

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H.BECK

PRAWO • PODATKI • PRAKTYKA



## PRAWO

Aktualności .....	2
• Podział działki a opłata adiacencka po nowemu • Nowe pozwolenie nie legalizuje samowoli budowlanej	
Tytuły prawne umożliwiające przedsiębiorcy przesyłowemu korzystanie z prywatnej nieruchomości – analiza dogmatyczna (A. Wodka) .....	4
Czy jest możliwe zasiedzenie pasa drogowego? (K. Siwiec) .....	9
Prawa i obowiązki dotyczące nieruchomości nieobjęte spadkiem (R. Golał) .....	11
Nadbudowa lokalu mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej bez uchwały właścicieli lokali – na przykładzie orzeczenia SN (A. Żelazna) .....	14

## PODATKI

Aktualności .....	17
• Nieopublikowany wyrok TK może wznowić postępowanie podatkowe • Apteka ze szczepieniami nie skorzysta z niższego podatku	
Pełnomocnictwo a działanie w charakterze podatnika VAT przy sprzedaży nieruchomości, cz. II (G. Kaptur) .....	19

## PRAKTYKA

Aktualności .....	25
• Parki handlowe wchodzą w etap dojrzałego zarządzania aktywami. Polska liderem skali w CEE • Polski rynek magazynowy z mocnym otwarciem w 2026 r.	
Uwarunkowania i skutki prawne reglamentacji obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce (T. Klusek) .....	27
Nieruchomości w Tajlandii – dochodowy trend czy prawna pułapka? (P. Tylza) .....	32
A może by tak coś kupić w Wietnamie? (L. Kośnik) .....	39
Pomiędzy innowacją a odpowiedzialnością – prawne i etyczne wyzwania adopcji AI w gospodarce nieruchomościami (M. Kamiński) .....	40
Cudzoziemcy kupili ponad 17,7 tys. mieszkań. To już co 14. zakup (B. Turek) .....	44
Projekt ustawy o biegłych sądowych – uwagi z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego – PFSRM (K. Gabrel) .....	46

## Algorytm „nieruchomość”

Jeszcze dekadę czy dwie temu słowo „algorytm” kojarzone było dla większości z nas wyłącznie z działaniami matematycznymi. Obecnie zarówno znajomość tego słowa, jak i jego znaczenie ma już zupełnie inny wymiar, zaś algorytmy tworzące sztuczną inteligencję są niemal wszędzie i dotyczą każdego z nas. Młode pokolenia zachwycone technologią AI i możliwościami algorytmów widzą w niej świetlaną przyszłość oraz szybki i skokowy rozwój cywilizacji. Z kolei ludzie starszej daty, choć nie tylko, upatrują w tej sferze wiele zagrożeń i niebezpieczeństw, z końcem świata włącznie. Choć może jeszcze nie aż tak katastroficznie, to z pewnością dozą zaniepokojenia, nie sposób nie zauważyć, że algorytmowa inteligencja na zasadzie rozlanej cieczy wciska się powoli, lecz systematycznie niemalże w każdą sferę naszego życia prywatnego i zawodowego.

Rynek nieruchomości także doświadcza wpływu sztucznej inteligencji na wiele zachodzących na nim procesów i zjawisk. Jak zauważa to słusznie Autor artykułu, poświęconego wpływowi AI na rynek nieruchomości: „Branża nieruchomości, operująca na niezwykle wrażliwych danych finansowych, skomplikowanych stanach prawnych oraz gigantycznym kapitale zaufania społecznego, jest szczególnie podatna na błędy algorytmów”. Aby dowiedzieć się więcej na czym one polegają i jak ewentualnie się przed nimi chronić, odsyłam wszystkich zainteresowanych na s. 40–43.

Inny temat, na który chciałbym zwrócić Państwa uwagę dotyczy nieruchomości na tzw. Dalekim Wschodzie. W marcowym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck” zamieściliśmy artykuł na temat nieruchomości w Tajlandii. W bieżącym zaś wydaniu miesięcznika kontynuujemy ten wątek, przyglądając się tamtejszemu rynkowi oraz kształtującym go regulacjom prawnym z dużą większą uwagą. Czynniki to nie bez powodu. Jak się bowiem okazuje zainteresowanie posiadaniem domu lub mieszkania w tym egzotycznym kraju przez naszych rodaków jest duże, choć jak się finalnie okazuje: „Nie wszystko złoto, co się świeci” (s. 32–38).

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny