

Mars, 2000

PLANI I VEPRIMIT:

SISTEMI I REGJISTRIMIT TE PASURIVE TE PALUAJTSHME DHE AKTIVITETET E TREGUT TE TOKES

Plani Veprimit per Sistemin e Regjistrimit te Pasurise se Paluajtshme dhe Aktivitetet e Tjera te Tregut te Tokes u zhvilluan dhe u miratuan nga Qeveria ne 1993. Ngjarjet e mevonshme kane vene ne pah rendesine e Planit te Veprimit per zhvillimin ekonomik dhe social ne vazhdimesi te vendit.

Origjina e Planit te Veprimit ne vitin 1992

Nje nga hapat e pare ne kthimin ne nje ekonomi te orientuar drejt tregut ne Shqiperi ka qene privatizimi masiv i pasurise shtetore, qe rezultoi ne transferimin e nje pasurie te tille tek pronaret private dhe ne disa raste krijimi i qiradhenieve afat-gjata nga ana e individeve private i pasurive te paluajtshme publike. Privatizimi i pasurise se paluajtshme eshte ndermarre permes nje vargu programesh dhe nje legjislacioni qe e ben te mundur kete gje si:

- 1991 Ligji Per Token i cili privatizoi shumicen e tokes bujqesor
- 1992 Ligji mbi Privatizimi e Baneseve Shtetore
- 1993 Ligji per Kthimin dhe Kompensimin e Pronave Ish-Pronareve

Tranzicioni drejt nje ekonomie tregu perfshin krijimin e tregjeve te pasurise se paluajtshme, qe eshte transferimi i te drejtave nga nje pronar tek nje tjetër. Ne kete menyre qe tregje te tille te funksionojne eshte i nevojshem privatizimi i te drejtave mbi token dhe ndertesat, qe eshte dhena e te drejtave per te perdorur pasurite e paluajtshme dhe transferimi i te tilla pasurive te tjereve. Por vetem privatizimi nuk eshte i mjaftueshem qe tregjet e pasurise te funksionojne. “Bleresit” potenciale te pasurise se paluajtshme duhet te jene te afte te idendifikojne “pronaret e vertete”, njerezit qe kane te drejten ligjore per te shitur, dhene me qira, hipotekuar, bere dhurata, dhe lene trashegimi. Ne te gjitha ekonomite Perendimore te Tregut, ka nje institucion te vecante qe merret me idendifikimin e “pronareve te vertete”, por ne Shqiperi ne vitin 1992 kishte vetem institucione te cilat kishin regjistruar perdorimin e pasurive te tilla si toka dhe ndertesat per ministri te ndryshme dhe per qellime te ndryshme. Para 1991 nuk kishte pronesi private te tokes dhe ndertesave dhe nuk kishte institucion qe te merrej me regjistrimin e te drejtave te ketyre pronareve.

Programet e privatizimit shtetor filluan ne 1991 dhe nga 1993 shumellojshmeria e ketyre programeve te privatizimit dhe numri mjaft i madh pronareve te pasurive te krijuar rishtaz po mbizoteroni mbi kapacitetin ekzistues institucional te regjistrimit te ketyre te drejtave te reja dhe te transaksioneve qe i pasuan ato ne kohen qe tregjet po shfaqeshin vazhdimisht. Ishte e qarte se nje institucion i vetem do te ishte i dobishem per organizimin dhe afishimin e

besueshem te te drejtave qe njerezit zoterojne kundrejt pasurive te paluajtshme, qe do te ishte ajo se cilet jane “pronaret e vertete”?

Ishte e nevojshme qe te ndermerreshin hapa dramatike per te krijuar nje institucion te unifikuar dhe efektiv te regjistrimit te pasurise se paluajtshme. Por edhe duke patur nje sistem modern regjistrimi te pasurise se paluajtshme nuk do te shfaqet automatikisht nje treg toke me tipare te deshirueshme nga ana ekonomike dhe sociale. Eshte gjithashtu e domosdoshme te krijohet nje kuader ligjor per nxitjen dhe drejtimin e tregut ne menyre qe transaksionet te kryhen lehtesisht, ne menyre qe te gjithe sektoret e popullsisë mund te marin pjese, dhe me anen e kesaj evitohet demtimi i polarizimit social ne menyre qe burimet natyrore te prekura nga transaksionet e tregut te perdoren dhe mbrohen duke u vene keshtu ne dispozicion te brezave te ardhshem. Plani i Veprimit u hartua dhe u miratua me qellim qe te krijonte Sistemin e Rregjistrimit te Pasurise se Paluajtshme (SRPP) dhe te ndihmonte ne krijimin e nje kuadri te mjaftueshem institucional dhe ligjor per tregjet e pasurise se paluajtshme qe lindin.

Plani i Veprimit i vitit 1993: Qellimet dhe Organizimi

Plani i Veprimit per nje Sistem Rregjistrimi te Pasurise se Paluajtshme dhe Aktivitetet e Tjera te Tregut te Tokes, i miratuar nga Qeveria ne 1993 ka objektivat e meposhtme:

- 1) Te krijoje nje sistem modern, te unifikuar dhe te gjithanshem te regjistrimit te pasurive se paluajtshme per te regjistruar, afishuar dhe mbrojtur te drejtat private dhe publike mbi pasurine e paluajtshme.
- 2) Te zhvilloje opsionet mbi politikat per te mbeshtetur zhvillimin e tregjeve te pasurise se paluajtshme, te drejtoje ato tregje per te nxitur nje perdorim me produktiv dhe te qendrueshem te pasurise se paluajtshme, dhe te siguroje nje akses te pranueshem per shoqerine ne keto tregje.

Grupi Koordinues i Punes per Planin e Veprimit (GKP) u krijua me Vendimin Nr.81, date 26 Shkurt 1993 me qellim qe te zhvillonte sistemin per regjistrimin e pronesisë se tokes. Krye Rregjistruesi vepron si Kryetari i ketij Grupi. Veprimi i tij i pare ishte te drejtonte hartimin e Planit te Veprimit qe do t'i paraqitej Qeverise..

Keshilli i Ministrave e miratoi Planin e Veprimit me Vendimin 505 te dates 26 Tetor, 1993 dhe autorizoi krijimin e Njesise se Menaxhimit te Projektit (NMP) per Sistemin e Rregjistrimit te Pasurive te Paluajtshme (SRPP), per venien ne zbatim te tij. Procesi i regjistrimit fillestar drejtohet nga Njesia e Menaxhimit te Projektit (NMP) ne bashkepunim me Rregjistruesit lokale dhe me Zyren Qendrore te SRPP, me koordinimin dhe asistencen e Grupit Koordinues te Punes (GKP).

Komponenti i pare i atij Plani Veprimi eshte qe te ndihmoje ne krijimin e SRPP duke perfunduar aspektin e Rregjistrimit Fillestar qe eshte hapja e Zyrave te Rregjistrimit autorizuar me Ligjin 7483, te dates 13 Korrik 1994 (Ligji per Rregjistrimin e Pasurive te Paluajtshme) nen autoritetin e plote te Krye Rregjistruesit. NMP duke u koordinuar me Krye Rregjistruesin kontraktin me organizatat dhe ndermarrjet publike dhe private per te siguruar sherbime te specializuara (fotografimi ajror, topografia, hartzimi i parceles dhe pasurise, hedhja e te dhenave, dixhitalizimi i hartave, aktivitetet GPS, perfitimi i pajisjeve, analiza e politikës, sherbimet e menaxhimit, trainimi dhe bashkepunimi teknik).

SRPP regjistron dhe afishon informacion mbi te drejtat qe kane agjensite ose personat ne pasurine e paluajtshme.

3. Menaxhimi

Nje nga aspektet kryesore te Planit te Veprimit ka qene theksi qe eshte vene mbi menaxhimin, dhe vecanerisht lidhjen e Ministrive te ndryshme qe merren me tregjet e pasurive te paluajtshme, mekanizmat per koordinimin e te gjitha aktiviteteve qe kerkon Plani i Veprimit, si dhe kontrollin financiar dhe mekanizmat raportues qe duhen per te siguruar perdorimin e duhur te burimeve teknike dhe financiare qe jane vene ne dispozicionin e programit.

Me perfundimin e Planit te Veprimit, NMP do te pushoje se funksionuari duke e lene SRPP te operoje mbi nje baze te gjere vete-financimi.

Plani i Veprimit 1993: Aktivitetet dhe Arritjet e Projekteve

Plani i Veprimit perbehet nga shume projekte, te gjitha te administruara nga Njesia e Menaxhimit te Projektit (NMP). Njeri prej ketyre projekteve eshte Marreveshja e Projektit Kooperues te Tregut te Tokes ndermjet Universitetit te Wiskonsinit dhe USAID/Shqiperi. Nje projekt i dyte eshte Projekti i Rilevimit dhe Hartzimit me Financim nga Bashkimi European. Nje Projekt i trete eshte Projekti per politiken dhe legjislacionin e tokes me financim nga Banka Boterore. Keto projekte perberes te Planit te Veprimit jane te nderlidhura, dhe NMP ka punuar mbi te meposhtmet:

Sfidat e Reja

Qe me fillimin e projekteve te miratuara sipas Planit te Veprimit, programet e privatizimit jane zhvilluar por forca e ligjit ka rene dhe vendi ka qene ne krize politike gjate viteve 1997-1998 ne te gjitha vendin.

