




ADWOKATURA
POLSKA

CENTRUM MEDIACJI

IZBY ADWOKACKIEJ W WARSZAWIE

MEDIACJE W SPRAWACH MIESZKANIOWYCH

Jak szybko rozwiązać spór i spać spokojnie?

pod red. adw. Marty Chmielewskiej oraz adw. Iwony Zygmunt-
Kamińskiej

CENTRUM MEDIACJI
IZBY ADWOKACKIEJ W WARSZAWIE
MEDIACJA W SPRAWACH MIESZKANIOWYCH



Spis treści

O NAS:

6

SPORY Z WYKONAWCAMI REMONTÓW,
ROSZCZENIA PRZECIWKO DEWELOPEROWI?
WARTO SPRÓBOWAĆ MEDIACJI!

8

ZMIANA ZARZĄDCY
WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

13

WYODRĘBNIENIE SIĘ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ ZE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

18

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW WSPÓLNYCH.

23

MEDIACJA Z DŁUŻNIKIEM.

31

MEDIACJE W SPRAWACH SĄSIEDZKICH.

36

MEDIACJE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
Z WŁAŚCICIELAMI LOKALI USŁUGOWYCH.

41

MEDIACJE W SPRAWACH ADMINISTRACYJNYCH.

47

JAK PODEJMOWAĆ ZGODNE DECYZJE W GRUPIE?

52

WYCIĄG Z PRZYKŁADOWYCH PRZEPISÓW DOT. MEDIACJI

58

WNIOSEK O MEDIACJĘ

70



O NAS:

Szanowni Państwo,

niniejszy e-book powstał jako odpowiedź na potrzeby osób profesjonalnie zajmujących się bieżącą obsługą spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, deweloperów jak i mieszkańców.

Z naszych doświadczeń jako adwokatów - mediatorów wynika, że wiele sporów i trudności, z jakimi borykają się wspólnoty mieszkaniowe i ich członkowie, można rozwiązać poza sądem.

Niniejsze kompendium wiedzy, pozwoli Państwu w praktyczny sposób spojrzeć na nowo, na kwestię sporów w sprawach mieszkaniowych. Naszą intencją jest, aby poprzez mediację rozwiązywane były spory w sposób satysfakcjonujący dla wszystkich stron i uczestników.

Mając świadomość specyfiki pracy i podejmowania decyzji w grupach, gdzie mogą występować różne interesy, wiemy jak trudno jest osiągać konsensus i wypracować porozumienie które będzie nie tylko odpowiadało na potrzeby stron, ale również będzie zgodne z prawem.

Mediacja w pełni odpowiada na potrzeby takich organizacji jak wspólnoty czy spółdzielnie. Nasze doświadczenie zarówno jako mediatorów jak i adwokatów znających realia sądowe, gwarantuje profesjonalne wsparcie mediacyjne, a w przypadku zawarcia porozumienia, również sporządzenie ugody, spełniającej wszelkie wymogi formalno - prawne.

Centrum Mediacji jest organizacją, którą tworzą adwokaci - mediatorzy, dzięki czemu łączymy profesjonalizm, wiedzę, etykę z umiejętnościami miękkimi.

Serdecznie zachęcam Państwa do śledzenia naszych bieżących aktywności na FB: <https://www.facebook.com/centrum.mediacji.ora.warszawa>

W razie pytań lub chęci rozwiązania sporu poprzez mediację, nie wahajcie się napisać do nas na adres:

centrum.mediacji@ora-warszawa.com.pl

Z pozdrowieniami,

adw. Marcjanna Dębska

Prezes Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie





Autor: adw. Katarzyna Effort – Szczepaniak

Absolwentka WPIA w Łodzi i Podyplomowego Studium Prawa Europejskiego. Mediator Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie, stały mediator Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie oraz Sądu Okręgowego w Łodzi. Wykonuje zawód adwokata i mediatora w Konsorcjum Kancelarii w Warszawie i Łodzi. Prowadzi mediacje gospodarcze, z prawa własności intelektualnej, cywilne i rodzinne.



SPORY Z WYKONAWCAMI REMONTÓW, ROSZCZENIA PRZECIWKO DEWELOPEROWI? WARTO SPRÓBOWAĆ MEDIACJI!

Niewątpliwie każdy zarządca czy administrator nieruchomości, w szczególności we wspólnotach mieszkaniowych, spotkał się z problemami związanymi z jakością wykonanych remontów i robót budowlanych na rzecz wspólnoty. Problemy pojawiają się zarówno przy jakości, ale także terminowości prac, braku współpracy czy braku kontaktu z firmą już po uiszczeniu wynagrodzenia oraz braku faktycznej możliwości wyegzekwowania poprawek czy naprawy usterek.

Przepisy prawa cywilnego regulują powyższe sytuacje, trzeba mieć jednak na względzie, iż skuteczne z nich skorzystanie wiąże się z koniecznością wystąpienia na drogę sądową.

Proces sądowy jest zaś ze swojej natury długi i kosztowny, a nadto nigdy nie ma stuprocentowej pewności co do jego wyniku.

A może warto wziąć sprawy w swoje ręce i zakończyć spór w sposób znacznie szybszy, tańszy i pozwalający na utrzymanie relacji z kontrahentami? Niewątpliwie zdarzają się sytuacje, że wystąpienie z roszczeniem do sądu jest koniecznością. Wszelkie rozmowy zarządcy z wykonawcą nie dają rezultatu, wezwania do usunięcia usterek są nieskuteczne, wykonawca „gra na czas” lub po prostu twierdzi, że wszystko zostało wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Zdarzają się sytuacje związane z tzw. pracami zanikającymi, gdy nierzetelny wykonawca wstrzymuje dalszy proces inwestycyjny wspólnoty. Tracony jest i czas i pieniądze. Zdarza, że stajemy przed koniecznością wykonania zastępczego wadliwych robót przez inny podmiot, co wiąże się z nieplanowanymi nakładami finansowymi i opóźnia cały proces remontowy.

Zasady mediacji

To są właśnie sytuacje, w których warto spróbować mediacji. Mediacja jest całkowicie dobrowolnym, poufnym procesem, przy udziale bezstronnego mediatora pozwalającego wypracować w pełni akceptowalne dla stron rozwiązanie konfliktu, a co najważniejsze jest szybszym i tańszym narzędziem sprawnego zakończenia sporu. Mediacja daje możliwość ułożenia stosunków stron w sposób dla nich najkorzystniejszy. Warto zwrócić uwagę, że wszczęcie mediacji powoduje przerwanie biegu terminu przedawnienia

roszczeń (art. 123 § 1 pkt. 3 kc), co jest bardzo istotne z punktu widzenia np. roszczeń przeciwko deweloperowi. Zaletą mediacji jest także to, że ugoda zawarta przed mediatorem i zatwierdzona przez sąd ma moc równą ugodzie sądowej tzn. nadaje się do egzekucji komorniczej po nadaniu klauzuli wykonalności.

Mediacja pozasądowa

Z mediacji można skorzystać także bez konieczności wytaczania powództwa, jest to tzw. mediacja prywatna (pozasądowa, komercyjna). Chcąc ją podjąć - najlepiej zwrócić się do Centrum Mediacyjnego zrzeszającego profesjonalnych mediatorów, takiego jakim jest np. Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie. Można również skorzystać bezpośrednio z poleconego, zaufanego mediatora. Należy przy tym mieć na uwadze, iż na rynku jest wielu mediatorów o różnej wiedzy, doświadczeniu i kompetencjach. Przy sporach związanych z szeroko pojętymi pracami remontowymi czy budowlanymi, a także w szczególności przy sporach z deweloperem warto wybrać mediatora znającego przepisy prawne regulujące powyższe stosunki, doświadczonego i kompetentnego. W sporach budowlanych czy deweloperskich samo sprawne posługiwanie się przez mediatora kompetencjami miękkimi może nie wystarczyć, potrzebna wydaje się również wiedza prawnicza.

Mediacja w trakcie postępowania sądowego

Zachętę do rozwiązywania konfliktów poprzez mediację wprowadził sam ustawodawca. Po pierwsze, gdy sprawa znajduje się już w sądzie, ale zostanie rozstrzygnięta poprzez

zawarcie ugody - można liczyć na zwrot opłaty od pozwu. Kwoty te zaś potrafią być znaczne, w szczególności przy roszczeniach deweloperskich, większych remontach, czy pracach budowlanych. Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2020.0.755 tj.) w przepisie art. 79 ust. 1 h przewiduje zwrot całej opłaty od pisma wszczynającego postępowanie w pierwszej instancji jeżeli postępowanie zakończyło się zawarciem ugody przed rozpoczęciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zwrot trzech czwartych opłaty nastąpi jeśli ugoda zostanie zawarta przed mediatorem po rozpoczęciu rozprawy (art. 79 ust. 2 a). Biorąc pod uwagę wartość spraw, o które niejednokrotnie toczy się sprawa sądowa zwracane kwoty są znaczne. Co sprawia, że podjęcie mediacji i zawarcie w jej rezultacie ugody jest bardzo atrakcyjnym rozwiązaniem także z finansowego punktu widzenia. Warto nadto zaznaczyć, iż sąd ma także możliwość obciążenia strony, która w sposób oczywiście nieuzasadniony odmówiła mediacji, częścią kosztów powstałych na skutek zdecydowanie nagannego i nielojalnego zachowania strony względem sądu lub przeciwnika procesowego. Sąd może także, niezależnie od wyników sprawy nałożyć na stronę obowiązek zwrotu kosztów procesu powstałych wskutek oczywiście nieuzasadnionej odmowy poddania się mediacji.

Koszty mediacji

Mediacja jest odpłatna. Wynagrodzenie stałego mediatora, czyli takiego, który działa „na zlecenie” sądu określone jest rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 czerwca 2016r. (Dz.U. 2016 poz.921) w sprawie wysokości wynagrodzenia i podlegających zwrotowi wydatków

mediatora w postępowaniu cywilnym. Wynagrodzenie to określone jest w sprawach majątkowych na 1% wartości przedmiotu sporu (nie mniej niż 150 zł i nie więcej niż 2.000 zł), a w sprawach niemajątkowych mieści się w widełkach od 150 do 450 zł. Jeśli chodzi o mediację prywatną to na jej koszty składa się wynagrodzenie mediatora określone w cennikach poszczególnych Centrów Mediacyjnych lub samego mediatora. O kosztach mediacji i swoim wynagrodzeniu mediator informuje przed podjęciem mediacji, tak aby strony miały o tym pełną wiedzę i mogły je zaakceptować lub zrezygnować z mediacji. Koszty mediacji strony ponoszą po połowie, ale mogą się umówić na inne ich rozłożenie, panuje tutaj całkowita dobrowolność. W tym miejscu warto wskazać, że jeśli dojdzie do zawarcia ugody przed mediatorem w wyniku prowadzenia mediacji umownej (prywatnej) wniosek do sądu o jej zatwierdzenie wolny jest od opłaty sądowej.

„Mediacja daje szansę na szybkie skuteczne porozumienie i pociąga za sobą znacząco niższe koszty niż proces sądowy.”



Autor: adw. Dominika Gryz-Kacprowicz

Adwokat, mediator. Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza. Mediator Centrum Mediacji przy Naczelnej Radzie Adwokackiej oraz Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie. Skupia się na prawie cywilnym, rodzinnym oraz prawie pracy i ubezpieczeń społecznych. Jako mediator - wspiera w rozwiązywaniu problemów, wierząc w skuteczność alternatywnych metod rozwiązywania sporów.



ZMIANA ZARZĄDCY WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ.

Wiele kontrowersji może wzbudzać sposób zarządzania wspólnotą mieszkaniową, szczególnie gdy zarządca nie jest wybrany przez jej członków, ale ustanowiony w akcie notarialnym, którego właściciel lokalu „zauważa” już po zawarciu umowy sprzedaży mieszkania.

Wspólnota mieszkaniowa może być z różnych względów niezadowolona z narzuconego jej przez dewelopera zarządcy. Sposób zarządu jest bowiem najczęściej ustanawiany w akcie notarialnym przy umowie o

ustanowieniu odrębnej własności lokali i odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Zmiana sposobu zarządu - z powierzonego - na wybrany, przez nowo powstałą wspólnotę, może napotkać trudności szczególnie tam, gdzie deweloper ma znaczny udział w nieruchomości wspólnej, w szczególności gdy nie sprzedał jeszcze wszystkich lokali. Bywa też, że w małych wspólnotach sąsiedzi nie mogą dojść do porozumienia. Część chce zmiany zarządu, pozostali są zadowoleni ze status quo i skutecznie blokują możliwość podjęcia uchwały w tym zakresie.

