

Opisy spraw mediacyjnych

Dr Ewelina Stobiecka, Koordynator Międzynarodowego Centrum Mediacji

SPRAWA MEDIOWANA nr 1

STRONY MEDIACJI:

- niemiecki deweloper, Wynajmujący
- skandynawski kontrahent, Najemca

WARTOŚĆ PRZEDMIOTU SPORU: 1.500.000 PLN

KRÓTKI OPIS SPRAWY, W TYM WYPRACOWANEJ UGODY

Sprawa zaistniała pomiędzy niemieckim deweloperem, będącym właścicielem budynku biurowego, usytuowanego w centrum dużego miasta, a jego skandynawskim kontrahentem, będącym Najemcą w tymże budynku. Umowa najmu zawarta była na czas określony i regulowała szczegółowo wszelkie sprawy, związane z wzajemnymi rozliczeniami. Na skutek m.in. informatycznych błędów systemowych, zaistniałych po stronie Wynajmującego, oraz błędów, wynikających z błędnie przejętej powierzchni najmu występujących po stronie Najemcy, pomiędzy Stronami doszło do sporu, który w chwili zgłoszenia sprawy opiewał na półtora miliona złotych.

Z uwagi na fakt, iż Umowa najmu dobiegała końca, a wartość przedmiotu sporu stanowiła znaczną część rocznego budżetu spółki Najemcy, sprawa stanęła na wokandzie sądowej. Mając na uwadze konieczność zapewnienia płynności finansowej po stronie Najemcy, Strony postanowiły rozwiązać sprawę pozasądowo.

Zadaniem Mediatora była pomoc w znalezieniu takiego rozwiązania, aby zapewniło w miarę szybkie zaspokojenie roszczeń Wynajmującego, przy jednoczesnym usunięciu błędów systemowych po jego stronie, które powodowały błędne naliczenia, oraz odzyskanie płynności finansowej po stronie Najemcy i sprawną przeprowadzkę do nowego biura. W wyniku postępowania mediacyjnego, po niespełna trzech godzinach spotkania Wynajmujący zrezygnował z odsetek od długu oraz zredukował wartość długu głównego o część, która mogła być (w opinii obu stron) wygenerowana przez błędnie działający system, naliczający opłaty. Najemca zobowiązał się do płatności należności w ratach, ustalając przy tym harmonogram, który pozwolił mu na zachowanie płynności finansowej.

Dodatkowo strony porozumiały się także w odniesieniu do innych lokalizacji swoich spółek córek w Europie Środkowo – Wschodniej, i wstępnie przedyskutowały warunki potencjalnego najmu powierzchni biurowych w tychże lokalizacjach.

W wyniku działań Mediatora i postępowania mediacyjnego Strony nie tylko znalazły rozwiązanie swojego bieżącego problemu, tj. zaległości wynikającej z błędów, które zaistniały po obydwu stronach stosunku najmu, ale i umówiły się co do innych rynków, na których operowały poprzez swoje spółki córki. Zadowolenie Stron ze sposobu rozwiązania sprawy przełożyło się także na ich dobre relacje w Polsce i kontynuowanie rozmów co do potencjalnego najmu innej powierzchni biurowej.