

Dziedzictwo i zasoby ziemi zagrożone degradacją

Alojzy Kiziniewicz

Nasza Ziemia ukształtowana jako ognista kula ok. 4 mld lat temu jest stosunkowo młodą planetą. Życie na niej uwarunkowane silną energią Słońca, docierającą w ok. 8 minut z odległości ok. 150 mln km (1 sekunda świetlna to ok. 300 tys. km) dało początek pierwotnej ludzkiej egzystencji ok. 2 mln lat temu (tj. ok. 2 tys. razy krócej niż dotychczasowy okres funkcjonowania Ziemi). Ślady pierwotnego *homo erectusa*, przemieszczającego się z Afryki, odnaleziono niedawno na terenie południowej Europy, która to najprawdopodobniej stanowiła kontynentalny łącznik. Bardziej świadomy, umiętny i nam bliższy *homo sapiens* pojawił się dopiero ok. 400 tys. lat temu, działając dotychczas zaledwie w jednodziesiątymylnym czasie Ziemi. Nasza planeta tak jakby szykując się na ukształtowanie „wyższych cywilizacji” już ok. 100 mln lat temu (1/40 czasu Ziemi), odkładała zasoby energetyczne na później m.in. węgiel, ropę i gaz.

Prahistoria i nowożytnie zweryfikowana wieczność

W ciągu ostatnich 10 tys. lat *homo sapiens* starając się opanować środowisko naturalne, zaczął wychodzić z jam i jaskiń neolitycznych, wykorzystując nie tylko ziemski kamień, ale i ogień, poprawiając przy tym jakość życia. Powszechnie migracje ok. 6 tys. lat temu doprowadziły do zorganizowania pierwszych struktur miejskich, głównie po to aby chronić i bronić ich mieszkańców. Ludzie jako istoty z natury stadne i społeczne ukształtowały nie tylko kooperację, ale i wymianę towarową. Stąd też szereg usprawnień komunikacyjnych drogą lądową (koński zaprzęg) i morską (żaglowy statek) spowodowało dynamiczną wymianę dóbr i dorobku kulturowego już parę tysięcy lat temu.

Mozolny, egzystencjonalny wysiłek kolejnych ludzkich generacji powodował jednocześnie poważną redukcję ziemskich zasobów oraz rozległą degradację środowiska naturalnego. Kulminację stanowią ostatnio obserwowane efekty cieplarniane, które z coraz szybciej topniejącymi wodami polodowcowymi na biegunach mogą podnieść poziom wód morskich o kilka metrów w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat. Nasza Matka Ziemia już jest zmęczona naszą nieustającą eksplo-

atacją, a to, że z natury jesteśmy ssakami nie upoważnia nas do ciągłego „wysysania” jej zasobów. Szukamy coraz częściej „pozytywnych” rozwiązań, rozglądamy się dookoła za innymi planetami, aby nawet wykonać „strategiczny desant”, pozostawiając za sobą tę, która nas tak cierpliwie „karmiła” w ciągu ostatnich 400 tys. lat. Należy pamiętać, że naszym prymitywnym poprzednikom *homo erectus* udało się funkcjonować na Ziemi ok. 5 × dłużej. W świetle przekazów wielu światowych renomowanych naukowców w przeciągu najbliższych 100 lat, przy utrzymaniu obecnego „ssania *homo sapiens*”, możemy doprowadzić do destrukcji nie tylko nas samych, ale i całej planety. Taka prognoza stawia pod dużym znakiem zapytania dotychczasowe przewidywania przyszłości i programy rozwoju na ziemskiej planecie.

Może już teraz powinno się zaniechać jednoznacznych postulatów i założeń dotyczących ludzkich pozostałości i działań przewidywanych w nieskończoność, ponieważ one niestety zaczynają się kształtować jako „skończoność”. Konsekwentnie np. dzierzawy wieczyste na ok. 100 lat mogą utracić pierwotne znaczenie. A może jedynie okres 50 lat jest bardziej realny, a ryzyko środowiskowe wynikające z zagrożenia globalnym ociepleniem z „lodowcową powodzią” w obszarze biegunowym jest znacznie wyższe niż się nam może obecnie wydawać?

