

Marta Gross

Gospodarka nieruchomościami publicznymi w ujęciu systemowym z uwzględnieniem wybranych badań prowadzonych przez Międzynarodową Federację Geodetów (FIG)

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 9/2, 79-88

2010

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI W UJĘCIU SYSTEMOWYM Z UWZGLĘDNIENIEM WYBRANYCH BADAŃ PROWADZONYCH PRZEZ MIĘDZYNARODOWĄ FEDERACJĘ GEODETÓW (FIG)

Marta Gross

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi stanowi system, którego elementy są ze sobą powiązane. Działania wewnątrzsystemowe realizowane są w specyficznych warunkach, charakterystycznych dla publicznego sektora nieruchomości. Praca ma na celu wskazanie elementów systemu gospodarowania nieruchomościami publicznymi oraz rozpoznanie podstawowych relacji zachodzących między nimi, a także określenie cech pozwalających badać sprawnie działające systemy. Badania przeprowadzono na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawa, literatury przedmiotu oraz dostępnych w Internecie danych na temat gospodarowania zasobami w wybranych krajach.

Słowa kluczowe: gospodarowanie nieruchomościami, system, nieruchomości publiczne

WPROWADZENIE

„Gospodarowanie to świadoma działalność ludzi o charakterze indywidualnym lub zbiorowym polegająca na rozdziale ograniczonych zasobów między konkurencyjne zastosowania na podstawie racjonalnych przesłanek i użycia tych zasobów dla osiągnięcia możliwie najlepszego (optymalnego) pożytku, tj.: wytworzenia i podziału wartości (dóbr) i usług w sposób zapewniający zaspokojenie potrzeb społecznych, a zarazem oszczędne ich spożytkowanie bez szkody dla środowiska naturalnego i warunków życia społeczeństwa” [Żróbek 2005].

Pojęcie gospodarowania jest zatem związane z terminem gospodarka. Gospodarka nieruchomościami może być definiowana jako proces określający, rejestrujący i rozpowszechniający informacje na temat prawa własności nieruchomości, ich war-

Adres do korespondencji – Corresponding author: Marta Gross, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15/117, 10-720 Olsztyn, marta.depta@uwm.edu.pl

tości oraz sposobu użytkowania, z uwzględnieniem polityki zarządzania nieruchomościami [Land Administration Guidelines... 1996]. Gospodarka nieruchomościami obejmuje zatem czynności związane z zarządzaniem gruntami i naturalnymi zasobami, które są niezbędne do osiągnięcia rozwoju zrównoważonego. Pojęcie gruntu obejmuje zarówno nieruchomości, jak i naturalne zasoby, a więc środowisko naturalne i dobra wytworzone przez człowieka [Enemark 2007]. Gospodarowanie nieruchomościami jest to także podejmowanie decyzji, wytyczanie określonych celów oraz dążenie do ich realizacji. Jest to oddziaływanie gruntu na jego elementy składowe.

W tym opracowaniu przedstawiono specyfikę gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Ukazano ponadto proces gospodarowania nieruchomościami, traktując go jako system wzajemnych powiązań. Praca stanowi przyczynek do dalszych badań dotyczących systemów gospodarowania nieruchomościami publicznymi w wybranych krajach świata.

PODSTAWY PRAWNE FUNKCJONOWANIA ZASOBÓW NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Podstawowymi aktami prawnymi regulującymi gospodarowanie nieruchomościami publicznymi w Polsce jest Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (UoGN) oraz akty wykonawcze do tej ustawy, a także Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (KC). KC podaje ogólne zasady gospodarowania nieruchomościami, natomiast zasady szczegółowe, odnoszące się do zasobu publicznego nieruchomości, uregulowane są w UoGN. Ustawa z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (UoFP) podaje ponadto szczegółowe zasady prowadzenia gospodarki finansowej dotyczącej nieruchomości publicznych.

W UoGN podano definicję publicznego zasobu nieruchomości. W myśl art. 4 wymienionej ustawy tworzą go nieruchomości, które „stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa”. Ustawodawca wyróżnił zatem cztery rodzaje zasobów nieruchomości publicznych.

Zgodnie z art. 21 UoGN „do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.” Część mienia Skarbu Państwa wydzielono w odrębne majątki. Gospodarowanie tymi nieruchomościami dodatkowo wykonywane jest zatem na podstawie odrębnych przepisów prawa.

W Ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi... 1996 (UoGNRSP) oraz w jej aktach wykonawczych określono zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi, położonymi na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych, a także gospodarowania innymi nieruchomościami i składnikami mienia pozostałymi po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń, jak również

lasami niewydzielonymi geodezyjnie z nieruchomości (art. 1 UoGNRSP). Dotyczy to nieruchomości będących w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych, w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych, a także w Państwowym Funduszu Ziemi (art. 2 UoGNRSP). Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadziła zarządcę wymienionych nieruchomości, a mianowicie Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) oraz określiła warunki, które muszą być spełnione, aby ANR przysługiwało prawo pierwokupu.

Gospodarowanie gruntami leśnymi odbywa się natomiast na zasadach określonych w Ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy. Gruntami tymi gospodaruje Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

Z mienia Skarbu Państwa wydzielono ponadto wojskowy zasób mieszkaniowy. Na podstawie art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej Wojskowa Agencja Mieszkaniowa (WAM) gospodaruje nieruchomościami wykorzystywanymi do zakwaterowania żołnierzy zawodowych, zajętych pod budowę i urządzenia infrastruktury związane z nieruchomościami służącymi do zakwaterowania, nieruchomościami uznanymi za zbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, jak również innymi nieruchomościami przekazanymi WAM. Z mienia Skarbu Państwa wydzielono również zasób mienia wojskowego. Na mocy Ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (UoGSPiAMW) określono zasady i tryb gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych lub przez nich nadzorowanych, a także innym mieniem będącym we władaniu tych jednostek, niewykorzystywanym do realizacji ich zadań, a także zasady i tryb gospodarowania mieniem pozostałym po likwidacji państwowych osób prawnych, dla których organem założycielskim lub organem nadzoru był Minister Obrony Narodowej lub minister właściwy do spraw wewnętrznych oraz określono zadania, zasady działalności oraz organizację Agencji Mienia Wojskowego (art. 1 UoGSPiAMW).

Zgodnie z UoGN zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa gospodaruje odpowiednio:

- starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
- wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
- zarząd powiatu;
- zarząd województwa.

Jak wynika z przedstawionych zapisów, gospodarowanie nieruchomościami publicznymi reguluje wiele przepisów prawa, co w powiązaniu z funkcją pełnioną przez tego typu nieruchomości powoduje, że posiada ono pewną specyfikę.

SPECYFIKA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI

Specyfika gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości przejawia się głównie w tym, iż celem gospodarowania jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczeństwa. Nieruchomości te powinny być zatem wykorzystywane do realizacji celów publicznych, określonych w art. 6 UoGN, a mianowicie np. pod drogi publiczne, linie kolejowe, pod budowę i utrzymanie publicznych urzędów do zaopatrywania ludzi w wodę itd. Jednostki gospodarujące nieruchomościami publicznymi mają charakter służebny wobec interesu publicznego i powinny działać dla dobra wspólnego ogółu społeczeństwa [Struzik i Żróbek 2009].

Zgodnie z zapisami UoGN (art. 13) nieruchomości publiczne mogą być przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości – przedmiotem sprzedaży, zamiany, darowizny, zrzeczenia się, oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie. W przeciwieństwie do nieruchomości z sektora prywatnego, mogą być one oddawane w użytkowanie wieczyste lub przekazywane w trwałe zarząd. Nieruchomości z zasobu publicznego, podobnie jak nieruchomości prywatne, mogą być ponadto obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości publiczne mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek, być przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi powinno przebiegać na zasadach prawidłowej gospodarki. Oznacza to, iż należy prawidłowo zdefiniować prawa własności, chronić je oraz zapewniać trwałość postanowień zawieranych umów. Przede wszystkim jednak zasada ta polega na wykorzystywaniu nieruchomości publicznych w zgodzie z ich przeznaczeniem – realizacją celów publicznych i funkcją – zaspokajaniem potrzeb społeczeństwa [Struzik i Żróbek 2009].

