

Kraków, 3 czerwiec 2019 r.

Powód:

Michał Siemaszko  
ul. Królewska 51  
30-081 Kraków  
PESEL: 79020703512

Pozwani:

Maciej Półtorak  
ul. Słomiana 1/22  
30-316 Kraków  
PESEL: 82033102173

Marta Półtorak  
ul. Słomiana 1/22  
30-316 Kraków  
PESEL: 81062603466

Sąd Rejonowy dla Krakowa–Podgórze w Krakowie  
XII Wydział Cywilny  
ul. Przy Rondzie 7  
31-547 Kraków

Sygn. akt. XII C 831/18/P

## Wniosek

Działając w imieniu własnym, niniejszym wnoszę o zwrócenie się przez Tutejszy Sąd do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (PINB) w Krakowie Powiat Grodzki, ul. Wielicka 28A, 30-552 Kraków, i zażądanie akt postępowań o sygn. akt ROiK II.5162.46.2017.MBR oraz PINB.050.792.2017.KBR a następnie dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentacji zalegającej w aktach tych spraw–na okoliczności:

- Przyjęcia przez PINB wniosku o przeprowadzenie kontroli lokalu mieszkalnego przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie, wystosowanego przez powoda dnia 28 listopada 2017 r.
- Przeprowadzenia w dniu 7 grudnia 2017 r. przez inspektorów PINB wizji lokalnej budynku przy ul. Szwedzkiej 54 oraz mieszkania nr. 3 wraz z przylegającym pomieszczeniem technicznym pełniącym funkcję kotłowni
- Wszczęcia postępowania administracyjnego przez PINB w następstwie zweryfikowania podczas wizji lokalnej dnia 7 grudnia 2017 r. istnienia realnego zagrożenia wybuchu gazu i zaccadzenia, złego stanu technicznego budynku oraz braku aktualnych przeglądów
- Zbieżności podstaw wszczęcia postępowania przez PINB z informacjami o których pozwany było wiadomo już od sierpnia 2012 r., a co własnoręcznym podpisem potwierdził w karcie

gwarancyjnej Immergas pozwany Maciej Półtorak, tj. bezpośrednio przylegające do mieszkania położonego przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie pomieszczenie techniczne, pełniące funkcje kotłowni C.O. dla tegoż mieszkania, nie spełnia wymagań prawa budowlanego dot. wentylacji, drzwi wejściowych oraz powierzchni i C.O. nie może być używane do czasu usunięcia wskazanych wad, a które to informacje pokrywają się z uwagami płynącymi z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. do których pozwani przez okres ponad 3 miesiące się nie dostosowali, jak również z uwagami zawartymi w orzeczeniu technicznym wykonanym na zlecenie powoda w październiku 2017 r.

- Zbieżności podstaw wszczęcia postępowania przez PINB z informacjami zawartymi w orzeczeniu technicznym dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie, wykonanym na zlecenie powoda przez mgr. inż. J. Fernera dnia 11 października 2017 r., w tym m.in.:
  - faktu, iż bezpośrednio przylegające do wynajmowanego mieszkania pomieszczenie techniczne nie spełnia podstawowych wymogów prawa budowlanego, powodując m.in. zagrożenie powstawania tlenku węgla
  - faktu, iż złe usytuowanie wentylacji i popękana posadzka w pomieszczeniu technicznym bezpośrednio przylegającym do mieszkania powoduje gromadzenie się gazu w przestrzeni stropowej i stwarza realne zagrożenie wybuchem
- Bezpośredniego oddziaływania zagrożenia wybuchem gazu i zaczadzeniem na lokal mieszkalny położony przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie, w związku z bezpośrednią przyległością pomieszczenia technicznego, a to:
  - odległością pomiędzy drzwiami mieszkania a drzwiami pomieszczenia technicznego ok. 50 cm
  - różnicą poziomów pomiędzy wejściem do mieszkania a wejściem do pomieszczenia technicznego ok. 30 cm
  - dziurami w ścianie oddzielającej pomieszczenie techniczne od mieszkania, przechodzącymi bezpośrednio z pomieszczenia technicznego do mieszkania
  - spękaną podłogą na stropie drewnianym przez którą dostawał się gaz do przestrzeni stropowej w bezpośredniej styczności z mieszkaniem
- Wysokości mocy przyłączeniowej instalacji elektrycznej lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie, stan na dzień 8 grudzień 2017 r., będącej niewystarczającą dla ogrzania lokalu–składającego się z 4 osobnych pomieszczeń–grzejnikami elektrycznymi przy zachowaniu możliwości normalnego korzystania z lodówki, pralki i zmywarki oraz pozostałych niezbędnych urządzeń AGD, RTV, komputerów i oświetlenia, biorąc pod uwagę iż przy minimalnym zużyciu, tj. jeden komputer przenośny (laptop), nowy router WiFi, nowa lodówka (klasa energetyczna A+) i zmywarka, włączenie nowej pralki (klasa energetyczna A+++)) powodowało wybijanie korków i uniemożliwiało równoczesne korzystanie ze zmywarki i pralki, tym samym dodanie min. 2-3 grzejników elektrycznych w celu właściwego ogrzania lokalu byłoby kompletnie niemożliwe–moc przyłączeniowa instalacji elektrycznej lokalu nie pozwalała na ogrzewanie mieszkania grzejnikami zasilanymi energią elektryczną

