

Kraków, 19 lipiec 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

## **Odpowiedź**

**na sprzeciw pozwanych z dnia 8 marca 2019 r. oraz pismo procesowe pozwanych z dnia 12 kwietnia 2019 r.**

Działając w imieniu własnym, w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych od wyroku zaocznego, wydane go przez tut. Sąd dnia 7 lutego 2019 r., sygn. akt. XII C 831/18/P, oraz pismo procesowe pozwanych z dnia 12 kwietnia 2019 r., wnoszę o:

- 1) Oddalenie zarzutów pozwanych w całości,
- 2) Podtrzymanie żądania pozwu w całości,
- 3) Zasądzenie od pozwanych również dalszych kosztów postępowania,
- 4) Zwrócenie się przez Tutejszy Sąd do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (PINB) w Krakowie Powiat Grodzki, ul. Wielicka 28A, 30-552 Kraków, i zażądanie akt postępowania 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 pozwanym 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 zaccadzeniem 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 jakiego 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

5) 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 miesięcy 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 gwarancje 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
- 6) 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
  - 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**
  - Wglądu pozwanych w aneksy do umowy najmu przed ich podpisaniem oraz każdorazowego uwzględnienia przez powoda uwag pozwanych w końcowych, podpisanych przez pozwanych, wersjach aneksów do umowy najmu
  - Dostarczenia pozwanym szczegółowego wyliczenia przed podpisaniem każdego z aneksów do umowy najmu, w tym aneksu nr. 3, wraz ze szczegółowym wyjaśnieniem które koszty poniesione z jakich czynności wynikają oraz kompletem rachunków i faktur do wglądu, których kopie pozwani otrzymali
  - **Zobowiązania się pozwanych 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
- 7) 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*”

- 8) 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*”
- 9) 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
- 10) 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
- 11) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów, tj.: wiadomości email otrzymanych z serwisu olx.pl w okresie od 5 września 2017 r. do 5 października 2017 r.–**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

- 12) 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 3 miesiące były podstawą wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym
- 13) 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
- 14) 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 wykwitwy 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 3 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.

15) 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 roszczenia 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

16) 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

- 17) 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
- 18) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przesłuchania w charakterze świadka 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–**na okoliczności** udzielenia pomocy przez powoda, po wielokrotnym uprzednim zwracaniu uwagi p. Karpale, w pozbyciu się 6 kotów, które przez okres kilku miesięcy zamieszkiwały na klatce schodowej budynku przy ul. Szwedzka 54 w Krakowie, poprzez wystawienie grzecznościowego ogłoszenia w serwisie ogłoszeniowym olx.pl wskazując dane kontaktowe p. Janusza Karpąły
- 19) Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przesłuchania w charakterze świadka p. Dawida Markowskiego, biologa terenowego, który wg. stanu na dzień 7 października 2017 r. był właścicielem firmy „Efekt DDD Dezynfekcja, Dezynsekcja, Deratyzacja Markowski Dawid”, ul. Olszyny 47, 34-120 Andrychów, i posługiwał się nr. telefonu 600 443 462–**na okoliczności**:
- zidentyfikowania gniazda pcheł na klatce schodowej budynku przy ul. Szwedzka 54 w Krakowie, a następnie
  - wykonania dezynfekcji klatki schodowej i lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie dnia 7 października 2017 r.

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie ze stanem faktycznym, wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanych zawartym w sprzeciwie z dnia 8 marca 2019 r. w oraz 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. w związku z wadami instalacji C.O. oraz brakiem wystarczającej mocy instalacji elektrycznej do ogrzania lokalu

- Zagrożenie wybuchem gazu i zaczadzeniem, bezpośrednio oddziałujące na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie, zostało wielokrotnie potwierdzone przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami technicznymi, było również jedną z podstaw wszczęcia postępowania administracyjnego przez PINB
- Pozwani nie dostarczyli żadnych zaświadczeń o aktualnych przeglądach ani nie wykonali ich przez okres ponad pół roku w sytuacji ewidentnego ich braku
- 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
- Pozwani przez okres 3 miesięcy nie wykonali żadnych z czynności wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r.–tj. nie dostosowali lokalu ani pomieszczenia technicznego do uwag płynących z przeglądu kominiarskiego–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
- 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 wykwyty na ścianie w jednym z pomieszczeń lokalu
- W sytuacji realnego zagrożenia dla życia i zdrowia powoda, 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 powód nie miał żadnego obowiązku czekać dalej chcąc złożyć wypowiedzenie w trybie natychmiastowym
- Ponadto, podstawa 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, tym bardziej brak jest jakichkolwiek

przesłanek do zatrzymania przez pozwanych kwoty kaucji na poczet czynszu za miesiąc grudzień 2017 r. oraz kwoty nakładów poniesionych przez powoda

