

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:

- 1) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów, tj.:
  - Wiadomości email z dnia 19 lutego 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych
  - Wiadomości email z dnia 21 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedzią otrzymaną od pozwanych
  - Wiadomości email z dnia 22 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 0:59 wraz z odpowiedzią otrzymaną od pozwanych
  - Wiadomości email z dnia 22 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 11:54 wraz z odpowiedzią otrzymaną od pozwanych
  - Wiadomości email z okresu 25 do 27 kwietnia 2017 r., wysłanych przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedziami otrzymanymi od pozwanych
  - Wiadomości email z dnia 28 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 12:21 wraz z odpowiedzią otrzymaną od pozwanych
  - Wiadomości email z dnia 28 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 14:06 wraz z odpowiedzią otrzymaną od pozwanych

- Wiadomości email z okresu od 29 kwietnia do 6 maja 2017 r., wysłanych przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedziami otrzymanymi od pozwanych  
–na okoliczności:
  - Faktu, iż wszystkie naprawy zostały poczynione przez powoda w pierwszych trzech miesiącach najmu
  - Faktu, iż żadne z nakładów poniesionych przez powoda nie były nakładami wynikającymi z normalnej eksploatacji lokalu, a z wad i usterek lokalu i konieczności doprowadzania stanu lokalu do użyteczności
  - Faktu, iż każdy z podpisanych aneksów był uprzednio konsultowany przez powoda z pozwanymi
  - Faktu, iż dla każdego z podpisanych aneksów powód dostarczał pozwanym wyliczenie wraz ze szczegółowym wyjaśnieniem które koszty poniesione z jakich czynności wynikają oraz kompletem rachunków i faktur do wglądu, których kopie pozwani otrzymali
  - Faktu, iż całość nakładów pozwani zobowiązali się zwrócić powodowi w przypadku rozwiązania umowy najmu z winy nie leżącej po stronie powoda, co też miało miejsce
- 2) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 12 czerwca 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych–na okoliczności wezwania pozwanych do dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach instalacji lub niezwłocznego wykonania przeglądów instalacji w związku z kolejnymi usterkami, które ujawniały się w lokalu i informacją przekazaną powodowi przez administratora kamienicy o nie wykonywaniu przeglądów technicznych budynku „*od bardzo dawna*”.
- 3) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 30 czerwca 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych–na okoliczności ponownego wezwania pozwanych do dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach instalacji lub niezwłocznego wykonania przeglądów instalacji w związku z kolejnymi usterkami które ujawniały się w lokalu i informacją przekazaną powodowi przez administratora kamienicy o nie wykonywaniu przeglądów technicznych budynku „*od bardzo dawna*”.
- 4) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 18 lipca 2017 r., wysłanej przez powoda do Biura Rzecznika Finansowego–na okoliczności przesłania przez powoda zapytania do Biura Rzecznika Finansowego w związku z otrzymywaniem sprzecznych informacji od brokerów towarzystw ubezpieczeniowych dot. sytuacji braku jakichkolwiek przeglądów w budynku i wynajmowanym lokalu, dla którego ubezpieczane jest mienie.
- 5) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 2 sierpnia 2017 r., wysłanej do powoda przez Biuro Rzecznika Finansowego–na okoliczności otrzymania odpowiedzi z Biura Rzecznika Finansowego potwierdzającej, iż w większości przypadków brak aktualnych przeglądów wyklucza wypłatę odszkodowania za zniszczenie mienia w lokalu, który nie posiada aktualnych przeglądów.

- 6) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z okresu od 5 września do 5 października 2017 r., z serwisu ogłoszeniowego olx.pl–na okoliczności:
  - Grzecznościowego wystawienia przez powoda w serwisie ogłoszeniowym olx.pl dnia 5 września 2017 r. ogłoszenia adopcji 6 kotów, które przez okres kilku miesięcy zamieszkiwały na klatce schodowej budynku przy ul. Szwedzka 54 w Krakowie
  - Wskazania przez powoda w wystawionym ogłoszeniu danych kontaktowych p. Janusza Karpąły, który wg. stanu na dzień 5 września 2017 r. był zarządcą budynku przy ul. Szwedzka 54 w Krakowie i posługiwał się nr. telefonu 517 863 585
- 7) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 6 września 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych–na okoliczności ponownej prośby o wskazanie terminu wykonania przeglądu instalacji elektrycznej oraz wyszczególnienia przez powoda wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. i konieczności dostosowania lokalu do wskazanych wymogów, które to wskazania pokrywają się z informacjami o których pozwany było wiadomo już od sierpnia 2012 r. i które to informacje zostały jedynie potwierdzone orzeczeniem technicznym wykonanym w październiku 2017 r., a w następstwie kontynuacji zaniechań pozwanych przez kolejne 2 miesiące były podstawą wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym
- 8) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 19 września 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych–na okoliczności ponownego wezwania pozwanych do dostosowania lokalu do wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. w związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym.
- 9) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 25 i 26 września 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedzią otrzymaną od pozwanych–na okoliczności:
  - Lekceważenia przez pozwanych przez okres ponad 5 miesięcy problemów z ciekącym dachem, o czym powód informował pozwanych już od kwietnia 2017 r., konsekwencją czego były powiększające się z dnia na dzień zacieki i wykwitki na ścianie w jednym z pomieszczeń lokalu, dopiero co kilka miesięcy wcześniej gipsowanej i malowanej w związku z doprowadzaniem przez powoda stanu lokalu do użyteczności
  - Wezwania pozwanych do usunięcia przyczyny powstawania zacieku i wykwitów przed wypłatą czynszu za październik 2017 r.
  - Ponownego wezwania pozwanych do dostosowania lokalu do wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. w związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym przed wypłatą czynszu za październik 2017 r., które to wskazania pokrywają się z informacjami o których pozwany było wiadomo już od sierpnia 2012 r. i które to informacje zostały jedynie potwierdzone orzeczeniem technicznym wykonanym w październiku 2017 r., a w następstwie kontynuacji zaniechań pozwanych przez kolejne 2 miesiące były podstawą wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym

- Ponownego wezwania pozwanych do dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach lub wykonania ich przed wypłatą czynszu za październik 2017 r.
  - Kolejnej z przyczyn zlecenia przez powoda wykonania orzeczenia technicznego na początku października 2017 r.
- 10) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 5 listopada 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poproch–na okoliczności:
- Nie wykonania przez pozwanych żadnych z czynności wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. przez kolejny miesiąc czasu
  - Nie usunięcia przez pozwanych przyczyny powiększającego się zacieku i wykwitów na ścianie w jednym z pomieszczeń lokalu przez kolejny miesiąc czasu
  - Nie dostarczenia przez pozwanych zaświadczeń o aktualnych przeglądach ani nie wykonania ich przez kolejny miesiąc czasu
  - Ujawnienia się faktu niezdatności lokalu do zamieszkania w związku z powyższymi, a które to informacje orzeczenie techniczne a następnie fakt wszczęcia postępowania przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (PINB) jedynie potwierdziły, a co jest również podstawą rozszerzenia niniejszego powództwa i dochodzenia zwrotu czynszu za miesiące październik i listopad 2017 r.
  - Unikania kontaktu z powodem przez pozwanych przez kolejny miesiąc czasu
  - Konieczności wynajęcia przez powoda pełnomocnika w związku z powyższymi
  - Wezwania pozwanych do kontaktu z pełnomocnikiem powoda
- 11) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 11 listopada 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poproch–na okoliczności:
- Doprecyzowania powodów dla jakich pełnomocnik powoda, mec. Paulina Drzazga-Poproch, musiała zostać zaangażowana
  - Przedstawienia pozwanym propozycji ugody
- 12) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu, tj. wiadomości email z dnia 22 listopada 2017 r., wysłanej przez powoda do pełnomocnika pozwanych–na okoliczności odrzucenia przez pozwanych kolejnej propozycji ugody wystosowanej przez powoda, tj. przedłużenia umowy najmu o rok czasu pod warunkiem doprowadzenia instalacji C.O. do norm wymaganych przez prawo budowlane i spłaty nakładów poniesionych przez powoda poprzez obniżenie czynszu przez kolejny rok trwania najmu; w związku z brakiem zainteresowania pozwanych propozycją ugody i zwrotem nakładów i kaucji w terminie 21 dni od daty wypowiedzenia umowy najmu, niniejszy pozew jest uzasadniony i konieczny.

