

Kraków, 31 październik 2018 r.

Powód:

Michał Siemaszko  
ul. Królewska 51  
30-081 Kraków

Pozwani:

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

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

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

Sygn. Akt. XII C 831/18/P

Wartość przedmiotu sporu: 15 565,77 PLN (piętnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych 77/100)

## Zmiana powództwa

Na podstawie art. 193 k.p.c., niniejszym wnoszę o zmianę powództwa poprzez:

- 1) Rozszerzenie żądania zawartego w pierwotnym pozwie o dodatkową kwotę 3446 PLN (trzy tysiące czterysta czterdzieści sześć złotych) tytułem zwrotu czynszu za miesiąc październik i listopad 2017 r. oraz kosztu porady prawnej koniecznej w związku z zaistniałą sytuacją
- 2) Rozszerzenie podstawy powództwa poprzez wskazanie dodatkowych okoliczności dowodzących:
  - niezdatności lokalu do użytku w warunkach niskich temperatur powietrza zewnętrznego przez zagrożenie wybuchem gazu i zaccadzeniem w związku z niedostosowaniem instalacji C.O. do wymogów wskazanych pozwanym już w sierpniu 2012 r. a potwierdzonych w orzeczeniu technicznym wykonanym na zlecenie powoda w październiku 2017 r.,
  - ponownego nie zastosowania się pozwanymi do wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r.,
  - wielokrotnego ignorowania przez pozwanymi wezwań powoda do dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach technicznych lub ich niezwłocznego wykonania
  - koniecznością zaangażowania przez powoda pełnomocnika w związku z wielokrotnym unikaniem kontaktu przez pozwanymi i zaistniałą sytuacją

## Uzasadnienie

1. Fakt, iż instalacja C.O. lokalu przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie nie może być używana do czasu dostosowania jej do obowiązujących przepisów prawa budowlanego, był pozwany znany już od sierpnia 2012 r.

Pomimo tego bardzo istotnego faktu, pozwani dnia 23 grudnia 2016 r. zawarli z powodem umowę najmu tegoż lokalu, utajając przed nim:

- a) fakt niezdatności lokalu do użytku w warunkach niskich temperatur powietrza zewnętrznego z powodu zagrożenia wybuchem gazu i zaccadzeniem w związku z wadami instalacji C.O. oraz
- b) fakt braku aktualnych przeglądów instalacji lub wielokrotnego niedostosowywania lokalu do wymogów specjalistów wykonujących przeglądy, które to zaniechania stworzyły bardzo poważne zagrożenie

Miesięczny czynsz najmu lokalu, zgodnie z § 4 pkt. 1 umowy najmu lokalu, wynosił 1600 PLN.

Umowa najmu w ogóle nie powinna zostać podpisana z racji tego iż lokal nie nadawał się do użytku jeszcze przed podpisaniem umowy. Dodatkowo, przez wiele lat zaniechań, pozwani stworzyli bardzo poważne zagrożenie dla potencjalnych najemców jak i mieszkańców lokali sąsiadujących z lokalem.

### Dowód:

- Kopia zapisu z dnia 17 sierpnia 2012 r. z karty gwarancyjnej pieca Immergas z podpisem pozwanego p. Macieja Półtoraka
- Kopia umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartej w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r. wraz protokołem zdawczo-odbiorczym oraz aneksami

2. Po tym jak w lokalu zaczęły ujawniać się kolejne usterki, które oprócz naprawy popękanej podłogi w czerwcu 2017 r. w całości były naprawiane czy usuwane przez powoda i na koszt powoda, oraz informacją przekazaną powodowi przez administratora budynku odnośnie braku przeglądów technicznych „od bardzo dawna”, powód wysłał dnia 12 czerwca 2017 r. do pozwanych wiadomość email, wzywając pozwanych do dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach instalacji lub niezwłocznego wykonania przeglądów instalacji.