Alarmujące sygnały ludzkiej autodestrukcji

Ciągle odbieramy sygnały „rozregulowanej Matki Ziemi Karmicielki”, czy to z własnej obserwacji, czy też z przekazów medialnych, ale pędzimy dalej, tak jakby w desperackiej misji egzystencjonalnej. Tymczasem dane i fakty wynikające z zagrożenia globalnego środowiska naturalnego oraz zakłóceń równowagi klimatycznej potwierdzają, że należy działać radykalnie już teraz. Oto one (według raportu IPCC):

- za ok. 100 lat wyczerpane zostaną złoża naturalne Ziemi,
- 1/4 ludzi za 10 lat może mieć za mało wody pitnej,
- ok. 2 mln osób rocznie umiera z powodu zatrutej wody,
- ok. 1/10 ludzkiej populacji na świecie głoduje,
- obecnie większość gatunków zwierząt wymiera ok. 1000 × szybciej niż naturalnie,
- połowa gleb uprawnych jest „uszkodzona”,
- wszechobecne monokultury rolne niszczą środowisko naturalne,
- na zbrojenia przeznaczone są ponad 10-krotnie większe fundusze niż na pomoc humanitarną,
- dynamiczna gospodarka Chin i Ameryki Płn. powoduje zanieczyszczenie

globalnego środowiska 1000-krotnie wyższe niż reszta świata,

- wysokie stężenie CO₂ w atmosferze powoduje efekt cieplarniany,
- chemiczne odpady, rozmaite sztuczne „uzdatniacze” oraz pestycydy ciągle zatrują środowisko,
- populacja w miastach przekroczyła 50%, co zwiększa zapotrzebowanie na sztuczną energię, które dynamizuje wyczerpywanie zasobów naturalnych,
- podczas gdy populacja globalna podwoiła się, to połowy ryb morskich wzrosły aż 8-krotnie, których wkrótce może zabraknąć.

W kontekście tych notowań, Ziemia gdyby mogła, to wyraziłaby uzasadnioną opinię, że najbardziej ucywilizowane ssaki są jednocześnie największymi jej szkodnikami oraz autodestruktorami. A swoją drogą to ciekawe, co te ssaki same o sobie myślą i czy w ogóle mają orientację w kontekście autodestrukcji i degradacji środowiskowej, spowodowanej ich własnymi działaniami?

Zmiany zachowań konsumenckich i mentalności właścicieli

Ważny aspekt zharmonizowania z naturą z jednej strony wydaje się oczywisty, z drugiej zaś stanowi jakby przeszkodę dla ambitnych i zyskowych projektów. Niezbyt często rozpatruje się wpływ rozmaitych przedsięwzięć na jakość ekosystemów oraz życia przyszłych pokoleń, chociaż wymagania środowiskowe stają się coraz bardziej rygorystyczne. Poza tym perspektywa długoterminowego użytkowania przedmiotów w naszym otoczeniu staje się w pewnym sensie mało istotna, skoro wiele z nich ma charakter jednorazowy. Na to nakłada się jeszcze anonimowy, odległy producent i nieznaną zdystansowany odbiorca, w stosunku do którego brak jest często bezpośredniej odpowiedzialności. Ceny środków ruchomych zawierają więcej udziału transportu i dystrybucji z zyskiem pośredniczących handlowców, niż samych kosztów produkcji włącznie z surowcami. Energochłonność przemieszczania mas towarowych w skali globalnej jest sprawą oczywistą, natomiast niezbyt wystarczająco zdajemy sobie sprawę z tego jak ten transport, włącznie z jego wehikulami i paliwem, niszczy globalne środowisko. Do tego jeszcze bylejąkość towarów

z konkurencją cenową doprowadza do sytuacji, w której nabywców pozornie stać jest tylko na ich jednorazowy lub krótkotrwały użytek. Lobby przemysłowe, które dba o to, aby produkcja była nieustająca, stara się jednocześnie, aby ich produkty miały ograniczoną czasowo-używalność. W rezultacie preferencje krótkotrwałości po stronie podaży oraz popytu stwarzają następny problem dynamicznej masowej produkcji, a dla innych biznes-gospodarka śmieciowa / odpadowa (oparta na szybko zużytych towarach), niesie ze sobą mnóstwo zagrożeń dla globalnego środowiska.

