

MEDIACJE W SPRAWACH CYWILNYCH



Michał Kosmowski
Rzecznawca Majątkowy Nr 169
Mediator Komisji Arbitrażowej PFSRM

Powszechnie stosowane sposoby rozstrzygnięcia sporów dotyczących wartości nieruchomości lub praw do nich

1. Poprzez sądy powszechne.
2. Poprzez poddanie operatów szacunkowych badaniu przez organizację zawodową.
3. Poprzez próby zdyskredytowania, wyrażonych operatami szacunkowymi, stanowisk stron w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy MI.

Alternatywne sposoby rozstrzygnięcia sporów

Koniec lat 70-tych i lata 80-te to okres narodzin w USA gwałtownego rozwoju alternatywnych metod rozwiązywania sporów i konfliktów zbiorczo nazywanych terminem „ADR”, będących skrótem „Alternative Dispute Resolution”. Spektakularny rozwój instytucji ADR w USA był przede wszystkim praktyczną reakcją korporacji i sądów na niewydolność tradycyjnego rozstrzygnięcia sporów przez sądy państwowe.¹

Mediacja jako sposób rozstrzygnięcia sporów

Definicja mediacji

Mediacja jest to: „włączenie się do sporu albo negocjacji przez dającą się zaakceptować, obiektywną i neutralną trzecią osobę po to, aby pomagać spierającym się stronom w dobrowolnym osiągnięciu porozumienia w przedmiocie sporu”²

Uregulowania formalno prawne

Kierując się założeniami planu działania z Wiednia z 1998r. oraz konkluzjami Rady Europejskiej z Tampere z 1999r., Rada Ministrów Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych wezwała Komisję do przedstawienia Zielonej Księgi w sprawie alternatywnych metod rozwiązywania sporów w zakresie prawa cywilnego i handlowego innych niż sąd polubowny, opisując istniejącą sytuację i dającą początek szerokim konsultacjom, zmierzającym do podjęcia konkretnych środków. Przede wszystkim należy umożliwić ustalenie podstawowych zasad - bądź to ogólnych, bądź szczególnych - gwarantujących, że rozwiązywanie sporów przez organy pozasądowe zapewni poziom bezpieczeństwa wymagany przez wymiar sprawiedliwości.

Najmniej sformalizowanym sposobem rozwiązania konfliktu między stronami jest mediacja. Instytucja ta została wprowadzona do kodeksu postępowania cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 2005r. Mediacja może być prowadzona przed wszczęciem postępowania sądowego, ale też w toku sprawy. Jej wszczęcie przerywa bieg przedawnienia.

W drodze mediacji mogą być rozstrzygane spory cywilnoprawne poprzez zawarcie ugody przed mediatorem. Ugoda taka ma moc prawną ugody sądowej po zatwierdzeniu jej przez sąd.

¹ Sylwester Pieckowski „Mediacje w sprawach cywilnych”

² Christopher Moore

Regulamin Komisji Arbitrażowej PFSRM

Rozdział 2 Postępowanie mediacyjne

1. Postępowanie mediacyjne przed Komisją Arbitrażową jest dobrowolne.
2. Mediacje prowadzi się na podstawie:
 - 1) umowy stron o mediację,
 - 2) zgody na mediację, gdy druga strona złożyła wniosek o mediację,
 - 3) postanowienia sądu kierującego strony do mediacji.
3. Stronami sporu o wartość nieruchomości, mogą być strony postępowania cywilno - prawnego lub administracyjnego, którego przedmiotem jest ta nieruchomość.
4. Mediacja dotyczy rozbieżności w operatach szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych dla tego samego celu wyceny.
5. Mediację prowadzi się pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi-autorami operatów szacunkowych, za zgodą stron sporu dotyczącego wartości nieruchomości.
6. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej może zwrócić się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku, w przypadku, gdy spór nie jest przedstawiony dostatecznie dokładnie.
7. W przypadku wniosku strony Przewodniczący Komisji Arbitrażowej wzywa wnioskodawcę, aby w określonym terminie uiścił opłatę rejestracyjną oraz połowę opłaty mediacyjnej określonej w „Taryfie Opłat za czynności przed Komisją Arbitrażową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”.
8. Po uiszczeniu opłaty rejestracyjnej oraz połowy opłaty mediacyjnej, Przewodniczący Komisji doręcza drugiej stronie wniosek i wzywa ją do złożenia oświadczenia, czy wyraża zgodę na wzięcie udziału w postępowaniu mediacyjnym, oraz do uiszczenia w oznaczonym terminie drugiej połowy opłaty mediacyjnej.
9. Jeżeli druga strona nie wyraziła zgody na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zwraca wnioskodawcy wpłaconą przez niego opłatę mediacyjną.

