy.

W następstwie ujawnienia się faktu, że z powodu zagrożenia wybuchem gazu i zaczadzeniem lokal jest niezdatnym do zamieszkania, o czym pozwani wiedzieli od 2012 r., umowa najmu została wypowiedziana przez powoda w trybie natychmiastowym na podstawie art. 682 k.c., tj. z przyczyn leżących po stronie pozwanych, nie uprawnia więc pozwanych do zatrzymania ani nakładów, ani kwoty kaucji wskazanej w umowie.

Dowody:

* kopia umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartej pomiędzy powodem a pozwanymi w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r. wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym oraz aneksami zawartymi w formie pisemnej dnia 24 grudnia 2016 r., dnia 4 lutego 2017 r. i 8 maja 2017 r.,

* kopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie w trybie natychmiastowym na podstawie art. 682 k.c., złożonego dnia 8 grudnia 2017 r. osobiście przez powoda w formie pisemnej pełnomocnikowi pozwanych wraz z podpisem i pieczęcią pełnomocnika pozwanych jako potwierdzeniem przyjęcia wypowiedzenia

W związku z kolejnymi, coraz poważniejszymi usterkami jakie wychodziły w trakcie najmu, ignorowaniem przez pozwanych przez okres blisko 6 miesięcy próśb powoda o dostarczenie kopii aktualnych potwierdzeń wykonania przeglądów wymaganych wg. prawa budowlanego, po otrzymaniu informacji od serwisanta pieca Immergas instalacji C.O. lokalu o niezdatności instalacji do użycia, w październiku 2017 r. powód zlecił wykonanie orzeczenia stanu technicznego lokalu.

Jak wynika z karty gwarancyjnej pieca C.O. Immergas, pozwany p. Maciej Półtorak został poinformowany pisemnie przez serwisanta Immergas p. Artura Starościka dnia 17 sierpnia 2012 r. o tym, że do czasu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa budowlanego wentylacji, drzwi wejściowych oraz kubatury pomieszczenia, w którym znajduje się piec C.O. i butle z gazem, instalacja nie może być używana. Żadne z tych zaleceń przez okres 5 lat nie zostało przez pozwanych

zrealizowane, a o zagrożeniu powód nie został poinformowany przez pozwanych przed podpisaniem umowy najmu lokalu.

Orzeczenie techniczne wykonane w październiku 2017 r. przez mgr. inż. Jarosława Fernera potwierdza informacje o których pozwany było wiadomo już od 2012 r., jasno stwierdzając, iż zagrożenie wybuchem gazu i zaccadzeniem czyni lokal niezdatnym do zamieszkania.

W związku z zagrożeniem życia dla innych mieszkańców budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal oraz w budynkach przyległych, w listopadzie 2017 r. zawiadomiłem również Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie składając wniosek o przeprowadzenie inspekcji. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie przeprowadził inspekcję w dniu 7 grudnia 2017 r. i wszczął postępowanie administracyjne wobec pozwanych nadając sprawie sygnaturę ROiK II.5162.46.2017.MBR

Dowody:

- * kopia zapisu z 2012 r. z karty gwarancyjnej pieca Immergas z podpisem pozwanego p. Macieja Półtoraka,
- * kopia orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie opracowanego przez mgr. inż. Jarosława Fernera,
- * kopia faktury za wykonanie przez mgr. inż. Jarosława Fernera usługi opracowania orzeczenia technicznego,
- * kopia potwierdzenia wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie wraz z wnioskiem złożonym drogą elektroniczną

Umowa najmu nie zostałaby zawarta gdyby powód został poinformowany przez pozwanych przed jej podpisaniem o niezdatności lokalu do zamieszkania ze względu na zagrożenie wybuchem gazu i zaccadzeniem. Tym samym nie tylko nakłady nie zostałyby poniesione, ale również m.in. wydatki związane z dezynfekcją lokalu, przeprowadzoną ze względu na zagrażający zdrowiu stan sanitarny klatki schodowej, tj. zalęgnięcie się pcheł, które przedostały się do mieszkania.

Żądana kwota 12119,77 PLN wynika z następujących:

- (1) kaucja w wys. 1600 PLN
- (2) nakłady w wys. 10105 PLN
- (3) rachunki i faktury dot. stanu sanitarnego w wys. 972,99 PLN
- (4) faktura za usługę wykonania orzeczenia stanu technicznego w wys. 615 PLN
- (5) faktura za usługę wykonania wyceny nakładów w wys. 984 PLN
- (6) rozliczenia części kwoty nakładów w wys. 2157,22 PLN poprzez pomniejszanie kwoty czynszu w okresie od lutego do listopada 2017

Termin wymagalności odsetek, tj. 30 grudnia 2017 r., wynika z faktu wypowiedzenia umowy najmu dnia 8 grudnia 2017 r. i 21-dniowego okresu wyznaczonego w umowie najmu na zwrot kosztów.

Dowody:

- * kopia wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie wykonana przez inż. Marka Nawalańca,
- * kopia faktury za wykonanie przez inż. Marka Nawalańca usługi wyceny nakładów,
- * kopia protokołu dezynfekcji lokalu wykonanej przez biologa terenowego Dawida Markowskiego,
- * kopia faktury za wykonanie usługi dezynfekcji lokalu wraz z rachunkami za środki do dezynfekcji

Strony nie podjęły próby mediacji ani pozasądowego zakończenia zaistniałego sporu, z uwagi na fakt, że pozwani nie byli zainteresowani propozycją ugody wystosowaną przez powoda, tj. przedłużeniem umowy najmu o kolejny rok pod warunkiem doprowadzenia instalacji C.O. do norm wymaganych przez prawo i spłaty nakładów poniesionych przez powoda poprzez obniżenie czynszu przez kolejny rok trwania najmu.

W związku z brakiem zainteresowania pozwanych ww. propozycją ugody i zwrotem nakładów i kaucji w terminie 21 dni od daty wypowiedzenia umowy najmu, niniejszy pozew jest uzasadniony i konieczny.

Lista dowodów

1. umowa kopia umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartej w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r. z dnia 2016-12-23
zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie pomiędzy powodem a pozwanymi w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r., wpłacenie przez powoda gotówka kaucji w wys. 1600 PLN przy podpisaniu umowy i protokołu zdawczo-odbiorczego i zdaniu powodowi lokalu przez pozwanych
W okresie od stycznia do grudnia 2017 r. powód wynajmował od pozwanych mieszkanie przy ul. Szwedzkiej 54 / 3 w Krakowie, zgodnie z postanowieniami umowy najmu lokalu zawartej z pozwanymi w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r.
2. umowa kopia aneksu nr. 1 do umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartego w formie pisemnej dnia 24.12.2016 z dnia 2016-12-24
zgoda powoda i pozwanych na rozliczenie nakładów związanych z remontem łazienki poprzez pomniejszanie kwoty czynszu w okresie od lutego do listopada 2017
Rozliczenie części kwoty nakładów w wys. 2157,22 PLN miało miejsce w trakcie trwania najmu w okresie od lutego do listopada 2017 poprzez pomniejszanie kwoty czynszu
3. umowa kopia aneksu nr. 2 do umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartego w formie pisemnej dnia 4.02.2017 z dnia 2017-02-04
zgoda pozwanych na zwrot nakładów w wys. 100% w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn nie leżących po stronie powoda
Warunki dot. zwrotu nakładów na remonty i naprawy, które miały miejsce w styczniu 2017 r. zostały zabezpieczone aneksem nr. 2 zawartym dnia 4 lutego 2017 r.
4. umowa kopia aneksu nr. 3 do umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartego w formie pisemnej dnia 8.05.2017 z dnia 2017-05-08
zgoda pozwanych na zwrot pozostałych nakładów w wys. 100% w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn nie leżących po stronie powoda
Warunki dot. zwrotu nakładów na remonty i naprawy, które miały miejsce po podpisaniu aneksu nr. 2 zostały zabezpieczone aneksem nr. 3 zawartym dnia 8 maja 2017 r.
5. inny kopia zapisu z 2012 r. z karty gwarancyjnej pieca Immergas z podpisem pozwanego p. Macieja Półtoraka z dnia 2012-08-17
oświadczenie pozwanego z dnia 17 sierpnia 2012 r. o przyjęciu do wiadomości informacji, iż instalacja C.O. nie może być używana do czasu dostosowania jej do obowiązujących przepisów prawa budowlanego
Jak wynika z karty gwarancyjnej pieca C.O. Immergas, pozwany p. Maciej Półtorak został poinformowany pisemnie przez serwisanta Immergas p. Artura Starościka dnia 17 sierpnia 2012 r. o tym, że do czasu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa budowlanego wentylacji, drzwi wejściowych oraz kubatury pomieszczenia, w którym znajduje się piec C.O. i butle z gazem, instalacja nie może być używana. Żadne z tych zaleceń przez okres 5 lat nie zostało przez pozwanych zrealizowane, a o zagrożeniu powód nie został poinformowany przez pozwanych przed podpisaniem umowy najmu lokalu.
6. inny kopia orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie opracowanego przez mgr. inż. J. Fernera z dnia 2017-10-12
niezdatność lokalu do zamieszkania ze względu na zagrożenie wybuchem gazu i zaczadzeniem
Orzeczenie techniczne wykonane w październiku 2017 r. przez mgr. inż. Jarosława Fernera potwierdza informacje o których pozwanym było wiadomo już od 2012 r., jasno stwierdzając, iż zagrożenie wybuchem gazu i zaczadzeniem czyni lokal niezdatnym do zamieszkania.
7. faktura faktura VAT nr. 00041/2017/Fz dnia 2017-10-12
koszt usługi wykonania orzeczenia technicznego przez mgr. inż. Jarosława Fernera
Faktura za usługę wykonania orzeczenia stanu technicznego przez mgr. inż. Jarosława Fernera w wys. 615 PLN
8. umowa kopia wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z potwierdzeniem przyjęcia z dnia 2017-12-08
wypowiedzenie umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie w trybie natychmiastowym na podstawie art. 682 k.c. złożone dnia 8 grudnia 2017 r. osobiście przez powoda w formie pisemnej pełnomocnikowi pozwanych, przyjęcie wypowiedzenia przez pełnomocnika pozwanych
W następstwie ujawnienia się faktu, że z powodu zagrożenia wybuchem gazu i zaczadzeniem lokal jest niezdatnym do zamieszkania, o czym pozwani wiedzieli od 2012 r., umowa najmu została wypowiedziana przez powoda w