- Fakt niezdatności lokalu do użytku z uwagi na ww. wady i płynące z nich zagrożenie dla życia i zdrowia jest również podstawą rozszerzenia niniejszego powództwa i dochodzenia zwrotu czynszu za miesiące październik i listopad 2017 r.
- Wszystkie naprawy lokalu zostały wykonane 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
- 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
- Pełnomocnik pozwanych zapoznał się z treścią wypowiedzenia przedłożonego osobiście dnia 8 grudnia 2017 r., następnie podpisał dokument wypowiedzenia i przyjął komplet dokumentacji, w tym kopii wszystkich rachunków i faktur – w tym rachunek za zlew, który pozwani mogą normalnie reklamować – oraz kluczami do lokalu
- Na klatce schodowej budynku w którym zlokalizowany był wynajmowany lokal przez okres kilku miesięcy zamieszkiwało 6 kotów, które były przyczyną zalęgnięcia się pcheł – gniazdo pcheł zostało zlokalizowane na klatce schodowej, skąd przedostały się do mieszkania nr. 3, w następstwie czego powód był zmuszony wykonać dezynfekcję lokalu nr. 3 oraz klatki schodowej
- 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 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

- 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 pozwany 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, i, co najważniejsze, nie posiadając żadnych kwalifikacji technicznych do wysnuwania takich twierdzeń.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak we wstępie.

Michał Siemaszko

W załączeniu:

1. Odpis wraz z załącznikami w dwóch egzemplarzach – dla Sądu oraz pełnomocnika pozwanych
2. Kopia zapisu z dnia 17 sierpnia 2012 r. z karty gwarancyjnej pieca Immergas z podpisem p. Macieja Półtoraka
3. Kopia wiadomości email z dnia 19 lutego 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
4. Kopia wiadomości email z dnia 21 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
5. Kopia wiadomości email z dnia 22 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 0:59 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
6. Kopia wiadomości email z dnia 22 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 11:54 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
7. Kopia wiadomości email z okresu 25 do 27 kwietnia 2017 r., wysłanych przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedziami otrzymanymi od pozwanych
8. Kopia wiadomości email z dnia 28 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 12:21 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
9. Kopia wiadomości email z dnia 28 kwietnia 2017 r., wysłanej przez powoda do pozwanych o godz. 14:06 wraz z odpowiedzią otrzymana od pozwanych
10. Kopia wiadomości email z okresu od 29 kwietnia do 6 maja 2017 r., wysłanych przez powoda do pozwanych wraz z odpowiedziami otrzymanymi od pozwanych
11. Aneksu nr. 3 do umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartego w formie pisemnej dnia 8 maja 2017 r.
12. Kopia wiadomości email z dnia 12 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
13. Kopia wiadomości email z dnia 30 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
14. Kopia wiadomości email z dnia 18 lipca 2017 r., wysłana przez powoda do Biura Rzecznika Finansowego
15. Kopia wiadomości email z dnia 2 sierpnia 2017 r., wysłana do powoda przez Biuro Rzecznika Finansowego
16. Kopia wiadomości email z dnia 5 września 2017 r. z serwisu ogłoszeniowego olx.pl

17. Kopia wiadomości email z dnia 6 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
18. Kopia wiadomości email z dnia 10 września 2017 r. z serwisu ogłoszeniowego olx.pl
19. Kopia wiadomości email z dnia 19 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
20. Kopia wiadomości email z dnia 25 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
21. Kopia wiadomości email z dnia 26 września 2017 r., wysłana do powoda przez pozwanych
22. Kopia wiadomości email z dnia 5 października 2017 r. z serwisu ogłoszeniowego olx.pl
23. Kopia protokołu dezynfekcji lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie wykonanej dnia 7 października 2017 r. przez biologa terenowego Dawida Markowskiego
24. Kopia faktury za wykonanie usługi dezynfekcji lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie przez biologa terenowego Dawida Markowskiego
25. Kopia rachunku za konsultację lekarską z dnia 9 października 2017 r.
26. Kopia orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie opracowanego przez mgr. inż. J. Fernera dnia 11 października 2017 r.
27. 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
28. Kopia wiadomości email z dnia 5 listopada 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poproch
29. Kopia wiadomości email z dnia 11 listopada 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poproch
30. Kopia wiadomości email z dnia 22 listopada 2017 r., wysłana przez powoda do pełnomocnika pozwanych
31. 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.
32. Kopia wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z potwierdzeniem przyjęcia przez pełnomocnika pozwanych z dnia 8 grudnia 2017 r.
33. Kopia rachunków i faktur przekazanych wraz z wypowiedzeniem pełnomocnikowi pozwanych dnia 8 grudnia 2017 r.
34. 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.
35. Kopia wyceny nakładów na lokal mieszkalny przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie dostarczonej przez inż. Marka Nawalańca dnia 28 grudnia 2017 r.
36. 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
37. Kopia przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 29 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia