

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H.BECK

PRAWO • PODATKI • PRAKTYKA



## PRAWO

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Aktualności .....                                                                                                                     | 2  |
| • Granice dopuszczalnej ingerencji w prawo własności • Wieloletni spór o zabytek wykopany na polu                                     |    |
| Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego w sprawie służebności przesyłu – czy to będzie rewolucja? (M. Tadych) .....                      | 4  |
| Możliwość nabycia służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu – przełomowy wyrok TK i uwagi na jego tle (K. Siwiec) ..... | 8  |
| Ograniczenia w zabudowie nieruchomości wynikające z przebiegu sieci wysokiego napięcia – cz. I (A.T. Filipowicz, S. Juszczyk) .....   | 11 |
| Inwestycja w wielkoskalowe magazyny energii – fakty, mity i obecny stan prawny, cz. II (E. Deszczka-Wyrębek, M. Majnusz) ...          | 15 |
| O wtórnej niekonstytucyjności renty planistycznej (M. Gdesz) .....                                                                    | 21 |
| Co zrobić, gdy pozwolenie na budowę wydano bez udziału zainteresowanego? (J. Kobyliński) .....                                        | 24 |
| Umowne przeniesienie własności w wykonaniu zobowiązania (zakres zastosowania art. 156 KC) (R. Golat) .....                            | 28 |

## PODATKI

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Aktualności .....                                                                                                     | 31 |
| • Spór o podatek – granice kontroli organów podatkowych • Budowa domu na gruncie żony a ulga mieszkaniowa – wyrok WSA |    |
| Podsumowanie 2025 r. – problemy z wyrokiem TSUE w sprawie Grzera, cz. I (G. Kaptur) .....                             | 33 |

## PRAKTYKA

|                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Aktualności .....                                                                                                                                                           | 39 |
| • Warszawski rynek biurowy 2025 – rekordowy popyt i mniejsza dostępność powierzchni • Niemal 550 000 m2 nowej powierzchni i liczne debiuty marek – rynek handlowy w 2025 r. |    |
| Wdrożenie dyrektywy dotyczącej efektywności energetycznej – implikacje dla polskiego rynku nieruchomości (M. Kamiński) ...                                                  | 41 |
| Rzeczoznawca majątkowy zawodem zaufania publicznego – PFSRM (K. Gabrel) .....                                                                                               | 46 |
| Klik, klik – czyli nowa era szukania mieszkań (L. Kośnik) .....                                                                                                             | 47 |

## Nieruchomości pod napięciem

Dosłownie i w przenośni oddajemy w Państwa ręce elektryczne wydanie „Nieruchomości C.H.Beck”. Przede wszystkim na początku tego numeru czasopisma zamieszczamy dwa artykuły (s. 4–7 i s. 8–10) omawiające grudniowy wyrok Trybunału Konstytucyjnego, odnoszący się do instytucji służebności przesyłu. Wyrok ten zyskał już miano „systemowego trzęsienia ziemi w polskim prawie cywilnym”, ponieważ jego rozstrzygnięcie stwarza możliwość wznowienia zakończonych już procesów sądowych, w których stroną przegraną są tysiące właścicieli nieruchomości, na terenie których posadowione zostały urządzenia przesyłowe, będące własnością monopolistów branży energetycznej. Oba wspomniane artykuły choć odnoszą się do tego samego wyroku TK, to w nieco odmienny sposób dokonują analizy jego skutków.

Następnie odsyłam do interesującej analizy prawnej zamieszczonej w pierwszej części publikacji na temat ograniczeń w zabudowie budynków mieszkalnych, związanych z usytuowaniem czy to na samej nieruchomości, czy też w ich w sąsiedztwie – sieci wysokiego napięcia (s. 11–14).

W dalszej kolejności publikujemy drugą, lecz jeszcze nie ostatnią, część artykułu poświęconego inwestycjom w sektorze wielkoskalowych magazynów energii. Omówione w niej zostają m.in. uwarunkowania wynikające ze specustawy przesyłowej, dotyczące możliwości podłączenia takich magazynów do sieci oraz kwestie związane z uzyskaniem koncesji na prowadzenie tego rodzaju działalności (s. 15–20).

Na koniec zaś polecam artykuł prezentujący główne założenia Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z 24.4.2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, w którym prezentowana jest autorska analiza zapisów tego aktu prawnego w zderzeniu z rzeczywistością naszego, rodzimego rynku nieruchomości (s. 41–45).

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny