

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H.BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



## PRAWO

Aktualności .....	2
• Fotowoltaika nie uchyla ochrony gruntów rolnych • Ochrona zieleni w układzie urbanistycznym a decyzja ZRID	
Inwestycja w wielkoskalowe magazyny energii – fakty, mity i obecny stan prawny, cz. I (E. Deszczka-Wyrębek, M. Majnusz) .....	4
Prawne uwarunkowania kwalifikacji budynku jako budynku mieszkalnego jednorodzinnego – wybrane zagadnienia (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz) .....	13
Roszczenie o zachówek a darowizna nieruchomości (K. Niekrasz-Gierejko) .....	18
Nakłady poczynione nie na swoją nieruchomość – na przykładzie wyroku SN (A. Żelazna) .....	23

## PODATKI

Aktualności .....	26
• Sprzedaż udziału w gruncie a brak działalności gospodarczej	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami VAT, cz. LI – przedsiębiorstwo w spadku jako podatnik z tytułu remanentu likwidacyjnego, cz. IV – nakłady na cudzy budynek (G. Kaptur) .....	27
Koniec szarej strefy – przełomowy wyrok NSA a rewolucja na polskim rynku mieszkaniowym (M. Kamiński) .....	31

## PRAKTYKA

Aktualności .....	34
• Wzrost rynku PRS w Polsce	
Analiza niewydolności procesu aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania w Polsce (W. Nurek) .....	35
NBP – ceny mieszkań ustabilizowały się (B. Turek) .....	40
Rekordowy ruch turystyczny i silne ożywienie rynku hotelowego w Polsce .....	42
Odporność w czasach niepewności – największe spółki budowlane w Polsce wygenerowały ponad 47 mld zł przychodów w 2024 r. ....	45
Wytrych na pluskwę (L. Kośnik) .....	47

### Fakty i mity – BESS, ceny mieszkań i ruch turystyczny

Sektor energetyczny i inwestycje związane z jego rozbudową należą do zagadnień trudnych i wymagających dużej wiedzy specjalistycznej. Jednakże od momentu pojawienia się na rynku tzw. „Odnawialnych Źródeł Energii” oraz sukcesywnie zwiększającego się ich wpływu i udziału w budowaniu miksu energetycznego, tematyka ta z coraz większą mocą przebija się na łamy prasy oraz coraz bardziej zakorzenia się w świadomości współczesnego społeczeństwa. Pojęcia takie, jak farmy fotowoltaiczne lub wiatrakowe, czy magazyny energii są już dość dobrze rozpoznawalne przez większość z nas. Są one jednak rozumiane dość ogólnikowo i zapewne niewiele osób zdaje sobie sprawę, że aby mogły powstawać tego rodzaju inwestycje, które będą służyć w wytwarzaniu i przechowywaniu czystej energii, przed inwestorami angażującymi się w realizację tego rodzaju przedsięwzięć mnożą się liczne bariery administracyjno-prawne, które często są bardzo trudne do przebrnięcia. Mając to na uwadze, w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck” publikujemy pierwszą część artykułu bardzo obszernie i szczegółowo omawiającego fakty, mity oraz obecny stan prawny w zakresie inwestowania w wielkoskalowe baterijne magazyny energii (BESS) (s. 4–12). Doskonaliśmy zaś uzupełnieniem tej publikacji w kontekście ww. trudności i barier inwestycyjnych przed tego rodzaju projektami jest omówienie niedawnego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie wykorzystania gruntów rolnych pod budowę farmy fotowoltaicznej (s. 2).

Ponadto polecam Państwu zapoznanie się z interesującymi danymi dotyczącymi kształtowania się cen mieszkań w największych miastach w Polsce pod koniec 2025 r., jakie zebrał, przeanalizował i zaprezentował Narodowy Bank Polski (s. 40–41) oraz informacjami na temat rekordowego ruchu turystycznego i znaczącego ożywienie rynku hotelowego, jakie zostało odnotowane w naszym kraju w ubiegłym roku (s. 42–44). Zapraszam do lektury.

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny