



TË DREJTAT E PRONËSISË NË SHQIPËRI: SFIDA DHE PERSPEKTIVA

Arlind Rama

**FRIEDRICH
EBERT**

STIFTUNG

Të drejtat e pronësisë në Shqipëri: Sfida dhe perspektiva

Arlind Rama

Të drejtat e pronësisë në Shqipëri: Sfida dhe perspektiva

Arlind Rama

Tiranë, Mars 2013

Mundësuar nga:
Fondacioni “Friedrich-Ebert”
Zyra e Tiranës
Rruga: “Abdi Toptani”, Torre Drin, Kati i 3-të
Kutia Postare 1418
Tiranë, Shqipëri

Autori

Arlind Rama është diplomuar në Financë, nga Universiteti i Tiranës e ku pas diplomimit është angazhuar si asistent në lëndën e “Drejtimit Financiar”. Fushat e tij të eksperiencës profesionale përfshijnë: bankingun, mikrofinancën, sigurimet, çështjet e investimeve të huaja dhe dhomat e tregëtisë. Aktualisht shërben si studiues ekonomik dhe është kandidat doktorature në Universitetin e Tiranës.

*Ky punim përfaqëson vetëm opinionet e autorit
bazuar në referencat e specifikuar.*

Tabela e përmbajtjes

Parathënia nga H.E. Carola Müller-Holtkemper

Në vend të përmbledhjes ekzekutive

1. Hyrje

2. Zhvillimet e reformave në fushën e të drejtave të pronësisë

3. Aspektet ekonomike lidhur me çështjet e pronësisë dhe lehtësinë e të bërit biznes

4. Skenare mbi përmirësimin e sistemit të administrimit të të drejtave të pronësisë

- *Vështrim i parë:*

- Institucione më efektive dhe efçente për të drejtat e pronësisë.
- Modeli i një agjensie të vetme.
- Burimet njerëzore në mbështetje të efçencës organizative.

- *Vështrim i dytë:*

- Një qasje e ndryshme në monitorimin e implementimit të reformave

- *Vështrim i tretë:*

- Në rritje të besueshmërisë publike nëpërmjet transparencës dhe lehtësisë në aksesin e të dhënave.
- Debati publik në shërbim të konsolidimit institucional
- Shërbimet online si mjet për transparencë dhe akses të lehtësuar

- *Vështrim i katërt:*

- Taksa e pronës, instrument në nxitje të përdorimit efçent të pronës

Shtojcë

Referencat

Parathënie

Të drejtat e pronësisë të mirëpërcaktuara e të detyrueshme për t'u zbatuar janë parakusht për funksionimin e ekonomisë së tregut. Për sa kohë këto të drejta janë të dobëta, një ekonomi tregu nuk mund të shërbejë me efikasitet dhe progresi ekonomik është thellësisht i penguar. Eksperienca shqiptare nuk është unike në këtë fushë. Pas rënies së komunizmit, shumë vende të Evropës Qendrore dhe Lindore u përballën me sfida të ngjashme, duke përfshirë edhe ish-Republikën Demokratike Gjermane.

Eksperienca gjermane ka treguar disa elementë: Nga këndvështrimi ligjor, dukej logjike që t'i ktheheshin ish-pronarëve pronat e konfiskuara, dhe një maxhorancë e gjerë votoi në favour të kthimit të tyre. Në atë kohë, mundësia e kompensimit ishte e asociuar me një barrë të rëndë financiare.

Në praktikë, vendimi për pronarin ligjtim të një prone u provua të ishte ekstremisht i vështirë në shumë raste. Struktura industriale e Gjermanisë Lindore kishte ndryshuar krejtësisht. Ishte e vështirë të dallohej mes pronësisë të një kompanie dhe të një pasurie të paluajtshme. Regjistrat e tokës neglizhoheshin nga autoritetet e RDGJ dhe ishin të paplotë, e në më të shumtën e rasteve ish-pronarët nuk jetonin më, për këtë arsye çështjet e pronësisë ishin gjithashtu subjekt i çështjeve të pazgjidhura të trashëgimisë. Si pasojë, kishte shumë pretendues për një numër të madh pronash. Për sa kohë të drejtat e pronësisë nuk ishin të përcaktuara qartësisht, ishte e vështirë të tërhiqeshin investitorët potencialë, sipërmarrjet humbën shumë mundësi investimi dhe kishin vështirësi në financimin e biznesit të tyre.

Republika Federale Gjermane ragoi shpejt, që në Mars 1991, ndaj kritikizmit të lartë nga ekonomistët, politikanët lokalë e akademikët, duke prezantuar një ligj plotësues për heqjen e pengesave në zgjidhjen e çështjeve të të drejtave të pronësisë. Ligji nuk vuri në dyshim parimin e kthimit në natyrë, por e bëri më mirë të menaxhueshëm duke i vendosur kufizime vlefshmërisë së tij.

Një tjetër element i rëndësishëm për zgjidhjen e çështjeve të kthimit të pronave ishte ai efikasiteti dhe niveli i besimit në sistemin e drejtësisë.

Është meritë e kësaj ekspertize prezantimi i situatës së komplikuar të të drejtave të pronësisë në Shqipëri, në një mënyrë të shkurtër dhe shumë të kuptueshme. Për këtë arsye, kjo mund të shërbejë si një bazë e mirë informacioni për diskutime të mëtejshme.

Tiranë, Mars 2013

Carola Müller-Holtkemper

Ambasadore e Republikës Federale të Gjermanisë

Në vend të përmbledhjes ekzekutive

Çështjet e pronësisë vazhdojnë të konsiderohen ende sot, një shqetësim madhor për zhvillimin e përgjithshëm ekonomik të Shqipërisë. Tregu i pasurive të patundshme përballet në mënyrë konstante me sfida të shumta, që në një numër të konsiderueshëm të rasteve, origjinojnë nga mungesa e një sistemi të qartë e funksionues të administrimit të të drejtave të pronësisë. Mirëspecifikimi i të drejtave të pronësisë dhe regjistrimi i mirëdokumentuar i pronave të paluajtshme kanë një rëndësi primare në projektimin afatgjatë dhe përmirësimin e planifikimit urban, si dhe të zhvillimit të infrastrukturës, duke lejuar hapësirat e nevojshme për implementimin e reformave shtetërore. Me qëllim që të jetë eficient, sistemi i administrimit të pronave duhet të garantojë pronësinë dhe zotërimin e pronës nga pronarët, e ligjshëm, duke i shërbyer përforsimit të qendrueshmërisë së sektorit të pronave të paluajtshme, reduktimit të mosmarrëveshjeve për tokën, lehtësimit të transaksioneve në lidhje me pronat dhe mbështetjes së mirëqeverisjes. Realiteti kaotik i pronave të paluajtshme në vend dhe shqetësimet e grupeve të interesit për të drejtat e pronësisë kanë rritur vëmendjen mbi rëndësinë e efektivitetit të reformave dhe efikasitetit të agjensive shtetërore përgjegjëse për këto çështje.

- Agjensitë shtetërore si ZQRPP, AKKP and ALUIZNI duhet të rritin koordinimin mes tyre për të siguruar një system administrimi të shpejtë, mirë-funksionues dhe të pakontestueshëm. Në të njëjtën gjatësi vale duhet të jetë edhe bashkëpunimi mes qeverisë lokale dhe asaj qendrore.
- Unifikimi i databazës së pronave të paluajtshme duke aplikuar të njëjtat kërkesa dhe standarde teknike, mbështetur në dokumentet e pranuar ligjore të pronësisë në përputhje me të dhënat hartografike, është një process i rëndësishëm.
- Procedura më efiçente të regjistrimit të pronës do të ndikonin në reduktimin e kostove për transaksionet dhe do të përmirësonin sigurinë e të drejtave të pronësisë.
- Një zgjidhje alternative që mund të kontribuojë në rritjen e efiçencës dhe efektivitetit të sistemit të administrimit të pronave të paluajtshme do të ishte krijimi i një agjensie të vetme që do të merrej me të gjitha llojet e çështjeve të pronësisë.

- Rëndësia e burimeve njerëzore për efikasitetin organizativ duhet të merren në konsideratë për të optimizuar performancën e agjensive shtetërore lidhur me çështjet e pronësisë. Ndryshimet institucionale dhe teknologjike në agjensitë e administrimit të tokës, që po ndodhin në Shqipëri, kërkojnë një investim të dedikuar në kapitalin njerëzor.
- Një qasje e ndryshme në monitorimin e implementimit të reformave, duke u bazuar në një përfshirje më të gjerë të grupeve të interesit dhe shoqërisë civile, do të mund të shërbente për të rritur efektivitetin e inisiativave institucionale të ndërmarra. Pjesë e rëndësishme e këtij procesi mund të jetë ngritja e komiteteve të përbashkëta mes funksionarëve publikë, ekspertëve ndërkombëtarë në reformat në fushën e të drejtave të pronësisë dhe profesionistëve të shoqërisë civile, për të monitoruar në baza të vazhdueshme implementimin e reformave dhe vlerësimin hap pas hapi të ndikimit të procesit të reformimit në zhvillimin e qendrueshëm të këtij sektori.
- Krijimi i një platforme diskutimi publik mbi të drejtat e pronësisë për shkëmbimin e informacionit, të eksperiencës dhe koordinimin mes aktorëve institucionalë, akademisë dhe shoqërisë civile do të jetë e rëndësishme për të përfshirë të gjitha grupet e interesit në procesin e reformimit të sistemit të të drejtave të pronësisë.
- Debati publik mund të mbështesë zhvillimin dhe përmirësimin e koordinimit në përpjekjet për zgjidhjen e çështjeve kyçe të pronësisë, duke kontribuar në rritjen e mëtejshme të besimit publik në institucione dhe gjenerimin e gjithëpërfshirjes së nevojshme të grupeve të interesit për të përshpejtuar implementimin e reformave dhe realizuar garantimin afatgjatë të të drejtave mbi pronën për çdo individ.
- Me përfundimin e suksesshëm të dixhitalizimit të të gjitha të dhënave nga regjistrat e pronësisë mbi tokën, një sistem shërbimesh online nëpërmjet internetit do të mund t'i ofronte publikut të gjerë një akses të tehtë e transparent në rekordet dixhitale të çdo prone, duke thjeshtësuar kështu procedurat për regjistrimin e pronës.
- Për të realizuar një përdorim të mirëorganizuar kombëtar të tokës, autoritetet mund të konsiderojnë një hartim të pronave duke mos nënvlerësuar efektivitetin e taksës mbi pronën si një instrument për të nxitur përdorimin eficient të tokës.

Përkufizime dhe shkurtime

AKKP	Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronës
ALUIZNI	Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit, Integritit të Zonave dhe Ndërtimeve Informale;
BEEPS	Sondazhi i Performancës së Mjedisit të Biznesit dhe Sipërmarrjes
EC	Komisioni Europian
ECHR	Konventa Europiane për të Drejtave të Njeriut
ECtHR	Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut
EU	Bashkimi Europian
I PRO	Zyra Qëndrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
IT	Teknologjia e Infomacionit
KKRT	Këshilli Kombëtar I Rregullimit të Territorit
UNECE	Komisioni Ekonomik për Europën i Kombeve të Bashkuara
WB	Banka Botërore

1. Hyrje

Sot, çështjet e të drejtave të pronësisë mbeten një shqetësim madhor në Shqipëri...

Çështjet e të drejtave të pronësisë vazhdojnë të konsiderohen sot një shqetësim madhor lidhur me zhvillimin e përgjithshëm të ekonomisë shqiptare. Tregu i pasurive të paluajtshme gjendet në mënyrë konstante përballë sfidash të ndryshme që në një numër të konsiderueshëm të rasteve origjinojnë nga mungesa e një sistemi të qartë administrimi të të drejtave mbi pronësinë. Në planin tjetër, ende shumë raste të pazgjidhura pronësie mbi tokën mbeten në pritje të shqyrtimit nga autoritetet gjyqësore shqiptare, ndërkohë që numri i çështjeve të adresuara Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut është në rritje.

Duke iu kthyer 1990-s, ndryshimi i sistemit politik që përjetoi vendi në vitin 1991 shtroi udhën për një proces të gjerë kombëtar privatizimi të pronave të përbashkëta shtetërore, siç edhe konsideroheshin para viteve '90. Proçesi i ri transformues kërkonte krijimin e pronësisë private dhe të drejtave përkatëse në fazën e tij fillestare, duke marrë si referencë bazë katër kategoritë kryesore të tokës dhe përdorimit të pronës, si banesat, tokën bujqësore, tokën dhe ndërtesat industriale apo të shërbimeve, si dhe pronat e pretenduara për kthim nga pronarët e tyre ligjor të zotëruara para 1945. Përveç këtyre kategorive edhe pronat në zotërim nga shteti apo bashkitë, iu nënshtruan ligjeve të reja të amenduara mbi privatizimin dhe të drejtat e pronësisë. Gjithsesi, pavarësisht hapave ligjorë dhe institucionalë të ndërmarrë nga autoritetet për implementimin e reformave mbi të drejtat e pronësisë përgjatë viteve '90, ndryshimet politike, ekonomike dhe demografike të ndodhura në këtë periudhë, krijuan konfuzion dhe vështirësi në implementimin e ligjeve dhe kontrollin e tokës.

Migrimi i brendshëm rezultoi në prona të paautorizuara dhe të paregjistruara...

Përgjatë viteve të para të tranzicionit, Shqipëria njohu një migrim të brendshëm të shpejtë të popullsisë, kryesisht nga zonat rurale dhe malore drejt atyre urbane dhe peri-urbane, lëvizje demografike kjo në kërkim të kushteve më të mira të jetesës dhe mundësive të shtuara ekonomike. Ky fenomen u shoqërua me ndërtime të shumta pa leje dhe zënien e sipërfaqeve të gjera të tokës pa autorizimin e nevojshëm ligjor, kryesisht në periferinë e kryeqytetit dhe qytete të tjera në ultësirën perëndimore të vendit. Pasojë e këtyre lëvizjeve të vazhdueshme demografike janë tanimë zonat informale urbane në periferi të qyteteve të mëdha si dhe ato informale në territoret e zëna bregdetare. Një pjesë e konsiderueshme e totalit të pronave të paluajtshme në Shqipëri sot, konsiston në ndërtime ilegale të paautorizuara dhe sipërfaqe toke të zëna e të paregjistruara.

Krijimi i Zyrës për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme...

Në 1994, u adaptua Ligji mbi Regjistrimin e pasurive të paluajtshme, në kuadër të së cilit u prezantua një system i ri i regjistrimit të pronave bazuar në parcelat e tokës, Në këtë dritë u krijua edhe Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP), si autoriteti manaxhues i ngarkuar për administrimin e procesit. E gjendur përballë sfidave të shumta si pasojë e mungesës në shkallë kombëtare të përkushtimit të pronarëve apo përdoruesve në drejtim të regjistrimit sistemik fillestar, deri në 2010, ZRPP vlerësonte se kishte të dhëna për rreth 60 – 70 përqind të të gjitha pasurive¹, pas përfundimit të regjistrimit fillestar për 83 përqind të zonave kadastrale rurale, por vetëm 25 përqind të zonave kadastrale urbane.

¹ “Final Assessment Report on the Situation of Property Rights in Albania.”, - EC EURALIUS Project. 2010

Tre faktorët kryesorë të dobësive të sistemit...

Në raportin e Bankës Botërore të 2006-s “Statusi i reformës së tokës dhe të drejtat e pronësisë në Shqipëri”, konkludohet se dobësitë e sistemit duket të jenë rezultat i tre faktorëve kryesorë.

Së pari, nga këto faktorë konsiderohet mungesa e një marrëveshjeje mbi metodën më të mirë për të arritur qëllimet e reformave pavarësisht synimeve të gjerëpranuara që reformat e tokës dhe të drejtave të pronësisë duhet të kenë, dhe nga kjo arsye shumë vendime themelore të politikave mbeten të paimplementuara.

Së dyti, reformat janë aplikuar në një mënyrë kategorike që do të thotë, me definicione të ndryshme ligjore për lloje të ndryshme të pronave bujqësore, pyjore, kullota, banesa publike apo toka tregtare ose industriale, duke krijuar një system kompleks me shumë zbrazëti dhe mbivendosje.

Dhe si faktor i tretë vlerësohet të jetë fragmentimi i njësive të pronave dhe parcelave të tokës, duke kërkuar në këtë mënyrë angazhimin e çdo pronari në marrëveshje të shumëfishta suplementare për të realizuar përdorimin rutinë të pronës.

Të marrë së bashku, këta faktorë e kanë bërë të vështirë adaptimin e marrëdhënieve të tregut dhe modeleve të të drejtës civile europiane, në mjedisin shqiptar, duke ngadalësuar progresin e reformave dhe duke e bërë sistemin të cënueshëm ndaj rritjes së praktikave informale dhe korruptive.

Referuar të njëjtit raport, programet e reformave për krijimin e të drejtave të pronës private, inventarëve të pronës shtetërore dhe veprimet ilegale e kanë nënndarë Shqipërinë në 4.5 milion parcela toke dhe njësi të veçanta pronash të paluajtshme.

Kategoritë kryesore dhe numri i pronave të përlllogaritura për secilën kategori, tregohen në tabelën e mëposhtme.

Tabela 1 – Statusi i titujve të pronës dhe të tokës sipas kategorisë, 2005

Kategoria e pronës	Nr. i përlloritur I njësive	Transferta e realizuar --% ndaj totalit	Regjistrimi i realizuar --% ndaj totalit	Komente
Njësitë totale	4,500,000			
Prona rurale	3,300,000			
Fusha bujqësore	1,900,000 ¹	98%	80%	Pretendimet për kthim në konflikt me vendimet e 7501 në 15-20 zona
Toka në fshat dhe shtëpia	400,000 ²	95%	90%	40 zona rurale mbeten në qendra pa regjistruara fshati
Pyje shtetërore, kullota dhe toka të mbrojtura	1,000,000 ³			
pyje komunale, kullota	450,000	30%	05%	Procesi i inventarizimit dhe transferimit në proces
Pyje shtetërore, kullota	545,000		02%	Hapësira të mëdha të pandara
Pyje private, kullota	5,000	50%	25%	Pretendime kthimi të kufizuara
Prona urbane	900,000 ⁴		10%	16 zona të përfunduara
Njësi banimi (ndërtuar para 1990)	237,700 ⁵	98%	90%	Njësi apartamentesh të regjistruara
Shtëpi individuale (ndërtuar para 1990)		100%	10%	16 zona të përfunduara
Njësi të reja banimi legale (1991-2004)	45,000 ⁶	90%	10%	16 zona të përfunduara
Godina jo-shtëpi			10%	16 zona të përfunduara
Prona urbane shtetërore	180,000 ⁷			
Urbane në pronësi të pushtetit vendor	150,000 ⁸	05%	0%	8 nga 65 bashki më inventare të përfunduara, një me transfertë të aprovuar, 3 prona të regjistruara
Prona ilegale				
Prona ilegale në zona informale peri-urbane	90,000 ⁹	0%	0%	54,000 formularë vetëdeklarimi të plotësuar
Pretendime pronësi nga ish-pronarët	42,000 ¹⁰	70%	30%	30,000 pretendime janë vendosur

¹ Projekti për Asistencën e Tregut të Tokës (2001), Raporti final, prezantuar USAID-it.

² Komisioni Ekonomik për Europën e Kombeve të Bashkuara (2002) Profili i Shqipërisë, Sektori i strehimit, www.unece.org.

³ Ministria e Bujqësisë dhe Ushqimit (2002) Raporti Vjetor.

⁴ Përlloraritje nga Projekti për Përmirësimi e Regjistrimit Organizativ (USAID).

⁵ Komisioni Ekonomik për Europën e Kombeve të Bashkuara (2002) Profili i Shqipërisë, Sektori i strehimit, www.unece.org.

⁶ Të dhënat nga 2001 Censusi pr popullsinë dhe strehimin nga UNECE (2002) Profili i Shqipërisë, Sektori i strehimit www.unece.org.

⁷ Përlloraritje bazuar në rezultatet e 16 zonave urbane – 20% e të gjitha pronave, Projekti për Përmirësimi e Regjistrimit Organizativ (USAID).

⁸ Përlloraritje bazuar në rezultatet e rapoertuara nga Komiteti Shtetëror për Inventarizimin e Pronave, Mars 2005.

⁹ Përlloraritje të ndërtimeve ilegale në zonat "informale", raportuar në shtyp nga KKRT, Mars 2005.

¹⁰ Kathrine Kelm; shiko gjithashtu Projektin e Planit të Veprimitt për tregun e tokës Ministria e Bujqësisë dhe Ushqimit, 2002-2005.

2. Zhvillimet e reformave në fushën e të drejtave të pronësisë

Ndërtimet e klasifikuara si të paligjshme në mbarë vendin janë më shumë se 350'000...

Si rezultat i migrimit të brendshëm në vite, dhe mungesës së një mekanizmi zyrtar për alokimin e tokës tek një numër i madh i të ardhurve, një numër i konsiderueshëm individësh zunë në mënyrë të paautorizuar tokën dhe ndërtuan pa leje. Por, për më tepër, edhe mungesa e planifikimit urban dhe kontrolli i ndërtimeve lehtësuan shtesat dhe zgjerimet e ndërtesave ekzistuese, të cilat tani konsiderohen gjithashtu të paligjshme. Kështu, sot, ndërtimet e klasifikuara si të paligjshme në mbarë vendin përlllogariten të arrijnë një numër më të madh se 350'000² ndërtime, të cilat përgjatë viteve kanë qënë objekt i transaksioneve të shumta informale për blerjen dhe shitjen e tyre. Këto transaksione kanë ndodhur pa dokumentimin e duhur të pronësisë dhe për këtë arsye, të drejtat e pronësisë nuk i njihen ligjërisht pronarit të ri; pra asnjë mbrojtje ligjore nuk përkrah zotëruesit, pronat e të cilëve janë informale nga pikëpamja ligjore.

Një agjensi profesionale, e centralizuar kombëtare për të administruar procesin e legalizimit...

Me qëllim zgjidhjen e kësaj çështjeje madhore në sektorin e pasurive të paluajtshme, procesi i legalizimit është trajtuar nga autoritetet si një përgjigje efektive ndaj një numri në rritje të problematikave urbane dhe ekonomike që ngrihen nga ndërtimet dhe zënet e paligjshme të tokës. Nëpërmjet këtij procesi, politika legalizuese në Shqipëri, tenton të formalizojë ndërtimet e paligjshme, të transferojë ligjërisht pronësinë e truallit në të cilin ato janë ndërtuar dhe të zgjerojë shtrirjen e planifikimit urban drejt zonave informale. Për këtë arsye, një agjensi profesionale e centralizuar kombëtare mori formë për të administruar procesin e legalizimit. Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit, Integritit të Zonave dhe Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) u krijua nga amendimi i Ligjit për Legalizimin. Si një organizatë e madhe me kosto operative të mbuluara nga buxheti i shtetit, ALUIZNI është e mandatuar për të procesuar aplikimet për legalizim dhe për të koordinuar procesin në nivel kombëtar. Bazuar në fotografitë ajrore të bera në 2006, agjencia ka

realizuar procedurat administrative për rreth 80% të ndërtimeve të ngritura përpara 2006-s. Lejet e legalizimit janë akorduar për 52'000 prona, të cilat janë përfshirë gjithashtu në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Rreth 100'000 prona informale janë në procesin e përgatitjes për dokumentacionin tekniko-ligjor. 127 zona dhe ndërtime informale janë aprovuar nga Këshilli Kombëtar i Rregullimit të Territorit (KKRT) duke përfshirë 120'000 prona². Rreth 80'000 ndërtime informale janë aprovuar nga këshillat lokalë të rregullimit të territorit, të përfshira si blloqe të rezidencave informale apo të trajtuara si ndërtesa të ndara dhe zgjerime të godinave të ndërtuara ligjërisht. Ligji për Legalizimin aplikohet vetëm për ndërtesa të ndërtuara përpara Majit 2006 dhe për të cilat aplikimet për legalizim janë paraqitur deri me 15 Nëntor, 2006. Proçesi në vazhdim i legalizimit nuk përfshin një numër të madh ndërtesash informale të ndërtuara, prandaj, me qëllim që të parandalohen ndërtime të tjera të paligjshme në situatën aktuale, një fushatë e re legalizimesh do të duhej të zhvillohej duke u fokusuar tek ndërtimet e paligjshme pas vitit 2006.

Mbi kthimin dhe kompensimin e pronave ndaj ish-pronarëve...

Një tjetër çështje e cila nuk mund të trajtohet e veçuar nga proçesi i legalizimit dhe i privatizimit është kthimi dhe kompensimi i pronave ndaj ish-pronarëve. Ligji numër 7698 i 15 Prillit, 1993, Mbi Kthimin dhe Kompensimin ndaj ish-Pronarëve, ishte ligji i parë që u adaptua duke u fokusuar në kthimin dhe kompensimin e tokës. Pas adaptimit të tij, e identifikuar si faza e parë, shumë prona ju kthyen ish-pronarëve apo pasardhësve të tyre duke u mbështetur në dokumentat ligjorë që provonin pronësinë, ndërsa në rastin e tokës bujqësore, pronësia iu njoh atyre të cilët e kishin punuar atë. Në fazën e dytë të proçesit, çështja kryesore ishte kompensimi i pronave, për të cilat kthimi nuk ishte i mundur. Në këndvështrimin e politikave, Ligji për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave i adaptuar në 2004 merr një qasje të ngjashme me atë të adaptuar nga vendet e tjera të Evropës Qendrore dhe Juglindore. Gjithsesi kërkesa për të kompensuar ish-pronarët

² "Strategjia Ndërsektorale Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020", Ministria e Drejtësisë, Republika e Shqipërisë, Qershor 2012

me vlerën aktuale të tregut është e vërtirë të implementohet si pasojë e kostove të larta fiskale.

Agjensia për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave...

Nga 2008, Agjensia për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave (AKKP) është autoriteti përgjegjës për administrimin e procesit të kthimit dhe kompensimit në Shqipëri. Ky process u vonua fillimisht, pasi kuadri ligjor përmbante paqartësi përfshirë metodologjinë vlerësuese dhe rolin e institucioneve të ndryshme qeveritare. Në 2008-n, me amendimet në Ligjin për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, u krijua AKKP dhe këtij organizmi ju transferuan funksionet e kthimit dhe kompensimit të cilat më parë ishin kompetencë e qeveria qendrore dhe komitetet lokale. Këto amendamente synonin të rritnin efektivitetin dhe shpejtësinë e procesit por pritshmëritë mbeten ende të parealizuara³. AKKP manaxhon gjithashtu Fondin e Kompensimit Fizik dhe verifikon rregullisht situatën e tij ligjore. Deri më sot, janë marrë më shumë se 25'200 vendime kompensimi, nga të cilat 16'000 japin vetëm të drejtën e kompensimit për tokën e njohur. Në total, janë njohur rreth 55'283 hektarë tokë, nga të cilat 7'333 hektarë truall, 43'100 hektarë tokë bujqësore, 4'000 hektarë tokë pyjore dhe 850 hektarë raste të kombinuara për kompensim².

Vështirësi në identifikimin e saktë të pronave të paluajtshme...

Autoritetet shpesh përballen me vështirësi në identifikimin e saktë të pronave të paluajtshme duke qënë të varura nga procese të tjera si ai i regjistrimit fillestar, legalizimit, transferimit të pronave shtetërore tek njësitë e qeverisje lokale, realizimit të planeve territoriale duke përfshirë këtu planet rregulluese për zonat bregdetare, si dhe dixhitalizimit. Rrjedhimisht, kompensimi në natyrë i personave të shpronësuar ende nuk ka filluar masivisht dhe kjo nga mungesa e një skeme të qendrueshmë kompensimi. Në sfidat kryesore me të cilat autoritetet po përballen është edhe cilësia e ulët e të

³ "Governance in the Protection of Immovable Property Rights in Albania: A Continuing Challenge", raport i Bankës Botërore, No:62519-AL, Qershor 2011

dhënave, të cilat varen kryesisht nga rezultatet e dixhitalizimit në process. Përmirësimi i cilësisë së të dhënave do të lehtësonte në mënyrë domethënëse identifikimin e saktë të pronave dhe do të rriste besueshmërinë në regjistrate tokës. Amendimet e bëra në Ligjin për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, përcaktojnë kritere të reja për vlerësimin e tokës dhe shtrijnë afatin kohor për kthimin dhe kompensimin e pronave deri në 2014.

Përforcimi i vendimeve të gjyqësorit konsiderohen shqetësim madhor për shpejtësinë e reformave të pronësisë...

Në Progres Raportin e fundit për Shqipërinë, të Tetorit 2012⁴, përgatitur nga Komisioni Europian, përforcimi i vendimeve të gjyqësorit konsiderohet një shqetësim madhor në lidhje me zhvillimet në reformat për të drejtat e pronësisë. Përforcimi i vendimeve të gjyqësorit mbetet i dobët, veçanërisht në rastet kur institucionet shtetërore janë të akuzuara. Në shumë raste, vendimet nuk respektohen dhe shkallët e sistemit gjyqësor trajtohen si hapa tranzitorë drejt Gjykatës së Strazburgut. Në anën tjetër, vonesat në zbatim dhe mospajtimi me gjykimin e Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut lidhur me të drejtat e pronësisë dhe të drejtës për një gjykim të drejtë, vijojnë të mbeten një çështje shqetësuese. Gjatë periudhës së raportimit ECtHR mori vendime për tetë aplikime, duke gjetur shkelje nga drejtësia shqiptare të të drejtave të garantuara nga Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut. Një total prej 98 rastesh të reja i janë drejtuar ECtHR nga Shtatori 2011, duke e çuar në 379 numrin total të rasteve në pritje për shqyrtim.

Statistikat e gjykimit nga Gjykata e Strazburgut për çështjet shqiptare...

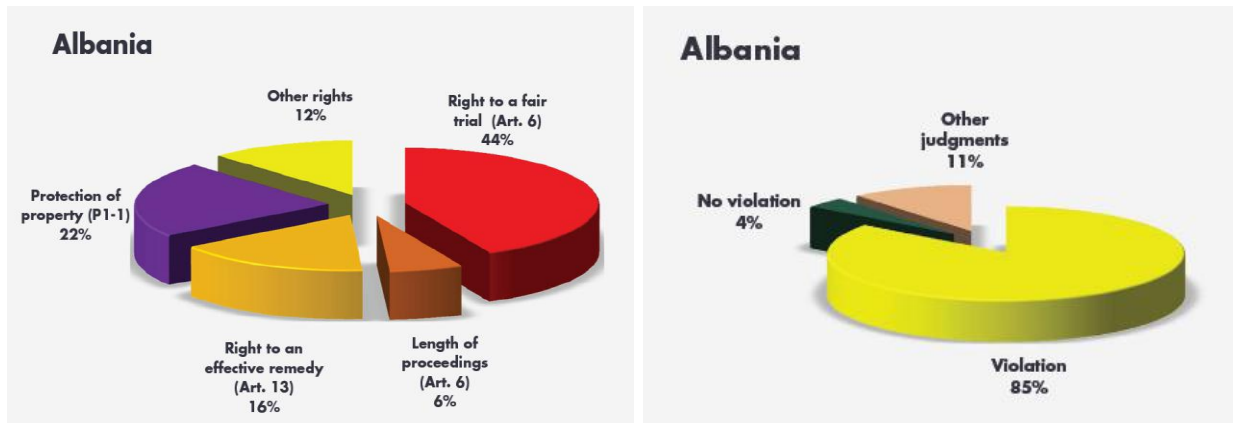
Referuar statistikave të gjykimit nga ECtHR deri në 2010⁵, çështjet shqiptare të shqyrtuara nga Gjykata që kanë si lëndë gjykimi “Mbrotjtjen e pronësisë”, përbëjnë 22 %

⁴ “Albania Progress Report”, European Commission Staff Working Report, October 2012

⁵ http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/E6B7605E-6D3C-4E85-A84D-6DD59C69F212/0/Graphique_violation_en.pdf

të totalit ndërsa “E drejta për gjykim të drejtë” arrin në 44% të numrit të përgjithshëm të çështjeve të gjykuara. Gjykata ka gjetur shkelje në 85% të vendimeve të dhëna nga gjyqësori për çështjet e drejtuara Strasburgut dhe vetëm 4% të tyre, pa shkelje.

Grafiku 1: Statistikat e gjykimit të Shqipërisë nga ECtHR 1951 – 2010



Është arritur progress në fushën e të drejtave të pronësisë...

Sipas të njëjtit Raport nga KE, vendi ka shënuar progres në fushën e të drejtave të pronësisë, dukshëm nëpërmjet adaptimit të një ligji të ri mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme, dhe nëpërmjet adaptimit të një strategjie ndërsektoriale e plani veprimi, por vijon të konsiderohet se ka ende mjaft për të bërë në fushën e regjistrimit të tokës dhe kthimit të pronave ndaj ish-pronarëve. Proçesi i regjistrimit fillestar i pasurive të paluajtshme ende nuk është përmbyllur. Mungesa e sigurisë në të drejtat e pronësisë dhe institucionet e dobëta mbeten arsye shqetësuese dhe përpjekje të tjera nevojitet t'i adresohen këtyre çështjeve. Mbeten dobësi në sundimin e ligjit, veçanërisht në forcimin e zbatimit e kontratave dhe të drejtave të pronësisë, ndërsa ekzekutivi ende duhet të komunikojë një afat të qartë për zbatimin e vendimeve të Gjykatës së Strasburgut ECtHR lidhur me të drejtat e pronësisë.

3. Aspektet ekonomike lidhur me çështjet e pronësisë dhe lehtësinë e të bërit biznes...

Studime të ndryshme mbi zhvillimin ekonomik⁶, theksojnë rëndësinë që të drejtat e pronësisë kanë në inkurajimin e investimeve dhe nxitjen e rritjes për një ekonomi. Në rastin e Shqipërisë, dobësitë në sundimin e ligjit dhe reformat e papërmbyllura mbi të drejtat e pronësisë vazhdojnë të kenë një efekt negativ në mjedisin ekonomik dhe atë të biznesit. Inefektiviteti nga procedurat burokratike që lidhen me çështjet e të drejtave të pronësisë prodhon një system kaotik ku shpesh hasen gabime. Autoritetet vazhdojnë të hasin vështirësi në dhënien e përgjigjeve të pakontestueshme mbi përkatësinë e pronave, duke krijuar në këtë mënyrë një klimë të pasigurtë investimesh në tregun e pasurive të paluajtshme.

Shqetësime të konsiderueshme burojnë nga pasiguritë mbi të drejtat e pronësisë...

Shqetësimet në aspektin ekonomik që burojnë nga pasiguritë mbi të drejtat e pronësisë janë të konsiderueshme. Ndërtesat e paligjshme ende të palegalizuara dhe pronat e paluajtshme të padokumentuara apo ende të paregjistruara mbeten jashtë tregut formal të pasurive të paluajtshme si pasojë e statusit të tyre të paqartë ligjor. Kjo situatë nuk lejon pronarët de-facto që të përdorin pronat e padokumentuara si kolateral për të mundësi financimi, dhe as për t'i shitur ato me vlerën reale të tregut, duke kufizuar në këtë mënyrë ndikimin e tregut të pasurive të paluajtshme në rritjen ekonomike dhe të investimeve. Transaksionet me këto prona mund të ndodhin në mënyrë informale duke e vështirësuar edhe më shumë punën e autoriteteve shtetërore. Gjithsesi, kostot e transaksioneve dhe pasiguritë e konfliktet mbi pronësinë, dekurajojnë investimet që kanë në bazë pasuritë e paluajtshme. Siç tregohet dhe në rezultatet e Sondazhit të Performancës së Mjedisit të Biznesit dhe Sipërmarrjes (BEEPS) të 2008-s, aksesi tek

⁶ "Land policies for growth and poverty reduction: Key issues and challenges ahead", OECD Paper, Klaus Deininger (2005)

toka po afekton gjithnjë e më shumë mjedisin e biznesit, me rreth 43 përqind të firmave të anketuara që e theksojnë këtë si problem, krahasuar me 26 përqind në 2005⁷.

Raporti mbi lehtësinë e të bërit biznes në 2013, Shqipëria bie në rënditjen për regjistrimin e pronës ...

Progresi i ngadaltë në lehtësimin e procedurave për regjistrimin e pronës dhe dhënien e lejeve të ndërtimit po dëmtojnë mjedisin e biznesit në Shqipëri. Siç edhe tregohet në Raportin e të Bërit Biznes 2013, të Bankës Botërore, renditja e Shqipërisë ra nga viti 2012 në 2013-n në klasifikimin botëror për lehtësinë e të bërit biznes, e në të njëjtën trend ishin edhe vende të tjera në rajon. Raporti i 2013-s tregon se regjistrimi i pronës në Shqipëri kalon në gjashtë procedura, duke kërkuar 33 ditë për t'u përmbyllur, me një kosto regjistrimi prej 11.4 përqind të vlerës së pronës. Duhet theksuar se qasja e Raportit fokusohet vetëm në procesin formal të regjistrimit.

Tabela 2: Performanca krahasuese e vendit për “Regjistrimin e pronës”

Vendi	Regjistrimi i Pronës <i>Doing Business 2013</i>				
	Renditja 2013	Renditja 2012	Procedura (numri)	Koha (ditë)	Kosto (% e vlerës së pronës)
Shqipëria	121	119	6	33	11.4
Bosnia dhe Herzegovina	93	100	7	25	5.3
Kroacia	104	101	5	104	5
Kosova	76	74	8	33	0.6
Maqedonia	50	50	4	40	3.2
Mali i Zi	117	112	7	71	3.1
Serbia	41	40	6	11	2.8

Burimi: *Doing Business database. Renditja bëhet për 185 vende Doing Business 2013*

Përveç vonesës dhe procedurave jo të thjeshta në regjistrimin e pronës siç tregohet në tabelën krahasuese të mësipërme, ndodh gjithashtu që investitorët të humbin mundësi investimi si pasojë e çështjeve të pazgjidhura ligjore mes të prezumuarve pronarë.

⁷ “BEEPS At-A-Glance 2008” Albania report, The World Bank Group, January 2010

⁸ <http://www.doingbusiness.org/~//media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-Reports/English/DB13-full-report.pdf>

Mungesa e titujve të qartë të pronësisë mbi tokën, në shumë raste, paraqet probleme serioze për zgjidhjen e debateve ligjore, nisur edhe nga fakti se gjykatat nuk kanë evidenca të sakta mbi të cilat të bazojnë vendimet e tyre, duke krijuar kështu pengesa në përdorimin e këtyre pronave nga pronarët, e një të njëjtën kohë duke përfaqësuar mundësi të humbura për investitorët. Blerësit e huaj janë më të preokupuar në shmangien e riskut sesa në projektimin e optimumit të investimit. Për këtë arsye, ata tentojnë të blejnë vetëm prona të regjistruara. Në kushtet e mungesës së planifikimit urban dhe lejeve të shfrytëzimit, mungesës së regjistrimit të titujve të pronësisë, kostove dhe kohës e vështirësive burokratike që hasin pronarët në përpjekjet për të përmbushur rregulloret mbi pronën, tregu i pasurive të paluajtshme nuk po funksionon në efikasitetin e duhur.

Marrja e lejes së ndërtimit është kthyer në një shtrëngesë për investitorët...

Për pasojë, marrja e lejes së ndërtimit është kthyer në një shtrëngesë madhore për investitorët e interesuar në prona të paluajtshme. Në mungesë të një planifikimi territorial efektiv në nivel kombëtar, pajisja me leje ndërtimi është bërë tejet e komplikuar, por shumë nga problemet e implementimit ndoshin në nivel pushteti lokal. Në dallim nga vendet e tjera të rajonit, sipas Raportit DB 2013, Shqipëria është i vetmi vend në Europën Juglindore që nuk ka një praktikë të qartë në marrjen e lejes së ndërtimit. Mungesa e strategjive të qarta për zhvillimin urban, përbën një vështirësi të konsiderueshme për investitorët në marrjen e lejeve të ndërtimit, në mënyrë ligjore.

Tabela 3: Performanca krahasuese e vendit në “Pajisja me leje ndërtimi”

Country	Pajisja me leje ndërtimi <i>Doing Business 2013</i>				
	Renditja 2013	Renditja 2012	Procedura (numër)	Koha (ditë)	Kosto (% e të ardhurave për frymë)
Shqipëria	185	185	pa praktikë	pa praktikë	pa praktikë
Bosnia dhe Hercegovina	163	159	17	180	1,102.10
Kroacia	143	141	12	317	573.3
Kosova	144	177	16	156	2,986.00
Maqedonia	65	65	10	117	517.8
Mali i Zi	176	175	16	267	1,169.60
Serbia	179	178	18	269	1,427.20

Burimi: *Doing Business database. Renditja bëhet për 185 vende Doing Business 2013*

Investitorët dhe zhvilluesit e pronave, vendas dhe të huaj, janë grupe të rëndësishme interesi për ekonominë shqiptare dhe vështirësitë e tyre reflektohen në zhvillimin e tregut. Nga zhvillimi i tregut të pasurive të paluajtshme do të përfitonin në rritjen e aktivitetit të tyre ekonomik edhe agjentë të tjerë tregu të lidhur me këtë sektor.

4. Skenarë mbi përmirësimin e sistemit të administrimit të të drejtave të pronësisë

Administrimi i pronave është një çështje civile kyçe për zhvillimin e përgjithshëm të vendit. Ky process, i bazuar në të drejtën themelore të pronës, është ngushtësisht i lidhur me mirëqënien ekonomike, mirëfunksionimin e tregut, punësimin dhe potencialin për investim që vendi paraqet. Pronat e regjistruara dhe të drejtat e pronësisë të mirëspecifikuara ndihmojnë si në projektimin dhe përmirësimin e planifikimit urban ashtu edhe në zhvillimin e infrastrukturës, duke i hapur udhë implementimit të reformave. Me qëllim që të jetë efiçent, sistemi i administrimit të të drejtave të pronësisë duhet të garantojë sigurinë e pronësisë ligjore mbi tokën, duke i shërbyer kështu: zhvillimit të qendrueshëm të sektorit të pasurive të paluajtshme; reduktimit të mosmarrëveshjeve për tokën dhe lehtësimit të transaksioneve për pronat e paluajtshme, në mbështetje të mirëqeverisjes.

Me qëllim rritjen e efiçencës së autoriteteve shtetërore me fokus mbi çështjet e të drejtave të pronësisë, qeveria shqiptare ka ndërmarrë shumë reforma. Është arritur progress i konsiderueshëm, por ajo që konkludohet në raporte të ndryshme për vendin rreth të drejtave të pronësisë është se të shumta mbeten sfidat në këtë fushë dhe ka ende vend për progress më të shpejtë në zgjidhjen përfundimtare të çështjeve mbi të drejtat e pronësisë. Studime të fushës dhe histori sukcesi nga ekonomi me problematika të ngjashme, evidentojnë mundësitë e implementimit efektiv të reformave që mund të realizohen duke u mbështetur në vijimësinë e procesit të transformimit të orientuar nga

efiçenca e agjensive shtetërore, e në të njëjtën kohë duke i shërbyer ndërtimit dhe konsolidimit të sistemit të administrimit të të drejtave të pronësisë⁹.

Disa skenare potenciale mbi përmirësimin e performancës së këtij sistemi mund të ishin si në vijim:

Vështrim i parë: Institucione më efektive dhe efiçente për të drejtat e pronësisë. Modeli i një agjensie të vetme.

Tregu kaotik i pasurive të paluajtshme në vend dhe shqetësimet e grupeve të interesit mbi të drejtat e pronësisë kanë ngritur vëmendjen mbi rëndësinë e efektivitetit të agjensive shtetërore përgjegjëse për këto çështje. Pavarësisht kuadrit ligjor të adaptuar e të përmirësuar gjatë viteve për pronësinë private, një sistem i administrimit të tokës i besueshëm dhe i reagueshëm në kohë ndaj kërkesave mbetet i nevojshëm për të mbështetur zhvillimet në tregun e pasurive të paluajtshme. Në Shqipëri, ashtu si edhe në vendet e tjera të rajonit, të drejtat e pronësisë të paqarta e të pagarantuara vijnë të mbeten një barrierë për zgjidhjen afatgjatë të çështjeve të pronësisë dhe si rezultat, një barrierë për investimet dhe shtrënguese për zhvillimin ekonomik. Agjensitë shtetërore si ZRPP, AKPP dhe ALUIZNI duhet të përmirësojnë koordinimin mes tyre për të siguruar një një sistem administrimi të shpejtë, mirë-funksionues dhe të pakontestueshëm. Në të njëjtën gjatësi vale, duhet të jetë edhe kooperimi mes qeverisë qendrore dhe atyre lokale. Unifikimi i databazës së pronave të paluajtshme duke aplikuar të njëjtat kërkesa dhe standarde teknike, mbështetur në dokumentet e pranuar ligjore të pronësisë në përputhje me të dhënat hartografike, është një proces i rëndësishëm që kushtëzon zhvillimet e ardhshme në tregun e pasurive të paluajtshme. Një sistem më efektiv për administrimin e tokës dhe të drejtave të pronësisë nënkupton së pari agjensitë të orientuara nga shërbimi për qytetarin me objektivin e mbështetjes së mirëfunksionimit të këtij sektori. Proçedurat më efiçente për regjistrimin e pronësisë do të reduktonin kostot e transaksioneve dhe theksonin sigurinë e të drejtave të pronësisë. Këto përmirësime në system do i vlenin të gjitha grupeve të interesit të lidhura me çështjet e të drejtave të pronësisë, duke ndërtuar e konsoliduar besimin tek autoritetet.

⁹ Stanley and Adlington (2007) "World Bank Experience in Land Administration in the Transition Economies of Eastern Europe and Central Asia"

Alternativa e një agjensie të vetme...

Një zgjidhje alternative për arritjen e një sistemi efektiv dhe eficient në administrimin e të drejtave të pronësisë është krijimi i një agjensie të vetme e cila do të ishte e ngarkuar për të gjitha çështjet që lidhen me të drejtat e pronësisë. Direktivat e UNECE për administrimin e tokës¹⁰ rekomandojnë një agjensie të vetme përgjegjëse për administrimin e tokës. Modelet e një agjensie të vetme kanë disa avantazhe: ato mund të operojnë me më shumë efikasitet e më pak shpenzime sesa modelet me shumë agjensie; kadastra dhe të dhënat ligjore janë natyrshëm të lidhura e të harmonizuara; automatizimi është më i lehtë dhe me më pak kosto; dhe është më e lehtë të jenë të vetë-qendrueshme financiarisht. Historitë e suksesit mbi zgjidhjen e çështjeve për të drejtat e pronësisë nëpërmjet reformimit të sistemit dhe krijimit të një agjensie të vetme efektive e eficientë të ngarkuar me çështjet e pronësisë mund të gjenden në vende me specifika të ngashme me ato të Shqipërisë¹¹.

Në rastin e Shqipërisë, në varësi të përfundimit me sukses të procesit të dixhitalizimit të të gjithë regjistrave kadastral, hapa të mundshëm drejt krijimit të një agjensie të vetme mund të fillonin me thjeshtësimin dhe kombinimin e procedurave duke u mbështetur mbi të njëjtat standarde, lehtësimin e aksesit në regjistrat e tokës e për të konkluduar në ristrukturimin, lidhjen dhe unifikimin e agjensive të ndryshme të involvuara në çështjet e të drejtave të pronësisë, në një të vetme. Një shkrimje e agjensive kryesore të përfshira në rregullimin e këtyre të drejtave nën një mandate të kombinuar do të përmirësonte koordinimin e procedurave, cilësinë e shërbimit dhe reduktonte kostot operative, duke u mbështetur një organikë personeli më të vogël por më profesionale dhe më të mirëkualifikuar. Motoja e agjensive për administrimin e tokës me qytetarin në qendër të aktivitetit së tyre, kërkon ndryshime në orientimin dhe organizimin e shërbimit. Në këtë dritë, për të përmirësuar e lehtësuar funksionimin, seksione të dedikuara shërbimi mund

¹⁰ "Land Administration in the UNECE Region. Development trends and main principles ", United Nations Economic Commission for Europe Guidelines (2005)

¹¹ Gjeorgjia dhe Republika Çeke janë shembuj suksesi të reformimit të sistemit të administrimit të të drejtave të pronësisë mbështetur në modelin e një agjensie të vetme.

t'i atribuohen qytetarëve, organizatave dhe investitorëve duke ju përgjigjur në kohë kërkesave që lidhen me pronat e paluajtshme.

Burimet njerëzore në mbështetje të efikasitetit organizativ...

Rëndësia e burimeve njerëzore është fokale në arritjen e efikasitetit institucionale dhe përmbushjes së misionit të një organizate¹². Ky potencial duhet të konsiderohet për të optimizuar performancën edhe në rastin e agjensive shtetërore për të drejtat e pronësisë. Ndryshimet institucionale dhe teknologjike në funksionimin e këtyre agjensive në Shqipëri, kërkojnë një investim të dedikuar edhe në kapitalin njerëzor. Programet e trajnimit dhe të kualifikimit të fokusuara tek procedurat ligjore dhe teknologjike, GIS, menaxhimin dhe shërbimin ndaj klientit janë të nevojshme në të gjitha nivelet dhe fushat e përgjegjësisë të administrimit të pronave të paluajtshme. Këto programe mund të realizohen nëpërmjet bashkëpunimeve institucionale apo shkëmbimeve të eksperiencave me agjensi homologe të vendeve të tjera të cilat mund t'i kenë kaluar me sukses fazat në cilat është sot Shqipëria. Në veçanëti, në mjedisin e ndryshueshëm institucional në të cilin administratat e këtyre agjensive operojnë, është thelbësore ruajtja e një niveli të mirë profesional të shërbimit dhe organizimit operacional.

Vështrim i dytë: Një qasje e ndryshme në monitorimin e implementimit të reformave...

Shpejtësia e duhur e implementimit të reformave përcakton nivelin e impaktit në përmirësimin e sistemit të administrimit të të drejtave të pronësisë. Shumë projekte të financuara nga qeveria dhe institucione donatore me synim përmirësimin e situatës së të drejtave të pronësisë, ende nuk kanë zgjidhur shqetësimet kryesore në këtë drejtim. Progresi është i ngadaltë dhe rezultatet e reformave jo në përputhje me pritshmëritë. Një përfshirje më e gjerë e grupeve të interesit në implementimin e reformave do të rriste efektivitetin e iniciativave të marra. Një qasje e ndryshme në monitorimin e

¹² "Strategic Human Resources Management: Aligning with the Mission", Office of Personnel Management, 1999

implementimit të reformave, duke u bazuar në një përfshirje më të gjerë të grupeve të interesit dhe shoqërisë civile, do të mund të shërbente për të rritur efektivitetin e inisiativave institucionale të ndërmarra. Pjesë e rëndësishme e këtij procesi mund të ishte ngritja e komiteteve të përbashkëta mes funksionarëve publikë, ekspertëve ndërkombëtarë në reformat në fushën e të drejtave të pronësisë dhe profesionistëve të shoqërisë civile, për të monitoruar në baza të vazhdueshme implementimin e reformave dhe vlerësimin hap pas hapi të ndikimit të procesit të reformimit në zhvillimin e qendrueshëm të këtij sektori.

Vështrin i tretë: Në rritje të besueshmërisë publike nëpërmjet transparencës dhe lehtësisë në aksesin e të dhënave.

Për të përmbushur misionin e agjensive mbi të drejtat e pronësisë e për të zhvilluar një sistem funksional të qendrueshëm, në linjë me harmonizimin e legjislacionit për të drejtat e pronësisë dhe konsolidimin e institucioneve, një vëmendje e veçantë nga ana e autoriteteve i duhet kushtuar rritjes së besueshmërisë publike në sistemin e administrimit të të drejtave të pronësisë.

Debati publik në shërbim të konsolidimit institucional ...

Krijimi i një platforme diskutimi publik mbi të drejtat e pronësisë për shkëmbimin e informacionit, të eksperiencës dhe koordinimin mes aktorëve institucionalë, akademisë dhe shoqërisë civile do të jetë e rëndësishme për të përfshirë të gjitha grupet e interesit në procesin e reformimit të sistemit të të drejtave të pronësisë. Kjo platformë duhet të shërbejë si burim i unifikuar informacioni i të gjitha agjensive për të informuar dhe diskutuar me qytetarët mbi vendimet e fundit, dhe në të njëjtën kohë për të marrë feedback prej tyre rreth përmirësimeve të mundshme për një progres më të shpejtë. Debati publik duhet të mbështesë zhvillimin dhe përmirësimin e koordinimit në procesin e zgjidhjes së çështjeve me rëndësi për të drejtat e pronësisë, duke kontribuar në ndërtimin e mëtejshëm të besueshmërisë publike tek institucionet dhe gjeneruar përfshirjen e gjerë të grupeve të interesit, të nevojshme për implementimin më të

shpejtë të reformave dhe garantimin e sigurisë afatgjatë të të drejtave të pronësisë. Në të njëjtën udhë, kjo duhet të mundësojë dhe përforcojë komunikimin mes një game të gjerë prodhuesish e përdoruesish të gjeodatave siç janë qytetarët, autoritetet publike dhe sektori privat, duke krijuar kështu lidhjet e munguara mes tyre.

Shërbimet online si mjet për transparencë dhe akses të lehtësuar ...

