

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H.BECK

P R A W O • P O D A T K I • P R A K T Y K A



### P R A W O

Aktualności .....	2
• Nielegalne zamieszkiwanie w ROD a dodatek węglowy • Czy legalizacja samowoli może zablokować przekształcenie własności?	
Plan ogólny – nowy instrument w planowaniu przestrzennym (M. J. Nowak) .....	4
Plan ogólny – przepisy wykonawcze do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 7.7.2023 r. (T. Filipowicz, M. Stawiarz) .....	8
Kara z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (J. Maj) .....	12
Przywrócenie utraconego tytułu do lokalu komunalnego – na przykładzie orzeczenia NSA (A. Żelazna) .....	16
Charakterystyka pojęcia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (P. Wancke) ...	19
Uprawnienia zachowawcze współwłaścicieli (istota i zakres) (R. Golał) .....	23

### P O D A T K I

Aktualności .....	26
• Jaki podatek od niewykończonego budynku? • Działalność gospodarcza a udostępnianie nieruchomości zwiedzającym	
Przeniesienie wierzycelności z umowy deweloperskiej (K. Siwiec) .....	28
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami, cz. XXV – sprzedaż nieruchomości stanowiącej składnik majątku przedsiębiorstwa po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej (G. Kaptur) .....	31
Przedawnienie zobowiązania podatkowego zabezpieczonego hipoteką lub zastawem (R. Nogacki) .....	38

### P R A K T Y K A

Aktualności .....	40
• Aż 60% firm z branży nieruchomości nie jest w stanie spełnić wymogów ESG • Popyt na biura w Warszawie jest stabilny, ale nowych projektów będzie o połowę mniej	
Koncepcja miasta 15-minutowego a rynek nieruchomości (M. Kamiński) .....	42
Bezpieczny Kredyt 2% ponad dwukrotnie przekroczył już plan na 2023 r. (B. Turek) .....	45
Osobno czy razem? (L. Kośnik) .....	47

### Nowelizacja i legalizacja

W listopadowych „Nieruchomościach C.H.Beck” wracamy po raz kolejny do omówienia zmian, jakie zostały wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ta planistyczna nowelizacja wymaga bowiem szczegółowego zaprezentowania, a ze względu na swoją obszerność nie sposób tego uczynić w jednym wydaniu miesięcznika. Tym razem skupiamy się na tzw. planie ogólnym, zarówno pod kątem przedstawienia tej, nowej instytucji planowania przestrzennego w naszym kraju (s. 4–7), jak również na omówieniu przepisów wykonawczych do ustawy (s. 8–11). Oba artykuły są swoistym kompendium wiedzy, która także przekazywana jest w formie seminaryjnej przez autorów i zarazem prelegentów naszych szkoleń. Do zapoznania się z terminarzem spotkań organizowanych w ramach Beck Akademii odsyłam Państwa na [www.akademia.beck.pl](http://www.akademia.beck.pl).

Drugi blok tematycznym bieżącego numeru skupia się wokół samowoli budowlanej oraz nielegalnego użytkowania obiektów budowlanych, które od lat wzbudzają liczne kontrowersje i są przedmiotem wielu rozstrzygnięć sądowych. W pierwszej kolejności odsyłam do artykułu o karach, jakie od 2004 r. zostały wprowadzone do przepisów ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane. Ich podstawowym celem było – i nadal jest – dyscyplinowanie i motywowanie inwestorów do dokonywania zawiadomień o zakończeniu budowy i uzyskiwanie pozwoleń na użytkowanie zrealizowanych obiektów budowlanych lub ich części. Ta pouczająca publikacja zawiera w swojej treści szereg orzeczeń i wyroków sądów administracyjnych, odnoszących się zarówno do kwestii proceduralnych, jak także do zagadnień materialnoprawnych, związanych ze stosowaniem przepisów prawa (s. 12–15). Uzupełnieniem ww. artykułu są natomiast jedne z najnowszych wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, których omówienie zamieszczamy w działach aktualności prawa i podatków na s. 3 i 26. Zapraszam do lektury.

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny