

Maciej Błażewski
Uniwersytet Wrocławski
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
radca prawny
ORCID: 0000-0003-2812-8199

Powierniczy inwestor zastępczy

Fiduciary substitute investor

Streszczenie

Powierniczy inwestor zastępczy jest profesjonalnym podmiotem specjalizującym się w realizacji obiektu budowlanego. Podstawą statusu powierniczego inwestora zastępczego jest umowa o zastępstwo inwestycyjne. Powierniczy inwestor zastępczy podejmuje czynności prawne oraz czynności faktyczne w toku procesu budowlanego w swoim imieniu, lecz na rzecz inwestora bezpośredniego. Powierniczy inwestor zastępczy nabywa prawo do nieruchomości, które po zakończeniu realizacji obiektu budowlanego, powinno być zwrócone inwestorowi bezpośredniemu.

Słowa kluczowe

umowa o zastępstwo inwestycyjne, powierniczy inwestor zastępczy, umowa o roboty budowlane, pozwolenie na budowę

Abstract

A fiduciary substitute investor is a professional entity specializing in the construction process. The basis for the fiduciary status of the substitute investor is the investment substitute agreement. The fiduciary substitute investor undertakes legal and factual actions during the construction process in his/her own name but on behalf of the direct investor. The fiduciary substitute investor acquires property right or obligation right to the real estate, which should be returned to the direct investor after the completion of the construction work.

Keywords

investment substitute agreement, fiduciary replacement investor, construction contract, construction permission

Wstęp

Praktyka procesu budowlanego w części przypadków obejmuje powierzenie przez inwestora bezpośredniego wykonania czynności prawnych i faktycznych inwestorowi zastępczemu. Szczególnym jego rodzajem jest powierniczy inwestor

zastępczy, który wykonuje te czynności w swoim imieniu, lecz na rzecz inwestora bezpośredniego. Stosunek prawny łączący te dwa podmioty opiera się na umowie o powiernicze zastępstwo inwestycyjne. Stosunek prawny powstały na podstawie tej umowy jest rodzajem stosunku powierniczego. Z tej przyczyny analiza powierniczego zastępstwa inwestycyjnego opiera się m.in. na poglądach nauki prawa dotyczących stosunku powierniczego.

Model powierniczego inwestora zastępczego opiera się na jego stosunku prawnym z inwestorem bezpośrednim. Stosunek ten obejmuje trzy elementy: 1) powierzenie przez inwestora bezpośredniego prawa do nieruchomości na rzecz powierniczego inwestora zastępczego w celu wykonania zamierzenia inwestycyjnego; 2) zobowiązanie powierniczego inwestora zastępczego do korzystania z tego prawa zgodnie z tym celem; 3) zobowiązanie powierniczego inwestora zastępczego do zwrotnego przeniesienia praw do nieruchomości na rzecz inwestora bezpośredniego¹. Badanie tego modelu wymaga analizy każdego z tych elementów.

Celem opracowania jest określenie, w jakim stopniu prawodawca uregulował sytuację prawną powierniczego inwestora zastępczego. W opracowaniu przyjmuję tezę, że model powierniczego inwestora zastępczego jest kształtowany przez praktykę sektora budowlanego. Strony umowy o powiernicze zastępstwo inwestycyjne swobodnie kształtują stosunek prawny między sobą, opierając się na dostępnych narzędziach prawnych ustanowionych w przepisach prawa, w tym w przepisach Kodeksu cywilnego² oraz ustawy Prawo budowlane³. Badania, których wyniki zostały przedstawione w tym opracowaniu, zostały przeprowadzone z zastosowaniem metody analityczno-dogmatycznej.

