

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H. BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



### PRAWO

Aktualności .....	2
• Obszar ograniczonego użytkowania, a prawo do odszkodowania • Uchylenie decyzji kasacyjnej w sprawie pensjonatu	
Czy farmy wiatrowe powstaną bliżej zabudowań? Omówienie projektu nowelizacji ustawy wiatrakowej (M. Tadych) .....	4
Najem lokali mieszkalnych – refleksje 20 lat po wyroku ETPC z 22.2.2005 r. (A. Sikorska-Lewandowska) .....	9
Współdziałanie burmistrza i starosty w zakresie decyzji o warunkach zabudowy (P. Wancke) .....	13
Opłata zmienna za pobór wód przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zaopatrujące gospodarstwa domowe – na przykładzie wyroku NSA (A. Żelazna) .....	15
Przekazywanie nieruchomości pochodzących z publicznego zasobu na cele szczególne – wyposażanie państwowych jednostek organizacyjnych oraz państwowych osób prawnych (F. Syrkiewicz) .....	20
Całkowity zakaz zabudowy w planie miejscowym – czy to jest dopuszczalne? (J. Kobyliński) .....	25
Instrukcja Prezydenta m.st. Warszawy dotycząca zasad przygotowania zintegrowanego planu inwestycyjnego (z 10.3.2025 r.) (T. Filipowicz, J. Filipowicz) .....	28

### PODATKI

Aktualności .....	32
• Opodatkowanie elektrowni wiatrowej • Sprzedaż nieruchomości po odwołaniu darowizny a PIT	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami VAT, cz. XLV – przedsiębiorstwo w spadku. Sprzedaż wynajmowanej nieruchomości jako transakcja zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części (G. Kaptur) .....	34

### PRAKTYKA

Aktualności .....	40
• Europejski rynek handlowy pod znakiem wyższych czynszów • Mocne odbicie transakcji na rynku magazynowym w Polsce	
O realnych możliwościach ograniczenia konfliktów towarzyszących ustalaniu wysokości odszkodowań oraz danin publicznych na podstawie wartości nieruchomości (W. Nurek) .....	42
Najwięcej małych mieszkań powstało w PRL-u (B. Turek) .....	45
Podstępne piwnice (L. Kośnik) .....	47

### Wiatraki małe i duże

Najogólniej rzecz biorąc, wiatraki możemy podzielić na małe i duże. Te pierwsze zaliczymy do kategorii poręcznych urządzeń, które w letnie i upalne dni przynoszą nam chwile ochłody i wytchnienia od zaduchu i gorąca. Z kolei te większych rozmiarów możemy coraz częściej zauważyć, jako duże budowle, wmontowane w otaczający nas krajobraz. I choć ich gigantyczne skrzydła obracają się powoli, to dzięki temu majestatycznemu ruchowi otrzymujemy energię elektryczną. Zapotrzebowanie na prąd w dzisiejszych czasach jest coraz większe, a tym bardziej na jego czystą formę, wytwarzaną bez ujemnego wpływu na środowisko naturalne. Oczywiście jak to zazwyczaj w życiu bywa budowa takich wiatraków ma swoje mniej błyszczące, żeby nie napisać, ujemne strony. Głównym mankamentem powstawania takich budowli jest bowiem ich usytuowanie i odległość w stosunku do istniejącej zabudowy. Ta kwestia od zawsze wzbudzała wiele kontrowersji i w zależności od wizji rządzących przybierała różne rozwiązania w przepisach prawnych, które to regulują. Na początku tego roku pojawiła się kolejna, rządowa propozycja zmian do tzw. ustawy wiatrakowej, która tym razem liberalizuje dotychczasowe przepisy. Dlatego w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H. Beck” postanowiliśmy przybliżyć główne założenia proponowanych zmian. Odnajdą je Państwo w obszernym artykule na s. 4–8, opisującym założenia planowanej nowelizacji ustawy z 20.5.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Ponadto wątki związane z farmami wiatrakowymi i fotowoltaicznymi znalazły się także w ciekawej publikacji próbującej odpowiedzieć na pytanie – czy prawnie dopuszczalne jest zamieszczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów zabraniających całkowitego prawa do zabudowy dla danego rodzaju inwestycji (s. 25–27). Na koniec zaś odsyłam Państwa do niedawnego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wypowiedział się w sprawie opodatkowania elektrowni wiatrowych s. 32.

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny