

CËSHTJET E TOKËS DHE PASURIVE TË PALUAJTSHME NË SHQIPËRI

Në vitin 1993, Qeveria miratoi një Plan Veprimi të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Aktiviteteve të Tjera që Lidhen me Tregun e Tokës për të koordinuar përpjekjet e Qeverisë dhe Donatorëve Ndërkombëtarë kryesisht për të krijuar dhe zhvilluar Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Ka pasur një progres përsa i takon krijimit të Zyrave të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, duke inkurajuar kështu regjistrimin e transaksioneve të tregut të tokës. Afërsisht 50% e të gjithë tokave dhe ndërtesave në Shqipëri janë regjistruar tashmë në përputhje me Ligjin 7843 dhe janë përfshirë tek zyrat e regjistrimit. 34 zyra regjistrimi funksionojnë (megjithëse disa zyra të rretheve të mëdha nuk sigurojnë shërbime transparente, të shpejta, dhe me kosto të ulët ndaj publikut). Krijimi i këtyre zyrave dhe informacioni mbi pasuritë dhe hartat që këto zyra kanë janë përgjegjësi e Kryeregjistruesit dhe Njësisë së Manaxhimit të Projektit, të cilët janë duke punuar duke filluar që nga 1996.

Megjithatë, gama e problemeve që lidhen me tokën dhe pasuritë vazhdojnë të ndikojnë në tranzicionin e Shqipërisë drejt një ekonomie të orientuar drejt tregut, dhe në integrimin e ardhshëm të saj në institucionet politike dhe ekonomike rajonale dhe ndërkombëtare. Sfidat kryesore, përveç përfundimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, përfshijnë sa më poshtë:

1. Pretendimet e pazgjidhura për tokën dhe ndërtesat

- a. Tapitë për tokën bujqësore të lëshuara në disa fshatra jo në përputhje me Ligjin 7501.
- b. Konfliktet ndërmjet pronarëve aktualë dhe ish-pronarëve në fshatra dhe qytete
- c. Pretendimet e paplotësuara të ish-pronarëve për kompensim, sidomos për tokat bujqësore

2. Problemet e vazhdueshme mbi pasuritë në zonat urbane dhe peri-urbane

- a. Okupimet joligjore të tokës dhe ndërtesave, duke krijuar problemin e rregullarizimit dhe kontrollit të ndërtimeve të parregullta në qytetet kryesore.
- b. Problemi i shtëpive të vjetra (vilat) anembanë Shqipërisë që mbahen nga njerëz që nuk kanë dokumentacionin e duhur ligjor, cka prodhon pasiguri ligjore dhe lind nevojën që qeveria të zhvillojë procedura të përshtatshme për të njohur pronësinë edhe kur nuk ekzistojnë dokumentat për këto raste.
- c. Problemet e tokës të lidhura me Urbanizimin, mungesa e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit
- d. Tokat jodisponibël për zhvillimin e drejtë të turizmit dhe në përputhje me kërkesat mjedisore

3. Përfitimet e Financave të Shtetit nga Administrimi i Tregut të Tokës

- a. Mundësia e mënjanim të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme nga buxheti i shtetit, nëpërmjet vetë-financimit të institucionit
- b. Të ardhurat për qeveritë vendore mund të gjenerohen nëpërmjet zhvillimit të politikave të drejta për Taksën e Pasurisë për të reduktuar Taksën e Transferimit

4. Kufizimet ligjore

- a. Tarifat e larta të noterisë pengojnë transaksionet ligjore me tokën
- b. Përcaktimi në Kodin Civil i familjes bujqësore është i paqartë dhe vështirëson transaksionet me pasuritë e paluajtshme dhe procesin e trashëgimisë
- c. Amendamente mbetur pezull të ligjit të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme.
- d. Konfliktet e shumta mbi tokën mund të kenë nevojë për Tribunale Toke
- e. Edukimi dhe trainimi i profesionistëve të fushës së pasurive të paluajtshme është në nivele të ulëta
- f. Nevoja për zhvillimin e tregut të financimit nga bankat të blerjes së pasurive të paluajtshme

5. Problemi i tokës dhe komuniteti ndërkombëtar

- a. Koordinimi i projekteve të ndryshme të financuara nga të huajt
- b. Kërkesat për administrimin e tokës për aksesimin në Evropën e Bashkuar

6. Mungesa e informimit publik

- a. Shpërndarja e informacionit mbi pasuritë e paluajtshme
- b. Përmirësimi i aksesit të publikut mbi informacionin e pasurive të paluajtshme
- c. Mbrojtja e interesave të publikut në marrëdhëniet me institucionet e pasurive të paluajtshme

VEPRIME

Ne propozojmë që Qeveria të krijojë një Grup Pune për të zhvilluar **Planin e Veprimit për Zhvillimin e Tregut të Tokës në Shqipëri**, duke përfshirë përfaqësuesit e Ministrive kyc dhe organizatave të tjera të sektorit publik, si dhe sektorin privat të përfshirë në tregun e tokës (si psh. agjentët e real estate, noterët, vlerësuesit, arkitektët dhe urbanistët, organizatat e fermerëve, organizatat e mjedisit, bankierët), si dhe ekspertë të komunitetit donator në Shqipëri. Forumi Kombëtar i Tokës në kooperim me Universitetin e Wisconsin dhe organizata të tjera të pavarura në Shqipëri dhe Evropë do të jetë disponibël për t'i dhënë suportin e duhur teknik këtij Grupi Pune.