Keshtu, qellimet e vendosura per Planin e Veprimit me 1993 per t'u plotesuar nga 31 Dhjetori, 1998, nuk u arriten.

Tregjet e pasurise se paluajtshme kane filluar te veprojne per token bujqesore; fragmentimi i larte i ketyre tokave vazhdon; konfliktet mbi te drejtat e tokes urbane kane vazhduar dhe okupimi joformal i te tilla tokave do te krijojte probleme serioze ne te ardhmen per sherbimet publike; tokat pyjore dhe kullotore vazhdon te jete me nje status konfuz te tokes.

Problemet e Pasigurise Sociale: Dimensionet e te Drejtave te Pasurise

Dyshimet per te ardhmen erresojne jetet e shume familjeve ne Shqiperi. Dhuna, mungesa e qartesis, rregullat e imponuara per aktivitetet ekonomike dhe sociale kane krijuar ndjenjen e pasigurise. Nje aspekt i ketij problemi eshte pasiguria e shume njerezve ne pervojen qe ata kane, ne lidhje me pasurine qe ata zoterojne. Mijera njerez zoterojne toke dhe ndertesa ne Shqiperi, por shume prej tyre nuk kane dokumentacionin ligjor, te te drejtave te tyre mbi keto pasuri. Ka shume arsye per kete gjendje:

a) Shpejtesia e disa programeve te privatizimit ka krijuar raste te dokumentacionit te pasakte te privatizimit, si p.sh duke dhene certifikatat (tapite) per zona te pasakta te parcelave ne tokat

bujqesore te shperndara; shembull tjetër është listimi i gabuar i bashke-pronareve në kontratat e shitjes së apartamenteve.

b) Në programe të tjera të privatizimit, njëzërit kanë marrë pronat për të cilat mund të kene pasur pretendime të ligjshme, por shteti nuk ka nxjerrë dokumentacionin e nevojshëm për pretendimet e ligjshme ose pretendimet pothuaj të ligjshme, shembulli më serioz i mungesës së tapive për zotëruesit e tokës bujqesore, e cila është zotëruar prej stergjysherve të tyre, është marrja me miratimin e komisioneve të tokës në fshat, por jo sipas klauzolave të Ligjit për Token.

c) Në raste të tjera, ka kontradikta ndërmjet dispozitave të të dy programeve të ndryshme të privatizimit, si p.sh. blerësit e dyqaneve, pasuar nga rikthimi i së njëjtes pasuri ish-pronareve; shembull tjetër janë tokat e shtëpive në fshat të dhëna nga komisionet e tokës në fshat, që veprojnë sipas Ligjit për Token, të cilat Komisionet e Rikthimit të Pronave i'a dhënë ish-pronareve.

d) Vecanerisht në Tiranë dhe Durrës, njëzërit kanë ndërtuar shtëpi dhe biznese në token të cilën shteti e ka përcaktuar për qëllime të tjera, si përgjatë Lumit të Lanës në Tiranë dhe në mijëra raste mbi token bujqesore jashtë kufijve të bashkisë.

e) Ka gjithashtu raste kur njëzërit nëpërmjet influencës ekonomike ose politike ose thjesht nëpërmjet forcës, kercënimeve, kanë marrë në zotërim toke dhe ndërtesa në mënyrë të paligjshme.

Keto situata influencojnë në paqëndrueshmëri sociale të vendit, sepse njëzërit janë në konflikte të mëdha me pretenduesit e tjerë dhe me shtetin mbi të drejtat e tyre mbi token. Kjo paqëndrueshmëri e vendit, nga ana e saj, ka kontribuar në keto situata përderisa programet e krijuara në mënyrë ligjore për privatizimin nuk janë zbatuar me përpikëri dhe shteti nuk ka qenë në gjendje të imponojë ligjet e krijuara për privatizimin.

Kriza sociale, ekonomike dhe politike bëjnë që Plani i Veprimit të fokusohet në ndërtimin e institucioneve të tregjeve të tokës me një rendësi kritike. Baza institucionale për rregullimin dhe dokumentacionin e të drejtave mbi token private dhe publike dhe për ndërtesat, është një element i rëndësishëm për zhvillimin e vendit dhe për një veprim më të zbutur të ekonomisë së tregut. Një sistem ligjor, transparent, i unifikuar dhe i saktë është një kontribut i rëndësishëm për një stabilitet shoqëror më të madh, për rritjen ekonomike dhe fortifikimin e institucioneve demokratike.

Perfitimet që Priten nga Plani i Veprimit:

Ka shumë perfitime që priten nga investimet në Planin e Veprimit:

- Siguria dhe Stabiliteti i Pronësive
- Investimet Private
- Tregjet Dinamike të Pasurisë
- Investimet në Infrastruktura me shumë efekt publik