

## Od redaktora

Nieruchomości w szeroko pojmowanych stosunkach społeczno-gospodarczych odgrywają szczególną rolę. Stanowią one podstawę funkcjonowania każdego człowieka, tak w kontekście realizacji prawa do życia prywatnego, jak i osiągania celów zawodowych. Wpływa to na stałą aktualność problematyki odnoszącej się do nieruchomości. Jednym z zagadnień o priorytetowym znaczeniu są nieprawidłowości występujące na rynku nieruchomości. Mogą się one przejawiać pod postacią nadużyć oraz przestępstw, określanych łącznie mianem patologii na rynku nieruchomości. Przystępność dotycząca nieruchomości, które często stanowią mienie o znacznej wartości lub nawet wielkiej wartości, niejednokrotnie postrzegana jest przez sprawców jako niezwykle dochodowa z punktu widzenia przewidywanych zysków. Od wielu lat zaobserwować można stałą tendencję rozwoju coraz to nowych form działalności przestępczej w przedmiotowym obszarze. W literaturze przedmiotu podkreśla się zatem potrzebę zwalczania zaistniałych nieprawidłowości, jak również podejmowania wysiłków związanych z poszukiwaniem skutecznych sposobów zapobiegania kolejnym.

Powyższe konstatacje stały się myślą przewodnią niniejszej monografii pt. „Przeciwdziałanie patologiom na rynku nieruchomości”. Książka ta prezentuje szeroki zakres poglądów naukowych na zjawisko patologii na rynku nieruchomości. Kompleksowe ujęcie problematyki odnosi się nie tylko do rozważań teoretycznych, lecz dotyczy także sfery działań praktycznych. Poszczególne rozdziały odnoszą się do przyczyn występowania patologii, ich przejawów, a także możliwych sposobów zapobiegania i zwalczania nieprawidłowości. Autorzy poszczególnych rozdziałów przedstawili przedmiotową problematykę przede wszystkim w ujęciu prawnokarnym i kryminologicznym, lecz również nie brakuje perspektywy cywilnoprawnej i administracyjnoprawnej.

Poruszone w przedkładanej Czytelnikowi książce zagadnienia odnoszą się do nieprawidłowości związanych m.in. z nieruchomościami w przestrzeni publicznej (*Wiesław Pływaczewski, Elżbieta Zębek*). Wskazano także istniejące zależności pomiędzy spekulacjami na rynku nieruchomości i kryzysem na rynkach finansowych (*Michał Mariański*). Rozważaniem objęto ponadto wykorzystanie sygnałów pochodzących z tego sektora gospodarki w celu lepszego poznania i przewidywania mogących pojawiać się nadużyć (*Szymon Buczyński*). W prezentowanej pracy nie zabrakło także opracowań związanych z okolicznościami wykorzystania nieruchomości na rynku przestępczym (*Monika Kotowska, Piotr Zabuski*), jak również możliwymi nieprawidłowościami, a nawet działaniami nielegalnymi podejmowanymi w celu nabycia nieruchomości (*Anna Kledyńska*). Podjęto również, jakże aktualną i wzbudzającą powszechne zainteresowanie, kwestię odzyskiwania nieruchomości przez dawnych właścicieli i problemów z tym

związanych (*Sylwia Łazarewicz, Anna Kledyńska, Adrianna Tymieniecka*), a także problematykę funkcjonowania właścicieli, którym przywrócono własność nieruchomości, w sferze obowiązujących regulacji prawnych (*Maria Jasińska*). Z pewnością warte uwagi są także rozważania dotyczące nieprawidłowości związanych z nieruchomościami położonymi nad śródlądowymi wodami publicznymi (*Joanna Nardowska, Maciej Duda*). Z uwagi na wszechstronny charakter podjętej w niniejszym opracowaniu tematyki w jej ramach ujęto także zagraniczne (rosyjskie) rozwiązania prawne dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa na rynku nieruchomości (*Denis Solodov, Ilia Solodov*).

Autorzy poszczególnych opracowań wyrażają nadzieję, że niniejsza książka, stanowiąca wszechstronny i interdyscyplinarny zbiór rozważań wyrażanych zarówno przez przedstawicieli nauki, jak i reprezentantów praktyki, stanowić będzie liczący się wkład w dyskusję dotyczącą patologii na rynku nieruchomości, w tym mechanizmów ich powstawania, funkcjonowania oraz sposobów zwalczania i zapobiegania im.

Redaktor naukowy monografii pragnie w tym miejscu podziękować osobom, które wniosły trud i wysiłek w powstanie przedmiotowej publikacji.

Serdeczne podziękowania należy złożyć Dziekanowi Wydziału Prawa i Administracji w Olsztynie – prof. zw. dr. hab. *Jerzemu Kasprzakowi*, bez którego wsparcia wydanie niniejszej monografii nie byłoby możliwe.

Szczególne wyrazy uznania należą się również recenzentom: dr hab. *Izabeli Nowickiej*, prof. WSPol oraz dr. hab. *Piotrowi Chlebowiczowi*, których cenne uwagi wpłynęły na podniesienie wartości merytorycznej książki.

Trzeba także pamiętać o samych autorach, których wkład w opracowanie poszczególnych rozdziałów wyraża nie tylko wartość naukową, lecz może także stać się inspiracją dla młodych naukowców, których zainteresowania skupiają się wokół prezentowanej problematyki.

Niniejsza praca może posłużyć jako materiał dydaktyczny i inspiracja dla studentów podczas pisania prac dyplomowych. Opracowanie może okazać się również cenne dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników na rynku nieruchomości oraz notariuszy, których praca, szczególnie w zakresie praktyki, często związana jest z problematyką nieruchomości.

Prof. zw. dr hab. *Wiesław Pływaczewski*

Warszawa, styczeń 2018 r.