

DARIUSZ MAKSELON

Nieczytelne przemienić w zrozumiałe. O języku polskiego i niemieckiego kodeksu cywilnego na przykładzie pojęcia „użytkowanie (wieczyste)“.

Materiał egzemplifikacyjny umożliwiając sformułowanie poniżej zamieszczonych rozważań dostarczyło życie codzienne, a dokładniej rzecz ujmując zderzenie z pełną absurdalnością rozwiązań, pozbawionych jakichkolwiek znamion racjonalności i logiki, rzeczywistością funkcjonowania instytucji polskiego urzędu skarbowego. Najbliższa, codzienna i banalna rzeczywistość, która dotyczy każdej jednostki myślącej, niezależnie od stopnia jej obecności w strukturze społecznej, sprawia często wrażenie samonapędzającego się mechanizmu. Jednym z elementów tej rzeczywistości, której pojedyncza jednostka nie jest w stanie zmienić, są wszelkiej maści regulacje prawne, stanowiące o sposobie istnienia indywiduum od momentu jego poczęcia aż do śmierci, a w niektórych przypadkach nawet jeszcze po przeprowadzeniu ceremonii pogrzebowych charakterystycznych dla danego kręgu kulturowego. Regulacje prawne stanowią jedną z najpowszechniejszych składowych rzeczywistości każdej żywej i odczuwającej istoty, więc również człowieka, a dotyczą przecież także materii nieożywionej oraz zjawisk abstrakcyjnych.

Utrzymywanie w mocy zapisu o „*użytkowaniu wieczystym*“ w polskim kodeksie cywilnym wydaje się być pozbawione sensu, zwłaszcza gdy przyjrzeć się bliżej nieodległemu kulturowo i historycznie systemowi niemieckiego prawa cywilnego, które definiuje pojęcie „*użytkowanie*“, ale nie operuje odrębnym terminem „*użytkowania wieczystego*“. Zdefiniowanie pierwszego z wyżej wymienionych pojęć w obszerny sposób umożliwi również opisanie kategorii prawnych podlegających w polskim prawie cywilnym regulacjom ustanowionym na gruncie obowiązywania „*użytkowania wieczystego*“. Jedną z podstawowych różnic jest określenie czasu trwania umowy o użytkowanie. Tym samym szerszy opis terminu „*użytkowanie*“ (niem. „*Nießbrauch*“, przyp. Autora), a więc zdefiniowanie precyzyjniej pola semantycznego pozwala na lepszą interpretację pojęcia w przypadkach spornych, np. pomiędzy administracją państwową a osobą fizyczną, tak jak przydarzyło się Autorowi. Tworzenie nowego terminu w oparciu o wątpliwe przesłanki semantyczne generuje problemy interpretacyjne. Takim przypadkiem jest termin „*użytkowanie wieczyste*“. Częstsze, a przez to dokładniejsze zdefiniowanie pojęcia podstawowego („*użytkowanie*“) w kategoriach opisowych przy równoczesnym użyciu prostych narzędzi matematycznych (np. określenie czasu trwania, ilości, wielkości etc.)

doprecyzowuje termin w sensie semantycznym i pozwala zredukować sytuacje niejednoznaczne, tak jak może to mieć miejsce w przypadku pojęcia „*użytkowanie wieczyste*“. Takie działanie pozwala więc urzeczywistnić prawdziwą ideę przemiany tego, co zdaniem Autora nieczytelne, tj. niezrozumiałe dla odbiorcy, w zrozumiałe, a więc dające się przez odbiorcę zrozumieć bez konieczności zgłębiania tajników wiedzy specjalistycznej.

Pierwsze systemy prawne pochodzą z okresu przed naszą erą, a są nimi m. in.: Kodeks Hammurabiego z XVIII w. p. n. e., Prawo Drakona z VII w. p. n. e., Ustawodawstwo Solona z VI w. p. n. e. oraz Prawo XII Tablic z połowy V wieku p. n. e.¹ Współczesna rzeczywistość, charakteryzująca się bardzo wysokim stopniem złożoności, a przez to trudna w odbiorze i interpretacji, również w dziedzinie prawa wykazuje wiele niedokładności, niejednorodności i braku precyzji. Wyróżnia się dwa kryteria podziału prawa: ze względu na metodę i przedmiot regulacji. Z punktu widzenia przedmiotu regulacji występują takie gałęzie prawa jak m. in.: prawo bankowe, autorskie, budowlane, celne, upadłościowe podatkowe czy konstytucyjne, natomiast metoda regulacji definiuje obszar obowiązywania takich gałęzi prawa jak m. in.: prawo administracyjne, karne, pracy czy wreszcie prawo cywilne², którego podstawowy akt, zarówno w polskim jak i niemieckim systemie prawnym, stanowi kodeks cywilny.

Polski kodeks cywilny został uchwalony w formie ustawy w dniu 23 kwietnia 1964 roku³ i był od wyżej wymienionego momentu nowelizowany kilkadziesiąt razy. Głównym powodem uchwalenia kodeksu były względy utylitarne – polskie prawo cywilne do dnia przyjęcia przez polski parlament jego zunifikowanej postaci oparte było na kilkunastu różnych aktach. Wśród nich wymienić można m. in.: ustawę z dnia 18 lipca 1950 roku „*Przepisy ogólne prawa cywilnego*“ oraz szereg aktów prawnych z okresu przedwojennego, w tym tak z dzisiejszego punktu widzenia archaiczne jak np.: rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 29 czerwca 1924 roku o lichwie pieniężnej czy wydany dwa dni wcześniej również w formie rozporządzenia kodeks handlowy.⁴

¹ Zob. T. Maciejewski: *Historia powszechna ustroju i prawa*. Warszawa: C. H. Beck 2007, s. 42 ns.

² Zob. *ibidem*, s. 73.

³ Zob. J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak: *Historia ustroju i prawa polskiego*. Warszawa: LexisNexis 2007, s. 252.

⁴ Zob. *ibidem*, s. 267.

Język kodeksu cywilnego powinien być precyzyjny i zwięzły, pozbawiony zbędnych ozdobników. Jego cechą charakterystyczną jest fakt, że nie operuje na przykładach. Autor celowo używa sformułowania „powinien“, by podjąć wyzwanie polegające na wykazaniu na wybranym przykładzie, iż w przypadku wyżej wymienionego, a przecież jednego z kluczowych aktów polskiego prawa, trudno mówić o całkowitej wierności tej normie. Niemiecki kodeks cywilny (niem. *Bürgerliches Gesetzbuch*, w skrócie: *BGB*, przyp. Autora) reguluje obszar niemieckiego prawa prywatnego (niem. *Privatrecht*, przyp. Autora), które dzieli się na ogólne prawo prywatne (niem. *Allgemeines Privatrecht*, przyp. Autora), zwane również właśnie prawem cywilnym (niem. *bürgerliches Recht* lub *Zivilrecht*, przyp. Autora) i pozostałe (niem. *Sonstiges Privatrecht*, przyp. Autora) lub szczególne prawo prywatne (niem. *Sonderprivatrecht*, przyp. Autora). Synonimiczne stosowanie wyżej wymienionych pojęć wobec terminu *Privatrecht* nie jest precyzyjne i dotyczy tylko części obszaru objętego zakresem obowiązywania prawa prywatnego. Użyty dla utworzenia nazwy aktu prawnego rzeczownik ‚mieszczanin‘, ‚obywatel‘ (niem. *Bürger*, przyp. Autora) odnosi się do pojęcia *bürgerliches Recht*, będącego składową niemieckiego prawa prywatnego, które reguluje stosunki prawne nawiązywane między równouprawnionymi uczestnikami relacji prawnej (osoby fizyczne lub przedsiębiorcy), i służy wyraźnemu rozróżnieniu między przestrzenią definiowaną przez owo prawo, a prawem publicznym (niem. *Öffentliches Recht*, przyp. Autora), tworzącym podstawy stosunków prawnych między osobami prywatnymi a osobami reprezentującymi aparat państwowy, względnie wyłącznie między przedstawicielami struktur administracyjnych wszystkich szczebli.⁵ Niemiecki kodeks cywilny jest aktem starszym od swojego polskiego odpowiednika, został uchwalony 18 sierpnia 1896 roku, ale w życie wszedł dopiero 1 stycznia 1900 roku.⁶ Powód powstania i ustanowienia kodeksu był identyczny do przyczyn, z tytułu których uchwalono polski kodeks cywilny – potrzeba kodyfikacji wynikająca z obowiązywania wielu, często odległych wobec siebie historycznie, a więc całkowicie nieadekwatnych w stosunku do aktualnych realiów, aktów prawnych. Wśród wielu dokumentów na uwagę zasługują m. in.: Codex Holmiensis (inaczej: Prawo Jyskie) z 1241 roku czy Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis z 1756 roku.⁷ Pod względem budowy polski i niemiecki dokument wykazują spore podobieństwa. Polski kodeks cywilny składa się 4 ksiąg, które dzielą się na tytuły, działy, rozdziały i oddziały, natomiast niemiecki BGB tworzy 5 ksiąg (niem. *Buch*, przyp. Autora), które dzielą się na

⁵ Zob. F. von Thudichum: *Geschichte des deutschen Privatrechts*. Stuttgart: Grüner 1968, s. 32.

⁶ Zob. *ibidem*, s. 47.

⁷ Zob. *ibidem*, s. 53.

działy (niem. *Abschnitt*, przyp. Autora), tytuły (niem. *Titel*, przyp. Autora), podtytuły (niem. *Untertitel*, przyp. Autora) i rozdziały (niem. *Kapitel*, przyp. Autora) oraz podrozdziały (niem. *Unterkapitel*, przyp. Autora).⁸

W poniższych rozważaniach Autor pragnie skoncentrować swoją uwagę jedynie na wybranym zagadnieniu występującym w polskim kodeksie cywilnym – wspomnianym już „użytkowaniu wieczystym” – i wykazać, iż pole semantyczne terminu „użytkowanie”, zdefiniowane przez zakres jego obowiązywania w niemieckim kodeksie cywilnym, jest wystarczające dla pokrycia obszaru definiowanego przez polskie „użytkowanie wieczyste”. Analiza jednego wybranego terminu pochodzącego z polskiego kodeksu cywilnego podyktowana jest względami racjonalnymi: kodeks cywilny jest dokumentem zbyt obszernym, by możliwe było przedstawienie zagadnień obejmującym problematykę pól semantycznych większej liczby pojęć w zwięzłej postaci w układzie komparatystycznym.

W polskim kodeksie cywilnym „użytkowanie” występuje szerzej opisane dwukrotnie: stanowi samodzielny Tytuł II w Księdze Drugiej kc, zatytułowanej „Własność i inne prawa rzeczowe”, pod postacią wspomnianego sformułowania „Użytkowanie wieczyste” tuż za tytułem I – „Własność”. Jest również jako dział II częścią tytułu III – „Prawa rzeczowe ograniczone” – pod nazwą „Użytkowanie”. Dzieli się ono na cztery rozdziały: Rozdział I – „Przepisy ogólne”; Rozdział II – „Użytkowanie przez osoby fizyczne”; Rozdział III – „Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne” i Rozdział IV – „Inne wypadki użytkowania”. Ze względu na inną systematykę uwzględniającą podobny zakres praw rzeczowych niemieckiego BGB należy również nadmienić, iż Dział III tytułu III stanowią służebności, które są podzielone na 3 rozdziały: Rozdział I – „Służebności gruntowe” i Rozdział II – „Służebności osobiste”. Dział IV reguluje sytuacje związane z zastawem. Ostatnią część księgi drugiej polskiego kc stanowi tytuł IV – „Posiadanie”.⁹ Użytkowanie w niemieckim kodeksie cywilnym jest jako tytuł II (niem. *Titel 2 Nießbrauch*, przyp. Autora) częścią działu IV – „Służebności” (niem. *Dienstbarkeiten*, przyp. Autora) – i znajduje się w księdze trzeciej – „Prawo rzeczowe” (niem. *Buch 3 Sachenrecht*, przyp. Autora). Użytkowanie dzieli się na kolejne trzy podtytuły: Podtytuł I – „Użytkowanie rzeczy” (niem. *Untertitel 1 Nießbrauch an Sachen*, przyp. Autora), Podtytuł II – „Użytkowanie praw”

⁸ Zob. *Bürgerliches Gesetzbuch*. München: dtv 2008, s. 3-5; *Kodeks cywilny*. Warszawa: LexisNexis 2008, s. 2-3.

⁹ Zob. *Kodeks cywilny*. Warszawa: LexisNexis 2008, s. 2-3.

(niem. *Untertitel 2 Nießbrauch an Rechten*, przyp. Autora), Podtytuł III – “Użytkowanie majątku” (niem. *Untertitel 3 Nießbrauch an einem Vermögen*, przyp. Autora). Pozostałe części składowe działu IV stanowią: Tytuł I – “Służebności gruntowe” (niem. *Titel 1 Grunddienstbarkeiten*, przyp. Autora) i Tytuł III – “Służebności osobiste” (niem. *Titel 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten*, przyp. Autora). W księdze trzeciej – “Prawo rzeczowe” umieszczone są ponadto: Dział I – “Posiadanie” (niem. *Abschnitt 1 Besitz*, przyp. Autora), Dział II – “Przepisy ogólne o prawach dotyczących nieruchomości” (niem. *Abschnitt 2 Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken*, przyp. Autora) i Dział III – “Własność” (niem. *Abschnitt 3 Eigentum*, przyp. Autora).¹⁰ Termin “użytkowanie” występuje w częściach składowych BGB 186 razy w różnych formach: samodzielnie, jako podstawa rzeczownika ‘użytkownik’ oraz jako część rzeczowników złożonych (np. *Nießbrauchsrecht* [niem. *prawo do użytkowania*, przyp. Autora]), natomiast w polskim kodeksie cywilnym w podobnych związkach uwzględniających specyfikę słowotwórczą języka polskiego pojęcie to (lub jego część) pojawia się zaledwie 79 razy. Istotna różnica ilościowa w występowaniu rdzenia rzeczownika użytkowanie lub samego rzeczownika użytkowanie w kodeksach cywilnych polskim i niemieckim nie może pozostać bez wpływu na stopień zdefiniowania pola semantycznego rzeczowników opartych na w/w rdzeniu. Zgodnie z polskim kodeksem użytkowanie jest “jednym z ograniczonych praw rzeczowych (...) wyrażającym się w obciążeniu rzeczy prawem do jej używania i pobierania jej pożytków.”¹¹ W klasycznej postaci użytkowania z tymi uprawnieniami użytkownika jest skorelowany obowiązek zachowania substancji rzeczy. W polskim prawie cywilnym obowiązek ten jest ograniczony do sytuacji, gdy użytkownik jest osobą fizyczną. Natomiast w każdym przypadku użytkownik winien wykonywać swoje prawo w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Użytkowaniem może zostać obciążona rzecz ruchoma, nieruchomość (ewentualnie jej oznaczona część bądź udział we współwłasności) albo prawo (tylko zbywalne). Użytkowanie może być odpłatne albo nieodpłatne, ograniczone terminem albo bezterminowe.¹² Termin „użytkowanie wieczyste” nie jest zaliczany do kategorii ograniczonych praw rzeczowych, ale stanowi formę pośrednią między własnością a wspomnianymi prawami rzeczowymi ograniczonymi. Podstawową przesłanką dla ustanowienia tej regulacji była dominująca w okresie funkcjonowania PRL zasada ochrony własności państwowej. Dzięki oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntów, najczęściej

¹⁰ Zob. *Bürgerliches Gesetzbuch*. München: dtv 2008, s. 3-5.

¹¹ *Kodeks cywilny*. Warszawa: LexisNexis 2008, s. 94.