Ten trend jednorazowej konsumpcji przenosi się również na ludzkie siedziby. Powstają domy jednopokoleniowe, a obiekty komercyjne z góry są przeznaczone na krótkie kilkudziesięcioletnie funkcjonowanie. Podobnie jak dla towa-

W świetle przekazów wielu światowych renomowanych naukowców w przeciągu najbliższych 100 lat, przy utrzymaniu obecnego „ssania *homo sapiens*”, możemy doprowadzić do destrukcji nie tylko nas samych, ale i całej planety

rów ruchomych, zachowania klientów kupujących takie zabudowania są ukierunkowane na krótkotrwałą modę i niską cenę oraz możliwość rozłożenia ceny zakupu na raty, z tzw. dźwignią finansową.

Jeszcze sto lat temu decyzję zakupu, poczynając od zabudowanej nieruchomości, a skończywszy na jej wyposażeniu, podejmowano rozpatrując wielopokoleniowe użytkowanie. Bezpieczne lokaty były postrzegane raczej jako dobra materialne – majątkowe, a nie pieniężne, zwłaszcza te papierowe. Zachowywanie budynków i ruchomego sprzętu wynikało również z nawyku oszczędzania, bo skoro niewielkimi nakładami remontowymi i w miarę potrzeb adaptując i modernizując, można było usprawnić i uzdatnić posiadane mienie, częstokroć wielokrotnie dziedziczone. Owszem byli też tacy, którzy trwonili fortuny, realizując modne jak na owe czasy obiekty, które bez systematycznej dbałości popadały w ruinę jeszcze szybciej niż te tradycyjne. Podobnie jak w dzisiejszych czasach, prestiż uzyski-

wało się przy pomocy cudzoziemskich renomowanych architektów oraz przy użyciu zagranicznych unikalnych materiałów wykończeniowych.

Tak czy inaczej, w dzisiejszych czasach mamy do czynienia coraz bardziej ze społeczeństwem konsumpcyjnym, wykazującym wielokierunkowo ograniczoną krótkowzroczność. Najwyższy czas, aby to zmienić, być może wracając do tradycyjnych systemów oszczędnościowych, sprawdzonych przez kolejne pokolenia.

Wyleczyć chorą Ziemię

Paradoksalnie to właśnie tak wysoko rozwinięty ludzki gatunek doprowadził Ziemię, swoją matkę – żywicielkę do tak ciężkiego stanu „chorobowego”. Jest to jednocześnie ewidentna forma dosyć świadomej autodestrukcji, ponieważ zbyt mało dbamy o chorą matkę, która z kolei nie jest w stanie zachować w zdrowiu swoje dzieci. Z tak oczywistą prawdą rozmijamy się, mając świadomość złoczyńcy i dosyć obojętnie obserwując niszczytelką moc własnej działalności, zwłaszcza od czasu tzw. rewolucji przemysłowej w XIX w. Już wtedy zaczęliśmy odczuwać dotkliwie choroby cywilizacyjne wraz z postępującą degradacją środowiska, ale tamte lekcje tak jakby odeszły w niepamięć.

Na szczęście u ludzi generalnie przeważa czynienie dobra i to w społecznym, synergicznym kontekście współpracy. Gorzej jest ze świadomością manipulowaną przez tych, którzy obłudnie koncentrują się na strumieniach pieniężnych, jednocześnie beztrzesko niszcząc te, które są naturalne. Swego czasu byliśmy mianowani jako cywilizacja rzeczne, dbające o naturalne środowisko, niestety obecnie zasłużyliśmy na określenie „niedorzeczne”.

