

# Mediacja

**Mediacja** jest alternatywną do postępowania sądowego metodą rozwiązywania sporów uregulowaną m.in. w art. 183<sup>1-15</sup> kodeksu postępowania cywilnego. Mediacja jest procesem znacznie odformalizowanym, dobrowolnym i poufnym. Strony sporu w obecności neutralnego oraz bezstronnego mediatora wspólnie wypracowują własne, najlepsze dla nich rozwiązanie problemu. Mediator pomaga stronom we wzajemnej komunikacji, określeniu interesów i kwestii do dyskusji oraz dojściu do wspólnie akceptowalnego porozumienia. W przypadku sporu na tle prawnym celem mediacji jest jego zakończenie, czyli wypracowanie ugody mediacyjnej, która musi być zgodna z prawem oraz zasadami współżycia społecznego. **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 (jest dokumentem na podstawie którego można prowadzić postępowanie egzekucyjne). Zastosowanie mediacji jest możliwe we wszystkich sprawach, w których prawo dopuszcza zawarcie ugody

Istnieją dwie podstawy do prowadzenia mediacji:

- 1) umowa o mediację (tzw. mediacja umowna, prywatna)
- 2) postanowienie Sądu kierującego strony do mediacji.

W każdym przypadku obie strony muszą wyrazić zgodę na przystąpienie do mediacji.

Mediacja daje szansę na rozwiązanie konfliktu występującego pomiędzy zarządcą nieruchomości, a właścicielem bądź najemcą lokalu lub sporu pomiędzy mieszkańcami nieruchomości i wykonawcami usług bez kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W drodze mediacji można uregulować i rozwiązać m.in.:

- spory sąsiedzkie
  - zaległości w regulowaniu należności za najem lokalu bądź uiszczaniu opłat niezależnych od zarządcy nieruchomości
  - naprawienie szkód wyrządzonej np. Wspólnocie Mieszkaniowej
  - rozliczenie nakładców poczynionych np. na lokal
  - ustalenie wysokości zobowiązania z różnych tytułów
  - ustalenie wysokości odszkodowania
  - ustalenie wysokości odsetek bądź kar umownych
  - spory z zakresu prawa budowlanego
  - spory powstałe na gruncie prawa administracyjnego
- oraz inne obowiązki i zobowiązania prawne stron.

Mediacja stwarza stronom szansę na samodzielne, szybkie, niezbyt kosztowne i trwałe rozwiązanie sporu w formie spisane porozumienia.

## **Korzyści z mediacji to m.in.:**

- 1) realna szansa na utrzymanie dobrych relacji między stronami sporu
- 2) zachowanie korzystnego wizerunku oraz obniżenie poziomu negatywnych emocji
- 3) pomoc w zrozumieniu potrzeb własnych i drugiej strony, co w efekcie często umożliwia racjonalizację zachowań, oczekiwań i żądań wobec siebie wzajemnie

- 4) zawarcie ugody uwzględniającej potrzeby oraz interesy wszystkich stron sporu
- 5) minimalizacja udziału sądu - ugoda zawarta przed mediatorem (po jej zatwierdzeniu przez sąd) zastępuje wyrok sądu (nie ma konieczności udziału w rozprawach sądowych)
- 6) treść ugody mediacyjnej może zostać zmieniona przez strony poprzez zawarcie kolejnej ugody zmieniającej treść wcześniejszych uzgodnień.
- 7) mediacja jest prowadzona w komfortowych dla uczestników warunkach poza sądem oraz w terminie uzgodnionym przez strony i mediatora.
- 8) korzyści finansowe:
  - niskie (w porównaniu z kosztami sprawy sądowej) i stałe koszty.
  - brak opłaty sądowej od wniosku za zatwierdzenie ugody zawartej przed mediatorem.
  - sąd z urzędu zwraca stronie całą lub trzy czwarte uiszczonych opłaty od pisma wszczynającego postępowanie w pierwszej instancji oraz zarzutów od nakazu zapłaty, jeżeli w toku postępowania sądowego zawarto ugody przed mediatorem po rozpoczęciu rozprawy,
  - jeżeli postępowanie cywilne zostało wszczęte w ciągu trzech miesięcy od dnia zakończenia mediacji, która nie została zakończona ugodą albo w ciągu trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o odmowie zatwierdzenia ugody przez sąd, do niezbędnych kosztów procesu zalicza się także koszty mediacji w wysokości nieprzekraczającej czwartej części opłaty.

### **Jak skorzystać z mediacji?**

Wniosek o przeprowadzenie mediacji może złożyć zarządca nieruchomości, jak i druga strona konfliktu zarówno przed skierowaniem sprawy do sądu, jak i w czasie jej trwania w sądzie.

### **Mediacja umowna (tzw. pozasądowa, prywatna):**

Jeśli chcesz zakończyć spór w drodze mediacji w sprawie, która nie została jeszcze skierowana na drogę postępowania sądowego należy zgłosić się bezpośrednio do siedziby Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu Sp. z o.o. przy ul. Komunalnej 2 (pokój nr 10) celem uzgodnienia terminu i osoby mediatora.

Istnieje również możliwość zgłoszenia chęci rozwiązania sporu lub uregulowania sytuacji prawnej drogą mailową: [puzgm@puzgm.pl](mailto:puzgm@puzgm.pl) w treści maila należy wskazać swoje dane oraz krótko opisać czego dotyczy kwestia sporna.

Bliższych informacji na temat mediacji można uzyskać u Prezesa Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu Sp. z o.o. Pani Zofii Matuszczak pod nr 61 44 22391.

### **Mediacja sądowa**

Sąd może skierować strony do mediacji na każdym etapie postępowania (art. 183<sup>8</sup> § 1 kpc)

W związku z powyższym w przypadku sprawy, która została już przez Państwa skierowana do sądu lub sprawy, która toczy się w sądzie przeciwko Państwu - **wniosek o skierowanie jej do mediacji może złożyć każda ze stron i na każdym etapie postępowania.** Wniosek może mieć formę pisemną lub ustną (podczas rozprawy). Zarówno w piśmie, jak i ustnym oświadczeniu należy wskazać osobę wybraną przez Państwa na mediatora przez podanie jego imienia i nazwiska. W przypadku braku wskazania osoby mediatora zostanie on wyznaczony przez sąd (art. 183<sup>9</sup> § 1 kpc).