Ende mbetet një sfidë për vendin, zhvillimi i një sistemi administrimit i pronave eficient dhe i sigurt që do të garantonte sigurinë ligjore referuar historikut të të drejtave të pronësisë për të gjitha grupet e interesit. Si një parakusht themelor për të arritur këtë, mund të konsiderohet kompatibiliteti dhe konsistenca e të dhënave të mbajtura dhe të ofruara nga agjensi të ndryshme, veçanërisht zyrat e regjistrave të tokës, zyrat e kadastrës dhe autoritetet e planifikimit urban. Me përfundimin e suksesshëm të dixhitalizimit të të gjitha të dhënave nga regjistrat e pronësisë mbi tokën, një sistem shërbimesh online nëpërmjet internetit do të mund t'i ofronte publikut të gjerë një akses të tehtë e transparent në rekordet dixhitale të çdo prone, duke thjeshtësuar kështu procedurat për regjistrimin e pronës. Zgjerimi i aksesit në informacionin e regjistrave të pronave do të rriste transparencën, ndihmonte pronarët që të jenë lehtësisht të identifikueshëm dhe do siguronte blerësit potencialë për statusin ligjor të pronës, duke reduktuar në këtë mënyrë kostot e transaksioneve të nevojshme për të saktësuar përkatësinë e një prone dhe konsumin e kohës për verifikimin e historikut të saj. Ofrimi i një informacionit të hapur, mbi pronat dhe pronarët e ligjshëm, për publikun dhe investitorët do të zvogëlonte potencialisht pretendmet për të drejtat e pronësisë duke i lejuar hapësinë procedurave më të shpejta e më të thjeshta për ndryshimin e pronësisë. Me qëllim arritjen e benefiteve të shtuara nga sektori i pasurive të paluajtshme, roli i regjistruesve, noterëve, ndërmjetësve dhe agjentëve, të cilët marrin pjesë në transferimin e të drejtave të pronësisë mund të ndryshojë pozitivisht, dhe këto procese mund të duhet të përshtaten në formë për të përfituar nga avantazhet e teknologjive të informacionit.

Vështrim i katërt. **Taksa e pronës, instrument në nxitje të përdorimit eficient të pronës**

Në një ekonomi, pasuria e paluajtshme përfaqëson një aset kryesor për zhvillimin ekonomik që luan rol përcaktues në funksionimin e tregut të vendit. Për këtë arsye, siguria e titujve të pronësisë është e rëndësishme për përmirësimin e planifikimit territorial dhe vendimarrjen strategjike që lidhet me të. Por, në paralel, të drejtat e pronësisë duhet të ndiqen strikt nga përgjegjësitë e pronarëve për një përdorim sa më eficient të pronës në përputhje edhe me planin rregullues të territorit. Ka patur raste kur një investitor nuk ka mundur të gjejë tokë të lirë për të investuar si pasojë e konflikteve të pronësisë apo nëglizhencës së pronarëve. Në mënyrë kontradiktore me këtë, mospërdorimi i tokës është në nivele të konsiderueshme. Për të realizuar një përdorim të mirëorganizuar kombëtar të tokës, autoritetet mund të konsiderojnë një hartim të pronave duke mos nënvlerësuar efektivitetin e taksës mbi pronën si një instrument për të nxitur përdorimin eficient të tokës.

Një sistem mbi taksimin e pronës mund të vihet në shërbim të objektivave shoqërore dhe ekonomike të mirëpërcaktuar duke siguruar një burim të qëndrueshëm e të parashikueshëm të ardhurash, transparent për mënyrën e llogaritjes dhe mbledhjes së taksave. Këto masa, kryesisht nën mbikqyrjen e autoriteteve lokale, do të inkurajonin përdorimin eficient të tokës dhe pronës, duke dekurajuar spekulimet me tokën që shpesh janë rezultat i mospërdorimit të burimeve të ekonomisë shqiptare. Një taksë e mirëkonceptuar do të ndihmonte në njohjen e të gjithave pretendimeve për pronën private duke lejuar zhvillimin e pronës private dhe optimizimin e përdorimit.

Arritja e këtyre objektivave kërkon planifikim dhe analizë strategjike që shpesh është koncept i huaj por plotësisht i arritshëm për organizatat shtetërore të bazuara në output si agjensitë e kadastrës. Nën objektivin e nxitjes së përdorimit eficient të pronës, përmirësimi i imazhit dhe rritjes së besimit në sistemin e administrimit të pronës nëpërmjet informacionit transparent publik për taksat është shumë i rëndësishëm për mirëfunksionimin e tij. Pronarët e pronave duhet të jenë të informuar dhe të kuptojnë rëndësinë e përgjegjësiave që lindin nga prona.

Shtojcë 1: Kronologjia e Reformave në fushën e të drejtave të pronësisë

- **Ligji Nr. 7501 i 19 Korrikut, 1991**, “Për Tokën”, nën të cilin tokat bujqëore u ndanë mes atyre të cilët i punonin ato.
- **Ligji Nr. 7652 i 23 Dhjetorit, 1992**, “Për privatizimin e banesave shtetërore” i transferoi pronësinë e shtëpive banorëve .
- **Ligji Nr. 7698 i 15 Prillit, 1993**, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ish-Pronareve” ishte baza për privatizimin e mëtejshëm të zonave urbane. Ligji për Reformën Civile të mesviteve 1990, veçanërisht nën Kodin Civil të 1994, siguroi një kuadër ligjor për transaksionet e pronës private.
- **1995 Ligji Nr. 7843 i 13 Korrikut, 1994**, “Për Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme”.
- **1998 adaptimi i Kushtetutës**, duke përfshirë parashikimet për garantimin e të drejtave të pronave të paluajtshme.
- **2004 Ligji Nr. 9404 i 29 Tetorit, 2004**, “Për Legalizimin dhe Urbanizimin e Zonave Informale” tenton të legalizojë ndërtimet e paligjshme bazuar në procesin e vetë-deklarimit të administruar nga autoritetet lokale.
- **2004 Ligji Nr. 9235 i 29 Korrikut, 2004**, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës” zëvendëson ligjin e 1993 dhe prezanton kompensimin me vlerën aktuale të tregut.
- **2006 Ligji Nr. 9482 i 3 Prillit 2006**, “Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje” zëvendëson ligjin e 2004-s dhe tenton të legalizojë ndërtimet e paligjshme të ndërtuara para Majit 2006, subject të procesit të vetëdeklarimit të administruar nga ALUIZNI.
- **2007 Ligji Nr. 9780 i 16 Korrikut, 2007**, “Për Inspektimin e Ndërtimit” i delegon shumë nga përgjegjësitë e trajtimit të ndërtimeve të paligjshme qeverive lokale.
- **2009 Ligji Nr.10119 of April 23, 2009**, “Për Planifikimin e Territorit” prezanton konceptet moderne të planifikimit dhe kontrollit urban. Rregulloret dytësore u adaptuan në Qershor 2011. Amendamentet në Ligjin për Legalizimin, i adaptuar në Tetor 2009, u jep aplikantëve për legalizim opsionin e pagesës për deri në 50 përqind të vlerës së pronës me bono privatizimi të 1990-s.
- **2012 Ligji Nr. 33/2012** “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme.”
- **2012 Ligji Nr.55/2012** “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr: 9235, datë 29.7.2004 Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës, i ndryshuar”.

Burimi: Raporti i Bankës Botërore, Qendra e Publikimeve Zyrtare

References

- “Albania Progress Report”, European Commission Staff Working Report, October 2012
- Doing Business 2013, World Bank Report 2013
- “Land policies for growth and poverty reduction: Key issues and challenges ahead”, OECD Paper, Klaus Deininger (2005)
- “BEEPS At-A-Glance 2008” Albania report, The World Bank Group, January 2010
- “Governance in the Protection of Immovable Property Rights in Albania: A Continuing Challenge”, World Bank Report No:62519-AL , June 2011
- “Land Administration in the UNECE Region. Development trends and main principles “, United Nations Economic Commission for Europe Guidelines (2005)
- Stanley and Adlington (2007) ”World Bank Experience in Land Administration in the Transition Economies of Eastern Europe and Central Asia”
- ”Strategjia Ndërsektorale Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020”, Ministria e Drejtësisë, Republika e Shqipërisë, Qershor 2012
- Schargrotsky and Galiani (2006) ”Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling”
- Swinnen, Johan (1999) ”An Explanation Of Land Reform Choices In Central and Eastern Europe” Policy Research Group, Working Paper No. 5