Zmiana krok po kroku

Proceduralnie zmiana zarządu powierzonego nie jest skomplikowana. Może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 18 ust. 2a UWL). Zmiana zarządu wybranego również wymaga uchwały, ale dla jej ważności obecność notariusza nie jest potrzebna. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Konieczne jest wyłącznie zwołanie zebrania wspólnoty. Wniosek w tym zakresie mogą złożyć właściciele lokali, którzy mają co najmniej 10% udziałów we wspólnocie (art. 31 lit. b UWL). Najlepiej wniosek taki złożyć aktualnemu zarządcy, dołączyć projekt uchwały o odwołaniu zarządcy, proponowany porządek obrad, jak również wskazać konkretną datę i godzinę zebrania. Jeśli wniosek jest poprawnie napisany, zarządca ma obowiązek zwołać zebranie wspólnoty, zawiadamiając o planowanym zebraniu wszystkich jej członków.

Warto przypomnieć sąsiadom o zebraniu jednocześnie argumentując, dlaczego zmiana jest konieczna i ważna z punktu widzenia interesów wspólnoty. Może się oczywiście okazać, że nie stawi się wymagana większość właścicieli i pozostanie głosowanie poprzez indywidualne zbieranie głosów przez zarząd. Taki tryb głosowania może być łączony z głosowaniem na zebraniu.

Przekonać nieprzekonanych - mediacja drogą do osiągnięcia porozumienia

Co jednak w sytuacji, gdy równo połowa właścicieli (liczona według wielkości udziałów) głosowała za zmianą zarządu? Uchwała nie zostanie podjęta. Można oczywiście zwołać kolejne zebranie, starając się w międzyczasie zmobilizować tych, którzy są za zmianą, a nie głosowali, bądź przekonać nieprzekonanych. Kiedy właściciele lokali nie są zdolni podjąć wiążącej uchwały ze względu na brak wymaganej większości głosów czy brakuje kworum podczas zebrania wspólnoty lub kiedy większościowym właścicielem jest deweloper bądź gmina - osiągnięcie jednomyślności przez wspólnoty mieszkaniowe może być wyzwaniem. Im wcześniej rozpocznie się mediacja, tym lepiej.

We wszystkich kwestiach spornych, wszędzie tam, gdzie ścierają się różne interesy, mediacja może okazać się skutecznym i trwałym sposobem rozwiązania problemów. Jako alternatywna metoda rozwiązywania sporów daje szansę stronom wypowiedzieć się, wzajemnie usłyszeć i zrozumieć argumenty. Wspólnotę mieszkaniową tworzą wszyscy właściciele lokali, czasem z różnymi pomysłami na to, jak nieruchomość ma być zarządzana, przez kogo, z jakim wynagrodzeniem i zakresem uprawnień. W mediacji to

strony same dochodzą do rozwiązania sporu. przy wsparciu mediatora, którego zadaniem jest ułatwienie stronom wzajemnej komunikacji. Jej brak to zarzewie wielu konfliktów i nieporozumień. W postępowaniu sądowym orzeka sędzia, w arbitrażu – rozstrzyga arbiter. W mediacji to strony mają największy wpływ na treść ostatecznego porozumienia.

Zasady mediacji

Mediacja jest dobrowolna oraz odbywa się z zachowaniem zasady poufności. Profesjonalnego mediatora cechuje neutralność i bezstronność. Musi on uzyskać akceptację obu stron konfliktu, w każdym momencie strony mogą też wnosić o jego zmianę. Mediacja może być prowadzona z woli stron poprzez zgłoszenie się do ośrodka mediacyjnego bądź konkretnego mediatora, albo też w trybie skierowania do mediacji przez sąd. Nie ulega wątpliwości, że mediacja jest szybsza i mniej kosztowna niż postępowanie sądowe. Trudno o bardziej elastyczną metodę rozwiązywania sporów.

Kiedy mediuować?

Zawsze, gdy pojawia się spór. We wspólnotach, które wyodrębniły się z nieruchomości zarządzanych przez miasto, a gmina jest nadal większościowym udziałowcem bądź tam, gdzie deweloper sprzedał połowę lub mniej lokali, istnieje spore ryzyko, że wszelkie próby zmiany dotychczasowego zarządcy będą blokowane, a decyzje podejmowane z pominięciem woli pozostałych mieszkańców. Z pomocą może przyjść mediator, który umożliwi komunikację pomiędzy różnymi grupami interesów w celu wypracowania wspólnego

stanowiska – w tym przypadku zmiany zarządcy. Warto też zauważyć, że w sytuacji skrajnej, Wspólnota Mieszkaniowa stanie przed koniecznością posiadania zarządu przymusowego, co dzieje się, gdy zarząd nie zostanie powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków czy też narusza zasady prawidłowej gospodarki. Nawet wówczas, gdy wniosek o ustanowienie zarządcy tymczasowego będzie rozpoznawany w sądzie, istnieje możliwość mediacji.



Autor: adw. Marta Chmielewska

Adwokat i mediator. Absolwentka WPiA UW, ukończyła podyplomową szkołę prawa amerykańskiego (University of Florida, Fredric G. Levin College of Law), studiowała na Uniwersytecie Sztokholmskim na Wydziale Prawa. Wykonuje zawód adwokata w indywidualnej kancelarii adwokackiej. Współpracuje z podmiotami chińskimi. Prowadzi mediacje gospodarcze, z prawa własności intelektualnej, karne rodzinne.



WYODRĘBNIE SIĘ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ ZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

Jak bezstresowo rozstać się po latach funkcjonowania w ramach Spółdzielni i pozostać w zdrowych relacjach?

Proces zmiany zarządu i rozdziału finansowego wspólnoty mieszkaniowej od spółdzielni może być trudny. Z założenia bowiem każda ze stron reprezentuje inne, w większości, skrajne interesy. Czasami chęci stron nie są wystarczające do ułożenia relacji i niezbędna jest pomoc z zewnątrz. Mediacje – jako alternatywny sposób rozwiązywania sporów może być skutecznym procesem, aby nie tracąc czasu oraz pieniędzy doprowadzić do satysfakcjonującego obydwie strony

rozwiązania. Co więcej, drogą mediacji wspólnota mieszkaniowa i spółdzielnia mogą zawrzeć postanowienia na przyszłość.

Jak się przygotować do mediacji?

Przede wszystkim należy odpowiedzieć sobie – czego oczekuję. W przypadku wyodrębnienia się Wspólnoty Mieszkaniowej ze Spółdzielni mogą pojawić się diametralnie różne stanowiska i plany. Zazwyczaj powodem wyjścia ze Spółdzielni jest zarzut niewłaściwego gospodarowania finansami, problemy z komunikacją, chęć usamodzielnienia się konkretnej nieruchomości. Pozornie, sytuacja zorganizowania wyjścia nieruchomości spod zarządu spółdzielni wydaje się prosta. Proste są bowiem przepisy statutu procedurę. Czy zatem mogą zdarzyć się na tym etapie sytuacja konfliktogenne? A jeśli tak, to między jakimi podmiotami?

Pierwszym formalnym krokiem do rozpoczęcia wyjścia nieruchomości jest podjęcie stosownej uchwały. Podczas zebrania właścicieli lokali może zaś dojść do konfliktogennych zdarzeń (dotyczących zmiany reżimu na wskazany z ustawie o własności lokali, powołania zarządu). Przyjmując, że właścicielom nieruchomości pomyślnie uda się odłączyć od spółdzielni mieszkaniowej, to nowo powstały zarząd wspólnoty będzie musiał ułożyć stosunki ze spółdzielnią. Czasami brak w komunikacji pomiędzy wspólnotą i spółdzielnią (w przedmiocie wykonania obowiązków ustawowych) może powodować frustrację i niepotrzebne negatywne oceny zachowania drugiej strony. Choć na spółdzielni mieszkaniowej spoczywa obowiązek niezwłocznego dokonania rozliczenia z właścicielami lokali

zewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty nieruchomości to ustawodawca nie precyzuje tego terminu. Daje to stronom pole do wspólnej decyzji odnośnie daty, sposobu przekazania środków etc. Również strony muszą ustalić kwestię sposobu i wysokości partycypacji w kosztach korzystania z nieruchomości takich jak drogi osiedlowe, budowę energetyczne, grunt, przez który przechodzą sieci uzbrojenia, wspólne śmietniki. Bardzo często, przed wyodrębnieniem się wspólnoty – kwestia partycypacji w kosztach utrzymania nie jest widoczna.

Jak wybrać mediatora?

Z mediacji można skorzystać zarówno przed wszczęciem postępowania sądowego jak w trakcie rozpoznawania sprawy w sądzie. Na etapie przedprocesowym, strony mogą swobodnie poszukiwać odpowiedniego dla siebie mediatora. Warto przyjrzeć się doświadczeniu mediatora, specjalizacji czy formalnego wykształcenia (np. prawnego). Czasem istotne dla stron mediacji jest to czy mediator posiada umiejętności miękkie, pozwalające na wyciszenie emocji towarzyszącym sporom. W zakresie odłączania się budynku spod zarządu spółdzielni, warto skorzystać z pomocy mediatora, który posiada wiedzę w zakresie spraw mieszkaniowych. Mediator znający bowiem specyfikę problemu będzie mógł prowadzić mediację tak, aby doprowadzić do szybkiego ustalenia spornych kwestii, zaproponowania hierarchii ich ważności czy też zaproponować sposób prowadzenia mediacji. Zgodnie z art. 183 [3a] k.p.c. mediator prowadzi mediację, wykorzystując różne metody zmierzające do polubownego rozwiązania

sporu, w tym poprzez wspieranie stron w formułowaniu przez nie propozycji ugodowych, lub na zgodny wniosek stron może wskazać sposoby rozwiązania sporu, które nie są dla stron wiążące. Mediatora warto poinformować np. o przyczynach, dla których mieszkańcy chcą się odłączyć od spółdzielni (jeśli chodzi o stronę „wspólnotową”), o kwestiach wzajemnych rozliczeń, wprowadzenia rozwiązań po wystąpieniu ze spółdzielni (jeśli chodzi o stronę „spółdzielni”). Z mojego doświadczenia wynika, że strony dokonując „rozłamu” nie zdają sobie sprawy z motywów postępowania tej drugiej strony – zarówno przed formalnym rozłączeniem jak i po ustanowieniu wspólnoty i konieczności ułożenia stosunków ze spółdzielnią mieszkaniową, z której właśnie się wyodrębniło. Ingerencja sądu na wczesnym etapie wyodrębniania nie jest częsta. Wydaje się, że strony spotykają się w sądzie już po wyodrębnieniu się wspólnoty mieszkaniowej ze spółdzielni, gdy na przykład z perspektywy nowopowstałej wspólnoty, spółdzielnia mieszkaniowa „robi na złość” nie wydając dokumentów albo żądając zawarcia umów, o których wcześniej członkowie wspólnoty nie wiedzieli. Jeśli sprawa zostanie złożona o sądu to zgodnie z art. 183[8] k.p.c. Sąd może skierować strony do mediacji i to na każdym etapie postępowania. Co więcej, przewodniczący (sąd) dokonuje oceny czy skierować strony do mediacji. Z uwagi na zasadę dobrowolności skorzystania z mediacji, sąd nie może nakazać mediacji, ale może wezwać je na spotkanie informacyjne dotyczące polubownych metod rozwiązywania sporów (np. poprzez mediację). W przypadku decydowania się na udział w mediacjach strony mogą wskazać osobę mediatora. Dopiero gdy tego nie uczynią – sąd wyznacza mediatora mającego odpowiednią

wiedzę i umiejętności w zakresie prowadzenia mediacji w sprawach danego rodzaju, biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności stałych mediatorów.

Czy mogę zmienić mediatora?

Jedną z podstawowych zasad mediacji jest neutralność (bezstronność) mediatora. Oznacza to, że mediator nie może być związany w jakikolwiek sposób z którąkolwiek ze stron. Jeśli z jakiegokolwiek powodu strona ma wątpliwości co do mediatora (jego bezstronności, wiedzy, zaangażowania i in.) może na każdym etapie zażądać jego zmiany. Jest to bardzo atrakcyjna różnica po między postępowaniem sądowym a mediacjami. Mediacje są bowiem bardzo odformalizowane a ich celem jest pomoc stronom dojścia do konsensusu. Skorzystanie z pomocy doświadczonego mediatora, może spowodować niezwłoczne zakończenie niepotrzebnych stresów i skoncentrowanie energii na przykład rozwoju wspólnoty mieszkaniowej.



Autor: adw. Agnieszka Krukowska

Adwokat, mediator. Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego. Zawód wykonuje w ramach własnej kancelarii adwokackiej. Posiada bogate doświadczenie w windykacji należności trudnych. Pełni funkcję Przewodniczącej Sekcji Prawa Zwierząt przy ORA w Warszawie. Mediuje w sprawach gospodarczych, cywilnych, rodzinnych i karnych.



ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW WSPÓLNYCH.

Sposób zagospodarowania terenu wspólnego może stanowić jedno ze źródeł sporów wewnątrz wspólnot mieszkaniowych. Przytoczę przykłady: budowa parkingu, zielonej strefy rekreacyjnej i placu zabaw. Wszystkie propozycje reprezentują i zaspokajają różne interesy oraz potrzeby mieszkańców. Mogą też stanowić źródło nieporozumień i konfliktów, które nierzadko mają swój finał w sądzie.

Źródła konfliktu

W tej części przedstawię i omówię przykład skrajnych projektów urządzenia podwórza wspólnoty mieszkaniowej, takich jak budowa parkingu, zielonej strefy rekreacyjnej oraz placu zabaw. Wszystkie wymienione propozycje reprezentują

i zaspokajają diametralnie różne interesy oraz potrzeby mieszkańców.

PRZYKŁAD 1:

Sąsiedzi X - rodzice trojga dzieci w wieku szkolnym, domagają się budowy na terenie wspólnoty parkingu, gdyż w okolicy parkowanie dwóch rodzinnych aut stało się prawdziwym wyzwaniem. Kosztuje to zbyt dużo czasu. Małżonkowie nie wyrażają zgody na powstanie na tym terenie strefy rekreacyjnej, która jest ich zdaniem niepraktyczna. Najważniejsza jest dla nich dostępność miejsc postojowych.

Kolejną bohaterką przykładu jest sąsiadka Y - emerytka, orędowniczka postawienia na terenie wspólnym ławeczek i dokonanie nasadzeń zieleni. W wymarzonej przez siebie strefie rekreacyjnej, co dla niej ważne - tuż pod domem, kobieta będzie mogła w końcu posiedzieć w upragnionej ciszy i cieniu. Sąsiadka cały czas podkreśla, że nigdy nie da swojej zgody na budowę placu zabaw, ponieważ młodzi mieszkańcy jej bloku, w tym właśnie dzieci, są już i tak wystarczająco głośni.

Za to sąsiedzi Z - rodzice 2-latka, aktywnie popierają powstanie ogrodzonego placu zabaw, gdzie ich synek będzie mógł się bezpiecznie bawić przed popołudniową drzemką. Jednocześnie nie godzą się na powstanie parkingu - mają w sąsiedztwie dość spalin i hałasu silników. Sami korzystają z rowerów, a kiedy trzeba, poruszają się komunikacją miejską. Mieszkańcy X, Y, Z zebrali wokół siebie innych sąsiadów. Utworzyły się obozy aktywnie forsujące swoje racje i nikt nie chce ustąpić. Jeśli nikt nie ustąpi- konflikt będzie się pogłębiał.

Co można zrobić, żeby pomóc Wspólnocie Mieszkaniowej wyjść z impasu? Zawsze warto zwrócić się po profesjonalną pomoc do mediatora!

Postępowanie mediacyjne stanowi najszybszą procedurę rozwiązywania konfliktów, gdyż nie towarzyszy mu formalizm, którym rządzi się postępowanie sądowe. Wypracowane reguły mediacji pozwalają też budować zaufanie społeczeństwa do tej instytucji i jak w przytoczonym przykładzie zachować sąsiedzkie (pozytywne) relacje.

Dlaczego mediacja?

Do naczelnych zasad mediacji należy bezstronność mediatora, który

nie opowiada się za żadną ze stron, traktując zgłaszających się do niego uczestników w sposób jednakowy. Na straży bezstronności mediatora stoi art. art. 183³ KPC . Mediator przez cały okres postępowania mediacyjnego pozostaje neutralny. Co do zasady, nie sugeruje Stronom rozwiązań, ani nie zajmuje stanowiska eksperta wobec przedmiotu konfliktu. Należy jednak zauważyć, że mediator, będący jednocześnie adwokatem, może na wniosek stron wskazać możliwe sposoby rozwiązania sporu. Swoboda poruszania się mediatora - adwokata po przepisach i ich wykładni, przy jednoczesnym zaznaczeniu, że w żadnym wypadku nie działa on na rzecz którejkolwiek ze stron, a jedynie przedstawia im możliwe warianty, scenariusze działania, jest niewątpliwie ogromną zaletą. Co istotne, przy pracy z mediatorem - adwokatem, zyskujemy również pewność profesjonalnego sformułowania wypracowanych propozycji ugodowych. Mediacja, o czym stanowi art. 183⁴ KPC, jest

procedurą poufną, gwarantującą bezpieczeństwo jej uczestnikom. Jest także dobrowolna. Oznacza to, że nikt nie może zostać przymuszony do uczestniczenia w postępowaniu mediacyjnym. Mediację, co bardzo ważne, cechuje również akceptowalność przez uczestników zarówno osoby mediatora, przebiegu procedury oraz stopnia aktywności stron.

Co jeszcze przemawia za oddaniem sprawy do mediacji?

Po pierwsze, mediator zna i rozumie zasady negocjacji oraz stosuje narzędzia efektywnej komunikacji, co pozwala tak kierować komunikacją skonfliktowanych stron, aby realne stało się osiągnięcia zadowalającego je rezultatu. Strony będą mogły, w atmosferze szacunku, przedstawić swoje stanowiska, potrzeby, obawy oraz obszar, w którym ich zdaniem, porozumienie jest możliwe.

Po drugie, mediator nigdy nie jest bezpośrednio zainteresowany treścią porozumienia, które strony mogą w wyniku mediacji zawrzeć. Nie będzie zatem zwolennikiem żadnego z proponowanych rozwiązań i nie będzie miał interesu w tym, w jakim kształcie strony wypracują wspólne stanowisko, tj. czy ostatecznie podzielią aranżowany teren na plac zabaw i strefę rekreacyjną, czy jednak zdecydują o budowie parkingu. Mediator ma jednak zawsze możliwość pozytywnego oddziaływania na przebieg mediacji, poprzez motywowanie stron do zawarcia satysfakcjonującego je porozumienia. Istotne, że każdy konflikt może być wielowątkowy. Na przykładzie opisanego powyżej przypadku, płaszczyzną niezgody mogą dodatkowo okazać się jeszcze inne kwestie, np. finanse. Koszt sfinalizowania jednego projektu nie musi odpowiadać kosztorysowi

drugiego. Mieszkańcy mogą również mieć zupełnie inną wizję jakości, standardu, czy stylu przedsięwzięcia. Wiele zmiennych oznacza niestety wiele powodów do kłótni. Mediacja pozwoli ustalić priorytety stron, uporządkować ich potrzeby, ustawić ich interesy w odpowiedniej hierarchii.

Również na etapie realizacji już wzajemnie uzgodnionego przedsięwzięcia, łatwo o sytuacje sporne. Może się zdarzyć, że wykonawca dopuści się opóźnień, czy też innego zaniedbania i wówczas dodatkowo pojawić się może konflikt na linii wspólnota mieszkaniowa – kontrahent. Rozwiązanie – wypracowane na drodze mediacji może okazać się dla wspólnoty mieszkaniowej nie tylko zdecydowanie szybsze, ale przede wszystkim tańsze.

PRZYKŁAD 2:

Innym przykładem generującym konflikt, z którym często mierzą się Wspólnoty Mieszkaniowe jest kwestia ustanowienia na rzecz wspólnot służebności gruntowej drogi koniecznej przez teren należący do Spółdzielni Mieszkaniowej. Tu również mediator może pomóc stronom we wzajemnej komunikacji i poszukiwaniu obszarów zgody tak, aby realne stało się ich porozumienie, bez konieczności angażowania sądu. W wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej ABC powstała Wspólnota Mieszkaniowa 123. Nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej 123 nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Kwestią sporną pomiędzy Spółdzielnią a Wspólnotą staje się np. zakres służebności gruntowej. Spółdzielnia przedstawia wariant, który jej zdaniem w pełni uwzględnia potrzeby Wspólnoty, tj. pozwala uzyskać jej dostęp do drogi publicznej w zakresie, w jakim jest on rzeczywiście potrzebny,

ograniczając prawo tylko do służebności przechodu. Ta propozycja zakłada reglamentację korzystania z terenu Spółdzielni w możliwie największym zakresie, dzięki czemu Spółdzielnia Mieszkaniowa ABC nie naraża się na nadmierne niedogodności, które mogą wynikać ze współkorzystania. Spółdzielnia Mieszkaniowa ABC podważa zatem zasadność ustanowienia służebności drogi koniecznej, polegającej na prawie przejazdu i postoju, ale nie kwestionuje samego faktu braku dostępu Wspólnoty Mieszkaniowej 123 do drogi publicznej.

Dla współwłaścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową 123 równorzędne znaczenie, co możliwość przejścia, ma dojazd samochodami i możliwość ich zaparkowania. Mieszkańcy w bezpośrednim sąsiedztwie nie mają parkingu, byłoby więc zmuszeni do parkowania samochodów na drodze publicznej, wzdłuż ulicy, z czym się nie godzą. Boją się ryzyka kradzieży, bądź uszkodzenia swoich pojazdów.

W dalszej kolejności, spór obejmuje wysokość wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Spółdzielnia Mieszkaniowa ABC żąda bowiem od Wspólnoty płatnego z góry, wysokiego odszkodowania. Według Wspólnoty Mieszkaniowej 123, wynagrodzenie takie powinno być jedynie symboliczne, przy czym zwraca również uwagę na konieczność zapewnienia sobie odpowiedniego czasu, celem wygospodarowania środków na pokrycie tych kosztów i jednocześnie umożliwienie jej płatności ratalnej. Stanowiska stron ogniskują się wokół dwóch kwestii – zasadności ustanowienia służebności gruntowej drogi koniecznej, polegającej na prawie przejazdu i postoju oraz wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie.

Spotykają się tu odmienne potrzeby i interesy uczestników, co nieuchronnie doprowadza do sporu pomiędzy nimi, a z czasem do eskalacji konfliktu. Satysfakcjonującego obie strony rozwiązania poszukiwać można w drodze postępowania mediacyjnego. Zakładając, że uczestnicy konfliktu zdecydują się na mediację, oczekiwać mogą, że ich spotkania z udziałem mediatora pozwolą lepiej zrozumieć intencje drugiej strony oraz dadzą szansę na wzajemne wysłuchanie. Mediacja pozwala postawić się na miejscu przeciwnika, zweryfikować jego postulaty, spojrzeć z dystansu na całość problemu.

W wielu wypadkach skonfliktowane strony nie są świadome swojej rzeczywistej sytuacji. Mogą również nie dostrzegać potencjalnych konsekwencji nieosiągnięcia satysfakcjonującego porozumienia. Mediacja może uświadomić stronom prawdopodobną wizję zdarzeń i ewentualnych komplikacji. Dzięki temu może dojść do transformacji nieprzejednanych postaw stron sporu, zbyt pewnych swoich racji i wysuwających dotąd nadmierne żądania oraz do zbliżenia spornych stanowisk. W toku postępowania sądowego nie da się takich celów osiągnąć, choćby dlatego, że sąd rozstrzyga spór przeważnie na rzecz jednej ze stron, co nie prowadzi do zakończenia konfliktu. Zawsze któryś z uczestników postępowania sądowego pozostaje niezadowolony z werdyktu. W przypadku dobrowolnej mediacji, wypracowane wspólnie rozwiązanie, pozwala uwzględnić interesy obu stron. Gdyby tak nie było, do ugody wcale by nie doszło.

Gdzie szukać mediatora?

Listę stałych mediatorów dla obszaru właściwości danego okręgu sądowego prowadzi zawsze Prezes sądu okręgowego. Listy mediatorów mogą również tworzyć, w zakresie swoich zadań statutowych, organizacje pozarządowe oraz uczelnie. Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie działa właśnie na takiej zasadzie. Mediacje, w naszym ośrodku mediacyjnym, prowadzone są przez wykwalifikowanych mediatorów – adwokatów, a to daje gwarancję rzetelnej, terminowej i sprawnie przeprowadzonej procedury.



Autor: adw. Monika Frydulska

Adwokat i mediator, członek Okręgowej Izby Adwokackiej w Warszawie. Stały mediator w Sądzie Okręgowym w Warszawie, mediator w Centrum Mediacji przy Naczelnej Radzie Adwokackiej oraz Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie. Prowadzi mediacje cywilne, gospodarcze i rodzinne.



MEDIACJA Z DŁUŻNIKIEM

Już przed pandemią wywołaną koronawirusem SARS-CoV-2, zadłużenia czynszowe stanowiły poważny problem dla Spółdzielni i Wspólnot Mieszkaniowych. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że na skutek upadłości wielu firm, wraz ze wzrostem bezrobocia, jeszcze więcej osób nie będzie regulować na czas opłat do Wspólnot i Spółdzielni mieszkaniowych. Wspólnoty i Spółdzielnie zaś będą musiały podjąć skuteczne działania, by jak najszybciej móc odzyskać te środki.

Oprócz wzrostu zadłużenia związanego z brakiem pracy na skutek epidemii, pojawia się na horyzoncie jeszcze jeden istotny problem. Podczas epidemii w sądach odwoływano rozprawy i wiele ze spraw zostanie rozpoznanych o te kilka

miesiące później niż zazwyczaj. Sytuacja nie napawa optymizmem biorąc pod uwagę, że sześć miesięcy to był absolutnie minimalny czas na wydanie nakazu zapłaty bądź wyznaczenie pierwszego terminu rozprawy, zwłaszcza w dużych miastach. Nasuwa się pytanie, czy można zrobić coś, co pomoże szybciej odzyskać środki od dłużników zalegających z opłatami czynszowymi? Rozwiązaniem takim może być mediacja.

W sprawach o zapłatę jak najbardziej mediacja jest dopuszczalna. Z tym zastrzeżeniem, że jeżeli chodzi o mediację na etapie sądowym to zgodnie z art. 184⁸ par. 3 kpc, mediacji nie stosuje się w postępowaniu upominawczym bądź nakazowym chyba, że dłużnik skutecznie wniesie zarzuty. Zatem jeżeli dłużnik-lokator wniesie zarzuty od wydanego przez sąd nakazu zapłaty, wówczas skierowanie sprawy do mediacji będzie możliwe. Aby skorzystać z mediacji na etapie sądowym należy złożyć ustny lub pisemny wniosek o skierowanie sprawy do mediacji. Wniosek taki nie podlega opłacie.

W przypadku zaś gdy wierzyciel nie chce korzystać z drogi sądowej, lecz jak najszybciej odzyskać zaległy czynsz, strony mogą zdecydować się na mediację prywatną. Decyzja stron o podjęciu mediacji może wynikać z umowy o mediację zawartej z udziałem mediatora lub wprost z zawartej pomiędzy stronami umowy (np. najmu) o poddaniu mogącego powstać na gruncie tejże umowy sporu mediacji.

Mediacja bezpośrednia i pośrednia

Strony wraz z mediatorem na początku decydują czy chcą się spotkać na posiedzeniu mediacyjnym z mediatorem wspólnie czy też każda ze stron spotka się z mediatorem w innym

dogodnym dla siebie terminie. Pierwszy opisany powyżej przypadek opisuje mediację bezpośrednią. Strony spotykają się jednocześnie u mediatora i na bieżąco rozmawiają, składają propozycję i decydują o zawarciu ugody. W sytuacji, gdy strony są mocno skonfliktowane lub są trudności z ustaleniem terminu odpowiedniego dla obu stron można skorzystać z mediacji pośredniej. Wówczas strony osobno spotykają się z mediatorem, składają propozycje, które następnie mediator przekazuje drugiej stronie. W przypadku osiągnięcia porozumienia co do treści ugody dłużnik i osoba umocowana do zawarcia ugody w imieniu Wspólnoty bądź Spółdzielni, osobno podpisują ugodę, którą mediator przesyła do sądu w celu jej zatwierdzenia. Strony mogą również skorzystać z e-mediacji. Wówczas za pomocą komunikatora internetowego czy wideokonferencji strony rozmawiają z mediatorem bez konieczności spotkania w lokalu.

Zasady mediacji

Bardzo ważne przy podjęciu decyzji czy skorzystać z mediacji jest poznanie jej zasad. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że postępowanie przed mediatorem jest poufne. Oznacza to, że strony nie mogą w razie postępowania sądowego ujawniać czy to propozycji ugodowych stron, czy też informacji uzyskanych podczas mediacji poza okolicznością, że doszło do mediacji i jaki był jej rezultat (zawarto ugodę czy też nie). Kolejną zasadą mediacji jest jej dobrowolność. To strona decyduje czy chce wziąć udział w mediacji i na każdym jej etapie może zrezygnować z dalszego w niej udziału. Bezzstronność, to następna zasada mediacji. Jest to zasada, która głównie

tyczy się osoby mediatora. Gdyby okazało się w czasie mediacji, że występują okoliczności wpływające na neutralność mediatora to jest on zobowiązany poinformować o tym strony oraz sąd. Akceptowalność to zasada, zgodnie z którą to strony muszą zaakceptować osobę mediatora. Strony chętniej współpracują z osobą, którą same wybrały.

Zalety mediacji w sprawach zadłużenia czynszowego

Ugoda zawarta przed mediatorem, a następnie zatwierdzona przez sąd ma moc ugody zawartej przed sądem i jest tytułem wykonawczym. Ugoda będzie mogła zatem być podstawą do wszczęcia egzekucji komorniczej w przypadku nierealizowania jej przez dłużnika.

Za mediacją sądową lub umowną przemawiają również niskie koszty, określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie wysokości wynagrodzenia i podlegających zwrotowi wydatków mediatora w postępowaniu cywilnym (Dz. U.2016.921). Przykładowo wynagrodzenie mediatora wynosi 150 zł za pierwsze posiedzenie mediacyjne, a za każde kolejne - 100 zł (łącznie nie więcej niż 450 zł), w przypadku zaś spraw majątkowych - wynagrodzenie mediatora wynosi 1% wartości przedmiotu sporu (nie mniej niż 150 zł i nie więcej niż 2000 zł za całość postępowania mediacyjnego). W przypadku zaś mediacji umownej jedynym kosztem staje się uzgodnione wynagrodzenie mediatora i jego korespondencji do sądu i stron, które jest z góry ustalone.

Mediacja w obecnej sytuacji jest atrakcyjną drogą do odzyskiwania przez Spółdzielnie i Wspólnoty zaległości czynszowych od dłużników. Wierzyciel, czyli Wspólnota Mieszkaniowa czy Spółdzielnia Mieszkaniowa może zyskać

czas, niskie koszty oraz częstszą wykonalnością zawieranych ugód. Warto również wskazać na społeczny pozytywny wymiar postępowania mediacyjnego. Mediacja ma na celu wypracowanie konsensusu pomiędzy stronami, wyeliminowanie konfliktu i załagodzenie emocji między stronami.



Autor: adw. Aleksandra Stachowiak

Adwokat, mediator. Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Odbyła aplikację sądową. Wykonuje zawód w indywidualnej kancelarii adwokackiej. Mediator stały w Sądzie Okręgowym w Warszawie. Członek Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie oraz wpisana na listę mediatorów Centrum Mediacyjnego przy Naczelnej Radzie Adwokackiej. Specjalizuje się w mediacjach rodzinnych.



MEDIACJE W SPRAWACH SĄSIEDZKICH

Relacje sąsiedzkie są bardzo ważne. Stanowią one podstawę bytu każdego społeczeństwa. Niestety mogą też być źródłem różnego rodzaju konfliktów sąsiedzkich.

Prawo sąsiedzkie jest uregulowane w znacznym stopniu przepisami prawa cywilnego w zakresie spraw związanych z sąsiedztwem gruntów należących do różnych właścicieli. Celem tych uregulowań jest zapobieganie lub minimalizowanie konfliktów pomiędzy właścicielami sąsiadujących nieruchomości. Właściciel nieruchomości powinien bowiem przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad

przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 kc)

O czym stanowi prawo

Przepis art. 144 k.c. zmierza do bezpośredniej ingerencji w sposób korzystania z prawa własności przez właściciela nieruchomości sąsiedniej, będącej źródłem immisji. Uciążliwość związana z hałasem, czy emisją zanieczyszczeń, może wynikać nie tylko ze zmierzonego ich poziomu, ale także z ich ciągłego bądź natarczywego charakteru. Dodatkowo warto odnieść się do praktyki sądowej, zgodnie z którą nie tylko wskazane sytuacje stanowią o niedopuszczalnych zachowaniach sąsiedzkich, ale są nimi także m.in.: organizowanie imprez okolicznościowych z udziałem muzyki czy blokowanie sygnału telewizyjnego lub fal elektromagnetycznych potrzebnych do korzystania z bezprzewodowego Internetu.

W przypadku niedozwolonej immisji (bezprawnej w świetle art. 144 k.c.), osoba nią dotknięta może skierować sprawę na drogę sądową z tzw. roszczeniem negatoryjnym (art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c.), a jeśli immisja doprowadza do szkody – istnieje możliwość dochodzenia dodatkowych roszczeń (art. 415 i nast. kc). Podstawą każdego roszczenia negatoryjnego jest uprawnienie właściciela żądania zaniechania nieuprawnionej ingerencji. Warto również w tym miejscu

wskazać na treść art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. nr 71 poz. 733 ze zm.), zgodnie z którym jeżeli lokator wykracza "w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia". Innymi przepisami regulującymi stosunki sąsiedzkie są również art. 23 i 24 kc, dotyczące dóbr osobistych. W realiach sąsiedzkich naruszenie dóbr osobistych polega na wtargnięciu w sferę życia psychicznego i emocjonalnego. Prawo do nietykalności mieszkania, o którym mowa w art. 23 k.c., dotyczy nie tylko ochrony przed ingerencją fizyczną, ale także ochrony przed ingerencją niematerialną.

Kiedy stosować mediację

Zasady współżycia między sąsiadami regulują przepisy prawa, ale jest też wiele zasad zwyczajowych. Najważniejsze jednak w tych stosunkach jest wypracowanie kompromisu. Warto więc w sytuacjach konfliktowych skorzystać z mediacji. Mediację można zdefiniować jako szczególną formę interwencji w konflikt, dokonywaną przez bezstronną, neutralną i akceptowalną przez skonfliktowane strony osobę trzecią (mediatora),

która nie posiada prawa do podejmowania decyzji merytorycznych (rozstrzygających). Celem zaś mediacji jest pomoc stronom będącym w sporze w osiągnięciu dobrowolnego, ich własnego obustronnie korzystnego porozumienia w spornych kwestiach. Niewątpliwymi korzyściami płynącymi z postępowania mediacyjnego są np. możliwość przedstawienia faktów z perspektywy każdej strony oraz współdecydowania w swojej sprawie, minimalizacja kosztów, szybkie i ostateczne rozstrzygnięcie. W konsekwencji obie strony są wygrane, a rozwiązanie konfliktu za pomocą mediacji pozwala na naprawę i utrzymanie w przyszłości dobrych wzajemnych relacji pomiędzy uczestnikami sporu. Proces mediacji może także przyczynić się do tego, aby rozwiązanie sporu było bardziej twórcze, zaś strony zaangażowane w procesie mediacji, chętniej i szybciej wykonywały postanowienia, które wspólnie uzgodniły.

Częstym zaś błędem jest założenie, iż mediator ma rozstrzygać spór. Należy pamiętać, że rolą mediatora jest zachęcanie stron do bezpośredniego porozumienia się we wzajemnej uczciwości oraz zrównoważenia sił i łagodzenia konfliktów. Mediacja z zasady kreuje zwycięzców po obu stronach. Konflikty i wynikające z nich spory są bowiem opanowywane najskuteczniej wówczas, gdy rozpatruje się je kompleksowo, a w sądzie często po prostu nie ma na to miejsca, czasu i proceduralnych możliwości.

Zalety mediacji sąsiedzkich

Mediacje w sprawach sąsiedzkich obejmują różnego rodzaju konflikty jakie mogą zaistnieć między sąsiadami. Przykłady przywołane powyżej stanowią jedynie ich fragment. Jeżeli zatem istnieje problem z uciążliwym sąsiadem, warto rozważyć – przed skierowaniem sprawy na tory postępowania sądowego – podjęcie mediacji. Zwrócić należy uwagę, że mediacja prowadzi do polubownego rozwiązania konfliktu, dzięki czemu możemy zachować z naszym sąsiadem przyjazne stosunki. W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, szanse na zachowanie przyjaznych relacji są niewielkie. Z kolei nieprawidłowe sąsiedzkie relacje uderzają w poczucie komfortu psychicznego. Mediator pomoże ustalić sporne kwestie, ustalić interesy każdej ze stron i wypracować porozumienie. Co więcej, mediacje mogą być pomocne przy istniejących stereotypach i negatywnym nastawieniu różnych grup społecznych do siebie, a które to rozpraszają uwagę stron od merytorycznych argumentów. W takiej sytuacji mediator pomoże przejść do merytorycznej dyskusji z pominięciem uprzedzeń, a także pomoże spojrzeć na problem z szerszej perspektywy, co z pewnością doprowadzi do kompleksowego i satysfakcjonującego rozwiązania dla każdej ze stron.



Autor: adw. Zygmunt – Kamińska

Adwokat, mediator, członek Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie. Od ponad dziesięciu lat prowadzi indywidualną kancelarię prawniczą specjalizującą się w prawie rodzinnym i opiekuńczym, cywilnym oraz gospodarczym. Jest absolwentką Wydziału Prawa Uczelni Łazarskiego, który ukończyła z rektorskim wyróżnieniem. Prowadzi mediacje rodzinne i gospodarcze.



MEDIACJE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ Z WŁAŚCICIELAMI LOKALI USŁUGOWYCH

Chociaż na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest wymagana zgoda innych członków wspólnoty, to jednak do podjęcia niektórych działań jest ona konieczna.

W szczególności przedsiębiorca będzie ubiegał się o aprobatę pozostałych członków Wspólnoty, jeżeli będzie chciał skorzystać z części wspólnych nieruchomości, czy przeprowadzić takie prace adaptacyjne w lokalu, które w części wspólne będą ingerowały. Jeżeli teren przed lokalem

należy do Wspólnoty Mieszkaniowej, również dla realizacji planu zagospodarowania takiego obszaru, konieczne będzie uzyskanie zgody Wspólnoty wyrażonej przez zarząd bądź jak w przypadku udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu – zgody podjętej uchwałą właścicieli lokali.

Co może być źródłem potencjalnego konfliktu?

Celem zilustrowania potencjalnego źródła konfliktu, wyobraźmy sobie taką sytuację: centrum miasta, budynek wielolokalowy, zamieszkały przez osoby starsze i rodziny z dziećmi, a w nim na parterze otwiera się pub. Właściciel pubu zdecydował się wynająć lokal na 10 lat. Czynsz najmu został określony na kilkanaście tysięcy złotych. Najemca zaciągnął kredyt inwestycyjny, a następnie przeprowadził w lokalu gruntowny remont, zbudował palarnię, toalety, zlecił wycieszenie sufitów i ścian. Z racji doskonałej lokalizacji i świetnego marketingu pub staje się jednym z najpopularniejszych miejsc na rozrywkowej mapie tegoż miasta. Działalność najemcy się rozwija, powstaje ogródek gastronomiczny, w którym goście lokalu w sezonie letnim tłumnie gromadzą się do późnych godzin nocnych. Najemca jest zadowolony, przychody uzyskiwane z działalności wystarczają na pokrycie wysokiego czynszu, kredytu, kosztów pracowniczych i innych, a nawet udaje mu się wypracować zysk. Jednocześnie mieszkańcy budynku są zmęczeni całonocnym hałasem dobiegającym z lokalu. Latem nie można otworzyć okien, bo oprócz hałasu, do mieszkania wpada dym papierosowy i spaliny z podjeżdżających pod lokal taksówek. Nadto, wychodząc rano do pracy, mieszkańcy napotykają przed wejściem do budynku niedopałki papierosów, papierowe kubki po napojach oraz

ogólny nieporządek. Frustracja mieszkańców budynku narasta. Zgłoszenia sąsiadów, skutkują licznymi interwencjami Policji, z których część kończy się skierowaniem do sądu wniosku o ukaranie za czyn z art. 51 § 1 kodeksu wykroczeń (naruszenie porządku publicznego, spokoju i spoczynku nocnego). W razie skazania, najemca płaci grzywnę i dalej prowadzi lokal. Pomimo dużego nakładu starań osobistych i środków finansowych związanych z prowadzeniem postępowania sądowego, problem pozostaje nierozwiązany, zaś zmęczenie konfliktem dostrzegalne jest wyraźnie po obu stronach. Tuż przed wygaśnięciem zezwolenia na sprzedaż alkoholu, tj. po ok. 3 latach działalności, Najemca składa wniosek do Wspólnoty o wyrażenie zgody niezbędnej do złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na dalszy okres. Wspólnota ma prawo taką zgodę udzielić albo jej odmówić. W każdym przypadku osoba niezadowolona z wyniku głosowania będzie mogła taką uchwałę zaskarżyć do sądu, ryzykując przy tym długotrwały i kosztowny proces sądowy, którego wynik doprowadzi do wyjaśnienia kwestii sprzedaży alkoholu, nie będącej jedyną kością niezgody w tym przypadku. Sam brak zezwolenia na sprzedaż alkoholu nie oznacza przecież, że najemca zakończy prowadzenie jakiejkolwiek działalności w tym lokalu.

Warto pamiętać, iż spory Wspólnot Mieszkaniowych z właścicielami lokali usługowych są na ogół wielowątkowe. W omówionym powyżej przypadku przyjąłam założenie, że najemca przed rozpoczęciem działalności uzyskał wszelkie niezbędne zgody Wspólnoty. Wielokrotnie jednak zdarza się, że problemy pojawiają się już na etapie pierwszych rozmów.

Najemcom lokali usługowych często trudno jest uzyskać zgodę na przebudowę wentylacji czy kominów, wybudowanie dodatkowego wejścia do lokalu, zajęcie terenu przed lokalem na ogródek gastronomiczny czy elewacji na umieszczenie banera reklamowego. Niejednokrotnie dochodzi do konfliktu interesów mieszkańców oraz przedsiębiorców funkcjonujących w tym samym budynku.

Czy jest wyjście z tej sytuacji? Jak pogodzić interesy obu stron konfliktu?

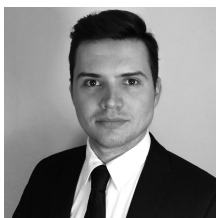
Wróćmy do właściciela pubu. Po jednej stronie sporu są mieszkańcy, którzy mają prawo do spokojnego wypoczynku we własnym lokum, chcą latem w nocy otworzyć okna, wyjść rano na spacer z psem na czyste podwórko, czy wypaść się przed pójściem do pracy. Z drugiej strony – przedsiębiorca, który znalazł odpowiedni lokal, zainwestował w niego, zatrudnił pracowników, zaangażował swoje środki i czas w stworzenie miejsca, które dzięki odpowiedniej promocji, zaczęło w końcu przynosić dochody. Czy jest sposób, by rozwiązać konflikt poza sądem? Otóż jest – mediacja, czyli próba wypracowania satysfakcjonującego obie strony porozumienia przy udziale mediatora, który wspiera strony konfliktu w znalezieniu rozwiązań dla powstałych problemów. Drogą mediacji Wspólnota Mieszkaniowa i przedsiębiorca mogą wypracować porozumienie obejmujące wszystkie sporne kwestie: począwszy od uciążliwego hałasu, przez nieporządek pozostawiany przez gości lokalu, aż do warunków udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu.

Na czym polega mediacja?

Mediacja to pozasądowy sposób na rozwiązanie problemu przy pomocy mediatora, który jest bezstronny, a także neutralny wobec przedmiotu sporu, dzięki czemu prowadzi rozmowy w taki sposób, by każda ze stron miała możliwość swobodnego przedstawienia swojego punktu widzenia. Mediator jest profesjonalistą, co oznacza, że ukończył specjalistyczne szkolenia z mediacji oraz posiada wiedzę z zakresu technik komunikacji oraz skutecznych technik rozwiązywania sporów, a wykonujący jednocześnie zawód adwokata posiada dodatkowo specjalistyczną wiedzę, zatem może zadbać o prawidłową konstrukcję ugody aby zapisy w niej zawarte były skuteczne i wykonalne. Zgodnie z zasadą akceptowalności, strony mają możliwość swobodnego wyboru osoby mediatora. Listę stałych mediatorów sądowych prowadzą prezesi poszczególnych sądów okręgowych. Można także zwrócić się do ośrodków mediacyjnych, w tym m.in. do Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie, które zrzesza mediatorów wykonujących jednocześnie zawód adwokata. Mediacja jest poufna, co oznacza, że wszystko co dzieje się na mediacji, jest objęte tajemnicą. Jest również dobrowolna, ponieważ to strony swobodnie decydują o udziale w tego rodzaju postępowaniu. Jeżeli stronom uda się porozumieć w wyniku mediacji i zawrzeć ugodę, wówczas po jej zatwierdzeniu przez sąd ugoda taka będzie miała moc prawną ugody zawartej przed sądem. Mediacja może zostać podjęta na podstawie umowy stron albo postanowienia sądu. Można zgłosić się bezpośrednio do mediatora przed wszczęciem sprawy sądowej, bądź zwrócić się do sądu o skierowanie stron na mediację w toku postępowania sądowego. Warto

pamiętać, że wszczęcie postępowania mediacyjnego przerywa bieg przedawnienia roszczeń. Mediacja składa się z kilku (na ogół 3 do 5) posiedzeń mediacyjnych, trwających ok 1,5 do 2 godzin. Jest zatem znacznie szybsza i mniej kosztowna niż trwające nawet kilka lat postępowanie sądowe.

W przedstawionej przeze mnie sytuacji zatem istnieje możliwość aby wszyscy zainteresowani: członkowie wspólnoty mieszkaniowej, właściciel pubu i właściciel lokalu znaleźli wspólną płaszczyznę przy pomocy mediacji.



Autor: adw. Jakub Szczepkowski

Adwokat, mediator. Mediator Centrum Mediacyjnego przy Naczelnej Rady Adwokackiej i Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie. Wykonuje zawód adwokata w indywidualnej kancelarii adwokackiej. Zastępca Rzecznika Dyscyplinarnego Izby Adwokackiej w Warszawie. Prowadzi mediacje gospodarcze, cywilne, administracyjne i

dyscyplinarne.



MEDIACJE W SPRAWACH ADMINISTRACYJNYCH

Na pierwszy rzut oka wydaje się, że niewiele można wskórać w starciu z organami administracji publicznej. Zazwyczaj myślimy, że sprawa jest z góry przegrana. Ale czy na pewno jesteśmy całkowicie bezbronni?

Metoda mediacji w postępowaniu administracyjnym jest alternatywnym sposobem do klasycznego i bardzo sformalizowanego postępowania administracyjnego, w którym wyjaśnia się i bada wszelkie fakty i przepisy prawne w sprawie, za pośrednictwem osoby bezstronnej i neutralnej - mediatora. Mediacja administracyjna różni się od „klasycznej” mediacji cywilnej czy rodzinnej, w których jest element negocjacji, czy ustalania co i ile komu przypadnie, gdyż w mediacji administracyjnej strony za pomocą

mediatora skupiają się na ustaleniu faktów oraz ostatecznej treści decyzji. Nawet w pewnych okolicznościach strony wspólnie interpretują normy prawne, aby ułatwić organowi wydanie decyzji, przy czym należy pamiętać, że organ nie może postępować wbrew prawu i np. uzależniać rozwiązania sprawy od wymogu, który nie istnieje w przepisach.

Mediacje, co do części wspólnych

Każda Wspólnota lub Spółdzielnia miała lub mieć może problem z mieszkańcami, którzy stawiają kraty lub meble w korytarzach lub klatkach schodowych (w ciągach komunikacyjnych). Często pisma lub monity nie dają rezultatu w postaci przywrócenia stanu sprzed swoistej samowoli. A tacy lokatorzy czują się zazwyczaj bezkarni. Konflikt może z czasem narastać. Z jednej strony lokatorzy nie chcą pozbywać się mebli lub krat z korytarzy, a z drugiej strony Zarząd musi przestrzegać prawa i obowiązków nałożonych w decyzjach administracyjnych.

Mediacje Zarządu z lokatorami

Kiedy konflikt zaczyna narastać lub strony dochodzą do sytuacji patowej, rozważyć można mediację. Jest to metoda, która nie jest procesem sądowym i nie trzeba znać przepisów prawnych by ją zainicjować i satysfakcjonująco zakończyć. Brak formalizmu procesu mediacji służy temu, aby atmosfera na spotkaniach mediacyjnych była przyjazna oraz wspierająca komunikację. Bezstronny mediator, czyli taki, który nie faworyzuje jednej strony, a wspiera obie w płynnej komunikacji, identyfikuje źródło konfliktu i stara się udrożnić porozumiewanie się stron. Można zastanowić się,

po co usprawniać komunikację kiedy problem jest jasny i znany? Warto jednak wysłuchać wszystkich zainteresowanych w sprawie, dać im prawo do wypowiedzenia w kulturalny sposób swojego zdania i stanowiska, aby zidentyfikować realny problem i motywację działania. A tym samym wypracować wspólny plan działania na przyszłość – ugodę. Mediacja może służyć zapobieganiu konfliktom i sprawom w sądzie, czy w organach administracji publicznej. Może polegać także na tym, aby wypracować schematy działania i komunikacji na linii lokatorzy - Zarząd, by w przyszłości nie dochodziło do spięć lub niesnasek. Warto zauważyć, że w przytoczonym przykładzie, kiedy Zarząd nie dojdzie do porozumienia z lokatorami w sprawie usunięcia przedmiotów z korytarzy, organ administracji po przeprowadzonej kontroli i stwierdzonych nieprawidłowościach (np. zablokowanie lub naruszenie drożności dróg ewakuacyjnych) nałoży obowiązki w formie decyzji administracyjnej. Konsekwencje zaś odczują wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Co może w takich sytuacjach zrobić Zarządca?

