

NIERUCHOMOŚCI

C.H.BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



PRAWO

Aktualności	2
• Obiekty nietrwale związane z gruntem też wymagają zgody	
• Spór o odpływ wód opadowych	
Służebność gruntowa – wybrane zagadnienia praktyczne (W. Koczara)	4
Zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, w której ustanowiono odrębną własność lokali (K. Niekrasz-Gierejko) ..	11
Praktyczne i prawne ryzyka towarzyszące nabyciu nieruchomości (A. Sławińska)	17
Specyfika podmiotowa wspólnoty mieszkaniowej (R. Golat) ..	22
Pojęcia gruntu rolnego i gruntu leśnego w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych a odesłanie do ewidencji gruntów i budynków (P. Wancke)	25

PODATKI

Aktualności	28
• Sprzedaż udziału w gruncie to zarząd majątkiem prywatnym	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami VAT, cz. XLVII – nabycie udziałów w przedsiębiorstwie w spadku jako transakcja zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części (G. Kaptur)	29
Pozbawieni ulgi meldunkowej mogą walczyć o odzyskanie pieniędzy (R. Nogacki)	35

PRAKTYKA

Aktualności	37
• Udane i półrocze na biurowych rynkach regionalnych • Europejski rynek inwestycyjny nieruchomości odbija	
Profesjonalizacja rynku najmu cz. I – równowaga stron stosunku najmu (M. Kamiński)	39
IV Ogólnopolska Konferencja PIRM & ŚSRM „Aktywność na rynku nieruchomości – kierunki rozwoju”	45
AI – wsparcie, nie zagrożenie? (L. Kośnik)	47

Trudności obrotu nieruchomościami

W obrocie nieruchomościami dochodzi często do sytuacji, gdy dana działka gruntu nie posiada dostępu do drogi publicznej. Niewątpliwie jest to istotna wada, która rzutuje na jej atrakcyjność, a co za tym idzie także na cenę przy ewentualnej sprzedaży. Nie jest to jednak sytuacja, która jednoznacznie i raz na zawsze eliminuje taką działkę z możliwości obrotu i sprzedaży. W takich i podobnych sytuacjach można bowiem skorzystać z regulacji prawnej dotyczącej tzw. służebności przejścia i przejazdu, potocznie nazywanej też służebnością drogi koniecznej, którą właściciel takiej, ułomnej nieruchomości może ustanowić na sąsiedniej działce. Niewątpliwie jest to tylko jeden z wielu przypadków, kiedy taka służebność gruntowa może zostać ustanowiona – czy to na podstawie zawartej umowy, czy na mocy wyroku sądowego. Mając to między innymi na uwadze, w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck” zamieszczamy obszerne opracowanie poświęcone temu tematowi (s. 4–10).

Innym, interesującym zagadnieniem – uregulowanym podobnie jak służebność gruntowa w przepisach Kodeksu cywilnego – które także często występuje w praktyce obrotu nieruchomościami, jest zniesienie współwłasności. Zazwyczaj nie będzie z nim problemu, gdy do podziału będzie jedna działka, która ma dwóch właścicieli w udziałach po 1/2. Jednakże bardziej skomplikowane wydają się sytuacje zniesienia współwłasności działek, na których wybudowane zostały budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, w których dodatkowo funkcjonuje odrębna własność lokali. Niestety, w ostatnim czasie coraz częściej można usłyszeć o przypadkach, w których wspomniany podział działek jest po prostu niemożliwy z powodu braku jego zgodności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powstaje wówczas skomplikowana sytuacja, której rozwikłanie często okazuje się bardzo trudne, a czasami wręcz prawnie niemożliwe. Dlatego poświęcamy mu także dużo miejsca w numerze miesięcznika oddawanym w Państwa ręce (s. 11–16).

Andrzej Hołownia
Redaktor Naczelny