

TEZË DOKTORATE

GJERGJ THOMAI

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKËS

**ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI**

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
UNIVERSITETI POLITEKNIK I TIRANËS
FAKULTETI I ARKITEKTURËS DHE URBANISTIKËS
DEPARTAMENTI I URBANISTIKËS**

TEZË DOKTORATE

Administrimi, Menaxhimi dhe Tregu i Tokës

Përgatiti: Msc. Gjergj THOMAI

Drejtues: Prof. Dr. Andrea MALIQARI

Tiranë, Dhjetor 2015

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

Për familjen time

Falenderime:

Së pari, shpreh falenderime të sinqerta për Universitetin Politeknik të Tiranës për mundësinë e çmuar që më dha duke mundësuar pjesëmarrjen në këtë Doktoraturë.

Mirënjohja ime për kontributin shumë të rëndësishëm intelektual të z. Andrea MALIQARI, drejtuesi im në tezë, që me shumë durim dhe bujari me kohën e tij sugjeroi se si gjërat mund të bëhen më mirë.

Mirënjohja ime edhe për Z. Bardhyl QILIMI, për mbështetjen e tij miqësore dhe sugjerimet e tij gjatë përgatitjes së tezës.

Falenderime të veçanta për pedagogët e Departamentit të Urbanistikës, për mbështetjen e tyre gjatë studimit tim, si dhe kolegët e mi të Ministrisë së Zhvillimit Urban, ku unë punoj.

Falenderime për institucionet e ZRPP, AKKP dhe ALUIZNI për vënien në dispozicion të informacioneve të vlefshme dhe në mënyrë të vazhdueshme, për të bërë të mundur realizimin e këtij studimi.

Një mirënjohje për të gjithë personelin mësimor dhe administrativ të Fakultetit të Arkitekturës dhe Urbanistikës, Universiteti Politeknik i Tiranës.

TABELA E PËRMBAJTJES

KAPITULLI I	11
1.1. Konteksti i studimit.....	11
(i) Hyrje	11
(ii) Historiku	11
1.1.1. Konteksti i administrimit të tokës në Shqipëri.....	14
1.1.2. Konteksti i tregut të tokës urbane në Shqipëri	17
1.1.3. Objektivat.....	17
1.1.4. Përmbajtja e studimit	18
KAPITULLI II	20
2.1. Analiza historike dhe aktualiteti	20
2.1.1. Analiza e zhvillimeve demografike, shoqërore, financiare dhe institucionale.....	20
2.1.1.1. Analizë e zhvillimit demografik	20
2.1.1.2. Konsiderata financiare	21
2.1.1.3. Konsiderata të zhvillimit të procesit të privatizimit.....	22
2.1.1.4. Konteksi juridik dhe politik	23
2.1.2. Aktorët të përfshirë në zhvillimin e tokës.....	24
2.1.2.1. Qeveria qendrore dhe njësitë vendore.....	24
2.1.2.2. Njerëzit dhe komunitetet.....	26
2.1.2.3. Sektori privat dhe organizatat jo fitim prurëse.....	26
2.1.3. Analiza e zhvillimit të legjislacionit shqiptar për administrimin e tokës.....	27
(i) Regjistrimi i pronave.....	27
(ii) Statusi i regjistrimit të pronës së paluajtshme.....	28
(iii) Rezultati i fragmentuar hapësinor i tokës dhe shpërndarja e pronës dhe privatizimit.....	29
(iv) Statusi i kodit civil dhe transaksioneve të tregut.....	29
(v) Statusi i inventarit dhe transferimin e pronave shtetërore.....	33
(vi) Statusi i të drejtave të pyjeve dhe kullotave tokës	34

**ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI**

(vii)	Toka dhe konfliktet për pronat.....	34
(viii)	Ligje të reja që kanë të bëjnë me sistemin e regjistrimit.....	34
(ix)	Kthimi dhe kompensimi.....	35
(x)	Vlerësimi dhe sfidat përpara	36
2.1.3.1.	Analizë e zhvillimit të ligjeve të bujqësisë për tokën.....	37
(i)	Kthimi i pronave të ish-pronarëve.....	38
(ii)	Reforma e drejta civile.....	38
(iii)	Administrimi i tokës bujqësore dhe kontrolli i përdorimit të tokës	39
(iv)	Agjensitë e administrimit të tokës bujqësore	40
(v)	Administrimi dhe mbrojtja e tokës bujqësore	40
(vi)	Administrimi dhe rregullat e pyjeve dhe kullotave.....	41
2.1.3.2.	Analizë e zhvillimit të ligjeve urbane për tokën	42
(i)	Planifikimi në kontekstin e tranzicionit	43
(ii)	Ligji “Për Urbanistikën” 1993	44
(iii)	Ligji “Për Urbanistikën” 1998	44
(iv)	Ligji “Për Planifikimin e Territorit” 2011-2014	47
2.1.4.	Tregu i tokes urbane.....	49
2.1.4.1.	Funksionimi aktual i tregut të tokës urbane	49
2.1.5.	Përqasjet e ndërhyrjes aktuale të qeverisë.....	51
2.1.5.1.	Metoda e zonës dhe shërbimeve (site and service)	51
2.1.5.2.	Metoda e përmirësimit infrastrukturës të zonave të banimit (upgrading).....	52
2.1.5.3.	Menaxhimi i tokës urbane.....	52
2.1.5.4.	Legalizimi i zonave informale dhe urbanizimi i tyre	53
KAPITULLI III.....		55
3.1.	Analiza teorike dhe eksperiencia e huaj	55
(i)	Hyrje	55
(ii)	Administrimi i tokës.....	57

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

(iii) Menaxhimi i tokës.....	58
3.1.1. Administrimi i tokës.....	60
3.1.1.1. Çështje institucionale	61
3.1.1.2. Çështje ligjore	61
(i) Pozita ligjore e tokës dhe e pasurisë së paluajtshme.....	61
(ii) Zotërimi i tokës	63
(iii) Regjistrimi i akteve dhe regjistrimi i së drejtës së zotërimit	63
(iv) Marrja e vendimit gjyqësor për të drejtën e zotërimit mbi tokën.....	65
(v) Kufinj të dhe rlevimi kadastral.....	66
(vi) Informacioni i parcelës së tokës.....	66
(vii) Kadastrat dhe regjistrimi i tokës	67
3.1.1.3. Çështje financiare	68
(i) Vlera dhe vlerësimi i tokës.....	68
(ii) Dallimi ndërmjet çmimit, tregut, koston dhe vlerës	69
(iii) Metodatat e vlerësimit.....	69
(iv) Taksimi i tokës dhe pasurisë	70
(v) Agjensitë qendrore të vlerësimit	70
(vi) Tregjet e tokës dhe pasurisë	71
(vii) Shpenzimet dhe fitimet e administrimit të tokës.....	72
(viii) Financimi dhe burimet e financimit	72
3.1.1.4. Çështje institucionale	72
(i) Politika e tokës.....	73
(ii) Aktivitetet e administrimit të tokës	73
(iii) Menaxhimi i informacionit të tokës	73
(iv) Organizimi dhe menaxhimi.....	74
3.1.1.5. Proçedurat për futjen e një sistemi të administrimit të tokës	76
(i) Përcaktimi i nevojave të përdoruesit	76

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

(ii)	Krijimi i strukturave të reja organizative dhe administrative.....	76
(iii)	Përgatitja e legjislacionit të ri.....	77
3.1.2.	Menaxhimi dhe planifikimi i përdorimit të tokës	77
(ii)	Planifikimi i përdorimit të tokave në qendrat urbane.....	78
(iii)	Konsolidimi dhe ri-caktimi i tokës.....	78
3.1.3.	Sistemi i informacionit të tokës	79
3.1.3.1.	Kadastra	83
3.1.3.2.	Regjistrimi i tokës.	84
(i)	Zotërimi i tokës. Të drejtat e tokës.....	85
(ii)	Parcela e tokës.....	85
(iii)	Transferimi i tokës.	85
(iv)	Programet e titujve të tokës.....	86
(v)	Kadastra ligjore.	86
(vi)	Komponentët kadastralë.....	86
3.1.4.	Tregu i tokës urbane dhe natyra karakteristike e saj	87
3.1.4.1.	Tregu i tokës urbane dhe natyra e veçantë e tij.	87
3.1.4.2.	Funksionimi i tregut të tokës urbane dhe roli i qeverisë	88
3.1.4.3.	Politika e tokës urbane dhe rritja urbane.....	89
3.1.4.4.	Vlerësimi i tregut të tokës (LMA).....	91
3.1.5.	Përfitimet nga një sistem i mirë i administrimit të tokës.	92
(i)	Garancia e pronësisë dhe sigurimi i qiradhënie-marrjes	92
(ii)	Mbështetja për taksimin e tokës dhe pronës.	93
(iii)	Dhënia e sigurisë për huanë.	93
(iv)	Zhvillimi dhe monitorizimi i tregut të tokës.	93
(v)	Mbrojtja e tokës shtetërore.....	93
(vi)	Reduktimi i mosmarrëveshjeve mbi tokën.....	94
(vii)	Lehtësimi i reformës bujqësore të tokës.....	94

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

(viii)	Përmirësimi i planifikimit urban dhe zhvillimit të infrastrukturës.....	94
(ix)	Mbështetja e menaxhimit kulturor-mjedisor.....	94
(x)	Përfitimet e sistemeve kadastrale.....	95
KAPITULLI IV		97
4.1. Problematikat dhe pëfundimet e analizës.....		97
(i)	Hyrje	97
4.1.1.	Historiku dhe shtrimi i problemit.....	97
4.1.2.	Pasqyra e problemit.....	98
4.1.3.	Çështje të politikave të pazgjidhura	99
(i)	Kthimi i të drejtave të pronës tek ish pronarët	99
(ii)	Zhvillimet ilegale dhe vendbanimet informale	99
(iii)	Statusi ligjor dhe institucional i ZRPP	100
(iv)	Taksimi i tokës dhe i pronës	100
(v)	Vlerësimi.....	100
(vi)	Përdorimi i tokës, menaxhimi i tokës dhe rregulloret mjedisore	101
(vii)	Administrimi i tokës bujqësore	101
(viii)	Administrimi i tokës urbane.....	102
4.1.4.	Analizë e problemit.....	102
4.1.4.1.	Çështjet ligjore	105
4.1.4.2.	Çështjet Institucionale.....	106
4.1.4.3.	Çështjet financiare.....	106
4.1.4.4.	Rregullat dhe institucionet	107
(i)	Përdorimi i tokës dhe planifikimi.....	107
(ii)	Sistemi i regjistrimit.....	110
4.1.4.5.	Qasja në tokë dhe përballueshmërinë (financiare)	111
4.1.4.6.	Menaxhimi informacionit të tokës	111
KAPITULLI V		113

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

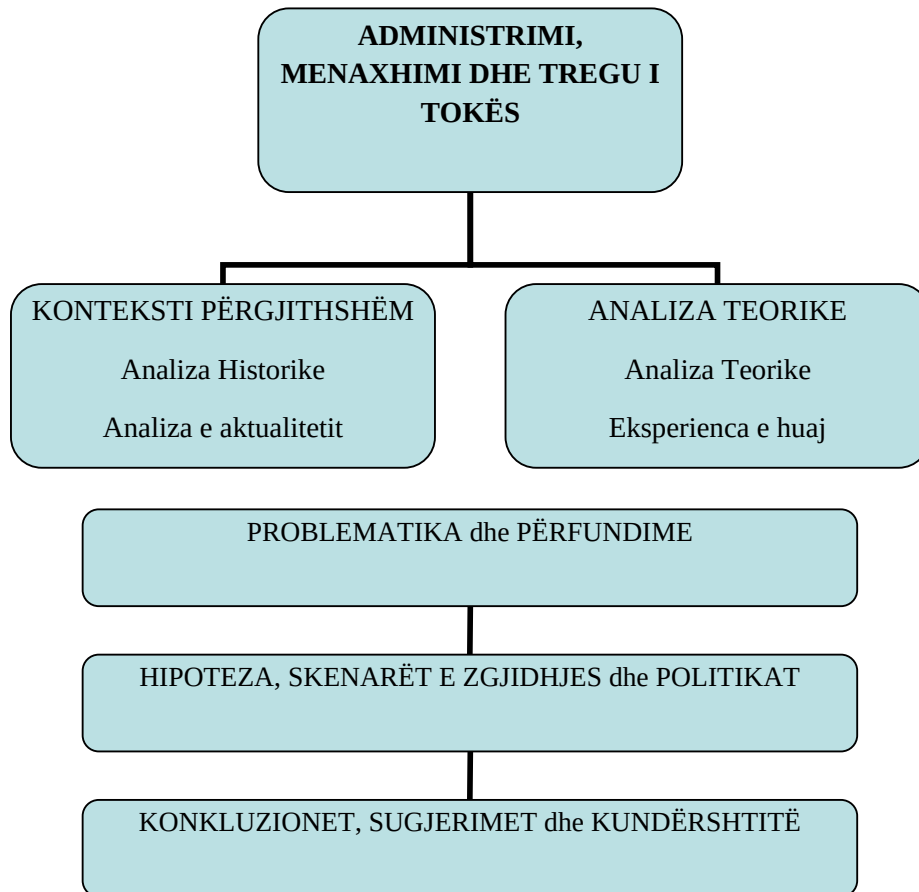
5.1.	Hipoteza	113
5.1.1.	Pyetje hulumtimi dhe qasja	113
	(i) Pyetjet kryesore të hulumtimit:	113
	(ii) Metodologjia e hulumtimit.....	113
5.1.2.	Kushtet konceptuale dhe përkufizimet.....	114
5.2.	Skenarët e zgjidhjes	118
5.2.1.	Konteksti i administrimit të tokës në Shqipëri.....	118
	(i) Mbi ndryshimin e sistemit të administrimit të tokës.....	118
	(ii) Situata e sotme lidhur me administrimin e tokës.	119
	(iii) Si është gjendja e institucioneve në vendin tonë.....	120
	(iv) Suksesi në implementimin e politikave varet shumë nga informacioni.....	120
5.2.2.	Kuadri konceptual	121
5.2.2.1.	Legjislacioni.....	121
5.2.2.2.	Institucioni, përbërja, vartësia	122
	(i) Kadastra ligjore	122
	(ii) Kadastra shumë qëllimëshe.....	122
	(iii) Kadastra fiskale.....	123
5.2.2.3.	Sistemi i informacionit ose baza e të dhënave.	123
5.2.2.4.	Infrastruktura teknike programet.....	123
5.2.2.5.	Aspekti ligjor.....	124
5.2.3.	Zona për përmirësime të mëtejshme	125
	(i) Ligjore.....	125
	(ii) Institucionale.....	125
	(iii) Financiare.....	126
KAPITULLI VI		127
6.1.	Konkluzione dhe Rezultatet.....	127
	(i) Sistemi ligjor	127

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

(ii) Sistemi institucional	127
(iii) Politikat	128
(iv) Reforma e politikave	128
6.2. Sugjerimet dhe rekomandimet	128
6.2.1. Reforma.....	129
6.2.2. Politikat	131
6.2.3. Korniza ligjore dhe rregullatore	133
6.2.4. Institucionale.....	135
6.2.5. Financiare.....	137
6.3. Kundërshtitë dhe problematikat	139
6.3.1. Konkluzione finale	139
6.3.2. Reforma e tokës, administrimi i tokës dhe qeverisja vendore në Shqipëri	142
6.3.3. Rezultatet	142
(i) Titulli.....	142
(ii) Taksimi.....	143
(iii) Transaksionet	143
(iv) Sistemi i ankimimeve dhe zgjidhja e konflikteve	143
(v) Përdorimi i tokës dhe planifikimi.....	144
(v) Hipotekimi i tokes.....	144
(vii) Vlerësim i përgjithshëm i administrimit të tokës	144
6.3.5. Kufizime ligjore dhe administrative që pengojnë zhvillimin e tregjeve funksionale të tokës	145
(i) Siguria e të drejtave të pronësisë nëpërmjet reformave	145
(ii) Vlerësimi i tokës dhe çmimet e shitjes.....	145
(iii) Transferimi dhe rregullimi i tokave në pronësi shtetërore	145
6.3.6. Çështje institucionale	146
6.3.7. Çështje financiare.....	146
(i) Administrimi fiskal	146

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

(ii)	Performanca financiare	146
Bibliografi		148
Shkurtime dhe Akronime		151
Lista e Tabelave dhe Figurave		152



KAPITULLI I

1.1. Konteksti i studimit

Ky kapitull diskuton kontekstin e administrimit të tokës dhe të tregut të tokës urbane në Shqipëri. Ai përshkruan gjendjen ekzistuese të administrimit dhe menaxhimit të tokës dhe të evolucionit gjatë këtyre viteve.

(i) Hyrje

Përgatitja e këtij studimi vjen pas një pune dhe eksperience të madhe dhe të gjatë hulumtuese në këtë fushë dhe hapësirë, ku përfshihen edhe projektet dhe studimet e rëndësishme, si Plani Strategjik i Zhvillimit të Infrastrukturave të Tiranës së Madhe, studimet e ndryshme në Hapësirën Tiranë Durrës, studime në pjesë të veçanta të kësaj hapësire, Planet Strategjike të Zhvillimit të Qarkut Tiranë dhe Durrës, Planet Strategjike të Zhvillimit të zonave të rëndësishme brenda hapësirës si ajo e Kamzës dhe Sukthit, Planet Rregulluese të Bashkisë së Tiranës, si dhe investimeve infrastrukturore, mbështetur në një punë të gjatë sociale dhe mjedisore në Tiranë, Kamëz, Durrës, Farkë, Dajt, etj.

Gjithashtu, ky proces është mbështetur edhe në studimet e rëndësishme të Bankës Botërore, të Eurialius në Shqipëri, si dhe institucione të tjera të rëndësishme ndërkombëtare lidhur me çështjet e administrimit të tokës.

Vlera praktike e këtij studimi është se kërkon që të mundësohet për aplikim në terren, mbështetur edhe në legjislacion, në respekt të proceseve humane.

Ky studim është kryer në kufizime kohore, financiare dhe burimeve të informacionit. Gjithashtu, gjatë punës hulumtuese dhe mbledhjes së informacioneve kishte paqartësi të tyre, pasaktësi dhe mbivendosje.

(ii) Historiku

Shqipëria është një vend i vogël në Jug-Lindje të Evropës, me rreth 2.9 milion banorë në zonën e saj të rreth 28,000 km². Në bazë të parimeve socialiste, vendi ishte shumë i centralizuar, dhe për 50 vjet, është zhvilluar ndaras nga vendet e tjera, pa komunikim dhe bashkëpunim, e cila rezultoi në efikasitetin e ulët të prodhimit dhe rritjen e ulët ekonomike. Prona dhe nisma private nuk ekzistonte. Toka ishte pronë e shtetit. Zhvillimi ishte projektuar, financuar dhe zbatuar nga qeveria qendrore. Menaxhimi i tokës (administrimin dhe përdorimin e tokës) ishte detyrë e shtetit dhe sistemi funksiononte në një drejtim hierarkike nga lart poshtë. Planifikuesit ishin të lirë të vendosnin për përdorimin e tokës (në bazë të parimit ruajtjen e tokës bujqësore). Tregu i tokës urbane dhe bujqësore mungonte (toka ishte pronë e shtetit). Toka nuk kishte vlerë financiare në treg.

Pas vitit 1990, rënies së komunizmit në Shqipëri, mundësitë ekonomike u shfaqen në qytete. Kërkesa për tokë (veçanërisht të tokës urbane me infrastrukturë dhe me shërbim urban) ndryshoi në mënyrë dramatike si rezultat i faktorëve të mëposhtëm:

**ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI**

- Ndryshimet ekonomike dhe politike në Shqipëri;
- Kombinimi i strategjive të kushteve të vështira të strehimit si dhe investimeve të individëve në to, duke e parë edhe si një siguri financiare të këtij investimi,
- Zhvillimi i industrise private, dhe
- Rritja e shpejtë e popullsisë urbane, veçanërisht në qytetin e Tiranës dhe Durrësit.

Zonat e sapo urbanizuara, në mungesë të infrastrukturës bazë, në përgjithësi janë ndërtuar pa asnjë leje dhe shpesh pa titull pronësie. Qeveria nuk ishte e përgatitur dhe nuk reagoi për të përmirësuar situatën. Agjencitë përgjegjëse për ofrimin e infrastrukturës bazë nuk ishin përgatitur për t'iu përgjigjur kësaj rritje të papritur. Politika pasive e shtetit për tokën gjatë kësaj kohe krijoi shumë probleme. Tregu i tokës urbane u shfaq me shpejtësi, veçanërisht në sektorin joformal.

Vëndi duhet të kryejë një seri reformash në mënyrë që të arrijë qeverisje më të mirë veçanërisht urbane, që do të çojë në një cilësi të mirë të jetës urbane të qytetareve në përgjithësi. Prona dhe iniciativa private duhet trajtuar në mënyrë të kujdesshme, për një zhvillim sa më racional të hapësirave urbane.

Në këtë kontekst, Tirana dhe Durrësi, po përballen me shumë probleme dhe sfida urbane, në mungesë të përvojës së mirë, presionit të madh të rritjes dhe në mungesë të ekspertizës.

Qarku Prefecture	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tiranë	596,702	617,550	633,713	650,767	667,407	683,928	700,162	715,329	731,005	747,173	763,559	781,020	789,129	788,330	800,986

POPULLSIA URBANE

Qarku Prefecture	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tiranë	380,472	398,093	414,571	431,262	448,144	464,729	480,990	497,262	513,473	529,998	546,629	563,449	586,824	608,818	610,070

POPULLSIA RURALE

Qarku Prefecture	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tiranë	216,228	219,457	219,142	219,505	219,263	219,199	219,172	218,067	217,532	217,174	216,931	217,571	202,305	179,512	190,916

Tabela 1: Treguesit demografike (INSTAT)

Raporti fshat-qytet i popullsisë ka ndryshuar. Popullsia e Zonës së Tiranës së Madhe ka qenë në rritje në shkallë alarmante të 7 për qind në vit që nga viti 1990 (në 2015 është vlerësuar nga INSTAT 800,986 banorë). Hapësira e ndërtuar e Tiranës tani zë 2,500 hektarë në krahasim me 1,600 hektarë në vitin 1990. (LMTF, 1995).

Pronësia private mbi tokën, lëvizja e lirë e popullsisë dhe ekonomisë së decentralizuar ka një ndikim të drejtpërdrejtë në urbanizimin e territorit, duke ndikuar shumë në aspektin

social, ekonomik, arsimor, kulturor si dhe në infrastrukturën e përgjithshme urbane (të mbingarkuar).

Ka patur një kërkesë të madhe për strehim gjatë këtyre viteve të fundit në lidhje me ndërtimet në zonat urbane. Në vitet '90-'96 strehimi vunatë nga mungesa e politikave sociale. Disproporcioni në mes të kërkesave të mëdha dhe ofertës së limituar institucionale si rezultat i mungesës së planifikimit në bazë të dinamikave urbane, ka sjellë deri te zhvillimi i zonave informale të ndërtimit. Veçanërisht, furnizimi i strehimit është paraqitur nga sektori formal dhe informal, ku sektori informal ka pjesën më të madhe. Nga ana tjetër, cilësia e dobët e materialeve të ndërtimit dhe mungesës së mirëmbajtjes për to, mungesa e standarteve të projekteve dhe të kontrollit ka çuar në situatën e përkeqësuar të ndërtesave.

Zhvillimet e shpejta urbane në qytetet tona ndikojnë negativisht në pjesën e burimeve natyrore të tyre, si peizazhet, parqet kombëtare dhe lokale, liqenet e vogla, uji, toka, etj. Sistemi i transportit (publik dhe privat) duhet të jetë i organizuar dhe përmirësuar, (në 5 vitet e fundit numri i automobilave privatë është dyfishuar), si rezultat problemet mjedisore-ndotja e ajrit por edhe problemi i parkimeve, janë duke u bërë më të dukshme.

Përfundimisht, rritja e shpejtë e sipërfaqes urbane në kryeqytet po sfidohet nga mungesa e investimeve për përmirësimin e sistemit të kanalizimeve dhe të menaxhimit të mbetjeve të ngurta, ndotja e ajrit, rritjen e sipërfaqeve të gjelbra, rritja e ndërtimeve ilegale dhe mungesa e infrastrukturës adekuate urbane (furnizimi me ujë, energji, kanalizime, etj). Prandaj, zgjidhjet duhen bazuar në konceptet e zgjidhjes së pronësisë mbi tokën, mbrojtjes së ambientit, ekonomisë së decentralizuar dhe partneritetit publik-privat.

Ndryshimet kryesore së drejtës së pronësisë, nga sektori privat në ekonomi të tregut, tek relacionet institucionale sollën ndryshime në mënyrën e të kuptuarit në sektorin e planifikimit. Këto krijuan mjedisin e ri të reagimit në lidhje me performancën e sektorit të planifikimit.

Urbanizimi masiv në Shqipëri ndodhi në fillimet e viteve 1991. Në periudhën 1926 deri me 1989 densiteti i popullsisë u rrit nga 28 banorë në 110 banorë për km katrorë. Sipas INSTAT popullsia në Tiranë arrintë nga 800,000 dhe së bashku me Durrësin në 1,200,000 në 20 vjet.

Faza e parë e urbanizimit ndërmjet 1991 dhe 1997, u dominua nga lëvizjet masive të popullsisë nga zonat rurale drejt qyteteve dhe më tej drejt vendeve perëndimore dhe roli i padiskutueshëm i sektorit informal në krijimin e një tregu të pasurive të patundshme. (LMTF 1995)

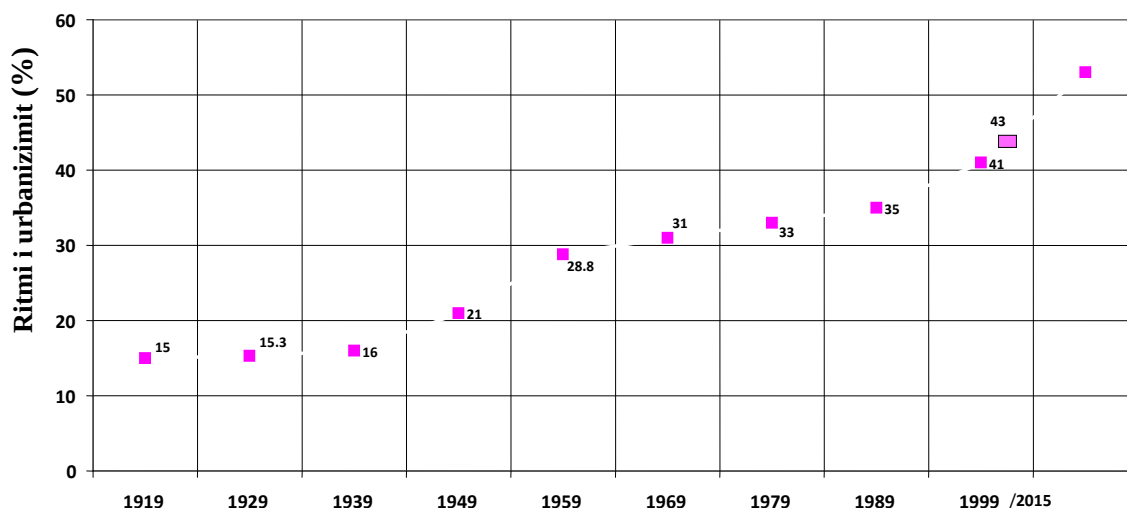
Një fazë e dytë e urbanizimit pas viteve 1998 pa një konsolidim të sektorit informal drejt një sektori formal të zhvillimit të pronës. Sektori formal filloi me operimin në qendrat e qyteteve nëpërmjet zhvillimit të tokës së pushtuar nga ndërtesat e vjetra. Skemat e përdorura ishin ndërtime shumëkatëshe me apartamente banimi, ambjente për veprimtari administrative dhe ambjente tregtare. Ndërkohë, sektori informal vazhdoi të rrisë asetet e strehimit në formën e blloqeve të banimit me ndërtesa shumëkatëshe dhe të shtëpive individuale, të ulëta, të grupuara apo të veçanta në periferi të qyteteve. Sektori formal është në zhvillim e sipër për

shkak të natyrës së pjesshme të ligjeve dhe rregulloreve urbane dhe zbatimit të pamjaftueshëm (PADCO, Plani Strategjik i Zhvillimit të Infrastrukturave të Tiranës së Madhe 2002).

Faza e tretë ekzistuese e urbanizimit është formalizimi i zhvillimeve urbane dhe të pronës. Qytetet shqiptare janë tani në fillim të fazës së tretë të urbanizimit, gjatë së cilës ligjet dhe rregulloret duhet të zhvillohen dhe të zbatohen në mënyrë që të gjitha pasuritë e patundshme të aseteve ekzistuese apo ndërtimit të ri, përfundimisht do të bëhen krejtësisht formale.

Rajoni “Durrës-Tiranë” është kontribuesi kryesor i zhvillimit ekonomik në rang kombëtar, si në numër biznesesh po njësoj dhe në shumëllojshmërinë e tyre. Kjo falë prezencës së lartë në numër të institucioneve dhe numrit të lartë të dendësisë së banorëve në rajon si dhe pozicionimit të favorshëm gjeografik. Në nivel kombëtar ato përfaqësohen me 38.7 për qind Tirana dhe 11.8 për qind Durrës. Përqendrimi i kapitalit të shoqërive aksionare në nivel vendor është 76.4 për qind në Tiranë dhe 3.7 për qind në Durrës. Përqendrimi i bizneseve në rajon është kryesisht i fokusuar në këto zona funksionale: Tiranë, Tiranë-Vorë, Tiranë-Kamëz. Durrës-Shkozë, Durrës-Shijak-Xhafzotaj. Shijak-Xhafzotaj-Sukth. Zonat funksionale sekondare: Kamëz-Nikël, Kamëz-Paskuqan, Kashar-Tiranë, Vorë-Bërshull-Marqinet-Maminas, Shijak-Manëz.

Tabela 2: Urbanizimi në Shqipëri



1.1.1. Konteksti i Administrimit të Tokës në Shqipëri

Që nga viti 1991 Shqipëria, duke qenë një nga vendet më të kolektivizuar dhe të kontrolluar nga shteti në të gjitha vendet ish-komuniste evropiane të Lindjes, ka pësuar një proces të rëndësishëm të reformës në lidhje me të drejtat pronësore. Ndryshimet përfshijnë rivendosjen e pronës së paluajtshme private, rifutjen e parimeve të ligjit civil dhe transaksionet dhe njohja e të drejtave të pronësisë të atyre që kishin qenë të shpronësuar padrejtë gjatë komunizmit.

Zhvillimi jashtëzakonisht dinamik dhe në masë të madhe të pakoordinuar, si në lidhje me legjislacionin dhe gjendjen aktuale në terren, ka ndërtuar shtresa të problemeve dhe ka krijuar një situatë shumë të komplikuar të të drejtave pronësore në Shqipëri. Mungesa e funksionimit të duhur të administrimit publik, në veçanti në 1990, mungesa e zbatimit të dispozitave ligjore, një kuadri ligjor të vështirë për t'u kuptuar, një numër artificialisht i lartë i autoriteteve që kanë të bëjnë me aspekte të ndryshme të problemit të pronës në mënyrë të pakoordinuar dhe sigurisht praktikat korruptive të përhapura janë vetëm disa nga arsyet pse çështja e pronës duhet të konsiderohet si problemi numër një i Shqipërisë dhe pengesë për zhvillim dhe investimet e huaja.

Pavarësisht këtij progresi, kuadri i parimeve ligjore dhe sistemeve mbështetëse juridike, administrative dhe institucionale nuk është ende i plotë dhe sistemi ende nuk funksionon në mënyrë efikase dhe transparente sa duhet. Dobësia e sistemit është rezultat i tre faktorëve. Së pari, ka pasur marrëveshje të gjerë mbi objektivat e reformës së tokës dhe pronës, por nuk janë përdorur metodat më të mira për të arritur qëllimet, dhe prandaj disa vendime për këto çështje mbeten të pazgjidhura. Së dyti, reformat janë aplikuar në mënyrë kategorike, me përcaktime të ndryshme ligjore; bujqësore, pyjore, kullote, rezidenciale, komerciale, industriale dhe tokat dhe pronat tjera. Kjo ka krijuar një sistem shumë të ndërlikuar me shumë boshllëqe dhe përplasje. Së treti, parcelat e tokës dhe pronave janë fragmentuar. Këta faktorë kanë ngadalësuar progresin e reformës dhe kanë lënë sistemin të prekshëm për rritjen e praktikave informale dhe korruptive.

Sfidat kryesore mund të kategorizohen në përgjithësi në tre sfera: (i) regjistrimin e pronave të paluajtshme, (ii) kthimin ose kompensimin e pronës së shpronësuar gjatë komunizmit dhe (iii) legalizimi i pushtimeve joformale. Interesat kontradiktore të personave të ndryshëm që kanë pretendime për të njëjtën pronë për shkak të të drejtave të ndryshme ligjore kanë krijuar shumë tensione që prekin pothuajse çdo familje në Shqipëri. Gjykatat shqiptare janë të ngarkuar dhe në shumë raste arrijnë në kontestet pronësore, të cilat shumë shpesh rezultojnë në procedura të lodhshme duke kaluar nëpër të gjitha shkallët e sistemit gjyqësor shqiptar, ndonjëherë edhe në mënyrë të përsëritura.

Gjatë viteve të fundit, është bërë përparim i dukshëm në vazhdimin e reformës të kodit civil dhe në programet e transferimit të pronësisë. Pothuajse të gjitha familjet si dhe disa persona juridik kanë marrë dokumentacionin që u jep të drejtën e pronësisë në tokë (rreth 80 % të pronave të regjistruara nga ZRPP) dhe të njësive të banimit, dhe shumica e familjeve dhe shoqërive kanë në pronësi dhe përdorim tokën e tyre. Probleme të mëdha mbeten. Së pari, ka akoma pretendime të pazgjidhura konfliktuale mbi tokën dhe pronat nga ish-pronarët (para-1945). Të dhënat nga gjykatat dëshmojnë për një numër të madh çështjesh gjyqësore. Gjithsesi, të dhëna të përafërta duke iu referuar informacionit të përafërt për proceset gjyqësore, figuron, 1320 procese gjyqësore janë në proces; dhe rreth 1000 procese gjyqësore kanë përfunduar. Së dyti, shumë nënndarje ilegale të tokës dhe projekte ndërtimi kanë ndodhur, kryesisht në periferi të qyteteve. Këto zona përbejnë një rezervë asetesh pa mbrojtje ligjore dhe operojnë në tregun "informal". Aty shpesh mungon infrastruktura dhe ato përbejnë

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

rrezik për shëndetin. Së treti, toka dhe prona ligjore fragmentohet, si në zonat rurale dhe urbane.

Në anën e shtetit, progresi në vendosjen e strukturës së re administrative të rregullimit dhe menaxhimit të tokës ka qenë e ngadaltë për shkak të nevojës për të sjellë koncepte dhe metodologji të reja në ligj dhe praktikën administrative. Kjo ka kërkuar ri-trajnim, organizim dhe shpërndarje publike. Gjithashtu, këtua ka influencuar ndryshimi i shpeshtë i legjislacionit.

Shqipëria ka ndjekur një proces të reformës së tokës dhe pronës, që ka përfshirë ringjalljen e ligjeve civile dhe aktiviteteve tregtare, si dhe modernizimin e rregullimit shtetëror të administrimit dhe menaxhimit të tokës. Elementët kryesorë të ligjit civil dhe reformës së tregut kanë përfshirë:

- Ringjalljen e parimeve të së drejtës civile dhe institucioneve dhe aplikimin e tyre mbi pasurinë e paluajtshme;
- Autorizimin e marrëdhënieve tregtare mbi tokën dhe objektet e paluajtshme;
- Transferimi të qytetarët dhe personat juridik me të drejtë pronësie e tokës bujqësore, truall për strehim, dhe toka të tjera komerciale dhe industriale dhe të pronave;
- Rikthimin e të drejtave pronësore të familjeve të drejtat e të cilëve u konfiskuan pas 1945, dhe kompensimi në rastet kur rikthimi ishte i pamundur; dhe
- Krijimin e Sistemit të Regjistrimit për Pronën e Patundshme (SRPP);

Elementet kryesore të reformës administrative shtetërore përfshijnë:

- Organizimin e njësive të reja administrative për të rregulluar dhe menaxhuar tokat bujqësore, pyjet dhe kullotat, tokat dhe pronat e zhvillimit urban, si dhe tokat e zhvillimit turistik;
- Ndarjen e tokave në pronësi të shtetit dhe pronave në mënyrë të drejtpërdrejtë nga agjenci shtetërore dhe pronësi urbane për kontroll dhe të drejtën e përdorimit;
- Përfshirjen e koncepteve dhe procedurave të reja për rregullimin mjedisor dhe vlerësimin e ndikimit në mjedis; dhe
- Riorganizimin e sistemeve administrative të lidhura, duke përfshirë tatimin lokal mbi pronën, hipotekimin dhe mekanizmat e vlerësimit financiar.

Hapat e mëtejshëm të reformës do të duhen të përballen me këto probleme të ngatërresës midis strukturave të ribëra (rishikuara) dhe ligjeve, si dhe funksionet dhe praktikën në terren. Fokusi i reformës duhet të zhvendoset drejt objektivit të zgjidhjes së çështjeve të mbetura të politikës. Iniciativat kyç të qeverisë duhet të përfshijnë:

- Zbatimi i ligjit të vitit 2004, Për Rikthimin e të Drejtave të Pronësisë për Ish-Pronarët, në veçanti hartimin e një metode të drejtë për kompensimin e familjeve që nuk marrin mbarsht tokat e trashëguara;
- Vazhdimin dhe përmbylljen e procesit sistematik për regjistrimet e para të pronave private dhe pronave shtetërore, për të plotësuar sistemin regjistruar;

- Riorganizimit ZRPP të Ministrisë së Drejtësisë, që lidh atë në mënyrë më efektive me gjykatat, noteritë dhe organe të tjera të lidhura, për të siguruar garantimin e të drejtave të bazuar në "zinxhirin e titujve";
- Zbatimi i ligjit "Për Legalizimin dhe Planifikim Urban e Zonave Informale", i cili parashtron metodën e zgjidhjes të të drejtave për pronën ilegale në zonat informale urbane;
- Vazhdimin e punës së qeverive vendore dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Pyjeve dhe Kullotave për transferimin e kullotave dhe pyjeve nën kontrollin e njësive vendore me vëmendje të veçantë të drejtave të përdoruesve;

1.1.2. Konteksti i Tregut të Tokës Urbane në Shqipëri

Tregu privat i pasurive të patundshme u kthye në Shqipëri kur baza ligjore për pronësinë e pronës private u kthye pas një mungese të gjatë. Pronësia private mbi tokën ka qenë e ndaluar pas ratifikimit të Kushtetutës së 1976, duke konsoliduar një sistem, i cili dekurajoi interesat mbi pronën private në fillim të vitit 1945 (Moore, 1997).

Ndryshimet e papritura në strukturën politike të Shqipërisë gjatë viteve 1990 sollën ndryshime të shpejta sociale dhe ekonomike. Shumë njerëz braktisën fshatrat duke shpresuar për të gjetur punë në qytete. Kjo dukuri u bë më e dukshme nga viti në vit, dhe u shoqërua me lëvizje të mëdha të njerëzve nga zonat bujqësore të veriut dhe jugut drejt dy qyteteve më të mëdha të Shqipërisë, Tiranës dhe Durrësit.

Rritja e popullsisë në zonat kryesore industriale ishte diçka që pritej në një shoqëri, e cila, deri në 1990, ishte kryesisht bujqësore (64%). Megjithatë, urbanizimi i papritur i viteve të fundit ka qenë i lidhur me probleme të mëdha sociale. Për shembull, qyteti i Tiranës është rritur më shumë se dyfishi që nga viti 1990, ndërkohë që infrastruktura e nevojshme për të mbështetur këtë rritje nuk ka pësuar asnjë zgjerim. Ka një shpërpjesëtim midis rritjes së popullsisë, që lulëzon në qytetet kryesore dhe ritmin e ngadaltë të zhvillimit të infrastrukturës. (Shqipëria HDR, UNDP)

Gjendja e tregut të tokës urbane në Shqipëri është ende e paqartë. Ndryshimet demografike dhe sociale kanë rritur kërkesën për tokën urbane, që është treguar nga rritja krejtësisht iracionale të çmimeve, megjithatë, kjo është ndihmuar nga situata të veçanta ekonomike me të cilat Shqipëria është përballur gjatë viteve të fundit, ku skemat piramidale dhe rënia e kontrollit shtetëror kanë luajtur një rol të rëndësishëm. Nga ana tjetër, procesi i privatizimit ka ndryshuar llojin e pronësisë duke krijuar një qëndrim të ri të pronës në treg. Proces i zhvillimit ka sjellë në qendër të vëmendjes, aktorë të rinj me role të rëndësishëm si sektori privat, dhe komuniteti me një ndikim të madh në tregun urban të tokës.

1.1.3. Objektivat

Objektivi kryesor i studimit është analizimi, vlerësimi dhe shqyrtimi i problemeve ekzistuese, që ndikojnë në administrimin e tokës dhe tregun e tokës urbane, për të vlerësuar drejtimit e mundshme drejt institucionalizimit të saj në një kornizë më formale dhe për të orientuar ndërhyrjen e qeverisë në përmirësimin e performancës së saj, që do të çonte në një

menaxhim urban për zhvillim të mundshëm të qëndrueshëm të hapësirës Tiranë-Durrës dhe në gjithë vendin.

Objektivat alternative të këtij studimi janë:

- a. analizimi, vlerësimi dhe shqyrtimi i problemeve ekzistuese, që ndikojnë në administrimin e tokës dhe tregun e tokës urbane, për të vlerësuar drejtimit e mundshme drejt institucionalizimit të saj në një kornizë më formale dhe për të përmirësuar ndërhyrjen e qeverisë në performancën e tyre.
- b. Vlerësimi i kuadrit ligjor në fuqi dhe propozimi për ndryshim lidhur me konceptin e zhvillimit të integruar të administrimit të tokës, që do të çonte në një zhvillim të qëndrueshëm edhe të hapësirës Tiranë - Durrës dhe në të gjithë vendin.

Mënyra e paraqitjes, materialet në dispozicion, mendimet e vjelura, mënyra nga jam nisur, dhe problemet që unë trajtoj, i shoh në aspektin human, në kuadrin e metabolizmit të përgjithshëm urban të rajonit, si një organizëm i gjallë në të gjithë elementët e tij të organizimit të hapësirës, organizimit social.

1.1.4. Përmbajtja e Studimit

Studimi përbëhet nga gjashtë kapituj, dhe është bazuar në modelin konceptual në faqen pasardhëse.

Kapitulli parë: trajton kontekstin e administrimit të tokës dhe të tregut të tokës urbane në Shqipëri. Ai përshkruan gjendjen ekzistuese të administrimit dhe menaxhimit të tokës dhe të evolucionit gjatë këtyre viteve si dhe parashtron objektivat e këtij studimi.

Kapitulli i dytë: trajton analizën historike dhe aktualitetin, si dhe çështjet dhe evolucionin në fushat e ndryshme të zhvillimit dhe specifikisht atë social-demografik, financiar dhe institucional duke analizuar legjislacionin shqiptar për tokën.

Kapitulli i tretë: ofron kornizën kryesore teorike, në të cilin ky studim është kryer. Ai diskuton sidomos funksionimin e administrimit të tokës dhe tregut të tokës urbane si dhe roli i qeverisë që duhet të luajë në të. Ai shpjegon marrëdhëniet mes rritjes urbane dhe politikave urbane të tokës dhe se si mirë administrimi dhe menaxhimi urban i pronës vepron si një mjet për rritjen e efikasitetit të tokës dhe tregjeve në hapësira urbane.

Kapitulli i katërt: analizon çka parashtrohet në këto kapituj, duke parë që politikat e qeverisë deri më tani e kanë zgjidhur apo jo problemin dhe çfarë duhet të përmirësohet në këtë çështje. Këtu parashtrohen edhe përfundimet në çështje të rëndësishme urbane si ato ligjore, institucionale, financiare, etj.

Kapitulli i pestë: parashtron hipotezën për të cilat kërkohet përgjigje, pyetjet e hulumtimit dhe diskuton për skenarin e zgjidhjes së këtyre hipotezave dhe ndërhyrjen e qeverisë në këtë treg, nëpërmjet politikave të tokës. Ai siguron dhe analizon qasjet kryesore zbatuar nga qeveria në

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

fushën e administrimit dhe menaxhimit të tokës. Në këtë kapitull parashtrohen edhe propozime për përmirësime të mëtejshme në këtë fushë.

Kapitulli i gjashtë: fokusohet në zhvillimin e gjetjeve dhe rekomandimeve për përmirësimin e administrimit të tokës dhe tregut tokës urbane dhe qeverisjes publike duke e parë atë në drejtimet e reformave, politikave, ligjeve, institucioneve dhe financave. Ai parashton edhe kundërshtitë që do të shfaqeshin në politikat e qeverisë në këtë fushë. Ky kapitull përmbledh përfundimet kryesore kërkimore të studimit dhe thekson hapat që do të ndërmerren në procesin e reformës shqiptare të mirë administrimit dhe menaxhimit të tokës dhe tregut të saj.

KAPITULLI II

2.1. Analiza Historike dhe Aktualiteti

Ky kapitull trajton analizën historike dhe aktualitetin, si dhe çështjet dhe evolucionin në fushat e ndryshme të zhvillimit dhe specifikisht atë social-demografik, financiar dhe institucional duke analizuar legjislacionin shqiptar për tokën.

2.1.1. Analiza e zhvillimeve demografike, shoqërore, financiare dhe institucionale

2.1.1.1. Analizë e zhvillimit demografik

Në vitin 1990, Shqipëria, e cila ishte nën sistemin socialist të qeverisjes për 50 vitet e fundit, kaloi në sistemin e ekonomisë së tregut. Vendi kaloi nëpër një sërë reformash për të arritur një qeverisje më të mirë që do të çojë në një cilësi më të mirë të jetës së popullit të saj.

Ndryshimet politike në Shqipëri, u pasuan nga ndryshimet demografike nga zonat bujqësore drejt zonave urbane, që kanë influencuar dhe ende ndikojnë në jetën sociale të vendit.

Migrimi i përhapur dhe rishpërndarja e popullsisë sollën ndryshime në strukturën e popullsisë të aftë për punë, duke ndikuar në ekuilibrin e tregut të punës. Kjo nga ana tjetër nxiti rritjen e papunësisë. Në të njëjtën kohë, migrimi i brendshëm ripopulloi zonat urbane dhe, në disa raste, mbipopulloi disa rajone. Ky i fundit u shoqërua me ndryshime të mëdha sociale dhe ekonomike. Forcat politike, shoqërore dhe ekonomike në Shqipëri gjatë tranzicionit shkaktuan fillimin, dhe mjaft shpesh dhe përsheptimin e këtyre fenomeneve demografike. (Shqipëria HDR 1998, UNDP)

Popullsia e Shqipërisë është rreth 2,9 milionë banorë. Faktori i migrimit ishte në norma të papërfillshme për shkak të izolimit ekstrem të kësaj shoqërie. Pas 1990, tranzicioni politik, social, dhe ekonomik solli ndryshime të mëdha në demografinë shqiptare. Një emigrim masiv filloi në vitin 1990 dhe vazhdon sot e kësaj dite (Shqipëria HDR 1998, UNDP).

Tabela 3: Rritja e popullsisë deri 2015 (INSTAT)

Vitet	1926	1945	1950	1960	1969	1979	1989	1997
Popullsia	12453	61203	51914	137664	158848	202328	255850	345049
Vitet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Popullsia	3,063,320	3,057,018	3,044,993	3,034,231	3,019,634	3,003,329	2,981,755	2,958,266
Vitet	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Popullsia	2,936,355	2,918,674	2,907,361	2,902,190	2,898,782	2,895,947	2,893,005	

2.1.1.2. Konsiderata financiare

Tabelat e mëposhtme japin këta tregues makroekonomikë si rritja e PBB-së vjetore, rritja e inflacionit dhe e papunësisë, që japin një pamje të përgjithshme të kontributit të tyre për zhvillimin e vendit.

Tabela 4: Rritja reale vjetore e PBB me çmime konstante krahasuar me vitin e mëparshëm, në %

Vitet	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
GDP	3.35	3.71	2.55	1.42	1.11	9.10	
Vitet	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Inflacioni	104.1	236.6	30.9	15.8	6.0	17.4	42.1
Vitet	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Inflacioni	8.7	-1.00	4.2	3.5	1.7	3.3	2.2
Vitet	2005	2006	2007	2008	2009		
Inflacioni	2.0	2.5	3.1	2.2	3.7		

Burimi: Banka e Shqipërisë, INSTAT

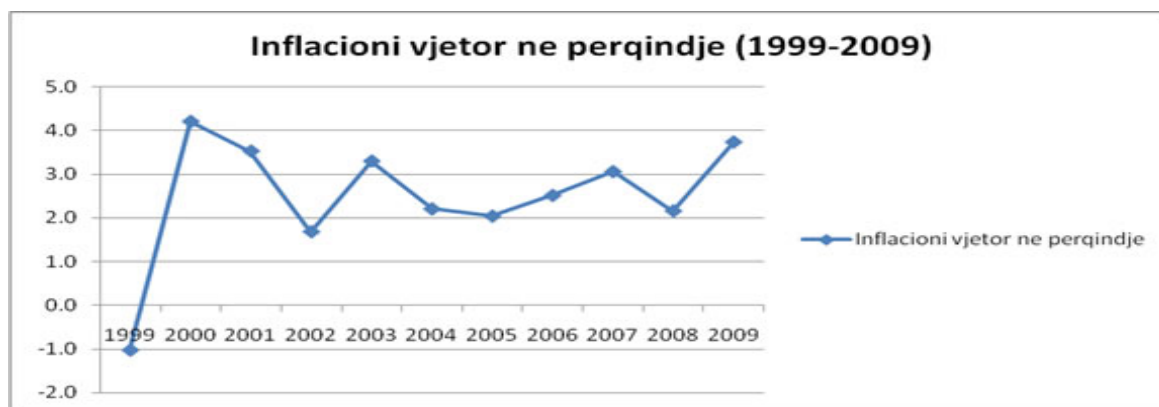


Figura 1: Inflacioni (INSTAT)

Tabela 5: Papunësia në % (INSTAT)

	1995	1996	1997	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	13.8	13.2	12.5	13.6	13.7	13.3	13.0	13.0	13.3
Niveli i papunësisë	12.9	12.3	14.9	16.8	16.4	15.8	15	14.4	14.1

Niveli it e ardhurave	Mesatarja		
GDP aktuale (2014, Bilion US\$)	13.37		
GDP per person (US\$, 2014)	4,460		
GDP Raporti i rritjes (2009-2013)	2.5%		
FDI (si nje% e GDP, 2014)	8.8%		
Indeksi i çmimit te konsumatorit (Qershor, 2015)	1.4%		
Defiçiti i buxhetit (si nje% e GDP, 2014)	5.0%		
Borxhi bruto i Qeverise (si nje% e GDP, 2014)	71.6%		
	Agrikulture	Industri	Sherbime
Perberja e GDP sipas sektoreve (2011 est.)	19.5%	12.0%	68.5%
Fuqia punetore – nga punesimi (2011 est.)	54.6%	12.8%	32.6%

Tabela 6: Strategjia Kombëtare për Zhvillimin dhe Integrimin (INSTAT).

2.1.1.3. Konsiderata te zhvillimit te procesit te privatizimit

Veçanërisht, privatizimi i ekonomisë krijoi kushtet si një pikë fillimi për administrimin dhe menaxhimin si dhe tregun e tokës urbane. Proçesi i privatizimit filloi me tokën bujqësore. Në vitin 1991 parlamenti miratoi ligjin "Për Tokën". Toka e çdo kooperative bujqësore u shpërnda për familjet anëtare të kooperativës në raport me numrin e anëtarëve në çdo familje. Në fund të vitit 1994 ishte shpërndarë më shumë se 97% e tokës bujqësore. (Shqipëria HDR 1995, UNDP)

Gjithashtu, në vitin 1991, parlamenti miratoi ligjin mbi "Privatizimin". Ky ligj është themeli i të gjitha privatizimeve që janë kryer. Ky ligj lejon privatizimin e të gjitha llojeve të pronësisë, dhe delegon jo vetëm zbatimin e privatizimit, por edhe të drejtën dhe detyrën e përcaktimit të mënyrës dhe formës së privatizimit të "Agjencia Kombëtare e Privatizimit", një institucion i pavarur, në vartësi të drejtpërdrejtë të Këshillit të Ministrave.

Motoja ishte privatizimi i çdo gjëje. Në vitin 1992 u miratua ligji "Mbi Privatizimin e Njësive të Banimit". Në bazë të këtij ligji, apartamentet e ndërtuara nga shteti iu dhuruan praktikisht qiramarrësve. Çmimi nuk ishte kurrë më shumë se 1% të vlerës së tyre të tregut. Pothuajse të gjitha ndërtesat e banimit në pronësi të shtetit, u privatizuan në vitin 1993, tregu i shitje-blejes së tyre u hap dhe filloi ndërtimi i shtëpive të reja të banimit. (Shqipëria HDR 1995, UNDP)

Gjithashtu, në vitin 1993, u miratua ligji "Për Kthimin e Pronave për Ish-Pronarët", të shtetëzuara gjatë kohës së socializmit. Ligji për tokën trajtoi edhe problemin e kthimit të pronës. Kthimi fizik i ndonjë prone të paluajtshme (të tilla si shtëpi banimi, fabrika, etj) është kryer, me përjashtim të tokës. Toka bujqësore nuk do t'u kthehet ish-pronarëve, por do të kompensohet pjesërisht nga bonot, apo nga toka të lira në zona turistike apo rajone periferike. (Shqipëria HDR 1995, UNDP). Ky ligj është ndryshuar shumë herë dhe proçesi nuk ka përfunduar ende.

Ligji “Për Urbanistikën” të vitit 1993 ishte hapi i parë në ndryshimin e strukturës së direktivave administrative në forma të reja të lejeve administrative dhe marrëdhënieve ligjore. Ligji i 1993 nuk ishte i suksesshëm, për shkak se ai nuk e ka sqaruar përmbajtjen dhe rëndësinë ligjore të lejeve dhe miratimet. Hartuesit e ligjit miratuan një fjalor të ri, por ruajtën të paprekur sistemin e planifikimit hierarkik dhe diskrecion të plotë për planifikuesit dhe administratorët për të marrë vendime mbi bazën rast-pas-rasti.

2.1.1.4. Konteksi juridik dhe politik

Toka është shitur në bazë të vendimeve të Këshillit të Ministrave dhe çmimi është vendosur në mënyrë subjektive nga qeveria qendrore. Çmimi nuk korrespondon me çmimin e tregut. Në vitin 1990 toka është dhënë falas për investime të ndryshme (sipërfaqe të kufizuara) për qëllime tregtare dhe strehimi. Individidi privat është njohur si pronar toke pas ndërtimit (për qëllimin që i është dhënë).

Gjatë këtij viti u miratuan ligje të tjera dhe veçanërisht ligji “Për Urbanistikën”. Një kuadër i ri ligjor u krijua. Gjatë 1990-1993 kishte një zhvillim të lirë të qyteteve. Qytetet u zgjeruan dhe çmimi i tokës private urbane u rrit 2-3 herë.

Një projekt i ri u krijua mbi themelimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, dhe hyri në fuqi një ligj i ri “Për Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”. Ky sistem kryen detyra të rëndësishme në mënyrë që të qartësojë dhe të regjistrojë të gjitha shitblerjet dhe mirë-funksionimin e tregut të tokës dhe në të njëjtën kohë i jep mbështetje krijimit dhe përmirësimit të mëtejshëm të një toke dhe politikave të tregut të tokës urbane. Gjithashtu, sistemi merr përsipër detyrat për të mbështetur institucionalizimin në këtë fushë dhe futjen e ligjeve të ndryshme si “Pronësi Publike e Pasurive të Paluajtshme” dhe shumë studime të tjera me qëllim që të përgatisë politika për tokën dhe pronat e tjera.

Në vitin 1995, hyri në fuqi ligji “Për Shit-Blerjen e Tokës”, Nr. 7980, datë 27. 07. 1995, duke përcaktuar procedurat për blerjen dhe shitjen e tokës nga ana e subjekteve të ndryshme private, dhe në të njëjtën kohë shitjen e tokës deri në kthimin dhe kompensimin total të tokës ish-pronarëve me përjashtim të ndërtesës së banimit. Në këtë rast toka do të shitet vetëm në bazë të vendimit të Këshillit të Ministrave. Ky ligj në këtë moment kishte dy funksione. (1) Ai dha mundësinë për t’ua shitur tokën individëve që privatizuan objektin e ndërtuar, dhe kur ndërtesa është ndërtuar me leje. (2) Ai ndërpreu shitjen e pronës shtetërore me qëllime ndërtimi, deri në përfundim të procesit të kthimit të pronave të ish-pronarëve.

Ligje dhe vendime të tjera parashtrihen si vijon:

Ligji Nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i përditësuar me ligjin nr. 73/2015, datë 9.07.2015.

Vendim Nr. 408, datë 13.5.2015, i Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i përditësuar me VKM nr. 672, datë 29.7.2015.

Vendim Nr. 671, datë 29.7.2015, i Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”.

Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i përditësuar me Ligjin Nr.9786, datë 19.07.2007, Ligjin Nr.9895, datë 09.06.2008, Vendimi i Gjykatës Kushtetuese Nr.3, datë 02.02.2009, Ligjin Nr.10099, datë 19.03.2009, Ligjin nr. 10169, datë 22.10.2009, Ligjin nr. 10 219, datë 4.2.2010, Ligjin nr.141/2013, Ligjin nr. 50/2014, dt. 15.5.2014 dhe Ligjin nr. 62/2015, dt. 11.6.2015.

Ndryshime të tjera të nevojshme përfshinë një sistem të ri taksash, një sistem efikas bankar, si dhe krijimin dhe rregullimin e një tregu të lirë nëpërmjet legjislacionit dhe institucioneve.

2.1.2. Aktorët të përfshirë në zhvillimin e tokës

2.1.2.1. Qeveria qendrore dhe njësitë vendore

Vështirësitë aktuale të Shqipërisë mund të kenë një shpjegim historik. Gjatë gjithë historisë së tyre të gjatë, shqiptarët kanë jetuar shpesh nën perandori të mëdha (romake, bizantine, dhe otomane). Ata janë lënë të menaxhojnë punët e tyre vetëm për një kohë të shkurtër midis pushtimeve të ndryshme. Në këto kushte, ndjenja e armiqësisë ndaj shtetit dhe ligjeve të saj ishin kultivuar në kulturën shqiptare, meqënëse shteti ishte zakonisht i huaj për ta si në origjinë ashtu edhe në natyrë. Shteti i huaj e pa Shqipërinë si një mundësi për të rekrutuar ushtarë dhe për të mbledhur taksat e rënda. Në këto marrëveshje, ata nuk ishin në gjendje apo të gatshëm për të mbrojtur qytetarët e vendit.

Në kohët moderne, as sundimi autoritar i Mbretit Zog, as regjimi totalitar komunist nuk ishin në gjendje të ndryshonin konceptin e popullit për shtetin si një qenie e huaj. Për ta, figura e një zyrtari të qeverisë përfaqësonte përfituesin e ligë, dhe jo një nëpunës civil. (Shqipëria HDR 1998, UNDP)

Qeveria Qendrore: është fuqia kryesore në vend, që ushtron përcaktimin e politikave dhe përcakton kornizën ligjore të vendit, miraton dhe kontrollon planet, programet, projektet për zhvillimin dhe ndarjen e fondeve në mënyrë që këto plane të zbatohen. Qeveria Qendrore përmes kompetencave të saj, kuadrit ligjor, dhe vendimit për ndarjen e fondeve të saj, është e përfshirë në menaxhimin e tokës, por duhet të jetë një aktor më aktiv në tregun e tokës urbane. Çështja është se shteti duhet të përfshihet dhe të jetë një aktor i fuqishëm për zhvillimin ekonomik dhe shoqëror, por në të njëjtën kohë nuk duhet të jetë një ofrues i drejtpërdrejtë i rritjes, por një partner dhe lehtësues në këtë proces.

Njësitë Vendore: Statusi aktual i qeverisjes vendore në Shqipëri dhe procesi i decentralizimit janë të prekur nga aspekte politike, ekonomike, dhe sociale të tranzicionit, kombinuar me faktorë historikë, tradicionalë, socialë dhe psikologjikë. (Shqipëria HDR 1998, UNDP)

Ndarjet e reja territoriale ishin krijimi i 36 rajoneve, në vend të 26 të trashëguara nga sistemi i mëparshëm. Prefekturat (legalizuar në vitin 1995) dhe konfliktet e tyre të shpeshta me organet e qeverisjes vendore me bindje të ndryshme politike, reflektojnë politikën konfliktuale të kohës. (Shqipëria HDR 1998, UNDP) 1992 - 2013

Në vitin 1992, në bazë të nënit 1 të ligjit nr. 7572, dt. 10.06.1992 “Për organizimin dhe funksionimin e pushtetit lokal”, Këshilli i Ministrave në Qershor 1992 bëri ndryshimin e

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

nëndarjes administrativo-territoriale. Ai përcaktoi 36 rrethe, 44 bashki dhe 313 komuna. Në nivel rrethi, bashkie dhe komune u ngritën këshillat lokalë me të zgjedhur nga populli dhe kryetarët e bashkive dhe komunave si organ ekzekutiv të zgjedhur drejtpërdrejt nga populli. Më pas, në bazë të ligjit nr. 7608, dt. 22.09.1992 “Për prefekturat”, u krijuan 12 prefektura si njësi që drejtohen nga prefekti i emëruar nga Këshilli i Ministrave. Çdo prefekturë përfshinte 2 - 4 rrethe.

Nga viti 1992 deri në vitin 2000 janë bërë disa ndryshime të pjesshme në ndarjen administrativo-territoriale pa ndryshime strukturore. Në vitin 2000 Shqipëria kishte 36 rrethe, 65 bashki dhe 309 komuna. Në vitin 2000 me ligjin nr. 8653, dt. 31.07.2000 u suprimuan rrethet si njësi administrative dhe u krijuan rishtas qarqet. Pas vitit 1992, bashkitë ngrihen me bazë qyteti. Në raste të veçanta ato përfshijnë një qytet dhe fshatra. Komunat si rregull përfshijnë fshatra. Në raste të veçanta ka komuna që përfshijnë edhe një qytet.

Duke analizuar zhvillimet nëndarjen administrativo-territoriale të Shqipërisë pas vitit 1945, mund të vemë re se:

- Numri i prefekturave dhe i qarqeve ka mbetur thajse i njëjtë (nga 10 në 12). Rritja me dy prefektura apo qarqe nuk përbën ndryshim esencial në funksionimin apo shtrirjen e tyre.
- Me krijimin e qarqeve në vitin 2000 u suprimuan prefekturat si njësi territoriale. Prefekti mbetet përfaqësuesi i Këshillit të Ministrave në qark.
- Numri i fshatrave të bashkuara, qyteteve, komunave dhe bashkive ka pësuar ndryshime të shumta për arsye nga më të ndryshmet. Në vitet ‘70 dhe ‘80 numri i tyre ishte rreth 400. Në vitet ‘80 e ‘90 numri i tyre u rrit shumë. Kjo ndodhi shpesh edhe si rezultat i copëzimit të disa prej ish-kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore.
- Numri i rretheve për afro 40 vjet ka qënë konstant. Në 10-vjeçarin e fundit është rritur numri i rretheve me 10 rrethe të reja. Kjo është shprehje e tendencave për vetëqeverisje, por nuk reflekton gjithnjë zhvillimin e këtyre njësive. Shtimi i numrit të rretheve dhe pakësimi i territorit të rretheve, sidomos të rretheve të vogla apo të atyre që u krijuan rishtas, ndikuan negativisht në ushtrimin e misionit të tyre, gjë që solli suprimimin e rretheve si njësive të qeverisë.

Viti 2014 shënoi një pike kthese në organizimin administrativo-territorial të Shqipërisë. Më 31 korrik 2014, Kuvendi i Shqipërisë miratoi ligjin 115/2014 “Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë”. Ndarja e re territoriale ka organizuar tashmë territorin dhe qeverisjen vendore në vetëm 61 bashki.

Buxheti për qeverisjen vendore përgjatë viteve 1990 deri 2015 ka lëvizur në shifrat nga 22% në 10.1%

Qeveritë vendore nuk kanë autoritet të plotë për të marrë vendime në lidhje me zhvillimin e tokës dhe sidomos për të ndërhyrë në tregun e tokës urbane. Ata janë administratorë të territoreve të tyre, por shumë herë në procesin e miratimit i takon Qeverisë Qendrore të japë miratimin përfundimtar. Kjo ndodh me kuadrin ligjor dhe alokimet e fondeve. Qeveritë vendore të veprojnë si një krah administrativ i Qeverisë Qendrore, e cila merr vendimet për

shpenzimet dhe të ardhurat e saj. Kjo vjen sepse qeveritë vendore janë të dobët; përshtatja e reformave strukturore në nivel makroekonomik, dhe fakti që qeveria qendrore do të mbajë në kontroll qeveritë vendore. Ka një ndërhyrje të drejtpërdrejtë nga ministritë në zbatimin e projekteve dhe shpenzimeve të Qeverisë Vendore. Kompetencat midis dy niveleve të qeverisjes shpesh herë ndërhyjnë me njëri-tjetrin dhe në të njëjtën kohë përgjegjësitë për të ardhurat dhe shpenzimet nuk janë të ndara mirë. (Psh. Ligji "Për Pushtetin Lokal dhe Buxhetin Vendor", i jep të drejtën Qeverisë Vendore të aprovojë buxhetin e saj dhe në të njëjtën kohë ai thotë se projekt-buxheti duhet të miratohet nga qeveria qendrore). Në këtë moment, qeveritë vendore nuk blejnë dhe të shesin tokën, ata nuk zotërojnë ndonjë pronë. Gjithashtu, në shumë qytete në të vërtetë nuk ka tokë shtetërore në dispozicion, përveç e parqeve dhe hapësirave publike. Pra, pavarësisht nga disa ndryshime, Qeveritë Vendore në Shqipëri janë ende të kontrolluara.

2.1.2.2. Njerëzit dhe komunitetet

Qytetarët dhe komunitetet janë aktorë të rëndësishëm në çështjet e tregut të tokës. Ata janë blerësit më të rëndësishëm dhe shitësit e tokës urbane dhe ndikojnë në shumicën e zhvillimit dhe të investimeve.

Njerëzit, në përgjithësi, e blejnë tokën në treg për qëllime banimi. Të varur nga të ardhurat e tyre, si dhe kërkesa e tyre për strehim, ata janë blerësit e parcelave të vogla, sidomos përgjatë unazës së qytetit dhe periferisë. Njerëzit preferojnë të blejnë tokën nga pronarët. Në përgjithësi, ata janë njerëz që mund të përballojë blerjen e tokës në treg. Ky grup është heterogjen në aspektin kulturor dhe të ardhurave. Njerëzit me të ardhura të ulëta nuk kanë mundësi të blejnë tokë në treg. Ata janë vendosur në periferi dhe pushtuan tokën duke ndërtuar me forcat e tyre. Njerëzit nga ky grup janë anëtarë të familjeve ose rajoneve të njëjta dhe kanë udhëheqës joformalë, që i udhëheqin dhe organizojnë ata. Ata kanë të njëjtin sfond kulturor.

Pronarët e tokave janë shitësit e tokave të tyre (të rikthyera pas viteve 1990). Ata e shesin tokën në treg me një çmim të caktuar nga vetë ata. Disponueshmëria e tokës në treg varet nga vullneti i tyre për të shitur. Shumë prej tyre janë në kërkim për çmime të larta. Në mënyrë që të marrin sa më shumë që të munden nga toka e tyre, shpesh ata e mbajnë tokën vakante deri në momentin e ritjes së çmimeve. Kjo krijon një mungesë të tokës urbane të disponueshme në treg.

2.1.2.3. Sektori privat dhe organizatat jo fitim prurëse

Sektori privat është një aktor i rëndësishëm i tregut të tokës urbane. Ai është përfshirë drejtpërdrejt në tregun e tokës urbane dhe lehtëson transaksionet dhe transferimet e pronave për individë të ndryshëm, dhe në të njëjtën kohë, në krijimin e bazës për sistemin e informacionit të ardhshëm në tregjet e pronës.

Zyrat e pasurive të paluajtshme u shfaqën pas vitit 1990. Ata janë aktorë të rëndësishëm në tregun e tokës urbane. Detyra e tyre është blerja dhe shitja si dhe qeradhënia e pronave, duke nxjerrë fitim prej tyre. Në të njëjtën kohë, ata janë duke u bërë një faktor i fuqishëm në krijimin e informacionit dhe sistemit të reklamimit të pronave.

Komisioneret (ndërmjetësat) janë individë privatë, që koordinojnë blerësit dhe shitësit në treg. Në Shqipëri ata luajnë një rol po aq të rëndësishëm sa Agjencitë e Shitje-Blerjeve, por në mënyrë më informale.

Organizata dhe Institucionet private jo-fitimprurëse luajnë një rol të rëndësishëm në zhvillimin e tokës dhe tregun e tokës urbane. Ata kryejnë detyra të rëndësishme në tregjet e tokës formale dhe joformale. Ata veprojnë nga dita në ditë si ndërmjetës midis tregjeve të tokës formale dhe informale, të sektorit publik dhe privat.

2.1.3. Analiza e zhvillimit të legjislacionit shqiptar për administrimin e tokës

Në qoftë se i bëjmë një revizionim legjislacionit aktual për administrimin dhe menaxhimin e resurseve (në teorinë e administrimit me “Land Administration” kuptojmë tokën në përgjithësi dhe çdo gjë të vendosur mbi të) do të konstatojmë defekte teknikisht lehtësisht të riparueshme, por praktikisht të vështira për t’u riparuar, si rezultat i atyre që trajtuam më sipër.

Në legjislacionin shqiptar ka përplasje kompetencash, përcaktimesh dhe procedurash dhe kjo ka ardhur si rezultat i mungesës së informacionit. Diku i jepet kompetencë Ministrisë së Bujqësisë ndryshimi i destinacionit të tokave, diku i jepet drejtorit të pyjeve, diku Këshillit të Ministrave etj.

Këto dhe shumë defekte të tjera të ardhura si rezultat i moskoordinimit, i mosfunksionimit të formës ekzistuese të organizimit dhe i mosefiçencës së sistemit aktual të informacionit, të cilat çojnë në aplikimin e eksperiencës së shumë vendeve të zhvilluara për hartimin e “Kodit të Tokës” (kupton të gjitha burimet)

(i) Regjistrimi i pronave

Në vitin 1994, Ligji 7843 "Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme", hyri në fuqi (Ligji për Regjistrimin) (ndryshuar më tej). Ky ligj është akti kryesor ligjor, që rregullon regjistrimin e pronave në Shqipëri. Sipas këtij ligji, ZRPP, si një pasues i regjistrimit të hipotekës, që është themeluar para Luftës së Dytë Botërore, është i ngarkuar me kadastrën, si dhe regjistrimin e të drejtave pronësore.

Dispozitat e mëposhtme të Ligjit 7843 (i ndryshuar), janë me vlerë të përmendet:

- Obligimi i të gjithë aktorëve në zhvillimin e tokës për të përcjellë dokumentet në ZRPP, të cilat kanë një ndikim mbi titujt e pronësisë të regjistruar me iniciativë dhe në kurriz të përfituesit.
- Njoftimi publik i pronësisë së regjistruar përkohësisht në pronën e paluajtshme.
- Veprimet që ndikojnë në transaksionet mbi pronën e regjistruar mund të pezullohen nga paraqitja e kërkesës me dokumentet bashkangjitur që kanë të bëjnë me pronën dhe pëlqimin me shkrim nga pronari.

Të marra së bashku, programet e reformës që krijuan të drejtat private pronësore, inventarët e pronës shtetërore dhe veprimet e paligjshme e kanë ndarë Shqipërinë në miliona parcela toke. Kategoritë kryesore dhe numri i pronave të vlerësuara në secilën kategori janë paraqitur në tabelën e mëposhtme.

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

Kategoria e Pronës	Vlerësuar	Komente
Njësitë totale të të gjitha llojeve	4,500,000	
Prona Rurale	3,300,000	579,000hektarë
--Fusha bujqësore	1,900,000	568,000 hektarë dhënë 420,000 familjeve sipas ligjit 7501
--Parcela fshati dhe shtëpi	400,000	Në pronësi para 1990 si "pronë personale"
--Shtetërore të pyjeve, kullotave dhe tokat e mbrojtura	1,000,000	Subjekt inventari dhe ndahet me komunat
Prona Urbane	900,000	
--Njësi banimi (ndërtuar para1990)	237,700	Kryesisht apartamente, shitur për qytetarët sipas Ligjit 7652
--Shtëpi individuale (ndërtuar para1990)		Në pronësi para 1990 si "pronë personale"
--Njësi të reja banimi të ligjshme (1991-2004)	45,000	Ndërtuar me leje
--Lokalet jo për strehim		Privatizuar sipas ligjit 7512
-- Shtetërore /vendore	180,000	Subjekt inventari
Prona Ilegale	420,000	Në zona informale urbane Në të gjithë territorin e vendit janë deklaruar
Kërkesave pronësore nga ish-pronarët	42,000	30,000 kërkesa vendosur; 12,000 kërkesa në pritje

Tabela7: Statusi i tokës dhe Pronës sipas Kategorisë 2005

Shënim Vlerësimet kategorike janë

nxjerrë nga burime të ndryshme (StatusLR & RPMA-BB 2006).

(ii) Statusi i regjistrimit të pronës së paluajtshme

Në fazën e parë të transferimit, qytetarët dhe personat juridikë përfitojnë dokumente pronësie dhe të drejtave të sipërmarrjes. Siç u përmend më lart, në fazën e dytë të reformës, ligji ka kërkuar regjistrimin e pronave, në mënyrë për të rregulluar statusin e tyre në të drejtën civile dhe të bëjë pronat e kualifikuar për transaksionet në të ardhmen. Për të arritur regjistrimin, Këshilli i Ministrave në 1994 krijoi Sistemin e Regjistrimit të Pasurive Paluajtshme (SRPP) dhe filloi procesin e transferimit të dokumenteve ligjore në një regjistër të ri. Përpara "regjistrimit të parë" të pronave, kopjet mbartëse të shtetit të dokumenteve të titullit janë mbajtur në arkiva të tjera shtetërore: "Tapitë" bujqësore dhe dokumentet e pronës të fshatrave kanë qenë në arkivat (kadastrale) të administrimit të tokës, ndërsa dokumentet urbane kanë qenë në arkivat hipotekës.

ZRPP-ja përdor një sistem regjistrimi Volumi dhe Faqesh (të quajtur "kartela") për të regjistruar përshkrimin e secilës pronë (madhësi, kufij dhe vendndodhje) dhe informacionin e tij të titullit (pronësinë, të drejtat e sipërmarrjes, kufizimet). Të gjitha pronat në një zonë kadastrale futen në regjistër në procesin e regjistrimit të parë, i cili përbëhet prej grumbullimit të të gjitha dokumentet nga arkivat, sondazhet në terren, qartësimi i përcaktimeve fizike të secilës parcelë toke. Informacioni i mbledhur shkruhet në kartela, duke krijuar situatë ligjore në datën e regjistrimit të parë. Më pas, siç ka transaksione, ndryshimet shënohen në kartela, duke krijuar kështu një "zinxhir titull." Duke iu referuar kartelës në çdo kohë, një vërtetim i saktë dhe të garantuar mund të bëhen në lidhje me statusin e pronës, pronësisë dhe të drejtat ligjore.

(iii) Rezultati i fragmentuar hapësinor i tokës dhe shpërndarja e pronës dhe privatizimit

Pasi regjistrimi i parë krijoi harta dhe sondazhe të saktë, u krijua një model jashtëzakonisht kompleks dhe i fragmentuar i tokave bujqësore bujqësore dhe urbane. Disa elemente të këtij modeli janë unik për Shqipërinë dhe vazhdojnë të pengojnë sistemin e ligjit civil dhe transaksioneve të tregut. Problemi i tokës se fragmentuar bujqësore është studiuar dhe janë ndërmarrë disa projekte nga Qeveria për të futur metoda për konsolidimin e tokës. Ministria e Bujqësisë inkurajon bashkimin e parcelave të fermave nëpërmjet qirasë si një mënyrë për të transformuar prodhimin nga bujqësia si mjet jetese për të orientuar drejt tregut agro-biznesin dhe fermave. Deri më sot, përpjekjet për të inkurajuar konsolidimin e tokës bujqësore në një bazë projekt "pilot" nuk kanë treguar rezultate të forta dhe kjo duket se familjet fermere nuk janë të gatshme që të angazhohen në shkëmbime toke apo shitje ndërkohë që vlera e tokës mbetet e pasigurt.

Në fshatra dhe qytete, problemi i fragmentizimit nuk është ende objekt studimi. Fragmentimi urban ngrihet pas standardeve të matjes të aplikuara në procesin e privatizimit të shtëpive dhe rikthimit të pronës. Parcelat e tokës, që shoqërojnë rezidencat individuale janë të limituara në 300-500 metra katrorë. Për ndërtesa banimi kolektive, parcelat e tokës janë krijuar direkt poshtë ndërtesave dhe shtrihen një metër nga muret e jashtme. Në të dyja rastet, toka që rrethon godinat mbahet në pronësi të shtetit, pavarësisht nga fakti se banorët i përdorin këto territore. Në mënyrë të ngjashme, në shumë raste të kthimit, një shtëpi apo ndërtesë dhe tokën e saj themelore janë të ndara nga toka përreth, e cila është transferuar ish pronarit.

Fragmentimi vështirëson aplikimin e ligjit civil, funksionimin e tregut dhe përdorimin praktik të tokës dhe pronës. Secili pronar duhet të arrijë marrëveshje me pronarin fqinjë ose të fitojë grante administrative në mënyrë që të kryejnë aktivitete që do të jenë vendimet e menaxhimit të brendshme në një vend tipik të BE-së.

(iv) Statusi i kodit civil dhe transaksioneve të tregut

Bazuar në Planin e Veprimit për Tregun e Tokës të vitit 1994, ka pasur një pritshmëri që numri i transaksioneve të tregut do të rritet kur parcelat e tokës dhe objektet e patundshme do të transferohen dhe regjistrohen. Për të gjykuar masën në të cilën kjo ndodh në Shqipëri, mund t'u bëhet referencë disa burimeve të të dhënave. Këto tregojnë se shumica e transaksioneve nuk bëjnë përdorimin e ligjit civil dhe mekanizmat e tregut; në vend të saj, marrëdhëniet zakonore, joformale dhe jo-transparente janë mbizotëruese.

ZRPP-ja është burimi kryesor i të dhënave për transaksionet ligjore. Një pronar i cili kërkon të hyjë në një transaksion të parë duhet të shkojë në ZRPP për të marrë Çertifikatë Pronësie. Çertifikata i paraqitet noterit ose ndërmjetësit dhe palës tjetër si vërtetim i statusit të pronarit. Më pas, marrëveshja e re duhet të dërgohet në ZRPP për regjistrim. Kështu, aplikimet e bëra në zyrat e ZRPP për çertifikata, verifikime dhe kontributin e transaksioneve të reja tregojnë numrin e pronave që janë blerë / shitur, dhënë me qira, të trashëguara çdo vit. Statistikat vjetore të ZRPP tregojnë se:

-- Kërkesat për certifikata janë rritur, nga 83.000 në vitin 2000 në mbi 130,000 në vitin 2005, dhe verifikimet kanë mbajtur të qëndrueshme në rreth 35,000 çdo vit. Rritja është një shenjë pozitive, që tregon ose që njerëzit njohin vlerën e certifikatës për të mbrojtur të drejtat e tyre, ose që gjykatësit dhe noterët po u kërkojnë qytetarëve të marrin këto dokumente. Sërish numri mbetet i ulët, duke pasur parasysh se numri i certifikatave paraqet rreth 4 për qind prej 3 milion njësi në regjistrin e ZRPP.

-- Sa për kërkesat e inputeve, numrat janë shumë të ulëta, që tregon se pak njerëz po sjellin në regjistër dokumente të reja, regjistrojnë shitjet / blerjet, trashëgiminë, qiratë apo hipotekë; një problem i rëndësishëm, sepse garancia e të drejtave ligjore në regjistër mbeten në "zinxhirin" e pathyer të transfertave.

Disa shpjegime janë dhënë për shfrytëzim të ulët të regjistrin, duke përfshirë shërbimin e dobët të cilësisë në zyrat e regjistrimit, nivelin e lartë të taksave në noteri dhe kostot e përgatitjes së sondazheve dhe dokumenteve, dhe fakti se zyrat e regjistrin mbledhin taksën e transferimit të pronës. Cilado qoftë arsyeja, kjo është e qartë nga burime të tjera se transaksionet e shumta janë duke u zhvilluar, duke përdorur forma të ndryshme nga marrëveshjet e Kodit Civil dhe pa regjistrim. Taksa e lartë kontribuan në pengesën e transaksioneve.

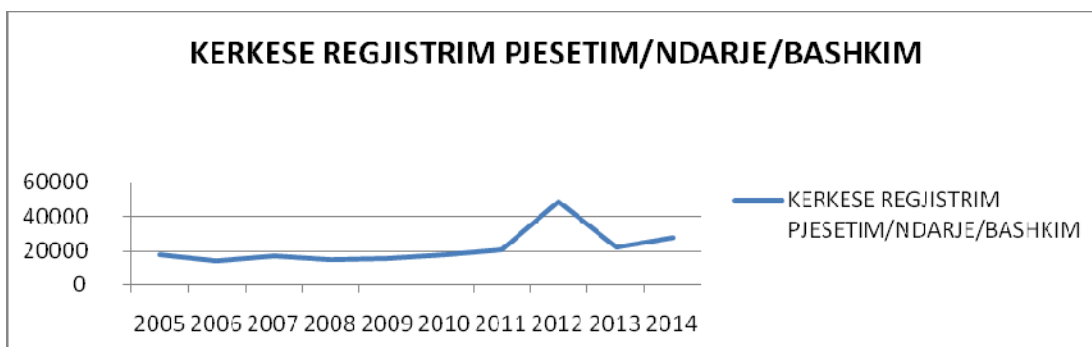


Figura 2: Kërkesë për regjistrim dhe pjesëtim (ZRPP)

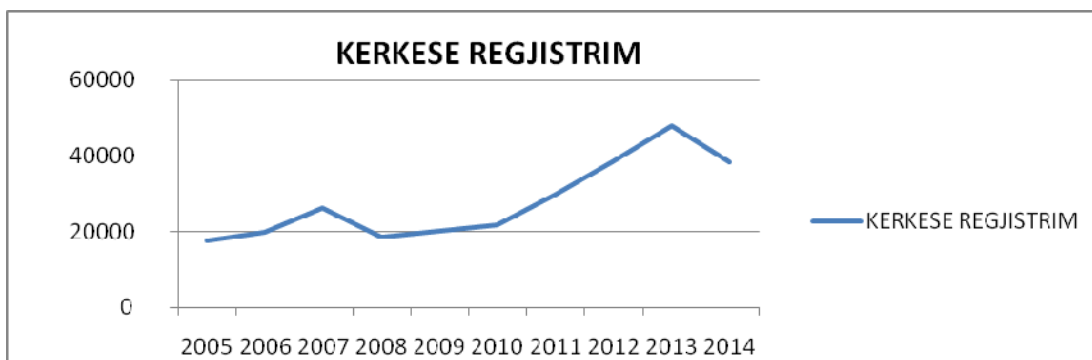


Figura 3: Kërkesë për regjistrim (ZRPP)

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

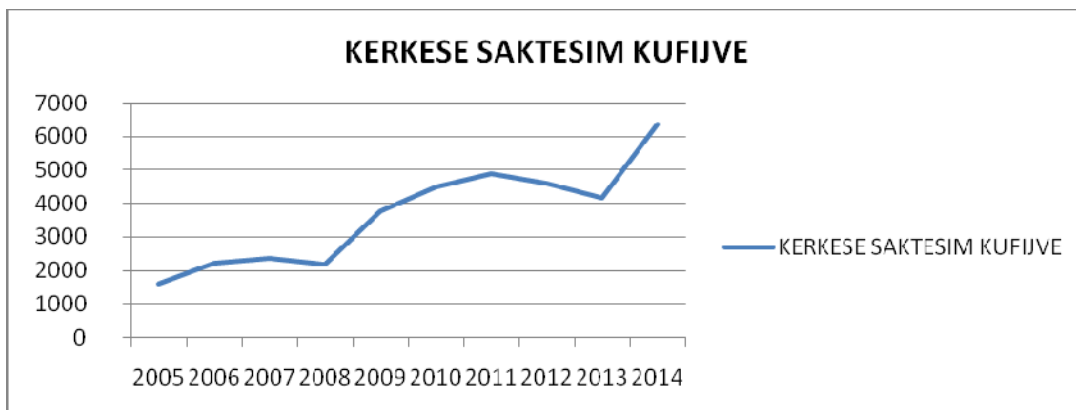


Figura 4: Kërkesë për saktësim të kufijve (ZRPP)

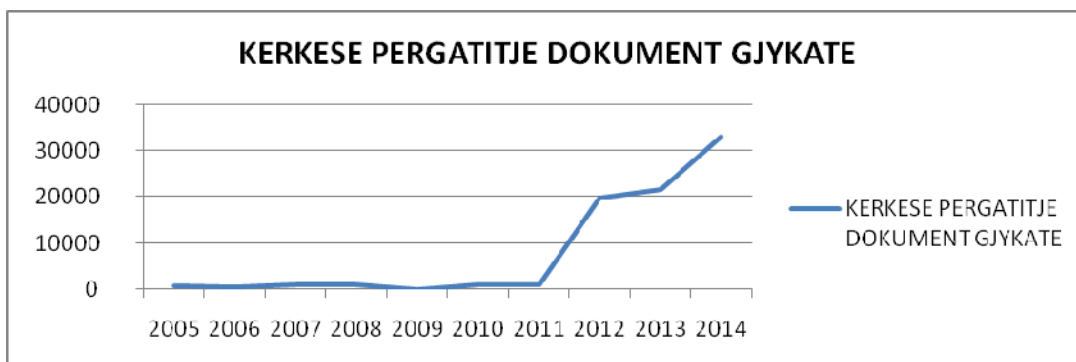


Figura 5: Kërkesë për përgatitje dokument gjykate (ZRPP)

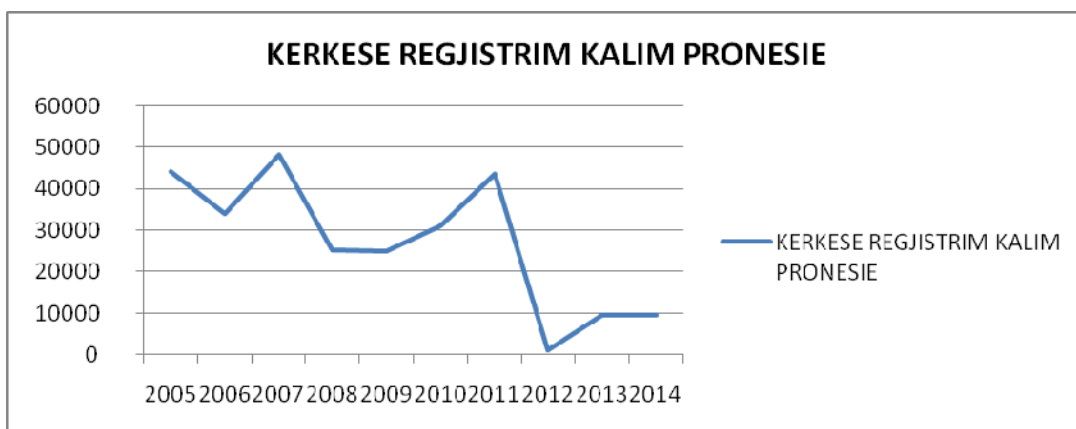


Figura 6: Kërkesë për regjistrim kalim pronësie (ZRPP)

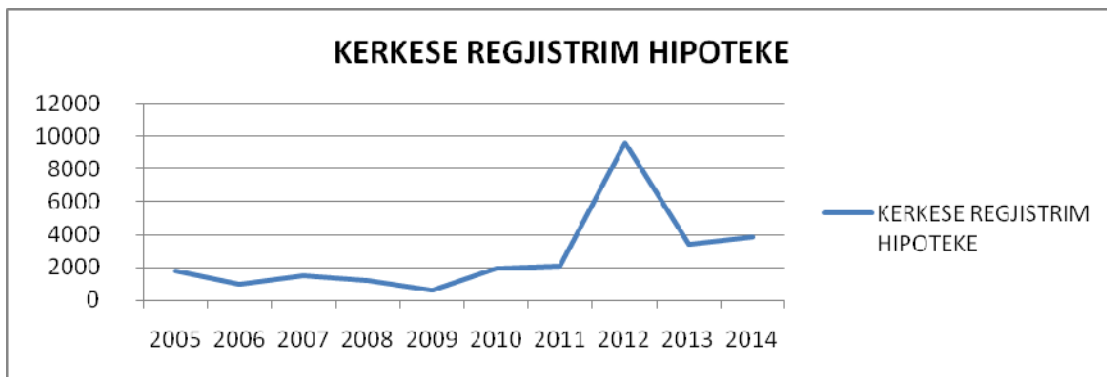


Figura 7: Kërkesë për regjistrim hipoteke (ZRPP)

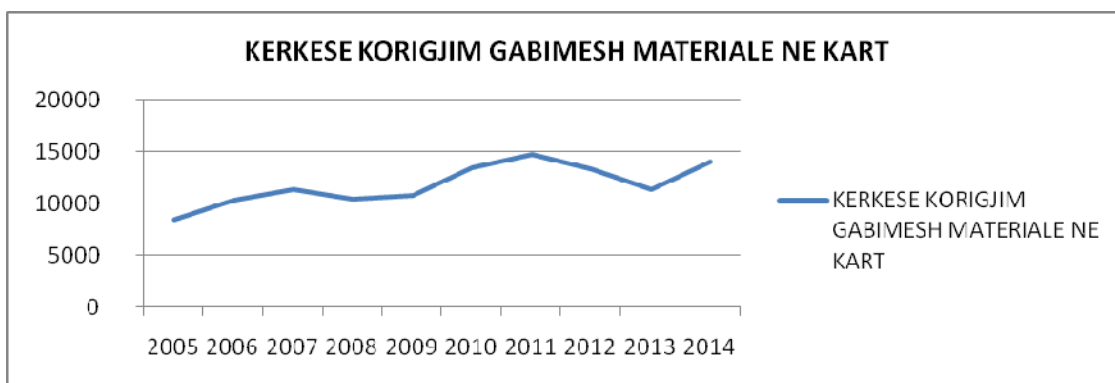


Figura 8: Kërkesë për korrigjim gabimesh kartele (ZRPP)

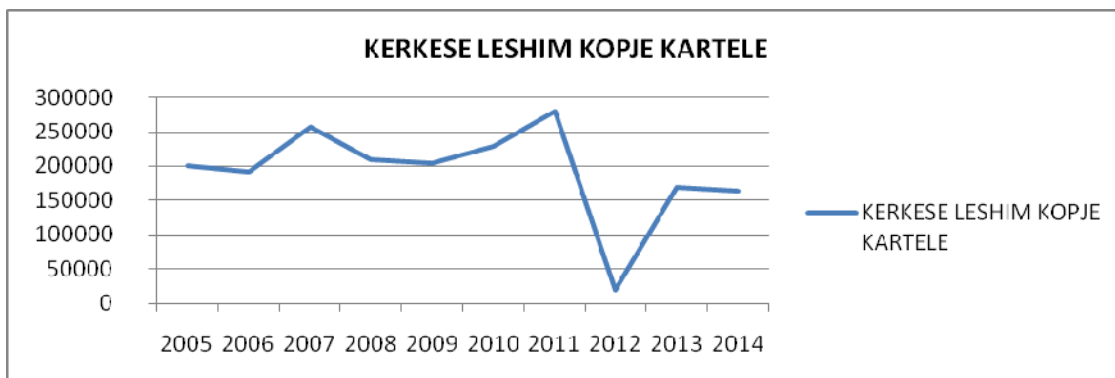


Figura 9: Kërkesë për lëshim kopje kartele (ZRPP)

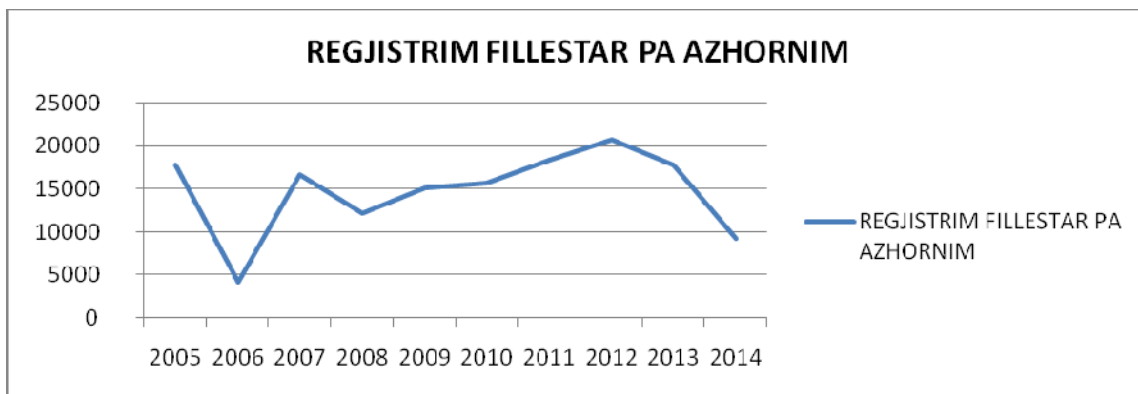


Figura 10: Kërkesë për regjistrim fillestar pa azhornim (ZRPP)

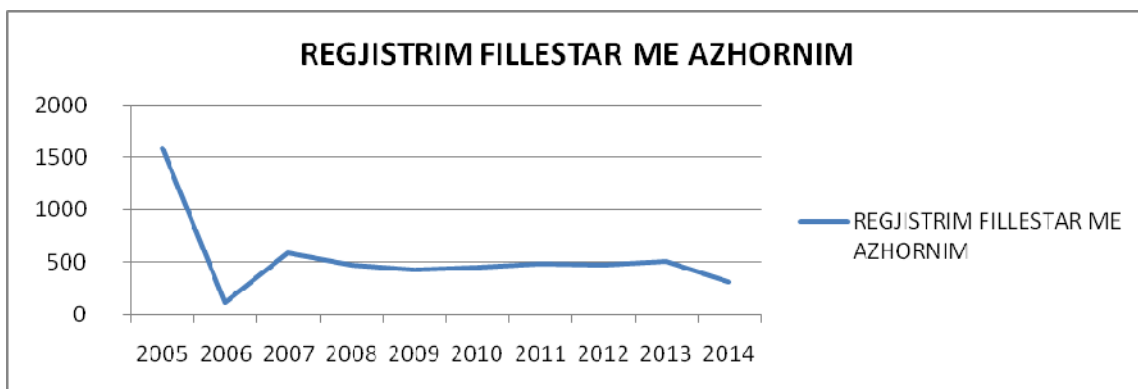


Figura 11: Kërkesë për regjistrim fillestar me azhornim (ZRPP)

(v) Statusi i inventarit dhe transferimin e pronave shtetërore

Proçesi i përcaktimit të tokës dhe pronave shtetërore dhe ndarjen e tyre në mes të agjencive shtetërore dhe komunat ka qenë në proces që nga viti 2001, dhe është duke u përfunduar më shpejt se sa pritej. Ky proces është menaxhuar nga Agjencia Shtetërore për Transferimin e Pronave Publike, i cili përcakton standardet dhe mbikëqyr punën e qeverisjeve vendore dhe administratën vendore. Proçesi përfshin një fazë fillestare në të cilën komuna ose administrata e qytetit duhet inventarizojnë tokën shtetërore dhe objektet e paluajtshme brenda territorit të saj si dhe të caktojë ata për të cilat ai kërkon transferimin. Lista pastaj qarkullon midis agjencive shtetërore. Kur arrihet një marrëveshje, ajo miratohet nga Këshilli i Ministrave në një formë paraprake dhe shfaqet publikisht për 90 ditë. Pas publikimit dhe ndonjë korrigjim, Këshilli i Ministrave jep miratimin përfundimtar të transferimeve në komunë dhe caktimin e pronave të agjencive shtetërore. Faza përfundimtare është regjistrimi në ZRPP.

Një e metë e konsiderueshme ka dalë gjatë proçesit të inventarit: një marrëveshje bashkëpunimi për ndarjen e të dhënave nuk është arritur midis ZRPP dhe njësive vendore. Prandaj, administratat e tyre nuk po marrin të dhëna mbi pronat shtetërore nga regjistrat e hartave dhe kartelat. Në vend të kësaj, ata po mbledhin të dhëna nga ministritë e tjera, dhe po

krijojnë harta të reja dhe sisteme GIS. Njësitë vendore dhe Agjencia Shtetërore për Transferimin po krijojnë të dhëna që tashmë ekzistojnë dhe të fiksuar nga ligji. Në qoftë se, në rastet e mospërputhjes, shteti dhe njësitë vendore duhet të shpallin një epërsi të kufijve të tyre dhe të të drejtave të pronësisë shtetërore në të dhënat e regjistrit të ZRPP ku ato përkojnë me prona private, kjo do të dëmtojë statusin e ZRPP dhe ligjit civil.

(vi) Statusi i të drejtave të pyjeve dhe kullotave tokës

Transferimi i tokave shtetërore për njësitë vendore lidhet edhe me pyjet dhe kullotat. Këto kategori janë të përcaktuara veçmas dhe secila është e ndarë në katër kategori. (i) Sipërfaqe të vogla kullote apo pyjesh mund t'u transferohen në pronësi private nga pyjet dhe kullotat që gjenden pranë fshatrave, ato mbeten në pronësi shtetërore, por u transferohen me të drejtë përdorimi të administratave të njësive vendore; (ii) Komunat, nga ana tjetër, vendosin në dispozicion pyjet dhe kullotat për përdorim të varur nga banorët lokalë. (iii) Pyjet dhe kullotat në vende të largëta mbeten në pronësi të shtetit me të drejtë përdorimi marrë direkt nga agjencitë shtetërore për ndërmarrjet e prerjes së druve dhe komplekset turistike apo çlodhëse, së fundi (iv) Pyjet dhe kullotat në zonat me mbrojtje të veçantë mund të përfshihen në parqet kombëtare, rezervatet dhe zonat e tjera me regjim unik të menaxhimit.

(vii) Toka dhe konfliktet për pronat

Nga burime të fundit paraqitet se rreth gjysma e të gjitha rasteve në gjykatat civile të përfshijnë kontestimet e tokës dhe pronës. Profesionalistët ankohen për vonesat, kompleksitetin procedural, të përvojës së gjykatësve dhe burimet e kufizuara për të marrë ekspertizë teknike. Urdhrat juridik dhe gjykimet shpesh herë nuk regjistrohen siç kërkon ligji, dhe ka probleme me zbatimin e urdhrave të gjykatës.

Qeveria ka ndërmarrë disa projekte duke punuar me gjykatësit, avokatët dhe administratorët për të përmirësuar funksionimin e gjykatave civile dhe për të përmirësuar cilësinë e vendimeve të tyre të pavarura. Këto projekte sigurojnë trajnime për gjyqtarët dhe stafin, përmirësimin e menaxhimit të rasteve dhe procedurave të njësura për përmbauesit dhe shërbime të lidhura. Këto projekte nuk kanë një fokus të veçantë mbi çështjet e tokës dhe pronës.

(viii) Ligje të reja që kanë të bëjnë me sistemin e regjistrimit

Në Korrik 2008, Kuvendi miratoi një ligj "Për verifikimin e vlefshmërisë ligjore në lidhje me krijimin e titujve të pronësisë mbi tokën e punueshme". Objekti i këtij ligji është që të ri-vlerësoje legjitimitetin e titujve të pronësisë mbi tokën e punueshme më parë që i përkasin kooperativave bujqësore dhe ndërmarrjeve bujqësore shtetërore, për të lehtësuar për disa prej atyre që mbajnë pasuritë e paligjshme për të marrë pronësinë në këmbim të një pagese dhe për të denoncuar veprimet abuzive të autoritetet hetuese. Objektivi kryesor i këtij organi është që të monitorojë ligjshmërinë e akteve të pronësisë, që lidhen me tokën bujqësore dhe të marrë vendime për zgjidhjen e konflikteve territoriale mbi kufijtë e parcelave të punueshme deri regjistrimin nga ana e ZRPP vendore.

Një tjetër nismë ligjore që vlen të përmendet këtu është ligji "Për përdorimin dhe shfrytëzimin e tokave bujqësore të pakultivuara", i cili u miratua në Kuvend më 8 Prill 2010. Qëllimi i tij është për palët e treta dhe të kultivojnë prodhimet bujqësore në tokë bujqësore të papunuara, në terminologjinë e ligjit, në pronësi ose poseduar nga subjekte të tjera private në mënyrë të ligjshme. Një marrëveshje qiraje deri në pesë vjet kohëzgjatje më pas do të përfundohet nga ana e njësisë vendore përkatëse.

Ky ligj duhet të shihet në lidhje me ligjin nr. 7501 "Për tokën", ku ka kërkuar për të privatizuar, në një mënyrë të shpejtë, pjesë të mëdha të tokës bujqësore të Shqipërisë caktuar më parë për kooperativat bujqësore dhe ndërmarrjet të epokës komuniste dhe transferimin e tokës për ata individë të cilët kanë punuar në të. Privatizimi nën ligjin nr. 7501 ishte i bazuar tashmë me kusht që personat do të përdornin vazhdimisht tokën për bujqësi ose përndryshe humbasin të drejtën e tyre për të. Megjithatë, për shkak të mungesës së zbatimit të duhur gjatë një periudhe prej gati 20 vjetësh, shumë njerëz e kanë përdorur me sa duket tokën privatizuar për qëllime jo bujqësore, duke përfshirë edhe ato të banimit.

Në çdo rast, nga një perspektivë e politikës së menaxhimit të tokës qëllimi kryesor është për të konsoliduar tokën me qëllim të promovimit produktivitetit bujqësor. Zbatimi i ligjit 7501 ka çuar në një fragmentim të madhe të tokës, e cila është shumë e qartë në zonat bujqësore. Kjo është shumë e pafavorshme për një bujqësi produktive.

(ix) Kthimi dhe kompensimi

Gjatë periudhës komuniste në vitin 1976, Kushtetuta e Republikës Socialiste të Shqipërisë nuk pranoi pronë të paluajtshme në pronësi private. Pas ndryshimit të sistemit në 1991 fokusi kryesor i politikës ishte për të lehtësuar privatizimin e shpejtë të tokës atyre që kanë punuar mbi të, në mënyrë që të adresohen shpejt pasojat e varfërisë. Ligji i parë i cili konsideroi të drejtat e ish pronarëve ishte Ligji nr 7698,1993 "Për kthimin dhe kompensimin të pronave të ish-pronarëve", i cili në zbatimin e tij u karakterizua nga një theks të qartë për kompensim, në veçanti në zonat bujqësore.

Ligji i ri i Kthimit, Ligji 9235 "Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave", u miratua në vitin 2004. Ndryshuar disa herë, dmth nga Ligji 9388 (2005), Ligji 9583 (2006) dhe Ligji 9684 (2007), etj. Parimet kryesore të këtij ligji janë si më poshtë:

- Kthimi ka përparësi mbi kompensimin
- Pasuria e paluajtshme do të përjashtohet nga kthimi në qoftë se ajo ka një interes publik.
- Toka bujqësore është subjekt rikthimi apo kompensimi deri në 100 ha; megjithatë, ky ligj nuk është i zbatueshëm për pronat e përfituara si rezultat i shpronësimit sipas Ligjit 108 (1945) "Për Reformën Agrare". Ministria e Bujqësisë është e obliguar për të verifikuar legjitimitetin e pronës së transferuar sipas Ligjit 7501 (1991).
- Kthimi i trojeve është e kufizuar, në varësi të një raport të caktuar midis vlerës së sipërfaqes dhe ndërtimit;
- Kompensimi është i definuar si vlerën e tregut të ish-pronës në datën e njohjes nga ana e shtetit dhe interesi i shtuar për herë të skaduar në mes njohjes dhe pagesës aktuale.

•Për kompensim financiar, një fond kompensimi i pronës do të krijohet, që përbëhet nga të ardhurat buxhetore, të ardhurat e krijuara nga ky ligj dhe të ardhura nga donatorët.(Ky informacion është marrë nga Raport per Pronen të EURALIUS 2007).

Që nga fillimi i 2008 ligji ka ndryshuar disa herë. Një grup i amendamenteve u miratuan në 2008 dhe dy në vitin 2009. Për më tepër, Gjykata Kushtetuese lëshoi një vendim të rëndësishëm mbi kushtetutshmërinë e dispozitave të Ligjit Kthimit.

Ndryshimet kishin të bënin dhe me ndryshimet strukturore të institucionit të AKKP. Ndryshimet vendosën edhe afate të AKKP-së në trajtimin e disa punimeve të aplikacioneve dhe zgjaën afatin për procesin e njohjes, kthimit dhe kompensimit deri në fund të vitit 2011 (përveç se pagesa e kompensimit në të holla, e cila mbetet e pandryshuar, do të përfundojë në vitin 2015).

Sipas deklaratave nga drejtuesit e AKKP-së, ka ende rreth 8,000 kërkesa në pritje. Referuar databazës së vendimeve për kompensim të çdo qarku rezulton 73,359.9 ha tokë të njohura për kompensim. (Informacion i marrë nga AKKP Nëntor 2009.)

(x) Vlerësimi dhe sfidat përpara

Për shkak të historisë ligjore që nga fillimi i 1990, niveli i kthimit është më e ulët se në vendet e tjera. Për zbatimin e mëtejshëm theksi tani shtrihet në përfundimin e kompensimit.

Kompensimi fizik (kompensim në natyrë) është përdorur shumë rrallë deri më tani në këtë proces. Arsyeja kryesore për këtë është se shteti nuk ka një pasqyrë të qartë në lidhje me pronat e veta dhe nëse ata janë me të vërtetë në dispozicion, por kjo është e diskutueshme për të cilat mase informacioni aty ka qenë ndër-kontrolluar me agjenci të tjera, në veçanti me vetë AKKP-së.

Sip. E kthyer	Zëri Kadastral		Zëri Kadastral		Zëri Kadastral		Zëri Kadastral	
	Truall (m2)	Truall (ha)	Tokë Bujqesore (m2)	Tokë Bujqesore (ha)	Pyll (m2)	Pyll (ha)	Livadh + Kullotë (m2)	Livadh + Kullotë (ha)
Totali	40247567.7	4024.76	77783403.7	7778.34	235403900	23540.39	430824718.6	43082.47

Tabela 8: Kompensimi fizik i tokës (AKKP-2015)

Fokusi kryesor deri më tani ka qenë kompensim në para. Që nga viti 2005 Qeveria ka ndarë një sasi të caktuar të fondeve në buxhetin e shtetit çdo vit për kompensim të holla.

Sfida kryesore për Qeverinë Shqiptare është për të gjetur një kompromis të mundshme në mes të atyre që kërkojnë legalizim dhe ato që shpronësohen si pasojë e ndërtimit të veprave publike, por edhe për ata të cilëve e drejta për kompensim të pronës së humbur gjatë komunizmit është e mbrojtur me Kushtetutë.

Përmirësimi i ZRPP është një nga sfidat më të rëndësishme për sistemin e pronave shqiptare dhe Qeverisë Shqiptare. Në periudhë afatgjatë nuk do të ketë mundësi për të tërhequr në

mënyrë të konsiderueshme më shumë investime të huaja nëse ZRPP nuk do të bëhet më kompetente dhe të dhënat në regjistrin e tokës të bëhen më të besueshme.

Korniza ligjore nuk duket të jetë problemi kryesor. Ligji i Regjistrimit si mjet kryesor duket të jetë një bazë e realizueshme ligjore, por akte të tjera nënligjore mund të jenë të nevojshme për unifikimin e praktikave në zyra të ndryshme në të gjithë vendin. Megjithatë, problemi i vërtetë në vend qëndron në shkallën e regjistrimit të parë dhe cilësinë e të dhënave të regjistrimit.

Sipas kuadrit ligjor shqiptar ZRPP do të jetë i vetmi institucion, që mban informacion ligjor lidhur me të drejtat reale mbi tokën. Ajo është vetëm ZRPP, cila mban kartela dhe mund të lëshojë certifikatat e pronësisë. Të gjitha agjencitë e tjera, në AKKP ose ALUIZNI, u është dhënë detyra e caktuar për të kryer dhe kanë të drejtë për të përgatitur dokumentacionin, por ato janë institucione të thjeshtë ndihmëse, e cila përfundimisht do të pushojnë së ekzistuari kur detyrat e tyre të jenë përfunduar. Për shembull, një leje legalizimi nuk është në efekt ligjor, nëse nuk është e regjistruar në ZRPP dhe pronari i ri nuk i është lëshuar Çertifikata e Pronësisë.

Një nga sfidat kryesore është regjistrimi i parë i pronave, e cila mundëson hyrjen e pronave me informacion të saktë në sistem të regjistrimit të tokës. Ky është një proces i rëndësishëm, që duhet të vazhdojë në vitet që vijnë. Regjistrimi i parë është bërë ose sporadik, apo sistematik. Si rezultat i të gjitha aktiviteteve sporadike dhe sistematike të regjistrimit të parë, të cilat janë në vazhdim e sipër që nga mesi i viteve 1990, rreth 3 milion prona janë regjistruar, që i korrespondon rreth 80% të të gjitha pronave në Shqipëri. Regjistrimi është bërë në zonat rurale, por vetëm në një masë të vogël në zonat më të çmuara, të tilla si zonat urbane dhe bregdetare. Në vitet e fundit regjistrimi i parë sistematik nuk ka bërë shumë progres, në total rreth 2430 zona kadastrale janë regjistruar, rreth 60 zona të tjera duhen regjistruar.

Pavarësisht se, rreth 80% e të gjitha pronave janë të regjistruara, ka shumë shqetësime në lidhje me cilësinë e të dhënave të regjistrimit. Shumë përdorues pohojnë se për shkak të të gjitha llojeve të defekteve teknike gjatë punës në terren ose mungesës së kontrollit të cilësisë në ZRPP shumë harta përmbajnë pasaktësi të rëndësishme, ndonjëherë i shumë metrave. Përmirësimi i të dhënave është një nga sfidat më të rëndësishme për ZRPP.

Mungesa e një regjistri elektronik është një nga arsyet kryesore për shërbime të ngadalshme me ZRPP. Edhe pse shifrat tregojnë se shërbimet e kryera janë rritur gjatë viteve të fundit, një sasi e madhe ka të bëjë me kërkesat për kopje të kartelës.

2.1.3.1. Analizë e zhvillimit të ligjeve të bujqësisë për tokën

Në vitin 1989 e gjithë toka në Shqipëri ishte në pronësi të shtetit. Ndryshimi legjislativ erdhi në vitin 1991. Parlamenti miratoi ligjin mbi Parimet Kushtetuese të vitit 1991, e cila shfuqizoi Kushtetutën e 1976 dhe shërbeu si ligj themelor i përkohshëm deri në Kushtetutën e re në vitin 1998. Ky ligj iu referua pronësisë private mbi tokën dhe aktivitetin e shtetit për

zhvillimin e marrëdhënieve ekonomike të bazuara në principet e tregut Ajo i dha mundësi qeverisë të rishikojë strukturën e pronësisë në Shqipëri.

Tre ligjet e reja, të miratuara në 1991/1992, filluan programet e transferimit të të drejtave të pronësisë në tokën dhe pronën e paluajtshme, nga shteti te qytetarët dhe personat juridik.

Ligji nr.7501, "Për Tokën", autorizonte ndarjen dhe transferimin e tokave të fermave kolektive anëtarëve të familjeve në një bazë të barabartë si dhe Ligji nr.7652 "Për Privatizimin e Shtëpive Pronë e Shtetit", lejoi familjet ne qytete për të marrë pronësinë e apartamenteve dhe shtëpive individuale, të cilat ata i okuponion dhe ligjit nr.7512, "Për Sanksionimet e Pronës Private, Iniciativa e Pavarur dhe Privatizimit", me kusht për transferimin e ndërtesave dhe lokaleve, si pjesë e ri-organizimit të ndërmarrjeve dhe organizatave të tjera në persona juridik.

Pyjet dhe kullotat u mbajtën në pronësi të shtetit, bazuar në idenë se vetëm shteti mund të sigurojë regjimin e mbrojtjes dhe rregullimin e përdorimit të burimeve mjedisore. Shitja e tokës bujqësore u ndalua në versionin fillestar të ligjit nr. 7501; me sa duket kjo ishte për të parandaluar spekulimet dhe për të siguruar që të huajt nuk do të fitojnë kontrollin e tokës në fshatrat dhe komunat. Tokat e fermave shtetërore (të ndara nga kolektivet) u shpërndanë punonjësve të fermave vetëm me të drejtën e shfrytëzimit, pa pronësi.

(i) Kthimi i pronave të ish-pronarëve

Brenda një kohe të shkurtër pas miratimit të ligjeve fillestare, një politikë e ndryshme u miratua. Kjo ishte njohja e të drejtës së kthimit të pronave të paluajtshme në familje, e cila kishte humbur ato në aktet e konfiskimit të së kaluarës. Ligji nr.7698 "Për Kthimin dhe Kompensimin e Ish-Pronarëve" autorizoi kthimin e pronës ose dhënien e tokës alternative ose kompensim, kur kthimi i pronës specifike nuk ishte mundur. Në mënyrë për të shmangur konfliktet me politikat e tjera, kthimi nuk ishte aplikuar në të gjitha llojet e tokës dhe pronës. Tokë bujqësore, shpërndahej sipas ligjit nr.7501, nuk ishte objekt i kthimit. Kullotat dhe toka pyjore, duke mbetur në pronësi të shtetit, ishin gjithashtu të përjashtuar nga kthimi.

(ii) Reforma e drejta civile

Kushtetuta e Shqipërisë e vitit 1998 i referohet institucioneve të "pronës private dhe publike", si bazë e sistemit ekonomik, dhe thekson katër aspektet e përmbajtjes së këtyre institucioneve. Së pari, dy forma duhet të "mbrohen njëllor me ligj". Së dyti, e drejta e pronës private është e garantuar dhe, e treta, mekanizmat për blerjen e pronës duhet të përcaktohen në Kodin Civil. Së katërti, shpronësimi i pronave për nevoja publike është e lejuar vetëm me një shpërblim të drejtë. Këto dispozita kushtetuese ofrojnë mbrojtje të rëndësishme të të drejtave të pronës, por përmbajtja e plotë e të drejtave duhet të përcaktohet brenda kontekstit më të gjerë të së drejtës civile.

Kodi Civil i vitit 1994 ofron përcaktimet themelore, të cilat tregojnë se si elemente të caktuara të të drejtave të pronësisë duhet të zbatohen. Më e rëndësishme, Neni 149 i Kodit Civil jep kuptimin e termit "pronësi" (pronesia), si më poshtë:

Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht objektet, brenda dispozitave të ligjit.

Për të kuptuar domethënien e saj, ajo është e dobishme për të krahasuar këtë përkufizim me kodet tradicionale civile të Evropës Perëndimore. Për shembull, Kodi Civil Francez, në nenin 544, përcakton "pronësinë" (PROPRIETE) në mënyrën e mëposhtme:

Lapropriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvue qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. (Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar objektin në mënyrën më absolute, përveç se ai nuk mund të përdoret në kundërshtim me ligjet ose rregulloret.)

Ka dy fraza domethënëse në çështje në krahasim. Në versionin Francez, të drejtat për të gëzuar dhe disponuar objektin mund të ushtrohet, "në mënyrën më absolute". Në versionin shqiptar ato janë ushtruar "të lirë", por në kuadër të dispozitave të ligjit. Në versionin Francez, një përjashtim thuhet se aspektet e "përdorimit" të pronës mund të ndalohen nga ligjet ose rregulloret. Në versionin shqip dispozitat e ligjit mund të përcaktojnë të gjitha aspektet e posedimit, përdorimit dhe disponimit.

Këto dallime konceptuale kanë rezultate praktike. Në Francë, me përdorimin e termit "absolute", pronarët kuptohet që posedojnë të gjitha elementet e të drejtave, madje edhe ato që teknologjitë e reja e bëjnë të jetë e mundur, por ligji ka ende për të përcaktuar. Në çdo rast, në të cilin ka një mosmarrëveshje nëse pronari ka të drejtë, i bëhet referencë ligjeve të tjera për të përcaktuar nëse shteti ka miratuar një kufizim rregullator për të mbrojtur shëndetin publik ose sigurinë apo ambientin. Nëse asnjë kufizim, pronari nuk mund të kufizohet nga ushtrimin e së drejtës. Në Shqipëri, zgjidhja e një mosmarrëveshjeje krijon një analizë tjetër. Ligje të tjera konsultohen për të përcaktuar nëse pronari ka të drejtë të kërkojë të drejtën, nëse ligji përmban elementet e diskutueshme si pjesë e përmbajtjes së pronësisë për llojin e pronës në fjalë. Më tej ajo duhet të përcaktohet nëse shteti i ka dhënë, mbajtur apo kufizuar këto elementë për objektin specifik të paluajtshëm.

(iii) Administrimi i tokës bujqësore dhe kontrolli i përdorimit të tokës

Para 1991, kooperativat dhe fermat shtetërore vendosnin mbi përdorimin, shpërndarjen, kultivimin dhe zhvillimin e tokës, në varësi të standardeve, metodave dhe urdhrave të burokrasisë qendrore të bujqësisë. Kur pronësia e parcelave bujqësore kaloi familjeve fermere, nuk kishte nevojë për të ri-marrë në konsideratë mekanizmat e kontrollit shtetëror në raport me institucionet e reja të pronës private.

Njësitë administrative, që kanë fuqinë për të menaxhuar dhe të rregulluar përdorimin e tokës, janë përcaktuar edhe në bazë kategorish. Në kuadër të kategorive të përdorimit nuk është bërë asnjë dallim në metodat e menaxhimit dhe rregullimit të bazuara nëse toka është në pronësi private apo shtetërore. Njësitë burokratike përdorin të njëjtat metodologji dhe organizojnë të njëjtat sisteme të mbajtjes së të dhënave për të gjitha parcelat e tokës.

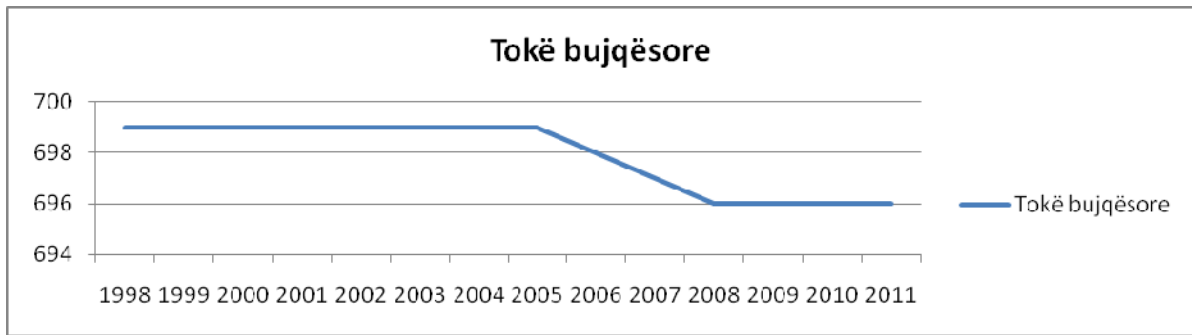


Figura 12: Tokë bujqësore (INSTAT)

(iv) Agjensitë e administrimit të tokës bujqësore

Menaxhimi i tokës bujqësore dhe administrimi paraqitet si një hartë me tri shtresa në të cilën (1) disa agjenci shtetërore kanë juridiksion mbi territore gjeografike të përcaktuara sipas kategorive të përdorimit të tokës; (2) administratat vendore kanë juridiksion mbivendosjen e pjesëve të këtyre vendeve të cilat bien brenda kufijve të tyre administrative dhe; (3) një njësi, në veçanti Ministria e Mbrojtjes së Mjedisit, ka autoritet mbi probleme të veçanta dhe burimeve. Dy agjencitë kryesore janë Seksionet e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës (rajonale) dhe Zyrat (vendore), të cilat kanë juridiksion mbi tokën bujqësore, si dhe Drejtoria e Pyjeve dhe Kullotave, me njësi kombëtare, rajonale dhe lokale. Toka për banim, tregti, shërbime dhe industri, brenda kufijve të fshatit janë nën juridiksionin e administrates së planifikimit të territorit.

Dallimi në strukturën juridiksionale të këtyre njësive kryesore është rezultat i dy faktorëve. Së pari, shteti ka mbajtur në kontroll të drejtpërdrejtë territoret e saj të mëdha të pyjeve dhe kullotave, të cilat duhet të menaxhohen drejtpërdrejt nga Drejtoritë e Pyjeve dhe Kullotave. Në të kundërt, pjesa më e madhe e tokës bujqësore është në pronësi private dhe shtetërore. Së dyti, parcelat e tokës bujqësore janë përcaktuar brenda kufijve të territoreve administrative të njësive vendore.

(v) Administrimi dhe mbrojtja e tokës bujqësore

Fusha të kultivuara, janë të rregulluara me Ligjin nr. 7501, i cili kërkon që çdo pronar i një parcele toke të përdorin atë vetëm për qëllime bujqësore, për të ruajtur dhe për të rritur produktivitetin e saj, dhe për të "sistematizuar dhe mbrojtur atë në përputhje me projekte të ndryshme". Ky ligj kërkon Seksionin e Administrimit dhe Mbrojtjes të Tokës në Ministrinë e Bujqësisë të mbajë kadastrën e tokës si metodë kryesore e mbikëqyrjes shtetërore.

Metodologjia e administrimit të tokës përfshin regjistrimin e informacionit në lidhje me kushtet e vendit, bazuar në testimin e dheut dhe analizat e prodhimit bimor. Nga një proces të quajtur matje "bonitimi", parcelave apo traktet e tokës janë caktuar koeficientët e pjellorisë dhe këto duhet të regjistrohen në kadastrë dhe në programet e monitorimit periodik. Kështu, kadastra e tokës shihet si instrumenti qendror i kontrollit. Kjo është e nevojshme të përmbajë kategoritë e mëposhtme të informacionit në lidhje me çdo parcelë:

-Pronësia,

- Përdorimi (sipas klasifikimit dhe nën-klasifikimit),
- Vendndodhja (pozita, kufijtë, koordinatat)
- Karakteristikat fizike dhe përbërja e tokës,
- Vlera,
- Dëmi mjedisor ose rreziqet në rast se parcela është në një zonë të rrezikut.

Nga kadastra, seksioni i administrimit të tokës pritet të sigurojë informatat përkatëse për stafin e saj ose agjenci të tjera, të cilat kanë plane ose studime të zonës përkatëse të tokës.

(vi) Administrimi dhe rregullat e pyjeve dhe kullotave

Për pyjet dhe kullotat, ligjet bëjnë dallime midis funksioneve administrative, që lidhen me tokat shtetërore dhe private, por në praktikë, të njëjtat metoda të menaxhimit zbatohen për të gjitha kategoritë. Ligji “Për kullotat”, nr. 7917 jep Drejtorise se Pyjeve dhe Kullotave përgjegjësinë e inventarit të tokave për kullotë dhe krijojnë planet e menaxhimit ose të ndihmojnë njesitë vendore për të krijuar këto plane. Ligji “Për pyjet” nr. 7623 përshkruan një sistem të ngjashëm të menaxhimit, duke përfshirë krijimin e planeve të menaxhimit 10 vjeçare, inventarizimin e burimeve dhe regjistrimin e të dhënave në një kadastrë pyjore dhe monitorimin periodik të kushteve në terren.

Në të dyja rastet, pritet që termat dhe kushtet e përdorimit të burimeve, të përcaktuara në planet e menaxhimit, do të bëhen kushtet e ndonjë qiraje, e drejta e përdorimit ose licencës, dhënë për një qytetar apo ndërmarrje. Kështu, përdoruesi i fundit i pyllit ose përdoruesi kullotave duhet të bëhet përgjegjës për të marrë të gjitha masat janë të nevojshme për mbrojtjen dhe përmirësimin e tokës dhe të burimeve të cilësisë.

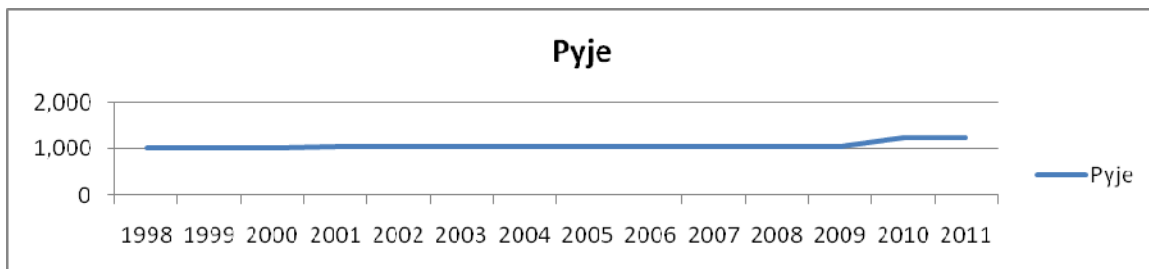


Figura 13: Pyje (INSTAT)

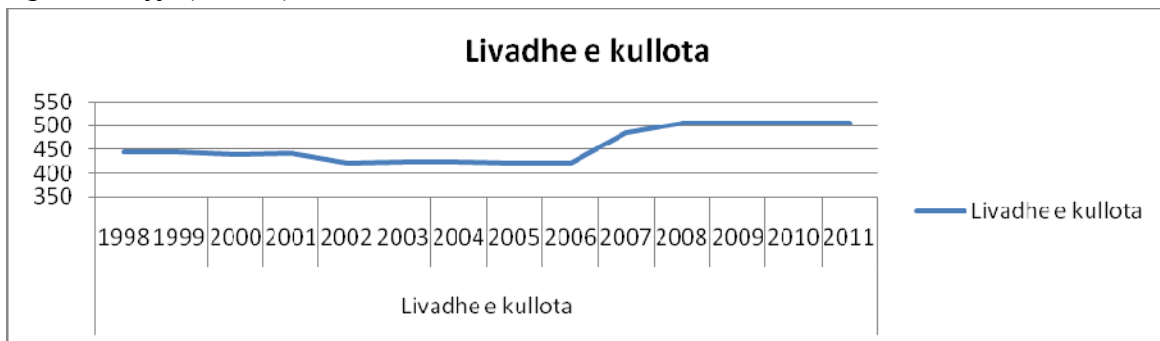


Figura 14: Livadhe dhe kullota (INSTAT)

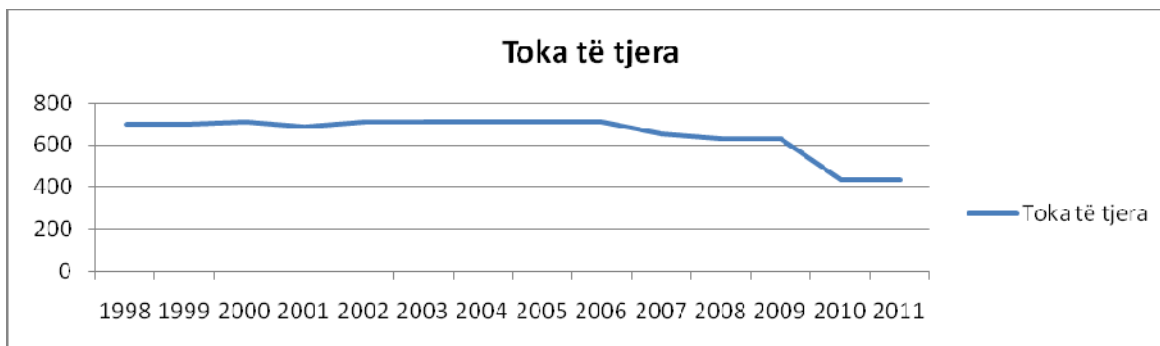


Figura 15: Toka të tjera (INSTAT)

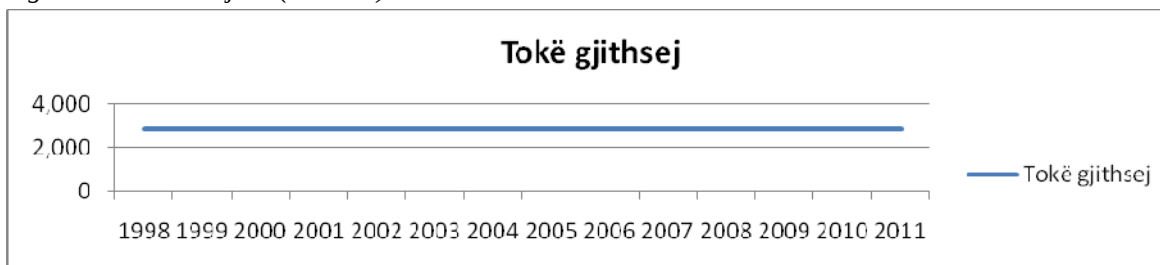


Figura 16: Tokë gjithsej (INSTAT)

2.1.3.2. Analizë e zhvillimit të ligjeve urbane për tokën

Toka dhe pronat urbane përbëhen nga tokat, ndërtesat dhe njësive në pronësi veç e veç të vendosura brenda "vijës së verdhë" kufijve të vendbanimeve - qytete, qyteza dhe fshatra. Toka klasifikohet në tri kategori: (1) truall (tokë me status ligjor si një vend ndërtimi), (2) përdorimin publik të tokës (rrugëve, hapësirave të hapura dhe faqet e ndërtesave qeveritare) dhe (3) të tokës bujqësore. Brenda kufijve urban të tokës bujqësore ka një status rezervë me përdorim të mundshëm në të ardhmen, pas transformimit të saj në truall në procesin e planifikimit të zhvillimit urban. Çdo kategori ndahet më tej nga origjina e saj në një nga programet, duke përcaktuar të drejtat e pronësisë. Truall përfshin tokën e strehimit, dhënë fillimisht në pronësi të qytetarit; / tokat industriale komerciale dhe pronës rrjedhin nga programet e "privatizimit" të ndërmarrjeve dhe institucioneve. Toka për përdorim publik përcaktohet në proceset e inventarit të pronave shtetërore dhe transferimin e të drejtave për njësitë vendore. Pasi regjistrimi i parë kryhet, toka dhe prona që nuk kategorizohet si përdorim publik, bëhet subjekt i të njëjtave procedurave të ligjit civil dhe dokumentacionin për transaksionet e mëvonshme. Megjithatë, për qëllime të përdorimit të tokës (ndërtimit në të ardhmen, rindërtimin dhe juridiksionit administrativ) ata mbajnë karakteristika të veçanta ligjore.

Si një ilustrim i përmbajtjes së tokës dhe njësivë të pronësisë në juridiksionin urban, në vazhdim janë statistikat e mbledhura gjatë rregjistrimit të parë në 16 zona kadastrale urbane në 2004:

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

Kategorizimi i Pronave:	Nr. i Pronave	%
Sipas Pronesise		
Te gjitha pronat	88140	100.0
Pronesi individuale te qytetareve	65015	73.8
Pronesi te paverifikuara te qytetareve	10902	
Pronesi perosnave private juridike	6 493	07.4
Pronesi shteterore	16 721	19.0
Sipas titpit te njesise		
Njesi banimi-apartamente	37 607	42.7
Truall(toke me status zhvillimi)	34680	39.3
Ndertesa mbi toke	12 168	13.8
Ndertesa prone vecmas nga toka	2 123	02.4
Rruge(hapesira publike)	2 885	03.3
Status Ilegal		
Ndertesa ilegale	17 994	20.4

Tabela 9: Struktura e pronësisë urbane, 2004 (USAID)

(i) Planifikimi në kontekstin e tranzicionit

Planifikimi hapësinor dhe urban në Shqipëri po kalon një tranzicion dhe disa përpjekje janë bërë për të rregulluar parimet dhe praktikën e planifikimit në kontekstin e ri të ligjit civil dhe mekanizmat e tregut. Më parë, shteti ishte i vetmi burim nga i cili të gjitha planet dhe projektet zhvillimore janë iniciuar. Çdo veprim i shtetit gjenerohej nga planifikimi ekonomik qendror dhe ishte, në teori, e koordinuar plotësisht me veprime të tjera të nevojshme në një rend racional të kohës dhe burimeve. Toka, e nevojshme për zgjerim urban dhe objekteve jo-bujqësore në zonat bujqësore, është identifikuar në një proces të planifikimit "shkencor", bazuar në nevojat funksionale dhe të projektimit, si dhe mbrojtjen e burimeve për bujqësi dhe mbrojtjen e mjedisit. Pasi është identifikuar, toka hiqet nga përdoruesit ekzistues dhe ricaktohet për përdoruesit e rinj me udhëzim administrativ. Midis momentit të tërheqjes dhe të ndryshimit, teknikët e planifikimit mund të imponojnë një model të ri të rregullimit të tokës urbane ose paraqitjen e projektit. Shteti ishte personi juridik në të dy anët e marrëdhënieve themelore administrative, dhënia e lejes dhe "Aplikant" në tjetrin krah. Prezantimi i ligjit civil dhe marrëdhënieve ekonomike të tregut ka ndryshuar kontekstin themelor në të cilin planifikimi dhe kontrolli e përdorimit të tokës duhet të zhvillohen. Iniciativa për zhvillim tani del nga vendimet e marra nga një numër i personave të pavarur, zhvilluesit, ndërtuesit, investitorët, familjet, pronarët e tokave, si dhe administratat shteterore, rajonale dhe vendore. Projekt propozimet nuk ndodhin në sekuencë logjike ose në koordinim me veprime të tjera. Toka, në të cilën janë propozuar projekte urbane apo bujqësore, është mbajtur në parcela të vogla nga pronarët, qiramarrësit dhe përdoruesit, të drejtat të cilëve janë të përcaktuara me ligj dhe nuk mund thjesht të hiqet ose të bëhet subjekt i modeleve të reja të marrëveshjes së tokës me qëllim administrativ. Në vend të kësaj, proceset e planifikimit, të cilat kërkojnë që të koordinojnë veprimet dhe sigurojnë zgjerimin e rregullt urban, duhet të aplikojnë për vendime individuale përmes rregulloreve, përvetësimit të shtetit të drejtave të pronës me kompensimin, stimujve ekonomikë dhe metoda të tjera indirekte. Veprimet e agjencive shtetërore dhe vendore duhet të respektojnë të drejtat e pronësisë dhe të njohin statusin e pavarur të qytetarëve, ndërmarrjeve dhe organizatave.

Ndryshimet e fundit në ligjin shqiptar për Planifikimin Urban janë dëshmi se ligjvënësit, administratorët dhe profesionistët e planifikimit po kuptojnë gjithnjë e më shumë problemet e tranzicionit. Megjithatë, puna e përshtatjes së mekanizmave të reja të ligjit, rregullores dhe stimujve ekonomikë po shkon ngadalë.

(ii) Ligji “Për Urbanistikën” 1993

Ligji “Për Urbanistikën” të vitit 1993 ishte hapi i parë në ndryshimin e strukturës së direktivave administrative në forma të reja të lejeve administrative dhe marrëdhënieve ligjore. Familjet, ndërmarrjet, organizatat dhe personat e tjerë juridikë do të vijnë përpara si "aplikantët" dhe se ata do të kenë të drejta të tokës dhe pronës së paluajtshme, si dhe" të drejtat civile "për procedurat dhe standardet uniforme. Ai gjithashtu pranoi se lejet dhe miratimet e dhëna, nga agjencitë përgjegjëse qeveritare, nuk do të zbatohet si "urdhra" për profesionistët, të cilët tani ishin nën kontratë me "aplikantët". Ligji i 1993 nuk ishte i suksesshëm, për shkak se ai nuk e ka sqaruar përmbajtjen dhe rëndësinë ligjore të lejeve dhe miratimet. Hartuesit e ligjit miratuan një fjalor të ri, por ruajtën të paprekur sistemin e planifikimit hierarkik dhe diskrecion të plotë për planifikuesit dhe administratorët për të marrë vendime mbi bazën rast-pas-rasti. Ligji vazhdoi të supozojë se të gjitha të drejtat për të përdorur dhe zhvilluar pronën ishin krijuar dhe kontrolluar nga ligji administrativ dhe që ligji civil nuk përcolli asnjë të drejtë ose mbrojtje për pronarët ose shfrytëzuesit e tokës urbane.

(iii) Ligji “Për Urbanistikën” 1998

Në ligjin e vitit 1998 “Për Urbanistikën” u adresuan disa nga problemet e ligjit 1993. Në veçanti, nenet që përfshijnë deklaratat rreth asaj se si planifikimi urban dhe proceset e lejeve janë të lidhura me të drejtat themelore të pronarëve të tokës. Këto nene theksonin principet e mëposhtme:

-se zhvillimi i tokave në pronësi publike dhe private janë subjekt i të njëjtit sistem planifikimi dhe lejesh;

-se procesi i shpronësimit të tokës private dhe pronës nga shteti të bëhet në përputhje me planet (ashtu si edhe procesi i zhvillimit duhet të ndjekë planet);

-se pronarët e tokës brenda vijës së ndërtimit kanë të drejtë për të kryer studime urbane (me kontratë me profesionistët);

-se pronarët e tokës jashtë vijës së konstruksionit ndalohen që të ndërmarrin zhvillim urban në këto toka, përveç kur kjo lejohet nga një studim ose master plan rajonal (iniciuar nga qeveria apo njësitë vendore).

Këto dispozita janë të rëndësishme, sepse ato theksojnë marrëdhëniet themelore në aspektin juridik, jo administrativ. Megjithatë, ata ofrojnë vetëm parimet e gjera dhe përkufizimin e përmbajtjes së të drejtave të pronarëve dhe përdoruesve të tokës urbane. Aktualisht, qytetet shqiptare nuk kanë arritur një mekanizëm gjithëpërfshirës apo efektiv të planifikimit urban përdorimit të tokës dhe rregullimin e zhvillimit.

Juridiksioni mbi zhvillimin urban

Në çdo qytet apo fshat, i cili është klasifikuar si një vendbanim urban, fuqia për të shqyrtuar propozimet e përdorimit të tokës dhe planet e ndërtimit i është dhënë për sistemin e

Këshillave të Rregullimit të Territorit (KRRT). Këto këshilla, të përbëra nga krerët e agjencive përkatëse publike, ekzistojnë në një hierarki në nivel rajonal (qarku), dhe nivelet kombëtare, me fuqi të përcaktuar nga madhësia dhe përdorimi kategorik se propozimeve për zhvillim.

Procedurat e planifikimit urban

Ligji Urban dhe Rregulloret për Planifikimin e Qytetit, të miratuara nga Këshilli i Ministrave, përshkruajnë hierarkinë e planeve hapësinore dhe procesit të lejeve, me të cilin planet janë aplikuar në parcela specifike të tokës dhe projekteve, si më poshtë:

- (1) Studimet Urbane Rajonale dhe Mjedisore
- (2) MasterPlanet
- (3) Plane të Përgjithshme Rregulluese
 - Linja e verdhe e ndërtimit
 - Linja e zones sub-urbane
 - Zona funksionale
- (4) Studime Pjesore të Zhvillimit Urban
 - Leja e përdorimit dhe parametrat e zhvillimit të parcelës së tokës
- (5) Lejet e sheshit të ndërtimit
- (6) Leja e ndërtimit

Sistemi është menduar të punojë në mënyrën e mëposhtme: Pjesët e planifikimit urban dhe zyrat, duke punuar me Institutin e Planifikimit Urban dhe institute të tjera, përgatisin Studimet Rajonale. Këto plane janë aprovuar nga KRRTRSH apo ajo e qarkut. Ata vlerësojnë kapacitetet dhe kufizimet e tokës në territorin e përcaktuar dhe infrastrukturës ekzistuese për të mbështetur përdorimin e kategorive të ndryshme, bujqësisë, pylltarisë, zhvillimit urban, turizëm, miniera, etj. Ata parashikojnë rritjen në çdo kategori gjatë një periudhe prej 20 vjetësh dhe përcaktojnë tokën, burimet natyrore dhe infrastrukturës, e cila do të jetë e nevojshme. Bazuar në këto analiza, ata identifikojnë vendet më të përshtatshme për llojet e ndryshme të sistemeve të zhvillimit dhe infrastrukturës, si dhe zonat ku zhvillimi duhet të dekurajohet ose të ndalohet me qëllim të mbrojtjes mjedisore, historike dhe të tjera karakteristika.

Bazuar në Studime Mjedisore Urbane Rajonale dhe dhe çdo Master Plan përkatës, një Plan i Përgjithshëm Rregullues është i përgatitur për çdo qytet, miratuar nga KRRTRSH, dhe për çdo vendbanim të vogël urban, të miratuar nga KRRT-rajonale. Ky plan përcakton vijën e ndërtimit urban ("vija e verdhë"), brenda të cilit sistemet e infrastrukturës urbane do të zgjerohen për të lejuar ndërtimin e shtëpive, tregtisë, shërbimeve dhe objekteve industriale për një periudhë 15- vjeçare. Plan i gjithashtu vendos vijën suburbane, më tej në periferi të qytetit. Brenda kësaj linje janë përfshirë territoret e identifikuar për zgjerim afatgjatë urban dhe për vendndodhjen e disa objekteve të venddepozitime të mbetjeve urbane, varrezave, etj.

Linja e ndërtimit dhe vija suburbane kanë status të ndryshëm juridik. Brenda vijës së ndërtimit janë territoret në të cilat lejohet zhvillimi i banimit, industrisë, tregtisë dhe shërbimeve të objekteve urbane. Parcelat e tokës në këtë zonë mund të ndërtohet mbi të pasi zhvilluesi ka marrë miratimin dhe leje ndërtimi. Brenda vijës suburbane, toka mban

klasifikimin e saj bujqësor, por agjencitë qeveritare (duke përfshirë administratat vendore) duhet të përgatisin planet e tyre rregulluese dhe veprimet rregulluese për të siguruar se përdorimi aktual i këtyre tokave nuk dëmton urbanizimin e ardhshëm ose të përdorur për infrastrukturën urbane.

Procedurat për aprovimin e një zhvillimi (ose përdorimi të ri të tokës)

Kur një pronar toke, përdorues tokës apo ndërtues propozon një përdorim të ri të tokës ose të një projekti ndërtimi brenda vijës së verdhë, duhet të paraqesë një kërkesë përkatëse Seksionit të Planifikimit Urban ose zyrës së urbanistikës vendore për leje sheshi. Formulari i aplikimit përmban sheshin e ndërtimit, planet, paraqitjen apo planet për hartimin e projektit, duke treguar se si zhvillimi i propozuar do të përmbushë standardet e nevojshme. Ka dy mënyra me të cilën janë të përcaktuara standarde të sakta, të zbatueshme për parcelën e caktuar të tokës. Në qoftë se ekziston një Plan i Përgjithshëm Rregullues, Master Plan apo studim të pjesshëm urban për zonën në të cilën zhvillimi do të vendoset, atëherë përdorimi i lejuar dhe parametrat e zhvillimit të përcaktuar në këto plane do të ndahet për parcelën.

Për zhvillimet më të mëdha në shkallë dhe për zonat ku planet ekzistuese nuk japin udhëzime të qarta, aplikanti duhet të provojë propozimin e tij duke përgatitur një Studim Pjesshëm Urban, bazuar në një urdhër të lëshuar nga KRRT. Ky plan në shkallë të vogël mund të mbulojë një lagje, bllok, disa parcela të tokës, apo vend të veçantë. Kur plani është përfunduar, ai duhet të miratohet nga KRRT dhe pastaj ofron bazën për lejen e sheshit dhe "kushteve urbane të zhvillimit".

Problemet me proceset e zhvillimit urban

Në teori, hierarkia e studimeve urbane bën të mundur për qytetarët dhe ndërmarrjet, të cilët propozojnë projekte të shfrytëzimit të tokës, si dhe zyrtaret e qeverisë, të cilët shqyrtojnë dhe miratojnë aplikimin, të udhëhiqet nga parimet dhe standardet shkencore. Më tej, ka pasur kufizime për të përshtatur metodologjitë e planifikimit për të marrë në konsideratë kontekstin e ri të pronësisë dhe koncepteve të reja të planifikimit, të tilla si "zhvillim të qëndrueshëm". Kështu, planifikimi jep udhëzime shumë të dobëta dhe shumica e vendimeve të tokës janë *ad hoc*.

Problemi themelor është se konceptet ligjore dhe metodologjitë e planifikimit duhet të lidhen më me realitetin hapësinor, modelet e mbajtjes së tokës dhe funksionet dinamike të jetës urbane. Disa përpjekje të bëra nga projektet për të futur koncepte të reja të tilla si "zonimi" dhe "planifikimi strategjik" nuk kanë qenë të suksesshme.

Ligji i 1998 identifikon tre kategori të planeve, të cilat kanë për qëllim të sigurojnë vërtetimin për të gjitha veprimet e qeverisë, që ndikojnë në përdorimin dhe zhvillimin e tokës, dhe për të gjitha veprimet rregulluese. Këto janë (1) Studimet rajonale urbane, (2) Planet Master dhe (3) Planet e Rregulluese të Përgjithshëm për qytetet. Ligji është jashtëzakonisht kompleks në caktimin e detyrave për të krijuar këto plane dhe kompetencat për të miratuar ato në nivele të ndryshme të KRRTRSH, në varësi të madhësisë dhe kategorisë së përdorimit.

Vetëm plani i tretë - Plan i Përgjithshëm Rregullues i një qyteti, rezulton në krijimin e rregullave të detyrueshme ligjorisht duke vendosur "vijën e verdhë" që ndan tokën në të cilën zhvillimi lejohet apo është e ndaluar. Pavarësisht këtij ndryshimi të rëndësishëm, ligji

përs shkruan statusin ligjor të të gjitha tre planeve me të njëjtën frazë; ato janë "dokument teknik, i cili do të përcaktojë marrëdhëniet teknike dhe ligjore në fushën e zhvillimit urban." do të thotë se marrëdhëniet e krijuara nga këto plane janë vetëm administrative, që ka për qëllim të lidh agjencitë qeveritare. Ata nuk e rregullojnë sjelljen e personave (dhe agjencitë), të cilat zotërojnë ose kontrollojnë tokës dhe pronën.

Duke përs shkruar planet si "teknike" pyetja kryesore e statusit ligjor mbetet pa përgjigje. Kjo është, nëse elementet e ndryshme të planeve, kanë fuqi ligjore të kufizuar apo jo?

Për shkak të kësaj, është e domosdoshme për çdo projekt zhvillimi dhe çdo përdorim i ri i tokës t'i nënshtrohet një miratimi specifik, i cili krijon të drejtën e përdorimit dhe përcakton parametrat e zhvillimit, vetëm për vend të veçantë. Kjo krijon një sistem në të cilin çdo zhvillim dhe shfrytëzimi i tokës është i hapur për negociata pa disiplinë. Në teori hierarkia e planeve të imponon të gjitha kushtet dhe kufizimet, të nevojshme për mbrojtjen e mjedisit, për të siguruar infrastrukturën e duhur dhe projektin. Në të vërtetë, seksionet e planifikimit urban dhe zyrat, dhe KRRT-të punojnë në një vakum. Në kushtet kaotike të migrimit të popullsisë, kërkesave pakufi për strehim dhe të biznesit, sistemi ka apo mund të degjenerojë në korrupsion.

(iv) Ligji “Për Planifikimin e Territorit” 2011-2014

Planifikimi i territorit në vende të ndryshme është i organizuar në forma të ndryshme. Mbi bazën e ecursisë së deritanishme të planifikimit urban në vendin tonë, janë promovuar forma të ndryshme të organizimit dhe së fundmi Ligji “Për Planifikimin e Territorit” paraqet një formë tjetër të politikave mbi territorin që është e lidhur ngushtë me decentralizimin dhe kontrollin e territorit.

Objektivat e planifikimit territorial kombëtar të parashikuara janë:

- a) përcaktimi i parimeve dhe i drejtimeve për një zhvillim të qëndrueshëm e të balancuar të territorit;
- b) krijimi i kushteve territoriale për zhvillimin rajonal;
- c) drejtimi i krijimit dhe zhvillimit të infrastrukturës publike kombëtare;
- ç) krijimi i kushteve për ruajtjen e ekosistemeve, biodiversiteteve, burimeve natyrore mbi e nën tokë dhe të pasurisë natyrore e kulturore,
- d) balancimin e efekteve të sistemeve të banimit, veprimtarive ekonomike dhe mbrojtjes e zhvillimit të sipërfaqeve të gjelbra e sipërfaqeve të tjera të kultivueshme;
- e) orientimi i objektivave për planifikimin ndërvendor e vendor.

Autoritetet përgjegjëse në fushën e planifikimit janë:

--Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT) është organi vendimmarrës përgjegjës për miratimin e instrumenteve kombëtare të planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve të ligjit.

Ai i ofron Qeverisë mendime dhe sugjerime, dhe merr pjesë në proceset konsultative që kanë të bëjnë me të gjitha çështjet që lidhen me planifikimin e territorit.

--Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit mbështet bashkërendimin horizontal ndërmjet autoriteteve në planifikimin e territorit, me synim harmonizimin e trajtimit të çështjeve të rëndësishme kombëtare të fushave e sektorëve të ndryshëm. Ajo është ngarkuar me hartimin dhe zbatimin e politikës kombëtare të planifikimit të territorit.

--Qeverisja vendore dhe Autoritetet. Ato janë bashkia/komuna, qarku; organet, që janë në varësi të bashkisë/komunës/qarkut, kur këtyre u janë deleguar apo nëndeleguar detyra e përgjegjësi të caktuara për planifikimin e territorit.

Çdo bashki, komunë e qark cakton organe përgjegjëse për ushtrimin e veprimtarive të planifikimit dhe të kontrollit të zhvillimit të territorit të tyre, sipas legjislacionit në fuqi.

--Shoqëria Civile. Dhoma e tregtisë dhe Industrisë, Shërbimet Rajonale të Punësimit veprojnë si organe këshillimore për Këshillat e Qarqeve. Detyrat e tyre përfshijnë sugjerimet, mendimet që ofrojnë, propozime dhe këshilla për një numër të objektivave që kanë të bëjnë me detyrat e këshillave të qarqeve ose në lidhje me zhvillimin ekonomik, social dhe kulturor në Qark.

Autoritetet kombëtare të planifikimit të territorit janë: Këshilli i Ministrave; Këshilli Kombëtar i Territorit; Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit; si dhe; çdo ministri, çdo organ tjetër publik qendror, që ka detyra dhe përgjegjësi në planifikimin e territorit, sipas legjislacionit në fuqi, si dhe çdo organ tjetër, që është në varësi të tyre apo të Këshillit të Ministrave, kur i janë deleguar apo nëndeleguar detyra e përgjegjësi të caktuara për planifikimin e territorit dhe kontrollin mjedisor.

Autoritetet kombëtare të planifikimit të territorit ushtrojnë funksionet, kompetencat dhe përgjegjësitë përkatëse, që burojnë dhe bazohen në legjislacionin në fuqi për çështje të rëndësishme kombëtare të planifikimit të territorit.

Ligji i Planifikimit të Territorit kërkon të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit, nëpërmjet përdorimit racional të tokës dhe të burimeve natyrore; të mundësojë të drejtën e përdorimit të zhvillimit të pronës, në përputhje me instrumentet planifikuese dhe ligjet mjedisore; nxitjen e zhvillimit të balancuar rajonal për të siguruar shpërndarje të qëndrueshme të popullsisë në vend në bazë të burimeve; krijimin e garantimit të territoreve të ndërtueshme, të organizuara në mënyrë të harmonizuara e funksionale, duke i dhënë përparësi mundësisë së banimit për të gjitha shtresat ekonomike e sociale, krijimit të infrastrukturës fizike të përshtatshme për nxitjen e investimit në ushtrimin e veprimtarive ekonomike, sociale e kulturore, lehtësimin të përdorimit të sigurt të shërbimeve e komoditeteve publike, të transportit, komunikimit dhe infrastrukturës, përfshirë territoret e përshtatura.

Kriteret ligjore për marrëveshje ndër-vendore të tilla, nuk janë përcaktuar akoma, dhe statusi ligjor i kontratave të nënshkruara nga njësitë vendore, e përfshira në dokumente të së drejtës private, mund të shtrohen për pyetje, veçanërisht sa i përket përdorimit të burimeve publike.

Rregulloret e planifikimit janë: Rregulloret e përdorimit të tokës, që përcaktojnë kategoritë e lejuara, të kushtëzuara apo të ndaluara të përdorimit të tokës ose të strukturave, brenda një zone, kushteve që plotësohen për përdorimin e tokës, përfshirë kategoritë e përdorimeve të papërpunueshme.

Rregulloret, që specifikojnë intensitetin e zhvillimit, përfshirë densitetin e banimit, raportin e sipërfaqes për kat, pengesat, kufizimet e lartësisë dhe kritere të tjera.

Struktura e planifikimit sipas niveleve:

- a) Planifikimi në nivel kombëtar;
- b) Planifikimi në nivel vendor;
- c) Planifikimi në nivel ndërvendor;
- ç) Planifikimi në nivel të integruar.

Klasifikimi i planeve kombëtare të territorit;

- a) Plani i përgjithshëm kombëtar (PPK);
- b) Plani i pjesshëm kombëtar (PPjK)
- c) Plani kombëtar ndërsektorial (PKN);
- d) Plani kombëtar sektorial (PKS);

Politika e zhvillimit të territorit të njësisë së qeverisjes vendore është instrumenti më i lartë i planifikimit të territorit, që pasqyron përparësitë, qëllimet strategjike, objektivat, mjetet dhe rezultatet e pritshme për të orientuar dhe nxitur proceset e mëtejshme të planifikimit të territorit në nivel vendor.

2.1.4. Tregu i tokës urbane në Shqipëri

Ky kapitull diskuton funksionimin aktual të tregut të tokës urbane dhe ndërhyrjen e qeverisë në këtë treg. Ai siguron dhe analizon rrugët kryesore zbatuar nga qeveria në fushën e menaxhimit të tokës.

2.1.4.1. Funksionimi aktual i tregut të tokës urbane

Gjatë periudhës socialiste, tregu i tokës urbane, ndryshe me vendet e tjera lindore-evropiane, nuk ekzistonte. Prona dhe iniciativa private pothuajse mungonin, edhe pse, jozyrtarisht disa transaksione realizoheshin në strehim.

Fillesa e një tregu të tokës urbane në Shqipëri janë ligjet, që krijuan bazën për privatizimin e pronave në përgjithësi dhe në veçanti.

Në Shqipëri, prona private të tokës urbane mund të shitet dhe të merret me qira me kontratë, pa kufizime, në bazë të Kodit Civil. Palët në kontratë përcaktojnë çmimin e tokës. Prona shtetërore mund të shitet me kontratë në bazë të ligjeve "Për Blerjen dhe Shitjen e Tokës", "Për Urbanistikën", dhe Kodit Civil. Individit privat duhet të marrë leje për të ndërtuar në bazë të normave të planifikimit dhe të paguajë për tokën pushtetin vendor.

Pronësia private mbi tokën, lëvizja e lirë e popullsisë dhe decentralizimi i ekonomisë kanë një ndikim të drejtpërdrejtë në urbanizimin e territorit, duke rritur kërkesën për strehim, infrastrukturë, shërbime publike, tregti, industri dhe vende të reja pune. Sidomos në strehim, një pjesë e kërkesës i atribuohet përmirësimit të kushteve ekonomike dhe rritjes së mirëqënies së popullit. Banorët në kërkim të kushteve më të mira, rrisin gjithashtu kërkesën. Furnizimi me banesa ofrohet nga sektori formal dhe informal. Mospërputhja mes kërkesës dhe ofertës ka krijuar bazat e sektorit informal të banimit. Si rezultat, dendësimi është në rritje si pasojë e mungesës së studimeve dhe të normave, (shfrytëzimi i vendeve deri 1200-1600 banorë / ha). Spekullime me ndërtime dhjetë e më shumë kate duke ndërtuar pa norma planifikimi në një distancë të vogël nga njëri-tjetri. Fitimi është i lartë, gjë që ndikon në rritjen e çmimit të tokës (praktikisht e vështirë për të gjetur). Gjithashtu, kohët e fundit shumë banorë të ardhur nga zonat rurale janë vendosur në qytete të ndryshme dhe në qytetin e Tiranës. Për shumicën e familjeve (60%), vendimi i tyre për t'u zhvendosur në Tiranë, ishte shtyrë nga dëshira për të gjetur një punë, që të kenë mundësi më të mira, të ardhura ose për të përmirësuar kushtet e

përgjithshme të tyre të jetesës, ndërsa të tjerët (32%) kishin shpresë për të gjetur kushte më të mira të strehimit.

52% e ndërtesave janë për qëllime banimi, dhe ky numër rritet në drejtimin qendër-unazë rrugë-periferi. Kryesisht ky zhvillim ndodh në periferi të qytetit.

Në situatën e dhënë, problemet kryesore më të zakonshme me të cilat ballafaqohet qeveria dhe qytetet janë:

- Mungesa e tokës, posaçërisht të tokës për shërbim urban.

- Mungesa e ndërhyrjeve të planifikuara dhe të normave dhe sistemit urban të informacionit për zhvillimin.

- Paaftësia e qeverisë për të koordinuar dhe financuar ofrimin e trungut dhe të infrastrukturës së mesme mes agjencive të saj dhe autoriteteve vendore (me përgjegjësi të qarta) në funksion të tokës për shërbim.

- Vonesa në kthimin e tokës ish-pronarëve.

Bazuar në Farvacque dhe McAuslan 1991, aksesit mbi tokën ndodh sipas kategorive të mëposhtme:

- Privat-privat*: Ky lloj aksesit është fituar nëpërmjet transferimit të pronësisë në transaksionet private ose përmes trashëgimisë së tokës. Kjo kategori ekziston në Shqipëri nëpërmjet transaksioneve të tokës mes personave privat dhe trashëgimisë.

- Publik-privat*: Një proces alokimi ku shteti mund t'u japë akses privat individëve në tokat e shtetit. Kjo ndodh në rastin kur shteti e jep tokën për qëllime banimi dhe industriale. Në të njëjtën kohë, në rast të ndarjes tokës.

- Private-publike-private*: Mund të jetë një skemë bankare e tokës nga e cila tokat private grumbullohen së bashku nën monitorim të shtetit dhe më pas rishpërndahen në sektorin privat. Ky rast nuk ekziston. Po të shohësh politikën e tokës shtetërore dhe kapacitetin e saj për të monitoruar dhe zhvilluar tokën në këtë moment nuk është e mundur për të prezantuar atë.

- Private/publik-private*: Individët privatë mund të pushtojnë tokat private ose publike, ky lloj aksesit bie tërësisht jashtë sektorit formal. Lëvizja e lirë e popullsisë drejt qyteteve, pronësia e paqartë mbi tokën dhe paaftësia e shtetit për të zgjidhur situatën, krijuan bazat e pushtimit të tokës publike dhe private nga individët.

- Alokimi i zakonshëm*: Ofrimi i tokës mund të zhvillohet në kuadrin e së drejtës zakonore.

Si mund ta përfitosh tokën? Në Shqipëri, bazuar në Kushtetutë, prona është fituar me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër të parashikuar në Kodin Civil. Gjithashtu, privatizimi dhe kthimi i tokës janë dy mjete të tjera për të përfituar tokën. Në të njëjtën kohë ekzistenca e tregut informal të tokës krijoi pushtimin e fundit të tokës me forcë. Çdo transaksion ka tri palë të përfshira: shitësi, blerësi dhe palët e treta. Ashtu si në vendet e Europës, në Shqipëri pronësia është e njohur si "in rem" dhe e drejta e posedimit si "në personam". E para është një interes mbi pronën, e cila do të realizojë të drejtën e posedimit, dhe të drejtat u janë bashkangjitur pronës, në mënyrë që një ndryshim i pronarit nuk ndryshon të drejtat. E dyta nuk është një interes mbi pronën (ai nuk jep ndonjë pronësi), por thjesht një të drejtë kontraktuale, por ende ka të drejtë posedimi / përdorimi.

Duke analizuar aksesin mbi tokën në Shqipëri, pronarët ekzistues të tokës janë:

Shteti: përfaqësuar nga Qeveria Qëndrore, ministritë e saj dhe kompanitë publike. Njësitë Vendore nuk posedojnë tokë.

Individë Private: Kush zotëronte tokë para shtetëzimit të tokës gjatë kohës së socializmit dhe në bazë të ligjit "Për njohjen, kthimin dhe kompensimin e tokës së ish-Pronarëve", i është kthyer një pjesë të saj.

Individë Private: Kush ka blerë tokën pas viteve 1990.

Individë Private: Kush ka marrë tokë si një dhuratë apo e ka trashëguar atë.

Individë Private: Kush ka në posedim ndërtesa banimi dhe zotërojnë tokën mbi të cilën është ngritur kjo godinë .

Kompanitë private: Të cilat janë privatizuar.

Kompanitë private dhe subjektet tregtare: Të cilat kanë blerë apo kanë marrë me qira tokën.

Institucionet fetare: Ashtu si kishat katolike, kisha ortodokse, bashkësitë islame, etj

Të huajt: Që kanë blerë tokë në bashkëpunim ose janë të regjistruar në gjykatat shqiptare, apo e kanë dhënë me qira atë.

2.1.5. Përqasjet e ndërhyrjes aktuale të qeverisë

Bazuar në problemet, që u shfaqen në qytete, qeveria e mbështetur nga ndihma e huaj, prezantoi mbështetje themelore për të përmirësuar këtë situatë.

2.1.5.1. Metoda e Zonës dhe Shërbimeve (site and service)

Theksuar mbi gjendjen dhe problemet, Ministria që mbulon sektorin e Punëve Publike, kanë punuar së bashku për formulimin e strategjive për përmbushjen e kërkesës për tokë shërbimi. Zonat kritike që kërkojnë vëmendje, përfshijnë:

- Planifikimi dhe prioriteti i zhvillimit të tokës
- Zhvillimi i infrastrukturës së trungut urban, sidomos infrastruktura të tilla si furnizimi me ujë, kanalizimet dhe rrugët.
- Financimi vendor të tokës dhe infrastrukturës.
- Koordinim institucional dhe ndërtimin e kapaciteteve të lidhur me shpërndarjen e tokës për shërbim dhe infrastrukturën kryesore, dhe
- Reforma legjislative për të hequr pengesat në ofrimin dhe financimin e infrastrukturës për tokën urbane.

Si mjet për identifikimin e strategjive praktike, u krijuan kushtet për zhvillimin e një zone pilot me rikuperim të plotë të kostos nga blerësit e tokës dhe infrastrukturës. Zona ishte e lirë dhe qeveria mbante pronësinë e saj. Strategjia e identifikuar për zhvillimin e zonës ishte përfshirja e shitjes së parcelave të tokës për sektorin privat, duke përfshirë kompani të mëdha, kontraktues të vegjël dhe të mesëm, dhe individë. Kompanitë private ishin përgjegjëse për ndërtimin e infrastrukturës brenda zonës, ndërsa Njësia për Zbatimin e Projektit ishte përgjegjëse për ndërtimin e infrastrukturës jashtë zonës. Projekti dështoi si rezultat i:

- Qeveria nuk ishte në gjendje për të marrë vlerën e plotë të tokës, e cila do të krijonte mundësinë për të siguruar infrastrukturën me një kosto minimale.

- Nuk ka pasur institucion të përcaktuar qartë ose koordinim të aktiviteteve nga disa institucione për të mbikëqyrur shitjen dhe shërbimin e tokës.
- Nuk ka pasur koordinim dhe integrim të infrastrukturës brenda dhe jashtë zonës midis institucioneve të përfshira në shpërndarjen e saj.

2.1.5.2. Metoda e përmirësimit infrastrukturës të zonave të banimit (upgrading)

Pas dështimit të Metodës së Zonës dhe Shërbimeve, Ministria përgjegjëse për sektorin e Punëve Publike, në bashkëpunim me Bashkinë e Tiranës dhe Rrethin e Tiranës, zhvilluan një program për të përmirësuar shërbimet e infrastrukturës në zonat rezidenciale. Përmirësimi i Lagjeve në Tiranë dhe Programi i Azhornimit të Infrastrukturës është i bazuar në dëshirën e banorëve për të përmirësuar kushtet mjedisore në lagjet e tyre. Ai gjithashtu i drejtohet rolit, që Pushteti Qendror dhe Vendor mund të luajë në planifikimin, rregullimin dhe përmirësimin e infrastrukturës dhe të financimit të përbashkët të infrastrukturës me investimet e banorëve. Programi i përmirësimit urban kërkonte të zbatojë një veprim të menjëhershëm, në mënyrë që të përmirësojë infrastrukturën e vjetëruar dhe të zgjerojë shërbimet për lagjet me mangësi shërbimesh, zonat informale dhe, kur është e përshtatshme dhe tokat e lira më të afërta, që kërkojnë shërbime. Objektivat përfshijnë:

- Përmirësimin dhe zgjerimin e infrastrukturës parësore dhe dytësore në shërbim të zonave të banimit, përmirësimin e cilësisë së shërbimeve dhe udhëzimin e modeleve të reja të urbanizimit e Tiranës së Madhe.
- Rregullimin e vendbanimeve joformale urbane dhe vendosjen e kontrolleve pragmatike dhe të qëndrueshme për procesin e zhvillimit të tokës.
- Koordinimin dhe racionalizimin e transfertave ndërqeveritare për investimet në infrastrukturë, duke përfshirë parimet e ndarjes së kostos mes pushtetit vendor dhe banorëve, dhe krijimin e kornizës rregullative për ofrimin e sektorit privat dhe mirëmbajtjen e infrastrukturës.
- Zhvillimi i një kuadri për planifikim me pjesëmarrje, komunitetet në terren dhe të përdorimit të organizatave me bazë komuniteti dhe iniciativat.
- Institucionalizimi i një strategjie dhe strukture ndër-juridike për të ndërmarrë projekte të Menaxhimit të Tokës dhe Azhornimi të lagjeve të Tiranës dhe qyteteve të tjera.

2.1.5.3. Menaxhimi i Tokës Urbane

Objektivi kryesor i propozuar i këtij projekti është që të ofrojë infrastrukturë themelore urbane në zonat pa shërbime apo të neglizhuar në komunat pjesëmarrëse, duke përfshirë edhe Bashkinë e Tiranës dhe Rrethin e Tiranës (Tiranës së Madhe) dhe forcimin e institucioneve përgjegjëse për ofrimin e shërbimeve urbane në nivel kombëtar. Investimet në infrastrukturë dhe asistencë teknike për autoritetet vendore dhe komunitetet pjesëmarrëse pritet të çojë në:

- Produktivitet të zgjeruar të Tiranës së Madhe, qendra ekonomike më e madhe në vend dhe me rritje më të shpejtë në vend;
- Përmirësimi i kushteve të mjedisit të jetesës dhe të shëndetit të mirë të fëmijëve;

- Shfrytëzimi racional i tokës së pakte urbane nëpërmjet zhvillimit të tregjeve të tokës aktive, dendësimi dhe kontrolli i shtrirjes urbane;
- Përmirësimi i mbulimit të kostos për shërbimet urbane nëpërmjet pjesëmarrjes përfituese në vendim-marrje dhe financimin e projektit.

Çështjet kryesore që do të adresohen për strehim dhe sektorët urbane janë: (a) një mungesë e rëndë e infrastrukturës esenciale, operative, (b) një mungesë e madhe për strehim në qytete të tilla në rritje të shpejtë të Tiranës dhe Durrësit, (c) rritjen e shpejtë, e pakontrolluar të vendbanimeve joformale, kryesisht në periferi të qyteteve të Tiranës dhe Durrësit, dhe (d) subvencione të tepërta të Qeverisë për strehimin social. Rekomandimet e politikave do të adresojnë nevojën për të lejuar sektorin privat të luajë rol të rëndësishëm në furnizimin e banesave, ndërsa ndërhyrjet e Qeverisë duhet të përqëndrohet në lehtësimin e rritjes së një tregu toke aktive përmes veprimeve ligjore dhe rregullative (regjistrime, kadastrat, çështjet e zgjidhjes së kthimit, të përgjegjshëm mekanizmat e planifikimit urban) dhe funksionimin e furnizimit dhe efikas i infrastrukturës urbane.

2.1.5.4. Legalizimi i zonave informale dhe urbanizimi i tyre

Një vakum ligjor dhe mungesa e zbatimit të ligjit gjatë dy dekadave që nga rënia e sistemit komunist ka krijuar mundësitë e formimit të vendbanimeve informale në periferi të qyteteve të mëdha dhe dominimit të përgjithshëm të ndërtimeve informale në të gjitha pjesët të vendit.

Marrja e tillë e pasurisë është bërë gjithmonë pa bazë të duhur ligjore. Prandaj prona s'është mund as të regjistrohen në ZRPP as nuk mund të tatohen. Për shkak të regjistrimit të humbur pronat nuk mund të transferohen ligjërisht për të tjerët. Pra, ajo nuk mund të zhvillojë të gjitha efektet e pronës që është menduar të zhvillohet në një ekonomi moderne tregu. Kjo ishte një pengesë për zhvillimin e infrastrukturës vendore dhe zhvillimit.

Në vitin 2006, Kuvendi miratoi një ligj të ri, i rishikuar në dispozita të unifikuara për legalizimin e ndërtimeve informale dhe në këtë mënyrë shfuqizohen ligjet e mëparshme 9304 dhe 9209. Ligji i ri ishte ligji 9482 "Për legalizimin, planifikimin dhe integrimin e ndërtimeve informale urbane" ("Ligji i Legalizimit").

Ndryshimet e fundit që lehtësojnë pagesën e tarifave të legalizimit janë sigurisht të prirur për të bërë legalizimin e lirë, dhe në këtë mënyrë të lehtë. Mirëpo, në të njëjtën kohë e bën faturën e lartë financiare e kompensimit për shtetin.

Kërkesa për legalizim (2005)+2006 - Dhjetor 2015 -- 425 mijë kërkesa;

Të gjitha kërkesat janë për legalizim të objekteve, pasi ligji parashikon legalizimin e objekteve dhe në disa raste kur nuk ke truall, e blen atë nga shteti). Është thënë në përgjithësi, por asnjë herë me saktësi se nga kërkesat për legalizim:

- rreth 30% janë në tokë të tyre;
- rreth 30% në tokë shtet;
- rreth 30% në tokë të të tretëve (me pronarë);

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

Janë dhënë 55'859 leje legalizimi (2006 - deri Dhjetor 2015);

Në vitin 2006-2013 janë dhënë 21 990 leje legalizimi;

Në Janar - Korrik 2015 janë dhënë 3'007 leje legalizimi;

Gjatë vitit 2014-2015 janë dhënë 35 600 leje legalizimi

Janë miratuar me Vendim të Këshillit të Ministarve, për të blerë tokën rreth 100 mijë pasuri me sipërfaqe rreth 40'000'000 m².

-Vetëm në qarkun e Tiranës mbi 35 mijë parcela dhe me mbi 30 milion m² sipërfaqe;

-Janë trajtuar për kompesim të pronarëve 9373 pasuri për 88'000 m² për një vlerë prej më shumë se 90'000'000 Euro dhe ku pronarët kanë përfituar rreth 70% të shumës, që u takon.

Të dhënat janë për procesin e legalizimit, që ka nisur me kërkesat-vetëdeklarimet e vitit 2005, vitit 2006, e në vazhdim 2011, 2014 dhe 2015.

KAPITULLI III

3.1. Analiza Teorike dhe eksperiencia e huaj

Ky kapitull ofron kornizën kryesore teorike në të cilin është kryer ky studim. Ai diskuton sidomos funksionimin e administrimit të tokës dhe tregut të tokës urbane si dhe roli i qeverisë që duhet të luajë në të. Ai shpjegon marrëdhëniet mes rritjes urbane dhe politikave urbane të tokës dhe se si mirëadministrimi dhe menaxhimi urban i pronës vepron si një mjet për rritjen e efikasitetit të tokës lokale dhe tregjeve në hapësira urbane.

(i) *Hyrje*

Udhëzime për një administrim të mirë dhe të qëndrueshëm të tokës dhe pronës bazohen në supozimin se një sistem formal është i nevojshëm për të regjistruar tokën dhe pasurinë, duke siguruar në këtë mënyrë të drejta të sigurt të pronësisë mbi tokën, investime si dhe të drejta të tjera private dhe publike mbi pasurinë e paluajtshme.

Pasuria e paluajtshme mund të përbëhet nga një ose disa parcela toke. Shumë vende gjithashtu lejojnë që ndërtesat ose pjesë të ndërtesave të regjistrohen si pasuri të paluajtshme të veçanta, si dhe strukturat nën ose mbi sipërfaqen. Përcaktimi i njësive bazë është një element i rëndësishëm në hartimin e çdo sistemi të informacionit të tokës.

Përvojat në këtë drejtim janë të ndryshme. Në shumë vende, institucionet e administrimit janë të ndara sipas përkatësisë së aktiviteteve ekonomike. Përgjithësisht kjo mënyrë organizimi është në ato vende ku dikasteret kryesore përveç politikave kryejnë dhe funksione ekzekutive. Tipike janë vendet e lindjes, të cilat kanë bërë ndryshime esenciale.

Në shumë vende të tjera ku organizimi i territorit nuk është i ndarë sipas aktivitetit ekonomik, por konsiderohet si një i tërë, janë ngritur institucione me funksione, që e administrojnë të gjithë territorin. Shembull tipik është Suedia, Gjermania, Italia etj.

Eksperiencia e vendeve të zhvilluara ka treguar se suksesi në menaxhimin e burimeve është arritur kur ato janë konsideruar si një e tërë (jo veç tokë bujqësore, tokë urbane, pyje, kullota etj), prandaj përdoret shprehja administrim dhe menaxhim i territorit ose i burimeve.

Një sistem i mirë i administrimit të tokës:

- (i) Garanton të drejtën e pronësisë dhe sigurinë e pronës;
- (ii) Mbështet tatimet mbi tokën dhe pasurinë;
- (iii) Siguron garanci për kredi;
- (iv) Zhvillon dhe monitorizon tregjet e tokës;
- (iv) Ruan tokat shtetërore;
- (v) Pakëson konfliktet mbi tokën;
- (vi) Lehtëson reformën e tokës;
- (vii) Përmirëson planifikimin urban dhe zhvillimin e infrastrukturës;
- (viii) Mbështet menaxhimin e mjedisit;
- (ix) Nxjerr të dhëna statistikore.

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

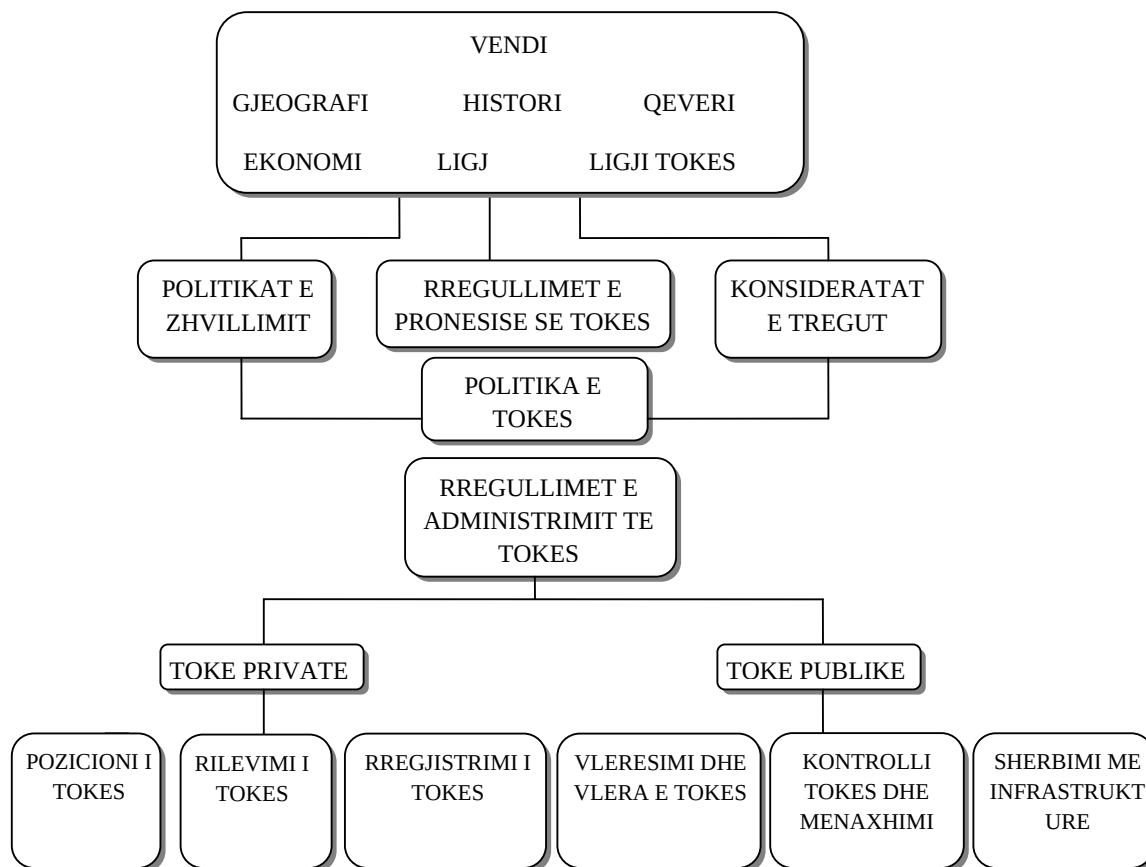


Figura 17: Rregullimet e administrimit të tokës

Udhëzimet nuk rekomandojnë një model specifik të një sistemi për administrimin e tokës për t'u zbatuar në vendet në tranzicion. Traditat vendore, infrastruktura ekzistuese, etj, do të kërkojnë zgjidhje të ndryshme, sidomos në vendet ku kadastrat kanë funksionuar për shumë dekada.

Sistemet kadastrale në shumicën e vendeve të Europës perëndimore përmbajnë regjistra të ndryshëm, secili nën një administrim të ndryshëm, megjithëse regjistrat operohen pjesërisht ose plotësisht nga Qeveria në çdo rast.

Pjesa më e madhe e vendeve me një sistem formal ekzistues të informacionit mbi tokën tashmë i kanë kompjuterizuar sistemet e tyre, ose janë duke e bërë një gjë të tillë. Sistemet manuale ekzistuese shpesh kufizojnë mundësitë për zbatimin e zgjidhjeve optimale. Përveç kësaj, konvertimi i skedarëve ekzistues dhe i të dhënave të rilevimit kërkon burime shumë të mëdha.

Prezantimi i një sistemi të ri të administrimit të tokës, duke përfshirë zbatimin e regjistrave formalë të informacionit mbi tokën, është një proces që kërkon kohë.

Është e rëndësishme të theksohet se zhvillimi i legjislacionit përkatës, struktura e përmirësuar organizative, mekanizmat financiare dhe çështjet teknike janë të ndërlidhura ngushtë.

Vendet në tranzicion duhet të zbatojnë një metodë hap-pas-hapi. Përmbajtja e të dhënave të regjistrave duhet fillimisht të kufizohet në atë çka kërkohet aktualisht për të plotësuar nevojat

me prioritet të lartë të përdoruesve. Demarkacioni dhe rilevimi i kufijve janë shpesh një element kryesor i procesit. Preçizioni i lartë gjeometrik është shpesh i panevojshëm për administrimin e tokës.

Krijimi fillestar i sistemit të tyre duhet të konsiderohet si një investim publik afatgjatë në infrastrukturë, ku tarifat e përdoruesit të mbulojnë vetëm një pjesë të shpenzimeve totale në krijimin e sistemit. Megjithatë, shpenzimet për mirëmbajtjen e sistemit duhet të realizohen nga transaksionet e tokës, nën-ndarjet e tokës, etj, ose të mund të mbulohen plotësisht nëpërmjet tarifave.

Veprimtaritë e mëposhtme mund të adresohen kur prezantohet një sistem i ri i administrimit të tokës:

- (i) Përcaktimi i nevojave të përdoruesit;
- (ii) Krijimi i marrëveshjeve të reja administrative;
- (iii) Përgatitja e legjislacionit të ri;
- (iv) Përcaktimi i të drejtave mbi tokën;
- (v) Demarkacioni dhe rilevimi i parcelave të reja të tokës;
- (vi) Krijimi i regjistrave dhe procedurave të reja për të ruajtur dhe gjetur të dhënat mbi tokën;
- (vii) Përdorimi i procedurave të reja të menaxhimit financiar;
- (viii) Zhvillimi i vetëdijes publike në lidhje me mënyrën e funksionimit të sistemit.

(ii) Administrimi i tokës

Toka është resursi themelor i jetës. Toka është si një mall fizik ashtu edhe një koncept abstrakt në atë që të drejtat për ta patur në pronësi ose për ta përdorur janë pjesë e tokës aq sa janë edhe objektet e vendosura mbi të. Administrimi i mirë i tokës është esencial për të tashmen dhe për brezat e ardhshëm.

Nga një perspektivë ligjore, toka shtrihet nga qendra e Tokës në sipërfaqen e saj. Në diskutimin aktual, fokusi do të jetë në atë volum të hapësirës që rrethon sipërfaqen e Tokës, të gjitha gjërat që qëndrojnë mbi të, dhe shkëmbinjtë e mineralet që ndodhen nën sipërfaqen e saj.

Objektet që nuk janë të lidhura me tokën, si p.sh autoveturat, kafshët dhe njerëzit, nuk janë pjesë e tokës, megjithëse ato do të jenë objekt i të drejtave që kontrollojnë përdorimin e hapësirës që zënë.

Toka dhe përdorimi i saj mund të ekzaminohen nga shumë pika vështrimi.

Këtu fokusohemi mbi tokën si diçka mbi të cilën individët ose komunitetet kanë të drejtën e pronësisë ose përdorimit, që mund të blihet e të shitet dhe të jete objekt taksimi, dhe kjo është baza e prodhimit ekonomik.

Në shumë vende termi "pasuri e paluajtshme" (real estate) përdoret për të përshkruar tokën. Disa bëjnë dallim midis tokës dhe ndërtesave mbi të, duke iu referuar kësaj të fundit si "pronë" (property). Termi "tokë" (land) do të trajtohet si gjithë përfshirës, ndërsa pronë e paluajtshme (real property) i referohet ndërtimeve të kryera nga njeriu.

Roli i tokës në ekonominë e çdo kombi nuk është gjithnjë i dukshëm, por është me rëndësi të madhe. Pa të drejta të siguruara mbi tokën nuk mund të ketë një zhvillim të qëndrueshëm, pasi do të jetë pengesë për investime afat-gjata. Për këtë arsye, vendet në tranzicion, e kanë shumë të vështirë që të sigurojnë këto investime.

Rreth 20% e GDP-se vjen nga toka, prona dhe ndërtimi. Kjo kërkon që vendet duhet të përcaktojnë pronësinë dhe vlerën e tokës e të pronës, dhe të monitorizojnë e menaxhojnë përdorimin e saj, kështu që vlera e këtyre pasurive mund të rritet.

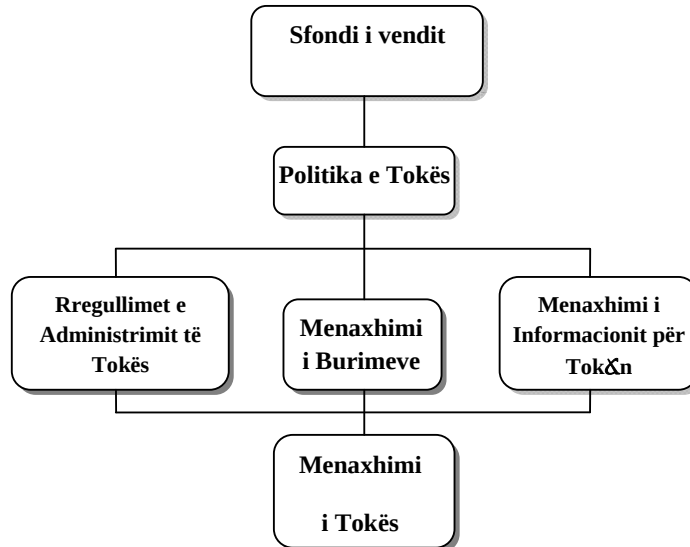


Figura 18: Rregullimet e menaxhimit të tokës.

(iii) Menaxhimi i tokës

Menaxhimi i tokës është procesi me anë të të cilit burimet e tokës vendosen në efikasitet pozitiv. Ai mbulon të gjithë aktivitetet që kanë të bëjnë me menaxhimin e tokës si një burim si nga perspektiva mjedisore, ashtu edhe nga ajo ekonomike. Ai përfshin çështje të tilla si:

- Transferimin e pronësisë, duke përfshirë vendimet mbi hipotekat dhe investimet;
 - Vlerësimin e pronësisë;
 - Zhvillimin dhe menaxhimin e utiliteteve (energji, ujë, etj) dhe shërbimeve;
 - Menaxhimin e burimeve të tokës si pyjet, dheu ose bujqësia;
 - Formimin dhe zbatimin e politikave të përdorimit të tokës;
 - Vlerësimin e efektit të mjedisit; dhe
 - Monitorizimin e të gjithë aktivitetëve mbi tokën që ndikojnë në përdorimin më të mirë të saj.
- Menaxhimi i mirë i burimeve të tokës do të ndihmojë në promovimin e zhvillimit ekonomik dhe social si në zonat urbane ashtu edhe në atë bujqësore. Për vendet në tranzicion, reforma e tokës është një komponent kyç në arritjen e këtyre qëllimeve.

Termi "reformë e tokës" ka një numër kuptimesh. (i) Ai mund të kuptojë kthimin e të drejtave mbi tokën pronarëve të mëparshëm, një proces i njohur si kthimi i tokës. Kjo ndodhi në vendet në tranzicion ku u kthyen të drejtat e mëparshme private mbi tokën. (ii) rishpërndarjen e të drejtave të tokës nga njeri sektor në tjetrin, p.sh, duke marrë tokën nga Shteti ose pronarët individualë të çifliqeve të mëdhenj dhe duke ia dhënë atë njerëzve që nuk kanë tokë. (iii) konsolidimin e tokës në të cilin të gjithë pronarët e tokës brenda një zone e japin tokën e tyre dhe marrin parcela të reja me vlerë të krahasueshme, por në një mënyrë që inkurajon përdorimin më eficient dhe më produktiv të tokës. Gjithashtu (iv) ndryshimet në marrëdhënien e qirasë së tokës, d.m.th. në mënyrën në të cilën mbahen të drejtat, duke eliminuar të drejtat

komplekse tradicionale dhe zakonore e duke prezantuar mekanizma më të thjeshtë të transferimit të tokës.

Programet e reformës së tokës zakonisht prekin zona të zgjedhura si p. sh. tokë bujqësore ose zona urbane. Në zonat rurale, programet mund të hartohen për të lehtësuar ndryshimet në teknologjinë e bujqësisë, llojin e produkteve të mbjella, mënyrën e trajtimit të tokës, financimin e zhvillimit ose marketimin e produkteve. Në zonat urbane, programet e reformës së tokës mund të përfshijnë zhvillime madhore të infrastrukturës, taksimin e ndërtesave dhe të tokës mbi të cilën qëndrojnë, ose ndryshimet në mënyrën dhe përdorimin e tokës dhe pronave.

Në teori, hapat në menaxhimin e tokës përmbledhin:

- (1) monitorimi, në të cilën informacioni mbledhet rreth mjedisit për të identifikuar ku janë të nevojshme vendimet dhe veprimet, (psh, zbulimi i tokës së braktisur nëpërmjet teknikave të remote sensing);
- (2) planifikimi, ku modelet janë zhvilluar që të lejojnë analizat e drejtimeve alternative të veprimit;
- (3) politikëbërja, gjatë së cilës selektohet një drejtim i veçantë i veprimit;
- (4) veprimi, në të cilën zbatohet drejtimi i zgjedhur i veprimit (psh ndërtimi i një autostrade të re ose zbatimi i disa programeve të reformës së tokës).
- (5) monitorimi, në të cilën rishikohen rezultatet e operacioneve.

Menaxhimi i tokës mund të shihet nga perspektiva mjedisore dhe institucionale. Mjedisi mundet të mendohet si pëfshirje e të gjithë faktorëve fizik, biologjik dhe kimik, që përbejnë ambientin e njerëzve dhe që mundet të klasifikohen në terma të vazhdimësisë së burimeve të rinovueshme dhe jo të rinovueshme.

Pa informacion të saktë rreth tokës dhe ujit, dhe pa një përditësim të inventarit të resurseve të vendit, dhe çfarë ndodh me to dhe me mjedisin, qeveria dhe njerëzit janë të penguar në kontrollin e fatit të tyre. Nuk është e mundur të bëjmë përdorimin më të mirë të tokës dhe të pasurisë natyrore, ose të parandalojmë përdorimin e keq të tij pa njohuri të mira të bazuara në fakte të vendit dhe të veçorive të tij. (Dr E. F. Roots)

Perspektiva institucionale fokuson aspekte të ndryshme të grupeve, kolektivave dhe veprimeve sociale që influencojnë dhe kontrollojnë përdorimin e tokës nga njerëzit.

Nga kjo perspektivë institucionale, menaxhimi i tokës përmbledh formulimin e politikave të tokës, përgatitjen e zhvillimit të tokës dhe planeve të përdorimit të tokës dhe administrimin e shumëllojshmërisë së programeve të lidhura me tokën. Ai detyron inisiativat private dhe të qeverisë. **Politika e tokës** konsiston në një kompleks të tërë recetash social ekonomike dhe ligjore, që dikton se si toka dhe përfitimet prej tokës janë shpërndarë. **Administrimi i tokës** përmbledh funksionet e përfshira në regullimin e zhvillimit dhe përdorimit të tokës, duke mbledhur të ardhurat nga toka (nëpërmjet shitjes, qerasë, taksave dhe të tjera) dhe zgjidhjen e konflikteve në lidhje me pronësinë dhe përdorimin e tokës. Gjithnjë e më shumë këto aktivitete janë mbështetur nga një proces planifikimi formal. **Planifikimi** lidh të gjithë aktivitetet humane, te optimizimi i performancës dhe përfitimit në një organizatë ose kompani, ose sigurimi i përfitimeve për vendin si një i tërë. Në kontekstin e mjedisit urban: *planifikimi*

është rirregullimi i qëllimeve sociale dhe ekonomike të objektivave private e publike. Ai është shpërndarja e burimeve, veçanërisht të tokës, në atë mënyrë që të marrim maksimumin e efikasitetit, ndërkohë duke patur vëmendjen drejt natyrës së mjedisit të ndërtuar dhe mirëqenies së komunitetit. Në këtë mënyrë planifikimi është pra arti i ndryshimit të parashikuar dhe gjykimi ndërmjet forcave ekonomike, sociale, politike dhe fizike, që përcaktojnë pozicionin, formën dhe efektin e zhvillimit urban.

3.1.1. Administrimi i tokës

Termi "administrim i tokës" përdoret për t'iu referuar proceseve të regjistrimit dhe shpërndarjes së informacionit për pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës dhe burimeve që lidhen me të. Këto procese përfshijnë përcaktimin (nganjëherë i njohur si "vendosjen ligjore", adjudication) e të drejtave dhetributeve të tjera të tokës, studimin dhe përshkrimin e tyre, dokumentimin e detajuar të tyre dhe sigurimin e informacionit të duhur për të mbështetur tregjet e tokës.

Në këtë kontekst, administrimi i tokës merret vetëm me çështje të tilla si planifikimi urban i qytetit ose fshatit, ose praktika e mirë bujqësore në atë masë që aktivitetet ndikojnë në hartimin dhe mirëmbajtjen e të dhënave të rregullta për tokën. Administrimi i tokës merret me tre aspekte, pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës, brenda kontekstit të përgjithshëm të menaxhimit të burimeve të tokës.

"Vlera" ka shumë kuptime. Ajo mund t'i referohet vlerës aktuale ose asaj të caktuar të tregut kapital, dmth shumës së parave për të cilën mund të shitet toka, ose mund t'i referohet vlerës rentale, që është vlera për të cilën toka mund të jepet me qera. Përndryshe "vlera" mund të barazohet me koston e ndërtimit, kështu që vlera e një ndërtese për qëllime siguracioni mund të jetë kostoja e rindërtimit nqs ajo do të shkatërrohej nga zjarri.

Vlera e perceptuar e tokës dhe pronës gjithashtu mund të mos i referohet ndonjë çmimi aktual të tregut, por potencialit për të krijuar të ardhura. Kështu toka djerrë mund të prodhojë më shumë të ardhura nqs do të zhvillohej plotësisht, dhe kështu, duke taksuar vlerën potenciale e jo atë aktuale, mund të bëhet i mundur ndryshimi në përdorimin e tokës. Përdorimi i tokës përcakton pasurinë që ajo prodhon, e prej kësaj, vlerën e saj.

Në shumë vende në tranzicion, një treg i lirë i tokës në të kaluarën ka qënë i kufizuar dhe jo-ekzistent. Në disa prej tyre, si psh në Poloni, gjatë gjithë periudhës komuniste pati një treg të tokës rurale, por toka urbane ishte objekt i një kontrolli strikt nga ana e Shtetit; në vende të tjera, si psh në Bullgari, pronat urbane mund të bliheshin (me një çmim të caktuar nga Qeveria) por toka bujqësore administrohej nën një sistem kooperativ, ku asnjë individ nuk mund të kishte në pronësi tokë për përdorim bujqësor.

Në vende të tilla, vlera e tokës është marrë e tillë që t'i referohet cilësive fizike dhe mjedisore të saj. Të dhënat për tokën janë hartuar duke renditur karakteristikat e dheut, përmbajtjen e lagështisë, pjerrësinë dhe pamjen e tokës, të gjithë faktorët që do të influenconin mënyrën si mund të përdorej më mirë toka. Të dhënat mbi këto cilësi mbështetnin kategori të ndryshme kadastrë, që ishin në fakt të dhëna të përdorimit ekzistues ose potencial të tokës.

Në shumë vende në tranzicion, ka pasur kadastra të ndryshme për tokën bujqësore, tokën pyjore, vinikulturën, burimet e ujit, etj., si dhe një kadastrë të përgjithshme "të unifikuar", që ka pasur për qëllim të integrojë të dhënat e të gjithë atyre që u përmendën. Në shumë raste,

hartëzimi në mbështetje të këtyre hartave ka qënë në një shkallë më të ulët se ajo që kërkohet tani për qëllime fiskale dhe juridike.

Aty ku kërkohen të dhëna të përgjithësuara, modelet mund të jenë mënyra me koston më të ulët për të arritur mbështetjen e nevojshme për vendim-marrje.

3.1.1.1. Çështje institucionale

Suksesi ose mosesuksesi i çdo sistemi të gjerë të administrimit të tokës kërkon të trajtohen një numër çështjesh institucionale. Është thelbësore që të fokusohesh në nevojat e përdoruesve të sistemit të propozuar. Klientët e një sistemi informacioni mbi tokën përfshijnë shumicën e departamenteve qeveritare dhe shumë sektorë të komunitetit p.sh:

(a) *Qeveria*: bujqësia dhe pyjet; mbrojtja; arsimi; mjedisi; çështjet financiare/ ekonomike; shëndetësia; autostradat dhe transporti; banesat; punët e brendshme/policia; drejtësia; tokat dhe rievimi; pushteti lokal; burimet natyrore; planifikimi dhe zhvillimi; energjia dhe elektriciteti; punimet publike; tregtia dhe industria etj.

(b) *Sektori privat*: arkitektët; bankat dhe shoqëritë ndërtuese; firmat ndërtuese; ekonomistët; inxhinierët; specialistët e mjedisit; fermerët dhe pylltarët; këshilltarët financiarë dhe ata të sigurimeve; investitorët; pronarët e tokës dhe të pronave; avokatët dhe noterët; specialistët e marketingut; planifikuesit; zhvilluesit e pronave; menaxherët e pronave; agjentët e pasurive të paluajtshme; rievuesit dhe vlerësuesit etj.

Në përgjithësi është pranuar fakti që Shteti duhet të ketë rol dominues në krijimin dhe funksionimin e kadastrës ose të sistemit të regjistrimit. Influenca dhe shkalla e ndërhyrjes së sektorit privat ndryshon sipas vendeve. *Në disa vende si Suedia dhe Finlanda, shteti kryen një proces ligjor të menaxhimit të tokës duke përdorur autoritetet qeveritare dhe pak influencë nga sektori privat.*

3.1.1.2. Çështje Ligjore

Këtu diskutohen aspektet e ligjit që ndikojnë mbi administrimin e tokës. Në veçanti ai përqëndrohet në pronësinë e të drejtave mbi tokën, regjistrimin e akteve dhe të së drejtës së zotërimit, përcaktimin dhe rievimin e kufijve të pasurisë së paluajtshme, ajo çka shpeshherë njihet si formimi i pasurisë së paluajtshme ose rievimet ligjore-dhe të drejtat intelektuale mbi pasurinë në informacionin që është regjistruar.

(i) Pozita ligjore e tokës dhe e pasurisë së paluajtshme.

Janë 4 zona kryesore të ligjit, që prekin në mënyrë të veçantë administrimin e tokës:

- (a) Ligji i pasurisë "së paluajtshme" që ndikon në marrëdhëniet tregtare mbi tokën;
- (b) Ligjet mbi reformën e tokës siç janë privatizimi i tokës shtetërore, kthimi i ish tokës private, dhe konsolidimi i tokës;
- (c) Ligjet që rregullojnë drejtimin e administrimit të tokës, të tilla si rregulloret që kontrollojnë operimin e kadastrës; dhe

(d) Ligjet mbi pasurinë "intelektuale" që prekin çështje të tilla si pronësia e informacionit dhe ideve, mbrojtja e të dhënave dhe fshehtësia personale.

Zona të tjera të ligjit, të tilla si ato që lidhen me falimentimin, trashëgiminë, martesën, prekin gjithashtu pasurinë e paluajtshme dhe në këtë mënyrë prekin punën e administrimit të tokës.

-Ligji i pasurisë merret me marrëdhëniet ndërmjet njerëzve dhe marrëdhëniet e njerëzve me sendet.

-Ligji i pasurisë së paluajtshme merret me rregullimin e asaj se çfarë mund të bëhet me tokën. Në shumë vende ka një kod-bazë për tokën, që përfshin legjislacionin e veçantë që rregullon operimin e kadastrës dhe të çdo sistemi të regjistrimit të tokës. Në mënyrë të veçantë kodi do të përkufizojë natyrën e tokës dhe pasurisë së paluajtshme.

Toka gjithashtu, mund t'i nënshtrohet "posedimit të keq", kur zënia e saj është në kundërshtim me interesat e pronarit të vërtetë. Posedimi i keq shpesh kryhet aty ku pronarët e vërtetë nuk mund të zbulohen, ata mund të jenë pronarë që mungojnë, kanë vdekur, nuk janë në dijeni të pronësisë së tyre (siç ndodh shpesh me tokën shtetërore), ose përndryshe nuk janë të gatshëm të sfidojnë personat që e kanë okupuar tokën.

Ata që janë në pronësi ose në posedim ligjor të tokës mund të ndryshojnë nga ata që kanë okupuar tokën. Termi "ngulje (me banim)" shpesh përdoret për të përshkruar okupimin joligjor të tokës; shumë njerëz pa tokë janë të detyruar të ngulen në një tokë, sepse nuk kanë ku shkojnë tjetër. Shpesh kjo gjë bëhet me tokën shtetërore. Ngulja është një problem madhor social dhe ekonomik, që mjaft shpesh shoqërohet me varfëri, krime dhe sëmundje. Ajo është veçanërisht mbizotëruese në qytetet e vendeve më pak të zhvilluara, por ndodh edhe në shoqëritë më të begata. Një sistem efektiv dhe frytdhënës i administrimit të tokës është një domosdoshmëri për zgjidhjen e problemeve të nguljes.

Pronësia është një çështje e së "drejtës", ndërkohë që posedimi dhe okupimi janë çështje që lidhen me kohën. Okupimi dhe përdorimi i tokës mund të sigurojnë dëshmi pronësie, por ato nuk janë prova. Aty ku nuk ka dëshmi për të drejtën e zotërimit, sipas sentencës, posedimi është 9/10 e ligjit.

Në disa vende ka një proces me anë të të cilit posedimi i keq paqësor i tokës, pas një periudhe të specifikuar, çon në përvetësimin e një të drejte të plotë të zotërimit të tokës. Siç është përshkruar në mënyrë të gabuar nga disa si vjedhje e tokës, parashkrimi i të drejtave nëpërmjet posedimit të keq është një proces legjitim për t'u sjellë siguri atyre që janë të paaftë të vërtetojnë pronësinë fillestare. E ka bazën në arsye që toka është një burim që duhet të përdoret dhe që, duke lejuar të ngulurit të fitojë një të drejtë zotërimi, e gjithë shoqëria përfiton.

Ata që përdorin tokën dhe janë për rrjedhojë në posedim të saj mund të jenë banues me qira dhe jo pronarë. Përdoruesi i tokës nuk është domosdoshmërisht pronari i saj dhe mund të mos ketë të drejta ekskluzive.

Në programet e reformës së tokës për Europën Lindore në vitet e para të vitit 1990, toka u rikthye, që do të thotë që nuk iu kthye atyre që e zotëronin atë fillimisht. Kthimi i të drejtave të plota të pronësisë kërkon një shqyrtim të hollësishëm deri në vogëlsi të dokumentave të vjetra të tokës dhe si rezultat i kësaj ky proces në shumë raste ka qenë i ngadaltë. Me qëllim që të shpejtohej ndryshimi nga një ndërmarrje bujqësore kolektive në një ndërmarrje private,

shumë pronarëve të tokës iu akorduan të drejta përdorimi. Kështu që atëhere prodhimi bujqësor mund të vazhdonte pa prituri për rikthimin e plotë të të drejtave të tokës. Si një masë e përkohshme kjo praktikë ishte e suksesshme, edhe pse të drejtat e përdorimit janë më pak të sigurta se një e drejtë zotërimi e plotë mbi tokën. Institucionet financiare të tilla si bankat nuk kanë shumë dëshirë që t'i sigurojnë huatë vetëm në bazë të të drejtave të përdorimit.

(ii) Zotërimi i tokës

Mënyra sipas të cilës zotërohen të drejtat mbi tokën është quajtur "zotërim". Në shumë vende pronari absolut i gjithë tokës është shteti, por për të gjitha qëllimet normale mund të identifikohen dy forma të zotërimit: toka e trashëgueshme dhe toka e dhënë me qira. Tokë e trashëgueshme do të thotë që pronari mund të bëjë çfarë t'i pëlqejë me tokën. Toka e trashëgueshme nuk është absolute qëkurse shteti ruan të drejtën të përvetësojë tokë për interesa publike, për shembull për ndërtimin e banesave të reja ose të rrugëve.

Tokë e dhënë me qira do të thotë që pronari i saj, në disa raste mund të jetë shteti, ka hequr dorë nga shumica e të drejtave mbi tokën për një periudhë të dhënë si p.sh. 99 vjet, gjatë së cilës pronari i tokës së marrë me qira ka përdorimin e tokës ose pasurisë, por që në fund të së cilës, e drejta e zotërimit i kthehet pronarit të tokës së trashëgueshme.

Shumë vende operojnë me sisteme të njëjta të zotërimit të tokës, megjithëse disa prej tyre nuk e njohin dhënien e tokës me qira dhe mbështeten në marrëveshjet e qirasë për të kontrolluar përdorimin afat-shkurtër të tokës.

(iii) Regjistrimi i akteve dhe regjistrimi i së drejtës së zotërimit

Tre sistemet për regjistrimin e të drejtave mbi tokën janë: (a) tjetërsimi privat; (b) regjistrimi i akteve; dhe (c) regjistrimi i së drejtës së pronësisë.

a. Për tjetërsimin privat, dokumentat që përgjigjen për transferimin e pronësisë kalojnë nëpërmjet shitësit dhe blerësit, zakonisht nën drejtimin e një juristi. Shteti vetëm sa siguron një kuadër ligjor brenda të cilit kryhet ky proces. Tjetërsimi privat është vlerësuar përgjithësisht si jofrytdhënës dhe mjaft i rëndësishëm qëkurse qëllimi është t'i nënshtrohet mashtrimit meqë nuk provohet lehtë që shitësi është pronari i vërtetë.

b. Sipas një sistemi të regjistrimit të akteve, një kopje e dokumentit të transferimit depozitohet në një regjistër aktesh. Çdo futje në regjistër paskëtaj siguron dëshmi për të drejtën e shitësit për të shitur. *Në disa pjesë të SHBA, regjistrat private vihen në veprim nga kompani sigurimi që garantojnë çdo humbje që mund të krijohet nga defektet në të drejtën e zotërimit. Kjo njihet si siguracioni i së drejtës së zotërimit. Sipas siguracionit të së drejtës së zotërimit, blerësi paguan një parapagim për të siguruar garancinë e zakonshme. Nëse kryhet mashtrim dhe blerësi i tokës zbulon se e drejta e zotërimit është e pavlefshme, kompania e sigurimit do t'i paguajë kompensim. Megjithatë, sistemi nuk e mbështet menaxhimin e përgjithshëm të tokës.*

Në vendet që kanë një sistem kombëtar të regjistrimit të akteve, regjistri është nën kontrollin e shtetit. Një kopje e gjithë marrëveshjeve që prekin pronësinë dhe posedimin e tokës duhet të regjistrohet në zyrat e regjistrimit dhe një kopje e gjithë dokumentave ruhet. Çdo dokument duhet që normalisht të jetë kontrolluar nga një noter ose jurist i autorizuar dhe të sigurohet

vlefshmëria e tij. Si rezultat, duke kontrolluar regjistrin për dokumentin më të fundit të transferimit, çdokush që do të bëhet blerës duhet të jetë i bindur që shitësi e ka të drejtën për të shitur.

Inspektimi i regjistrit do të tregojë se si e ka siguruar shitësi pasurinë dhe kushtet në të cilat ai e ka siguruar atë. Kjo natyrisht nuk siguron asnjë provë që transaksioni i mëparshëm ka qenë legjitim, kështu që transaksioni para tij duhet inspektuar, dhe kështu me radhë një varg inspektimesh duhen kryer, derisa blerësi të jetë i sigurt që ekziston një zinxhir i qartë i së drejtës së zotërimit.

Një sistem ideal do të pasqyronte në mënyrë të përsosur pozicionin ligjor në bazë (parimi i pasqyrës), do të hapte perden për të gjitha ujdite e mëparshme, kështu që do të konsultohen vetëm futjet e tanishme në regjistër, (parimi i perdes), dhe do të garantonte saktësinë e asaj çfarë është treguar në regjistra (parimi i siguracionit). Është e vështirë për një sistem regjistrimi të akteve që të veprojë në përputhje me të gjitha këto parime.

Nga ana e tij, sistemi nuk jep asnjë garanci për të drejtën e zotërimit; ai vetëm sa siguron mundësinë e hyrjes në historikun e transferimeve, disa prej të cilëve mund të mungojnë në praktikë në varësi të historikut të sistemit; fatkeqësi të mundshme mund të kenë ndodhur, për shembull, gjatë Luftës së Dytë Botërore kur shumë dokumenta u shkatërruan.

Një kundërshtim tjetër kundrejt regjistrimit të akteve është se ai çon në ruajtjen e sasive shumë të mëdha të dokumentave të vjetra, duke krijuar atë që i referohet si një "mauzoleum i pergamenit".

c. Një alternativë për regjistrimin e dokumentave është regjistrimi i së drejtës së zotërimit mbi tokën. Në këtë sistem çdo parcelë tokë identifikohet mbi një hartë dhe të drejtat e lidhura me të regjistrohen në regjistër. Përveç kësaj, regjistrohet emri i pronarit. Kur e gjithë toka i nënshtrohet transferimit, është e nevojshme që të ndryshohet vetëm emri i pronarit. Kur transferohet një pjesë e tokës, duhet të rregullohen planet dhe të lëshohen dokumenta të reja. Megjithatë një kopje e certifikatës së të drejtës së zotërimit për çdo parcelë tokë mbahet nga pronari ose nga pengmarrësi në rastin e tokës që është përdorur si garanci, dokumenti përfundimtar është ai që mbahet nga regjistri për të drejtat e zotërimit.

Sipas një sistemi të tillë, pronësia e tokës mund të garantohet. Kushdo që heq dorë nga toka nëpërmjet funksionimit të regjistrave do të kompensohet.

Në Australi, rregjistrimi i së drejtës së zotërimit mbi tokën njihet si sistemi Torrens. Shumë vende të tjera operojnë në mënyra shumë të ngjashme dhe të barabarta me të nga ana efektive për regjistrimin e së drejtës së zotërimit mbi tokën. Sistemi Torrens është në thelb i thjeshtë dhe relativisht me kosto të lirë operimi. Transferimet e parcelave të plota të tokës mund të kryhen pa përfshirjen në të të juristëve, edhe pse në praktikë shumë njerëz preferojnë të marrin këshilla profesioniste kur bëjnë ujdë mbi tokën.

Të dy sistemet si ai i regjistrimit të së drejtës së zotërimit dhe ai i regjistrimit të akteve evolucionojnë për të përmbushur nevojat për një tjetërsim të përmirësuar. Të dyja ishin menduar për të krijuar siguri më të madhe për tregun e tokës dhe të dyja lindën nga një perspektivë ligjore dhe jo nga një perspektivë e menaxhimit të tokës.

Një kompromis ndërmjet dy sistemeve është i mundur, duke u mbështetur në bazën e secilit përgjasim. Një numër vendesh, për shembull, kombinojnë pronësinë e tokës me të dhënat e hipotekës në një regjistër, ndërsa informacioni tjetër siç është ai që lidhet me kufijtë e

pasurisë regjistrohet në dokumenta të veçanta. Në disa vende të dhënat mbi hipotekimet ose hipotekën ruhen në regjistra të veçantë që duhet të kontrollohen në mënyrë të pavarur gjatë kohës kur kryhen transaksionet.

Një sistem për regjistrimin e pronësisë duhet:

- Të përmbajë një përkufizim ligjor të njësive të pasurisë së paluajtshme që pasqyron në mënyrë të saktë gjendjen në bazë;
- Të lehtësojë transferimin e tokës nëpërmjet një sistemi që është i thjeshtë, i sigurtë, dhe me kosto të ulët operimi;
- Të eliminojë nevojën e kërkimit ekstensiv për një zinxhir të drejtash zotërimi;
- Të mbështetet nga një legjislacion që kërkon të eci me kohën në çdo moment, për shembull kur ndodhin ndryshime;
- Të përmbushë nevojat lokale;
- Të regjistrojë të drejta specifike të pasurisë së paluajtshme, pronësinë dhe kufizimet mbi pronësinë që nuk janë transparente;
- Të mbulojë të gjithë tokën, duke përfshirë edhe atë të zotëruar nga shteti apo nga qytetarë individuale private dhe institucione.

As sistemi i regjistrimit të akteve, as sistemi i regjistrimit të së drejtës së zotërimit nuk lidhen direkt me përdorimin e tokës, megjithëse një tregues për këtë mund të shfaqet në përshkrimin e pasurisë. Të drejtat e kufizuara nga njësitë vendore sipas rregulloreve të kontrollit të zhvillimit rrallë përfshihen në to. Në mënyrë të ngjashme, sistemet nuk sigurojnë në mënyrë të domosdoshme informacion mbi vlerat e tokës. Në shumë raste, çmimi i paguar për pasurit, siç deklarohet në dokumentat e transferimit, përdoret si bazë për caktimin e çmimit të shërbimit, dhe për mbledhjen e taksave të vëna nga qeveria të tilla si taksa e transferimit të tokës ose taksa mbi fitimet kapitale. Çmimi i deklaruar mund të ndryshojë nga çmimi i vërtetë, kështu që shitësit ose blerësit mund ta reduktojnë ose shmangin pagimin e asaj që mund të shihet si një taksë shumë e lartë.

(iv) Marrja e vendimit gjyqësor për të drejtën e zotërimit mbi tokën

Kur e drejta e zotërimit të tokës është hedhur në regjistër për herë të parë, është i nevojshëm operimi i një procedure të veçantë. Kjo njihet si marrja e vendimit gjyqësor, që është procesi me anë të së cilit përcaktohen përfundimisht dhe në mënyrë të besueshme të drejtat ekzistuese mbi parcelat e tokës. Marrja e vendimit gjyqësor është faza e parë në regjistrimin e së drejtës së zotërimit mbi tokën në zonat ku pronësia e tokës nuk njihet zyrtarisht.

Marrja e vendimit gjyqësor është një kërkesë e domosdoshme për konsolidimin dhe rishpërndarjen e tokës me qëllim që të sigurohet që çdo pronar ekzistues të identifikohet dhe trajtohet në mënyrë të ndershme. Në teori, procesi i marrjes së vendimit gjyqësor mbi tokën as nuk i ndryshon të drejtat ekzistuese mbi tokën, as nuk krijon të reja; por ai vendos të drejtat që ekzistojnë, nga kush ushtrohen dhe çfarë kufizimeve u nënshtrohen, nëse ka të tilla. Në këtë mënyrë, ai do të fusë sigurinë dhe përfundimin në dokumentat e tokës; një proces që ndryshon në mënyrë të vazhdueshme "status quo", qëkurse shumë shpesh pronësia ekzistuese dhe të drejtat mbi tokën janë të paqarta.

Marrja e vendimit gjyqësor kërkon përcaktimin se "kush" zotëron "çfarë", që do të thotë që duhet të sigurohen të drejtat dhe pronësia si dhe zgjerimi i tokës së prekur. Kjo e fundit do të thotë që për kufijtë e çdo parcele duhet të bien dakort ndërmjet tyre palët fqinje. Ky proces mund të operojë në mënyrë sporadike dhe sistematike.

(v) Kufijnjtë dhe Rilevimi Kadastral

Në sensin ligjor, një kufi është një sipërfaqe e cila përcakton se ku mbaron pasuria e një pronari dhe ku fillon pasuria e një tjetri. Në përgjithësi, kjo sipërfaqe është vertikale dhe mund të krahasohet me një perde rruazash që varet nga qielli kështu që kushdo që kalon përmes saj nga njëra anë në tjetrën kalon në këtë mënyrë nga një grup të drejtash të pasurisë në një tjetër. Sipërfaqja e kufirit e ndërpret tokën përgjatë vijës së kufirit ligjor; shkelja e kësaj vije është e barabartë me kalimin përmes perdes së rruazave.

Për të garantuar saktësinë e rilevimeve të kufijve dhe për të zbatuar kontrollet për cilësinë e punës së rilevimit kadastral, është gjë e zakonshme që të paraqiten rregullat e rilevimit. Shpesh këto rregulla përshkruajnë mënyrën se si duhet të bëhen rilevimet si dhe standartet që duhen arritur. Rregullat e rilevimit përshkruajnë kualifikimin e nevojshëm për të marrë liçensën për të bërë rilevime kadastrale.

(vi) Informacioni i parcelës së tokës

Regjistrat e tokës kanë dy komponente kryesorë: përshkrimin e tekstit të çdo pasurie dhe një paraqitje grafike ose një harte që shpesh përmbajnë informacion dimensional. Kjo e fundit shpesh mbahet e shkëputur nga regjistrat e tekstit të pasurisë. Ligji duhet të vendosë sa i garantuar është informacioni i mbajtur në regjistra.

Ligji duhet të vendosë nëse shenjat në terren duhet të kenë përparësi në krahasim me matjet e regjistruara në regjistra në ri-krijimin e kufijve ose, në qoftë se ka mosmarrëveshje, në se duhet ndjekur informacioni i treguar në plane.

Ligji gjithashtu, duhet të vendosë llojet e të dhënave që duhen mbajtur në mënyrë definitive në regjistra dhe për të cilat nuk është nevoja të shikohet në vende të tjera. Kështu që emri i pronarit, lloji i zotërimit dhe ekzistenca e hipotekës duhet të garantohen për të ndaluar blerësit që nga mungesa e njohurive të blejnë një pasuri që është lënë peng në hipotekë.

Shumë vende kanë ligje për mbrojtjen e të dhënave ndërsa disa të tjera kanë lirshmëri në aktin e informacionit. Balanca midis të drejtave të qytetarëve për fshehtësinë dhe përgjegjësitë e shtetit për të menaxhuar tokën për interesat më të mira të shoqërisë mund të jetë kontradiktore. Në Hollandë dhe Suedi sasia për të cilën hipotekohet pasuria trajtohet si një informacion publik dhe mund të shihet nga kushdo që vështron regjistrat e kompjuterizuara. Në Angli ky informacion konsiderohet si privat dhe nuk mund të përdoret për analiza publike, por është njësoj si një llogari bankare e një individi. Ligji duhet të japë një drejtim të qartë kush dhe çfarë mund të bëjë ai me informacionin.

(vii) Kadastrat dhe regjistrimi i tokës

Pronësia, vlera dhe përdorimi i tokës, megjithëse të pavarura në koncept, janë të ndërvarura në praktikë. Çdo atribut i nevojave të tokës ka nevojë të menaxhohet me kujdes dhe që të arrihet kjo, duhet një dokumentacion i mirë mbi tokën (i) për pronësinë për të dhënë sigurinë për qiramarrje; (ii) për vlerën për të siguruar drejtësi në taksimin e tokës dhe pronës dhe barazi në blerjen e detyruar të tokës për qëllime shtetërore; dhe (iii) për përdorimin e tokës për të siguruar një menaxhim eficient të burimeve.

Çdo sistem i administrimit të tokeë duhet të përfshijë një formë të regjistrimit të tokës, për garantimin e informacionit për pronësinë e tokës. Funksionimi i regjistrimit të tokës është që të sigurojë një bazë të sigurtë për blerjen, gëzimin dhe heqjen e të drejtave mbi tokën.

Një kadastrë është e ngjashme me një regjistër toke, në faktin se ajo përmban një numër të dhënash për tokën. Kadastrat bazohen ose në parcelë toke private, që është zona e përcaktuar nga pronësia; ose në zonë toke të taksueshme që mund të jetë e ndryshme nga ajo që është në pronësi; ose në zona të përcaktuara më tepër nga përdorimi i tokës se sa nga pronësia e tokës. Kadastrat mund të mbështesin ose të dhënat e të drejtave të pronësisë, ose taksimin e tokës, ose regjistrimin e përdorimit të tokës.

Kadastrat gjithashtu mund të përdoren në një rol shumë-funksional për të dhënë një spektër të gjerë informacioni për tokën. Në raste të tilla, duhet të organizohen rreth parcelës private të tokës, pasi kjo është baza ligjore për të gjitha veprimet me tokën. Aty ku nuk është provuar akoma pronësia, si në rastet kur toka i kthehet pronarëve të mëparshëm, këto të dhëna shumë-funksionale mund të organizohen rreth parcelës së tokës ashtu siç përcaktohen nga të drejtat e përdorimit.

Kadastra është një sistem informacioni që konsiston në dy pjesë: (i) një seri hartash ose planesh që tregojnë madhësinë dhe vendndodhjen e të gjitha parcelave të tokës së bashku me (ii) të dhënat shkresore që përshkruajnë atributet e tokës. Kjo ndryshon nga një sistem regjistrimi toke në faktin që kjo e fundit merret në mënyrë ekskluzive me pronësinë.

Si kadastra ashtu edhe regjistri i tokës duhet të operojnë brenda një kuadri rigorozisht ligjor, por regjistri i tokës mund të mos e regjistrojë në praktikë gjithë tokën e një vendi, pasi jo të gjithë njerëzit mund të duan ta regjistrojnë tokën e tyre. Për më tepër, kur prezantohet një sistem i ri i regjistrimit të tokës, zona të caktuara mund të kenë prioritet dhe zona të tjera mund të përjashtohen për një farë kohe me qëllim që të maksimizohet përdorimi më i mirë i burimeve.

Megjithatë, kadastra duhet të bazohet në një mbulim tërësor të një vendi, pasi ajo mund të përdoret për qëllime të taksimit të tokës. Studimet për kadastrën mund të përdoren për të mbështetur një sistem regjistrimi toke dhe në shumë vende termi "studim kadastral" (cadastral surveying) përdoret për të përshkruar studimin e tokës për regjistrimin e pronësisë.

Në Finlandë dhe Suedi, p.sh., formimi i pasurisë së paluajtshme, ndryshimi i saj, konsolidimi i tokës, hartzimi kadastral, regjistrimi i pasurive të paluajtshme, pronësia dhe të drejtat ligjore, vlerësimi i pasurisë së paluajtshme dhe taksimi i saj, janë të gjitha të kombinuara brenda një sistemi bazë kadastral. Megjithatë në shumë vende të Europës, kadastra është zhvilluar si një mbështetje për taksimin e tokës, ndërsa proceset ligjore të regjistrimit të tokës trajtohen veçmas nga avokatët dhe të dhënat rregjistrohen në rregjistrat e tokës,

p.sh.' Grundbuch-i gjerman.

Kështu lindën sistemet dyshe të cilat po ri-prezantohen në disa vende Europiano- lindore, si pjesë e programeve të reformës së tokës. Të drejtat e përdorimit po regjistrohen në sistemet kadastrale të reformuara, ndërsa të drejtat e pronësisë po trajtohen nga sistemi tradicional i noterisë. Kjo po çon në dyfishimin e përpjekjeve dhe në procese të administrimit të tokës më komplekse se sa do të ishte e nevojshme në rrethana të tjera. Këto sisteme të ndara duhet të bashkoheshin në të ardhmen në një sistem të unifikuar.

Të dhënat që mund të gjenden në një kadastrë përfshijnë (i) të dhëna gjeometrike (kordinata, harta); (ii) adresat e pronësisë; (iii) përdorimi i tokës; (iv) informacion për pasurinë e paluajtshme; (v) lloji dhe zgjatja e qiramarrjes; (iv) të dhëna rreth ndërtimit të ndërtesave dhe apartamenteve; (vii) popullimi; (viii) vlerat e taksimit të tokës. Të dhënat mund të jenë për një parcele toke ose mund të mbulojnë shumë prona, ashtu si në zonimin e përdorimit të tokës. Të dhënat mund të përdoren për të mbështetur transaksione private me tokën, për të mbështetur tregun e tokës, ose për të ndihmuar në administrimin e sektorëve të ndryshëm të ekonomisë si p.sh.: bujqësia, mbrojtja e mjedisit; peshkimi; pyjet; strehimi; menaxhimi dhe zonimi i përdorimit të tokës; utilitetet publike (energja, uji etj); transporti.

3.1.1.3. Çështje Financiare

Këtu shqyrtohet vlera e tokës, metodat nëpërmjet të cilave vlera përcaktohet, dhe natyrën e tregjeve të tokës dhe pasurisë, si dhe rëndësinë e tokës, e pasurisë në ekonominë kombëtare. Gjithashtu, merren në shqyrtim shpenzimet dhe përfitimet e përmirësimit të sistemeve të administrimit të tokës dhe inspekton potencialin për mbulimin e plotë të shpenzimeve për vënien në veprim të sistemit të administrimit të tokës.

(i) Vlera dhe vlerësimi i tokës

Toka konsiderohet si një nga elementët bazë prej të cilit një vend mund të nxjerrë pasuri. Toka është diçka natyrale që ekziston dhe nuk është krijuar nga njerëzimi edhe pse përdorimi i saj mund të ndryshohet nga qëniet njerëzore.

Gjithë puna për tokën dhe ndërtimin mund të konsiderohet se ka një vlerë. Vlera ose vlefshmëria e tokës varet nga qëllimet për të cilat është përcaktuar ajo vlerë. Vlerësimi i vlerës ose i çmimit të tregut të një pasurie është më tepër një art sesa një shkencë dhe varet nga shumë faktorë të jashtëm, si dhe nga natyra fizike e tokës ose pasurisë.

Në vendet e Europës Lindore dhe Qendrore, që aktualisht janë në tranzicion, kishte një sistem kadastral të bazuar në modelin Rus. Kjo kadastrë përqëndrohej në përdorimin e tokës. Toka “vlerësohej” në lidhje me potencialin e saj bujqësor, bazuar në llojet e dherave, klimën, rreshjet, etj. dhe fermerët udhëzoheshin për të rritur prodhime të përshtatshme. Ky koncept i termit "vlerë" është i lidhur vetëm në mënyrë indirekte me llojet e vlerësimeve që nevojiten për të menaxhuar tokën në një ekonomi tregu.

(ii) Dallimi ndërmjet çmimit, tregut, koston dhe vlerës

Kur vlerësojmë vlerën e tokës ose pasurisë, vlerësuesit bëjnë një dallim të kujdesshëm ndërmjet termave çmim, treg, kosto dhe vlerë.

Termi “çmim” zakonisht i referohet një çmimi shitjeje ose transaksioni dhe zbatohet për një shkëmbim; një çmim është një fakt i mbaruar. Një çmim përfaqëson shumën të cilën një blerës i veçantë bie dakort të paguajë dhe një shitës i veçantë bie dakort t’u pranojë në rrethanat që e rrethojnë transaksionin.

Në përgjithësi rrethanat e një transaksioni pasqyrojnë gjendjen në një ose disa tregje. Një “treg” është një kompleks organizimesh në të cilin blerësit dhe shitësit lidhen bashkë nëpërmjet mekanizmit të çmimit. Një treg mund të përkufizohet në lidhje me gjeografinë, produktet ose tiparet e produkteve, numrin e blerësve dhe shitësve që ka në dispozicion, dhe ndonjë organizim tjetër.

Termi “kosto” përdoret nga vlerësuesit në lidhje me prodhimin, jo me shkëmbimin; kosto mund të jetë ose një fakt i përfunduar ose një vlerësim aktual.

Marrëdhëniet çmim, treg dhe kosto përfshijnë gjithashtu konceptet e vlerës. Vlera mund të ketë shumë kuptime në vlerësimin e pasurisë së paluajtshme; përcaktimi i zbatueshëm varet nga konteksti dhe përdorimi. Në treg, vlera përgjithësisht perceptohet si parashikim i fitimeve që duhet të sigurohen në të ardhmen. Për shkak se vlera ekziston në një moment të dhënë, një vlerësim e pasqyron një pikë të veçantë në kohë. Vlera e tregut është fokusi i shumicës së përcaktimeve të pasurisë së paluajtshme dhe vlerësimi i saj është qëllimi i shumicës së vlerësimeve.

(iii) Metodat e vlerësimit

Proçesi i vlerësimit kryhet për të vlerësuar pasurinë, mbështetur në vlerën reale të saj, duke marrë parasysh të gjitha të dhënat përkatëse. Vlerësuesit vlerësojnë vlerën e pasurisë me procedura specifike që pasqyrojnë tri metoda të veçanta të analizës së të dhënave: koston (investimi), krahasimin e shitjeve (fitimi) dhe shndërrimin e të ardhurave në kapital (zhvillimi). Një ose më tepër prej këtyre metodave janë përdorur në të gjitha vlerësimet e vlerave. Metodat e përdorura varen nga lloji i pasurisë, përdorimi i vlerësimit dhe nga cilësia e sasia e të dhënave që janë në dispozicion për analizën.

Të tri metodat janë të zbatueshme për shumë probleme vlerësimi, por njëra ose më shumë se njëra prej metodave mund të kenë rëndësi më të madhe për një detyrë specifike. Për shembull, metoda e koston mund të jetë e papërshtatshme për vlerësimin e pasurive me përmirësime të vjetra që pësojnë zhvleftësim, për shkak të shkatërrimit fizik ose sepse kanë dalë jashtë kohe nga ana funksionale, gjë që i ben të gjitha të vështira për t’u vlerësuar. Metoda e krahasimit të shitjeve nuk mund të zbatohet për pasuri shumë të veçanta, për arsye se mund të mos ketë të dhëna të krahasueshme në dispozicion. Metoda e shndërrimit të të ardhurave në kapital përdoret rrallë për të vlerësuar pasuritë e banimit të zëna nga i zoti, ndonëse mund të përdoret në lidhje me të dhëna të tjera. Shndërrimi i të dhënave në kapital nuk mund ta mbështesë në mënyrë të veçantë tregun komercial ose industrial të pasurisë.

(iv) Taksimi i tokës dhe pasurisë

Pas sistemeve të vlerësimit të përmbledhura më sipër gjendet objektivi i taksimit të tokës ose të ndërtesave që janë të lidhura me të. Çdo sistem tatimi duhet:

- T'u shërbejë objektivave për zhvillimin shoqëror;
- Të krijojë shumën të përfillshme të ardhurash;
- Të jetë ekskluzivisht nën kontrollin e autoriteteve qeveritare;
- Të administrohet në një mënyrë që publiku ta kuptojë dhe ta shikojë që kryhet me ndershmëri;
- Të jetë relativisht i thjeshtë dhe i lirë për t'u mbledhur;
- Të projektohet në mënyrë të tillë që ta bëjë të vështirë shmangien e kryerjes së pagesave;
- Ta shpërndajë barrën e tatimit në mënyrë të paanshme nëpër gjithë komunitetin;
- Të inkurajojë përdorimin e mirë të burimeve.

Në shumë vende ekziston një taksë për transferimin e tokës, ndërsa në vende të tjera ka taksa direkte mbi tokën, mbi ndërtesat ose mbi të dyja bashkë.

Kadastra fiskale është një instrument për administrimin e politikës së taksave mbi tokën. Të dhënat që regjistrohen brenda një kadastre fiskale mund të përdoren në përcaktimin e formave të tjera të taksave, siç janë ato mbi pasurinë personale ose mbi të ardhurat nga pasuria e paluajtshme.

Një kërkesë parësore për një kadastrë fiskale frytdhënëse dhe efektive është një grup i hartave aktuale të pasurisë që sigurojnë një tregues për përpilimin dhe ruajtjen e informacionit të vlerësimit. Harta të tilla mund të jenë një pjesë integrale e dokumentave për taksat ose mund të dalin nga të dhënat e mbajtura në regjistrat e pronësisë mbi tokën. Hartat e pasurisë janë të nevojshme për t'u siguruar që të gjitha parcelat të identifikohen dhe që asnjë parcelë nuk është taksuar më shumë se një herë. Madhësia e përafërt, forma dhe vendndodhja e parcelës, siç është vizatuar në hartë, mund të përdoren në procesin aktual të vlerësimit.

Krijimi i një grupi të dokumentave të taksave mbi tokën dhe pasurinë bën të nevojshëm:

- Identifikimin dhe hartëzimin e të gjitha pasurive të cilat duhet të taksohen;
- Klasifikimin e çdo pasurie në përputhje me një grup karakteristikash për të cilat është rënë dakort në lidhje me çështje të tilla si përdorimin e saj, madhësinë, llojin e ndërtimit dhe përmirësimeve;
- Përcaktimin e vlerës së çdo parcele në përputhje me procedurat e publikuara;
- Identifikimin e personit ose personave që do të përgjigjen për pagimin e taksës;
- Përgatitjen e listës së vlerësimit;
- Njohjen e individit taksëpagues të pasurisë me atë që duhet të paguajë;
- Vjeljen e taksave të duhura;
- Procedurat e apelit, për taksapaguesit, të cilët kanë mosmarrëveshje në lidhje me vlerësimin e tyre.

(v) Aqjensitë Qendrore të Vlerësimit

Në shumë vende ka një autoritet qendror për vlerësimin, që është përgjegjës për administrimin e vlerësimeve qeveritare dhe, aty ku ekziston, edhe për kadastrën fiskale. Një

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

autoritet i tillë zakonisht është nën kontrollin e Ministrisë së Financave por ka strukturat e veta administrative dhe termat e veta të referencës. Një autoritet qendror vlerësimi duhet të sigurojë një shërbim të gjithanshëm të vlerësimit të tokës si për departamentet e qeverisjes qendrore ashtu edhe për autoritetet vendore dhe të këshillojë Qeverinë për çështje që ndikojnë mbi vlerën e tokës. Ai duhet të kryejë vlerësimet e pasurisë së paluajtshme aty ku është e nevojshme për:

- Tatimin mbi tokën dhe pasurinë;
 - Llogaritjen e kompensimit që duhet paguar aty ku toka përfitohet për qëllime publike me blerje të detyrueshme ose me marrëveshje;
 - Përcaktimin e kompensimit për çdo pasojë të keqe të vendimeve të planifikimit; dhe
 - Rregullimin e qirasë mbi pasurinë që zotërohet nga qeveria.
- Ka një avantazh në krijimin e një agjencie vlerësimi brenda autoritetit kadastral ose në kooperim të ngushtë me të, me qëllim që të sigurojë:
- Një zbatim uniform të ligjeve dhe standarteve;
 - Ekonomi më të madhe, nëpërmjet reduktimit në duplikatat e dokumentave, stafit dhe përpjekjeve;
 - Potencial më të madh për individët për të zhvilluar aftësitë në zona të specializuara siç janë vlerësimi i bimëve dhe makinerive, tokës bujqësore, ose trojeve të minierave;
 - Mundësinë për të koordinuar volume të mëdha të të dhënave mbi shitjet e tokës, veçanërisht nëpërmjet kompjuterizimit;
 - Monitorimin e shitjeve të tokës për të zbuluar spekulimet me tokën ose për të identifikuar ndryshimet sociale ose ekonomike që pasqyrohen në të dhënat e tregut të tokës.

(vi) Tregjet e tokës dhe pasurisë

Toka është konsideruar gjithashtu si lloji më i mirë i garancisë në ekonomitë e zhvilluara të tregut. Sistemet që bëjnë të mundur përdorimin e tokës për këtë qëllim, dhe që me anë të kësaj vendosin themelet për një treg pasurie që funksionon mirë, janë përbërësit e domosdoshëm në një ekonomi tregu funksionuese. Kreditë e paluajtshme, që janë huatë që bazohen mbi pasurinë e paluajtshme si siguri, përbëjnë një pjesë shumë të madhe të tregut të kreditit në shumicën e ekonomive të tregut.

Të kuptuarit e tregut të pasurisë përfshin jo vetëm të kuptuarin e aktorëve financiarë, por gjithashtu procese të tilla si planifikimin, ndërtimin, etj. nga të cilat varen vendimet ekonomike. Tregu i pasurisë tregon shumë ngjashmëri me bursën. Investimet në bursa ose në pasuri dhe shumat totale të përfshira janë shpesh në të njëjtin rang.

Në një ekonomi tregu janë aktorët e tregut që luajnë rolin kryesor. Detyra e administratës publike, në një shkallë të ndryshueshme, duhet të jetë ajo e zhdukjes së mangësive të tregut, rishpërndarjes së burimeve, dhe e vënies në vend të kuadrit ligjor për të rregulluar funksionimin e tregut. Kjo bëhet nëpërmjet rregullave dhe ligjeve me objektiva të ndryshme. E gjithë kjo shprehet në formën e rregullave për dorëzimin e raporteve vjetore, njerëzve të brendshëm që merren me tregti, hipotekimit të pasurisë së paluajtshme, lejeve për zhvillimin, blerjes së pasurisë së paluajtshme, etj.

Aktivitet administrative të tokës siç janë planifikimi, çështja e lejeve për ndërtim dhe regjistrimi i tokës janë funksione shërbimi që ndikojnë në tregun e tokës dhe ekonominë në tërësi.

(vii) Shpenzimet dhe fitimet e administrimit të tokës

Duhet pasur në konsideratë edhe vlerësimi i shpenzimeve dhe fitimeve të sistemeve ekzistuese si dhe sistemeve të reja të administrimit të tokës. Shumë prej vendeve në tranzicion kanë restauruar shumë prej elementeve të sistemit me të cilin ata operonin gjysmë shekulli më përpara, pa llogaritur mundësitë për novatorizma në përputhje me kërkesat moderne. Tepër shpesh është bërë pak ose aspak analizë e shpenzimeve dhe fitimeve të sistemit të vjetër dhe nuk është bërë vlerësimi sasior i shpenzimeve dhe fitimeve të mekanizmave të rinj.

Analiza kosto-fitim është një mjet mbeëhtetës në dhënien e gjykimeve dhe për përcaktimin e prioriteteve. Ajo nuk mund të sigurojë zgjidhje përfundimtare, por, përkundrazi është e rëndësishme për shqyrtimin e shpenzimeve dhe fitimeve, sepse një analizë e këtyle do të ndihmonte në shmangien e humbjes së burimeve dhe do të ishte një udhëzues për ata që duhet të gjykojnë nëse duhet bërë një investim apo jo.

(viii) Financimi dhe burimet e financimit

Në parim ka tri forma të ndryshme për financimin e një sistemi të administrimit të tokës: (i) financimi nëpërmjet taksave; (ii) financimi nëpërmjet kuotave; (iii) financimi nga komisioni. Financimi nëpërmjet taksave do të thotë që nuk ka lidhje ndërmjet aktivitetit nga i cili ka dalë taksa dhe granti që është dhënë nga Qeveria (kombëtare ose vendore) një agjensie me qëllim që të financojë një aktivitet. Financimi nëpërmjet kuotave do të thotë që një aplikant paguan për një shërbim dhe se ka një lidhje ndërmjet kuotës dhe kostos për shërbimin. Tarifa vendoset nga Qeveria. Kuotat mund të shkojnë direkt ose indirekt në agjensi. Financimi nëpërmjet komisionit do të thotë që një aplikant paguan për një shërbim dhe që agjensia që ofron shërbimin ka autoritetin për të vendosur rreth tarifës mbi bazën e rregullave të vendosura nga Qeveria.

Në Suedi, ku aktivitetet që kanë një aplikant direkt, në përgjithësi, i nënshtrohen një kuote ose komisionit, ndërsa aktivitetet që janë më të lidhura me rregullin e ligjit ose me të mirën publike financohen nga grantet. Kuotat që caktohen shpesh janë në një nivel që mund të kontribuojnë indirekt në financimin e granteve.

3.1.1.4. Çështje Institucionale

Këtu kihen në konsideratë parapërgatitjet institucionale në mbështetje të administrimit të tokës dhe përeëndrohet mbi mënyrën se si vendet në tranzicion mund të mësojnë nga eksperiencia e vendeve me një ekonomi tregu të zhvilluar por me metoda të ndryshme në lidhje me zhvillimin e sektorit publik dhe privat. Strukturat organizative ndryshojnë

gjërisht nga njeri vend në tjetrin, dhe kështu merren në konsideratë vetëm çështjet e politikës së gjerë.

(i) Politika e tokës

Për nga perspektiva institucionale, menxhimi i tokës përfshin formulimin e politikës së tokës, kuadrin ligjor, menaxhimin e burimeve, marrëveshjet për administrimin e tokës dhe menaxhimin e informacionit mbi tokën.

Politika e tokës përmban një kompleks të tërë përshkrimesh socialo-ekonomike dhe ligjore që diktojnë se si duhet të caktohet toka dhe fitimet nga toka. Duhet të krijohet një balancë midis përdorimit, shrytëzimit dhe ruajtjes së tokës si një burim, me qëllim që të sigurohet niveli i nevojshëm i zhvillimit të qendrueshëm për mbijetesën e qenieve njerëzore.

Kjo është arsyeja që ideologjitë politike përqendrohen mbi politikën dhe procesin administrativ të tokës. Ashtu sikurse ka ideologji të ndryshme, ka edhe politika të ndryshme për tokën; kështu kanë evoluuar metoda të ndryshme të administrimit të tokës.

(ii) Aktivitetet e administrimit të tokës

Administrimi i tokës përfshin funksionet që kanë të bëjnë me rregullimin e zhvillimit dhe përdorimin e tokës, mbledhjen e të ardhurave nga toka (nëpërmjet shitjes, dhënies me qera, taksimit etj.), dhe zgjidhjen e konflikteve në lidhje me pronësinë dhe përdorimin e tokës. Ai ka të bëjë me tokën publike e private dhe përfshin: vendbanimin, rilevimin, regjistrimin, vlerësimin dhe tatimin e tokës; kontrollin dhe manaxhimin e përdorimit të tokës; manaxhimin e infrastrukturës dhe të utiliteteve. Një proces i tillë përfshin përcaktimin ose gjykimin e të drejtave dhe attributeve të tjera të tokës, rilevimin dhe përshkrimin e tyre, dokumentimin e detajuar dhe sigurimin e informacionit përkatës në mbështetje të tregjeve të tokës.

(iii) Menaxhimi i informacionit të tokës

Menaxhimi i tokës duhet të bazohet në dije, dijet varen nga informacioni dhe informacioni varet nga metodat e mbledhjes së të dhënave dhe mënyrës me të cilën komunikohen këto rezultate. Informacioni i lidhur me tokën është një burim i rëndësishëm dhe i shtrenjtë që duhet të menaxhohet me efikasitet me qëllim që të maksimizohen fitimet e mundshme të tij.

Menaxhimi i informacionit të tokës kërkon:

- Përcaktimin e kërkesave të shtetit dhe publikut në përgjithësi për tokën dhe informacionin lidhur me të.

- Ekzaminimin e mënyrës se si informacioni është përdorur aktualisht në procesin e marrjes së vendimit, si informacioni rrjedh nga një prodhues ose përdorues tek një tjetër, dhe çfarë detyrimesh.

- Zhvillimin e politikave për përcaktimin e prioriteteve, caktimin e burimeve të nevojshme, paracaktimin e përgjegjësisë për çdo veprim si dhe vendosjen e standarteve të ekzekutimit dhe metodave për monitorimin e tyre.

- Përmirësimin e sistemit ekzistues të informacionit të tokës ose prezantimin e sistemeve të reja.

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

-Vlerësimin dhe hartimin e mjeteve dhe teknikave të reja. dhe

-Sigurimin e të dhënave.

Operimi i sistemeve të informacionit përfshin përvetësimin dhe mbledhjen e të dhënave; përpunimin, ruajtjen dhe mirëmbajtjen, si dhe riparimin, analizimin dhe përhapjen e tyre. Dobishmëria e një sistemi të tillë varet nga azhurnimi, saktësia dhe mundësia për ta përdorur këtë system, si dhe nga përmasat sipas së cilave është hartuar sistemi me qëllim që të përfitojë përdoruesi më tepër se sa prodhuesi i informacionit.

(iv) Organizimi dhe menaxhimi

Qeveritë duhet të luajnë një rol kryesor në formulimin e politikës së tokës dhe principeve të administrimit të sistemeve të saj, duke përfshirë këtu legjislacionin e tokës dhe rregullat që lidhen me të. Për të vepruar kështu ata duhet t'i adresohen disa çështjeve kryesore të tilla si:

-Koordinimi ndër-qeveritar

-Centralizimi dhe decentralizimi

-Statusi i zyrave të regjistrimit

-Roli i sektorëve publikë e privatë

-Mekanizmat që sigurojnë nevojat e përdoruesit

-Administrimi i të dhënave të kadastrës

-Menaxhimi i burimeve njerëzore;

-Kërkimet

-Edukimi dhe trainimi

-Ndihma teknike dhe konsultative

-Kooperimi ndërkombëtar

Në parim, organizata që është zgjedhur për të drejtuar sistemin administrativ duhet të jetë në gjendje:

-Të njohë nevojat e tërë përdoruesve në sektorët publikë dhe private, pa paragjykimë ose favore;

-Të zhvillojë politikat e menaxhimit të informacionit mbi tokën, në përputhje me atë të qeverisë kombëtare;

-Të monitorizojë standartet teknike, veçanërisht për marrjen e të dhënave, duke përfshirë rëlevimin e fushave, përpunimin e të dhënave dhe shkëmbimin e të dhënave;

-Të sigurojë "drejtimin metodik" për t'u siguruar se tërë procedurat janë kuptuar mirë dhe janë identifikuar mundësi të reja për përmirësim;

-Të bëjë rekomandime për përmirësimin dhe efikasitetin e tërë proceseve të administrimit të tokës, sipas rrethanave;

-Të rekomandojë ndryshime të ligjit për të përmirësuar shërbimin që duhet siguruar;

-Të arshivojë të dhënat që janë të nevojshme për interesin kombëtar afatgjatë

-Të adresojë çështje të fshehtësisë personale dhe konfidencës së të dhënave, me qëllim që të mbrohet interesi i nënshtetasve privatë; dhe

-Të përcaktojë përgjegjësinë ligjore të siguruesve të të dhënave për sektorin publik dhe privat dhe të sigurojë që pronësia ndaj tokës është e garantuar.

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

Një mekanizëm për sigurimin e kooperimit brenda-qeveritar është krijimi i një bordi koordinimi të administrimit të tokës. Roli i një bordi të tillë do të ishte sigurimi i koordinimit në administrimin e tokës dhe zhvillimi i politikave për trajtimin e të dhënave në mënyrë që këto të dhëna të mund të ndahen si një burim kombëtar i përbashkët. Për shkak të marrëdhënies midis informacionit dhe fuqisë, bordi i koordinimit të administrimit të tokës duhet të ketë një pozicion të fortë brenda qeverisë dhe duhet të sigurojë se, agjencia drejtuese e emëruar kooperon me tërë palët e interesuara. Bordi koordinativ duhet të konsultohet me përfaqesuesit e organeve qeveritare siç janë atë për nevojat publike, me organet e pushtetit vendor dhe me sektorin privat.

Administrimi i tokës duhet të jetë idealisht nën mbikqyrjen e një autoriteti të vetëm, që i jemi referuar më sipër si agjencia drejtuese. Një marrëveshje e tillë, duhet të garantojë koordinimin më të mirë të mundshëm midis pjesëve të ndryshme të tërë procesit.

Operacionet e detajuara administrative mund të centralizohen ose decentralizohen në varësi të përmasave të vendit dhe natyrës së komunikimeve. Puna e përditshme mund të drejtohet nga qendra ose t'i ngarkohet autoritetit vendor apo sektorit privat.

Centralizimi mund të çojë në ekonomi me procedura administrative, standartizim të dokumentacionit dhe këmbim të informacionit midis përdoruesve. Decentralizimi ofron avantazhe, afrimi i qeverisë me njerëzit dhe për nga këndvështrimi praktik, vendosja e zyrave të administrimit të tokës në nivelin e njësive vendore, synon të sigurojë një saktësi të madhe dhe efektivitet.

Ekzistojnë mënyra të ndryshme të organizimit të administrimit të tokës dhe krijimit të statusit të zyrave përgjegjëse për zbatimin dhe ruajtjen e regjistrave. Në Evropën Perëndimore, zyrat e regjistrimit janë në përgjithësi nën kontrollin e qeverisë qendrore ose federative. Në shumë raste, vendet që mbajnë regjistra të veçantë të tokës i organizojnë këta regjistra brenda gjykatave vendore ose rajonale.

Një agjenci mund të marrë avantazhin e potencialit për zhvillimin shërbimeve me vlerë të shtuar në administrimin kryesor të tokës, p.sh. duke u shitur të dhëna investitorëve, zbatuesve, bankave etj. Është e rëndësishme që qeveritë të përcaktojnë rregullat sipas të cilave organizata të tilla duhet të operojnë dhe të përcaktojnë se cilat aktivitete duhet t'i përkasin agjencisë dhe cilat duhet të trajtohen nga sektori privat.

Për të siguruar një kuadër për krijimin e një metode të zakonshme, duhet të adoptohet një sistem i unifikuar i informacionit mbi tokën. Ky sistem do të sigurojë kooperimin midis agjencive, do të përcaktojë përgjegjësitë për secilën agjenci dhe do të sigurojë një fokus për financim.

Kadastra e kompjuterizuar shumë-qëllimore është një mjet i dobishëm për trajtimin efikas të të dhënave në lidhje me tokën dhe pronësinë. Këto të dhëna duhet të shikohen si një burim strategjik për zhvillim dhe biznesin. Kadastra e kompjuterizuar shumë-qëllimore është relativisht një koncept i ri. Ajo mund të sigurojë shumë dobira në të gjitha seksionet e komunitetit.

3.1.1.5. Proçedurat për futjen e një sistemi të administrimit të tokës

Një sistem i administrimit të tokës përfshin (i) përcaktimin dhe (ii) regjistrimin e informacionit bashkëkohor mbi të drejtat mbi tokën. Ai duhet të veprojë brenda kuadrit teknik dhe institucional dhe duhet t'i adresohet jo vetëm anës mekanike të përcaktimit, rëlvimit dhe regjistrimit të parcelës së tokës, por gjithashtu edhe çështjeve ligjore, financiare, administrative, sociale dhe politike që janë shoqëruar me menaxhimin e tokës. Këtu sugjerohet një metodologji sipas së cilës mund të krijohet një sistem efektiv. Ai rendit një listë veprimesh të cilët, megjithëse nuk mund të ndërmerren saktësisht sipas sekuencës së sugjeruar, duhen të merren të gjithë në konsideratë në një kohë të caktuar.

(i) Përcaktimi i nevojave të përdoruesit

Administrimi i tokës duhet t'u adresohet edhe kërkesave të institucioneve jo-qeveritare dhe të publikut të gjerë. Para ndryshimit të sistemit ekzistues ose prezantimit të një sistemi të ri, është e domosdoshme që të identifikohen kërkesat e atyre që do përdorin sistemin. Në shumë sisteme kadastrale që janë mbështetur në modelin e vjetër Rus, ishte grumbulluar një varietet i gjerë të dhënash, shumica e të cilave tani nuk nevojiten për një ekonomi të drejtuar nga tregu i lirë.

Vlerësimi i nevojave të përdoruesve duhet bërë jo vetëm në fillim të zhvillimit të një sistemi të ri të administrimit të tokës, por gjithashtu gjatë vazhdimësisë së tij. Një pjesë e procesit të përcaktimit të nevojave të përdoruesve duhet të përfshijë një rishikim të proçedurave sipas të cilave është formuar politika e tokës dhe është menaxhuar toka, duke u konsideruar si një pasuri natyrore. Ai duhet të vëzhgojë stukturat aktuale të menaxhimit dhe sistemet e tyre të informacionit që mbështesin menaxhimin, duke bërë kontrolle për të gjitha ministrinë dhe departamentet që merren me tokë.

Nga analizimi i nevojave duhet të përcaktohen prioritetet. Një metodë hap pas hapi, mund të ishte me kosto më efektive.

(ii) Krijimi i strukturave të reja organizative dhe administrative

Futja e sistemit të ri të administrimit të tokës shpesh ka si domosdoshmëri ri-organizimin e brendshëm brenda departamenteve ose njësive specifike. Një ekuilibër duhet të vendoset midis kontrollit qendror dhe decentralizimit të shërbimit për publikun.

Është e domosdoshme të zgjidhet një institucion që mund të punojë me ministrinë e tjera në nivel teknik dhe politik. Është e nevojshme të ketë një bashkëpunim në lidhje me atë që duhet të grumbullojë dhe koordinojë të dhënat, çfarë teknologjie duhet ndjekur në mënyrë që gjithë përbërësit e sistemit të jenë funksionalë, si do të zhvillohen standartet dhe proçedurat e përgjithshme, si dhe vendimet e tjera të lidhura me sistemin. Për të arritur këtë, institucioni duhet të veprojë në një nivel të lartë politik, preferohet pranë zyrës së kryeministrit.

Institucioni i ri duhet të punojë brenda një kuadri biznesi, duke bërë regjistrime të punës vjetore që të plotësojë objektivat e reformës së tokës në mënyrë kohore. Ai do ketë nevojë të krijojë proçedura të reja për menaxhimin e koston për të siguruar mbështetjen e saj të vazhdueshme nga Qeveria dhe ndonjë institucion financues. Ai gjithashtu do ketë nevojë të

vendosë mekanizma për monitorimin e ndikimit të reformës së tokës, duke siguruar informacion mbi çështje të tilla si: realizimi i tregut të pasurisë së paluajtshme, luhatjet në çmimet e pasurisë dhe të tokës, shkalla në të cilën janë rritur kontrollet e përdorimit të tokës, toka në dispozicion për zhvillim, dhe ndikimi ambjental i programit të reformës së tokës.

(iii) Përgatitja e legjislacionit të ri

Një sistem i administrimit të tokës duhet të veprojë brenda kuadrit legjislativ që mbulon:

- Ligjet bazë të tokës që përcaktojnë të drejtat dhe zotërimet që ekzistojnë duke përfshirë lehtësimet dhe interesat në rritje, dhe si janë transmetuar këto të drejta përmes shitjes, dhurimit ose trashëgimisë.
- Meqë reformat ligjore shpesh kërkojnë vite për t'u kryer, sistemi i administrimit të tokës duhet të hartohet mundësisht që të jetë i pavarur nga ndryshimet legjislative.
- Shumica e përgjigjeve për këto pyetje ka nevojë të shoqërohet me një kod të qartë dhe të vetëm të ligjit të tokës, bashkë me një kompleks rregullash që mbulojnë çështjet procedurale. Dy metoda mund të adoptohen: një metodë sistematike në të cilën gjithë toka brenda zonës së skicuar është paraqitur në regjistrin e tokës në të njëjtën kohë; ose një metodë sporadike në të cilën regjistrimi ndodh sipas kërkesës. E para është me kosto më efektive kur kryhet regjistrimi fillestar, por ajo kërkon fuqi detyruese që të regjistrohet toka. E dyta mund të përdoret në mënyrë të përzgjedhur, por është më e kushtueshme. Kur përfundohen regjistrat, ata duhet të mirëmbahen mbi baza sporadike, meqë sistemi do drejtohet nga tregu i tokës.

3.1.2. Menaxhimi dhe planifikimi i përdorimit të tokës

(i) Planifikimi i përdorimit të tokës

Këtu do të kihet në konsideratë roli i kadastrës në planifikimin e përdorimit të tokës. Ai thekson në veçanti menaxhimin e tokës urbane dhe reformën e tokës rurale. Gjithashtu, trajton ndikimin e planifikimit fizik mbi mjedisin dhe krijimin e kushteve optimale për një zhvillim të qëndrueshëm. Së fundi, ai trajton rolin që mund të ketë teknologjia e sistemit i informativ gjeografik në menaxhimin e të dhënave hapësinore brenda një sistemi të informacionit mbi tokën.

Gjatë përpjekjeve për të krijuar një ekonomi të fortë, çdo vend duhet të zbatojë një strategji për planifikim dhe zhvillim, në mënyrë që të përmiresojë infrastrukturën e të krijojë një mjedis më të mirë. Planifikimi fizik është procesi nëpërmjet së cilit ndryshimet ndaj mjedisit mund të shkaktohen nëpërmjet procedurave zyrtare.

Planifikimi fizik është procesi i caktimit të burimeve, në veçanti i tokës, me qëllim që të arrihet efienca maksimale duke respektuar natyrën, mjedisin dhe mirëqënien e komunitetit. Rruga që ndiqet për të kryer planifikimin fizik, varet nga sistemi politik i vendit dhe nga ndarja e përgjegjësisë midis pjesëve të ndryshme të qeverisë. Disa përgjegjësi do të shtrihen në pushtetin qendror, kurse të tjerat mund t'i kalohen nivelit vendor.

(ii) Planifikimi i përdorimit të tokave në qendrat urbane

Ndryshimet në përdorimin e tokës urbane kryhen si rezultat i zbatimit të planeve të reja urbane. Plane të tilla mund të përgatiten për të përshtatur zgjerimin urban, për të krijuar qytete të reja në lidhje me skemat e vendbanimit ose për të përmirësuar infrastrukturën ekzistuese të mjedisit.

Planifikimi fizik është kryesisht i interesuar për përdorimin e tokës në të ardhmen. Përdorimi i tokës është lidhja midis të drejtave të tokës dhe menaxhimit të saj. Kjo përfshin zotërimin e tokës dhe të drejtat që lidhen me të. Një domosdoshmëri për përgatitjen e planit të zhvillimit është rilevimi i përdorimit të tokës. Ky duhet të:

- Përcaktojë përdorimin aktual të tokës;
- Identifikojë ndryshimet që ndodhin dhe shpejtësinë e këtyre ndryshimeve, p.sh. në zgjerimin urban;
- Lidhë të dhënat mbi përdorimin e tokave me të dhëna të tjera sociale dhe fizike;
- Sigurojë një analizë të zonave me mjete sasiore duke përdorur një sërë masash statistikore
- Përgatisë modele të ndryshimit në kohë dhe hapësirë; dhe
- Prezantojë rezultatet e rilevimit në mënyrë që të dy marrësit e vendimit mund t'i kuptojnë.

(iii) Konsolidimi dhe ri-caktimi i tokës

Konsolidimi i tokës është një proces i hartuar për të përmirësuar token, ku pronësia është bërë jo ekonomike për shkak të përmasave të vogla të pronës. Ky copëzim shpesh është konsekuencë e një sistemi të trashëguar sipas së cilit toka është ndarë midis trashëgimtarëve. Ai mund të rezultojë në shumë parcela toke të shpërndara që i përkasin një personi (një mori parcelash) ose në parcela që zotërohen nga persona të ndryshëm në një copë tokë (një mori pronarësh).

Për të menaxhuar tokën më me efektivitet, mund të bëhet i nevojshëm konsolidimi i tokës. Pronarët dorëzojnë tërë parcelat e vogla ose pjesët e tokës dhe ricaktohet një parcelë ose disa parcela më të mëdha që janë afërsisht ekuivalente në vlerë me pronën e tyre origjinale, po që nuk përdoren më ekonomikisht.

Ri-caktimi i tokës mund të ndodhë kur Shteti vendos të ri-zhvillojë një zonë për të mirën e komunitetit. Për ta bërë këtë ndihet nevoja për të marrë tokën dhe për t'u paguar kompesimin në formë parash ose toke të re atyre që kanë lëvizur për të lehtësuar këtë zhvillim.

Cilatdo të jenë arsyet për konsolidimin ose ri-caktimin, proceset fillestare janë të ngjashme dhe kërkojnë identifikimin e tërë pronarëve dhe okupuesve të tokës që do të ndikohen nga ky zhvillim. Vendimi për të zbatuar ri-caktimin e tokës duhet të publikohet gjerësisht, me qëllim që të informohen të tërë ata që janë prekur nga ky veprim.

Me qëllim që zona të jetë subjekti i reformës së tokës, ajo duhet të jetë përcaktuar formalisht dhe procedurat që ndiqen të jenë konform ligjit. Një kusht themelor për zbatimin e ri-zhvillimit është mirëmbajtja me rregull e kadastrës.

Sistemet monitoruese të mjedisit dhe të sistemit gjeografik informativ

Regjistrimet shumë-qëllimore kadastrale mund të ruajnë shumë informacion lidhur me mjedisin. Tashmë, regjistrime të tilla të ruajtura brenda kadastrës janë të rralla dhe është e vështirë të parashikosh nivelin e saktë të investimit si një përqindje të investimit total industrial që nevojitet për mbrojtjen e mjedisit.

Kadastra mund të përdoret për përgatitjen e vlerësimeve në lidhje me ndikimin mjedisor në monitorizimin e konsekuencave të projekteve të zhvillimit dhe ndërtimit. Të dhënat e mjedisit mund të lidhen në mënyrë hapësinore me hartat kadastrale dhe topografike, duke përdorur teknologjinë e sistemit të informacionit gjeografik (GIS). Cilësia e përgjigjeve varet nga cilësia e të dhënave dhe nga cilësia e procesit.

3.1.3. Sistemi i Informacionit të Tokës

Këtu ekzaminohet natyra e tokës dhe nevojën për informacionin e tokës. Ne përcaktojmë natyrën dhe objektivat e sistemeve të informacionit dhe dallimet ndërmjet disa tipeve që lidhen në mënyrë specifike me informacionin hapësinor, pra paraqesim konceptin e menaxhimit të informacionit të tokës.

Toka është burimi më i vlefshëm i njerëzimit. Ajo është vërtet më shumë se kaq; Ajo është mjeti i jetës, pa të cilin ne nuk mund të ekzistojmë dhe nga e cila varet ekzistenca e vazhdueshme dhe progresi i saj.

Burimet e tokës nuk janë as të pashterëshme, as të pashtatërrueshme, siç disa shoqëri dhe vende kanë krijuar tashmë kostot e tyre. Burimet që kanë marrë miliona vjet për t' u akumuluar u harxhuan ose u lejuan të shpërdoroheshin në disa dekada, dhe ky harxhim dhe shpërdorim ka mundësi të vazhdojë në shkallë të madhe kudo ku nuk merren masa të sakta për ta ndaluar atë. (Bernard Binns)

Kjo ka çuar në rivlerësimin e nevojave për informacion rreth tokës dhe strategjive dhe programeve për sigurimin e tij. Është e njohur që politikëbërësit, planifikuesit, administratorët e tokave dhe qyterarë individë kanë nevojë për informacion rreth tokës dhe për një përdorim domethënës të të dhënave hapësinore ditë pas dite.

Njohuritë e kujdesshme të burimeve natyrore dhe përshkrimi i kujdesshëm e regjistrimi i njohurive të tilla janë esenciale për përdorimin racional dhe ruajtjen e tyre. (Bernard Binns)

Në sektorin publik dhe privat, informacioni i tokës është gjëja e parë e nevojshme për të marrë vendime në lidhje me investimet e tokës, zhvillimin dhe menaxhimin. Informacioni zvogëlon paqartësitë, duke ndihmuar për të identifikuar dhe analizuar problemet. Vlera e informacionit dhe efektiviteti i procesit të marrjes së vendimeve janë të lidhura direkt me cilësinë e informacionit.

Funksioni i sistemit të informacionit për tokën është të mbështesë menaxhimin e tokës. Disponueshmëria e informacionit të mirë mund të parandalojë menaxhimin e gabuar dhe marrjen e vendimeve të këqia.

Një sistem informacioni mund të jetë përcaktuar formalisht si një kombinim i burimeve njerëzore dhe teknike, së bashku me një set të procedurave të organizimit që prodhojnë informacion në mbështetje të disa kërkesave menaxheriale. Të dhënat në lidhje me tokën mund të sigurohen dhe të mbahen në formë alfanumerike (psh, shkruajtur në bllokun e shënimeve dhe në librin e fushës së topografit) ose grafikisht (për shembull, si harta ose si fotografi ajrore) ose dixhitale (psh përdorimi i metodave elektronike).

Veprimi i një sistemi informacioni për tokën përmbledh përvetësimin dhe grumbullimin e të dhënave; përpunimin e të dhënave, ruajtjen dhe mirëmbajtjen; korrigjimin e tyre, analizën dhe propagandimin. (fig. 19)

Disa kategori të ndryshme të sistemeve të informacionit mund të klasifikohen. Këto përfshijnë sistemet e projektuara për të siguruar:

- (1) Informacionin mjedisor, fokusi kryesor i të cilit është në caktimin e kufijve të zonave mjedisore, të shoqëruara me disa fenomene unike fizike, kimike dhe biokimike, siç janë zonat e rrezikuara nga përmbytjet.
- (2) Informacioni i infrastrukturës, i cili fokusohet kryesisht në strukturën inxhinierike dhe të dobishme, siç janë shërbimet nëntokësore dhe tubacionet;
- (3) Informacioni kadastral, i cili lidhet për të caktuar ku njihen të drejtat specifike të tokës, përgjegjësit, ose kufizimet, si zonat subjekt për kufizime planifikimi të veçantë;
- (4) Informacioni social-ekonomik, i cili përshin për shembull të dhënat e tipit statistikor dhe të regjistrimit të përgjithshëm.

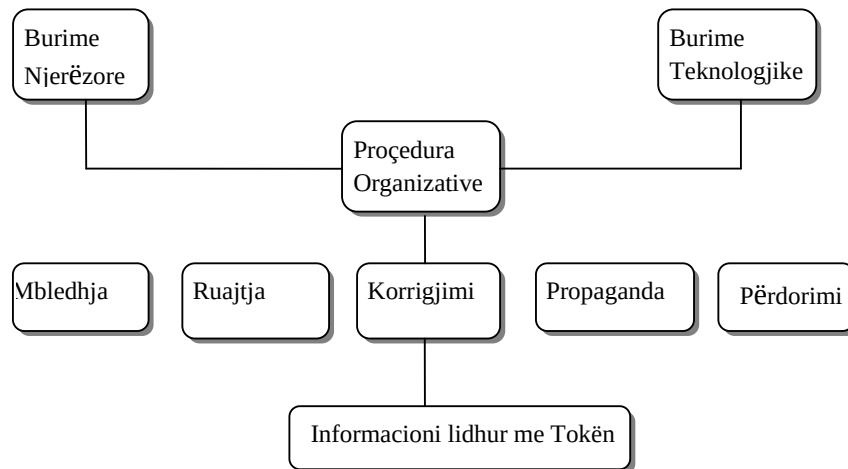


Figura 19: Sistemet e informacionit të tokës

Sistemet e informacionit të tokës mund të sigurojnë të dhëna në formën e një produkti (siç është një hartë ose certifikatë e titullit) ose në formën e shërbimit (siç është këshillimi profesional). Atributi ose të dhënat tekstuale mund të përshkruajnë fenomenin në një vend, si

karakteristikat e një toke dhe aktivitetet të cilat zënë vend në tokë. Komponentet e të dhënave mund të paraqiten në harta në termat e pikave, vijave ose poligoneve; Ato mund të përmbajjnë tre tipet e marrëdhënieve hapësinore:

- (1) gjeometrik – ku të dhënat i referohen një rrjeti hapësinor preçiz, si koordinatat ose rrjeti i elementeve;
- (2) kartografik – ku të dhënat janë përgjithësuar dhe simbolizuar;
- (3) topologjik – ku janë përcaktuar pozicioni relativ dhe jo-metrik, marrëdhëniet hapësinore të elementëve të të dhënave të ndryshme.

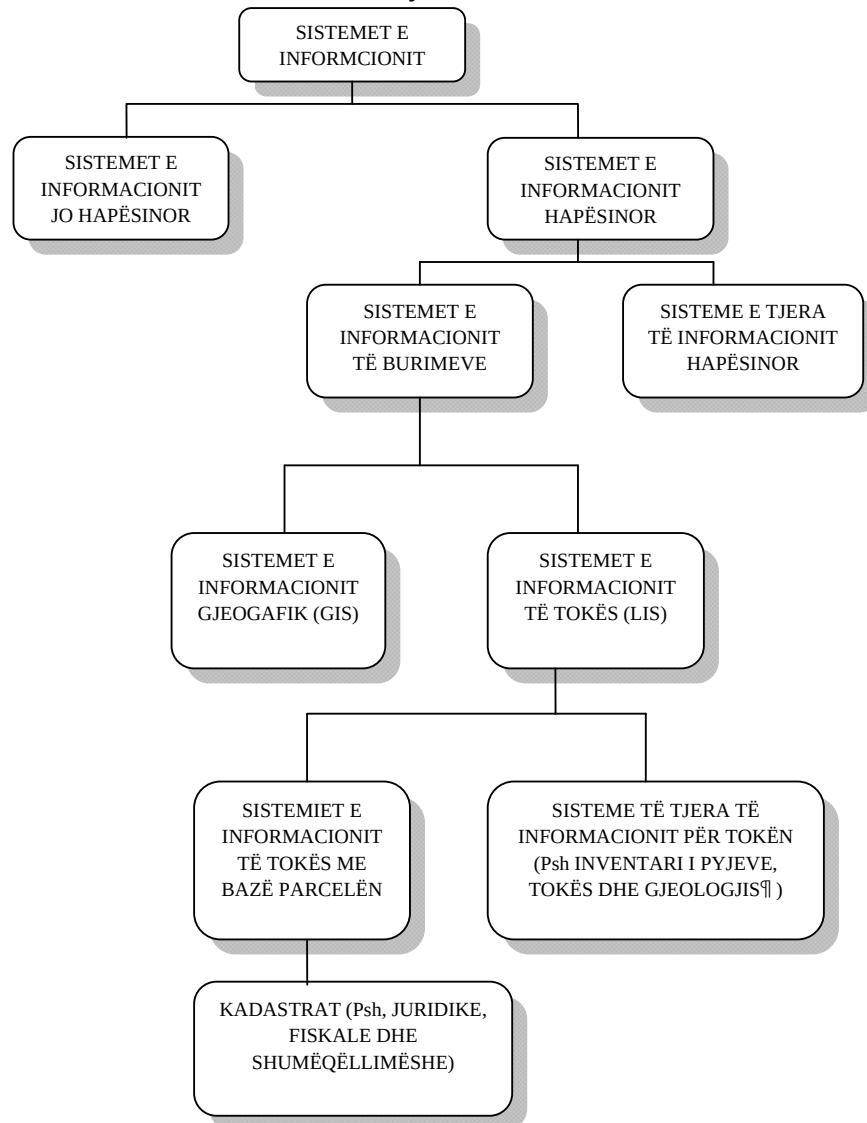


Figura 20: Taksonomia e sistemeve të informacionit

Sistemet e informacionit për tokën mund të hartohen për t'i shërbyer një funksioni kryesor, ose ato mund të jenë shumë funksional. Disa u zhvilluan për të mbështetur planifikimin strategjik. Disa sigurojnë kontrollin e menaxhimit dhe lidhen me përdorimin efektiv të burimeve deri sa të plotësohen objektivat organizative. Të tjerë u projektuan për kontrollin operacional, kështu që detyrat specifike mund të kryhen me efektivitet dhe eficiensë. (shiko

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

fig 21). Çdo kërkesë dikton një set special të kriterëve të informacionit dhe prej këtu një tip special të sistemit të informacionit. Disa nga më të rëndësishmit e këtyre sistemeve kanë të bëjë me parcelat e tokës. Shumë nga sistemet me bazë të gjerë janë zhvilluar rreth parcelës së tokës si njësi bazë hapësinore. Pamjaftueshmëritë në shumë nga sistemet kadastrale të sotme po shkaktojnë vonesa në implementimin e tyre.

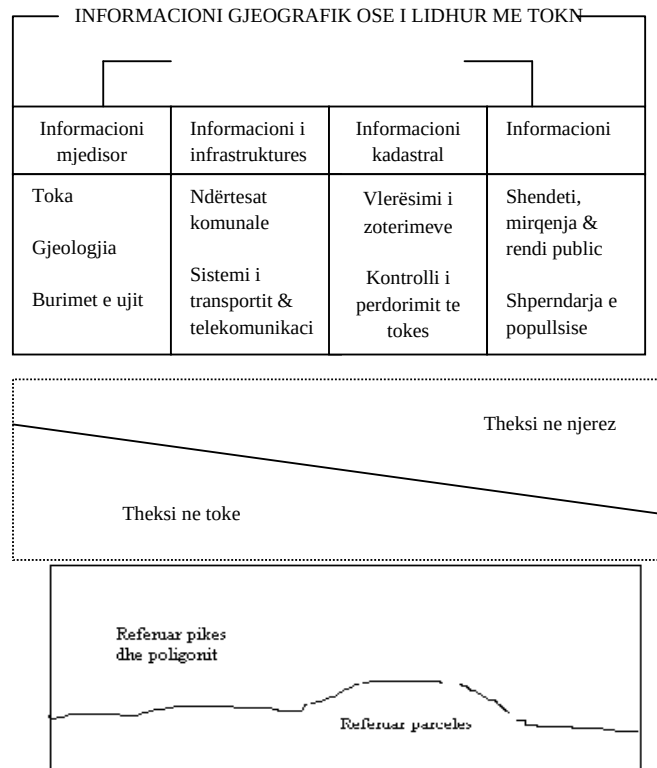


Figura 21: Informacioni ne lidhje me token (bazuar ne Palmer ¹²)

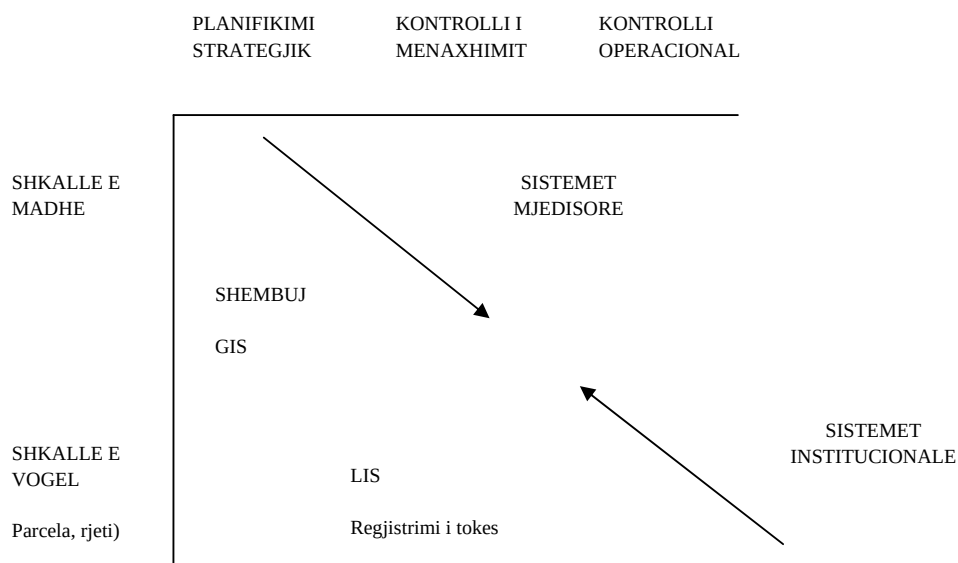


Figura 22: Sistemet institucionale dhe mjedisore

3.1.3.1. Kadastra

Gjatë disa dekadave të fundit kërkesa mbi bazë parcelën është rritur. Kjo ka zgjeruar aplikimet e sistemeve ekzistuese me bazë parcelën dhe krijuar nevojën për një të ri. Disa nga këto ndryshime kanë rrjedhur për shkak të:

- (1) Një nevojë për një trajtim më eficient të dokumentave të pronësisë së tokës për të siguruar siguri më të madhe të zotërimit të tyre dhe për të mbajtur ritmin me kërkesat e mëdha për tjetërsim.
 - (2) Një rritjeje të vlerave të pronës dhe një nevojë për mbështetje më të mirë për hipotekim dhe investime.
 - (3) Një rritje të vazhdueshme në numrin e përdoruesve privatë dhe publikë.
 - (4) Problemeve të rritura rreth cilësisë së ambjentit.
 - (5) Një vëmendjeje më të madhe, e cila është patur për planifikimin fizik dhe programet për zhvillimin e tokës, të cilat siç duket kanë rezultuar në një rritje të numrit të përdoruesve dhe shumëllojshmërisë së përdorimit të informacionit kadastral.
 - (6) Planifikimit specifik të tokës dhe problemeve të menaxhimit, të cilat kanë rrjedhur në zona të caktuara siç është nevoja për të mbrojtur tokën bujqësore rreth kufijve të qyteteve.
- Në sistemin e informacionit të tokës me bazë parcelën, ose kadastra, të dhënat janë organizuar rreth parcelës kadastrale. Kjo është përgjithësisht njësia e pronësisë së tokës, por ajo mund të jetë ndonjë copë, e cila është pjesë e ndonjë prone dhe ka një identitet të ndarë. Funkcioni kryesor i një kadastre është furnizimi me të dhëna në lidhje me çështje të tilla si pronësia e tokës, vlera dhe përdorimi. Ajo mundet psh të sigurojë komponentët e informacionit të regjistrimit të tokës. Ky është proces nëpërmjet të cilit të drejta të ndryshme në njësinë e përcaktuar të tokës janë ruajtur zyrtarisht. Informacioni në një kadastrë mbledhet, ruhet, referencohet dhe korrigjohet kryesisht në nivel parcele. Sisteme të tjera të referimit, siç është i koordinatave, mund të shtohen për të lehtësuar përpunimin e të dhënave dhe këmbimin e informacionit me sisteme të tjera.

Sistemi i informacionit të tokës me bazë parcelën mund të klasifikohet sipas informacionit që ato përmbajnë ose qëllimit kryesor për të cilin ato janë zhvilluar. Tre kategori kadastrash janë zakonisht të njohura: kadastra ligjore, e cila shërben si një rregjistrim i njohur ligjërisht i zotërimit të tokës; kadastra fiskale, e cila është zhvilluar kryesisht për qëllime fiskale; dhe siç quhet kadastra shumë qëllimëshe, e cila qarkon të dyja, kadastrën fiskale dhe ligjore me shtesën e informacionit tjetër, të lidhur me parcelën. Kadastra shumë qëllimëshe është më e afërta me konceptin universal të sistemit të informacionit të tokës. Ajo s'varet as në nivelin e veçantë të teknologjisë, as në një tip të veçantë të sistemit të zotërimit të tokës. Aty ku të drejtat e pronësisë private nuk janë njohur, siç është rasti në pjesë ose në vendet e Botës së Tretë, parcela të tjera si ato të okupuar mund të punohen. Kadastra shumë qëllimëshe është gjithashtu e pavarur nga struktura administrative. Ajo mund të centralizohet, decentralizohet, ose të dyja, dhe ajo mund të implementohet nga një ose më shumë agjensi të nivelit vendor, rajonal, dhe kombëtar.

Menaxhimi i informacionit të tokës.

Si gjithë burimet e tjera, informacioni i tokës ka nevojë të menaxhohet me kujdes për të maksimizuar përfitimet e tij potenciale. Kjo ka drejtuar vëmendjen te nevoja për të përmirësuar strategjitë e menaxhimit të sistemit të informacionit. Strategji të tilla lidhen me organizimin efektiv të burimeve për të aritur disa objektiva. Këto objektiva mund të përfshijnë përmirësimet për mbulimin e tokës, përmbajtjen, pajtueshmerinë dhe besueshmërinë e informacionit, të aksesit për të, dhe të mundësisë së integritetit të tij me të dhëna të tjera. Qëllimi i fundit është të mbledhë nevojat e përdoruesve për më shumë efikasitet, efektivitet dhe barazi.

Menaxhimi i informacionit të tokës drejtohet te përdorimi efektiv i informacionit për të aritur një objektiv ose set objektivash. Ai detyron:

- (1) përcaktimin e kërkesave për informacionin në lidhje me tokën;
- (2) kqyrjen se si informacioni është përdorur aktualisht në procesin e marrjes së vendimeve, se si informacioni rrjedh nga një prodhues ose përdorues te tjetri, dhe çfarë detyrimesh janë në këtë rrjedhje;
- (3) politikat e zhvillimit për përcaktimin e prioritetëve, shpërndarjen e burimeve të nevojshme, dhënien e përgjegjësisë për veprim, dhe kuadrin e standarteve të performancës dhe metodat për monitorimin e tyre;
- (4) përmirësimin e sistemit të informacionit të tokës ekzistues ose futjen e një të riu;
- (5) vlerësimin dhe hartimin e rregullave dhe teknikave të reja.

Veçanërisht në Botën e Tretë, ku çështje të tjera kanë patur prioritet dhe aftësitë janë pak të përhapura, ka leverdi të pamases të realizohet fuqizimi i aftësive të menaxhimit për mbrojtjen e mjedisit dhe përdorimin e burimeve. Kjo përfshin vënien në vend të personelit teknik, menaxhimin e sistemeve të informacionit, dhe mekanizmave ligjor dhe administrativ për të planifikuar dhe drejtuar përdorimin e burimeve. (Repetto)

Sfida do të jetë për të prodhuar informacion më të mirë të tokës në mbështetje të politikave më të mira të tokës.

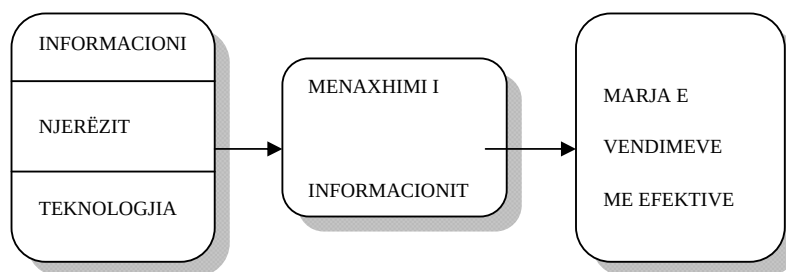


Figura 23: Menaxhimi i informacionit

3.1.3.2. Regjistrimi i tokës.

Këtu shihen problemet e veçanta të shoqëruara me regjistrimin e pronësisë së tokës dhe menaxhimin e asaj që quhet kadastër ligjore ose juridike, e lidhur me regjistrimin e interesave të pronarëve për tokën.

(i) Zotërimi i tokës. Të drejtat e tokës.

Mënyra në të cilën të drejtat janë mbajtur është e njohur si zotërimi i tokës. (land tenure). Për të provuar kush zotëron të drejtën për ndonjë sipërfaqe të veçantë të tokës, është e domosdoshme të investigohet titulli (e drejta). Titulli është evidencë e të drejtave të një personi për pronën. Për çdo të drejtë do të ketë një pronar. Si rrjedhim një person mund të zotërojë të drejta të plota, por mund të lejojë një tjetër ta marrë me qera tokën dhe ta përdorë atë për një periudhë të caktuar.

(ii) Parcela e tokës.

Njësia bazë e regjistrimit kadastral është parcela e tokës. Ndonjëherë e njohur si ngastër ose copë tokë, parcela është një zonë (hapësirë), ose më saktësisht një volum i hapësirës së njohur për qëllime regjistrimi. Ajo mund të mbulojë disa kilometra katror në rastin e një ferme dhe mund të jetë e vogël deri një metër katror, psh toka e zënë nga një nënstacion elektrik ose kuti telefonike.

Në kontekstin e kadastrës ligjore, një parcele toke përcaktohet nga një set i të drejtave të pasurisë.

Parcela do të konsiderohet si një set i sipërfaqeve (zonave) fqinje, të lidhura nga një set uniform i të drejtave të pronësisë. Megjithëse nga një përkufizim i tillë i parcelës dalin një numër problemesh ai është, përgjithësisht, pranuar bazë për regjistrimin e tokës.

Përkufizimi i parcelës Parcelat janë: Sipërfaqe (volume) të pandërprera (të vazhdueshme) të tokës, brenda së cilës janë njohur interesa të vetme, të njëjta (homogjene)

Probleme në përcaktimin e parcelës çfaqen me:

- Sipërfaqet e ndërprera;
- Kufijtë administrativë;
- Ndryshimet e vecorive natyrale;
- Diferencat në zotërim dhe përdorim;
- Caktimin e kufijve të interesave të kufizuara;
- Caktimin e kufijve të tokës publike.

Toka është fundore në shtrirje dhe e përhershme nga natyra. Cilësia e përhershmërisë e bën parcelën e tokës një bazë ideale për regjistrimin e informacionit nga të drejtat, pronarët, dhe përdorimi mund të ndryshojë, por toka mbetet përgjithnjë. Megjithëse parcelat mund të nënndahen në njësi më të vogla ose të lidhen me parcelat fqinje brenda një parcele më të madhe, toka e cila mbulon ato mbetet e pandryshuar. Nevoja për të regjistruar detaje të parcelës së tokës në një kadastrë, buron nga nevoja për një administrim më të mirë të tokës. I gjithë ky proces shpesh referohet si regjistrim i tokës, përbërës i informacionit të së cilës është kadastra.

(iii) Transferimi i tokës.

Toka është e përherëshme, por natyra, pronësia dhe shpërndarja e të drejtave shoqërohen me ndryshime. Kur diskutojmë transferimin e të drejtave ligjore mbi tokën, është zakon t'i

referohemi tre metodave për përpunimin e regjistrimeve relevante. Këto janë: “Tjetërsimi privat”, në të cilin regjistrimet dhe transferimi i tokës trajtohen nga marrëveshjet private: “Regjistrimi i veprimeve” në të cilin kopje të këtyre regjistrimeve ruhen nga nënpunësit ose shteti: dhe “Regjistrimi i titujve të tokës” ku organizata shtetërore ruajnë regjistrat e pronësisë së tokës.

(iv) Programet e titujve të tokës.

Teorikisht regjistrimi i tokës nuk do të ndryshojë ndonjë të drejtë mbi tokën, por më shumë do ti japë asaj stabilitet dhe sigurojë një kuadër për administrimin e tokës. Ku ndryshimet janë planifikuar, programet shoqëruese mund të përshkruhen si reformë e tokës. ***Në Shtetet e Bashkuara, sidoqoftë, folja “titulloj” është adaptuar gjerësisht dhe përdoret për të përfshirë jo vetëm procesin e regjistrimit të titujve, por gjithashtu dhe procesin e reformës së tokës.*** Kështu programet e quajtura “titullimi i tokës” (land titling) janë përdorur për të shkaktuar ndryshime më të mëdha sociale nga përdorimi i instrumentit të regjistrimit të tokës për të përshtatur një rregull të ri social ose ekonomik.

(v) Kadastra ligjore.

Sistemi i informacionit, i cili përforcon regjistrimin e tokës njihet si kadastra ligjore. Regjistrimi i tokës nuk mund të operojë me efektivitet pa disa forma të kadastrës. Megjithëse sistemet kadastrale tashmë ekzistojnë në shumë vende, pak veprojnë me efikasitet. Disa janë jashtë mode, të shtrenjtë për t’u mirëmbajtur, ineficientë ose inefektiv në praktikë dhe nuk kanë lidhje me kushtet moderne dhe praktikatat. Në disa vende, sistemet alternative jo zyrtare kanë zhvilluar për të plotësuar nevojat lokale. *Në Turqi psh, shumë njerëz, të cilët janë teknikisht pushtues së tokës (dhe të njohur si gececondu) kanë krijuar modelet e përdorimit të tokës dhe të drejtave të tokës që veprojnë jashtë sistemit kadastral kombëtar; të tjerë kanë influencë të mjaftueshme në të drejtën e tyre zakonore për të ndërtuar ndërtesa të larta, të dukshme, por të paautorizuara në qendrat kryesore urbane.*

(vi) Komponentët kadastralë.

Problemet të cilat duhet të kapen nëq përfitimet e regjistrimit të tokës janë realizuar, janë në pjesën ligjore, teknike dhe institucionale. Së bashku me kadastrën ligjore janë katër operacione kryesore, secili nga të cilët siguron informacionin për tokën; shpallja (vendimi) i cili është përcaktimi zyrtar i të drejtës mbi tokën; demarkacioni (përcaktimi i kufijve) i cili është shënimi i kufijve e secilës parcelë në tokë; rilevimi i cili detyron matjet dhe bërjen e hartave; dhe përshkrimi i cili detyron futjen e informacionit relevant në sistemin e të dhënave zyrtare siç janë regjistrat. Vendimi zë vend gjatë përpilimit fillestar të regjistratit; proceset e tjera janë veprime që bëhen në fillim dhe në fund kur ka ndryshime në pronësinë e tokës. Megjithëse secili nga këto procese ka identitet të ndarë, ato janë të ndërvarur. Për shembull, përcaktimi i një kufiri është një çështje e vendimit, por varet nga natyra e kufirit. Procedurat e adaptuara do të ndryshojnë ndërmjet kufijve të shënuar sipas një vije imagjinare ndërmjet cepave (këndeve) dhe atyre të shënuara nga prezenca fizike e gardheve. Diferenca të tilla do të ndikojnë mënyrën dhe saktësinë e ekspertizës së përdorur për të regjistruar pozicionin e tij.

3.1.4. Tregu i tokës urbane dhe natyra karakteristike e saj

Këtu diskutohet sidomos funksionimi i tregut të tokës urbane dhe roli që duhet të luajë qeveria në të. Këtu shpjegohen marrëdhëniet mes rritjes urbane dhe politikave urbane të tokës dhe se si mungesa e tregut të tokës urbane vepron si një mjet në efikasitetin e tokës vendore dhe tregjeve të banesave.

3.1.4.1. Tregu i tokës urbane dhe natyra e veçantë e tij.

Forcat e kërkesës dhe ofertës qeverisin tregun e tokës urbane, si çdo treg tjetër. Këto forca përcaktojnë dinamikën e operacioneve të tregut të tokës urbane dhe kështu ndikojnë në rregullimet e çmimeve të tokës. Ndryshe nga tregjet e tjera, megjithatë, toka nuk është një produkt homogjen. Çdo ngastër është unike, me veçantitë e vendndodhjes dhe karakteristikave fizike të saj, dhe aktorët në tregun e tokës urbane janë të ndryshëm dhe shpesh kanë axhenda kontradiktore. (Farvacque dhe McAuslan, 1991).

Një treg i tokës urbane përbëhet nga një sërë aktiviteteve, të cilat, përmes shkëmbimit të vlerës, transferojnë të drejtat (formale ose informale). Një treg efikas i tokës urbane ka një bashkëveprim të mirë mes kërkesës dhe ofertës.

Kërkesa për tokën është përcaktuar nga produkti apo shërbimi që prodhon kjo tokë, me fjalë të tjera, nga përdorimi i tokës. Kjo karakteristikë, në vetvete përfaqëson një ndryshim themelor mes të tokës dhe mallrave të tjera. Kërkesa është prekur nga presionet demografike dhe ekonomike, si shkalla e formimit të familjes, niveli i të ardhurave familjare, kapacitetet e përdorimit të kursimeve familjare dhe aksesit në kredimarrje. (Farvacque dhe McAuslan, 1991).

Nga ana e ofertës, sasia dhe çmimi i tokës janë prekur nga modeli hapësinor i infrastrukturës (kufizimet në kapacitetin e infrastrukturës shpesh pengojnë zhvillimin e tokës): topografia, e cila përcakton shtrirjen deri ku toka mund të zhvillohet fizikisht: vullneti i pronarëve për ta vënë tokën urbane në dispozicion të tregut, dhe nga kufizimet e qeverisë mbi përdorimin e tokës. (Farvacque dhe McAuslan, 1991).

Çmimet e tokës në treg, ashtu si mallrat e tjera, janë të ndikuar nga shumë faktorë. Një pjesë e këtyre faktorëve kanë të bëjnë me ndryshimet në ekonominë urbane dhe në vetë shoqërinë, dhe një pjesë tjetër lidhet me faktorët makro-ekonomike, rritjen kryesisht ekonomike dhe efektet e saj anësore. Si bazë për përcaktimin e vlerës së tokës është aksesit në të (i cili përfshin efektet e transportit dhe distancën nga funksionet e qytetit që do të thotë vendndodhjen e tokës), karakteristikat mjedisore (që përfshijnë mjedisin shoqëror dhe fizik). (Darin Drabkin, 1977).

Karakterit i veçantë i tokës urbane ndikon në tregun e tokës urbane. Kjo është arsyeja pse, ligji kryesor i kërkesës dhe ofertës nuk ndikon në tregun e tokës urbane në të njëjtën mënyrë siç ndikon në mallrat e tjera. Kërkesa për furnizim me tokë është e lidhur përherë me karakteristikat e vendndodhjeve të veçanta, në varësi të përdorimit të tokës, gjithashtu.

3.1.4.2. Funksionimi i tregut të tokës urbane dhe roli i qeverisë

Megjithatë, ndryshe nga tregjet e tjera, lehtësia e hyrjes ose daljes është e kontrolluar nga afër prej politikave të qeverisjes vendore dhe kombëtare. Tregu i tokës urbane që funksionon mirë, mund të karakterizohet nga niveli i lehtësimin të hyrjeve në sistem dhe nga kryerja e transaksioneve të tregjeve të tokës, ku të dyja varen nga disponueshmëria e informacionit të tokës adekuate, marrëveshjet e sigurta të zotërimit të tokës, dhe mekanizmat e duhur të regjistrimit. Nga ana tjetër, tregjet me probleme të tokës urbane vuajnë nga një sërë problemesh lehtësisht të njohura dhe që gjenden rëndom, të tilla si (a) rritje e përqëndrimit të menaxhimit dhe të administrimit; (b) korniza të papërshtatshme rregullative dhe ligjore, (c) mungesë ose përdorim i pavënd i burimeve dhe vullnetit politik për trajtimin e problemeve, (d) sisteme administrative ku mungon efikasiteti, barazia, përgjegjësia, dhe ndershmëria; (e) një dështim apo ngurrim për të inkurajuar pjesëmarrjen e dobët urbane (Farvacque dhe McAuslan, 1991).

Çmimi i tokës do të rritet jo vetëm në një zonë të pritshme, që do të ndikohet nga zhvillimet, por do të rrisë çmimin e tokës mbi një zonë, e cila nuk është zhvilluar. Prandaj, do të ndikojë negativisht në buxhetin publik për investimet e ardhshme publike. (Kostoja e kompensimit për qëllime të shpronësimit do të rritet). Për shkak se sjellja e pronarit të tokës jep rezultatet e një monopoli, çmime më të larta dhe furnizimi i reduktuar, roli i autoriteteve publike, politikat dhe aplikimi i tyre në instrumentet e tregut të tokës bëhen të rëndësishme. (-Darin Drabkin, 1977)

Sipas Dowall dhe Clarke (1991), ka tre justifikime për përfshirjen e qeverisë në tregun e tokës urbane.

-Eliminimi i defekteve dhe dështimeve të tregut për të rritur efikasitetin operativ.

-Eliminimi i faktorëve të jashtëm, të bazuar në ndërhyrjen e saj nga ligjet, rregullat dhe normat në mënyrë që kostoja sociale e rezultateve të tregut të tokës të korrespondojë më ngushtësisht me shpenzimet private.

-Shpërndarja e vakët e burimeve shoqërore, në mënyrë që grupet e pafavorizuara mund të ndajnë prodhimet e shoqërisë (Moore 1978)

Institucionet dhe instrumentet që sigurojnë ndërmjet tyre menaxhimin dhe funksionimin e tregjeve të tokës urbane duhet të bazohen në parimet e barazisë, efikasitetit, fleksibilitetit, dhe pjesëmarrjes me qëllim të përgjithshëm për të lehtësuar rritjen e aksesit të gjithë qytetarëve, dhe sidomos të varfërve, të tokës të përballueshme dhe të pozicionuar në mënyrë adekuate me siguri të mjaftueshme të titullit dhe të punësimit dhe të drejtave të përshtatshme të zhvillimit (Farvacque, McAuslan 1991)

Sipas Dowall, (1991), ka shumë pika, të cilat mund të pengojnë arritjen e qëllimeve të efikasitetit dhe barazisë në ndarjen e tokës.

-mungesa në burimet financiare publike për të gjitha llojet e investimeve, e lidhur me prodhimin vjetor për banor, dhe inflacionin e lartë.

-ana e jashtme rrjedh nga standardet e projektimit, të cilat pengojnë gatishmërinë e njerëzve për të paguar.

-kapitalet e vakëta të tregut, për shkak të veçorive ekonomike.

Për të larguar këto pengesa është e nevojshme të identifikohen shtrembërimet, dhe ku kontribuojnë politika dhe rregulloret për këto çrregullime. Përveç kësaj është i domosdoshëm përmirësimi i institucioneve dhe instrumenteve për shkak të çështjeve të tokës, për të mbështetur operacionet efektive të tregut të tokës urbane, dhe për të përmirësuar qeverisjen e vendit, si në nivelin institucional, teknik, kulturor, financiar, mjedisor.

3.1.4.3. Politika e tokës urbane dhe rritja urbane

Përdorimi i tokës është një nga faktorët thelbësorë që ndikojnë në modelin e zhvillimit urban. Vështirësite në planifikimin e përdorimit të tokës janë në kundërshtim me ndryshimet e shpejta teknologjike, që ndikojnë rritjen urbane dhe procesin e ngadalshëm të planifikimit që akordon përdorimin e tokës. Toka është bazë për strukturat të cilat, me t'u ndërtuar, kanë një jetë të gjatë, dhe fiksojnë realitetin e jetës urbane për një kohë shumë të gjatë.

Ka nivele të ndryshme kontradiktore në modelet e përdorimit të tokës

1. nevojat afatshkurtra të popullsisë për strehim, dhe pasojat afatgjata të vendimeve të përdorimit të tokës
2. nevojat e ndryshme dhe funksionet ekonomike, të cilat konkurrojnë për hapësirën e tokës
3. nevojat individuale private, të cilat mund të jenë të ndryshme nga nevojat kolektive të përdorimit të tokës.

Njohja e modeleve kryesore të zhvillimit urban është e nevojshme për formulimin e politikës së tokës urbane.

Trendet kryesore të urbanizimit në botë janë:

1. Një përqindje në rritje e popullsisë së botës është duke jetuar në zonat urbane, qytetet më të mëdha gjithnjë e në rritje.
2. Punësimi në këto zona metropolitane është duke u përqëndruar në qendër të qytetit
3. Rritja e popullsisë po ndodh kryesisht në rajonet periferike të zonës metropolitane.

Përqendrimi i punësimit në qendër të qytetit dhe në veçanti rritja e sektorit terciar janë fakti më i spikatur në zhvillimin e ekonomisë dhe rezultat i rritjes së përbashkët të kërkesës dhe ofertës.

Natyrisht, një normë kaq e lartë e rritjes së popullsisë në rajonin e qytetit duhet të ndikojë në tregun e tokës urbane. Norma e rritjes së çmimeve të tokës në qytet është e lartë, por në zonat jashtë qytetit ajo është edhe më e lartë. Çmimet e tokës janë rritur më tepër në vendet ku procesi i transformimit nga bujqësia drejt industrisë është ende duke vazhduar apo është në proces.

Çmimet e larta në zonat ku ndodhen bizneset qendrore jo vetëm që ndikojnë në një zonë të vogël në qendër të qytetit, por mund të kenë rezultate negative në zhvillimin socialo-ekonomik të qytetit. Si aktivitetet e planifikuara të strehimit, të kryera nga autoritetet publike, ashtu edhe disa aktivitete të paplanifikuara të ndërtimit, të kryera nga sektori privat, përdorin tokën e lirë larg nga qytetet, për projekte të strehimit. Kjo praktikë të panevojshme zgjeron zonën e urbanizuar të rajonit metropolitan. Si rezultat i këtij zgjerimi të aktiviteteve të banimit vjen rritja e shpejtë e çmimeve të tokës në rajonin e qytetit. Rritjet më të mëdha të

çmimeve të tokës urbane kanë sjellë vendimet e autoriteteve publike për të ndryshuar përdorimin e tokës bujqësore në tokë urbane.

Kjo situatë ka pasur një ndikim në tregun e tokës urbane. Nga njëra anë, pronarët e tokave nuk duan të shesin tokën e tyre bujqësore, ata preferojnë të presin për të ndryshuar të ardhmen e përdorimit të tokës. Nga ana tjetër, ka një presion të zhvilluesve të interesuar në përdorimin e tokës bujqësore për projekte të strehimit. Si rezultat, ekziston një mungesë e tokës në dispozicion në tregun e tokës urbane.

Një analizë e hollësishme e kërkesave të tokës në krahasim me sipërfaqen e tokës ekzistuese në zonën e qytetit tregon se në shumicën e këtyre zonave toka e disponueshme në treg është më se e mjaftueshme. Edhe në qytetet më të dendur ekziston një sasi të mjaftueshme e tokës së pazënë ose tokës me densitet të ulët. Legjislacioni i përdorimit të tokës, i cili do të kërkonte përdorimin e tokës për qëllime ndërtimi, mund të rrisë kapacitetin e ndërtimit të sipërfaqes të tokës urbane ekzistuese.

Kriteret për vlerësimin e politikave të tokës: Politika e tokës urbane është një pjesë e politikave urbane të zhvillimit dhe duhet të shihet në kuadrin e politikave të zhvillimit të përgjithshëm. Një nga qëllimet e politikave të zhvillimit është të mobilizojë burimet e një vendi në mënyrë që të arrihen objektivat e socialo-ekonomike. Qëllimi themelor i politikës së tokës urbane është për të arritur maksimizimi socialo-ekonomik i përdorimit të tokës. Vështirësia e krijimit të një rezultati të politikës së tokës vjen nga natyra e tokës urbane. Toka është edhe një nga burimet natyrore të një kombi dhe një nga mallrat thelbësore të nevojshme për ekzistencën e individit. Toka është një bazë për vendbanimet urbane ku njerëzit jetojnë, punojnë dhe përdorin shërbimet. Prandaj, një politikë e tokës duhet të bazohet në një rrugë socialo-ekonomike.

Niveli i zhvillimit socialo-ekonomik, shkalla e urbanizimit, dhe sfondi historik janë faktorët që çojnë në krijimin e problemeve, të cilat kërkojnë të zgjidhin politikat e tokës. Faktorë të tjerë që ndikojnë në politikat e tokës janë karakteristikat fizike dhe demografike të një vendi. Dhe roli i shtetit ndikon si në ekonominë, ashtu edhe në shoqërinë e kombit.

Përkufizimi i politikës së tokës: Politika mund të përkufizohet si një sërë masash me synim për të arritur qëllimet e formuluar nga ana e autoriteteve publike, si furnizimi i nevojshëm me tokë për zhvillimin urban në vendin e duhur dhe në kohën e duhur. Qëllimet dhe masat janë të ndikuara nga struktura sociale dhe ekonomike të një vendi dhe nga niveli i zhvillimit.

Roli i strukturës institucionale si një kuadër për zbatimin e politikave është një nga faktorët që ndikojnë në rezultatet e politikës. Programi politik zbatohet në nivel kombëtar, rajonal dhe vendor, prandaj konfliktet në mes të autoriteteve mund të pengojnë zbatimin. Pjesëmarrja efektive e nivelit vendor në krijimin e planit rajonal, si dhe kontrolli efikas nga niveli kombëtar dhe rajonal i zbatimit në nivel vendor, është një nga faktorët kryesorë që çojnë në efikasitet të politikës.

Një nga vështirësitë në formulimin e objektivave të politikave dhe masave të politikës është problemi për të vepruar në të njëjtën kohë, si në kufizimin e kërkesës për tokë (në bazë të

burimeve të disponueshme) dhe përshtatjen e furnizimit të nevojave në rritje. Në një ekonomi tregu dhe një shoqëri të bazuar në një masë të madhe në ndryshime sociale, nevoja për tokën dhe shpërndarja e saj është e bazuar në konkurrencën mes individëve mbi baza ekonomike, dhe për këtë arsye grupet më të forta janë në gjendje për të blerë tokë në vende të përshtatshme sipas nevojave të tyre. Por grupi më i dobët ekonomikisht duhet të paguajë një çmim më të lartë për tokat e tyre të vendosura keq, për shkak të ndikimit të çmimeve të larta të tokës në vendet më të mira në një rreze të madhe të qytetit (për shkak të "efektit zinxhir").

Përvoja e vendeve të ndryshme duke përdorur një shumëllojshmëri të masave të politikës tregon se zgjidhja më efikase ka qenë transferimi i të drejtave të pronësisë së tokës për komunitetin. Gjithashtu, mënyra më efikase për të furnizuar tregun me tokën e nevojshme është ndërhyrja e drejtpërdrejtë e autoriteteve publike, duke përvetësuar tokën, kryerjen e punimeve për zhvillim dhe furnizimin me tokë sipas nevojave të sotshme dhe të ardhshme urbane.

Një politikë gjithëpërfshirëse e tokës mund të arrijë objektivat e saj edhe në kushtet e një ekonomie të tregut, në qoftë se toka mund të konsiderohet si një burim natyror me një sasi të kufizuar në vende të dëshirueshme.

3.1.4.4. Vlerësimi i tregut të tokës (LMA)

Qëllimi i vlerësimit të tregut të tokës është që të sigurojë një bazë të dhënash të sakta dhe të përditësuara të funksionimit të tregut të tokës urbane. Informacioni në lidhje me operimin e tregut të tokës në drejtim të çmimeve, furnizim të tokës për shërbime, dhe projektet aktuale dhe të parashikuara, ofron një bazë konkrete për përcaktimin e strategjive të përshtatshme për përmirësimin e performancës së tregut urban të tokës.

LMA mund të përdoret për të mbështetur katër aktivitete të gjera:

- Sigurimin e informacionit për planifikimin dhe vendimmarrjen qeveritare
- Duke shërbyer si një bazë për vlerësimin e politikave dhe veprimeve të qeverisë
- Duke shërbyer si një bazë për strukturimin e sistemeve të taksimit të tokës
- Sigurimin e informacionit për investimet e sektorit privat dhe vendimet për zhvillim

LMA është një metodë për të vlerësuar gjendjen aktuale të tregut të tokës urbane dhe mund të përdoret në vlerësimin e politikave dhe veprimeve të qeverisë. Qeveria ushtron një ndikim të madh, pozitiv dhe negativ mbi rezultatet e tregut të tokës. Nëpërmjet investimeve në infrastrukturë dhe rregullat mbi zhvillimin e tokës, qeveria përcakton fuqimisht operacionet e tregjeve të tokës, duke krijuar potencialisht rritje të konsiderueshme në vlerat e tokës urbane. Në raste të tjera, veprime të qeverisë janë më pak të dobishme, me planet dhe rregulloret pa qëllim duke shkaktuar efekte serioze negative në operacionet e tregut të tokës urbane.

Në mënyrë që të zhvillohen mjetet fiskale, nevojitet informacion i detajuar rreth vlerave të tokës urbane. LMA ka një rol kritik në përkrahjen e zbatimit të këtyre mjeteve të reja financiare. Si hap i parë, LMA mund të shërbejë si një bazë për të vlerësuar tendencat e çmimit të tokës. Me kalimin e kohës, meqënëse të dhënat për çmimet e tokës janë tabelare, qeveria mund të vlerësojë ndikimet e investimeve publike dhe përdorimin e informacionit për të vendosur taksat, tarifat, ose tarifat e përdoruesve.

Gjithashtu, LMA mund të japë informacion për investimet e sektorit privat dhe zhvillimin e vendimeve. Tregjet e tokës urbane janë të paorganizuar. Nuk ka vend për informacion në lidhje me çmimet e tokës, konvertimin e tokës, dhe kërkesës për tokë. LMA mund të sigurojë një rol kyç në ndihmë të informimit në vendimmarrjen e investimeve private.

Një përfitim kryesor i LMA është aftësia e tij për të rritur nivelin e të kuptuarit në lidhje me gjendjen e tanishme të operacioneve urbane të tregut të tokës.

LMA është një hap thelbësor drejt krijimit të tregut të tokës dhe të strehimit vendor më efikas. Informacioni bazë i siguruar nga vlerësimi mund të përdoret për të krahasuar performancën e tregut, identifikimin e nevojave të ardhshme për infrastrukturën, përballueshmërinë për strehim dhe akses në ndikimin e politikave dhe veprimeve publike. (Dowall, 1991).

3.1.5. Përfitimet nga një sistem i mirë i administrimit të tokës.

Kadastra moderne nuk ka interes kryesor të merret me të dhëna të përgjithësuara, por me informacionin e detajuar në nivelin e parcelës individuale të tokës. Si e tillë, ajo duhet t'i shërbejë nevojave si të individit, ashtu edhe komunitetit në përgjithësi. Përfitimet rrjedhin nga aplikimi i saj në: menaxhimin e aseteve: transferimin e pronësisë: sigurimin e huadhënies: analizën demografike: kontrollin e zhvillimit, planifikimin dhe menaxhimin e emergjencës: vlerësimin e ndikimit të mjedisit; transaksionet e blerje-shitjes së shtëpive dhe analizën e tregut të tokës: pronësinë e tokës dhe pronës: taksimin e tokës dhe pronës: reformën e tokës: monitorizimin e të dhënave statistikore: planifikimin fizik: menaxhimin e portofolit (paketës së aksioneve) të pronësisë: komunikimin publik: vendndodhjen e truallit: menaxhimin dhe mbrojtjen e truallit. Megjithëse të dhënat për tokën janë të shtrenjta për t'u hartuar dhe për t'u rinovuar vazhdimisht, një sistem i mirë administrimi toke duhet të japë përfitime, shumë nga të cilat në praktikë nuk mund të vlerësohen si vleëe parash. Këto përfitime shkruhen më poshtë.

(i) Garancia e pronësisë dhe sigurimi i qiradhënie-marrjes

Hartimi i të dhënave për tokën dhe proceseve juridike, të cilat duhen përdorur për të hedhur informacionin për tokën në regjistër, duhet të japë identifikim formal dhe, në disa sisteme, vërtetim ligjor të pronësisë. Regjistrat publike duhet të kenë gjithë informacionin esencial juridik që lejon këdo që e shikon sistemin të identifikojë të drejtat e palëve të treta ashtu si dhe emrin e pronarit.

Në disa sisteme, si në atë anglez, të regjistrimit të pronësisë mbi token. Shteti garanton të dhënat e regjistruara në regjistër, kështu që n.q.se ndodh një gabim, duhet paguar një kompensim. Në sisteme të tjera, regjistrat trajtohen si evidenca parësore e jo si provë definitive. Hollanda është një shembull i kësaj të fundit, megjithëse çdo kërkues është i mbrojtur ndaj informacionit të pasaktë ose të paplotë, i cili përmbahet nga dokumentat që regjistrohen në regjistrat publikë ose e shkaktuar nga gabimet, mosregjistrimi, vonesat ose parregullsi të tjera. Kështu, megjithëse teknikisht nuk ka garanci pronësie në vetvete,

integriteti i sistemit është në lartësi të mjaftueshme që pronarët e tokave të kenë besim të plotë në të drejtat e tyre.

(ii) Mbështetja për taksimin e tokës dhe pronës.

Të dhënat e mira mbi tokën do të përmirësojnë efikasitetin në mbledhjen e taksave të tokës dhe të pronës, duke identifikuar pronarët dhe duke dhënë informacion më të mirë në aktivitetin e tregut të tokës, p.sh. duke identifikuar çmimet aktuale të pronave dhe volumin e shitjeve. Përderisa kadastra duhet të sigurojë mbulim të plotë të tokës, të gjitha pasuritë duhet të përfshihen dhe asnjë nuk duhet të lihet jashtë.

Ndërsa jo gjithë vendet kërkojnë të imponojnë taksa mbi tokën dhe pronën, këto¹ masa fiskale shikohen nga shumë prej tyre si të drejta, pasi ato perceptohen si taksa mbi pasurinë. Ato janë relativisht të lehta për t'u mbledhur në krahasim me p.sh. taksat mbi të ardhurat personale, pasi të ardhurat mund të fshihen. Nuk është e mundur të fshihet një copë tokë ose ndërtesë, megjithëse është e mundur të fshihen të dhënat mbi këtë pronë.

(iii) Dhënia e sigurisë për huanë.

Siguria e pronësisë dhe njohja e të gjitha të drejtave që ekzistojnë mbi tokën duhet të japë siguri për bankat dhe organizatat financiare për dhënien e fondeve, kështu që pronarët e tokës mund të investojnë në tokën e tyre. Hipotekimi i tokës është një mënyrë për të siguruar kapital për të investuar në përmirësime. Pastaj, pronarët e tokave mund të ndërtojnë ose përmirësojnë ndërtesa dhe infrastrukturë ose të përmirësojnë metodat dhe menaxhimin e tyre të tokës, p.sh., duke prezantuar teknika dhe teknologji të reja bujqësore.

(iv) Zhvillimi dhe monitorizimi i tregut të tokës.

Prezantimi i një mënyre të lirë dhe të sigurt për transferimin e të drejtave mbi tokën do të thotë se ata të cilët dëshirojnë të merren me tokën, mund ta bëjnë këtë me shpejtësi dhe siguri. Ata që nuk dëshirojnë të shesin tokën e tyre, mund të mbrohen, asnjë personi nuk mund t'i hiqet e drejta mbi tokën, pa dëshirën e tij, pasi e drejta e tij duhet të garantohet. Regjistrat duhet të jenë publike, kështu që, në çdo moment, një pronar toke mund të konfirmojë të drejtat e tij ose të saj. Ata që dëshirojnë të blejnë tokë mund ta bëjnë këtë me besim, duke ditur që personi që përpiqet ta shesë tokën është pronari i garantuar nga ana ligjore. Ata, pronat e të cilëve janë objekt shitjeje të detyruar, psh: kur do të ndërtohet një autostradë përmes tokës së tyre-mund të trajtohen me drejtësi, përderisa regjistrat japin informacion për çmimet aktuale të tokës, duke lejuar kështu të bëhet një vlerësim më i mirë i vlerës së tregut të tokës.

(v) Mbrojtja e tokës shtetërore.

Në shumë shtete toka që mbahet nga shteti në përfitim të komunitetit nuk është e dokumentuar në mënyrën e duhur. Ky nuk është problem në ato vende ku shteti është pronar i të gjithë tokës, por, aty ku ka pronësi private mbi tokën dhe ajo çka mbetet në pronësi të

shtetit, duhet të menaxhohet në mënyrën e përshtatshme. Në të gjitha shoqëritë, shteti është një pronar i madh i tokave dhe prona e tij duhet të mbrohet, p.sh., nga zaptimet graduale nga fermerët e tokës përgjatë anëve të rrugëve ose nga përpjekjet e zaptuesve për t'u vendosur në toka të lira që ruhen për përdorim në të ardhmen. Shteti ka nevojë të menaxhojë asetet e tij të pronës dhe të sigurojë përdorimin e saj efikas si dhe ta mirëmbajë ashtu siç bën edhe qytetari privat. Një sistem i regjistrimit të pronësisë mbi tokën do ta lehtësonte këtë.

(vi) Reduktimi i mosmarrëveshjeve mbi tokën.

Në shumë vende, mosmarrëveshjet mbi tokën dhe kufijtë e saj sjellin procedura ligjore të shtrenjta, dhe shpesh çojnë në thyerje të ligjit dhe rendit. Nga gjykatat kërkohet shumë kohë për të zgjidhur këto çështje, që rrjedhimisht çojnë në vonesa në pjesë të tjera të sistemit gjyqësor. Toka zakonisht nuk mund të përdoret më mirë pa zgjidhur mosmarrëveshjet, pasi asnjë investitor potencial nuk dëshiron që të kryejë investime mbi tokën që ka çështje gjyqësore të pazgjidhura. Proçesi i regjistrimit të të drejtave të pronësisë duhet t'i ndalojë mosmarrëveshje të tilla në të ardhmen, pasi në kohën e regjistrimit fillestar duhet të kryhen procedura formale, që të zgjidhin paqartësitë.

(vii) Lehtësimi i reformës bujqësore të tokës.

Shpërndarja e tokës tek personat pa tokë dhe konsolidimi e rishpërndarja e tokës për një përdorim më efikas kërkojnë të dhëna të detajuara për pronësinë dhe përdorimin aktual të tokës. Kompensimi mund të kërkojë që t'i paguhet atyre personave që humbin në këtë proçes, e mund të merren nga ata që kanë fitime të veçanta. Hartimi i modeleve të reja të pronësisë së tokës për të siguruar produktivitet më të lartë prej saj mund të bëhet më efektiv vetëm nëq modelin ekzistues është i dokumentuar mirë.

(viii) Përmirësimi i planifikimit urban dhe zhvillimit të infrastrukturës.

Me kryerjen e reformës bujqësore të tokës, shumë qendra urbane kanë nevojë për rihvillim dhe planifikim si dhe kontroll të përdorimit efektiv të tokës. Në shumë vende, kontrolli i zhvillimit dhe lëshimi i lejeve të ndërtimit, janë përgjegjësi e autoriteteve vendore.

Një sistem i mirë administrimit të tokës duhet të lejojë integrimin e të dhënave të pronësisë së tokës, vlerës dhe përdorimit të tokës me të dhëna sociologjike, ekonomike dhe mjedisore, në mbështetje të planifikimit fizik. Ekzistenca e planeve moderne kadastrale në shkallë të gjerë për zonat urbane jep kuadrin kryesor brenda të cilit mund të planifikohen dhe vlerësohen skemat e zhvillimit dhe të zbatohen projektet e pranueshme.

(ix) Mbështetja e menaxhimit kulturor-mjedisor.

Të dhënat kadastrale shumëqëllimshme mund të përdoren për të regjistruar zonat e konservimit dhe të japin të dhëna për vendet arkeologjike dhe zonat e tjera me interesa shkencore dhe kulturore, që mund të kenë nevojë të mbrohen. Kadastra mund të përdoret në

përgatitjen e vlerësimeve të ndikimit ambjental dhe në monitorizimin e rrjedhëve të projekteve të zhvillimit dhe ndërtimit. Në *Hollandë, p.sh.*, ka një regjistër të zonave të ndotura aktualisht dhe të atyre të ndotura më parë, të cilat janë dekontaminuar.

Prodhimi i të dhënave statistikore. Duke monitorizuar pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës, të dhënat mund të mblidhen për ata që janë të interesuar, nga njëra anë me shpërndarjen e burimeve dhe, nga ana tjetër, me matjen e rendimentit të programeve të zhvillimit. Si planifikimi strategjik afatgjatë, ashtu edhe menaxhimi operativ afatshkurtër, kërkojnë të dhëna në mbështetje të vendimmarrjes.

(x) *Përfitimet e sistemeve kadastrale.*

Paraqitja ose përmirësimi i një sistemi kadastral, kur kombinohen me regjistrimin e titujve ai mund të sjellë një numër përfitimesh duke përfshirë:

- (1) ***Sigurinë e pronës.*** Përpilimi i të dhënave të tokës do të kërkojë identifikimin normal dhe njohjen e pronësisë së tokës, një proces i njohur si shpallje. Kjo do të sigurojë sigurinë jo vetëm të pronarëve të tokës, por gjithashtu rreth të drejtave të tjera mbi tokën që ekzistojnë. Kjo do të çojë në një kohezion më të madh social.
- (2) ***Siguria e zotërimit.*** Gjatë procesit të shpalljes, difektet ekzistuese në titujt e pronësisë mund të kurohen nga përdorimi i matur i kompetencave të duhura. Në disa vende regjistrat zyrtarë mbështeten nga një garanci e shtetit e titujve të tokës. Siguria më e madhe do të çonte në produktivitet më të madh, veçanërisht në zonat bujqësore, ku fermeret kanë nxitje për tu kujdesur për tokën dhe për të investuar kapitalin e tyre dhe burimet në të.
- (3) ***Reduktimi i konflikteve të tokës.*** Konfliktet në lidhje me tokën dhe kufijtë, mund të japin rritje të proceseve gjyqësore të shtrenjta. Zgjidhja e konflikteve të tilla do të jetë pjesë e procesit të shpalljes dhe jo vetëm do të çojnë në produktivitet më të lartë të tokës, por do të reduktojnë gjithashtu kostot e gjyqeve dhe paratë e shpenzuara për procese gjyqësore.
- (4) ***Tjetërsimet e përmirësuar.*** Kostot dhe vonesat në transferimin e të drejtave të pronësisë mund të reduktohen dukshëm nëpërmjet sistemit të regjistrimit të tokës. Dublikimi i përpjekjeve, psh, në investigimin e përsëritur të titujve të vjetër mund të shmanget, por duke ruajtur koston.
- (5) ***Stimulimi i tregut të tokës.*** Futja e një sistemi të lirë, të sigurt dhe efektiv për regjistrimin dhe transferimin e interesave mbi tokën, do të përmirësonte veprimin dhe efikasitetin e tregut të tokës. Ai jo vetëm do të ulte koston e transaksioneve, por gjithashtu do të lejonte që tregu t'u përgjigjej efektivisht të gjithë nevojave të përdoruesve.
- (6) ***Siguria e kreditimit.*** Titujt e tokës mund të përdoren si siguri për ndonjë kredi. Evidencat tregojnë që kombinimet e një titulli të sigurt dhe kreditimi për një kohë të gjatë mund të japin një rritje të qëndrueshme të produktivitetit të tokës.
- (7) ***Monitorimi i tregut të tokës.*** Sistemi kadastral mund të përdoret për të monitoruar dhe nqs është e domosdoshme për të kontrolluar transaksionet e tokës dhe pronësisë.
- (8) ***Lehtësimi i reformës së tokës.*** Shpërndarja e tokës, konsolidimi i tokës dhe bashkimi i tokës për zhvillim dhe rrizhvim mund të shtyhet përpara nëpërmjet disponueshmërisë së gatshme të informacionit mbi çfarë zotëron aktualisht.

(9) **Menaxhimi i tokës shtetërore.** Shteti është shpesh pronari më i madh i tokës së një vendi. Zhvillimi i një sistemi kadastral, dhe në veçanti krijimi i hartave kadastrale në mënyrë sistematike, do të ndihmojë shtetin në administrimin e tokës së vet, e cila do të japë shtesa në të ardhurat vjetore të mbledhura nga dhënia me qera. Gjithashtu, përvetësimi publik i tokës nëpërmjet shitjes së detyrueshme prioritare për rrizhvillim mund të shtyhet përpara.

(10) **Mbështetja e taksimit të tokës.** Përfitimet potenciale që rrjedhin prej krijimit të një sistemi taksimi eficient dhe të drejtë në disa vende kanë disa forma të vlerësimit të tokës, dhe derivojnë të ardhura prej tatimit mbi tokën. Shpesh kostot e përmirësimeve në sistemin kadastral, janë të pasuara nga një efikasë më e lartë në mbledhjen e taksave dhe për pasojë nga një raport më i lartë i kthimit të taksave.

(11) **Përmirësimet në planifikimin fizik.** Sistemi kadastral mund të përdoret për të mbështetur planifikimin fizik në sektorin urban dhe bujqësor. Një administrim më i mirë i tokës do të çonte në një efikasë më të madhe në qeverisjen vendore. Shumë programe zhvillimi janë djegur ose kanë qënë jodomosdoshmërisht të shtrenjë për shkak të mungesës së njohurive të të drejtave ekzistuese të tokës. Kadastra gjithashtu siguron një bazë për kufizimin e përdorimeve të caktuara të tokës, psh të atyre që mund të japin shtesë të popullsisë.

(12) **Regjistrimi i informacionit të burimeve të tokës.** Zhvillimi i kadastrës shumë qëllimëshe dhe vlefshmëria e adaptimit të planeve në shkallë të gjerë mund të çojë në krijimin e një sistemi informacioni eficient të tokës, që i shërben disa aktiviteteve të menaxhimit të burimeve të tokës.

Siç Moreno ka vërejtur, **disa sisteme janë tepër të shtrenjtë, tepër të komplikuar dhe konsumojnë shumë kohë, kosto e rëlvimit të kufijve preçiz, në çift me veprimet e sistemit të regjistrimit të titujve të parashkruar të trashëguar nga vendet, është jashtë proporcionit të përfitimeve të derivuara prej saj, ndërkohë kosto dhe koha e kërkuar për zgjatjen e një sistemi të tillë për të mbuluar një vend të tërë është përtej rezervave të pothuajse çdo vendi të zhvilluar.**

KAPITULLI IV

4.1. Problematikat dhe përfundimet e analizës

Ky kapitull kërkon të analizojë nëse politikat e qeverisë deri më tani e kanë zgjidhur apo jo problemin dhe çfarë duhet të përmirësohet në këtë çështje. Këtu parashtrohen edhe përfundimet në çështje të rëndësishme urbane si ato ligjore, institucionale, financiare, etj.

(i) Hyrje

Për të shpjeguar një sistem të politikave në administrimin e tokës, duhet kryer një analizë e përgjithshme, në planifikimin urban, lëvizjet e popullsisë, çështjet mjedisore, çështje të tokës, çështjet sociale dhe reduktimit të varfërisë, probleme të infrastrukturës dhe të zhvillimeve ekonomike etj.

Objekti i përgjithshëm është nxitja e zhvillimit ekonomik të qendrueshëm përmes zhvillimit të tregjeve funksionale të tokës dhe pronës, forcimit të kapaciteteve dhe bazës burimore të njësive vendore dhe përmirësimit të infrastrukturës dhe produktivitetit urban nëpërmjet: (i) sqarimi i të drejtave të pronësisë kryesisht në zonat urbane dhe ato të bregdetit, (ii) përmirësimi i standardeve të shërbimit të institucioneve të regjistrimit të tokës; (iii) nxitja e transparencës dhe përgjegjshmërisë, forcimi i kapaciteteve institucionale të pushteteve vendore për një menaxhim më të mirë urban; dhe (iv) përmirësimi i shërbimeve vendore urbane dhe rurale për komunitetet respektive. Këto objektiva duhet të arrihen përmes: (i) përfundimit të regjistrimit të të drejtave në zonat rurale dhe urbane, duke përfshirë regjistrimin e të drejtave në zonat informale dhe zgjidhjen e problemit të kthimit dhe kompensimit të pronave; (ii) përmirësimit të shërbimit të sistemit të Agjencisë së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP); (iii) ngritjes së kapaciteteve të pushteteve duke përfshirë hartimin e planeve të përdorimit të tokës urbane, futjen e procedurave transparente administrative, futjen e taksës së pronësisë; dhe (iv) mbështetjes së zhvillimit të infrastrukturës publike kritike sipas evidentimit.

4.1.1. Historiku dhe shtrimi i problemit

Në këtë situatë, problemet kryesore të njëjta që përballen nga qeveria dhe qytetet janë:

- Mungesa e një plani strategjik për zhvillim dhe zbatim, lidhur me bilancin midis përdorimit të tokës (bujqësor dhe urban) aty ku drejtohet zhvillimi;
- Mungesa e ofertës së tokës, veçanërisht tokë me infrastrukturë;
- Kosto e lartë e tokës urbane ekzistuese dhe në dispozicion;
- Kosto e lartë e ndërtimit;
- Rritja e papunësisë;
- Vonesat në kthimin dhe kompensimin e tokës tek ish pronarët;
- Kalimi i përgjegjësive nga qeveria qendrore në ato vendore (përgjegjësi të paqarta);
- Mungesë koordinimi në ndërhyrje të planifikuara në zhvillim;
- Pamjaftueshmëri në burime financiare;
- Paqartësi në planifikim dhe norma të përshtatshme për situatën;

- Pamjaftueshmëri aftësish dhe kapacitetesh;
- Përmirësimi i strukturave financiare dhe ato të menaxhimit;
- Sigurimi i parcelave me infrastrukturë dhe shërbime urbane bazë;
- Përmirësimi i sistemeve të informacionit;
- Forcimi i kapaciteteve institucionale urbane, përfshirë rolin e qeverisjes vendore;
- Rritja e aftësisë së qeverisë për të koordinuar investimet në infrastrukturën kryesore dhe sekondare midis agjensive dhe autoriteteve vendore.
- Mungesa e kadastrave, hartave dhe dokumentacion të vjetër
- Mungesa e Planeve të Përgjithshëm Vendorë, Integruar, Sektorial dhe Ndërsektorial.
- Praktikat korruptive.

4.1.2. Pasqyra e problemit

Në Shqipëri ka një situatë jo eficiente në vlerësimin e projekteve propozime të pabazuara në planet rregulluese ose në një strategji të përgjithshme të zhvillimit urban. Projektet nuk janë të pozicionuar mirë për të adresuar çështjet e shumta të strategjive të zhvillimit urban dhe vendimet e tyre krijojnë precedent ligjor dhe shkaktojnë veprimtari konkrete, të cilat ndikojnë në mjedisin e mirë administrimit dhe menaxhimit urban dhe tregut të tokës.

Rritja demografike, migrimi rural urban, zgjerimi i shpejtë i zonës së urbanizuar, ndryshimet e pronësisë së tokës dhe ndryshimet në kërkesën dhe furnizimin e vendit, ka rezultuar në modelet kaotike të zhvillimit të tokës, keqpërdorjen e burimeve të tokës, (shkalla e lartë e konvertimit të tokës bujqësore në përdorim jo bujqësor), i kushtueshëm për të siguruar infrastrukturën dhe shërbimet urbane. Me transaksionet e tokës dhe aktivitetin e ndërtimit që ndodhin jashtë kuadrit ligjor për zhvillimin, dokumentimin e pronësisë, regjistrimit të titujve, transaksionet e regjistrimit janë bërë tejet të ndërlikuar, duke penguar ndërhyrjen efektive në zhvillimin e tregut të tokës urbane si dhe për përmirësimin e mëtejshëm.

Procedurat dhe planifikimi janë joefektive dhe joefikase, standartet duhet të jenë të studiuar dhe më e rëndësishmja, pronësia e tokës duhet të sqarohet.

Tregu i tokës urbane funksionon në një mënyrë kaotike. Kjo krijon kosto të lartë të tokës ekzistuese në dispozicion për përdorim urban. Kështu toka nuk është e përballueshme nga pjesa më e madhe e njerëzve që interesohen për strehim, ose përdorim komercial. Politika e papershtatshme e tokës, mungesa e financave dhe sistemeve të papershtatshëm të informacionit urban në lidhje me tregun e tokës urbane, e bën të vështirë legalizimin e tokës. Çmimi i tokës i përcaktuar me ligj dhe ndryshimet e propozuara në vendosjen e çmimit dysHEME të shitjes dhe vlerat minimale referuese të qirasë, përcaktuar sipas çmimeve referuese të konsumit, nuk mund të konsiderohet si përcaktim i përafërt i vlerës së tregut të tokës. Në Shqipëri, zhvillimi i tregut privat tokës vuan nga pabarazitë dhe mosfunksionimi që tenton të copëzojë tregun, çrregullojë çmimet dhe të ndikojë në normat relative të vlerësimit.

Sfida më të cilat ballafaqohet qeveria në administrimin dhe menaxhimin urban është një politikë e përgatitur mirë në mënyrë që të lehtësojnë funksionimin e zhvillimit urban dhe menaxhimit të hapësirave të tilla, duke lehtësuar tregun formal të tokës urbane, për të krijuar bazën për tokë të përballueshme dhe kuadër ligjor të përshtatshëm.

4.1.3. Çështje të politikave të pazgjidhura

Siç u përmend më lart, disa programe reformuese kanë bërë progres substancial, por asnjë program nuk ka përfunduar dhe çështjet e pazgjidhura politike mbeten. Këto përfshijnë disa pyetje themelore: e kthimit / kompensimit, vendbanimet joformale dhe statusin dhe funksionin e ZRPP. Ato gjithashtu përfshijnë pyetjet teknike dhe sistematike të taksave, hipotekës dhe financat, si dhe vlerësimin e tokës.

Reforma e tokës dhe pronës nuk ka qenë subjekt i një dokumenti të plotë të politikave. Megjithatë, elementet kryesore të reformës së tokës, kalimi në ligjin civil dhe marrëdhëniet e tregut, menaxhimi modern të tokave shtetërore dhe pronat, përdorimin e qëndrueshëm mjedisor të burimeve të tokës gjenden në pjesë të ndryshme të dokumentacionit të ndër-lidhura të politikave.

(i) Kthimi i të drejtave të pronës tek ish pronarët

Çështja e pazgjidhur e kthimit / kompensimit ka qenë pengesë e madhe që ka parandaluar përfundimin e reformës së pronësisë dhe regjistrimit të parë. Debatimi mbi kthimin e tokës bujqësore ka filluar në vitin 1993, kur Ligji origjinal Nr 7698, “Për kthimin e pronave ish pronarëve”, përjashtonte këtë kategori. Ligji me kusht që ish-pronarët të cilëve ligji 7501 parashtronte që granti i tokës nuk ishte e barabartë me të drejtat e tyre të pronësisë stërgjyshore mund të kompensohet ose nga një grant alternativ të tokës apo nga një e drejtë financiare.

Ligji i rishikuar, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave”, adreson disa probleme të 1993. Ai ruan parimin primar, kthimin ose kompensimin e pronës së paluajtshme të shpronësuar, shtetëzuar, ose të konfiskuar pas Nëntorit 1944, lejon një gamë të gjerë të kërkesave dhe kërkuarësve si ligji i mëparshëm, por vazhdon të përjashtojë tokat bujqësore në përputhje me ligjin nr 7501.

Vazhdimi me vonesë në zgjidhjen e çështjeve të kthimit dhe kompensimit shkakton një dilemë rrethore, duke penguar të drejtat e tokës dhe pronës në shumë rajone. Në njërin anë, numrin, vendndodhjen dhe kufijtë e pronave shtetërore nuk mund të specifikohen, deri parcelat e kthimit dhe parcelat private (sipas ligjit nr 7501 dhe ligjet e tjera) janë të përcaktuara. Në anën tjetër, derisa prona shtetërore të specifikohet, është e pamundur të përcaktohet se cila toka do të jenë në dispozicion për grante alternative të ish-pronarëve. Mungesa e informacionit rreth alternativave dhe vlerat shkakton rezistencë të ish-pronarët duke e bërë zgjidhjen e këtij procesi të vështirë.

(ii) Zhvillimet ilegale dhe vendbanimet informale

Problemet e zhvillimit ilegal dhe vendbanimeve joformale përfshijnë aspektet e zotërimit të tokës, përdorimit të tokës dhe rregullimin e mjedisit. Në zonat urbane periferike, vendbanime të reja u shfaqen në fillim të viteve 1990 për shkak të migrimit masiv të brendshëm në atë kohë. Në mënyrë tipike, ndërtesat ishin në tokën publike pa titull ligjor. Ndërtimi ka ndodhur në zona pa furnizim adekuat me ujë, kanalizimin, rrugët e hyrjes dhe infrastrukturë tjetër, duke çuar në dëmtimin e rëndë të mjedisit dhe shëndetit. Çështjet e

vendbanimeve informale kanë qenë një prioritet i lartë i Qeverisë. Projektet janë kryer në lagjet peri-urbane në një përpjekje për të përcaktuar mënyra kosto-efektive për të instaluar infrastrukturë dhe "rregullimin" e funksioneve urbane të këtyre zonave.

Duhet të theksohet se ligji "Për Legalizimin dhe Urbanizimin e Zonave Informale" nuk përcakton një mekanizëm për të financuar infrastrukturën që do të jetë e nevojshme për të transformuar zonat në zonat urban mirë-funksionuara. Ajo vetëm siguron se studimet urbanistike do të kryhen dhe se administrata vendore do të ndërmarrë veprimet e nevojshme për këtë çështje.

(iii) Statusi ligjor dhe institucional i ZRPP

ZRPP duhet të bëhet burim ekskluziv i informacionit në lidhje me të drejtat e pronës së paluajtshme, me një garanci të saktësisë bazuar në "zinxhirin" e transaksioneve të regjistruara. Kjo garanci do të thotë se gjykatat duhet të përjashtojnë nga dokumentimi i dëshmive në lidhje me të drejtat e pronësisë, që del nga burime jashtë regjistrat. Në mënyrë të ngjashme, kjo do të thotë që noterët, ndërmjetësit dhe agjenci të tjera duhet të mbështeten në të dhe të japin përparësi të dhënave të ZRPP në marrjen e të gjitha vendimeve mbi ekzistencën, statusin dhe pronësinë e të drejtave në pronë. Nëse sistemi duhet të punojë, atëherë ky parim i prioritetit duhet të jetë fikse jo vetëm në legjislacionin e ZRPP, por në ligje të lidhura të tilla si Ligji Për Praktikën Noteriale dhe Kodin e Procedurës Civile.

Një tjetër aspekt i ri-organizimit të ZRPP përfshin strukturën e saj të menaxhimit dhe funksionimit. Auditimet dhe vlerësimet kanë treguar se qytetarët përballen me vonesë, kostot e larta dhe konfuzion sa herë që ata përpiqen të kryejnë transaksione në ZRPP. Studimet për ZRPP theksojnë se shumë konsumatorë kalojnë muaj duke u përpjekur për të përfunduar një procedurë të vetme, duke vizituar ZRPP pesë, dhjetë, njëzet herë dhe më shumë.

(iv) Taksimi i tokës dhe i pronës

Paaftësia deri më tani për të mbledhur taksën e tokës dhe ndërtimit është rezultat i pamundësisë për të përcaktuar pronarët e tokave dhe ndërtesave subjekt i taksave. Arsye të tjera të cituara janë metodat e vlerësimit. Qeveria ka trajtuar këtë përmes iniciativave që të përqendrohet në administratën tatimore kombëtare.

(v) Vlerësimi

Që nga fillimi i reformës së tokës, ligjet e Shqipërisë kanë parashikuar zhvillimin e dy metodave të vlerësimit të tokës dhe pronës. Për transaksionet midis palëve private, marrëveshja e tyre të negociuara lirisht mund të vendosin çmimin ose vlerën e tyre. Për transaksionet që përfshijnë tokën shtetërore ose blerjen nga shteti të tokave private nëpërmjet shpronësimit ose marrjes së përkohshme, një metodë e vlerësimit përcaktohet me VKM. Metoda e vlerësimit të shtetit është përcaktuar me VKM, mbi "Kriteret për vlerësimin dhe llogaritjen të kompensimit". Ajo parashikon se databaza e ZRPP-ja do të regjistrojë blerjen / çmimet e shitjes. Qërat ose vlera të tjera të transaksionit, që drejton ekspertin, i cili përfaqëson një agjenci shtetërore që ndërmarrin një transaksion të mbledhë një grup të shitjes

të fundit / qirave të krahasueshme nga këto të dhëna. Në rast se pronat e krahasueshme nuk kanë qenë kohët e fundit të regjistruara, eksperti është i udhëzuar për të përdorur një metodë objektive, përdorur në projekt metodologjinë e AKKP. Rezultatet e kësaj metodologjie kanë vënë në dukje vlera të larta për tokën urbane dhe bujqësore.

(vi) Përdorimi i tokës, menaxhimi i tokës dhe rregulloret mjedisore

Reformat e sistemeve të kontrollit të përdorimit të tokës, menaxhimin e tokës dhe mbrojtjen e mjedisit kanë lëvizur përpara më ngadalë se aktiviteti pronësisë së tokës. Kjo është pjesërisht për shkak të kufizimeve të financimit dhe personelit, por mbi të gjitha të nevojës për të gjetur metodologji të reja në një situatë të ndryshimeve dinamike demografike, hapësinore dhe ekonomike. Ka pasur një numër të projekteve të ndryshme në të cilat kanë qenë të testuar metoda të reja të rregullave të përdorimit, planifikimit, kontrollit të zhvillimit dhe rregulloret mjedisore. Këto kanë ofruar mundësi të të mësuarit për profesionistët dhe zgjidhje praktike. Ata kanë influencuar qeveritë në formimin e politikave dhe integritimit institucional. Megjithatë, ato nuk kanë rezultuar në sisteme plotësisht koherente dhe të koordinuara të menaxhimit të tokës bujqësore apo urbane.

(vii) Administrimi i tokës bujqësore

Në zonat bujqësore, ka pasur një përpjekje për të konsoliduar në dy sisteme të rregullimit dhe menaxhimit të regjimeve të ndryshme të ligjit që mbulojnë fushat bujqësore, kullotat dhe livadhet, pyjet, tokat në lidhje me organet e ujit, dhe tokat posaçërisht të mbrojtura. Dy struktura hierarkike administrative janë krijuar, në kuadër të Ministrisë së Bujqësisë dhe atë të Mjedisit. E para është Drejtoria e Përgjithshme e Pyjeve dhe Kullotave (Drejtoria e Pyjeve), i cili ka nënndarje me juridiksion mbi (1) pyjet dhe kullotat malore, të mbetura në kontrollin e drejtpërdrejtë të shtetit, (2) pyjeve dhe kullotave vendore, dhe (3) zonat e mbrojtura posaçërisht. Së dyti, për fushat bujqësore dhe tokat brenda fshatrave, një strukturë me dy nivele për Administrimin dhe Mbrojtjen e Tokës ka qenë krijuar brenda saj, Seksionet e Menaxhimit dhe Mbrojtjes së Tokës operojnë nën mbikëqyrjen rajonale dhe Zyrat e Menaxhimi të Mbrojtjes së Tokës dhe janë të lidhura me administratat vendore. Në të dyja nivelet, kjo strukturë merret me tokat private, shtetërore dhe vendore pa dallim në metodologji.

Detyrat e menaxhimit dhe rregullimin e këtyre dy institucioneve janë shumë të njëjta. Në rastin e Drejtorisë Rajonale të Pyjeve, Seksionet krijojnë planet e menaxhimit për zonat brenda juridiksionit të tyre të drejtpërdrejtë dhe të negociuar, të finalizojë përdorimin e te drejtave dhe liçencat e dhëna për ndërmarrjet dhe individët. Zyrat Vendore të Pyjeve ndihmojnë njësitë vendore në përgatitjen e planeve të menaxhimit dhe të krijimit të drejtave të sipërmarrjes për qytetarët. Në rastin e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, Seksionet e saj janë të autorizuar të krijojnë një kadastër toke dhe të krijojnë të dhënat gjeografike.

Elementet kritike të sistemit të menaxhimit të tokës janë metodologjitë për mbledhjen dhe analizimin e të dhënave dhe ruajtjen e kadastrave. Stafi i Administrimit dhe Mbrojtjes së

Tokës pritet të studiojë dhe të regjistrojë informacion mbi atributet fizike të tokës; në veçanti, prodhimtarinë e saj. Kjo duhet dalluar në punën e tyre nga ZRPP, e cila mbledh të dhënat ligjore, dhe nga Drejtoria e Pyjeve, e cila është e interesuar kryesisht me burime (florës dhe faunës) se sa toka. Metodologjitë për menaxhimin e tokës mbeten teknika të sistemit të mëparshëm të kohës të matje-"bonitimi" që është, asambleja e treguesve të pjellorisë së tokës, lagështia dhe kapacitetit produktiv si bazë për vlerësimin e burimeve të tokës.

