

Marta Gross

Pojęcie "land management" oraz "land administration"

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 12/3, 25-33

2013

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.

POJĘCIE LAND MANAGEMENT ORAZ LAND ADMINISTRATION

Marta Gross

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Gospodarowanie nieruchomościami jest przedmiotem zainteresowania nie tylko w Polsce, ale również na arenie międzynarodowej. Problematyka ta jest nadal aktualna, o czym świadczyć może wiele opracowań naukowych, tematyka organizowanych konferencji naukowych, czy też działalność różnego rodzaju organizacji (np. Komisji 7 Międzynarodowej Federacji Geodetów – FIG, czy Organizacji Narodów Zjednoczonych do Spraw Wyżywienia i Rolnictwa – FAO). Celem opracowania jest próba usystematyzowania pojęcia gospodarowania nieruchomościami, a także zdefiniowanie pojęć *land management* oraz *land administration*, które pojawiają się w literaturze zagranicznej.

Słowa kluczowe: gospodarowanie, *land management*, *land administration*

WPROWADZENIE

Gospodarowanie nieruchomościami jest przedmiotem zainteresowania nie tylko w Polsce, ale również na arenie międzynarodowej. Mogą o tym świadczyć prace Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG), a w szczególności Komisji 7, Organizacji Narodów Zjednoczonych do Spraw Wyżywienia i Rolnictwa (FAO), czy też tematyka konferencji, np. *FIG/FAO International Seminar on State Land Management in Transitional Countries: Issues and Ways Forward* (Budapeszt 2012), *FIG–World Bank Conference on Land Governance in Support of the Millennium Development Goals: Responding to the New Challenges* (Waszyngton 2009), *FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management* (Werona 2008). Opublikowano ponadto liczne opracowania dotyczące tego zagadnienia – m.in.: Acharya [2008], Bundesanstalt für Immobilienaufgaben [2012], Municipal real... [2011], Office politics... [2012], FAO [2007], Gaulé [2011], Gospodarowanie gminnymi... [2008], Grover [2008, 2009], Grover i Elia [2011], Janowski i Wiśniewski [2008a, 2008b], Khanalibayli [2008], Nowacki [2008], Marona [2012]. Świadczy to tym, iż problematyka gospodarowania nieruchomościami jest nadal aktualna.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Marta Gross, Katedra Zasobów Nieruchomości, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15/305, 10-720 Olsztyn, marta.gross@uwm.edu.pl

Do podjęcia prezentowanej tematyki autorkę skłoniła chęć usystematyzowania pojęcia gospodarowania nieruchomościami, tym bardziej, że pojawia się ono w literaturze zagranicznej.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Pojęcie gospodarowanie nie zostało wyjaśnione przez ustawodawcę. Termin ten znajduje się w tytułach niektórych ustaw funkcjonujących w Polsce oraz w treści przepisów odnoszących się do nieruchomości w sposób pośredni lub bezpośredni.

„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].

Termin gospodarowanie związany jest z pojęciem gospodarka, które ma wiele znaczeń. Gospodarowanie kojarzone jest przede wszystkim z zarządzaniem, dysponowaniem czy też zajmowaniem się np. nieruchomościami. Najogólniej rzecz biorąc, stanowi zespół czynności faktycznych i prawnych [Bieniek 2001]. Pierwsza grupa to czynności mające na celu zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz utrzymanie jej w stanie co najmniej nie pogorszonym, aby mogła spełniać swoje funkcje. Z kolei czynności prawne to działania mające na celu ustalenie prawa własności, jego ochronę i rozporządzanie tym prawem. Gospodarowanie to wykonywanie tych dwóch rodzajów czynności. Dzięki temu można ocenić jego efektywność z punktu widzenia interesu właściciela oraz interesu społecznego [Szachułowicz 2005].

W innym wymiarze gospodarowanie to całokształt zagadnień, które powiązane są z planowaniem, organizowaniem, koordynowaniem oraz kontrolą, a więc z realizacją procesu zarządzania [Cichoń 2010], dzięki któremu mogą zostać zrealizowane procedury oraz wykonane czynności gospodarowania. Janowski i Wiśniewski [2008a] definiują gospodarowanie nieruchomościami jako „zorganizowany proces: podejmowania czynności faktycznych zmierzających do osiągnięcia możliwie najlepszego (optymalnego) pożytku z nieruchomości, realizacji przyjętych planów i programów, optymalnego zarządzania ograniczonymi zasobami nieruchomości, wykonywania zadań szczegółowych związanych z bieżącymi potrzebami, w tym łagodzenia konfliktów przestrzennych, racjonalnego inwestowania w nieruchomości, stosowania odpowiednich narzędzi oceny i nadzorowania realizowanych czynności oraz podejmowania innych niezbędnych działań dotyczących nieruchomości, których celem jest realizacja i wykonanie zadań wynikających z racjonalnych przesłanek”. Zatem gospodarowanie nieruchomościami jest ciągiem zdarzeń, które występują bezpośrednio po sobie w czasie i przestrzeni. Jest to proces realizowany etapowo, prowadzący do zmian nie tylko samej nieruchomości, ale również jej otoczenia. Proces ten prowadzi do zmian jakościowych, czyli zmian funkcji nieruchomości, ale także do zmian ilościowych, które powodują zmiany w strukturze przestrzennej zasobu

nieruchomości [Janowski i Wiśniewski 2008a]. Zatem, w odróżnieniu do Bieńka [2001] i Szachulowicza [2005], cytowani autorzy w swojej definicji pomijają czynności prawne gospodarowania.

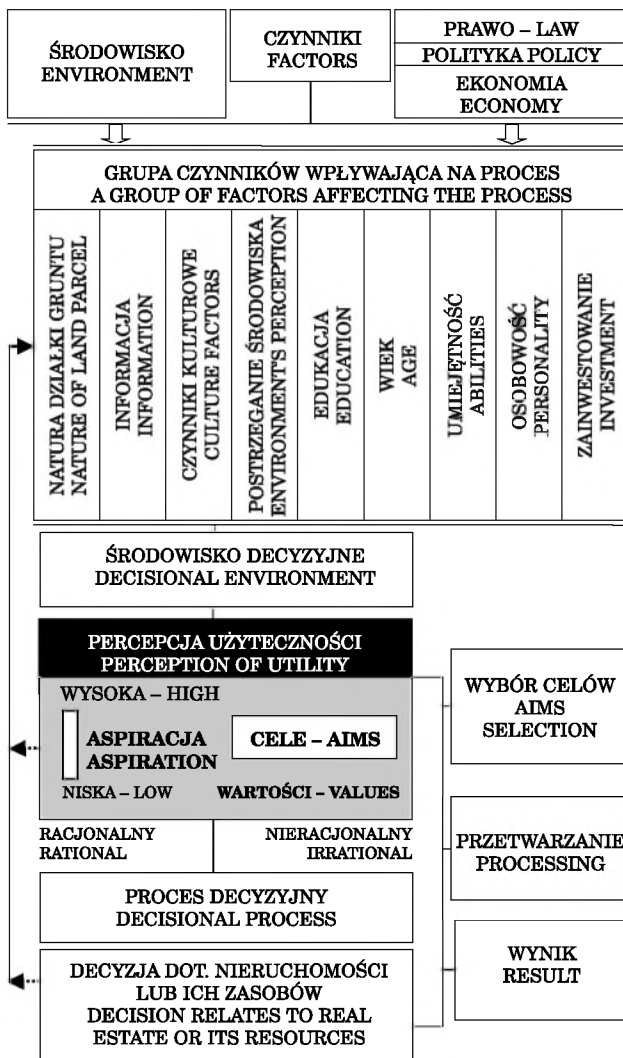
Z kolei Nowak [2009] wyraźnie podkreśla, iż do czynności gospodarowania nieruchomościami należy zaliczyć zarówno czynności o charakterze prawnym (np. założenie księgi wieczystej dla nieruchomości), ekonomicznym (np. wycena nieruchomości), jak i technicznym (rozumiane jako zespół czynności faktycznych mających na celu zabezpieczenie nieruchomości przed jej zniszczeniem lub uszkodzeniem). W związku z tym można wnioskować, iż gospodarowanie nieruchomościami wymaga interdyscyplinarnej wiedzy, na co uwagę zwracają: Nowak [2009], Williamson i in. [2010] oraz Żróbek i in. [2012].

Zdaniem Nowackiego [2008], gospodarowanie nieruchomościami stymulowane jest poprzez postęp technologiczny, dzięki któremu np. instalacje stosowane w obiektach są bardziej efektywne i o większej sprawności. Na procesy gospodarowania wpływ mają również działania konserwacyjno-remontowe zarządcy.

Gospodarowanie nieruchomościami to oddziaływanie podmiotów funkcjonujących na rynku zarówno na nieruchomość, jak i jej części składowe, poprzez podejmowanie mniej lub bardziej racjonalnych decyzji. Decyzje te mają wpływ na dostosowanie pojedynczej nieruchomości lub zasobu nieruchomości do aktualnych i przyszłych potrzeb podmiotów gospodarujących tym środkiem trwałym. Wobec tego proces decyzyjny w gospodarowaniu nieruchomościami powinien przebiegać etapowo. Należy rozpocząć od zdefiniowania problemu poprzez przeprowadzenie szczegółowej analizy badanego zjawiska. Kolejnym krokiem powinno być określenie możliwych do wykonania wariantów postępowania, a następnie wariantu optymalnego, który prowadzi do podjęcia decyzji, w jaki sposób rozwiązać sformułowany wcześniej problem.

Decyzje podejmowane w ramach realizacji procesu gospodarowania nieruchomościami dotyczą m.in. wyboru nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, najem, dzierżawę, określenia wysokości opłat adiacenckich, sposobu nabycia nieruchomości dla realizacji celu publicznego, określenia sposobu zapłaty ceny transakcyjnej (jednorazowo lub w ratach), czy przyznawania bonifikat od ceny transakcyjnej nieruchomości. Na podejmowanie decyzji wpływ ma wiele czynników, które można pogrupować. Na rysunku 1 przedstawiono zależności między grupami czynników wpływających na środowisko decyzyjne. Zatem gospodarowanie nieruchomościami to oddziaływanie podmiotów, stale podejmujących określone decyzje, na nieruchomości i ich części składowe. Na proces gospodarowania wyraźny wpływ mają umiejętności zarządcze podmiotu gospodarującego nieruchomością.

Zdaniem Janowskiego i Wiśniewskiego [2008a], gospodarowanie nieruchomościami oznacza również wykonywanie różnego rodzaju zadań szczegółowych, które związane są ze zwykłymi codziennymi czynnościami gospodarowania wynikającymi z jego potrzeb (są to czynności bieżące, okresowe, przypadkowe). Zgadza się z tym również Hycner [2006], twierdząc, iż gospodarka nieruchomościami stanowi zbiór działań podejmowanych na podstawie obowiązujących aktów prawnych przez właściwe organy w celu utrzymania nieruchomości znajdujących się w ich zasobach w optymalnym i prawidłowym stanie.



Rys. 1. Zależności między grupami czynników wpływających na środowisko decyzyjne
 Fig. 1. Relations among the groups of indicators that have an influence on decision making

Źródło: Żróbek [2000]
 Source: Żróbek [2000]

Gospodarka nieruchomościami określa „metody i warunki zarządzania przestrzenią i jej obiektami” [Hycner 2006], które przede wszystkim wynikają z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym niektóre procesy gospodarowania nieruchomościami realizują procesy planistyczne.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI – UJĘCIE MIĘDZYNARODOWE (*LAND MANAGEMENT, LAND ADMINISTRATION*)

Termin gospodarowanie nieruchomościami zdefiniowano również na forum międzynarodowym. Mecha [2012] zwraca uwagę na brak ujednoczenia słownictwa dotyczącego tego zagadnienia. Podkreśla, iż niewłaściwe tłumaczenia terminów pochodzących z języka angielskiego można znaleźć także w przepisach Unii Europejskiej. W związku z tym przytoczono wybrane definicje charakteryzujące gospodarowanie nieruchomościami w ujęciu międzynarodowym, ponieważ analizując literaturę przedmiotu, okazuje się, że pojęcia te często pojawiały się w tekstach anglojęzycznych.

W literaturze anglojęzycznej stosowane są dwa podstawowe określenia: *land management* oraz *land administration*. Według Oxford English Dictionary [2012] termin *management* oznacza odpowiedzialność i kontrolę nad zasobami firmy, departamentu lub innej organizacji („the responsibility for and control of the resources of a company, department, or other organization”). Black i in. [2012] podają, iż opisywane pojęcie ma na celu zrozumienie jak podejmowane są decyzje oraz określenie menadżerów, którzy mogą podejmować lepsze decyzje („Management aims to understand how decisions are made and to produce managers who can make better decisions”). Zatem termin ten można tłumaczyć jako gospodarowanie.

Pojęcie *administration*, zgodnie z zapisami Oxford English Dictionary [2012], oznacza prowadzenie biura lub urzędu („The right to perform a particular office; authority”), wykonywanie czynności mających na celu kontrolowanie spraw publicznych państwa, regionu itd., rządzenie („The action of taking charge of the public affairs of a country, district; governance”). Zatem termin ten może być rozumiany jako wykonywanie czynności administrowania (administrowanie).

Z kolei termin *land* (grunt) Pirwitz [1998] oraz United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) [1996] proponują stosować zamiennie z pojęciem nieruchomości. Stwierdzenie to wynika z podanej przez UNECE [1996] definicji nieruchomości (powierzchnia Ziemi, wszystko to, co znajduje się nad nią i pod nią, jak również wszystko to, co jest trwale związane z gruntem).

Zdaniem Williamsona i in. [2009], gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) to czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami jako zasobem zmierzające do osiągnięcia społecznego, środowiskowego i ekonomicznego rozwoju zrównoważonego.

Gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) jest procesem, w ramach którego dąży się do racjonalnego wykorzystania zasobów nieruchomości. Obejmuje czynności związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości, a mianowicie takie procedury jak [UNECE 1996]:

- przenoszenie własności nieruchomości (w tym decyzje dotyczące ustanawiania hipotek i realizacji inwestycji);

- szacowanie nieruchomości;
- rozwój i zarządzanie obiektami użyteczności publicznej oraz usługami;
- zarządzanie zasobami nieruchomości leśnych i rolnych;
- tworzenie i wdrażanie polityki dotyczącej wykorzystania nieruchomości;
- ocena oddziaływania na środowisko;
- monitorowanie działań, które wpływają na możliwie najlepsze wykorzystanie nieruchomości.

W nomenklaturze zagranicznej pojęcie *land administration* jest powszechnie stosowane. Problemem jest tłumaczenie go na język polski – jako zarządzanie gruntami [Pirwitz 1998, Kozierkiewicz 2008], zarządzanie terenami [Wilkowski 2004], administrowanie gruntami [Pirwitz 1998] czy też administrowanie terenami [Mecha 2012]. Zatem na podstawie stwierdzenia o możliwości zamiennego stosowania terminu grunt (*land*) i nieruchomość pojęcie to można tłumaczyć jako administrowanie nieruchomościami. Według FAO [2002] jest to sposób, w jaki są wprowadzane, a następnie stosowane zasady dotyczące praw do nieruchomości. Obejmuje to wiele systemów i procesów administrowania:

- prawa do nieruchomości – przydzielenie praw do nieruchomości; ustalenie granic działek, do których przydzielono prawa; transfer praw do nieruchomości poprzez sprzedaż, dzierżawę, darowiznę, dziedziczenie; rozstrzygnięcie wątpliwości i sporów dotyczących praw i granic działek;
- kontrolę wykorzystania nieruchomości – planowanie przestrzenne, jego egzekwowanie i rozstrzyganie konfliktów z tym związanych;
- szacowanie nieruchomości – rozstrzyganie sporów związanych z wyceną.

Williamson i in. [2010] również definiują pojęcie administrowania nieruchomościami (*land administration*). Autorzy zauważają, iż jest to proces prowadzony na szczeblu rządowym wykorzystujący agencje sektora publicznego i prywatnego związane z posiadaniem, wartością, wykorzystaniem i rozwojem nieruchomości.

Według UNECE [1996] pojęcie administrowania nieruchomościami (*land administration*) to proces gromadzenia, rejestrowania i rozpowszechniania informacji na temat własności, wartości i wykorzystania nieruchomości w ramach realizacji polityki dotyczącej gospodarowania nieruchomościami.

Zdaniem Wilkowskiego [2004] przedstawiona definicja jest „pojęciowo szersza od pojęcia gospodarki nieruchomościami (...). Można przyjąć, że w tej definicji mieści się problematyka obejmująca (...):

- kataster nieruchomości i księgi wieczyste;
- wycenę nieruchomości;
- szeroko pojętą gospodarkę nieruchomościami obejmującą wszystkie ich rodzaje: gruntowe, rolne, leśne, a także wszystkie rodzaje postępowań związanych z tą gospodarką, tj. scalenia i podziały nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów, wykupy i wywłaszczenia”.

Nieco inne stanowisko reprezentują Williamson i in. [2009], Grover [2012] oraz Maroña [2012], twierdząc, iż termin gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) jest pojęciem szerszym niż administrowanie nieruchomościami (*land administration*).

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Z przedstawionych rozważań wynika, iż zdefiniowanie pojęć gospodarka nieruchomościami (*land management*) oraz administrowanie nieruchomościami (*land administration*) sprawia wiele trudności. Nie ma więc jednoznacznej definicji, ponieważ w każdej terminy rozpatrywane są pod innym kątem. Omawiane pojęcia rozumiane są ponadto nieco odmiennie na forum międzynarodowym niż w Polsce. Wobec tego na podstawie zaprezentowanych rozważań przyjęto, iż poprzez termin *land management* należy rozumieć gospodarowanie nieruchomościami, natomiast przez *land administration* – administrowanie nieruchomościami, czyli prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości.

Przyjęto, iż gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) stanowi ogół czynności faktycznych i prawnych polegających na podejmowaniu racjonalnych decyzji (z uwagi na ograniczoność zasobów nieruchomości) z uwzględnieniem postępu technologicznego oraz narzędzi nadzoru i kontroli w celu dążenia do osiągnięcia rozwoju zrównoważonego. Z kolei administrowanie (*land administration*) jest pojęciem węższym znaczeniowo.

PIŚMIENNICTWO

- Acharya B.R., 2008. Government and Public Land Management in Nepal. FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management. Verona, Italy, 9–10 September 2008. www.fig.net, dostęp: 3.12.2013 r.
- Bieniek G., 2001. Procedury prawne gospodarowania nieruchomościami. [W:] Procedury i negocjacje w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami. Materiały konferencyjne IX konferencji naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Poznań–Kiekrz: Biuro Usługowo-Handlowe „PRINTER”, ss. 22–41.
- Black J., Hashimzade N., Myles G., 2012. A dictionary of economics. Oxford University Press, www.oxfordreference.com, dostęp: 2.10.2012 r.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2012. Federal Real Estate. Real estate services under one roof. 5th Edition. Bonn: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, <http://www.bundesimmobilien.de/>, dostęp: 2.11.2012 r.
- Cichoń D., 2010. Zintegrowany system zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi w Polsce (rozprawa doktorska). Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie, Wydział Zarządzania, <http://winntbg.bg.agh.edu.pl/rozprawy2/10348/full10348.pdf>, dostęp: 2.12.2012 r.
- FAO. 2002. Land Tenure and Rural Development. FAO Land Tenure Studies no 3. FAO, Rzym.
- FAO. 2007. Good governance in land tenure and administration. FAO Land Tenure Studies no 9. FAO, Rzym.
- Gaulė E. 2011. Analysis of county governors' administrations reform of 2010 in Lithuania. Public Policy and Administration 10(3), 413–426, <http://www.vpa.ktu.lt>, dostęp: 12.2012 r.
- Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości. 2008. Red. R. Wiśniewski, Wydawnictwo UWM.
- Grover R., 2008. FIG/FAO International Seminar. State and Public Sector Land Management. 9–10 September 2008. Verona, Italy. Report. www.fig.net, dostęp: 3.01.2009 r.
- Grover R., 2009. State and public land management: the drivers of change. [W:] Journal of land reform, Land settlement and cooperatives. 2009/1. FAO, ss. 58–68.

- Grover R., 2012. Informacje uzyskane podczas wizyty studyjnej w Oxfordzie, 14–21.11.2012 r.
- Grover R., Elia E., 2011. The management of state and public sector land. FIG working week 2011. Bridging the gap between cultures. Marrakech, Morocco, 18–22 May 2011, www.fig.net, dostęp: 2.09.2011 r.
- Hycner R., 2006. Zagadnienia geodezyjno-prawne gospodarki nieruchomościami, Wydawnictwo Gall, Katowice.
- Janowski A., Wiśniewski R., 2008a. Gospodarowanie zasobami nieruchomości w warunkach rynkowych, cz. I. *Acta Sci.Pol., Administratio Locorum* 7(1), 17–29.
- Janowski A., Wiśniewski R., 2008b. Gospodarowanie zasobami nieruchomości w warunkach rynkowych, cz. II. *Acta Sc.Pol. Administratio Locorum* 7(2), 5–23.
- Khanalibayli E., 2008. Management and privatization of state and public land in Azerbaijan. FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management. Verona, Italy, 9–10 September 2008, www.fig.net, dostęp: 3.01.2010 r.
- Kozierkiewicz R., 2008. Dictionary of real estate market. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Marona B., 2012. Ocena racjonalności gospodarowania a cele posiadania nieruchomości w sektorze prywatnym i publicznym. Materiały z V Konferencji Naukowej „Efektywność źródłem bogactwa narodów” 23–25 stycznia 2012, http://efektywnosc.konferencja.org/ufiles/File/Marona_Bartlomiej.pdf, dostęp: 06.2012 r.
- Mecha E., 2012. Przewodnik po faktach nr 152, 5 marca 2012, <http://www.gispol.org.pl>, dostęp: 06.2012 r.
- Municipal real estate. Comparing public real estate management in European cities, 2011. Rotterdam: Real Estate EMEA, <http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Austria/Local%20Assets/Documents/Studien/EMEA%20EU%20Real%20Estate%20lr.pdf>, dostęp: 03.2012 r.
- Nowacki P., 2008. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami w organizacjach gospodarczych z wykorzystaniem praktyk facility management. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 16(1), 53–66.
- Nowak M.J., 2009. Gospodarka nieruchomościami – próba definicji. *Wycena* 4(89), 26–30.
- Office politics. Public sector property management in Finland. Deloitte Development LLC, 2012, http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Global/Local%20Assets/Documents/Public%20Sector/dttl_ps_OfficePoliticsFinlandCaseStudy2012.pdf, dostęp: 01.2013 r.
- Oxford English Dictionary. 2012. Oxford University Press, www.oed.com, dostęp: 10.2012 r.
- Pirwicz K., 1998. Wytoczne administrowania gruntami ze szczególnym uwzględnieniem krajów znajdujących się w fazie przekształceń (II). *Geodeta* 11(42), 28–33.
- Szachulowicz J., 2005. Gospodarka nieruchomościami. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
- United Nations Economic Commission for Europe. 1996. Land administration guidelines with special reference to countries in transition. UN-ECE, Geneva.
- Wilkowski W., 2004. Prawne i geodezyjne uwarunkowania współczesnych trendów w gospodarce nieruchomościami. *Prace Instytutu Geodezji i Kartografii. T. L, z. 107*, http://bc.igik.edu.pl/Content/110/PI_2004_107_17.pdf, dostęp: 07.2012 r.
- Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A., 2009. Land administration for sustainable development. Redlands, ESRI Press, California.
- Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A., 2010. Land administration for sustainable development. FIG Congress 2010. Facing the Challenges – building the Capacity. Sydney, Australia, 11–16 April 2010, http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03a/ts03a_williamson_enemark_et_al_4103.pdf, dostęp: 06.2010 r.
- Żróbek R., 2000. Wybrane aspekty gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem warunków rynkowych. [W:] *Materiały konferencji naukowej nt. „Tendencje i kierunki działań w gospodarce i zarządzaniu nieruchomościami”*. Wydawnictwo POLIGRAFIA, Olsztyn, ss. 7–21.

- Źróbek R., 2005. Gospodarka nieruchomościami – pojęcie i zakres w ujęciu dynamicznym. Gospodarka i zarządzanie zasobami nieruchomości. Red. R. Źróbek, Wydawnictwo UWM, Olsztyn, ss. 7–22.
- Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., 2012. Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo Gall. Wydanie II rozszerzone, Katowice.

A CONCEPT OF *LAND MANAGEMENT* AND *LAND ADMINISTRATION*

Abstract. Real estate management is a subject of interest not only in Poland, but also in the international area. This issue is still up-to-date, what is shown by many scientific studies, subjects of scientific conferences or activities of various types of organizations (for example Commission 7 of International Federation of Surveyors – FIG, Food and Agriculture Organization of the United Nations – FAO). The aim of this paper is to systematize a concept of *real estate management* and also define a concept of *land management* and *land administration*, which appear in the foreign literature.

Key words: management, land management, land administration

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 31.10.2013