¹² Zob. *ibidem*, s. 96-98.

zlokalizowanych w miastach, na co najmniej 40 lat, a najczęściej jednak na 99 lat, atrakcyjne z punktu widzenia potencjalnego nabywcy grunty pozostawały w dyspozycji państwa, a w trakcie obowiązywania umowy o wieczystym użytkowaniu posiadacz tego prawa dysponował możliwościami zbliżonymi do właściciela, z wyłączeniem prawa do dysponowania przedmiotem użytkowania, których można było go pozbawić tylko w bardzo szczególnych wypadkach. W celu urzeczywistnienia prawa wieczystego użytkowania niezbędne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego i dokonanie odpowiedniego wpisu do księgi wieczystej. Prawo wieczystego użytkowania może być przedmiotem zbycia, obciążenia czy zapisu testamentowego, a osoba użytkownika dysponuje w sposób nieograniczony budynkami postawionymi na gruncie.¹³ Umieszczenie „użytkowania wieczystego” w polskim kodeksie cywilnym pomiędzy „*Prawem własności*” a „*Ograniczonymi prawami rzeczowymi*” jako osobnej kategorii oraz jego mało precyzyjne zdefiniowanie może być powodem sporów o charakterze pojęciowym i prowadzi do konfliktów o wymiarze prawno-administracyjno-decyzyjnym. Powodem takiego stanu rzeczy są zapisy definicyjne określające sposób realizowania praw i obowiązków wynikających z „użytkowania wieczystego”. Zgodnie z art. 234 kc oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste podlega przepisom o przeniesieniu własności nieruchomości, a przecież nie jest ono z nim tożsame.¹⁴ W ten sam sposób zdefiniowany jest sposób przenoszenia użytkowania wieczystego, które odbywa się na analogicznych zasadach jak przeniesienie własności nieruchomości.¹⁵ Taki zapis dopuszcza w przypadku ewentualnych sporów interpretację zbliżającą użytkowanie wieczyste do prawa własności. Ewentualne spory wynikłe między ustanowionym użytkownikiem wieczystym a właścicielem oddanego w użytkowanie gruntu mogą również powstać z powodu zapisów kodeksowych, zgodnie z którymi budynki oraz inne urządzenia posadowione na gruncie przez użytkownika wieczystego są jego własnością.¹⁶ Owo prawo własności użytkownika wieczystego jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, a więc pozwala ponownie na interpretację utożsamiającą prawo wieczystego użytkowania z prawem własności.¹⁷ Ustawodawca równocześnie ustanowił obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, którą użytkownik jest zobowiązany odprowadzać na rzecz właściciela gruntu, a więc w przypadku regulacji polskiego kc – państwa lub jego jednostek

¹³ Zob. *ibidem*, s. 84-90.

¹⁴ Zob. *ibidem*, s. 91.

¹⁵ Zob. *ibidem*, s. 92.

¹⁶ Zob. *ibidem*.

¹⁷ Zob. *ibidem*.

administracyjnych.¹⁸ Ta regulacja jest z punktu widzenia logiki całkowicie uzasadnialna, jednak definicyjne zbliżanie pojęć „*użytkowanie wieczyste*“ i „*prawo własności*“ stanowi nadużycie i stoi w sprzeczności z zasadą ponoszenia kosztów na rzecz podmiotu będącego właścicielem użytkowanego wieczystie gruntu.

Niemiecki rzeczownik „*Nießbrauch*“ będący odpowiednikiem polskiego terminu „*użytkowanie*“ jest złożeniem pochodzącym od dwóch czasowników – „*genießen*“ i „*gebrauchen*“, które oznaczają odpowiednio „*delektować się*“, „*rozkoszować się*“ i „*użytkować*“, „*używać*“. Dosłownie tłumacząc niemiecki rzeczownik można byłoby użyć wyrażenia: „*delektowanie się użytkowaniem*“. Niemiecki rzeczownik jest kalką językową terminu łacińskiego „*usus fructus*“.¹⁹ Jako ciekawostkę o charakterze etymologicznym warto zwrócić uwagę na fakt, iż austriackie języki prawny i prawniczy posługują się pojęciem „*Fruchtgenußrecht*“, które jest złożeniem trzech rzeczowników oznaczających kolejno: „*owoc*“, „*delektowanie się*“ i „*prawo*“, a więc dosłownie termin austriacki można byłoby przetłumaczyć jako „*prawo do delektowania się owocami*“, a te ostatnie rozumiane powinny być jako pożytki płynące z rzeczy przejętej przez użytkownika w użytkowanie. W prawie szwajcarskim natomiast funkcjonuje termin „*Nutzniessung*“, który jest złożeniem rdzenia rzeczownika „*Nutzen*“, oznaczającego korzyści, a więc pożytki, i przestarzałego rzeczownika „*Niessung*“ wywodzącego się od wspomnianego już czasownika „*genießen*“, który tłumaczy się jako „*rozkoszować się*“, „*delektować się*“. Szwajcarski odpowiednik polskiego użytkowania można byłoby więc dosłownie przetłumaczyć jako „*delektowanie się korzyściami/pożytkami*“.²⁰

Użytkowanie w niemieckim kodeksie cywilnym jest zdefiniowane jako niezbywalne i niedziedziczne prawo absolutne. Oznacza to, iż osoba użytkownika nie może swojego prawa użytkowania odsprzedać ani zapisać w testamencie, ale jej prawo do użytkowania przedmiotu umowy rozciąga się na osoby trzecie, tj. wykracza poza relację pomiędzy właścicielem przedmiotu będącego w użytkowaniu a użytkownikiem ów przedmiot użytkującym.²¹ Zgodnie z zapisami niemieckiego kodeksu cywilnego dotyczącymi prawa

¹⁸ Zob. *ibidem*.

¹⁹ Zob. <http://lexikon.meyers.de/wissen/ususfructus> z 10.10.2008.

²⁰ Zob. S. Aeppli (Wyd.): *ZGB Gesetze. Schweizerisches Zivilgesetzbuch*. Zürich: Orell Füssli 2008, s. 520.; W. Doralt (Wyd.): *Kodex des österreichischen Rechts. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*. Wien: LexisNexis ARD ORAC 2008, s. 168.

²¹ Zob. *Bürgerliches Gesetzbuch*. München: dtv 2008, s. 33, 339 i 357.

rzeczowego własność rzeczy wiąże się prawem do jej używania, czerpania z niej pożytków i dysponowania nią. Zawarcie umowy o użytkowanie jest równoznaczne z przeniesieniem przez właściciela rzeczy prawa do jej użytkowania i czerpania z niej pożytków na rzecz użytkownika, natomiast właściciel zachowuje prawo do dysponowania rzeczą. Ogólna definicja użytkowania w niemieckim kodeksie cywilnym nie odbiega zatem od definicji specyficznego dla polskiego kodeksu cywilnego pojęcia „użytkowania wieczystego“, które również uprawnia użytkownika do korzystania z rzeczy, a czerpanie pożytków jest równoznaczne z brakiem konieczności dokonywania zakupu nieruchomości gruntowej, który pozostaje własnością państwa. To oznacza, że właściciel rzeczy, podobnie jak w niemieckim BGB, zachowuje prawo dysponowania rzeczą. Możliwość zbywania i dziedziczenia prawa wieczystego użytkowania, która nie występuje w niemieckim kodeksie cywilnym²² w odniesieniu do zakresu obowiązywania prawa użytkowania, mogłaby zostać w polskim prawodawstwie zapisana jako możliwość w określonych przypadkach bez potrzeby zachowania obowiązywania regulacji o użytkowaniu wieczystym. Pod względem formalnym oba systemy nie różnią się. Ustanowienie użytkowania rzeczy wymaga zgodnie z niemieckimi regulacjami prawnymi zawarcia umowy notarialnej oraz dokonania wpisu do księgi wieczystej w przypadku nieruchomości gruntowej.²³ Interesującą alternatywą dla postanowień wynikających z użytkowania wieczystego w prawie polskim jest w niemieckim prawie rzeczowym tzw. *Vorbehaltensnießbrauch*, tj. przekazanie własności rzeczy, np. nieruchomości gruntowej, na rzecz innej osoby i zachowanie dożywotniego prawa do czerpania pożytków z jej użytkowania przez dotychczasowego właściciela. Taka regulacja prawna mogłaby z powodzeniem zastąpić użytkowanie wieczyste po uzupełnieniu o określone jednoznacznie lub różnie dla danego przypadku okresy trwania opisanego powyżej prawnego stanu zależności. Nowy właściciel jest zobowiązany do ponoszenia wszystkich zwykłych kosztów związanych z własnością przedmiotu, zaś od czerpiącego obecnie pożytki z użytkowania rzeczy poprzedniego właściciela ma prawo żądać zwrotu kosztów poniesionych z tytułu nieprzewidzianych wydarzeń dotyczących przedmiotu własności i użytkowania.²⁴ Użytkowanie w niemieckim kodeksie cywilnym jest zdefiniowane szeroko i precyzyjnie. Brzmienie § 1030 (2) umożliwia wyłączenie pobierania określonych pożytków, które ma prawo pobierać użytkownik danej rzeczy.²⁵ Istotne zmiany

²² Wyjątek: Zob. *Bürgerliches Gesetzbuch*. München: dtv 2008, s. 348 (§ 1059a).

²³ Zob. *ibidem*, s. 340.

²⁴ Zob. *ibidem*, s. 341.

²⁵ Zob. *ibidem*, s. 342.

w substancji rzeczy użytkowanej wyklucza treść § 1037 (1).²⁶ Użytkownik ma w świetle obowiązujących regulacji kodeksowych prawo do użytkowania osprzętu i urządzeń posadowionych na nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem umowy użytkowania na zasadach wynikających z regulacji dotyczących prawa własności.²⁷ Użytkownikowi nieruchomości gruntowej przysługuje również prawo instalowania urządzeń do wydobywania złóż naturalnych znajdujących się na obszarze użytkowanej nieruchomości gruntowej, o ile nie zostaje przez to w istotny sposób zmienione przeznaczenie gruntu.²⁸ BGB reguluje również sytuacje, w których przedmiotem użytkowania jest las lub kopalnia²⁹, a także określa zakres praw i obowiązków przysługujących i ciążących na właścicielu oraz użytkowniku rzeczy w zakresie jej modernizacji lub konserwacji.³⁰ Także kwestia ponoszenia obciążeń wynikających z uregulowań publiczno-prawnych, takich jak na przykład zobowiązania hipoteczne, renty gruntowe lub zadłużenia nieruchomości gruntowej, stanowi przedmiot regulacji BGB.³¹

Reasumując można stwierdzić, iż pojęcie „użytkowanie” zdefiniowane w niemieckim kodeksie cywilnym o wiele szerzej niż w polskim odpowiedniku tego aktu prawnego daje swobodną możliwość zlikwidowania obowiązywania regulacji objętych terminem „użytkowanie wieczyste” w polskim kodeksie cywilnym przy zastosowaniu odpowiednich kategorii opisu językowego doprecyzowujących zakres oddziaływania terminu „użytkowanie” w szczególnych przypadkach uzupełnionych o parametry matematyczne, takie jak: czas trwania, ilość, wielkość itp. W ten sposób realna staje się możliwość urzeczywistnienia postulowanej w tytule niniejszego tekstu idei przemiany tego, co nieczytelne, w to, co zrozumiałe. Zawężone pole ewentualnej interpretacji, niebezpiecznej z założenia w swej istocie z punktu widzenia interesu ustawodawcy, tj. państwa, umożliwiłoby bez wątpienia zmniejszenie liczby sporów o charakterze administracyjno-prawnym dotyczącym wykładni terminu „użytkowanie wieczyste” i zakresu jego oddziaływania.

²⁶ Zob. *ibidem*, s. 343.

²⁷ Zob. *ibidem*, s. 342.

²⁸ Zob. *ibidem*, s. 343.

²⁹ Zob. *ibidem*.

³⁰ Zob. *ibidem*, s. 344.

³¹ Zob. *ibidem*.