

NIERUCHOMOŚCI

C.H.BECK

PRAWO • PODATKI • PRAKTYKA



PRAWO

Aktualności	2
• Kiedy organ może wydać decyzję na niekorzyść strony? • Domniemanie posiadania odpadów potwierdzone przez NSA	
Zróznicowanie sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości na skutek reformy planistycznej jako forma tzw. wyłączenia faktycznego (J. Piwnik)	4
Jak plan ogólny zmieni rynek nieruchomości w Polsce? (M. Kołodziej)	11
Dopuszczenie użytkownika wieczystego do postępowania ze skargi kasacyjnej na MPZP – na przykładzie orzeczenia NSA (A. Żelazna)	14

PODATKI

Aktualności	17
• Brak rynku nie blokuje wyceny budowli dla podatku	
Pełnomocnictwo a działanie w charakterze podatnika VAT przy sprzedaży nieruchomości, cz. III (G. Kaptur)	18
Bariery wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce (E. Gołąbeska)	21

PRAKTYKA

Aktualności	26
• Magazyny w Europie – najem w górę o 6%, wolumen inwestycji w dół o niemal 20% • EPBD na rynku mieszkań – nowe budownictwo wyznacza standardy	
Najpierw zabieramy, potem rozmawiamy, czyli jak Państwo buduje drogi przez nieruchomości swoich obywateli (W. Nurek)	28
Założenia reformy planowania przestrzennego 2026 (M. Kamiński)	31
Wartość nieruchomości gruntowej jako podstawa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, cz. I (L. Piotrowska)	36
Tak małych mieszkań deweloperzy jeszcze nie budowali (B. Turek)	43
Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego w dobie „uwolnienia” danych o cenach nieruchomości – PFSRM (K. Gabrel)	45
Poproszę domek (L. Kośnik)	47

Gorąca reforma

Początek tegorocznego lata i wakacji zapamiętamy z pewnością jako okres ponad przeciętnych, jak na nasze europejskie warunki klimatyczne, upałów. Parafrazując w tym kontekście słynne powiedzenie z kultowego filmu „Miś” dotyczące pory roku i odczuwalności przez Panią Kierowniczkę niskiej, zimowej temperatury lat 80., nie sposób nie stwierdzić, że: „Jak jest lato, to musi być ciepło”. Tylko dlaczego aż tak – ktoś zapyta! Ano może dlatego, że żyjemy w gorącym czasie licznych zmian i to nie tylko tych klimatycznych, lecz także dotyczących bezpośrednio nas, widocznych tu i teraz.

Jedną z nich, w sferze naszego rodzimego rynku nieruchomości, jest z całą pewnością reforma planistyczna, której przewidywalne i nieprzewidywalne skutki podgrzewają obecnie nastroje milionów Polaków. Nie sposób zatem pominąć tego gorącego tematu także na łamach naszego miesięcznika. Mając to na uwadze w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck” przygotowaliśmy dla Państwa trzy publikacje odnoszące się do ww. reformy. Dwa z nich są głosem prawników, zwracających szczególną uwagę na kwestie dotyczące zróznicowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości na skutek reformy planistycznej (s. 4–10) oraz kierunków zmian, jakie niesie ze sobą wprowadzenie planów ogólnych (s. 11–13). Trzeci głos płynie z kolei ze strony zarządcy nieruchomości, który okiem osoby zajmującej się codzienną obsługą jednego z działów rynku nieruchomości widzi nieco inaczej zagrożenia płynące z proponowanych zmian wspomnianej reformy (s. 31–35).

Podsumowaniem tych wszystkich głosów, odwołujących się w dużej części do specyfiki tzw. wyłączeń faktycznych, które wydają się być nieuchronną konsekwencją omawianej reformy, jest zaś publikacja opisująca sytuację, z którą spotkał się inny, nasz Autor – rzeczoznawca majątkowy (s. 28–30). Należy mieć jedynie nadzieję, że opisany tam schemat postępowania nie będzie mimo wszystko szablonowym wzorem do naśladowania przez urzędników odpowiedzialnych za wprowadzanie w życie nowych regulacji prawnych.

Andrzej Hołownia
Redaktor Naczelny