Plani i Veprimit duhet të zhvillohet deri në fund të 2001, duke u mbështetur në:

- 1) Modifikimin e vitit 1998 të Planit të Veprimit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme të 1993; dhe
- 2) Në një artikull të përgatitur nga Forumi Kombëtar i Tokës, i cili identifikon disa nga çështjet më të dallueshme të tokës dhe pasurive të paluajtshme në Shqipërinë e sotme, dhe që parashtron disa ide paraprake për një Plan të ri Veprimi.

Pasi të përgatitet drafti, Plani i Veprimit mund të paraqitet për diskutim dhe përmirësim në një seri seminaresh me një rreth më të gjerë të palëve të interesuara shqiptare dhe komunitetit të interesuar donator, për të prodhuar një **Plan Veprimi Operacional** deri në Mars 2002.

Në aneksin bashkëlidhur është paraqitur në një mënyrë të shkurtuar arsyet përse Ministri të ndryshme duhet të jenë të interesuara për zgjidhje të arsyeshme të çështjeve të tokës dhe pasurive të paluajtshme, duke bërë të domosdoshëm kooperimin ndërmjet tyre.

Aneks: Arsyet për përfshirjen e Ministrive të ndryshme në problemin e tokës.

Illir Meta, Kryeministër

- Problemi i strehimit për njerëzit që nuk kanë shumë të ardhura.
- Programi i Administrimit të Tokës në përputhje me kërkesat e pranimi të Komunitetit Evropian.
- Zhvillimi i tregut normal të tokës dhe pasurive të paluajtshme (dinamik, i aksesueshëm nga më të varfërit, mbrojtja e mjedisit për gjeneratat e ardhshme).

Agron Duka, Ministër i Bujqësisë dhe Ushqimit

- Zhvillimi i politikave për mbrojtjen e tokës bujqësore.
- Problemi i fshatrave pa tapi ligjore, ose i fshatrave ku toka nuk është dhënë në përputhje me tapinë.
- Konfliktet ndërmjet pronarëve aktualë dhe ish-pronarëve.
- Kërkesat e paplotësuara të ish-pronarëve për kompensim.
- Zhvillimi i teknikave të vlerësimit të tokës bujqësore.

Sokol Nako, Ministër i Drejtësisë

- Tarifat e larta për shërbimin e noterëve pengesë për transkasionet ligjore.
- Përcaktimi i paqartë i familjes bujqësore në Kodin Civil, vështirësitë e transaksioneve dhe trashëgimia.
- Amendamente që kanë mbetur pezull mbi Ligjin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.
- Konfliktet e shumta në lidhje me tokën mund të kenë nevojë për Tribunale të specializuar për tokën.

Mustafa Muçi, Ministër i Ekonomisë

- Privatizimi i tokës dhe ndërtesave kur nuk është bërë në përputhje me Ligjin 7843.
- Shumë privatizime të tokës dhe ndërtesave nuk kanë përcaktim të qartë të kufijve.

Arben Imami, Ministër i Pushtetit Lokal dhe Decentralizimit

- Transferimi i pasurive publike nga pushteti qendror në pushtetin vendor.

Anastas Angjeli, Ministër i Financës

- Heqja e Zyrave të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme nga Buxheti i Shtetit, nëpërmjet logjikës së vetëfinancimit.
- Zhvillimi i politikave të drejta dhe realiste mbi taksimin e pasurisë për të reduktuar taksën e transferimit.
- Zhvillimi i taksimit të pasurisë.

Bashkim Fino, Ministër i Punëve Publike dhe Turizmit

- Si të rregullohen ndërtimet e parregullta.
- Vilat e vjetra, si t'u njihet pronësia kur nuk kanë dokumenta.
- Problemet e tokës që lidhen me Urbanizimin.

Maqo Lakrori, Ministër i Transportit

- Përshkrimi i pasurive dhe pronarëve të cilët do të shpronësohen gjatë ndërtimit të infrastrukturës.
- Regjistrimi i dekreteve të shpronësimit.
- Zhvillimi i cmimeve të drejta gjatë shpronësimit për qëllime investimesh publike.

Ermelinda Meksi, Ministër i Kooperimit Ekonomik me Jashtë

- Koordinimi më i mirë i komunitetit të donatorëve për të suportuar zgjidhjen e çështjeve të tokës.

Ethem Ruka, Ministër i Mjedisit

- Të drejtat e përdorimit të zonave të ruajtura nga shteti, apo zonat që janë delikate nga ana mjedisore.

Gavrosh Pogaçe, Kryeregjistrues

- Si të përfundojë regjistrimi fillestar.
- Si të bëhet sistemi i regjistrimit më eficient dhe i orientuar për klientin.

Shkëlqim Cani, Guvernatori i Bankës Kombëtare Shqiptare

- Zhvillimi i Financimit të Pasurive dhe Tregut të Hipotekimeve

Edi Rama, Kryetari i Bashkisë së Tiranës

- Ndërtimet dhe shtesat joligjore.
- Manaxhimi i tokave dhe ndërtesave të bashkisë.
- Mungesa e planifikimit rajonal dhe urban.