¹ Pojęcie modelu inwestora zastępczego jest przyjęte na podstawie definicji powiernictwa zaproponowanej przez A. Kappesa, którego zdaniem „w stosunku powierniczym powierzający rozporządza rzeczą lub prawem na rzecz powiernika w określonym w treści czynności lub w ustawie celu, zaś powiernik jest zobowiązany korzystać z nabytej rzeczy lub prawa w sposób zgodny z celem rozporządzenia, a niekiedy także rozporządzić zwrotnie rzeczą lub prawem na rzecz powierzającego”. A. Kappes, *Umowy powiernicze*, [w:] W.J. Katner (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 9. Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, Warszawa 2015, s. 369. Jak podkreślają A. Wolter, J. Ignatowicz oraz K. Stefaniuk, zastępca pośredni podejmuje działania w swoim imieniu, ale na cudzy rachunek, a w dalszym stadium zastępca pośredni ma obowiązek przenieść nabyte prawa na podmiot, na którego rachunek działał, a jednocześnie podmiot ten ma obowiązek zwolnić zastępcę pośredniego od zaciągniętych zobowiązań. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 311.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), dalej k.c.

³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), dalej p.b.

1. Pojęcie inwestora zastępczego

W praktyce procesu budowlanego wykształciła się potrzeba zaangażowania inwestora zastępczego w ten proces. Jest to podmiot wyspecjalizowany w całościowej organizacji procesu budowlanego. Potrzebę tę może posiadać inwestor, nazywany dalej inwestorem bezpośrednim, którego podstawowa działalność nie jest związana z realizacją robót budowlanych. Zaangażowanie inwestora zastępczego umożliwia inwestorowi bezpośredniemu skoncentrowanie się na podstawowej działalności. Konsekwencją zróżnicowania zasobów organizacyjnych podmiotów mających status inwestora bezpośredniego jest występująca w praktyce różnorodność zakresu działań powierzonych inwestorowi zastępczemu. Zróżnicowanie statusu inwestora zastępczego pogłębia brak definicji legalnej tego podmiotu w polskim prawodawstwie⁴. Z tej przyczyny jego pojęcie jest kształtowane przez naukę prawa oraz orzecznictwo, w oparciu o stosunek prawny inwestora bezpośredniego z inwestorem zastępczym, którego podstawą jest umowa o zastępstwo inwestycyjne⁵.

W nauce prawa oraz w orzecznictwie wyróżniono dwa typy inwestora zastępczego, wyodrębnione ze względu na kryterium rodzaju zastępstwa. Są nimi: powierniczy inwestor zastępczy, który jest oparty na modelu zastępstwa pośredniego, oraz pełnomocniczy inwestor zastępczy, który jest oparty na modelu zastępstwa bezpośredniego⁶. Te dwa typy inwestora zastępczego kształtują jego sytuację prawną w relacjach z innymi podmiotami, w tym z wykonawcą robót budowlanych oraz organami administracji architektoniczno-budowlanej. Ze względu na przedmiot tego opracowania w dalszej jego części przedstawione zostaną wyniki analizy dotyczącej powierniczego inwestora zastępczego.

⁴ Jak podkreślają A. Jówko, L. Kruska oraz L. Więclaw-Bator, w literaturze brak jest powszechnie akceptowanej definicji inwestora zastępczego. A. Jówko, L. Kruska, L. Więclaw-Bator, [w:] *eidem* (red.), *Inwestor zastępczy, Umowy o roboty budowlane i usługi związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych*, Warszawa 2021, LEX/el.

⁵ D. Badecki, *Pojęcie inwestora zastępczego w procesie budowlanym*, „Zeszyty Studenckie Kół Naukowych Wydziału Prawa i Administracji UAM” 2017, nr 7, s. 21. Poglądy przedstawicieli nauki prawa oraz orzecznictwa dotyczące inwestora zastępczego są prezentowane w dalszej części opracowania, w tym w dalszych przypisach.

⁶ Jak podkreśla GKA w orzeczeniu z dnia 30 listopada 1983 r., można wyróżnić dwa sposoby zawarcia przez inwestora zastępczego z wykonawcą umowy o realizację inwestycji. Są nimi: zawarcie tej umowy w imieniu własnym lub jako pełnomocnik w imieniu inwestora bezpośredniego. Orzeczenie GKA z dnia 30 listopada 1983 r., DO-8197/83, LEX nr 1726762. Pogląd ten podziela SN w wyroku z dnia 9 listopada 2016 r., który zaznacza, że inwestor zastępczy może działać jako pełnomocnik inwestora bezpośredniego lub jako powiernik inwestora bezpośredniego. Wyrok SN z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 118/16, OSNC 2017, nr 7–8, poz. 88, LEX nr 2191450. Zob. też: wyrok SN z dnia 11 lipca 2014 r., III CSK 245/14, OSNC-ZD 2015, nr 4, poz. 57, LEX nr 1498812; wyrok SA w Szczecinie z dnia 10 sierpnia 2006 r., I ACa 190/06, LEX nr 279979.

