

Waleria Szczuka-Skarżyńska

Niektóre zagadnienia administracyjnoprawnego następstwa w zakresie odpowiedzialności za zanieczyszczenie powierzchni ziemi

Zanieczyszczenie gruntów substancjami chemicznymi jest nie tylko zagadnieniem ekonomicznym i ekologicznym, ale staje się także praktycznym zagadnieniem prawnym. Jego analiza powinna być elementem niemalże każdej transakcji związanej z przeniesieniem tytułu prawnego do nieruchomości położonej na terenach przemysłowych lub w ich sąsiedztwie. Jeżeli substancje wykryte w środowisku gruntowym nieruchomości należą do wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz.U. Nr 165, poz. 1359), ich obecność w ilościach przekraczających dopuszczalne normy może wywołać obowiązek przeprowadzenia rekultywacji. To z kolei wiąże się częstokroć ze znacznymi kosztami i spadkiem wartości rynkowej nieruchomości.

Wprowadzenie nowego reżimu prawnej odpowiedzialności „władającego” powierzchnią ziemi, odrębnego od ogólnych zasad odpowiedzialności za wyrządzenie szkody w środowisku przez korzystającego z tego środowiska, należy wiązać z wejściem w życie w dniu 1 października 2001 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627). Odrębne zasady obowiązują w stosunku do gruntów rolnych i leśnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego

1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266)¹.

Termin zanieczyszczenie nieruchomości nie jest terminem ustawowym, pozwala jednak wstępnie określić punkt odniesienia niniejszych rozważań. W art. 102 ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska wprowadzona została zasada, że władający powierzchnią ziemi, na której występuje zanieczyszczenie gleby lub ziemi jest obowiązany do rekultywacji. Przedmiotem ochrony jest powierzchnia ziemi, termin zdefiniowany w art. 3 pkt 25 ustawy jako naturalne ukształtowanie terenu, gleba, oraz znajdująca się pod nią ziemia do głębokości oddziaływania człowieka, z tym że gleba oznacza górną warstwę litosfery, złożoną z części mineralnych, materii organicznej, wody, powietrza i organizmów, obejmującą wierzchnią warstwę gleby, stąd można przyjąć, że granice przestrzenne powierzchni ziemi są zbliżone do cywilnoprawnej definicji nieruchomości gruntowej. Należy jednak zastrzec, że termin powierzchnia ziemi nie obejmuje budynków i budowli, bez względu na to, czy są częścią składową nieruchomości, czy też stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Znajdujące się na powierzchni ziemi lub pod jej powierzchnią pozostałości budynków i budowli należy raczej, z punktu widzenia prawa ochrony środowiska, postrzegać jako odpady, jeżeli są zgodne z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.).

Należy też wspomnieć, że w związku z przyjęciem Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Nr 2004/35/WE o odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska w zakresie zapobiegania i usuwania szkód w środowisku² można obecnie mówić o wspólnotowych zasadach odpowiedzialności za wyrządzenie kwalifikowanego rodzaju szkody w środowisku. Chodzi tu o istotny uszczerbek w stanie dobra chronionego, określony przez G. Domańskiego jako „niemajątkowy uszczerbek społeczny”³. W myśl

¹ J. R o t k o, *Ochrona zasobów środowiska*. Tytuł II ustawy: *Prawo ochrony środowiska*, Wrocław 2002, s. 68-69.

² Dz.Urz. WE L 143 z 30 kwietnia 2004 r. Directive 2004/35/CE of the European Parliament and of the Council of 21 April 2004 on environmental liability with regard to the prevention and remedying of environmental damage.

³ G. D o m a ń s k i, *Sankcje majątkowe i opłaty za zanieczyszczenie środowiska w świetle nowej ustawy*, Palestra 1980, nr 6, s. 27.

dyrektywy, szkoda ta podlega naprawieniu w drodze restytucji naturalnej tego samego lub wyjątkowo podobnego dobra chronionego. Odpowiedzialność przewidziana dyrektywą jest publicznoprawną odpowiedzialnością sprawcy za przywrócenie środowiska do stanu poprzedniego, w myśl zasady, zanieczyszczający płaci (*polluter pays principle* – art. 1 dyrektywy)⁴.