§ 7

1. Po wyrażeniu przez drugą stronę sporu zgody na postępowanie mediacyjne i po wpłaceniu połowy opłaty mediacyjnej, strony wspólnie wyznaczają mediatora.
2. Strony mogą wyznaczyć mediatora jedynie z Listy Mediatorów prowadzonej przez Komisję Arbitrażową
3. W przypadku nie wyznaczenia wspólnie mediatora przez strony, lub wyznaczenia różnych mediatorów, mediatora lub przewodniczącego zespołu mediatorów wyznacza Przewodniczący Komisji Arbitrażowej.
4. W przypadku wyznaczenia przez strony różnych mediatorów Przewodniczący Komisji Arbitrażowej wzywa strony do wpłaty uzupełniającej opłatę mediacyjną jako warunku rozpoczęcia postępowania mediacyjnego.

§ 8

1. Po otrzymaniu od stron akt dotyczących sporu, w tym głównie operatów szacunkowych, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej informuje mediatora (zespół mediatorów) o wyznaczeniu do prowadzenia sprawy i zawiera z mediatorem (zespołem mediatorów) umowę.
2. Mediator (zespół mediatorów) zapoznaje się z otrzymanymi dokumentami i operatami szacunkowymi, dokonuje oceny ich poprawności formalnej, w tym celu mediator (zespół mediatorów) może porozumiewać się z autorami operatów.
3. Dostarczony przez stronę operat szacunkowy nie może zostać uznany za dowód w sprawie, jeżeli
 - 1) został sporządzony przez osobę nieuprawnioną,
 - 2) został sporządzony dla innego celu niż materia sporu,
 - 3) nie spełnia warunku porównywalności ze względu na upływ czasu,
 - 4) nie spełnia warunku kompletności i podstaw prawnych wyceny,
4. Jeżeli mediator (zespół mediatorów) stwierdzi spełnienie warunków określonych w ust.3. p.1-4 organizuje spotkanie mediacyjne, na którym przedstawia autorom operatów propozycje ugodowego uregulowania sporu.
5. Postępowanie mediacyjne powinno doprowadzić do określenia warunków i sposobu określenia wartości nieruchomości i zakończyć się opracowaniem w sposób uzgodniony nowego operatu szacunkowego.

§ 9

1. W przypadku doprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) sporządza protokół, określający warunki i zawierający treść ugody oraz stwierdzenie sporządzenia nowego operatu zgodnie z jej treścią. Protokół podpisują autorzy operatów i mediator (członkowie zespołu mediatorów).
2. Mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) doręcza autorom operatów i stronom sporu odpis protokołu wraz 1-ym egzemplarzem operatu szacunkowego sporządzonego w wyniku ugody.
3. W przypadku nie doprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) składa do akt Komisji Arbitrażowej odpowiednie oświadczenie na piśmie.
4. W razie doprowadzenia do ugody lub złożenia przez mediatora (przewodniczącego zespołu mediatorów) oświadczenia o nie doprowadzeniu do ugody, postępowanie mediacyjne zostaje zakończone.
5. Mediator nie może brać udziału w postępowaniu w sprawie, która była przedmiotem postępowania mediacyjnego jako arbiter, świadek, pełnomocnik lub doradca strony, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 10

1. Po zawarciu ugody mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) przekazuje protokół ze stosowną dokumentacją Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej.
2. W razie skierowania sprawy do mediacji przez sąd, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przesyła protokół (w przypadku doprowadzenia do ugody - wraz z operatem szacunkowym opracowanym w jej wyniku) do sądu rozpoznającego sprawę.

Warunki konieczne dla skutecznego przeprowadzenia mediacji w sprawach dotyczących sporu o wartość nieruchomości

- Zgoda stron sporu na mediację
- Zgoda rzeczoznawców – wykonawców operatów szacunkowych
- Poprawność formalna i zgodność z przepisami prawa przedstawionych operatów szacunkowych
- Bliskość wyników oszacowań (jeśli rozbieżność wyników oszacowania jest drastyczna – wielokrotna, to skuteczność mediacji jest wątpliwa)

Standardy mediatora

- Mediator dba o dobrowolność uczestnictwa w mediacji i zawierania porozumień
- Mediator jest neutralny wobec przedmiotu sporu
- Mediator jest bezstronny wobec uczestników mediacji
- Mediator dba o poufność mediacji
- Mediator rzetelnie informuje strony o istocie i przebiegu negocjacji
- Mediator dba o wysoki poziom swoich kwalifikacji zawodowych
- Mediator współpracuje z innymi specjalistami dla dobra postępowania mediacyjnego
- Przerwanie lub zakończenie postępowania mediacyjnego
- Mediator zapewnia stronom odpowiednie miejsce do przeprowadzenia mediacji
- Mediator rzetelnie informuje o swoich usługach

Główne cechy mediacji

Zalety

- Strony kontrolują przebieg
- Udział dobrowolny, brak przymusu
- Możliwość wycofania się z mediacji
- Prywatny charakter
- Szybki przebieg
- Niskie koszty
- Zachowuje się relacje – zasady „win-win”
- Praktyczne i konstruktywne rozwiązania

Wady

- Jedna ze stron może się wycofać
- Mogą wystąpić trudności z wyegzekwowaniem porozumienia

Proces mediacji

Przygotowanie do mediacji

- Zapoznanie się z wnioskiem o mediację
- Nawiązanie kontaktu ze stronami, ustalenie materiałów do przekazania, sposobu reprezentowania stron, terminu i miejsca spotkania stron z mediatorem i inne
- Oddzielne spotkanie wstępne mediatora z każdą ze stron

Mediacje właściwe

- Spotkanie wspólne: otwarcie mediatora, uzgodnienie podstawowych zasad, wystąpienia stron
- Gromadzenie faktów, ustalenie spraw, interesów, potrzeb
- Generowanie alternatywnych rozwiązań
- Ocena możliwych rozwiązań
- Negocjowanie porozumienia
- Spisanie ustaleń porozumienia / odstąpienia od porozumienia

Postępowanie po spisaniu porozumienia / odstąpienia od porozumienia

Przykładowy protokół z przebiegu mediacji

Sygn.akt KA/1

PROTOKÓŁ Z PRZEBIEGU MEDIACJI

W dniu/ 2010r o godz. w.....
w siedzibie

Mediator Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców
Majątkowych.....

za zgodą stron :

A. Urzędu Miasta Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji,
9c pismo z dnia 05.01.2010r.

B.

20.01.2010r.

przy udziale autorów operatów szacunkowych

1).....
2).....

rozpoznał spór/ wznowił posiedzenie w sprawie w sporu / *) dotyczący:

wartości nieruchomości:

- działek Nr 3, położonych w przy ul., w obrębie W-46, dla celów wzrostu wartości nieruchomości spowodowany ich podziałem

Przedmiotem sporu jest:

różnica wartości określonej w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych:

- P. w operacie z dnia 16.12.2008r. wraz z aktualizacją z dnia 18.10.2009r.
- F. a w operacie z dnia 27.07.2009r.

Mediator przedstawił stronom własną ocenę sprawy na podstawie dostarczonych przez strony dowodów (operatów szacunkowych) z uwzględnieniem zarzutów podniesionych przez strony.

I tak :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