### Dowód:

- Wiadomość email z dnia 12 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych, na okoliczności wezwania pozwanych do dostarczenia zaświadczeń o aktualnych przeglądach instalacji lub niezwłocznego wykonania przeglądów instalacji w związku z kolejnymi usterekami, które ujawniały się w lokalu i informacją przekazaną powodowi przez administratora kamienicy o nie wykonywaniu przeglądów technicznych budynku „od bardzo dawna”

3. Ponieważ pozwani przez blisko 3 tygodnie nie skontaktowali się z powodem, ta sama wiadomość email została wysłana ponownie dnia 30 czerwca 2017 r.

Dowód:

- Wiadomość email z dnia 30 czerwca 2017 r., wysłana 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. W okresie lipiec – sierpień, po wielokrotnych prośbach powoda o dostarczenie zaświadczeń o aktualnych przeglądach lub ich niezwłoczne wykonanie, na zlecenie pozwanych w dniu 28 sierpnia 2017 r. został wykonany przegląd kominiarski.

Pozwani nie stawili się w czasie wykonywania przeglądu, następnie przez okres blisko dwóch miesięcy również nie dostosowali lokalu do wymogów wynikających z wykonanego przeglądu.

Dowód:

- Wiadomość email z dnia 6 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanego, na okoliczności wyszczególnienia wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. i konieczności dostosowania lokalu do wymogów oraz ponownej prośby o wskazanie terminu wykonania przeglądu instalacji elektrycznej
  - Wiadomość email z dnia 19 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanego, na okoliczności ponownego wezwania pozwanego do dostosowania lokalu do wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego dnia 28 sierpnia 2017 r. w związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym
5. W sytuacji nie dostosowania lokalu do wymogów wynikających z przeglądu kominiarskiego, nie dostarczenia aktualnych zaświadczeń pozostałych przeglądów ani wyznaczenia ich terminów oraz odnalezienia przez powoda zapisu w karcie gwarancyjnej pieca C.O. Immergas z dnia 17 sierpnia 2012 r. dotyczącego niezdatności instalacji C.O. do użytku, powód zlecił na początku października 2017 r. wykonanie orzeczenia technicznego lokalu przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie.

Wnioski płynące z orzeczenia technicznego potwierdzają informacje o których pozwany było wiadomo od sierpnia 2012 r., tj. niezdatność lokalu do użytku w warunkach niskich temperatur powietrza zewnętrznego ze względu na zagrożenie wybuchem gazu i zaccadzeniem w związku z wadami instalacji C.O..

Dowód:

- Kopia zapisu z dnia 17 sierpnia 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. J. Fernera
6. Z powodu ujawnienia niezdatności lokalu do zamieszkania w październiku 2017 r. i wielokrotnego unikania kontaktu z powodem przez pozwanych, powód na początku listopada 2017 r. musiał zasięgnąć porady prawnej i zaangażować pełnomocnika.

Dowód:

- Wiadomość email z dnia 2 listopada 2017 r., przesłana do powoda przez pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poploch, na okoliczności wskazania danych do przelewu za poradę prawną w związku z sytuacją najmu przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie
  - Wiadomość email z dnia 5 listopada 2017 r., przesłana przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poploch, na okoliczności wezwania pozwanych do kontaktu z pełnomocnikiem w sytuacji ujawnienia niezdatności lokalu do zamieszkania i wielokrotnego unikania kontaktu z powodem przez pozwanych
  - Potwierdzenie przelewu kwoty 246 PLN z dnia 6 listopada 2017 r., na konto wskazane w wiadomości email z dnia 2 listopada 2017 r., na okoliczności opłacenia wynagrodzenia za poradę dla mec. Paulina Drzazga-Poploch w związku z sytuacją najmu przy ul. Szwedzkiej 54/3 w Krakowie.
  - Wiadomość email z dnia 11 listopada 2017 r., przesłana przez powoda do pozwanych z kopią do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Poploch, na okoliczności doprecyzowania powodów dla jakich pełnomocnik mec. Paulina Drzazga-Poploch musiała zostać zaangażowana w sytuacji wielokrotnego unikania kontaktu z powodem przez pozwanych, ujawnienia niezdatności lokalu do zamieszkania, nie przystosowania lokalu do zaleceń wynikających z przeglądu kominiarskiego wykonanego 28 sierpnia 2017 r. pomimo upływu ponad dwóch miesięcy, nie wykonania pozostałych wymaganych przeglądów w związku z niedostarczeniem zaświadczeń o ich aktualności
7. Umowa miała być przedłużana przynajmniej na 2-3 lata, czym powód przez przynajmniej pierwsze kilka miesięcy najmu kierował się załatwianiem kolejnych problemów związanych z lokalem, jednak po ujawnieniu się wad instalacji C.O. zagrażających jego życiu i zdrowiu, niemożności ogrzania mieszkania w alternatywny sposób ze względu na stan techniczny i niską moc instalacji elektrycznej, i kontynuacji tego samego nieodpowiedzialnego zachowania ze strony pozwanych i narażania powoda na dodatkowe koszty, powód był zmuszony złożyć wniosek o kontrolę do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie oraz wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym na podstawie art. 682 k.c.

Dowód:

- Kopia potwierdzenia wszczęcia postępowania administracyjnego w zakresie stanu technicznego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie wraz z wnioskiem złożonym drogą elektroniczną przez powoda
- Kopia wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z potwierdzeniem przyjęcia przez pełnomocnika pozwanych

Nie zwrócenie przez pozwanych w terminie 21 dni od daty wypowiedzenia umowy najmu kosztów jakie poniósł powód – zgodnie z § 1 pkt. 5 Aneksu nr. 3 do umowy najmu – jest kolejnym przejawem patologicznego, oszukańczego zachowania pozwanych i przyczyną z jakiej niniejszy pozew został wniesiony.

Ponieważ powód przez dwa miesiące od czasu ujawnienia się wad czyniących lokal niezdatnym do użytku płacił pozwany czynsz w pełnej wysokości, żądanie zwrotu czynszu nadpłaconego za ten okres jest zasadne, jak również zwrotu kosztów wynajęcia pełnomocnika w związku z zaistniałą sytuacją, a tym samym niniejsze rozszerzenie powództwa.

Podnosząc powyższe, wnoszę jak we wstępie.

Michał Siemaszko

## ZAŁĄCZNIKI

1. Dowód uzupełnienia opłaty sądowej w wysokości 173 PLN
2. Kopia zapisu z dnia 17 sierpnia 2012 r. z karty gwarancyjnej pieca Immergas z podpisem pozwanego p. Macieja Półtoraka
3. Kopia umowy najmu lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie zawartej w formie pisemnej dnia 23 grudnia 2016 r. wraz protokołem zdawczo-odbiorczym oraz aneksami
4. Wiadomość email z dnia 12 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
5. Wiadomość email z dnia 30 czerwca 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanych
6. Wiadomość email z dnia 6 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanego
7. Wiadomość email z dnia 19 września 2017 r., wysłana przez powoda do pozwanego
8. Kopia orzeczenia technicznego dot. lokalu przy ul. Szwedzka 54/3 w Krakowie opracowanego przez mgr. inż. J. Fernera
9. Wiadomość email z dnia 2 listopada 2017 r., przesłana do powoda przez pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Popproch
10. Wiadomość email z dnia 5 listopada 2017 r., przesłana przez powoda do pozwanych z kopia do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Popproch
11. Potwierdzenie przelewu kwoty 246 PLN z dnia 6 listopada 2017 r.
12. Wiadomość email z dnia 11 listopada 2017 r., przesłana przez powoda do pozwanych z kopia do pełnomocnika powoda mec. Paulina Drzazga-Popproch,
13. Kopia potwierdzenia wszczęcia postępowania administracyjnego w zakresie stanu technicznego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie wraz z wnioskiem złożonym drogą elektroniczną przez powoda
14. Kopia wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z potwierdzeniem przyjęcia
15. Dwa odpisy pozwu wraz z załącznikami