## Uzasadnienie

Zgodnie ze stanem faktycznym, wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanych zawartym w piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2019 r.:

- Wszystkie naprawy zostały poczynione przez powoda w pierwszych trzech miesiącach najmu lokalu
- Żadne z nakładów poniesionych przez powoda nie były nakładami wynikającymi z normalnej eksploatacji lokalu, a z wad i usterek lokalu i konieczności doprowadzania stanu lokalu do użyteczności
- Każdy z podpisanych aneksów był uprzednio konsultowany przez powoda z pozwanymi
- Dla każdego z podpisanych aneksów powód dostarczał pozwanym wyliczenie wraz ze szczegółowym wyjaśnieniem które koszty poniesione z jakich czynności wynikają oraz kompletem rachunków i faktur do wglądu, których kopie pozwani otrzymali
- Całość nakładów pozwani zobowiązali się zwrócić powodowi w przypadku rozwiązania umowy najmu z winy nie leżącej po stronie powoda, co też miało miejsce
- Pozwani przez okres ponad 5 miesięcy lekceważyli problemy z ciekącym dachem, o czym powód informował pozwanych już od kwietnia 2017 r., a czego rezultatem był powiększający się z dnia na dzień zaciek i wykwity na ścianie w jednym z pomieszczeń lokalu
- Pozwani przez okres ponad 2 miesiące nie wykonali żadnych z czynności wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r., co było konieczne w związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym, a które to czynności pokrywają się z uwagami zawartymi w karcie gwarancyjnej Immergas, orzeczeniu technicznym oraz są jedna z przyczyn wszczęcia postępowania administracyjnego przez PINB, a fakt tych zaniechań jest podstawą wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym oraz rozszerzenia niniejszego powództwa i dochodzenia zwrotu czynszu za miesiące październik i listopad 2017 r.
- Pozwani nie dostarczyli żadnych zaświadczeń o aktualnych przeglądach ani nie wykonali ich przez okres ponad pół roku w sytuacji ewidentnego ich braku
- Na klatce schodowej budynku w którym zlokalizowany był wynajmowany lokal zamieszkiwało 6 kotów przez okres ponad 2 miesiące, co było przyczyną załęgnięcia się pcheł
- Pozwani unikali kontaktu z powodem przez okres kilku miesięcy w związku z czym powód był zmuszony wynająć pełnomocnika w listopadzie 2017 r.
- Powód kilkakrotnie przedstawił pozwanym propozycje ugody przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu 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.

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 wiadomości email z dnia 19 lutego 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
2. Kopia wiadomości email z dnia 21 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
3. Kopia wiadomości email z dnia 22 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 0:59 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
4. Kopia wiadomości email z dnia 22 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 11:54 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
5. Kopia wiadomości email z okresu 25 do 27 kwietnia 2017 r., wysłanych przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedziami otrzymanymi od pozwanych
6. Kopia wiadomości email z dnia 28 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 12:21 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
7. Kopia wiadomości email z dnia 28 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 14:06 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
8. Kopia wiadomości email z okresu od 29 kwietnia do 6 maja 2017 r., wysłanych przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedziami otrzymanymi od pozwanych
9. Kopia wiadomości email z dnia 12 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
10. Kopia wiadomości email z dnia 30 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
11. Kopia wiadomości email z dnia 18 lipca 2017 r., wysłana przez powoda do Biura Rzecznika Finansowego
12. Kopia wiadomości email z dnia 2 sierpnia 2017 r., wysłana do powoda przez Biuro Rzecznika Finansowego
13. Kopia wiadomości email z dnia 5 września 2017 r. z serwisu ogłoszeniowego olx.pl
14. Kopia wiadomości email z dnia 6 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
15. Kopia wiadomości email z dnia 10 września 2017 r. z serwisu ogłoszeniowego olx.pl
16. Kopia wiadomości email z dnia 19 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
17. Kopia wiadomości email z dnia 25 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
18. Kopia wiadomości email z dnia 26 września 2017 r., wysłana do powoda przez pozwanych
19. Kopia wiadomości email z dnia 5 października 2017 r. z serwisu ogłoszeniowego olx.pl
20. Kopia wiadomości email z dnia 5 listopada 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Popproch
21. Kopia wiadomości email z dnia 11 listopada 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Popproch
22. Kopia wiadomości email z dnia 22 listopada 2017 r., wysłana przez powoda do pełnomocnika pozwanych
23. Odpis wniosku wraz z załącznikami w dwóch egzemplarzach – dla Sądu oraz pełnomocnika pozwanych