Obowiązkiem państw członkowskich jest transpozycja postanowień dyrektywy do prawa krajowego do dnia 30 kwietnia 2007 r. (art. 19(1) dyrektywy). Zgodnie z jej art. 17, transpozycja powinna nastąpić w taki sposób, aby dotyczyła szkód powstałych wskutek zdarzeń wynikłych po dniu 30 kwietnia 2007 r. Jednak dotyczyć powinna także szkód wywołanych przez zdarzenie, które nastąpi po dniu 30 kwietnia 2007 r., wówczas gdy będzie ono skutkiem działania lub zaniechania podjętego, ale nie zakończonego przez tą datą. Artykuł 17 dyrektywy, dotyczący reguł międzyczasowych nowego reżimu odpowiedzialności, zdaje się zmierzać do zapewnienia jednoczesnego wejścia w życie nowych zasad w odniesieniu do takich samych stanów faktycznych we wszystkich państwach członkowskich, stąd można zakładać, że reguły następstwa prawnego za szkody w środowisku, w tym za zanieczyszczenie gleby i ziemi, pozostaną w zasadzie bez zmian w odniesieniu do stanów faktycznych wynikających ze zdarzeń sprzed 30 kwietnia 2007 r.

Ogólna zasada niedopuszczalności następstwa prawnego w ramach stosunku administracyjnoprawnego doznaje ograniczeń w różny sposób. Według podziału J. Starościana⁵, przejawia się ona przez stanowiące znakomitą większość osobiste stosunki administracyjnoprawne, które wiążą określoną sytuację prawną z konkretną osobą. Prawa i obowiązki z takich aktów wygasają z chwilą ustania podmiotu prawnego, adresata aktu administracyjnego. Stosunki administracyjnoprawne rzeczowe są nawiązywane w odniesieniu do rzeczy i wiążą kolejną osobę, której sytuacja w stosunku do rzeczy jest taka sama, jak sytuacja pierwotnego adresata decyzji. Wreszcie wyróżniono pewną sferę stosunków administracyjnoprawnych, które zakwalifikować można do grupy stosunków pośrednich,

⁴ N. de Sadeleer, *Environmental Principles. From Political Slogans to Legal Rules*. Oxford 2002, s. 21-60.

⁵ J. Starościana, *Stosunek administracyjnoprawny. System prawa administracyjnego*, t. III, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1978, s. 21, 33-34.

a których następstwo prawne jest dopuszczalne w razie spełnienia się dodatkowych warunków.

Dyskusja na temat charakteru rzeczowych stosunków administracyjnych dotyczyła dopuszczalności następstwa prawnego w ramach aktu administracyjnego⁶. Dopuszczalność takiego następstwa wymaga szczególnego przepisu ustawy. Wyjątkową, ale często przytaczaną podstawą prawną jest art. 29 nieobowiązującej już ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo wodne (Dz.U. Nr 38, poz. 230 z 1980 r. z późn. zm.). Także w nowym prawie wodnym art. 134 ust. 1 (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) dopuszcza automatyczne następstwo prawne w zakresie pozwoleń wodnoprawnych – nabywca rzeczy staje się adresatem pozwolenia wodnoprawnego, wydanego w stosunku do zbywcy. Automatyzm ten nie obejmuje pozwoleń wodnoprawnych dotyczących eksploatacji instalacji. Przeniesienie na inną osobę praw i obowiązków z pozwolenia wodnoprawnego, podobnie jak z każdej innej spośród decyzji administracyjnych zwanych pozwoleniami, które zostały wymienione w art. 181 ust. 1 pr. ochr. środow., wymaga złożenia wniosku i uzyskania decyzji organu ochrony środowiska (art. 190 ust. 1 tej ustawy).