trybie natychmiastowym na podstawie art. 682 k.c., tj. z przyczyn leżących po stronie pozwanych, nie uprawnia więc pozwanych do zatrzymania ani nakładów, ani kwoty kaucji wskazanej w umowie.

9. inny kopia wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie wykonana przez inż. Marka Nawalańca z dnia 2018-12-28

wartość nakładów poniesionych na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie w wys. 10105,07 PLN (dziesięć tysięcy sto pięć 07/100 złotych)

Wszystkie niezbędne naprawy i remonty wykonywane były przez czas trwania najmu na koszt powoda. W aneksach do umowy najmu zawartych między powodem a pozwanymi w formie pisemnej pozwani wyrazili zgodę na wykonanie remontów i zwrot kwoty nakładów w przypadku rozwiązania umowy. Umowa najmu nie zostałaby zawarta gdyby powód został poinformowany przez pozwanych przed jej podpisaniem o niezdatności lokalu do zamieszkania ze względu na zagrożenie wybuchem gazu i zaczadzeniem, tym samym nakłady nie zostałyby poniesione.

10. faktura faktura FV/283/2017/12 z dnia 2017-12-28

koszt usługi wykonania wyceny nakładów przez inż. Marka Nawalańca

Faktura za usługę wykonania wyceny nakładów przez inż. Marka Nawalańca w wys. 984 PLN

11. inny kopia protokołu dezynfekcji lokalu wykonanej przez biologa terenowego Dawida Markowskiego z dnia 2017-10-07

zagrożenie dla zdrowia z powodów stanu sanitarnego klatki schodowej

Na początku października 2017 r. ze względu na zagrażający zdrowiu stan sanitarny klatki schodowej, tj. zalęgnięcie się pcheł, które przedostały się do mieszkania, powód był zmuszony przeprowadzić dezynfekcję lokalu. Za czystość części wspólnych pozwani byli współodpowiedzialni wg. udziałów nieruchomości przypisanych do nich.

12. faktura kopia faktury za wykonanie usługi dezynfekcji lokalu wraz z rachunkami za środki do dezynfekcji z dnia 2017-10-07

koszt usługi wykonania dezynfekcji lokalu, koszt zakupu środków do dezynfekcji przed zleceniem usługi

Rachunki i faktury dot. stanu sanitarnego w wys. 972,99 PLN

13. inny kopia potwierdzenia wszczęcia postępowania administracyjnego wraz z wnioskiem złożonym drogą elektroniczną z dnia 2017-12-07

zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie o zagrożeniu wybuchem gazu w lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie, potwierdzenie przeprowadzenia inspekcji i wszczęcia postępowania administracyjnego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, nadanie sprawie sygn. akt ROiK II.5162.46.2017.MBR

W związku z zagrożeniem życia dla innych mieszkańców budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal oraz w budynkach przyległych, w listopadzie 2017 r. zawiadomiłem również Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie składając wniosek o przeprowadzenie inspekcji. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie przeprowadził inspekcję w dniu 7 grudnia 2017 r. i wszczął postępowanie administracyjne wobec pozwanych nadając sprawie sygnaturę ROiK II.5162.46.2017.MBR

Lista podpisów

Michał Hubert Siemaszko PESEL 79020703512

Numer konta powoda

86 1540 1115 2111 9149 3978 0001

Michał Hubert Siemaszko

Numer konta do zwrotu opłaty sądowej

86 1540 1115 2111 9149 3978 0001

Michał Siemaszko