

MEDIACJE W SPORACH Z DEWELOPEREM

Fundacja TAURUS



Często odbierając od dewelopera mieszkanie lub już w trakcie użytkowania mieszkania ujawniają się wady i usterki. Deweloper co prawda odpowiada na zasadzie rękojmi za sprzedane mieszkania, jednak często pojawia się problem wyegzekwowania od dewelopera obowiązku usunięcia wad. Spór może także dotyczyć umowy przenoszącej własność nieruchomości, gdy np. jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy.

Jeżeli strony nie są w stanie dojść do porozumienia samodzielnie lub z udziałem swoich pełnomocników, mogą skierować sprawę do sądu. Jednak należy mieć na uwadze, że postępowanie sądowe będzie połączone z kosztami (opłata sądowa, wynagrodzenie pełnomocnika) oraz na pewno będzie trwało kilka, jeśli nie kilkanaście miesięcy, zwłaszcza jeśli konieczne będzie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Sposobem na uniknięcie wyżej wymienionych niedogodności może być mediacja, a więc próba wypracowania porozumienia, które zadowoli obie strony sporu, a zostanie ustalone przy udziale trzeciej osoby, neutralnego i bezstronnego mediatora. Celem mediacji jest zatem zawarcie ugody.

Postępowanie mediacyjne może się toczyć w takich sprawach cywilnych, których charakter zezwala na zawarcie ugody, a więc nie tylko w sprawach majątkowych, ale i niemajątkowych, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, uznać zatem należy, że spór z deweloperem o usunięcie wad jak najbardziej może być rozwiązany w drodze mediacji.

Mediacja ma wiele zalet:

1. stwarza szansę na szybkie i tanie rozwiązanie sporu,
2. jest to odformalizowana procedura,
3. przyczynia się do zmniejszenia kosztów związanych z postępowaniem sądowym,
4. zapewnia stronom możliwość decydowania o jej ostatecznym wyniku,
5. zwiększa gwarancję usunięcia na trwałe konfliktu, do jakiego doszło pomiędzy stronami,
6. pozwala wypracować stronom akceptowalne rozwiązania problemu, dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i oczekiwań,
7. zapewnia równorzędną pozycję dla wszystkich stron konfliktu lub sporu.

Podstawową cechą mediacji jest bezstronność i neutralność mediatora. Przez bezstronność należy rozumieć równe traktowanie uczestników mediacji, niedopuszczalne jest, aby mediator działał na korzyść jednej ze stron. W celu zachowania bezstronności przy prowadzeniu mediacji mediator nie powinien wyrażać swego stanowiska co do sytuacji faktycznej i prawnej strony. Mediator powinien być niezależny, niepowiązany osobiście, czy zawodowo z którąkolwiek ze stron. Obowiązkiem mediatora jest niezwłoczne ujawnienie stronom okoliczności, które mogłyby wzbudzić wątpliwości co do jego bezstronności. Mediator nie powinien w sposób bezpośredni pomagać słabszej stronie lub uczestnikowi postępowania. Przyjmuje się jednak czasem, że mediator jest zobowiązany do pomocy stronom w zawarciu ugody przez nie akceptowanej. Z kolei neutralność polega na tym, że mediator nie może wywierać jakiegokolwiek presji dotyczącej przyjęcia przez strony ugody, a tym bardziej ugody konkretnej treści.

Istotną zasadą mediacji jest poufność. Informacje wymieniane między mediatorem, stronami i innymi osobami biorącymi udział w mediacji zastrzeżone są do ich wiadomości i mediator bez zgody stron nie może przekazać żadnych informacji osobom trzecim oraz drugiej stronie, jeżeli konkretna informacja została uzyskana w czasie indywidualnego spotkania mediatora z jedną ze stron. Obowiązek zachowania poufności ma charakter bezterminowy.

Mediatorem może być osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych i korzystająca w pełni z praw publicznych, za wyjątkiem sędziego, który nie jest w stanie spoczytku.

Można rozróżnić:

1. mediacje pozasądowe – nie toczy się postępowanie sądowe, strony same decydują się na przeprowadzenie mediacji i wybierają mediatora, zgłaszając się do niego razem lub jedna ze stron zgłasza się do mediatora i prosi, aby mediator skontaktował się z drugą stroną. Listę stałych mediatorów sądowych prowadzą prezesi poszczególnych sądów okręgowych (można je znaleźć choćby na stronach internetowych sądów okręgowych). Ponadto istnieje szereg ośrodków, organizacji pozarządowych, które prowadzą mediację. W sprawach z udziałem dewelopera wybór odpowiedniego mediatora może o tyle mieć znaczenie, że niejednokrotnie w tego typu sprawach wymagana jest wiedza fachowa, znajomość prawa budowlanego, specjalistycznego słownictwa.

Mediator proponuje rozpoczęcie mediacji, ustalany jest termin i miejsce mediacji. Mediacja pozasądowa nie ma z góry określonego okresu trwania. To strony decydują, jak długo będzie taka mediacja prowadzona.

2. mediacje sądowe – prowadzona w czasie toczącego się postępowania sądowego, na podstawie postanowienia sądu. Każda ze stron może złożyć wniosek o przeprowadzenie mediacji na każdym etapie postępowania sądowego. 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. Mediatora wybierają strony albo wyznacza go sąd biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności stałych mediatorów. 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.

W obu przypadkach przebieg mediacji jest podobny:

1. ustalenie terminu spotkania,
2. mediacje - każda ze stron przedstawia swoje stanowisko w sprawie i prezentuje swoje racje. Mediacja może zostać przerwana w dowolnej chwili i przez każdą ze stron. Brak porozumienia nie może wpływać negatywnie na wyniki sprawy sądowej,
3. w przypadku dojścia stron do porozumienia, zawierana jest ugoda,
4. sporządzenie przez mediatora protokołu z mediacji,
5. wysłanie protokołu i ugody, jeśli została zawarta, do sądu w celu zatwierdzenia.

Niezależnie od wyniku mediacji mediator sporządza protokół z jej przebiegu. W protokole 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 i składa go w sądzie.

Jeżeli mediacja zakończyła się zawarciem ugody przed mediatorem, należy jej treść zamieścić w protokole albo w postaci załącznika do protokołu. Ugoda w obu wypadkach musi być podpisana przez obie strony. Ugoda zawarta przed mediatorem daje dużo większe szanse wykonania zawartych w niej zobowiązań niż wyrok sądowy, ponieważ treść porozumienia została wypracowana samodzielnie przez strony.

Jeżeli zawarto ugodę przed mediatorem, sąd na wniosek strony niezwłocznie przeprowadza postępowanie co do zatwierdzenia ugody zawartej przed mediatorem. Jeżeli ugoda podlega wykonaniu w drodze egzekucji, sąd zatwierdza ją przez nadanie jej klauzuli wykonalności; w przeciwnym przypadku sąd zatwierdza ugodę postanowieniem.

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.

Mediacja z deweloperem może zaoszczędzić stronom czas i koszty. Ponadto przewaga mediacji nad postępowaniem sądowym jest taka, że z orzeczenia sądu z reguły zadowolona jest tylko jedna strona. Natomiast ugoda zawarta w wyniku mediacji ma być kompromisowym rozwiązaniem, zadowalającym dla obu stron sporu.

Więcej informacji na stronie: www.poradyprawne-taurus.pl

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*