

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. wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym wraz z potwierdzeniem przyjęcia przez pełnomocnika pozwanych z dnia 8 grudnia 2017 r.–na okoliczności:
 - Zbieżności podstawy 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. z podstawą wszczęcia postępowania przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (PINB) oraz zaniechań pozwanych przez okres ponad 3 miesiące czasu w dostosowaniu lokalu do wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. 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 tym samym braku jakichkolwiek przesłanek do zatrzymania przez pozwanych kwoty kaucji na poczet czynszu za miesiąc grudzień 2017 r. oraz kwoty nakładów poniesionych przez powoda
 - Wyliczenia z czego, oprócz poniesionych nakładów, wynika kwota którą pozwani są zobowiązani rozliczyć

- Przekazania pełnomocnikowi pozwanych kopii wszystkich rachunków i faktur, wraz z kopią dokumentacji i kluczami do lokalu
 - Przekazania pozwanym m.in. kopii rachunku za zlew kuchenny, który pozwani mogą reklamować biorąc pod uwagę 25 letnią gwarancję oraz fakt, iż uszkodzenie nie było uszkodzeniem mechanicznym
 - Wskazania nr. rachunku bankowego na który pozwani w terminie 21 dni od otrzymania wypowiedzenia byli zobowiązani rozliczyć swoje zobowiązania
 - Zapoznania się z treścią wypowiedzenia przez pełnomocnika pozwanych, następnie opatrzenie dokumentu własnoręcznym podpisem i pieczętą przez pełnomocnika pozwanych
- 2) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów, tj.:
- Wiadomości email z dnia 19 lutego 2017 r., wysłanej przez powoda do 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
 - Aneksu nr. 3 do umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartego w formie pisemnej dnia 8 maja 2017 r.
 - Faktury za wykonanie usługi dezynfekcji lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie przez biologa terenowego Dawida Markowskiego
 - Rachunku za konsultację lekarską z dnia 9 października 2017 r.
 - Faktury VAT nr. 00041/2017/F za usługę wykonania orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie przez mgr. inż. Jarosława Fernera
 - Rachunków i faktur przekazanych wraz z wypowiedzeniem pełnomocnikowi pozwanych dnia 8 grudnia 2017 r.
 - Wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie dostarczonej przez inż. Marka Nawalańca dnia 28 grudnia 2017 r.
 - Faktury FV/283/2017/12 za usługę wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie wykonaną przez inż. Marka Nawalańca
 - Przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 29 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia
- na okoliczności:
- Wykonania wszystkich napraw przez powoda w pierwszych trzech miesiącach najmu, w związku z czym 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

- Dostarczenia pozwanym szczegółowego wyliczenia przed podpisaniem każdego z aneksów do umowy najmu, w tym aneksu nr. 3
- Zobowiązania się pozwanym do zwrócenia całości nakładów w przypadku rozwiązania umowy najmu z winy nie leżącej po stronie powoda, co też miało miejsce
- Dodatkowych kosztów jakie powód musiał ponieść w związku ze stanem sanitarnym budynku w którym lokal się znajduje
- Dodatkowych kosztów jakie powód musiał ponieść w celu zabezpieczenia swojego roszczenia, tj. wykonanie orzeczenia technicznego oraz wyceny nakładów
- Ponownego dokładnego wskazania pozwanym pochodnych kwoty, którą pozwani są zobowiązani rozliczyć, od której kwota rozliczona w czynszu została oczywiście odjęta
- Wskazania nr. rachunku bankowego na który pozwani byli zobowiązani rozliczyć swoje zobowiązania

Uzasadnienie

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

- Wszystkie naprawy zostały wykonane w pierwszych trzech miesiącach najmu, w związku z czym 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
- Powód dostarczał pozwanym szczegółowe wyliczenia przed podpisaniem każdego z aneksów do umowy najmu, w tym aneksu nr. 3
- Pozwani zobowiązali się zwrócić całość nakładów w przypadku rozwiązania umowy najmu z winy nie leżącej po stronie powoda, co też miało miejsce
- Powód był zmuszony ponieść dodatkowe koszty w związku ze stanem sanitarnym budynku w którym lokal się znajduje jak również w celu zabezpieczenia swojego roszczenia poprzez wykonanie orzeczenia technicznego oraz wyceny nakładów
- 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 jest zbieżna z podstawą wszczęcia postępowania przez PINB, a tym samym brak jest jakichkolwiek przesłanek do zatrzymania przez pozwanym kwoty kaucji na poczet czynszu za miesiąc grudzień 2017 r. oraz kwoty nakładów poniesionych przez powoda
- Powód wielokrotnie dostarczał pozwanym dokładne wyliczenia z czego, oprócz poniesionych nakładów, wynikają kwoty które pozwani są zobowiązani rozliczyć, od której to kwoty kwota rozliczona w czynszu została oczywiście odjęta

- Powód przekazał pełnomocnikowi pozwanych kopie wszystkich rachunków i faktur–w tym rachunek za zlew, który pozwani mogą normalnie reklamować–wraz z kopia dokumentacji i kluczami do lokalu
- Powód dwukrotnie wskazał pozwanym nr. rachunku bankowego na który pozwani byli zobowiązani rozliczyć swoje zobowiązania
- Pełnomocnik pozwanych zapoznał się z treścią wypowiedzenia, następnie podpisał dokument wypowiedzenia i przyjął komplet dokumentacji–w tym kopii wszystkich rachunków i faktur, niniejszym ponownie załączonych–wraz z kluczami do lokalu dnia 8 grudnia 2017 r.

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 faktury za wykonanie usługi dezynfekcji lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie przez biologa terenowego Dawida Markowskiego
2. Kopia rachunku za konsultację lekarską z dnia 9 października 2017 r.
3. Kopia faktury VAT nr. 00041/2017/F za usługę wykonania orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie przez mgr. inż. Jarosława Fernera
4. Kopia wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z potwierdzeniem przyjęcia przez pełnomocnika p. Macieja i Marty Półtorak z dnia 8 grudnia 2017 r.
5. Kopia rachunków i faktur przekazanych wraz z wypowiedzeniem pełnomocnikowi pozwanych dnia 8 grudnia 2017 r.
6. Kopia wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie dostarczonej przez inż. Marka Nawalańca dnia 28 grudnia 2017 r.
7. Kopia faktury FV/283/2017/12 za usługę wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie wykonaną przez inż. Marka Nawalańca
8. Kopia przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 29 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia
9. Odpis wniosku wraz z załącznikami w dwóch egzemplarzach–dla Sądu oraz pełnomocnika pozwanych