Na szczęście jednocześnie ciągle się uczymy, rozwijamy i obserwujemy zmiany dookoła, dochodząc do szeregu pozytywnych wniosków, koncepcji i działań. Oto one:

- ludzka współodpowiedzialność i solidarność jest silniejsza niż indywidualne zachowania i podziały (organizacje międzynarodowe, porządowe, środowiska aktywistów globalnych, itp.),
- harmonia ze środowiskiem naturalnym gwarantuje utrzymanie jakości życia (parki naturalne, strefy ekologiczne, itp.),
- alternatywne źródła energii (baterie słoneczne, siłownie wiatrowe, fale

morskie, itp.) spełniają zapotrzebowanie energetyczne bez niszczenia środowiska,

- analizy przedsięwzięć bilansujące korzyści z kosztami degradacji środowiska w długoterminowym rozliczeniu (tzw. cost & benefit analysis),
- pomoc tym dotkniętym przez katastrofy ekologiczne (fundusze i bezpośrednie wsparcie) daje wsparcie poszkodowanym w skali globalnej,
- odpowiedzialność karna i finansowa wobec tych, którzy trują i niszczą środowisko naturalne (taryfy kar, sankcji, itp.) powinna zahamować degradację.

Mamy już sporo osiągnięć na tym polu, ale w dalszym ciągu należy propagować świadomość i wrażliwość na harmonię z naturą. Koszty „odtworzenia”, czyli niwelowania degradacji są bardzo wysokie, szczególnie tego co według zasad materialnych i niematerialnych jest nie do odtworzenia. Toteż eksperci sygnalizują, że to co unikalne w kategoriach kosztów odtworzenia, powinno być co najmniej dwa razy więcej warte. Myślenie wspólnotowe powinno doprowadzić nas do wniosku, że należy tworzyć takie jakby „fundusze remontowe Ziemi”. Niektórzy mogą podejmować się nawet pewnego rodzaju „amortyzacji Ziemi”, jako następstwa jej eksploatacji. Nie daj Boże, abyśmy doszli do koncepcji „globalnej dekapitalizacji”, ponieważ to wszystko się już nie opłaca, to byłby horror.

Koncepcja udziału Ziemi w wartościach wykreowanych przez ludzi

Jaka szkoda z tą nieustanną „szkodą”, bo my ludzie przecież jesteśmy w stanie stworzyć coś genialnego nieprzemijającego, w końcu jesteśmy tacy jakby najlepsi. No tak, ale co z tymi miejscami, gdzie sama natura „tworzy cuda”? Tam przecież, gdzie występuje „genius loci” (duch miejsca), to niekoniciecznie jest to tylko ludzkie dzieło. Człowiek ma coraz więcej możliwości, aby to co genialne w naturze i jak najbardziej niepowtarzalne, niestety po prostu zepsuć. Aby się jakoś usprawiedliwić, interpretujemy to w kategorii zużycia środowiskowego, na wzór zużycia własnych dokonań, określanymi jako techniczne i funkcjonalne.

Często używa się jeszcze bardziej radykalnych dyskwalifikujących sformułowań typu – coś się skapitalizowało, tzn. że

nastąpił zwrot zainwestowanego kapitału. Stosowane kryteria zużyć i kapitalizacji po przekroczeniu ustalonych limitów w zasadzie dewaluują poczynione nanieśienia, najczęściej w okresie krótszym niż 100 lat. Nie za bardzo się zastanawiamy, jaki wpływ na środowisko ma ten dosyć krótki okres funkcjonowania planowanych przedsięwzięć, włącznie z zaspokajaniem zapotrzebowania energetycznego, z jednoczesną emisją zanieczyszczeń, itp. Tego się najczęściej nie kalkuluje, bo to nastraja zbyt pesymistycznie, zwłaszcza w okresie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

A co z takimi miejscami, które nas energetyzują i inspirują do długoterminowych działań, gdzie urok natury zharmonizowany jest z pięknem ludzkich do-

W dzisiejszych czasach mamy do czynienia coraz bardziej ze społeczeństwem konsumpcyjnym, wykazującym wielokierunkowo ograniczoną krótkowzroczność

konań, gdzie wszyscy pragną, by trwało to całą wieczność. Powinniśmy premiiwać takie perspektywiczne i zachowawcze działania, które gwarantują pokoleniowe sukcesy. To w końcu Ziemia, z jej urokliwym krajobrazem, umożliwiając osłonę i dając budulec oraz możliwość wypielęgnowania np. otaczającego parku z wielowiekowym drzewostanem i wkomponowanymi akwenami, daje nam to co najlepsze.