- Braku przeglądów wymaganych przez prawo budowlane budynku przy ul. Szwedzka 54 oraz mieszkania nr. 3 jako jednej z podstaw wszczęcia postępowania przez PINB oraz powodu dla którego pozwani wielokrotnie od maja 2017 r. odmawiali powodowi dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach–ponieważ ich nie posiadali
- Niezdatności do użytku lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie jeszcze przed zawarciem umowy najmu tegoż lokalu dnia 23 grudnia 2016 r. w związku z powyższymi, co jest również podstawą rozszerzenia niniejszego powództwa i dochodzenia zwrotu czynszu za miesiące październik i listopad 2017 r.
- Zbieżności podstaw wszczęcia postępowania przez PINB z podstawą wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie w trybie natychmiastowym na podstawie art. 682 k.c. dnia 8 grudnia 2017 r. przez powoda, a tym samym brak jakichkolwiek przesłanek do zatrzymania przez pozwanych kwoty kaucji na poczet czynszu za miesiąc grudzień 2017 r. oraz kwoty nakładów poniesionych przez powoda

## **Uzasadnienie**

Zgodnie ze stanem faktycznym, wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanych zawartym w piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2019 r., lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie nie nadawał się do użytku jeszcze przed podpisaniem umowy najmu dnia 23 grudnia 2016 r. a wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym było następstwem ujawnienia powodowi informacji o których pozwany było wiadomo od sierpnia 2012 r., a które to informacje pozwani ignorowali przez kolejne 3 miesiące w związku z niedostosowaniem lokalu i pomieszczenia technicznego do uwag płynących z przeglądu kominiarskiego wykonanego 28 sierpnia 2017 r. Niebezpieczne zaniechania pozwanych–tj. nie wykonywanie przeglądów wymaganych przez prawo budowlane oraz lekceważenie dostosowania m.in. pomieszczenia technicznego do wymogów płynących z przeglądów po tym jak zostali o tym poinformowani na piśmie–trwały ponad 5 lat.

Zagrożenie wybuchem gazu i zaccadzeniem, bezpośrednio oddziałujące na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie, zostało wielokrotnie potwierdzone przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami technicznymi. Było też jedną z podstaw wszczęcia postępowania administracyjnego przez PINB.

W sytuacji realnego zagrożenia dla mojego życia i zdrowia, a przede wszystkim świadomości wieloletniego lekceważenia tak poważnego zagrożenia przez pozwanych, następnie zlekceważenia przez pozwanych konieczności usunięcia szeregu wad wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego z końcem sierpnia 2017 r., ewidentnego braku aktualnych przeglądów oraz stanu technicznego budynku, okres ponad 3 miesięcy–licząc od końca sierpnia 2017 r.–był zdecydowanie wystarczający na usunięcie wskazanych wad i nie miałem żadnego obowiązku czekać dalej chcąc złożyć wypowiedzenie w trybie natychmiastowym.

Tym samym, w reakcji na stanowisko pełnomocnika pozwanych, okolicznością istotną do ustalenia w niniejszej sprawie jest przedstawianie przez pełnomocnika pozwanych twierdzeń absurdalnych, nie mających żadnego poparcia w rzeczywistości, tj. sprzecznych ze stanem faktycznym, nie popartych

żadnym dowodem, i, co najważniejsze, nie posiadając żadnych kwalifikacji technicznych do wysnuwania takich twierdzeń.

W przypadku zaniechania przeprowadzenia powyższego dowodu materiał dowodowy zebrany dotychczas w sprawie należy uznać za niepełny i niezawierający informacji na temat okoliczności istotnych dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak we wstępie.

Michał Siemaszko

W załączeniu:

1. Kopia zapisu z dnia 17 sierpnia 2012 r. z karty gwarancyjnej pieca Immergas z podpisem p. Macieja Półtoraka
2. Kopia wiadomości email z dnia 12 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
3. Kopia wiadomości email z dnia 30 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
4. Kopia wiadomości email z dnia 6 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
5. Kopia wiadomości email z dnia 19 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
6. Kopia orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie opracowanego przez mgr. inż. J. Fernera dnia 11 października 2017 r.
7. Kopia wniosku o przeprowadzenie kontroli lokalu przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie wystosowanego do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie dnia 28 listopada 2017 r.
8. Kopia potwierdzenia wszczęcia postępowania administracyjnego w zakresie stanu technicznego lokalu przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie z dnia 19 grudnia 2017 r.
9. Kopia wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z potwierdzeniem przyjęcia przez pełnomocnika pozwanych z dnia 8 grudnia 2017 r.
10. Odpis wniosku wraz z załącznikami w dwóch egzemplarzach – dla Sądu oraz pełnomocnika pozwanych