

Sławomir Szejna

Dopuszczalność stosowania *per analogiam* przepisów o umowie komisju, agencyjnej, generalną realizację inwestycji do umowy o zastępstwo inwestycyjne

Wprowadzenie

Podstawę do określenia charakteru prawnego umowy o zastępstwo inwestycyjne powinna stanowić definicja umowy o zastępstwo inwestycyjne sformułowana na potrzeby niniejszej publikacji¹. Autor określił definicję umowy o zastępstwo inwestycyjne na podstawie wykładni historycznej, doświadczenia orzecznictwa arbitrażowego i sądowego, doktryny oraz praktyki gospodarczej.

Przez umowę o zastępstwo inwestycyjne inwestor zastępczy zobowiązuje się wobec inwestora bezpośredniego do dokonywania czynności niebędących przedmiotem umowy o dzieło lub innych umów nazwanych uregulowanych w kodeksie cywilnym, w zakresie przygotowania, organizacji, realizacji inwestycji, niezbędnych do należytego zrealizowania inwestycji oraz rozliczenia inwestycji, a inwestor zobowiązuje się do współdziałania w celu wykonania zobowiązania przez inwestora zastępczego.

¹ Zob. szerzej na temat charakteru prawnego umowy o zastępstwo inwestycyjne: R. Adamus, S. Szejna, *Wpływ upadłości na umowę zastępstwa inwestycyjnego*, „Kra-kowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 1, s. 9 i n.; S. Szejna, *Wpływ upadłości zastępcy inwestycyjnego na stosunek zastępstwa inwestycyjnego*, „Rejent” 2016, nr 12, s. 93 i n.; t e n ż e, *Charakter prawny umowy o zastępstwo inwestycyjne*, [w:] *Wokół rekodyfikacji prawa cywilnego. Prace jubileuszowe*, red. P. Stec, M. Załucki, Kraków 2015, s. 285 i n.

czego, a w szczególności zabezpieczenia środków na realizację inwestycji oraz zapłaty wynagrodzenia umownego inwestorowi zastępczemu.

Przedmiotem zobowiązania inwestora zastępczego mogą być więc czynności prawne i faktyczne, niebędące przedmiotem umowy o dzieło lub innych umów typowych uregulowanych w kodeksie cywilnym, w zakresie przygotowania, organizacji, realizacji, niezbędne do należytego zrealizowania inwestycji oraz rozliczenia inwestycji.

Zakres zobowiązania inwestora zastępczego określa umowa stron, a więc zakresem zobowiązania inwestora zastępczego może zostać objęta całość lub część obowiązków spoczywających w procesie budowlanym na inwestorze (wobec braku regulacji określających zakres zastępstwa inwestycyjnego).

Umowa o zastępstwo inwestycyjne² ma charakter umowy o świadczenie usług, nieregulowanej w innych przepisach (art. 750 ustawy z dnia

² Tak R. Adamus, S. Szejna, *Wpływ upadłości...*, s. 9 i n.; S. Szejna, *Wpływ upadłości zastępcy...*, s. 93 i n.; tenże, *Charakter prawny...*, s. 285 i n. Zob. szerzej w doktrynie na temat zastępstwa inwestycyjnego: A. Nieęgłowski, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r. (V CSK 333/07, „Jus Novum” 2011, nr 1, s. 187 i n.*; M. Andrełowicz, *Umowy o zastępstwo inwestycyjne i nadzór inwestorski*, PUG 1983, nr 8-9, s. 234-235; M. Andrełowicz, E. Kulesza, *Umowy dotyczące realizacji inwestycji budowlanych*, Warszawa 1976, s. 50; J. Słoniński, A. Stefański, *Inwestycje budowlane. Organizacja i podstawy prawne*, Warszawa-Poznań 1980, s. 24 i n. (gdzie omawia się instytucję zastępstwa inwestycyjnego w przypadku tzw. inwestycji wspólnych); I. Weiss, R. Jurga, *Inwestycje budowlane*, Warszawa 1996, C.H.Beck, s. 15-17; I. Weiss, R. Jurga, *Prawo inwestycyjne*, [w:] *Prawo gospodarcze*, red. S. Włodyka, Warszawa 1988, s. 101; B. Bodziony, P. Gniadzik, *Umowy w inwestycjach budowlanych*, Warszawa 1999, s. 181-187; *Ryzyko w umowach budowlanych*, red. C. Małecki, Warszawa 1999, cz. 7.1; H. Orłowski, *Umowy inwestycyjne. Komentarz i wzory umów FDP „Anvix”*, Kraków 1998, s. 247-259, 325-327; J.A. Strzępka, [w:] *Prawo umów budowlanych*, red. J.A. Strzępka, Warszawa 1999, s. 319-325; J.A. Strzępka, *Umowy powiernicze w procesie budowlanym*, „Prawo Spółek” 2001, nr 4, s. 32 i n.; J. Siegień, *Prawo budowlane. Komentarz*, Warszawa 2000, s. 152-160; M. Koleśnikow, *SIWZ na wybór inwestora zastępczego*, „Rynek Zamówień Publicznych” z 6.06.1999 r., s. 3-4; P. Daszczyk, *Umowa o zastępstwo inwestycyjne*, [w:] *Umowy w obrocie gospodarczym. Wzory. Komentarze. Orzecznictwo*, red. A. Kidyba, Warszawa 2018 (LEX); D. Bądecki, *Pojęcie inwestora zastępczego w procesie budowlanym*, Koło Naukowe Administratywistów „Ad rem” Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu 2017, nr 7, s. 9 i n.; R. Szostak, *Zastępstwo inwestycyjne*, „Zamówienia Publiczne. Doradca” 2011, nr 4, s. 44 i n.; Z. Le-