W naszym automatycznym przekonaniu to niby tylko dzieło „ludzkich głów i rąk” sprawia, że te niezwykle miejsca, zabudowane i urządzone przez człowieka, mają tak wysoką wartość, co z resztą odzwierciedlamy w metodologiach ich szacowania. Jakoś trudno nam przyznać spory udział naturze, wolimy uznawać własne dzieła za bardziej cenne. W pewnym sensie degradujemy wstępnie znaczenie Ziemi i jej wartość, zanim później zostanie fizycznie i faktycznie zdegradowana. To pokazuje jednocześnie nieustającą tendencję dominowania ludzkiego gatunku w każdym otoczeniu. Tymczasem wielu zasłużonych na ziemskim globie wciąż przypomina nam, że jesteśmy tylko „gośćmi”, którzy realizują sztafetę pokole-

niową w przedziale 30–100 lat, a może i trochę dłuższym. Niedostatki ludzkiej świadomości tych egzystencjonalnych okoliczności są wszechobecne i ewidentne, jako że wierzymy, że będziemy trwać wiecznie. Może ta wieczność to i prawda, ale w wymiarze duchowym, stąd też duchowość tak naprawdę rozciąga skalę ludzkiej egzystencji. To ona sprowadza nas do stanu wielowymiarowego odczuwania „ducha miejsca”, bez względu na ludzką wiarę lub nawet jej brak.

Zmaterializowany „bilans dobra” (włącznie z czynieniem dobra) jest dosyć skomplikowany, ponieważ środowiskowo obojętny ludzki darczyńca jest najczęściej w stanie dowartościowywać tak naprawdę tylko samego siebie. Tak czy inaczej w pewnym sensie Ziemia „domaga się” od nas jej większego udziału własnego w wartościach określanymi w systemach, które my sami tworzymy sami dla siebie i które nie są w stanie odzwierciedlać w pełni tego, co nas otacza, tego czego w rezultacie niedoceniamy.

W kontekście przedstawionych okoliczności związanych z zagrożeniem dla środowiska naturalnego, w tym nas samych, należy życzyć sobie jak najszybszego nastania takiej jakby nowej epoki neooświecenia. W takim okresie jasności umysłu powinny się znaleźć kompromisowe rozwiązania, satysfakcjonujące zarówno naszą żywicielkę – Ziemię, jak i nas samych – jej „dzieci”. Ta relacja powinna być jeszcze bardziej świadoma, bowiem jesteśmy tak jakby w ekosystemowej symbiozie, która funkcjonuje w harmonii z naturą już od ponad miliona lat. Alarmujące sygnały rozregulowania tej harmonii w ostatnim tysiącleciu, czyli zaledwie w ok. 1/1000 części czasu funkcjonowania *homo sapiens*, wskazują na przyspieszające zbliżanie się do autodestrukcji. Mamy jeszcze szansę temu przeciwdziałać, zostało nam może jeszcze tylko ok. 100 lat. Czyżby spełniał się toast: „100 lat, 100 lat, niech żyje nam...” (te trzy kropki to następne ostrzeżenie).

Ile jest warta ta „nasza” Ziemia, a może by ją ekospawiedliwie wydzierżawić ludziom?

W języku polskim wyraz ziemia jest wieloznaczeniowy, ponieważ może oznaczać „ruchomą” glebę, potocznie „nieruchomą” działkę gruntową oraz najbardziej istotną planetę – Ziemię. Toteż przydroż-

ne ogłoszenia typu „sprzedam ziemię” często są mylące, ponieważ nie jest oczywiste, do której ziemi się one odnoszą. Wiadomo tylko, że nie do całego ziemskiego globu.

Niemniej jednak nurtujące jest samo pytanie – a ile ta „nasza” planeta jest warta? Wiadomo przecież, że tej Ziemi nie można sprzedać, toteż nie może to być wartość rynkowa. W Wikipedii podana jest koncepcja wartości Ziemi na poziomie ok. 150 bilionów (10^{15}) Euro, jako wartości zamiennej. Znaczyłyby to, że na 1 mieszkańca globalnej wioski (ok. $7,5 \times 10^9$ mieszkańców) przypada ok. 20 mln euro udziału w wartości Ziemi (taki jakby równy podział „ziemskiego tortu”). Aby zaspokoić następną ciekawość, można oszacować wartość Ziemi przypadającą jej jednostkom powierzchniowym (całkowita pow. ok. 5×10^8 km²), z których wynika, że 1 ha jest wart ok. 3 mln euro. Ponieważ łądy na Ziemi zajmują ok. 1/3 powierzchni, jednemu hektarowi na łądzie przypada ok. 10 mln euro, stąd już z łatwością ustalimy średnią wartość Ziemi przypadającą na 1 m² jej powierzchni łądowej = ok. 1000 euro (ok. 4000 zł). Ponieważ jest to wartość semi-odtworzeniowa, bez możliwości zastąpienia, to jej poziom może być również dobrze dwu- lub trzykrotnie wyż-

szy. To powinno wystarczająco uświadomić pieniądze-uwarunkowanym *homo sapiens*, jakim cennym dobrem dysponują, uznając jednocześnie prawa własności ustalone według własnych zasad.

Aby to wspólne ziemskie dobro odnieść do obecnych realiów środowiskowych (mając na uwadze zagrożenie destrukcją za ok. 100 lat, z jednoczesną potrzebą „odtworzenia” harmonii z naturą), być może wskazane jest wprowadzenie opłaty semi-dzierżawy wieczystej (99 lat) minimalnie ok. 10 euro/m² pow. gruntu/rok, zakładając 1% opłatę roczną z tytułu tejże dzierżawy, naliczanej analogicznie jak do funkcji mieszkalnej, tytułem opłat prawa użytkowania wieczystego. Idąc dalej tym śladem, można byłoby ustalić „opłatę użytkowania Ziemi” dla przemysłu na poziomie min. 30 euro/m² (analogia do 3% opłat rocznych prawa użytkowania wieczystego) lub wielokrotnie więcej dla tych zakładów, które są uciążliwe i niebezpieczne dla środowiska. W ten sposób można byłoby stworzyć system „zrównoważonej rewitalizacji Ziemi” (słowo „vita” znaczy po łacinie „życie”, toteż „rewitalizację” można rozumieć jako „ożywianie”), uświadamiając jednocześnie wagę ekologicznego podejścia do zagadnienia „środowisko-

wych zużyć”, w odróżnieniu od systemów i standardów antropomorficznych (stworzonych przez człowieka, nie uwzględniających wystarczająco harmonii z naturą), nie zawsze logicznych w kontekście środowiska naturalnego. Ekspansja gatunku *homo sapiens* z jego tendencją do krótkowzrocznego zaspokajania własnych potrzeb stworzyła państwowe systemy takacyjne, które również nie odzwierciedlają realiów środowiskowych. Należałoby więc zweryfikować obecne systemy katastrofalnie tak, aby zabezpieczyć Ziemię przed katastrofami ekologicznymi, a ludzi – pozornie wszechmocnych przed ich autodestrukcją. Jest to zadanie nadrzędnej wagi, dla multidyscyplinarnych środowisk oraz grup ekspertów, ponieważ Matka Ziemia jest już bliska wyczerpania.

Alojzy Kiziniewicz DRN MRICS – rzeczoznawca majątkowy, zarządca nieruchomości, doradca rynku nieruchomości, członek Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS, absolwentem Politechniki Warszawskiej i Londyńskich (South, East); zapraszam do udziału w dyskusji: e-mail: alki@akexpert.com.pl

REKLAMA



**POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW
WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE
ODDZIAŁ REGIONALNY W ŁODZI**

ZAPRASZA NA

**KONFERENCJĘ
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
FILMOWYCH**

„NIERUCHOMOŚĆ W ROLI GŁÓWNEJ”

Łódź, 23 - 24 maja 2014 r.

Szczegóły i zapisy:

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

Oddział Regionalny w Łodzi, Pl. Komuny Paryskiej 5a

www.psrwn-lodz.pl e-mail: psrwn-lodz@neostrada.pl

tel. 42 630 94 79, 42 632 89 60 w. 25 fax 42 632 -50-03