W decyzji o usunięciu: rzeczy z ciągów komunikacyjnych, krat z korytarzy lub poprawne oznakowanie przeciwpożarowe, określony jest termin na wykonanie tego obowiązku. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1999 r. o Państwowej Straży Pożarnej (t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1499 ze zm.) nie wskazuje jednak dokładnie ile czasu ma zobowiązany, tym samym może on być ustalony w ramach swobody decyzyjnej. Czas jest często potrzebny na zebranie odpowiednich funduszy na inwestycje oraz zorganizowanie przeprowadzenia tych obowiązków. W czasie mediacji może

dojść do usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych przez organ i nakładanie obowiązków stanie się bezprzedmiotowe. Ponadto niektóre drobne niedociągnięcia mogą nie zostać uznane za naruszenie przepisów ppoż. W takich właśnie sytuacjach, po wszczęciu sprawy administracyjnej istnieje możliwość skutecznych mediacji z organem. Dzięki mediacji pokazujemy drugiej stronie wolę współpracy, co z pewnością pomoże przy innych sytuacjach czy prowadzonych kontrolach kiedy konieczne będzie współdziałanie.

Mediacje w zakresie stanu technicznego budynków

Okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów są codziennością w każdej Wspólnocie lub Spółdzielni. Organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, czy bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, nakazuje przeprowadzenie kontroli, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Sytuacje takie dla Zarządcy i mieszkańców są bardzo kosztowne a nawet niebezpieczne. Generuje to niezwykle duże koszty finansowe i organizacyjne. Bardzo często organy administracji nakładają na Zarządców obowiązki przedstawienia ekspertyzy w bardzo krótkim terminie, ale także wyznaczają krótki termin wykonania naprawy stwierdzonych naruszeń stanu technicznego budynku.

Z pomocą wtedy przychodzi mediacja, dzięki której można np. ustalić termin sporządzenia ekspertyzy lub termin wykonania obowiązków, ustalić warunki jakie musi wypełnić

Zarządca, aby obiekt był przywrócony do należytego stanu technicznego, ustalić co się kwalifikuje do natychmiastowego remontu, co może jeszcze poczekać i co jest w dalszych planach remontowych. Czas oraz ustalenia administracyjne uzyskane dzięki metodzie mediacji mogą posłużyć, aby Zarządca mógł przygotować się prawnie oraz organizacyjnie do wykonania obowiązków nałożonych przez organ. Ponadto często mediacja nie jest doceniana w zakresie kształtowania pozytywnych relacji pomiędzy Zarządcami a organami.

Zalety mediacji

Mediacje administracyjne mogą być nie tylko przy udziale organu administracji, ale bardzo często ich uczestnikami są poszczególni mieszkańcy lub grupa mieszkańców o spójnych lub sprzecznych interesach. Są to tzw. konflikty mieszane, ale i tu możliwe jest przeprowadzenie mediacji. Mediacja nie jest zarezerwowana wyłącznie dla dwóch stron, o czym warto pamiętać przy sprawach administracyjnych. Co więcej, mediacje to zaoszczędzony czas, bo zamiast dochodzić swoich praw przed organem administracyjnym a następnie sądem administracyjnym, to konflikt może być rozwiązany w ciągu kilku spotkań mediacyjnych. Inną zaletą mediacji administracyjnej jest to, że koszty wywołane mediacją administracyjną co do zasady pokrywa organ administracji publicznej.



Autor: adw. Małgorzata Szwedowska

Adwokat, Mediator. Członek Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie i Centrum Mediacyjnego przy Naczelnej Radzie Adwokackiej; mediator sądowy. Absolwentka studiów podyplomowych w Wyższej Szkole Obrotu Nieruchomościami w Warszawie. Miłośniczka Nonviolent Communication (NVC) Marshalla B. Rosenberga. NVC stosuje w mediacjach, mediacjach grupowych, grupowych procesach decyzyjnych.



JAK PODEJMOWAĆ ZGODNE DECYZJE W GRUPIE?

Omówienie techniki pozwalającej dojść do porozumienia uwzględniającego odmienne opinie i sprzeczny.

Przyglądając się polubownym metodom rozwiązywania sporów we wspólnotach czy spółdzielniach mieszkaniowych, możemy wyodrębnić trzy kategorie sytuacji będących źródłem konfliktów:

1. Jest spór, którego uczestnicy zamiast kierować sprawę na drogę postępowania sądowego wybierają mediację (dobrowolny i poufny sposób wspierany przez bezstronnego i neutralnego mediatora), której celem

jest uzyskanie korzystnego dla wszystkich rozwiązania (w sposób szybszy, tańszy i kreatywny).

2. Spór ma charakter bardziej relacyjny – trudności i wrogość uczestników uniemożliwia wspólne funkcjonowanie. Powstała potrzeba wyjaśnienia przyczyn konfliktu i odbudowania relacji – tutaj pomocna może okazać się mediacja o mniej formalnym charakterze, w której mediator pełni bardziej rolę osoby ułatwiającej przepływ wypowiedzi. Dbą o wzajemne zrozumienie i czuwa nad tym, by każdy z uczestników został usłyszany z tym, co dla niego ważne. Celem takich mediacji jest naprawienie relacji.
3. Jest spór, a jego uczestnicy nie są zainteresowani kwestiami relacyjnymi. Chcą po prostu podjąć decyzję, która będzie uwzględniała wszystkie grupy interesów i pozwoli wspólnie funkcjonować.

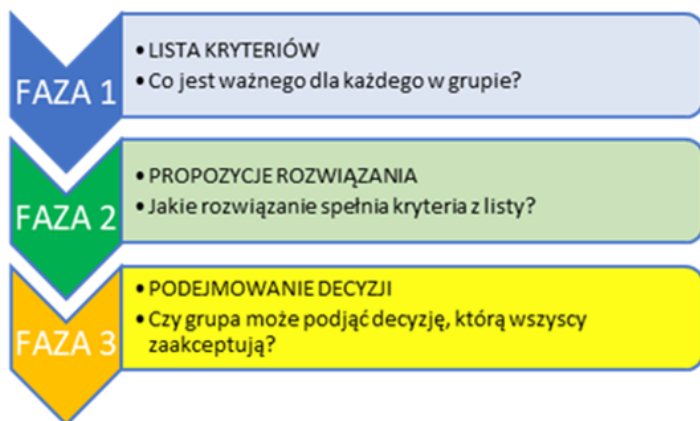
Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie właśnie tej trzeciej formy wychodzenia ze sporu, w sposób, gdzie każdy głos się liczy¹.

Po pierwsze: WSPÓŁPRACA

Nauka i praktyka wypracowały różne formy radzenia sobie z konfliktami. Omawiana tu technika jest podejściem wpisującym się w nurt współpracy. Jest to proces składający się z trzech faz, które razem prowadzą do wspólnego celu.

Poniżej diagram ilustrujący proces i jego kluczowe fazy.

¹ Technika nosi nazwę „Convergent Facilitation”, a jej autorką jest amerykańska trenerka Nonviolent Communication – Miki Kashatan.



FAZA 1: Sporządzenie listy kryteriów

Celem tego etapu jest sporządzenie listy kryteriów, które będą kierować dalszym przebiegiem procesu. Kryteria są tym, co ważne jest dla wszystkich osób w grupie. Kluczowym elementem tej fazy jest to, że wszystko, co ktoś mówi, jest przekształcane przez osobę prowadzącą spotkanie w niekontrowersyjne kryterium – coś, co autor wypowiedzi uznaje za istotne

i co jednocześnie jest akceptowalne dla innych uczestników. Sporządzona przez prowadzącego lista kryteriów staje się w następnym kroku podstawą do formułowania propozycji decyzji.

Poniżej w tabeli przedstawiono kilka przykładów wypowiedzi (konkretne stanowiska pojedynczych osób mogące generować spory), które następnie przekształcone zostały w niekontrowersyjne kryteria (akceptowalne przez wszystkich biorących udział w dyskusji/sporze).

OPINIA (pojedyncze, mogące generować spór stanowisko)	NIEKONTROWERSYJNE KRYTERIUM (akceptowalne przez wszystkich)
„Są mieszkańcy, którzy nie regulują bieżących opłat, a ja nie chcę ich kredytować.”	• Wszyscy członkowie ponoszą ciężary, do których się zobowiązali. • Szukamy sposobów wspierających wszystkich mieszkańców w regulowaniu bieżących płatności.
„Nie zgadzam się, by firmy telekomunikacyjne instalowały na budynku anteny, bo to ma niekorzystny wpływ na zdrowie.”	Źródła dodatkowego dochodu dla wspólnoty mieszkaniowej będą bezpieczne dla zdrowia.
„Trzeba wygospodarować więcej przestrzeni na miejsca parkingowe.”	Zagospodarowując tereny wspólne pod kątem zwiększenia liczby miejsc parkingowych bierzemy pod uwagę konieczność zorganizowania przestrzeni dla dzieci i regulacje prawne.
„Nie zgadzam się, by właściciele mieszkań udostępniali swoje mieszkania na krótkoterminowe najmy na serwisach typu airbnb.pl bo to generuje problemy (hałasy na korytarzach w nocy, muzyka cały dzień, krzyki...)”	Wszyscy mieszkańcy (właściciele i lokatorzy) przestrzegają porządek / regulamin domu.
„Nie przyjdę na kolejne zebranie wspólnoty mieszkaniowej bo szkoda mi czasu na jałowe dyskusje.”	Kolejne zebranie będzie trwało max. 2 godziny i omawiane będą wyłącznie kwestie X i Y.

„Co da mój sprzeciw w sprawie knajpy/klubu fitness na parterze, skoro większość tego właśnie chce.”	Szukamy rozwiązań, które wspierają wszystkich, również osoby będące w mniejszości.
„Nie chcę żadnych blakających się i niebezpiecznych kotów w budynku.”	Szukamy rozwiązania pozwalającego mieszkańcom naszej wspólnoty (osobom starszym) okazywać miłość i troskę zwierzętom.

„Nie zgadzam się, by środki finansowe gromadzone przez lata na funduszu budowlanym przez wszystkich mieszkańców miały być przeznaczone na budowę windy w jednej klatce naszego 6-klatkowego budynku (co de facto przysłuży się tylko czterem rodzinom mieszkającym na najwyższych piętrach).”	Środki finansowe zgromadzone na funduszu budowlanym będą wykorzystywane zgodnie z harmonogramem i z uwzględnieniem priorytetów, które zostaną ustalone wspólnie.
---	--

FAZA II: Tworzenie propozycji

Istotnym jest odpowiedź na pytanie: czy ktoś ma sposób na spełnienie wszystkich kryteriów będących na liście? Celem tego etapu jest przedstawienie jednej lub więcej propozycji rozwiązania, które obejmują kryteria zebrane na liście podczas pierwszej fazy. Jest to najbardziej kreatywna część procesu. Uczestnicy, zamiast opowiadania się za własnym stanowiskiem i wyrażaniem własnych potrzeb, przekierowują uwagę ku wspólnemu celowi. Jeśli grupa jest wystarczająco mała, korzystnie jest zaangażować

wszystkich do opracowywania propozycji decyzji. Jeśli natomiast jest liczna, warto powołać kilkusobowe komitety, które będą pracować oddzielnie.

FAZA III: Podjęcie decyzji

Celem tego etapu jest przekształcenie jednej z propozycji w decyzję lub znalezienie innej kombinacji strategii, które będą stanowić decyzję.

Wypracowane propozycje decyzji poddawane są w tej fazie ewaluacji pod kątem spełnionych kryteriów z listy sporządzonej w pierwszej fazie. Jeśli jest tylko jedna propozycja, sprawdzanie zgodności z poszczególnymi kryteriami uwidacznia obszary, które wymagają udoskonalenia. Jeśli natomiast jest więcej propozycji, sprawdzenie ich zgodności z listą kryteriów pokazuje, którą z nich możemy potraktować jako punkt wyjścia i ją dopracować. Włączanie ludzi w proces decyzyjny jest często wyzwaniem, ponieważ większość z nas nie ma udanych doświadczeń łączących współpracę z wydajnością. Omawiana w artykule metoda („Convergent Facilitation”) zrodziło się z przekonania, że decyzje oparte na współpracy są całkowicie możliwe.

Podwaliną tej gotowości do współpracy jest założenie, że (1) wszyscy chcemy tego samego chociaż powierzchownie – na poziomie strategii – się nie zgadzamy, prowadzimy „wojny” oraz, że (2) ludzie mogą się zmieniać kiedy czują się naprawdę usłyszani.



Wyciąg z przykładowych przepisów dot. mediacji:

1) Kodeks postępowania cywilnego²:

Art. 183¹ [Umowa o mediację]

§ 1. Mediacja jest dobrowolna.

§ 2. Mediację prowadzi się na podstawie umowy o mediację albo postanowienia sądu kierującego strony do mediacji. Umowa może być zawarta także przez wyrażenie przez stronę zgody na mediację, gdy druga strona złożyła wniosek,

o którym mowa w art. 183⁶ § 1.

§ 3. W umowie o mediację strony określają w szczególności przedmiot mediacji, osobę mediatora albo sposób wyboru mediatora.

§ 4. Mediację prowadzi się przed wszczęciem postępowania, a za zgodą stron także w toku sprawy.

Art. 183² [Mediator]

§ 1. Mediatorem może być osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych, korzystająca w pełni z praw publicznych.

§ 2. Mediatorem nie może być sędzia. Nie dotyczy to sędziów w stanie spoczynku.

§ 3. Organizacje pozarządowe w zakresie swoich zadań statutowych oraz uczelnie mogą prowadzić listy mediatorów oraz tworzyć ośrodki mediacyjne. Wpis na listę wymaga wyrażonej na piśmie zgody mediatora. Informację o listach mediatorów oraz ośrodkach mediacyjnych przekazuje się prezesowi sądu okręgowego.

§ 3¹. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego kodeksu jest mowa o mediatorze, należy przez to rozumieć także stałego mediatora, chyba że przepisy niniejszego kodeksu stanowią inaczej.

² stan prawny na 3.09.2020 r.

§ 4. Stały mediator może odmówić prowadzenia mediacji tylko z ważnych powodów, o których jest obowiązany niezwłocznie powiadomić strony, a jeżeli strony do mediacji skierował sąd - również sąd.

Art. 183³ [Zasada bezstronności]

§ 1. Mediator powinien zachować bezstronność przy prowadzeniu mediacji.

§ 2. Mediator niezwłocznie ujawnia stronom okoliczności, które mogłyby wzbudzić wątpliwości co do jego bezstronności.

Art. 183^{3a} [Metody mediacji] Mediator prowadzi mediację, wykorzystując różne metody zmierzające do polubownego rozwiązania sporu, w tym poprzez wspieranie stron w formułowaniu przez nie propozycji ugodowych, lub na zgodny wniosek stron może wskazać sposoby rozwiązania sporu, które nie są dla stron wiążące.

Art. 183⁴ [Niejawność postępowania]

§ 1. Postępowanie mediacyjne nie jest jawne.

§ 2. Mediator, strony i inne osoby biorące udział w postępowaniu mediacyjnym są obowiązane zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedziały się w związku z prowadzeniem mediacji. Strony mogą zwolnić mediatora i inne osoby biorące udział w postępowaniu mediacyjnym z tego obowiązku.

§ 3. Bezskuteczne jest powoływanie się w toku postępowania przed sądem

lub sądem polubownym na propozycje ugodowe, propozycje wzajemnych ustępstw lub inne oświadczenia składane w postępowaniu mediacyjnym.

Art. 183⁵ [Wynagrodzenie mediatora] ⁹⁴⁾

§ 1. Mediator ma prawo do wynagrodzenia i zwrotu wydatków związanych

z przeprowadzeniem mediacji, chyba że wyraził zgodę na prowadzenie mediacji bez wynagrodzenia. Wynagrodzenie i zwrot wydatków obciążają strony.

§ 2. Należności, o których mowa w § 1, mediator pobiera bezpośrednio od stron. Sąd ustala je i przyznaje mediatorowi tylko wówczas, gdy

przynajmniej jedna

ze stron skierowanych do mediacji przez sąd była zwolniona od kosztów sądowych w zakresie obejmującym należności mediatora, a pozostałe strony

nie wypłaciły mediatorowi tych należności w całości.

Art. 183⁶ [Wniosek o wszczęcie mediacji]

§ 1. Wszczęcie mediacji przez stronę następuje z chwilą doręczenia mediatorowi wniosku o przeprowadzenie mediacji, z dołączonym dowodem doręczenia jego odpisu drugiej stronie.

§ 2. Mimo doręczenia wniosku, o którym mowa w § 1, mediacja nie zostaje wszczęta, jeżeli:

- 1) stały mediator, w terminie tygodnia od dnia doręczenia mu wniosku o przeprowadzenie mediacji, odmówił przeprowadzenia mediacji;
- 2) strony zawarły umowę o mediację, w której wskazano jako mediatora osobę niebędącą stałym mediatorem, a osoba ta, w terminie tygodnia od dnia doręczenia jej wniosku o przeprowadzenie mediacji, odmówiła przeprowadzenia mediacji;
- 3) strony zawarły umowę o mediację bez wskazania mediatora i osoba, do której strona zwróciła się o przeprowadzenie mediacji, w terminie tygodnia od dnia doręczenia jej wniosku o przeprowadzenie mediacji, nie wyraziła zgody na przeprowadzenie mediacji albo druga strona w terminie tygodnia nie wyraziła zgody na osobę mediatora;
- 4) strony nie zawarły umowy o mediację, a druga strona nie wyraziła zgody na mediację.

§ 3. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w § 2 pkt 1-3, strona wytoczy powództwo o roszczenie, które było objęte wnioskiem o przeprowadzenie mediacji, w terminie trzech miesięcy od dnia:

- 1) w którym mediator lub druga strona złożyli oświadczenie powodujące, że mediacja nie została wszczęta albo
 - 2) następnego po upływie tygodnia od dnia doręczenia wniosku o przeprowadzenie mediacji, gdy mediator lub druga strona nie złożyli oświadczenia, o którym mowa w pkt 1
- w odniesieniu do tego roszczenia zostają zachowane skutki przewidziane dla wszczęcia mediacji.

Art. 183⁷ [Zawartość wniosku] Wniosek o przeprowadzenie mediacji zawiera oznaczenie stron, dokładnie określone żądanie, przytoczenie okoliczności uzasadniających żądanie, podpis strony oraz wymienienie załączników. Jeżeli strony zawarły umowę o mediację na piśmie, do wniosku dołącza się odpis tej umowy.

Art. 183⁸ [Postanowienie o skierowaniu do mediacji]

§ 1. Sąd może skierować strony do mediacji na każdym etapie postępowania.

§ 2.⁹⁵ Mediacji nie prowadzi się, jeżeli strona w terminie tygodnia od dnia ogłoszenia lub doręczenia jej postanowienia kierującego strony do mediacji nie wyraziła zgody na mediację.

§ 3. Przepisu § 1 nie stosuje się w sprawach rozpoznawanych w postępowaniach upominawczym oraz nakazowym, chyba że doszło do skutecznego wniesienia zarzutów.

§ 4. Przewodniczący może wezwać strony do udziału w spotkaniu informacyjnym dotyczącym polubownych metod rozwiązywania sporów, w szczególności mediacji. Spotkanie informacyjne może prowadzić sędzia, referendarz sądowy, urzędnik sądowy, asystent sędziego lub stały mediator.

§ 5. Przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę przewodniczący dokonuje oceny, czy skierować strony do mediacji. W tym celu przewodniczący, jeżeli zachodzi potrzeba wysłuchania stron, może wezwać je do osobistego stawiennictwa na posiedzeniu niejawnym.

§ 6. Jeżeli strona bez uzasadnienia nie stawia się na spotkanie informacyjne lub posiedzenie niejawne, sąd może obciążyć ją kosztami nakazanego stawiennictwa poniesionymi przez stronę przeciwną.

Art. 183⁹ [Wybór mediatora]

§ 1. Jeżeli strony nie dokonały wyboru osoby mediatora, sąd, kierując strony do mediacji, wyznacza mediatora mającego odpowiednią wiedzę i umiejętności w zakresie prowadzenia mediacji w sprawach danego rodzaju, biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności stałych mediatorów.

§ 2. Mediator ma prawo do zapoznania się z aktami sprawy, chyba że strona w terminie tygodnia od dnia ogłoszenia lub doręczenia

postanowienia kierującego strony do mediacji nie wyrazi zgody na zapoznanie się mediatora z aktami.

§ 3. Po skierowaniu stron do mediacji, przewodniczący niezwłocznie przekazuje mediatorowi dane kontaktowe stron oraz ich pełnomocników, w szczególności numery telefonów i adresy poczty elektronicznej, o ile je posiadają.

Art. 183¹⁰ [Wyznaczenie terminu]

§ 1. Kierując strony do mediacji, sąd wyznacza czas jej trwania na okres do trzech miesięcy. Na zgodny wniosek stron lub z innych ważnych powodów termin

na przeprowadzenie mediacji może zostać przedłużony, jeżeli będzie to sprzyjać ugodowemu załatwieniu sprawy. Czasu trwania mediacji nie wlicza się do czasu trwania postępowania sądowego.

§ 2. Przewodniczący wyznacza rozprawę po upływie terminu, o którym mowa w § 1, a przed jego upływem, jeżeli choć jedna ze stron oświadczy, że nie wyraża zgody na mediację.

Art. 183¹¹ [Termin i miejsce posiedzenia] Mediator niezwłocznie ustala termin i miejsce posiedzenia mediacyjnego. Wyznaczenie posiedzenia mediacyjnego nie jest wymagane, jeżeli strony zgodzą się na przeprowadzenie mediacji bez posiedzenia mediacyjnego.

Art. 183¹² [Protokół z przebiegu]

§ 1. Z przebiegu mediacji sporządza się protokół, w którym oznacza się miejsce i czas przeprowadzenia mediacji, a także imię, nazwisko (nazwę) i adresy stron, imię i nazwisko oraz adres mediatora, a ponadto wynik mediacji. Protokół podpisuje mediator.

§ 2. Jeżeli strony zawarły ugodę przed mediatorem, ugodę zamieszcza się w protokole albo załącza się do niego. Strony podpisują ugodę. Niemożność podpisania ugody mediator stwierdza w protokole.

§ 2¹. Przez podpisanie ugody strony wyrażają zgodę na wystąpienie do sądu z wnioskiem o jej zatwierdzenie, o czym mediator informuje strony.

§ 3. Mediator doręcza stronom odpis protokołu.

Art. 183¹³ [Zawarcie ugody]

§ 1. W przypadku gdy strona, po zawarciu ugody, w ramach mediacji prowadzonej na podstawie umowy o mediację, wystąpi do sądu z wnioskiem o zatwierdzenie ugody mediator składa protokół w sądzie, który byłby właściwy do rozpoznania sprawy według właściwości ogólnej lub wyłącznej.

§ 2. W razie skierowania przez sąd sprawy do mediacji mediator składa protokół w sądzie rozpoznającym sprawę.

Art. 183¹⁴ [Klauzula wykonalności]

§ 1. Jeżeli zawarto ugodę przed mediatorem, sąd, o którym mowa w [art. 183¹³](#), na wniosek strony niezwłocznie przeprowadza postępowanie co do zatwierdzenia ugody zawartej przed mediatorem.

§ 2.⁹⁶ Jeżeli ugoda podlega wykonaniu w drodze egzekucji, sąd zatwierdza ją przez nadanie jej klauzuli wykonalności; w przeciwnym przypadku sąd zatwierdza ugodę postanowieniem.

§ 3. Sąd odmawia nadania klauzuli wykonalności albo zatwierdzenia ugody zawartej przed mediatorem, w całości lub części, jeżeli ugoda jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa, a także gdy jest niezrozumiała lub zawiera sprzeczności.

Art. 183¹⁵ [Moc wiążąca ugody]

§ 1. Ugoda zawarta przed mediatorem, po jej zatwierdzeniu przez sąd, ma moc prawną ugody zawartej przed sądem. Ugoda zawarta przed mediatorem, którą zatwierdzono przez nadanie jej klauzuli wykonalności, jest tytułem wykonawczym.

§ 2. Przepis § 1 nie uchybia przepisom o szczególnej formie czynności prawnej.

2) Kodeks postępowania administracyjnego³:

Art. 13 [Zasada polubownego rozstrzygania kwestii spornych]

³ stan prawny na 3.09.2020 r.

§ 1. Organy administracji publicznej w sprawach, których charakter na to pozwala, dążą do polubownego rozstrzygnięcia kwestii spornych oraz ustalania praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania w należących do ich właściwości sprawach, w szczególności przez podejmowanie czynności:

1) skłaniających strony do zawarcia ugody, w sprawach, w których uczestniczą strony o spornych interesach;

2) niezbędnych do przeprowadzenia mediacji.

§ 2. Organy administracji publicznej podejmują wszystkie uzasadnione na danym etapie postępowania czynności umożliwiające przeprowadzenie mediacji lub zawarcie ugody, a w szczególności udzielają wyjaśnień o możliwościach i korzyściach polubownego załatwienia sprawy.

Art. 96a [Przedmiot mediacji i jej cel, uczestnicy]

§ 1. W toku postępowania może być przeprowadzona mediacja, jeżeli pozwala na to charakter sprawy.

§ 2. Mediacja jest dobrowolna.

§ 3. Celem mediacji jest wyjaśnienie i rozważenie okoliczności faktycznych i prawnych sprawy oraz dokonanie ustaleń dotyczących jej załatwienia w granicach obowiązującego prawa, w tym przez wydanie decyzji lub zawarcie ugody.

§ 4. Uczestnikami mediacji mogą być:

1) organ prowadzący postępowanie oraz strona lub strony tego postępowania albo

2) strony postępowania.

Art. 96b [Zawiadomienie o możliwości przeprowadzenia mediacji]

§ 1. Organ administracji publicznej, z urzędu lub na wniosek strony, zawiadamia strony oraz organ, o którym mowa w [art. 106 § 1](#), w przypadku gdy ten organ nie zajął stanowiska, o możliwości przeprowadzenia mediacji.

§ 2. We wniosku strona może wskazać mediatora.

§ 3. W zawiadomieniu o możliwości przeprowadzenia mediacji organ administracji publicznej zwraca się do stron o:

1) wyrażenie zgody na przeprowadzenie mediacji,

2) wybranie mediatora

- w terminie czternastu dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

§ 4. Zawiadomienie o możliwości przeprowadzenia mediacji zawiera pouczenie o zasadach prowadzenia mediacji oraz ponoszenia jej kosztów.

Art. 96c [Skutki niewyrażenia zgody] Mediacji nie przeprowadza się w przypadku niewyrażenia zgody na przeprowadzenie mediacji w terminie, o którym mowa w art. 96b § 3.

Art. 96d [Postanowienie o skierowaniu sprawy do mediacji]

§ 1. Jeżeli uczestnicy mediacji wyrazili zgodę na przeprowadzenie mediacji, organ administracji publicznej wydaje postanowienie o skierowaniu sprawy do mediacji. Postanowienie doręcza się stronom oraz organowi, o którym mowa w art. 106 § 1.

§ 2. W postanowieniu o skierowaniu sprawy do mediacji wskazuje się mediatora wybranego przez uczestników mediacji, a jeżeli uczestnicy mediacji nie wybrali mediatora, wskazuje się mediatora wybranego przez organ administracji publicznej, posiadającego odpowiednią wiedzę i umiejętności w zakresie prowadzenia mediacji w sprawach danego rodzaju.

Art. 96e [Postanowienie o zakończeniu mediacji]

§ 1. Organ administracji publicznej, kierując sprawę do mediacji, odracza rozpatrzenie sprawy na okres do dwóch miesięcy.

§ 2. Na zgodny wniosek uczestników mediacji lub z innych ważnych powodów termin określony w § 1 może zostać przedłużony, nie dłużej jednak niż o miesiąc.

§ 3. W przypadku nieosiągnięcia celów mediacji określonych w art. 96a § 3 w terminie, o którym mowa w § 1 albo 2, organ administracji publicznej wydaje postanowienie o zakończeniu mediacji i załatwia sprawę.

Art. 96f [Mediator]

§ 1. Mediatorem może być osoba fizyczna, która posiada pełną zdolność do czynności prawnych i korzysta z pełni praw publicznych, w szczególności mediator wpisany na listę stałych mediatorów lub do

wykazu instytucji i osób uprawnionych do prowadzenia postępowania mediacyjnego, prowadzonych przez prezesa sądu okręgowego, lub na listę prowadzoną przez organizację pozarządową lub uczelnię, o której informację przekazano prezesowi sądu okręgowego.

§ 2. W przypadku gdy organ prowadzący postępowanie jest uczestnikiem mediacji, mediatorem może być wyłącznie osoba wpisana na listę stałych mediatorów lub do wykazu instytucji i osób uprawnionych do prowadzenia postępowania mediacyjnego, prowadzonych przez prezesa sądu okręgowego, lub mediator wpisany na listę prowadzoną przez organizację pozarządową

lub uczelnię, o której informację przekazano prezesowi sądu okręgowego.

§ 3. Mediatorem nie może być pracownik organu administracji publicznej, przed którym toczy się postępowanie w sprawie.

Art. 96g [Zasada zachowania bezstronności]

§ 1. Mediator powinien zachować bezstronność przy prowadzeniu mediacji i niezwłocznie ujawnić okoliczności, które mogłyby wzbudzić wątpliwość co do jego bezstronności, w tym odpowiednio okoliczności, o których mowa w art. 24 § 1 i 2.

§ 2. Mediator odmawia przeprowadzenia mediacji w przypadku wątpliwości co do jego bezstronności i niezwłocznie zawiadamia o tym uczestników mediacji oraz organ administracji publicznej, jeżeli nie jest on uczestnikiem mediacji.

Art. 96h [Przekazanie danych uczestników mediacji] Organ administracji publicznej niezwłocznie przekazuje mediatorowi dane kontaktowe uczestników mediacji oraz ich pełnomocników, w szczególności numery telefonów i adresy poczty elektronicznej, jeżeli je posiada.

Art. 96i [Zapoznanie się z aktami sprawy] Mediator zapoznaje się z aktami sprawy i ma prawo sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów, chyba że uczestnik mediacji w terminie siedmiu dni od dnia ogłoszenia lub doręczenia postanowienia o skierowaniu sprawy do mediacji nie wyrazi zgody na zapoznanie się mediatora z aktami.

Art. 96j [Niejawność mediacji]

§ 1. Mediacja nie jest jawna.

§ 2. Mediator, uczestnicy mediacji i inne osoby biorące udział w mediacji są obowiązani zachować w tajemnicy wszelkie fakty, o których dowiedzieli się w związku z prowadzeniem mediacji, chyba że uczestnicy mediacji postanowią inaczej.

§ 3. Propozycje ugodowe, ujawnione fakty lub oświadczenia złożone w toku mediacji nie mogą być wykorzystywane po jej zakończeniu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w protokole z przebiegu mediacji.

Art. 96k [Pomoc w formułowaniu propozycji ugodowych] Mediator prowadzi mediację, dążąc do polubownego rozwiązania sporu, w tym przez wspieranie uczestników mediacji w formułowaniu przez nich propozycji ugodowych.

Art. 96l [Wynagrodzenie, koszty]

§ 1. Mediator ma prawo do wynagrodzenia i zwrotu wydatków związanych z przeprowadzeniem mediacji, chyba że wyraził zgodę na prowadzenie mediacji bez wynagrodzenia.

§ 2. Koszty wynagrodzenia i zwrotu wydatków związanych z przeprowadzeniem mediacji pokrywa organ administracji publicznej, a w sprawach, w których może być zawarta ugoda - strony w równych częściach, chyba że postanowią one inaczej.

§ 3. Koszty mediacji są pokrywane niezwłocznie po jej zakończeniu.

Art. 96m [Protokół z mediacji]

§ 1. Mediator sporządza protokół z przebiegu mediacji.

§ 2. Protokół z przebiegu mediacji zawiera:

- 1) czas i miejsce przeprowadzenia mediacji;
- 2) imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy (siedziby) uczestników mediacji;
- 3) imię i nazwisko oraz adres mediatora;
- 4) dokonane ustalenia co do sposobu załatwienia sprawy;

5) podpis mediatora oraz uczestników mediacji, a jeżeli którykolwiek z uczestników mediacji nie może podpisać protokołu, wzmiankę o przyczynie braku podpisu.

§ 3. Mediator niezwłocznie przedkłada protokół z przebiegu mediacji organowi administracji publicznej w celu włączenia go do akt sprawy i doręcza odpis tego protokołu uczestnikom mediacji.

Art. 96n [Zasada związania organu ustaleniami protokołu]

§ 1. Jeżeli w wyniku mediacji zostaną dokonane ustalenia dotyczące załatwienia sprawy w granicach obowiązującego prawa, organ administracji publicznej załatwia sprawę zgodnie z tymi ustaleniami, zawartymi w protokole z przebiegu mediacji.

§ 2. Do akt postępowania nie włącza się dokumentów i innych materiałów, które nie znajdują się w aktach postępowania, ujawnionych w toku mediacji przez jej uczestników, jeżeli te dokumenty i materiały nie stanowią podstawy do załatwienia sprawy zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole z przebiegu mediacji.

3) Kodeks postępowania karnego⁴:

Art. 23a [Postępowanie mediacyjne]

§ 1. Sąd lub referendarz sądowy, a w postępowaniu przygotowawczym prokurator lub inny organ prowadzący to postępowanie, może z inicjatywy lub za zgodą oskarżonego i pokrzywdzonego skierować sprawę do instytucji lub osoby do tego uprawnionej w celu przeprowadzenia postępowania mediacyjnego między pokrzywdzonym i oskarżonym, o czym się ich poucza, informując o celach i zasadach postępowania mediacyjnego, w tym o treści art. 178a.

§ 2. Postępowanie mediacyjne nie powinno trwać dłużej niż miesiąc, a jego okresu nie wlicza się do czasu trwania postępowania przygotowawczego.

§ 3. Postępowania mediacyjnego nie może prowadzić osoba, co do której w sprawie zachodzą okoliczności określone w art. 40 i art. 41 § 1, czynny

⁴ stan prawny na 3.09.2020 r.

zawodowo sędzia, prokurator, asesor prokuratorski, a także aplikant wymienionych zawodów, ławnik, referendarz sądowy, asystent sędziego, asystent prokuratora oraz funkcjonariusz instytucji uprawnionej do ścigania przestępstw. Przepis art. 42 stosuje się odpowiednio.

§ 4. Udział oskarżonego i pokrzywdzonego w postępowaniu mediacyjnym jest dobrowolny. Zgodę na uczestniczenie w postępowaniu mediacyjnym odbiera organ kierujący sprawę do mediacji lub mediator, po wyjaśnieniu oskarżonemu i pokrzywdzonemu celów i zasad postępowania mediacyjnego i pouczeniu ich o możliwości cofnięcia tej zgody aż do zakończenia postępowania mediacyjnego.

§ 5. Mediatorowi udostępnia się akta sprawy w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania mediacyjnego.

§ 6. Instytucja lub osoba do tego uprawniona sporządza, po przeprowadzeniu postępowania mediacyjnego, sprawozdanie z jego wyników. Do sprawozdania załącza się ugodę podpisaną przez oskarżonego, pokrzywdzonego i mediatora, jeżeli została zawarta.

§ 7. Postępowanie mediacyjne prowadzi się w sposób bezstronny i poufny.



WNIOSEK O MEDIACJĘ

1. Jeśli Twoja sprawa jeszcze nie została złożona do sądu i chcesz uniknąć sprawy sądowej.

_____, dnia _____

ul. _____

_____ (kod i miasto)

e-mail: _____

Nr tel. _____

Centrum Mediacji

Izby Adwokackiej w Warszawie

Al. Ujazdowskie 49, 00-536 Warszawa

WNIOSEK O PRZEPROWADZENIE MEDIACJI

Wnoszę o przeprowadzenie postępowania mediacyjnego pomiędzy:

1. _____

_____ (imię i nazwisko lub nazwa spółki)

zamieszkałym/łą w [...] przy ul. [...] , nr telefonu [...] adres e-mail[.]

a

2. _____

_____ (imię i nazwisko lub nazwa spółki)

zamieszkałym/łą w [...] przy ul. [...] nr telefonu[.] adres e-mail [.]

Przedmiot sporu, czyli jaki jest problem do rozwiązania (opisz go poniżej):

Wartość przedmiotu sporu (w sporach majątkowych), czyli o jaką kwotę jest spór: _____ zł

Krótki opis stanu faktycznego, czyli jak doszło do sporu:

Wnoszę o :

- wyznaczenie do prowadzenia postępowania mediatora – [...] (jeśli znasz mediatora z naszego Centrum, wpisz jego imię i nazwisko)
- wyznaczenie mediatora przez Prezesa Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie (jeśli nie znasz żadnego mediatora, Prezes Centrum wyznaczy go z listy wg. kolejności).

Imię i nazwisko (podpis)

2. Jeśli Twoja sprawa została złożona do sądu.

Warszawa, dnia _____ .2020 r.

Sąd _____ w _____

ul. _____

__-__-__

Powód:

ul. _____

__-__-__

PESEL/NIP

Pozwany:

ul. _____

PESEL/NIP

Sygn. akt: _____

WNIOSEK O PRZEPROWADZENIE MEDIACJI

Na podstawie art. 183 (8) § 1 k.p.c. wnoszę o rozważenie możliwości skierowania przez Sąd stron do mediacji do mediatorów z **Centrum Mediacji Izby Adwokackiej**

w Warszawie i wyznaczenie najdłuższego możliwego terminu na przeprowadzenie mediacji.

Skierowanie stron do mediacji nie przedłuży postępowania, gdyż z uwagi na epidemię COVID-19 oraz ilość spraw gotowych do rozpoznania w sądach, terminy wyznaczania spraw do załatwienia są wydłużone, co jest zrozumiałe. Natomiast mediacja może przyczynić się do szybszego i ugodowego zakończenia sprawy sądowej. Metoda mediacji przyczyni się w mojej ocenie do przedstawienia stanowiska stron, zrozumienia argumentów i motywacji, co finalnie może przyczynić się do przyspieszenia zakończenia sporu sądowego, z uwagi na możliwe zgodne stanowisko stron w postaci ugody. Poza tym Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie profesjonalnie świadczy metodę mediacji, dlatego jego wybór pomoże w lepszym rozwiązaniu sporu.

Dlatego wnoszę o wyznaczenie mediatora z **Centrum Mediacji Izby Adwokackiej w Warszawie**, Al. Ujazdowskie 49, 00-536 Warszawa, e-mail: centrum.mediacji@ora-warszawa.com.pl

Załączniki:

odpis wniosku.

podpis