2. Umowa o zastępstwo inwestycyjne

Podstawą stosunku prawnego łączącego powierniczego inwestora zastępczego z bezpośrednim inwestorem jest umowa o powiernicze zastępstwo inwestycyjne, która jest odmianą umowy o zastępstwo inwestycyjne. Jest ona umową nienazwaną typu empirycznego, ponieważ jest wykształcona w toku praktyki sektora budowlanego⁷. Strony tej umowy swobodnie określają jej przedmiot, który może obejmować całościową lub częściową organizację procesu budowlanego. Przedmiot tej umowy może zatem obejmować jednocześnie sferę cywilnoprawną oraz sferę administracyjnoprawną albo też ograniczać się do sfery cywilnoprawnej.

Ze względu na empiryczną konotację umowy o zastępstwo inwestycyjne możliwe jest jedynie wykazanie charakteru tej umowy, na podstawie praktyki procesu budowlanego. W literaturze i orzecznictwie podkreśla się, że większość umów o zastępstwo inwestycyjne stanowi umowę o świadczenie usług, do których stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia⁸.

Umowa o zastępstwo inwestycyjne należy do kategorii umów starannego działania⁹. Zobowiązanie inwestora zastępczego obejmuje działania nakierowane na prawidłową realizację obiektu budowlanego, lecz nie obejmuje ostatecznego wykonania obiektu budowlanego¹⁰.

⁷ P. Brzeziński, *Umowa o zastępstwo inwestycyjne*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2012, nr 10, s. 25. Jak słusznie zauważył P. Stec, w polskiej praktyce gospodarczej są obecne zróżnicowane typy powierniczych stosunków prawnych. P. Stec, *Powiernictwo w prawie polskim na tle porównawczym*, Kraków 2005, s. 234. Jak podkreśla A. Kłos, instytucja powiernictwa jest tworem praktyki i judykatury. A. Kłos, *Umowa powiernictwa w prawie polskim*, „Państwo i Społeczeństwo” 2015, t. XV, nr 1, s. 71.

⁸ Zdaniem J. Strzępki „W praktyce zdecydowana większość umów o zastępstwo inwestycyjne ma charakter umów o świadczenie usług, do których w sprawach nieuregulowanych stosuje się, na podstawie przepisu art. 750 KC, odpowiednio przepisy art. 734–751 KC dotyczące umowy zlecenia”. J. Strzępka, *Umowa o roboty budowlane*, [w:] J. Rajski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 7. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Warszawa 2018, Legalis, s. 83. Pogląd ten podzielają także K. Muzyczka oraz C.A. Małozieć, którzy zauważają, że umowa o zastępstwo inwestycyjne stanowi typ umowy o świadczenie usług, która jest uregulowana w art. 750 k.c. i do której stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia. K. Muzyczka, C.A. Małozieć, *Instytucja wykonawstwa zastępczego przy realizacji umowy inwestycyjnej*, „International Journal of Legal Studies” 2019, nr 2(6), s. 427. W świetle postanowienia SN z dnia 18 stycznia 2023 r. w doktrynie oraz orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że umowa o zastępstwo inwestycyjne jest umową o świadczenie usług, do której, zgodnie z art. 750 k.c., stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2023 r., I CSK 5791/22, LEX nr 3478597.

⁹ W literaturze dominuje pogląd, że umowa o zastępstwo inwestycyjne jest umową starannego działania. Zob. J. Strzępka, *op. cit.*, s. 84. Zob. też: orzeczenie GKA z dnia 19 sierpnia 1983 r., IP-5491/83, OSP 1985, nr 4, poz. 66, LEX nr 1096214.

¹⁰ Uchwała GKA z dnia 18 kwietnia 1974 r., BO-030/1/74, OSP 1974, nr 11, poz. 180, LEX nr 612274.

Umowa o zastępstwo inwestycyjne obejmuje zobowiązanie inwestora zastępczego do dokonania czynności prawnych lub wykonania usług odnoszących się do zapewnienia realizacji inwestycji i nadzorowania przebiegu procesu budowlanego¹¹. Obowiązek zapewnienia realizacji inwestycji może obejmować m.in. przygotowanie dokumentacji projektowej, przekazanie wykonawcy tej dokumentacji i terenu budowy, jak również współdziałanie z wykonawcą w czasie wykonywania robót budowlanych. Obowiązek nadzorowania przebiegu procesu budowlanego obejmuje m.in. wykonanie odbioru obiektu oraz rozliczenie finansowe robót budowlanych¹².

3. Powierzenie powierniczemu inwestorowi zastępczemu prawa do nieruchomości

Powierzenie powierniczemu inwestorowi zastępczemu prawa do nieruchomości na cele budowlane może obejmować przeniesienie na ten podmiot przez inwestora bezpośredniego prawa własności lub użytkowania wieczystego¹³. Zaznaczenia wymaga, że inwestor bezpośredni może przenieść na powierniczego inwestora zastępczego prawo do nieruchomości o charakterze zobowiązującym. W tej sytuacji tytułem prawnym do nieruchomości jest umowa o zastępstwie inwestycyjnym. Zróżnicowany charakter tytułu prawnego do nieruchomości nie ma jednak znaczenia dla statusu powierniczego inwestora zastępczego względem innych podmiotów, w tym względem podmiotów prawa prywatnego oraz organów administracji publicznej. Jego status względem podmiotów prawa prywatnego opiera się m.in. na kolejnych umowach cywilnoprawnych, których celem jest wykonanie działań służących realizacji zamierzenia inwestycyjnego¹⁴. Status powierniczego inwestora zastępczego względem organów administracji

¹¹ J. Strzępka, *op. cit.*, p. 84.

¹² Szerzej problematykę przedmiotu umowy o zastępstwo inwestycyjne przedstawia P. Brzeziński, *op. cit.*, s. 26.

¹³ W nauce prawa wskazuje się, że pierwszym elementem stosunku powierniczego jest rozporządzenie przez powierzającego rzeczą lub prawem na rzecz powiernika. A. Kappes, *op. cit.*, s. 369. Ze względu szeroki zakres prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, które jest określone w ustawie Prawo budowlane, w opracowaniu przyjęto takie pojęcie tego prawa. Zgodnie z art. 3 pkt 11 p.b. prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

¹⁴ Przykładem kolejnej umowy cywilnoprawnej jest umowa o roboty budowlane. Powierniczy inwestor zastępczy zawiera tę umowę w swoim imieniu.

publicznej w toku procesu budowlanego opiera się na przepisach prawa ustanawiających wymóg posiadania prawa do dysponowania nieruchomości na cele budowlane¹⁵.

4. Zobowiązanie powierniczego inwestora zastępczego do korzystania z prawa do nieruchomości

Powierniczy inwestor zastępczy zawierający umowę o zastępstwo inwestycyjne zobowiązuje się do korzystania z prawa do nieruchomości poprzez wykonanie zarówno czynności faktycznych, jak i czynności prawnych koniecznych do należytego wykonania obiektu budowlanego¹⁶. Czynności faktyczne, do których zobowiązany jest powierniczy inwestor zastępczy, są związane z organizacją robót budowlanych, w tym przekazaniem terenu budowy oraz odbiorem obiektu budowlanego¹⁷. Czynności prawne, których podjęcie stanowi obowiązek powierniczego inwestora zastępczego, odnoszą się do nawiązania, zmiany treści oraz zakończenia stosunków prawnych. Stroną tych stosunków jest powierniczy inwestor zastępczy. Stosunki te mogą mieć dwojaki charakter: stosunki cywilnoprawne łączące powierniczego inwestora zastępczego m.in. z wykonawcą robót budowlanych oraz stosunki administracyjno-prawne łączące powierniczego inwestora zastępczego z organami administracji publicznej, w tym organami administracji architektoniczno-budowlanej lub organami nadzoru budowlanego.

¹⁵ W świetle art. 3 pkt 11 p.b. prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. Zob. A. Despot-Mładanowicz, *Komentarz do art. 3*, [w:] A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany*, 2023, t. 7, LEX/el.; W. Piątek, *Komentarz do art. 3*, [w:] A. Gliniecki (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2016, t. 16, LEX/el. Zob. też A. Sypnicki, *Umowa cywilnoprawna jako źródło prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane*, „Samorząd Terytorialny” 2017, nr 11, s. 18.

¹⁶ Zdaniem J. Strzępki przedmiotem umowy o zastępstwo inwestycyjne jest wykonanie czynności prawnych lub usług nakierowanych na realizację obiektu budowlanego. J. Strzępka, *op. cit.*, s. 84. W świetle uchwały GKA z dnia 18 kwietnia 1974 r. inwestor zastępczy jest zobowiązany do dokonania czynności prawnych albo wykonania usług, a tym samym tej umowy nie można zakwalifikować jako innej umowy typowej uregulowanej w Kodeksie cywilnym, ponieważ jednocześnie jej przedmiotem jest przygotowanie i organizacja procesu budowlanego, zapewnienie należytego jego przebiegu oraz przeprowadzenie rozliczenia inwestycji. Uchwała GKA z dnia 18 kwietnia 1974 r., BO-030/1/74, OSP 1974, nr 11, poz. 180, LEX nr 612274.

¹⁷ Jak podkreśla E. Zielińska, odbiór obiektu budowlanego od wykonawcy robót budowlanych stanowi czynność faktyczną. Zob. E. Zielińska, *Komentarz do art. 647*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764(9))*, 2018, t. 33, LEX/el.

Czynnością prawną stanowiącą podstawę nawiązania stosunku cywilnoprawnego jest m.in. umowa o wykonanie robót budowlanych. Powierniczy inwestor zastępczy, zawierając te umowy, staje się stroną stosunku prawnego, którego drugą stroną jest wykonawca robót budowlanych¹⁸. Jako strona tego stosunku prawnego powierniczy inwestor zastępczy jest podmiotem praw i obowiązków określonych w umowie o roboty budowlane, a także w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, w tym w Kodeksie cywilnym. Wykonuje on te obowiązki i prawa wobec wykonawcy robót budowlanych. Powierniczy inwestor zastępczy jest obowiązany do dokonania czynności związanych z przygotowaniem robót budowlanych, w tym do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, a także do odebrania obiektu budowlanego i zapłaty wynagrodzenia¹⁹. Powierniczy inwestor zastępczy jest jednocześnie uprawniony do nadzoru nad wykonywanymi robotami budowlanymi, a także do odbioru obiektu budowlanego przewidzianego w umowie, który został wykonany zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej²⁰.

Czynnością prawną stanowiącą podstawę nawiązania stosunku administracyjnoprawnego jest m.in. złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę przez powierniczego inwestora zastępczego do organu administracji architektoniczno-budowlanej²¹. Powierniczy inwestor zastępczy ma obowiązek posiadania prawa do nieruchomości, aby możliwe było uzyskanie pozwolenia na budowę, jak również aby możliwe było jego wykonanie. Przepisy prawa budowlanego określają prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jako tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych²².

¹⁸ Jak zauważa GKA w orzeczeniu z dnia 30 listopada 1983 r., jedną z czynności prawnych wykonywanych przez inwestora zastępczego jest zawarcie z wykonawcą umowy o realizację inwestycji. Orzeczenie GKA z dnia 30 listopada 1983 r., DO-8197/83, LEX nr 1726762.

¹⁹ W świetle art. 647 k.c. w umowie o roboty budowlane inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

²⁰ W myśl art. 647 k.c. w umowie o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej.

²¹ Zaznaczenia wymaga, że w tej sytuacji powierniczy inwestor zastępczy powinien dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę rozstrzygnięcia, których ten podmiot jest adresatem, w tym decyzję o warunkach zabudowy. Adresatem rozstrzygnięć załączonych do wniosku o pozwolenie na budowę nie powinien być zatem inwestor bezpośredni. Zob. szerzej wyrok NSA w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2003 r., IV SA 2947/01, LEX nr 685011.

²² Art. 3 pkt 11 p.b.

Prawo to inwestor bezpośredni powinien zatem przenieść na powierniczego inwestora zastępczego przed podjęciem przez ten podmiot czynności prawnych wobec organów administracji publicznej. Powierniczy inwestor zastępczy, składając wniosek o pozwolenie na budowę, nabywa status inwestora w rozumieniu przepisów prawa publicznego. Jako inwestor jest on adresatem pozwolenia na budowę, czyli podmiotem uprawnionym do realizacji robót budowlanych. Jest on także adresatem publicznoprawnych obowiązków wyrażonych bezpośrednio w przepisach prawa publicznego, w tym w przepisach ustawy Prawo budowlane i aktów wykonawczych do tej ustawy²³. Powierniczy inwestor zastępczy organizuje proces budowlany, w szczególności zapewnia wykonanie robót budowlanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz wymaganiami prawnymi, a także odbiór wykonanego obiektu budowlanego²⁴.

5. Zobowiązanie powierniczego inwestora zastępczego do przeniesienia prawa do nieruchomości na rzecz inwestora bezpośredniego

Zwrotne przeniesienie prawa do nieruchomości może obejmować podjęcie czynności prawnej w postaci np. przeniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest położony wykonany obiekt budowlany wraz z prawem własności do tego obiektu. Należy zaznaczyć, że jeżeli prawo do nieruchomości miało wyłącznie zobowiązujący charakter, nie następuje przeniesienie tego prawa, ponieważ prawo to wygasa na skutek wykonania umowy o zastępstwo inwestycyjne, a powierniczy inwestor zastępczy ogranicza się do czynności faktycznych w postaci oddania obiektu budowlanego inwestorowi bezpośredniemu²⁵.

Szczególne sytuacja dotyczy zwrotnego przeniesienia prawa do nieruchomości w toku procesu budowlanego, gdy obiekt budowlany nie został w pełni wykonany. Zwrotne przeniesienie tego prawa nie oznacza bowiem automatycznego przejścia ogółu praw i obowiązków administracyjnoprawnych powierniczego inwestora za-

²³ Jak podkreśla P. Brzeziński, często obowiązki inwestora zastępczego obejmują obowiązki inwestora bezpośredniego określone w ustawie Prawo budowlane. P. Brzeziński, *op. cit.*, s. 26.

²⁴ W świetle art. 18 ust. 1 pkt 4 p.b. obowiązkiem inwestora jest zorganizowanie procesu budowy, w tym zapewnienie wykonania i odbioru robót budowlanych.

²⁵ Zdaniem E. Zielińskiej odbiór obiektu budowlanego od wykonawcy robót budowlanych stanowi czynność faktyczną. Zob. E. Zielińska, *op. cit.*

stępczego na inwestora bezpośredniego. Poza zwrotnym przeniesieniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane konieczne jest uzyskanie zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej w drodze decyzji w sprawie przeniesienia pozwolenia na budowę z powierniczego inwestora zastępczego na inwestora bezpośredniego²⁶.

6. Zakończenie

Ze względu na swoistość umowy o powiernicze zastępstwo inwestycyjne możliwe jest ogólne określenie charakterystyki powierniczego inwestora zastępczego. Podmiot ten może wykonywać całokształt czynności faktycznych, jak też czynności prawnych w toku procesu budowlanego w swoim imieniu, lecz na rzecz inwestora bezpośredniego. Wykonywane czynności mogą mieć charakter zarówno cywilnoprawny, jak i administracyjnoprawny.

W świetle wyników badań przedstawionych w opracowaniu prawodawca nie uregulował w sposób całościowy modelu powierniczego inwestora zastępczego, pozostawiając stronom umowy o powiernicze zastępstwo inwestycyjne samodzielne ukształtowanie wzajemnej relacji w oparciu o narzędzia prawne właściwe przepisom ogólnym dotyczącym stosunków zobowiązaniowych, a częściowo także stosunków administracyjnoprawnych.

W opracowaniu potwierdzona została teza, że model powierniczego zastępstwa inwestycyjnego jest kształtowany przez praktykę sektora budowlanego. Zakres jego praw i obowiązków zależy od treści umowy o powiernicze zastępstwo inwestycyjne. Na podstawie tej umowy inwestor bezpośredni przenosi prawo do nieruchomości na powierniczego inwestora zastępczego. Prawo to może mieć zróżnicowany charakter. Może nim być prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego. Może ono mieć charakter zobowiązaniowy, gdy ogranicza się do prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie umowy o zastępstwie inwestycyjnym. Skutkiem zróżnicowanego charakteru prawa do nieruchomości jest niejednolity sposób jego zwrotnego przeniesienia na inwestora bezpośredniego.

²⁶ W świetle art. 40 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b. organ, który wydał pozwolenie na budowę, przenosi to pozwolenie na nowego inwestora, w drodze decyzji administracyjnej, na wniosek nowego inwestora, jeżeli do wniosku zostanie dołączone: oświadczenie o przyjęciu przez ten podmiot warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zgoda dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, lub kopia tej zgody.

Pozostawienie podmiotom sektora budowlanego swobody kształtowania stosunku prawnego na podstawie umowy o powiernicze zastępstwo inwestycyjne umożliwia im konkretyzowanie stosowanego modelu powierniczego inwestora zastępczego w sposób odpowiadający potrzebom procesu budowlanego. Wydaje się zatem korzystne dla praktyki sektora budowlanego pozostawienie tak szerokiego zakresu swobody umownej pomiędzy tymi podmiotami.

Bibliografia

Wykaz aktów normatywnych

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

Wykaz orzecznictwa

Wyrok SN z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 118/16, OSNC 2017, nr 7–8, poz. 88, LEX nr 2191450.

Wyrok SN z dnia 11 lipca 2014 r., III CSK 245/14, OSNC-ZD 2015, nr 4, poz. 57, LEX nr 1498812.

Postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2023 r., I CSK 5791/22, LEX nr 3478597.

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2003 r., IV SA 2947/01, LEX nr 685011.

Wyrok SA w Szczecinie z dnia 10 sierpnia 2006 r., I ACa 190/06, LEX nr 279979.

Uchwała GKA z dnia 18 kwietnia 1974 r., BO-030/1/74, OSP 1974, nr 11, poz. 180, LEX nr 612274.

Orzeczenie GKA z dnia 19 sierpnia 1983 r., IP-5491/83, OSP 1985, nr 4, poz. 66, LEX nr 1096214.

Orzeczenie GKA z dnia 30 listopada 1983 r., DO-8197/83, LEX nr 1726762.

Wykaz literatury

Badecki D., *Pojęcie inwestora zastępczego w procesie budowlanym*, „Zeszyty Studenckie Kół Naukowych Wydziału Prawa i Administracji UAM” 2017, nr 7.

Brzeziński P., *Umowa o zastępstwo inwestycyjne*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2012, nr 10.

Fras M., Habdas M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764(9))*, [b.m.w.] 2018, LEX/el.

Gliniecki A. (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2016, LEX/el.

Jówko A., Kruszką L., Więclaw-Bator L., *Umowy o roboty budowlane i usługi związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych*, Warszawa 2021, LEX/el.

Katner W.J. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 9. Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, Warszawa 2015.

Kłos A., *Umowa powiernictwa w prawie polskim*, „Państwo i Społeczeństwo” 2015, t. XV, nr 1.

Muzyczka K., Małozieć C.A., *Instytucja wykonawstwa zastępczego przy realizacji umowy inwestycyjnej*, „International Journal of Legal Studies” 2019, nr 2(6).

Plucińska-Filipowicz A., Wierzbowski M. (red.), *Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany*, [b.m.w.] 2023, LEX/el.

- Rajski J. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 7. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Warszawa 2018, Legalis.
- Stec P., *Powiernictwo w prawie polskim na tle porównawczym*, Kraków 2005.
- Sypnicki A., *Umowa cywilnoprawna jako źródło prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane*, „Samorząd Terytorialny” 2017, nr 11.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996.