Jeżeli organ administracji wyrazi zgodę na takie przeniesienie, nabywca instalacji „przejmuje wszystkie obowiązki ciężące w związku z eksploatacją instalacji na poprzednio prowadzącym instalację, wynikające z pozwolenia, oraz przepisów ustawy oraz ustawy – Prawo wodne i przepisów ustawy o odpadach” (art. 190 ust. 4 pr. ochr. środow.⁷), stąd, odwołując się do przytoczonych przykładów, można mówić o aktach administracyjnych bezwzględnie i względnie rzeczowych. W przypadku aktów administracyjnych względnie rzeczowych niezbędne jest złożenie wniosku przez przyszłego nabywcę rzeczy i wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków przez organ administracji. Przepisy szczególne, wymagające uzyskania zgody organu administracji na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z aktu administracyjnego, znajdują pierwszeń-

⁶ S. Dudzik, *Zbycie przedsiębiorstwa a sukcesja praw i obowiązków wynikających z aktów administracyjnych*, Państwo i Prawo 1994, z. 7-8, s. 38-49; G. Laszczyca, R. Sasiak, *Łączenie spółek kapitałowych a sukcesja praw i obowiązków ze sfery publicznoprawnej (wybrane zagadnienia)*, Prawo Spółek 1999, nr 4, s. 4-6; T. Woś, *Moc wiążąca aktów administracyjnych w czasie*, Warszawa 1978, s. 110-111.

⁷ Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627.

stwo zastosowania przed ogólnymi przepisami dotyczącymi następstwa administracyjnoprawnego pod tytułem ogólnym. Dotyczy to w szczególności tych sytuacji, w których organ dokonuje oceny wiarygodności nabywcy i może orzec o obowiązku ustanowienia zabezpieczenia roszczeń (art. 190 ust. 1 i 5 pr. ochr. środ.).

Od przypadków pochodnego nabycia praw i obowiązków administracyjnoprawnych należy odróżnić sytuacje nabycia ich w sposób pierwotny. M. Miemieć zwrócił uwagę na wątpliwości wiążące się z różnorodnym rozumieniem rzeczowości stosunku administracyjnego, w szczególności wówczas, gdy treść obowiązku administracyjnoprawnego zależy od związku cywilnoprawnego adresata obowiązku z rzeczą. W takich sytuacjach można wskazać, że do następstwa prawnego w prawie administracyjnym w ogóle nie dochodzi, gdyż obowiązki administracyjnoprawne powiązane z prawem do władania rzeczą „powstawałyby w sposób pierwotny u każdorazowego jej nabywcy”⁸. Takie sytuacje mają miejsce, gdy obowiązki te ustalane są z mocy prawa, „jak na przykład obowiązek utrzymania rzeczy w określonym stanie.”⁹ „Powstanie nowej więzi cywilnoprawnej prowadzi zatem do pierwotnego nabycia praw i obowiązków po stronie aktualnego posiadacza, z mocy samego prawa.”¹⁰ O takich sytuacjach, dla uproszczenia, można mówić jako o następstwie prawnym pozornym lub niewłaściwym, nie jest to rzeczywiste następstwo prawne.

Rozważając zagadnienie następstwa prawnego w zakresie odpowiedzialności za zanieczyszczenie ziemi należy odróżnić dwie teoretyczne, odmienne sytuacje. Pierwsza to ta, w której w stosunku do zbywcy nieruchomości wydana została decyzja administracyjna określająca prawa i obowiązki związane z rzeczą. Powstaje wówczas pytanie, czy nabywca rzeczy może przejąć prawa i obowiązki wynikające z tego aktu. Druga sytuacja ma miejsce, gdy do wydania tego rodzaju decyzji nie doszło. Wówczas obowiązki każdorazowego nabywcy tytułu prawnego wynikają wprost z przepisów prawa. Obowiązki te mogą, ale nie muszą podlegać

⁸ M. Miemieć, *Następstwo prawne w prawie administracyjnym*, Acta Universitatis Wratislaviensis, No 1093, s. 30-31.

⁹ Tamże.

¹⁰ Tamże.

konkretyzacji w treści aktu administracyjnego. Trzecią sytuacją wymagającą omówienia jest ta, która wynika z zastosowania przepisów międzyczasowych ustawy – Prawo ochrony środowiska.

W myśl art. 102 ust. 1 pr. ochr. środ., do przeprowadzenia rekultywacji obowiązany jest „władający powierzchnią ziemi”, przy czym ustawa definiuje władającego jako właściciela nieruchomości lub osobę ujawnioną jako władający w ewidencji gruntów lub budynków, prowadzonej na podstawie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (art. 3 pkt 44). Z zastrzeżeniem przepisów wprowadzających, o czym niżej, władający nie może uwolnić się od obowiązku rekultywacji, powołując się na sprawstwo osoby trzeciej, jeżeli zdarzenie miało miejsce przed wejściem w życie ustawy – Prawo ochrony środowiska. Także po dacie wejścia jej w życie, zasada władający płaci ustępuje zasadzie zanieczyszczający płaci, jeżeli władający wykaże, że zanieczyszczenie wywołała osoba trzecia po dacie objęcia przez niego władania (art. 102 ust. 2 ustawy), stąd można mówić o pierwotnym nabyciu obowiązku rekultywacji przez każdorazowego nabywcę rzeczy. Jest to jednak jedynie pozorne, a nie właściwe następstwo administracyjnoprawne.

Trzecia wspomniana wyżej sytuacja to taka, w której pomimo przeniesienia tytułu prawnego do rzeczy jego nabywca nie nabywa określonych obowiązków administracyjnoprawnych związanych ze stanem nabytej rzeczy, nawet w sposób pierwotny. W odniesieniu do rekultywacji byłoby tak wówczas, gdyby w danym stanie prawnym bezwzględnie obowiązywała zasada zanieczyszczający płaci. Wówczas zobowiązany do rekultywacji pozostawałby sprawca, pomimo zbycia tytułu prawnego do rzeczy. Należy rozważyć, czy taka sytuacja miała miejsce w stanie prawnym sprzed 1 października 2001 r., tj. przed wejściem w życie ustawy – Prawo ochrony środowiska. Wyjątkowość trzeciej sytuacji uzasadnia omówienie jej w pierwszej kolejności.

Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. Nr 3, poz. 6 z późn. zm.) formułowała zasadę zanieczyszczający płaci za szkodę w środowisku, w tym także za zanieczyszczenie powierzchni ziemi (art. 82 ust. 1 i 2). Przepisy te¹¹ według poglądów

¹¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196 z późn. zm.

wyrażanych przez wiele lat w doktrynie, wyłączały pozorne następstwo prawne nabywcy rzeczy, wiążąc odpowiedzialność z osobą sprawcy¹².

Niedopuszczalność pozornego następstwa prawnego na gruncie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska zdawał się również potwierdzać art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm., dalej: ustawa z 27 lipca). Na podstawie art. 12 ust. 1 tej ustawy, władający powierzchnią ziemi w dniu wejścia ustawy – Prawo ochrony środowiska, na której przed jej wejściem w życie nastąpiło zanieczyszczenie gleby lub ziemi, obowiązany był, w terminie do dnia 30 czerwca 2004 r., zgłosić fakt zanieczyszczenia właściwemu staroście i oświadczyć, że szkodę wywołała inna osoba, w określonych w zgłoszeniu okolicznościach. Uwzględnienie zgłoszenia przez właściwego starostę zdawało się, według tego poglądu, powodować wyłączenie zasady władający płaci, zawartej w art. 102 ust. 1 pr. ochr. środ. i możliwość dokonania rekultywacji na koszt rzeczywistego sprawcy, bez względu na datę wyrządzenia szkody. Problematiczne były w tej koncepcji te stany faktyczne, w których rzeczywisty sprawca przestał istnieć.

Rzeczywiste znaczenie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca zdaje się więc inne. Jeżeli przyjąć, że obowiązek przywrócenia środowiska do stanu właściwego powstawał w sposób pierwotny po stronie każdorazowego nabywcy nieruchomości, także w okresie obowiązywania ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, to pozostaje pytanie o sens normatywny tego przepisu. Jak się wydaje, celem ustawodawcy była ochrona tych władających, którzy nabyli nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy, ale nieruchomości te zostały po dacie nabycia zanieczyszczone przez osoby trzecie. Wedle tej interpretacji, która wydaje się zgodna z ogólnymi zasadami prawa, gdyż nie prowadzi do akceptacji retroaktywnego działania art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca, przepis ten jest międzyczasowym odpowiednikiem art. 102 ust. 2 pr. ochr. środ. Według tego poglądu dotyczy on szkód wyrządzonych przez osoby trzecie

¹² W. R a d e c k i, *Obowiązek rekultywacji ziemi*, Nowe Zeszyty Samorządowe 2005, nr 5, s. 84 i nast.

po dacie objęcia władania przez władającego, ale przed dniem wejścia w życie ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Bardziej przekonujący wydaje się pogląd drugi, także z tego względu, że koncepcja odpowiedzialności sprawczej nie znajduje oparcia ani w doktrynie prawa administracyjnego, ani w orzecznictwie, jest także sprzeczna z samym brzmieniem art. 82 ust. 2 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. Przepis ten stanowił, że odpowiedzialność ponosi podmiot, który prowadzi działalność wpływającą szkodliwie na środowisko, a nie że odpowiada podmiot, który wyrządził szkodę. Pogląd W. Radeckiego o odpowiedzialności sprawczej nigdy nie rozwinął się w kierunku uzasadnienia, dlaczego odpowiedzialność ta została uznana przez autora za sprawczą i na jakiej podstawie, odpowiedzialność miałaby pozostawać przy sprawcy w przypadku zbycia nieruchomości przez osobę „wykonującą działalność gospodarczą” na rzecz innej osoby wykonującej taką działalność¹³. Jeszcze w komentarzu do ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska autor ten wskazał, że obowiązkiem określonym w art. 82 ust. 1 są objęte jednostki organizacyjne i że obowiązek ten wynika z samego prawa¹⁴, był więc daleki od poglądu, że jednostka organizacyjna musi być sprawcą szkody, aby obowiązek mógł jej dotyczyć. Obowiązek płynący z samego prawa dotyczy bowiem każdej osoby, która znajdzie się w sytuacji objętej dyspozycją przepisu.

Wracając do zagadnień następstwa prawnego w ścisłym tego słowa znaczeniu, a więc w odniesieniu do pierwszej sytuacji, można je jedynie rozważać, gdyby akt administracyjny nakładający obowiązek naprawienia szkody (rekultywacji) miał charakter rzeczowy, a więc gdyby prawa i obowiązki z niego wynikające mogły, wskutek szczególnego przepisu ustawy, zostać przeniesione na kolejnego nabywcę rzeczy, w myśl przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Artykuł 190 ust. 4 pr. ochr. środ. stanowi, że zainteresowanemu nabyciem tytułu prawnego do całej instalacji przysługuje możliwość złożenia wniosku o przeniesienie praw i obowiązków wynikających z jednego lub więcej pozwoleń administracyjnych z zakresu ochrony środowiska, do-

¹³ Tamże.

¹⁴ *Komentarz do ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska*, pod red. J. Sommera, Towarzystwo Naukowe Prawa Ochrony Środowiska, Wrocław 1999, s. 379.

tyczących instalacji. Akty administracyjne, zwane pozwoleniami, zostały enumeratywnie wymienione w art. 181 ust. 1 pr. ochr. środ. Nie należy do nich wydana na podstawie art. 362 ust. 1 i ust. 6 decyzja nakładająca obowiązek przywrócenia środowiska do stanu właściwego. Decyzja taka może być wydana w stosunku do sprawcy szkody na podstawie jej art. 362 ust. 1, ale również, na podstawie art. 362 ust. 6 ustawy w stosunku do cywilnoprawnego nabywcy rzeczy, który nie oddziałuje negatywnie na środowisko, ale jest obowiązany do rekultywacji na podstawie przepisów ustawy. Podobnie, uzyskana na wniosek władającego decyzja o uzgodnieniu warunków rekultywacji (106 ust. 1 pr. ochr. środ.) nie jest decyzją dotyczącą rzeczowego stosunku administracyjnoprawnego.

Skorzystanie przez zainteresowanego nabyciem tytułu prawnego do instalacji z możliwości przejęcia praw i obowiązków wynikających z pozwolenia administracyjnego skutkuje przejęciem innych obowiązków administracyjnoprawnych związanych z instalacją. Może to jednak, zgodnie z brzmieniem przepisu art. 190 ust. 4 pr. ochr. środ., mieć miejsce wyłącznie w zakresie obowiązków wynikających z ustawy, a więc płynących z mocy samego prawa. Gdy więc doszło do wydania w stosunku do zbywcy decyzji administracyjnej na podstawie art. 362 ust. 1 oraz ust. 6 albo z art. 106 ust. 1 pr. ochr. środ., przeniesienie praw i obowiązków z nich wynikających na nabywcę jest w obecnym stanie prawnym niedopuszczalne. Tak więc decyzja o nałożeniu obowiązku przywrócenia środowiska do stanu właściwego lub decyzja ustalająca warunki rekultywacji nie są aktami administracyjnymi względnie lub bezwzględnie rzeczowymi. Wiążą one wyłącznie adresata aktu administracyjnego.

Druga sytuacja, o której wspomina M. Miemieć¹⁵, polega na nabyciu rzeczy, której stan, wiek lub inna cecha szczególna powodują powstanie po stronie nabywcy obowiązku określonego zachowania. W tej sytuacji nie dochodzi do wydania aktu administracyjnego w stosunku do zbywcy, co może wynikać m.in. z braku wiedzy organu administracji np. o fakcie zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Jak wskazał M. Miemieć, w takich sytuacjach do następstwa prawnego w ogóle nie dochodzi. Nabywca cywilnoprawnego tytułu prawnego do rzeczy nie przejmuje praw i obowiązków zbywcy tytułu prawnego, a nabywa je w sposób pierwotny.

¹⁵ M. Miemieć, *Następstwo prawne...*

Na podstawie art. 102 ust. 4 pr. ochr. środ. starosta dokonuje rekultywacji, jeżeli „podmiot, który spowodował zanieczyszczenie gleby lub ziemi [...], nie dysponuje prawami do powierzchni ziemi, pozwalającymi na jej przeprowadzenie”. Kosztami tej operacji obciąża sprawcę szkody, a do należności z tytułu obowiązku uiszczenia kosztów rekultywacji stosuje się przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. Nr 137, poz. 926 z późn. zm.).

Dosłowne rozumienie przepisu prowadziłyby do wniosku, że zbycie tytułu prawnego przez sprawcę szkody na rzecz osoby trzeciej wywołuje ten skutek, że obowiązek przeprowadzenia rekultywacji konkretyzuje się po stronie właściwego starosty, a nie po stronie nabywcy nieruchomości.

Jak się wydaje, przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że obowiązek dokonania rekultywacji powstaje po stronie starosty wówczas, gdy szkody dopuściła się osoba trzecia w stosunku do władającego nieruchomością, ale po dacie objęcia przez niego władania. W takiej sytuacji władający nie jest zobowiązany do przeprowadzenia rekultywacji, pod warunkiem jednak, że wykaże, iż sprawcą jest osoba trzecia i że zdarzenie, z którego szkoda wynikała, miało miejsce po objęciu przez niego władania (art. 102 ust. 2 pr. ochr. środ.). Władający może domagać się dokonania rekultywacji przez starostę (i obciążenia kosztami sprawcy) lub sam ją przeprowadzić. Jeżeli jednak przed dokonaniem rekultywacji przez starostę dojdzie do zbycia rzeczy, to nabywca nie może żądać od niego przeprowadzenia rekultywacji, gdyż nie jest spełniona druga z przesłanek art. 102 ust. 2 ustawy, a więc zaistnienie zdarzenia wyrządzającego szkodę po objęciu władania. Nowy władający zobowiązany jest do przeprowadzenia rekultywacji, stąd nabycie nieruchomości zanieczyszczonej zawsze związane jest z ryzykiem.

Jeżeli strony nie wyłączyły tego rodzaju roszczeń w umowie przeniesienia tytułu prawnego do rzeczy, w niektórych sytuacjach nabywca może skierować przeciwko zbywcy szczególne roszczenie regresowe o zwrot kosztów rekultywacji, przysługujące każdemu, kto naprawił szkodę w środowisku, przeciwko sprawcy szkody. Wysokość roszczenia ogranicza się do poniesionych uzasadnionych kosztów przywrócenia stanu poprzedniego (art. 326 pr. ochr. środ.). Gdy jednak zbywca nieruchomości był jedynie władającym, ale nie sprawcą szkody, wówczas nabywcy pozostaje jedynie poszukiwanie rzeczywiście sprawcy.