Gospodarowanie finansami sektora publicznego, jak już wspomniano, następuje na zasadach określonych w UoFP, co powoduje, że w stosunku do tych nieruchomości obowiązuje zasada jawności i przejrzystości finansów publicznych. Zgodnie z art. 12 cytowanej ustawy oznacza to ustawowy wymóg publikowania informacji o zakresie zadań lub usług wykonywanych lub świadczonych przez jednostkę oraz o wysokości środków publicznych, przekazanych na ich realizację, jak również o zasadach i warunkach świadczenia usług dla podmiotów uprawnionych oraz o zasadach odpłatności za świadczone usługi. Wydatki publiczne powinny być ponadto dokonywane celowo i oszczędnie, tak aby uzyskiwać jak najlepsze efekty z danych nakładów. Powinny umożliwiać terminowe zrealizowanie zadań, a ich wysokość i termin realizacji powinny wynikać ze wcześniej zaciągniętych zobowiązań (art. 35 ust. 3). Zatem gospodarowanie nieruchomościami publicznymi powinno się odbywać w sposób efektywny.

Jednak w odniesieniu do publicznych zasobów nieruchomości efektywności gospodarowania nie można badać wyłącznie poprzez pryzmat ekonomii. Jednostki gospodarujące tego typu nieruchomościami powinny dbać o właściwe zarządzanie środkami publicznymi, a także działać na rzecz interesu publicznego (czyli zaspokajając bieżące potrzeby). Analiza efektywności gospodarowania nieruchomościami publicznymi jest kalkulacją kosztów i korzyści w celu określenia ich optymalnego poziomu. Koszty będą miały wyłącznie charakter ilościowy. Korzyści natomiast

będą mieć również charakter jakościowy. Na efektywność gospodarowania wpływ mają przede wszystkim czynniki osobowe menedżera.

Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi powinno być wobec tego racjonalne, tzn. oparte na systemowym myśleniu o zasobach nieruchomości oraz skutecznym działaniu prowadzącym do maksymalizacji zrealizowania założonych celów [Janowski i Wiśniewski 2008]. Racjonalność gospodarowania powinna ponadto wynikać również z ograniczoności zasobów nieruchomości, jakimi zarządzają podmioty publiczne. W gospodarowaniu tego typu nieruchomościami występuje wiele ograniczeń, takich jak zasady wydatkowania środków pieniężnych, konieczność uwzględniania potrzeb publicznych itp. Zatem w czasie analizy danego przedsięwzięcia inwestycyjnego należy wziąć pod uwagę nie tylko czynniki ekonomiczne, ale i społeczne.

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI JAKO SYSTEM

Według Encyklopedii PWN [2010] system to „zespół wzajemnie sprzężonych elementów, spełniający określoną funkcję i traktowany jako wyodrębniony z otoczenia w określonym celu (...)”. Zbliżoną definicję podaje Domowy Popularny Słownik Języka Polskiego [1999] – system to:

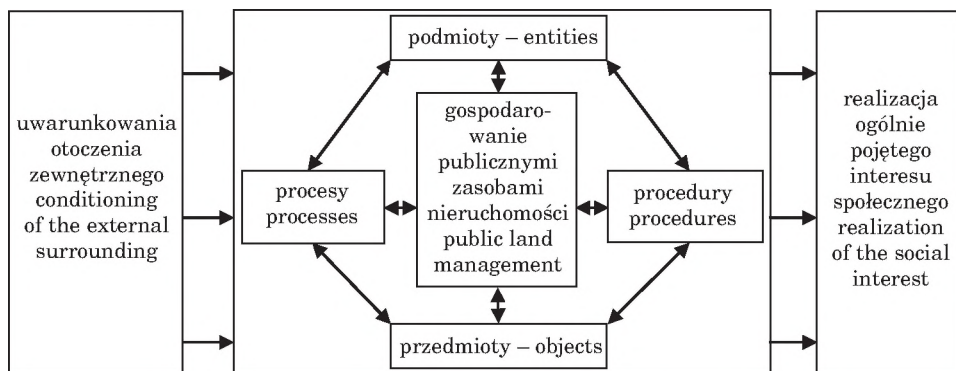
- a) „uporządkowany zbiór elementów, między którymi zachodzą określone relacje, które tworzą pewną całość”,
- b) „uporządkowany zbiór poglądów, twierdzeń, tez wiążących się w pewną całość, tworzących jakąś teorię”,
- c) „zbiór zasad, przepisów, reguł obowiązujących i stosowanych w określonej dziedzinie lub forma ustroju państwowego”,
- d) „zespół metod postępowania, sposobów wykonywania jakiejś czynności”.

Jak wynika z przedstawionych definicji, system jest to zespół uporządkowanych, wzajemnie powiązanych elementów (pełniących określone funkcje), między którymi zachodzą określone relacje oraz zasad i metod postępowania, które tworzą pewną spójną całość.

Procesy gospodarowania nieruchomościami są złożone, co zmusza do poddawania ich analizie wieloaspektowej. Złożoność ta wynika z różnorodności posiadanych praw do nieruchomości oraz specyfiki podmiotów, którym one przysługują. Jak wynika z przedstawionych definicji, gospodarowanie nieruchomościami stanowi system (rys. 1). Jest to „zespół relacji i procedur zachodzących między podmiotami a przedmiotem gospodarowania” [Zróbek i in. 2006]. Przedmiotem gospodarowania jest nieruchomość (gruntowa, budynkowa, lokalowa), a także prawa z nią związane (własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe itd.), jak również ograniczenia. Podmiotami działającym w tym systemie są zarówno podmioty publiczne, jak i prywatne, a mianowicie właściciele (osoby fizyczne i prawne), użytkownicy wieczysti, osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, dzierżawcy, najemcy, a także osoby obsługujące rynek nieruchomości, czyli pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi, deweloperzy. Jak wspomniano wcześniej, pomiędzy podmiotami a przedmiotem

gospodarowania zachodzą określone relacje. Mogą być one jednokierunkowe lub wzajemne. Żróbek i in. [2006] określają je jako:

- „relacje prawne pomiędzy właścicielem a władającym lub użytkownikiem nieruchomości”,
- „relacje związane z poszczególnymi prawami rzeczowymi do nieruchomości”,
- „relacje wynikające z istniejącego lub przyszłego inwestowania w nieruchomości”,
- „relacje pomiędzy elementami rynku lokalnego nieruchomości”.



Rys. 1. Systemowe ujęcie gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości

Fig. 1. System approach to public land management

Źródło – Source: Struzik i Żróbek [2009]

Do elementów systemu gospodarowania zalicza się ponadto: „informacje podmiotowe i przedmiotowe, regulacje lokalne i centralne, poziom i możliwości inwestowania, zagospodarowanie przestrzenne i jego jakość, ograniczenia wynikające z przełamania barier, poziom zarządzania na szczeblu regionalnym i lokalnym, charakter rynku nieruchomości, czynniki zewnętrzne wpływające na sytuację ekonomiczną, poziom doradztwa ekonomicznego, doświadczenie i jego jakość [Żróbek i in. 2006].

Obok relacji występujących między podmiotami a przedmiotami gospodarowania w obrębie systemu gospodarki nieruchomościami występują różnego rodzaju procedury, które prowadzą do podejmowania istotnych decyzji. Do procedur gospodarowania zaliczyć można:

- sprzedaż nieruchomości;
- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- oddanie nieruchomości w trwałą zarząd;
- najem;
- dzierżawę;
- obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- wniesienie nieruchomości jako aport do spółki;
- oddanie nieruchomości w użyczenie;
- zamianę;

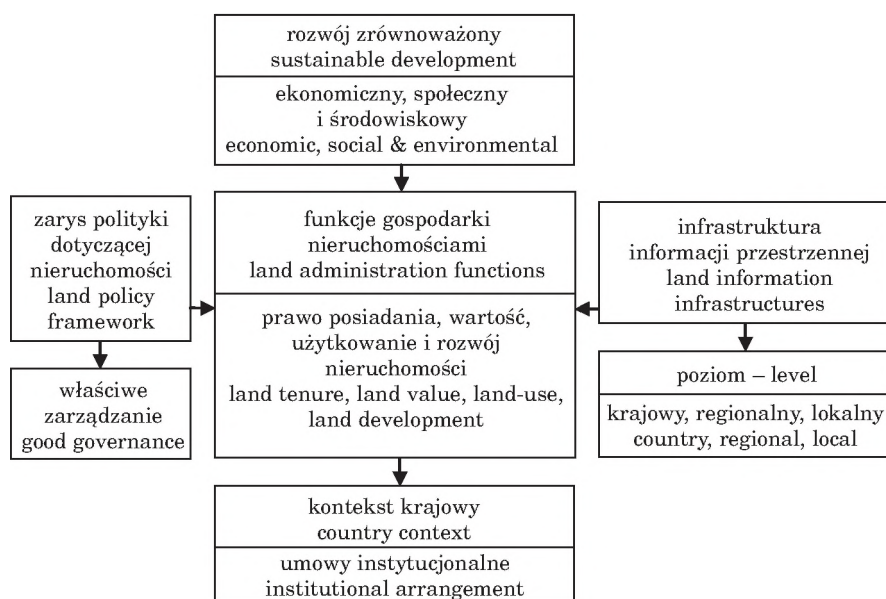
- darowiznę;
- podział nieruchomości;
- scalenie i podział nieruchomości;
- wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonej nieruchomości;
- ustalenie opłat adiacenckich.

Na działanie systemu gospodarowania nieruchomościami wpływ ma również jego otoczenie, czyli obiekty, które nie należą do systemu, ale bezpośrednio na niego oddziałują. Jest to otoczenie prawne, społeczne, ekonomiczne, kulturowe. Należy dążyć do jak najlepszego dopasowania systemu do otoczenia. Według Żróbka [2000] „optymalizacja ta związana jest m.in. z:

- wyborem sposobu zagospodarowania terenu,
- określeniem formy dostępu dla inwestorów,
- minimalizacją skutków ubocznych gospodarowania,
- równoważeniem czynników zewnętrznych”.

Według Janowskiego i Wiśniewskiego [2008] system gospodarowania nieruchomościami to „składająca się z elementów funkcjonalna całość wyodrębniona z otoczenia, na którą otoczenie oddziałuje za pośrednictwem określonych wielkości wejściowych (bodźców) i która zwrotnie oddziałuje na otoczenie za pośrednictwem wielkości wyjściowych (reakcji)”. Zatem otoczenie oddziałuje na elementy systemu, a elementy systemu na otoczenie.

System gospodarowania nieruchomościami tworzą wzajemne powiązania między następującymi komponentami: prawnym – prawami do nieruchomości, fiskalnym



Rys. 2. Paradygmat gospodarki nieruchomościami

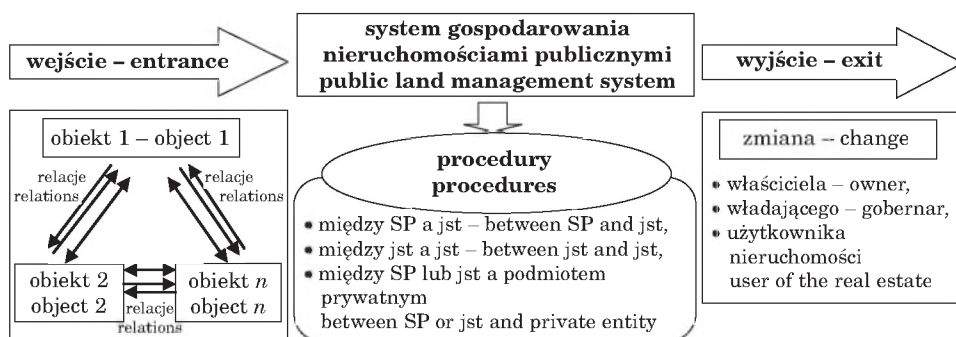
Fig. 2. Land management paradigm

Źródło: opracowanie własne na podstawie pracy Enemarka [2007]

Source: own study based on the work of Enemark [2007]

– wartością nieruchomości i administrującym – użytkowaniem i rozwojem nieruchomości. Czynności gospodarowania nieruchomościami mogą być scharakteryzowane w oparciu o rozwój zrównoważony, przez politykę odnoszącą się do nieruchomości, infrastrukturę informacji terenowej oraz funkcje gospodarki nieruchomościami [Gross i Żróbek 2010]. Elementy te tworzą paradygmat gospodarki nieruchomościami (rys. 2).

Na wejściu do systemu definiowane są obiekty oraz określone są relacje między nimi (rys. 3). W systemie przeprowadzane są różnego rodzaju procedury np. sprzedaży nieruchomości czy też jej oddania w użytkowanie wieczyste między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego, między jednostkami samorządu terytorialnego czy też między Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego a podmiotem publicznym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Na wyjściu z systemu dokonywana jest natomiast zmiana właściciela, władającego lub użytkownika nieruchomości [Gross i Żróbek 2010].



Rys. 3. Działanie systemu gospodarowania nieruchomościami publicznymi

Fig. 3. The activity of the public land management system

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Williamson i in. [2010] dowodzą, że system gospodarki nieruchomościami ma cztery wymiary. Pierwszy z nich obejmuje zmiany w odniesieniu do ciągłej ewolucji związku ludzi z gruntem. Drugi – rozwija technologię informacyjną i komunikacyjną oraz globalizację, a także ich wpływ na projektowanie i działanie systemu gospodarki nieruchomościami. Trzecim wymiarem jest dynamiczna natura informacji w systemie gospodarki nieruchomościami. Czwarty wymiar obejmuje zaś zmiany w wykorzystywaniu informacji o nieruchomościach.

Dobrze działający system gospodarowania nieruchomościami publicznymi to taki, w którym prawa do nieruchomości podlegają ochronie. W sposób demokratyczny tworzone jest przejrzyste, jednoznaczne prawo. Wszystkie podmioty gospodarowania są traktowane na równi, nie są dyskryminowane. Dobry system powinien być stabilny. Na podstawie jego analizy powinna istnieć możliwość przewidywania zachodzących w nim zmian. Należy zadbać również o sprawność systemu, tzn. spowodować, aby potrzeby społeczeństwa realizowane były w sposób efektywny. Powinna być ponadto wykonywana (i na bieżąco aktualizowana) ewidencja systemu,

dzięki czemu będzie on obliczalny. Dobry system powinien być zdecentralizowany, a zadania na poszczególnych szczeblach jasno określone. Prawidłowo działający system jest zrównoważony, społeczność lokalna współpracuje w nim z administracją, uczestnicząc w podejmowaniu różnego rodzaju decyzji.

Sprawność i efektywność systemów gospodarki nieruchomościami, które wspierają rozwój zrównoważony, wymagają do swego działania odpowiedniej infrastruktury danych przestrzennych. Doskonałość systemu gospodarki nieruchomościami jest mierzona przez jego zdolność do zarządzania i administrowania nieruchomościami efektywnie, skutecznie i po niskich kosztach [Williamson i in. 2010].

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Gospodarka nieruchomościami publicznymi w Polsce stanowi system unormowany przepisami prawa. W artykule poruszono problem złożoności systemu gospodarowania nieruchomościami i jego specyfiki, ze względu na służebny charakter tego typu nieruchomości.

System gospodarowania nieruchomościami publicznymi, tak jak każdy system, posiada zarówno wady, jak i zalety. Kwestia ta będzie przedmiotem badań w kolejnych publikacjach.

Ważnym problemem jest także określenie metod badania i oceny systemów gospodarowania nieruchomościami publicznymi, a także ich porównywania. Ocena ta powinna być prowadzona pod kątem ekonomiki działania danego systemu, ale przede wszystkim również pod względem funkcji, którą pełni dany system, czyli zaspokajania zbiorowych potrzeb społeczeństwa. Systemy gospodarowania nieruchomościami publicznymi są zróżnicowane w różnych krajach świata i często zawierają specyficzne dla danego państwa elementy, procedury czy procesy. Dlatego też należy stworzyć metodę pozwalającą na porównywanie systemów w ujęciu międzynarodowym. Pozwoli to na poprawianie pewnych wadliwych lub mniej doskonałych elementów w oparciu o doświadczenia krajów mających bardzo dobrze rozwinięte systemy gospodarowania.

PIŚMIENNICTWO

- Domowy Popularny Słownik Języka Polskiego. 1999. Red. B. Dunaj. Wydawnictwo WILGA, Warszawa.
- Encyklopedia PWN. <http://encyklopedia.pwn.pl/haslo.php?id=3982198>, dostęp: 30.04.2010 r.
- Enemark S., 2007. Integrated Land-Use Management for Sustainable Development. Article of the Month. April. www.fig.net, dostęp: 20.10.2008 r.
- Gross M., Żróbek R., 2010. Zasady badania i wstępna analiza systemów gospodarowania nieruchomościami w Polsce i na Ukrainie. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 18(2), 17–28.
- Janowski A., Wiśniewski R., 2008. Gospodarowanie zasobami nieruchomości w warunkach rynkowych, cz. I. *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum* 7(1), 17–29.

- Land administration guidelines with special reference to countries in transition. 1996. United Nations Publication. New York and Geneva.
- Struzik A., Żróbek R., 2009. Efektywność w gospodarowaniu publicznymi zasobami nieruchomości. Specyfika gospodarowania zasobami nieruchomości stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. *Przegląd Geodezyjny* 9, 3–8.
- Ustawa z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych. Dz.U. nr 249, poz. 2104 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. nr 261, poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego. Dz.U. nr 163, poz. 1711 z 2004 r. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dz.U. nr 231, poz. 1700 z 2007 r. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Dz.U. z 2003 r. nr 64, poz. 592 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach. Dz.U. nr 45, poz. 435 z 2005 r. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 22.06.1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Dz.U. nr 41, poz. 398 z 2005 r. z późn. zm.
- Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A., 2010. *Land Administration for Sustainable Development*. ESRI Press. Redlands, California. United States of America.
- Żróbek R., 2000. Wybrane aspekty gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem warunków rynkowych. [W:] Żróbek R. i in. *Tendencje i kierunki działań w gospodarce i zarządzaniu nieruchomościami*. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, 7–21.
- Żróbek R., 2005. *Gospodarka nieruchomościami – pojęcie i zakres w ujęciu dynamicznym*. [W:] *Gospodarka i zarządzanie zasobami nieruchomości*. Red. R. Żróbek. Wydawnictwo UWM w Olsztynie, Olsztyn 7–22.
- Żróbek R., 2007. Reforming of the real estate management system in Poland. [W:] *Idem, Good Land Administration. It's role in Economic Development*. Ulan Bator, Mongolia.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J., 2006. *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*. Wydawnictwo Gall, Katowice.

THE SYSTEM APPROACH TO THE PUBLIC LAND MANAGEMENT, INCLUDING CHOSEN RESEARCHES LEADING BY INTERNATIONAL FEDERATION OF SURVEYORS (FIG)

Abstract. The public land management is the system of links between the components of this system. The actions inside the system are realized in specific conditions that are characteristic for the public land management. The aim of this article is to identify the components of public land management system, to recognise the basic relationships between them and to define the features that allow to research efficient systems. The researches were based on the current law, literature and available online data concerned to the land management in chosen countries.

Key words: land management, system, public real estates

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 22.06.2010