(viii) *Administrimi i tokës urbane*

Proceset e rregullimit të përdorimit të tokës urbane si dhe planifikimit dhe zhvillimit kanë pësuar katër rishikime të mëdha në vitet e fundit. Deri tani, megjithatë, nuk duket të jetë një sistem i kënaqshëm, kryesisht për shkak se metodat teknike të planifikimit dhe rregullimit nuk kanë mbajtur ritmin me dinamikën e ndryshimit në qytete. Nga pikëpamja e investitorëve, mungesa e koordinimit midis autoriteteve planifikuese vendore dhe organeve shtetërore të shërbimeve kërkon që investitorët të ndjekin me rradhë të gjithë agjensitë. Pa procedurë qartësisht të përcaktuara dhe kriteret për lëshimin e lejeve të ndërtimit, njësitë vendore shpesh ushtrojnë kompetenca jo-transparente të pakufishme, duke shkaktuar mungesa serioze në infrastrukturën urbane dhe sociale në zonat urbane.

Disa qasje të reja janë provuar, sidomos "zonimin" dhe "planifikimit strategjik", ku përdoren paraprakisht standardet e projektimit të aplikuar për parcela të tokës me madhësi relativisht uniforme dhe forma dhe në blloqe të qytetit me hapësirat publike dhe private, të mirë shënuar. Kjo metodologji krijon një moment ligjor "të drejtën e zhvillimit" në çdo parcelë. Në një rast të tillë, standardet rregullatore duhet të aplikojnë për procesin e konsolidimit më tepër se një plan urbanistik hapësinor të para-përcaktuar.

Në pritje të rregulloreve të efektshme të përdorimit të tokës, planifikimi dhe zhvillimi urban kanë pasur një aktivitetet primar të planifikimit dhe zhvillimit si përgatitja e studimeve të vogla urbane (paguar nga zhvilluesit) dhe programeve të qytetit të sponsorizuara nga zbatuesit (p.sh., duke hequr ndërtimet pa leje) dhe përmirësimin e infrastrukturës. Këto veprime nuk janë përfshirë në procedurat rutinë apo standardet uniforme rregullatore. Ato përfshijnë "negociata", më tepër se zbatimin e rregullave dhe standardeve të paracaktuara, dhe janë kështu subjekt i një shumëllojshmëri të gjerë të abuzimeve.

4.1.4. Analizë e problemit

Administrimi dhe menaxhimi i tokës është një situatë komplekse dhe shumë dinamike që kërkon:

- Njohuri dhe kuptimin e dinamikës dhe proceset e rritjes urbane në një tokë të segmentuar dhe të parregulluara drejtuar tregut;
- Kapacitet për të formuluar qasje strategjike, për të planifikuar dhe zhvilluar; dhe
- Autoritet legjislativ për të zbatuar-iniciativa proaktive. (Farvacque dhe McAuslan, 1991).

Në Shqipëri, ka mungesë të politikave të tregut të tokës urbane. Qeveria nuk ka një kontroll të veçantë të planifikimit. Planifikimi ka të bëjë me fuqi, pushtet dhe para. Ka institucione që

përmes mekanizmave të planifikimit strategjik shikojnë se çfarë duhet të ndodhë teorikisht. Institucionet që prodhojnë nuk kanë kontakte reale apo lidhjet me njerëzit që e marrin vendimet e vërteta. Për zbatuesit e supozuar ata janë të shqetësuar shumë me çështjet e ditës dhe ata kurrë nuk marrin në konsideratë pikëpamjet e strategjike dhe nuk përpiqen për të gjetur ato.

Çdo qeveri ia ngarkon zbatimin e politikës së tokës ministrive dhe departamenteve ose autoriteteve të tjera qeveritare. Veç kësaj, ajo mund të ketë mbështetje nga sektori privat. Struktura e shumë qeverive përfshin një kabinet ose një trup vendim-marrës dhe një seri ministrish. Meqënëse politika e tokës është e lidhur me disiplina sociale, ekonomike dhe ligjore, ministri të ndryshme mund të kenë interes në zbatimin e politikës së tokës. Shumë vende në tranzicion kanë kanale të varfër komunikimi dhe bashkëpunimi, të kufizuar midis ministrive të ndryshme.

Në ekonomitë e zhvilluara të tregut ekziston normalisht një autoritet qeveritar, që ka përgjegjësi kryesore për administrimin e tokës; në vendet në tranzicion ka shpesh dy autoritete, njëri interesohet për bujqësinë dhe sektorin bujqësor, dhe tjetri me çështjet e zhvillimeve urbane. Kooperimi midis autoriteteve të tilla varet më tepër nga personalitetet sesa nga politikat.

Ekzekutimi i detajuar i sistemit të administrimit të tokave duhet të preferohet të mbikqyret nga një departament shtetëror ose ministri. Emërimi i një agjencie që do të jetë përgjegjëse për formulimin e politikës dhe kontrollin e përgjithshëm të sistemit të administrimit të tokës, është shpesh një çështje e diskutueshme, pasi kontrolli i informacionit siguron një shkallë fuqie për ata që janë përgjegjës për menaxhimin e sistemit.

Në vendet në tranzicion, sistemet janë drejtuar nga qendra dhe jo nga Publiku. Sistemet përgjegjëse për kadastrën nuk janë mësuar t'i përgjigjen nevojave të përdoruesit, veçanërisht nevojave të individëve privatë. Një agjenci drejtimi duhet të shikohet si neutrale dhe të kryejë llogari të balancuara në mënyrë të rregullt në interes të tërë palëve.

Ndërsa një institucion i tillë i vetëm ka shumë merita. Në shumë vende ka sisteme të dyfishta: kadastra që regjistron kufijtë e pronës dhe të dhënat për autoritetet tatimore si dhe një sistem i veçantë i regjistrimit ligjor nën kontrollin e juristëve. Një marrëveshje e tillë mund të çojë në dyfishimin e përpjekjeve, kostove shtesë, konflikteve dhe si rrjedhim në mos-saktësinë e të dhënave dhe rrezikun e një konfuzioni të shkaktuar nga marrja e vendimeve të gabuara.

Të dhënat duhen të mblidhen, ruhen, mirëmbahen dhe përmirësohen ekonomikisht dhe efektivisht. Të dhënat duhet të regjistrohen vetëm një herë, të mbahen të azhurnuara në një vend (në institucionin më të përshtatshëm) dhe të ofrohen për përdorim publik. Kjo, do të kërkojë matje të ndryshme të veçanta teknike, organizative dhe financiare.

Megjithëse mekanizmat administrative për shkëmbimin e informacionit të tokës midis departamenteve shtetërore mund të ekzistojnë, ato mund të mos operojnë me efikasitet. Në një nivel teknik, standartet kombëtare për shkëmbimin e të dhënave, do të jenë të nevojshme për t'u krijuar. Këto duhet të mbulojnë përcaktimin e termave që do të përdoren, formateve

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

për transferimin e të dhënave, klasifikimin e të dhënave dhe standartet e saktësisë. Megjithëse standarte të tilla mund të drejtohen drejt shkëmbimit të të dhënave dhe jo drejt procedurave operative të brendshme, ato do të ndryshojnë në mënyrë të pashmangshme mënyrën sipas së cilës janë bërë gjërat.

Ekziston një nevojë për kooperim midis tërë prodhuesve dhe përdoruesve të informacionit mbi tokën. Fatkeqësisht, rivaliteti ndërrikasterial ndodh pothuajse në çdo vend. Qoftë dhe brenda një departamenti të rilevimit të tokës, stafi kadastral mund të mos koeprojë me degën topografike. Mund të ketë një konflikt interesi dhe mungesë kooperimi midis atyre që ruajnë dokumentacionin për tokën, p.sh regjistri i tapive, atyre që mbajnë dokumentat e vlerësimeve dhe atyre që janë të përfshirë në rilevimin e tokës. Secili departament duhet të luajë rolin e tij në ekipin e menaxherëve të informacionit mbi tokën. Institucionet që janë përgjegjës për të dhënat që lidhen me pronën duhet të koeprojë si midis tyre, ashtu dhe me përdoruesit me qëllim që të prodhojnë baza të dhënash që do t'i përshtaten nevojave të secilit institucion.

Menaxhimi i kadastrës dhe efektiviteti i lidhjes së atij sistemi me institucione të tjera varet nga politikat kombëtare. Një departament individual është vështirë të jetë në gjëndje të zhvillojë vetë një kadastrë të kompjuterizuar shumë-qëllimore. E për më tepër, asnjë qeveri e vetme s'mund të zhvillojë një sistem të administrimit të tokës pa marrë në konsideratë implikimet e saj kombëtare.

Është e nevojshme që kuptimi i të dhënave të shpërndara nga një institucion në një tjetër të jetë i qartë, me qëllim që të bëhet i mundur nga shumë institucione përdorimi i të njëjtave të dhëna sa herë që ato prodhohen. Për këtë arsye është e nevojshme që të ketë:

- Metoda për të përshkruar të dhënat kadastrale në një mënyrë preçize;
- Fjalorë të të dhënave që sigurojnë të dhëna mbi të dhëna, që është informacioni mbi të dhënat;
- Standarte për përshkrimin e cilësisë së të dhënave dhe terminologjinë e tyre;
- Standarte për transferimin e të dhënave nga një sistem në tjetrin;
- Mjete për të ruajtur dhe dërguar mesazhet e të dhënave.

Megjithëse standartet teknike janë shumë të rëndësishme, ato nuk janë të vetmet të domosdoshme për trajtimin eficient të të dhënave kadastrale. Për të lehtësuar përdorimin e bazave të të dhënave për aplikime të ndryshme të menaxhimit të tokës, është e nevojshme të adresohen një shumëllojshmëri çështjesh administrative, juridike dhe organizative. Këto kanë lidhje me çmimin dhe të drejtën e autorësisë, sigurinë dhe ruajtjen e bazave të të dhënave, si dhe me përgjegjësinë ligjore për të dhënat.

Me krijimin e mundësisë së përdorimit të volumeve në rritje të të dhënave, si dhe me përdorimin e tyre në sektorin publik dhe privat në mbështetje të vendim-marrjes, mund të ngrihet përgjegjësia për saktësinë e të dhënave. Në disa vende shteti jep një garanci të qartë mbi të dhënat e mbajtura në regjistrin e tokës, kështu, nëse ndodh një gabim, atyre që do të kenë pasoja, do t'i paguhet kompensim.

4.1.4.1. Çështjet ligjore

Pjesa në vijim analizon ndikimin e çështjeve ligjore në formimin e çmimit të tokës, veprimtaritë në tregun e tokës dhe kufizimet e shkaktuara nga mospërputhja në sistemet ligjore.

Çmimi i tokës caktuar nga ligji dhe ndryshimet gjatë asaj kohe, që vendosin shitjen minimale dhe të vlerave të qirasë, nuk mund të konsiderohet një proxy të përzgjedhura për vlerën e tregut të tokës. Në Shqipëri, tregu i tokës urbane vuan nga pabarazitë dhe mosfunksionim që tentojnë të segmentojnë tregun, çrregullojnë çmimet dhe të ndikojnë në normat relative të vlerësimit.

Çmimi bazë i caktuar në këtë ligj nuk reflekton vlerat aktuale. Këto çmime ishin dhënë vetëm për tokën brenda kufijve urban, varionin nga periferia në qendër, nga zonat e banuara në ato komerciale. Çmimet fikse dështuan për të reflektuar avantazhin relative të çdo parcele në lidhje me vendndodhjen, qasjen, shërbimin, madhësinë dhe formën, si dhe përzgjedhjen e zonës nga pikëpamja sociale dhe mjedisore.

Në Shqipëri, toka u bë malli më i shpejtë i vlerësuar, nxitur nga infuzioni i kapitalit nga remitancat dhe kursimet vendore dhe private. Modelet e rritjes së pakontrolluar çuan në ndryshime dramatike në vlerat e tokës në periudha shumë të shkurtra kohe, si rezultat i projekteve të infrastrukturës, të ardhurat, parashikimet në lidhje me kurset e këmbimit, inflacioni dhe mundësitë e investimeve alternative.

Përdorimin e formulave të cilat mund të zbatohen në tregjet e qëndrueshme nuk janë të vlefshme në këtë rast. Nuk ka zëvendësim për vlerësimin e pasurive të patundshme bazuar në transaksionet e tregut aktual.

Ligji "Për Urbanistikën", ku toka duhet të shitet në bazë të kërkesës dhe ofertës, është interpretuar sikur ndalon transferimin e tokës shtetërore për palët private para përmirësimit dhe zhvillimit të tokës.

Për të kapërcyer këtë pengesë, autoritetet publike kanë dhënë tokë me qira për zhvilluesit që kanë ndërmarrë hapa për të copëzuar dhe vlerësuar tokën. Individët të cilët blejnë shtëpi të përfunduar mund të regjistrojnë pronën në emër të tyre dhe të paguajnë çmimin fikse të tokës pranë autoriteteve vendore. Kjo i lejon zhvilluesit privatë për të mbledhur vlerën e lartë të tokës me shërbim, një pasuri publike që ata nuk e pronësojnë, me anë të çmimit të shtëpive të ndërtuara rishtas. Kjo privon autoritetet publike nga marrja e vlerës reale të aseteve të tyre. Ajo shkatërron kapacitetin e qeverisë për të financuar projektet e infrastrukturës.

Të drejtat e pronës janë të transferueshme edhe në qoftë se prona duhet të mbahet ligjërisht nën pronësinë e përbashkët në vend që të ndahet në mes të bartësve të të drejtave të ndryshme. Transfertat e të drejtave të pronës do të vazhdojnë të jenë transaktuar lirisht në tregun informal. Problemi është që transaksione të njëpasnjëshme të padokumentuara të çojnë në situata konfuze që mund të komplikohen më tej nga ankesat konfliktuale dhe kthimin e pronës.

Banorët zakonisht marrin tokë në një nga dy mënyrat: ata fitojnë të drejtat e pronësisë nga mbajtësit e supozuar që parcelojnë tokën dhe shesin parcela ndërtimi, ose ata të blejnë të drejtat e pronësisë nga banorët e mëparshëm që ndajnë dhe shesin një pjesë të parcelave të tyre. Këto transaksione të paregjistruara janë të dokumentuara zakonisht në mes të dy palëve nga një faturë e shitjes, e cila është disa herë e provuar nga dëshmitarët dhe noterizuar.

Proçesi ndihmon qetësimin e konfliktit dhe shmang atë që ka statusin e pronësisë të tokës të lidhura në çështje gjyqësore të pafund. Kështu që rekomandimi i hedhjes së ndërtesave në hartë në vendbanimet joformale dhe regjistrimin e ndërtesave ekzistuese, pa regjistruar tokën përreth, zvogëlon shumë dobinë e regjistrimit. Për qëllime të menaxhimit të tokës, kufijtë e tokës me pretendime janë më të rëndësishme se sa gjurmët të një ndërtese, e cila mund të zgjerohet horizontalisht, si dhe vertikalisht.

4.1.4.2. Çështjet Institucionale

Ky seksion analizon marrëdhëniet institucionale, ndarjen e kompetencave dhe përgjegjësi, ndikimin në koordinimin, zbatimin e vërtetë të programeve dhe projekteve dhe efikasitetit.

Ekziston një mungesë e koordinimit të prioritetëve mes pushtetit qendror dhe vendor dhe të aftësive të zbatimit. Kostot e përmirësimit të infrastrukturës janë të larta si rezultat i përdorimit të pakoordinuar të burimeve të fondeve vendore dhe ndihmëse. Planifikimi i përdorimit të tokës nuk është i koordinuar me sigurimin e infrastrukturës.

Shumica e vendbanimeve të reja informale dhe toka në dispozicion për zhvillim është e vendosur në ose në afërsi të kufirit ekzistues urban / bujqësor. Për të planifikuar dhe të shërbyer këto zona me infrastrukturë, është i nevojshëm bashkëpunimi në mes të qeverisë qendrore, dy apo më shumë juridiksione të Qeverisjes Vendore, dhe disa agjensive sektoriale. Përveç kësaj, investimet e mëdha të infrastrukturës dhe projekte të ndjeshme mjedisore kërkojnë një bashkërendim në nivel metropolit.

Nevoja për të përmirësuar strehimin dhe infrastrukturën në zonat ekzistuese urbane dhe periferike të qyteteve është një pikë kritike për arritjen e zhvillimit të qëndrueshëm dhe të barabartë në qytet. Për grupe me të ardhura të larta dhe mesatare, çështja kryesore është që të ofrohet shërbimi i tokës dhe strehimit dhe për të përmirësuar infrastrukturën e kryesore dhe të aksesueshme. Për grupet me të ardhura të ulëta nevojitet siguri i infrastrukturës dhe tokës me shërbim që është e komplikuar nga kushtet sociale, perspektivat kulturore dhe kufizimet financiare të këtyre grupeve. Në lidhje me këtë, ekziston nevoja për të vlerësuar, aftësinë dhe gatishmërinë dhe shtrirjen e këtyre grupeve për të kontribuar në drejtim të zhvillimit të tyre. Kjo do të përfshijë një qasje të komunitetit për të menaxhuar për ofrimin e infrastrukturës dhe të shërbimeve të tjera.

4.1.4.3. Çështjet financiare

Gjendja aktuale e përgjegjësi të pushtetit vendor në lidhje me financat gjithashtu ka pasoja në kapacitetin e tyre për të ndikuar në ndryshimin në tregun e tokës, veçanërisht në lidhje me investimet kapitale në infrastrukturën vendore.

Delegimi i shërbimeve vendore publike urbane në nivel vendor është shumë e plotë. Megjithatë, kjo ndodh brenda një kuadri administrativ ku qeveritë vendore nuk kanë autonomi të plotë ligjore ose financiare. Qeveritë vendore përveç të ardhurave vendore, në përgjithësi, ekzekutojnë programet e zhvilluara nga ministrat qendrore, të cila formulojnë dhe akordojnë fonde buxhetore për shërbimet në nivelin vendor. Kjo nuk është një situatë e kënaqshme për Qeveritë Vendore. Ata nuk janë në gjendje të merren me problemet e qyteteve

dhe janë duke pritur për projektet dhe grantet e qeverisë qendrore në mënyrë që të zbatojnë planet e tyre. Kjo e bën qeverisjen vendore joefikase.

Ka një numër taksash të mbledhura direkt nga njësitë e qeverisjes vendore, të cilat ata janë të lejuar të shpenzojnë sipas gjykimit të tyre. Këto taksa vendore janë përdorur për plotësimin e shpenzimeve të financuara nga qendra. Aktualisht, qeveritë vendore nuk janë në gjendje të mbledhin taksat ekzistues të pronës. Zyrtarët vendorë financiarë janë të zënë me regjistrimin dhe raportimin e informacionit financiar. Çfarë mungojnë janë mjetet për analiza financiare dhe një sistem të menaxhimit bashkiak që kërkon që planifikimi financiar të udhëheqë vendimet për investime.

Një pjesë e madhe e shpenzimeve vendore është e drejtuar në shërbimet sociale, në vend të infrastrukturës me shërbimeve arsimore dhe shëndetësore në veçanti. Këto shërbime sociale janë "drejtim-operacional", në vend se "drejtim-të mirëmbajtjes". Kjo është pasqyruar në funksionim të dobët të furnizimit me ujë, kanalizimit, drenazhimit dhe shërbimeve për mbetjet e ngurta.

Konkurimi për fonde të kufizuara në dispozicion rezulton në burime të pamjaftueshme financiare për investime kapitale në lidhje me rehabilitimin dhe objekte të reja për të shërbyer nevojave të zgjerimit të qytetit.

Është e mundur që këto nivele të ulëta të financimit do të vazhdojnë duke marrë parasysh se buxheti i qeverisë është nën presion për shkak të defiçiteve fiskale. Vetëm një pjesë e vogël e këtij defiçiti përfaqëson investime kapitale që në rrethanat më të mira mund të justifikojë huamarrjen publike.

4.1.4.4. Rregullat dhe institucionet

(i) Përdorimi i tokës dhe planifikimi

Ligjet urbane nuk kanë qënë në gjendje të sigurojnë bazën për zhvillimin dhe për bashkëpunim institucional në mes të gjithë aktorëve. Toka është private dhe kjo është shumë e vështirë për të zbatuar planet dhe projektet.

Në 1993 shume nga zhvillimet ishin informale dhe vështirë për tu ndaluar. Kjo krijoi dhe ende krijon probleme në zhvillimin e ardhshëm të vendit, për arsye se Pushtetit Vendor nuk ishte në gjendje për të mbajtur ritmin. Infrastruktura nuk është siguruar plotësisht. Trashëgimia është bashkëpunimi i dobët ndërmjet strukturave të shtetit, dhe sistematizimin e drejtave mbi pronat.

Ndryshimet gjetën organizata rajonale dhe urbanistike të papërgatitura dhe jo në gjendje për të reaguar për të marrë pjesë në sistemin e ri. Sistemi punon në bazë të dokumenteve të planifikimit ligjor. Nxitja për të përgatitur këto plane është supozuar të dalë nga niveli i Qeverive Vendore, varësisht nga nevojat e tyre në një kohë të caktuar dhe është menduar të jetë mbështetur dhe të miratohet nga të dyja nivelet. Qasja është ende nga lart-poshtë për planifikimin e rezultateve vlerësohet më pak nga Qeveria Vendore, sepse planet nuk janë pasqyruese të nevojave. Shumë aspekte mjedisore, ekonomike, infrastrukturës dhe të zbatimit nuk janë të përfshira. Bazuar në ligjin "Për Urbanistikën", qeveritë vendore janë administratorë të territorit të tyre, por ata as nuk zotërojnë pronat publike vendore. Të gjitha ndërtimet duhet të kryhen në bazë të dokumentacionit të planifikimit të miratuar nga qeveria

qendrore. Planet sipas ligjit duhet të botohen. Në fakt praktika ka identifikuar shumë probleme në lidhje me normat e planifikimit në Shqipëri. Planifikimi e konsideron qytetin një sistem të ngurtë, pa marrë parasysh kërkesën për përdorimin e tokës miks, duke e bërë atë shumë të vështirë për të zbatuar në këtë fushë. Pra, rregullat dhe përgjegjësitë e institucioneve përgjegjëse për planifikimin nuk janë të përcaktuara qartë. Politikat, strategjitë dhe objektivat nuk janë të përcaktuar se çfarë duhet të bëhet në të ardhmen. Njerëzit e përfshirë në planifikim vuajnë mungesën e aftësive teknike dhe ata kanë qëndrim negativ drejt planifikimit. Planet nuk janë subjekt i konsultimeve dhe dëgjimit publik. Pjesëmarrja nga sektori privat nuk është e inkurajuar. Informacioni i të dhënave është e munguar e cila çon në jo-transparencën. Personeli nuk janë të motivuar për shkak të mungesës së stimuljeve për shpërblime të tjera. Monitorimi është i dobët ndaj zbatimit të programeve-projekteve. Nuk ka mbështetje të mjaftueshme financiare. Besueshmëria e planifikimit është përkeqësuar tashmë. Ka një mungesë të vizionit të zhvillimit të qëndrueshëm. Nuk ka integrim vertikal dhe horizontal në mes të organeve të planifikimit shoqëruar kjo me një proces të miratimit të centralizuar të planeve.

Planifikimi fizik duhet të operojë në bashkëpunim me regjistrimin e tokave, pasi ai përfshin masa që krijojnë nëndarje të reja të tokës dhe modele të reja të përdorimit të saj. Mos identifikimi i modeleve ekzistuese dhe i të drejtave të pronësisë shpesh çon në vonesa dhe nganjëherë në dështimin e programeve të zhvillimit, veçanërisht në zonat urbane.

Politika e tokës dhe planifikimi fizik duhet të sigurojnë kompensim për pronarët e tokës të drejtat e të cilëve janë prekur nga çdo lloj projekti. Fuqitë e autoriteteve publike sipas sistemit të planifikimit duhet të lejojnë zgjidhjen e konflikteve mbi zhvillimet e propozuara, duke përfshirë shpërndarjen e kostos, veçanërisht atje ku ka ri-shpërndarje ose shpronësim toke.

Planifikimi fizik gjithashtu duhet të sigurojë çdo infrastrukturë të nevojshme, dhe për rregullimet e përshtatshme ligjore duke përfshirë ligje që kanë të bëjnë me cilësinë e ndërtimit.

Kërkesa e parë në çdo program zhvillimi është identifikimi i modelit aktual" të pronësisë dhe përdorimit të tokës. Vështirësitë do të hasen gjithmonë në rregullimin e trojeve të reja dhe në zbatimin e planeve të zhvillimit derisa të vihen në dispozicion hartat e detajuara dhe njohuritë mbi të drejtat e pronësisë dhe të drejtat e tjera mbi tokën. Aktivitetet e planifikimit kërkojnë informacion lidhur me tokën, si për formulimin e politikës, ashtu dhe menaxhimin e saj.

Me qëllim që të menaxhohen projektet e zhvillimit të lidhura me tokën, duhet të ekzistojë një sistem informativ që ka aftësi të informojë mbi tërë nevojat përkatëse. Hartat kadastrale mund të formojnë bazën për një sistem të tillë dhe ato po përdoren gjerësisht për qëllime të ndryshme të regjistrimit të tokave. Hartat kadastrale mund të shërbejnë si bazë për regjistrimin e lejeve të ndërtimit, për planifikimin urban e rural, për studimet e mjedisit dhe për fusha të tjera të aktivitetit të kërkuar nga ligji.

Për të përmbushur këtë funksion shumëqëllimor, sistemi kadastral nuk mund të përqendrohet vetëm mbi dokumentacionin e pronësisë së vërtetë. Informacioni shtesë mbi pyjet, ndërtesa,

rrugët, lumenjtë jo vetëm ndihmon pronarët e tokave për të përcaktuar madhësinë e pasurive të tyre, por gjithashtu është i rëndësishëm për menaxhimin e projekteve të konstruktimit, planifikimit dhe të mjedisit.

Vendimet politike bazuar në ligj shpesh ndikojnë mbi të drejtat private. Është mjaft e rëndësishme që planifikimi fizik të ketë një lidhje formale me sistemin administrativ të tokës për shkak të ndikimit që do të kenë propozimet e zhvillimit mbi tokën dhe të drejtat e tokave. Autoriteti ekzekutiv përgjegjës për planifikimin dhe zhvillimin duhet të adoptojë procedura administrative që janë të lidhura me sistemin kadastral.

Gjatë këtij procesi shfaqen rreziqet e mëposhtme:

-Ndryshimet në formën e parcelave të tokave mund të jenë regjistruar nga autoritetet kadastrale dhe raportuar në zyrën e regjistrimit të tokave, por nuk janë pranuar nga kjo e fundit, pasi nuk janë ndjekur procedurat e përshtatshme ligjore;

-Nën-ndarjet e tokës të krijuara si pasojë e trashëgimisë mund të dokumentohen ligjërisht sipas një mënyre në regjistrat e tokave, por një mënyrë tjetër e përdorimit të tokës mund të adoptohet nga trashëgimtarët; si rrjedhim, regjistrimet kadastrale që janë bazuar në përdorimin e tokës mund të mos përputhen me regjistrimet e pronësisë,

-Papajtueshmëritë teknike mund të ndodhin kur njësi të vjetra matjesh dhe referime të vjetra të parcelave që shfaqen në dokumentat ligjore nuk përputhen me regjistrat e planifikimit dhe të kadastrave.

Nevoja për të prezantuar masa të cilat do të sigurojnë furnizimin e tokës për rritjen urbane në bazë të mekanizmit të tregut të lirë është e përbashkët për të gjitha vendet. Vështirësia thelbësore në të gjitha vendet është kontradikta midis aktivitetit të suksesshem në disa zona të kufizuara me një paaftësi për të ndikuar në tregun e tokës si një e tërë, për shkak të ndërlikohjes së ngushtë mes tokës për përdorime të ndryshme dhe vende të ndryshme. Tregu i tokës, pavarësisht nga karakteri i tij karakteristik, funksionon në mënyrë të ngjashme në treg me mallrat e tjera në kuptimin se aktiviteti në një sektor prek të gjithë të tjerët. Një kontroll i kujdesshëm i çmimeve në një zonë të kufizuar çon në një rritje të çmimeve në zonat e pakufizuara, për shkak të furnizimit të kufizuar të tokës në një zonë, ndërkohë që kërkesa e përgjithshme mbetet e lartë dhe çon në çmime më të larta. Një planifikim i kujdesshëm në politikën e përdorimit të tokës që përpiqet për të parandaluar zhvillimin e padëshirueshem urban, për të siguruar tokë për nevojat e ardhshme për përdorime urbane dhe rekreative dhe për të ruajtur tokën e mirë bujqësore në afërsi të qytetit-një politikë e tillë mund të çojë në një furnizim të kufizuar të tokës dhe në rritje të çmimeve në zona të planifikuara për zhvillimin urban. Një nga problemet e pazgjidhura të politikave aktuale të tokës është koha e duhur e ndarjes së tokës për të përmbushur nevojat e të tashmes dhe e të ardhmes (duke siguruar një furnizim të tokës për të gjithë përdorimet).

(ii) Sistemi i regjistrimit

Disa hapa janë marrë, megjithatë, për të përmirësuar qasjen në informacionin mbi tregun e tokës. Për të krijuar një treg të mirë-funksionuar për tokën dhe ndërtesat, një Plani Veprimi të Tregut të Tokës u miratua me Vendim të Këshillit të Ministrave për të zbatuar kushtet e mëposhtme të nevojshme për zhvillimin e tregut dinamik: (1) një kuadër ligjor dhe rregullator për zbatimin e respektimin e pronës private, dhe (2) një sistem për regjistrimin e të drejtave të pronësisë së pasurive të patundshme dhe për transaksionet e regjistrimit, hipotekat, etj. Një Studim Bazë të Pronës Urban është hartuar e cila do të hetojë marrëdhëniet komplekse ndërmjet statusit të zotërimit dhe sjelljen e tregut në shtatë qendrat urbane të Shqipërisë. Ky studim ka për qëllim të zbulojë parregullsi praktike, të cilat do të ndikojnë në funksionimin normal të sistemit të regjistrimit të ri, dhe për të zbuluar veçoritë sociale dhe ekonomike që lidhen me tregun dhe kalimtare për pronën e patundshme. Studimi ka vlerësuar rëndësinë e sigurimit të drejtave formale mbi pronën kundër tregueseve të tillë si vlerat e tregut vlerësimit, investimet, sjelljen e blerjen dhe e shitjes, dhe do të sigurojë një 'bazë' kundër të cilit zhvillimet gjatë viteve të ardhshme mund të vlerësohen pas zbatimit të plotë të sistemit të regjistrimit dhe reformat e saj rregullatore. (Moores, 1997)

Regjistrimi në kontekstin e tregut të tokës është si një masë-politikë që do të përmirësojë funksionimin e tregut të tokës vetë. Zyrat kadastrale dhe transaksionet e tyre dhe veprimet e tjera që lidhen me tokën dhe pronën e tregjeve janë pjesë e sistemit të regjistrimit të ri. Sistemi do të funksionojë, si institucion i pavarur kombëtar. Sistemi i regjistrimit nuk do të sigurojë të drejtat e pronës, por vetëm do të mbajë shënime. Proçedurat për regjistrimin e pronës funksionojë si në vijim:

- Index në hartë tregon çdo parcelë në terren
- Regjistrimi i vërejtjeve të publikut të gjerë nga fusha.
- Korrigjo hapat të mëparshme me dokumentacion në dispozicion në vend (kadastrale,, peng i privatizimit agjenci ose komision kthimit).
- Paraqit nga një listë të të gjitha pronave.
- Afisho lista publikisht (toka bujqësore e parë dhe tani në tokë urbane, shumë) dhe i jep 90 ditë për të parë dhe komentuar në listë. Nëse ka konflikte, të shkojë në gjykatë.
- Korrigjo listën në bazë
- Të gjitha kartelat jepen për zyrat e regjistrimit në rrethe.

Kjo është quajtur regjistrimi i parë. Këtu ka një karte dhe një hartë. Të gjithë kanë një numër. Të gjitha transaksionet janë të regjistruar në kartela. Një kartelë është për një pako, emrat janë ndryshuar.

Në qytete, proçesi është më i komplikuar dhe i pakontrolluar, se ka më shumë njerëz dhe prona. Ekziston një konfuzion në pronësinë e tokës, kthimi i pronave ka provuar më i vështirë, dhe zyrat e planifikimit dhe planet e tyre kufizojnë përdorimin e tokës. Zyra të ndryshme dhe organizmat kryejnë detyra të ndryshme, të cilat kërkojnë koordinim me sistemin e regjistrimit. Gjithashtu, zyrat e hipotekave kryejnë transaksionet e këmbimit në një bazë kontraktuale. Zyrat kadastrale nuk kryejnë regjistrimin e pronave, por ato japin të drejtën e parë të pronës në bazë të ligjit të kthimit. Gjithashtu, agjensia e privatizimit që në fakt duhet të dorëzojë dokumentacionin në zyrat e regjistrimit krijon pengesa për mirë funksionimin e regjistrimit të pronave. Problemi tjetër është që parcelat janë të madhësive të

vogla (3,5-3,7 ha / familje e ndarë në parcela 12-13) dhe, në zonat urbane, të madhësive më të vogla. Rrregjistrimi i parë s'ka përfunduar ende.

4.1.4.5. Qasja në tokë dhe përballueshmërinë (financiare)

Aksesi në tokë është i mirë duke pasur parasysh Shqipërinë. Kjo nuk është një çështje, por problemi është se çfarë marrin njerëzit. A është ligjore? Nuk ka siguri dhe ka shumë rrezik. Ka një sistem të dobët të regjistrimit dhe dokumentacionit. Është e vështirë për të aksesuar në zhvillim. Sistemi i miratimit krijon probleme si një çështje e normave dhe vonesa procedurale. Ka një qëndrim të padëshirueshme ndaj zhvillimit. Koordinimi në mes të institucioneve shtetërore duhet të përmirësohet. Vështirësitë e tjera janë që në një tokë investitorët apo shteti duhet të merren me shumë pronarë njëkohësisht.

Toka nuk është kaq e përballueshme. Të ardhurat shtëpiake shkojnë për shpenzime ditore. Të ardhurat mesatare për familje janë të ulëta dhe çmimet e tokës janë të larta. Aftësia për mobilizimin e kursimeve është e ulët. Përveç mundësive të grupeve të ndryshme, burimet e publikut të gjerë janë nga remitancat.

Si rezultat i kësaj situatë vendbanime të paligjshme ekzistojnë. Gjithashtu, kjo krijon efekte të kundërta për të varfërit dhe me problemet e mjedisit jo vetëm për zonën, por edhe për tërë qytetin.

4.1.4.6. Menaxhimi informacionit të tokës

Ka një numër rekomandimesh lidhur me prezantimin e të dhënave në sistemin kadastral, që i përkasin administrimit të tokës duke përfshirë:

a. Marrjen e të dhënave që është pjesa më e kushtueshme gjatë ndërtimit të sistemeve të informacionit kadastral. Gjithashtu, është e rëndësishme të konsiderohet se si do ndikojë përdorimi dhe vlera e tokës mbi saktësinë e të dhënave.

b. Të dhënat lidhur me pasurinë e paluajtshme janë përdorur nga shumë njerëz dhe organizata. Për të mënjeluar regjistrimin dyfish është e nevojshme që të krijohen rregulloret për bashkëpunimin ndërmjet autoriteteve publike në nivele të ndryshme dhe kompanive private. Autoriteti publik duhet të jetë përgjegjës për kontrollin e nevojshëm të të dhënave.

c. Për të siguruar një përdorim optimal të të dhënave është e nevojshme të përcaktohet një bërthamë minimale e të dhënave të përgjithshme. Përdoruesit e ndryshëm më pas mund të furnizojnë të dhënat e përgjithshme me të dhëna specifike për të plotësuar nevojat e tyre specifike.

d. Për të evituar regjistrimin e dyfishtë të të dhënave të përgjithshme bazë është e rëndësishme të plotësohen kërkesat e përdoruesve. Në këtë pikë, koha është një parametër bazë. Autoriteti përgjegjës duhet të konsiderojë përfshirjen e prodhuesve të jashtëm në procesin e transformimit nga forma analoge në atë digitale për të zbatuar procesin në kohë më të shkurtër.

e. Kur nis grumbullimi i të dhënave është e rëndësishme që një proces azhurnimi të instalohet në të njëjtën kohë.

Gjithashtu ka edhe një numër rekomandimesh, lidhur me cilësinë e të dhënave në bazat e të

dhënave kadastrale:

- a. Cilësia e të dhënave në një kadastër duhet përcaktuar dhe matur mbi bazën e nevojave të përdoruesve. Cilësia është e mirë kur përdoruesit janë të kënaqur.
- b. Ndërsa rilevuesit tradicionalisht i kanë dhënë prioritet saktësisë gjeometrike, me pak vëmendje i është kushtuar cilësisë së të dhënave deskriptive.
- c. Gjatë përcaktimit të cilësisë së të dhënave, aspektet e mëposhtme duhen marrë në konsideratë: mbulimi, frekuenca e azhornimit, besueshmëria dhe saktësia e karakteristikave, saktësia gjeometrike.
- d. Kërkesat e cilësisë ndryshojnë në mënyrë të konsiderueshme, në kategori të ndryshme të dhënash. Këto diferenca duhen identifikuar dhe marrë parasysh.
- e. Kërkesa për saktësi në përcaktimin e kufijve ndryshon në mënyrë të konsiderueshme nga zona në zonë.
- f. Cilësia e të dhënave duhet të jetë gjithnjë e dokumentuar. E thënë ndryshe, parametrat e cilësisë janë të rëndësishëm për të shmangur keqpërdorimin e informacionit kadastral. Parametrat kryesore të cilësisë janë: burimi i të dhënave, koha e azhornimit të fundit dhe saktësia e të dhënave.
- g. Sigurimi i cilësisë në të dhënat përshkruese është një çështje organizative. Menaxhimi i cilësisë duhet të paraqitet në veçanti për të identifikuar pikat kritike për krijimin dhe azhornimin e bazave të të dhënave.
- h. Ndërsa gjithnjë e më shumë përdoruesit kërkojnë informacion kadastral, i cili të jetë azhormuar vazhdimisht dhe shpejt, nevoja për të siguruar cilësinë e të dhënave nuk duhet nënvlerësuar.
- i. Kostot përkatëse duhen identifikuar dhe marrë parasysh kur vendosen nivelet e cilësisë. Gjithashtu, duhen vlerësuar kostot që i përkasin një keqpërdorimi të mundshëm, keqinterpretimit ose marrjes së gabuar të vendimeve, të cilët mund të rezultojnë nga defektet në të dhënat. Dokumentimi i cilësisë është shumë i rëndësishëm kur cilësia është më e ulët sesa mund të pritët nga përdoruesit.

KAPITULLI V

5.1. Hipoteza

Ky kapitull parashtroi hipotezën për të cilat kërkohet përgjigje, pyetjet e hulumtimit dhe diskuton për skenarin e zgjidhjes së këtyre hipotezave dhe ndërhyrjen e qeverisë në këtë treg, nëpërmjet politikave të tokës. Ai siguron dhe analizon qasjet kryesore zbatuar nga qeveria në fushën e administrimit dhe menaxhimit të tokës. Në këtë kapitull parashtrohen edhe propozime për përmirësime të mëtejshme në këtë fushë.

Hipoteza: Ndërtimi i një sistemi të administrimit të tokës i unifikuar shumëqëllimesh, në funksion të politikave të menaxhimit të territorit, në ndryshim nga sistemi i tanishëm i copëtuar, në mënyrë që të shmangen difektet e konstatuara.

5.1.1. Pyetje hulumtimi dhe qasja

(i) Pyetjet kryesore të hulumtimit:

- Cilat janë funksionet kryesore të administrimit të tokës dhe si e bën atë të veprojë?
- Cilat janë funksionet kryesore të tregut të tokës urbane dhe si e bën atë të veprojë?
- Çfarë mund të bëhet për të rritur efektivitetin e ndërhyrjes nga qeveria për të arritur objektivat e saj?
- Si mund të të arrihen objektivat minimale bazë të caktuara (regjistrim, menaxhim, vlerësim dhe treg për të pasur akses në legalizimin e tokës, përballueshmërinë dhe infrastrukturën)?
- Pse qeveria ka kaq pak kontroll mbi tregun e tokës?
- Çfarë mund të bëhet për të rritur efektivitetin e ndërhyrjes nga qeveria për të arritur objektivat e saj?
- Si mund të arrihen objektivat kryesore minimale?

(ii) Metodologjia e hulumtimit

Ky studim është bazuar në politikat ekzistuese dhe përvojave në administrimin e tokës dhe tregun e tokës urbane në vend dhe posaçërisht në kryeqytet, Tiranë. Të dhënat primare dhe sekondare janë përdorur. Informacioni i mbledhur është i bazuar në intervista, dhe publikime. Intervistimet po kryhen drejtuar zyrtarëve të qeverisë, sidomos nga qeveritë vendore. Gjithashtu, intervistimet u janë drejtuar profesionistëve në sektorin privat dhe njerëzve nga komuniteti. Të intervistuarit janë përzgjedhur në bazë të zonave dhe bazuar në njohjen e tyre.

Çështjet që janë analizuar në intervista janë:

- Mirë menaxhimi i hapësirës urbane;
- Menaxhimi i qëndrueshëm e hapësirës urbane;
- Prona, vendndodhja dhe gjendja e individëve në lidhje me të drejtën e pronësisë;
- Përdorim i tokës;
- Qëndrimet ndaj ligjeve, procedurave dhe institucioneve;
- Situata financiare;

- Vlera e pronës,

Intervistimet janë përdorur për të arritur në konkluzione të përafërta në lidhje me menaxhimin urban në vend. Gjithashtu, në këto intervista, individët kanë pasur mundësi për të shprehur idetë e tyre për problemet aktuale dhe përmirësimet që duhet të bëhen në të ardhmen.

5.1.2. Kushtet konceptuale dhe përkufizimet

Kuadrit konceptual përshkruan marrëdhëniet dhe ndikimet e politikës së tokës, aktorët dhe çështje të tjera të menaxhimit dhe administrimit të saj. Kushtet më të rëndësishme të përdorura janë si në:

Administrimi i tokës: është procesi i përcaktimit, dokumentimit dhe propagandimit të informacionit për pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës gjatë vënies në zbatim të politikave të menaxhimit të tokës.

Menaxhimi i tokës: është aktiviteti i lidhur me menaxhimin e tokës si një burim si nga perspektiva mjedisore ashtu edhe nga ajo ekonomike.

Reforma e tokës: është procese të ndryshme të përfshira në ndryshimin e modelit të zotërimit dhe përdorimit të tokës për një sipërfaqe të specifikuar.

Sistemi i informacionit të tokës: është një sistem për përfitim, përpunimin, depozitim dhe shpërndarjen e informacionit për tokën.

Menaxhimi i informacionit të tokës: është menaxhimi i informacionit rreth tokës.

Toka: është sipërfaqja e Tokës, materialet nën të, ajri mbi të dhe të gjitha gjërat e fiksuara në dherat.

Ligji civil: është ligji i diktuar nga Shteti në lidhje me të drejtat e banorëve. I njohur gjithashtu si ligji Romak

Ligji i përgjithshëm: është ligji i pashkruar i bazuar fillimisht në zakone dhe precedente të përgjithshme, por që tani administrohet nga gjykatat.

Ligji zakonor: është ligj i pashkruar i krijuar nga përdorimi i gjatë.

Zotërimi zakonor: është zotërimi i tokës në përputhje me ligjin zakonor.

Regjistrimi i tokës: është procesi i dokumentimit të të drejtave mbi tokën ose në formën e regjistrimit të akteve ose përndryshe nëpërmjet regjistrimit të së drejtës së zotërimit kundrejt tokës.

Politika e Tokës Urbane: Politika e tokës urbane është një pjesë e politikës së zhvillimit urban dhe duhet të shikohet në kuadrin e politikave të zhvillimit të përgjithshëm. Qëllimi themelor i politikës së tokës urbane është për të arritur maksimizimi socio-ekonomike të përdorimit të tokës. Kjo mund të përkthehet, si furnizimin e tokës e nevojshme për zhvillimin urban në vendin e duhur dhe në kohën e duhur. Instrumentet e politikës së tokës urbane janë: të drejtat e pronësisë mbi tokën, e regjistrimit, e përdorimit të tokës, rregullimin dhe planifikimin dhe ndërhyrjen e drejtpërdrejtë të publikut në blerjen e tokës.

Menaxhimi urban: është aktiviteti që synon të mobilizojë burime të ndryshme për të punuar në mënyrë bashkëpunuese në fushën e planifikimit, programimit dhe buxhetimit si edhe duke

marrë parasysh zhvillimin, përdorimin e mirëmbajtjen me qëllim që të arrihen objektivat e zhvillimit të qytetit.

Planifikimi urban apo rajonal: është një përpjekje e bashkërenduar e autoriteteve publike për të orientuar zhvillimin e tokës në interes të mirëqënies së përbashkët dhe efikasitetit ekonomike. Ai është ose duhet të jetë një mjet i menaxhimit urban që ndihmon t'i përgjigjesh pyetjeve si: Çfarë? Kur? Ku? Prej Kujt? dhe Si? menaxhimi urban duhet të zërë vend.

Planifikimi rregullues dhe planifikimi fizik: është një sistem i krijuar dhe specifikuar me ligj. Planifikimi fizik ose hapësinor është shtrirja, përdorimi dhe shërbimi i truallit.

Planifikimi i veprimit: është një proces pjesëmarrjeje në zhvillim në një plan relativisht afatshkurtër në përdorimin e burimeve të vlefshme për të arritur objektiva të kufizuara zakonisht në zona të përcaktuara.

Planifikimi strategjik: është një proces pjesëmarrjeje në zhvillimin e një plani afatmesëm për të arritur objektiva strategjike të përcaktuara prej vendimmarrësve kryesorë në qytet. Ky normalisht kombinon aspektin fizik, financiar dhe institucional.

Menaxhimi mjedisor: është një mjet i kontrollit ose orientimit të ndërveprimeve njëri-mjedis për të përmirësuar shëndetin dhe mirëqënien njerëzore, si dhe cilësinë mjedisore.

Tregu i Tokës Urbane: është një grup aktivitete, të cilat, përmes shkëmbimit të vlerës, transferojnë të drejtat (joformale dhe formale). Përputhja e ofertës dhe kërkesa për tokën midis aktorëve në treg, pasqyrohet në çmime.

Oferta e tokës: është një funksion i prirjeve të mëposhtme afatgjata si: qeverisja e tokës, disponueshmëria e tokës, topografia, dhe gatishmëria e pronarëve të tokave për ta bërë tokën të disponueshme në treg.

Kërkesa për Tokë: është një funksion i prirjeve të mëposhtme afatgjata si: rritja e popullsisë, punësimi, rritja e të ardhurave, dhe akses në kredimarrje.

Përbalueshmërinë: është kapaciteti i ekonomive familjare dhe të aktorëve të tjerë për blerjen e tokës urbane në treg.

Qasje në tokë ligjore: është mënyra në të cilën të gjithë aktorët kanë të drejtë për të zënë tokë urbane ligjërisht.

Njerëzit dhe Komuniteti: përfshin familje, komunitetet dhe pronarë të tokave të përfshira në tregun e tokës urbane dhe menaxhim.

Qeverisja Qendrore dhe Vendore: përfshin të gjitha institucionet publike të përfshira në tregun dhe menaxhimin e tokës urbane.

Sektorit Privat: përfshin agjencitë e pasurive të patundshme, zhvilluesit, investitorët, financiarë dhe ndërmjetësit që marrin pjesë në tregun e tokës urbane.

E drejta absolute e pronësisë: është një e drejtë pronësie e pakushtëzuar, për të cilën asnjë person tjetër nuk ka një të drejtë më të mirë mbi tokën.

Përmbledhja e së drejtës së pronësisë: është një përmbledhje dokumentash dhe faktesh që tregojnë pronësinë e një cope toke ose pasurie.

Marrja e vendimit gjyqësor: është procesi nëpërmjet të cilit pronësia dhe të drejtat mbi tokën

janë përcaktuar zyrtarisht.

Jep të drejtat e pasurisë: transferon të drejtat e pronësisë nga një person në një tjetër, për shembull në një certifikatë qiraje ose hipoteke.

Pasuria: është në termat ligjorë, një interes mbi tokën. Termi përdoret gjithashtu për t'ju referuar pasurisë dhe tokës fizike me të cilat lidhet interesi.

E drejta e zotërimit të tokës: është evidentimi i të drejtave të një personi mbi tokën.

Transferimi i tokës: është transferimi i të drejtave mbi tokën.

Përdorimi i tokës: është mënyra sipas të cilës përdoret toka, duke përfshirë natyrën e bimësisë në sipërfaqen e saj.

Vlera e tokës: është vlera e një pasurie, e përcaktuar me një mori mënyrash, të cilat i japin jetë vlerësimeve të ndryshme të vlerës.

Vlera e tregut: është çmimi më i mundshëm i shitjes së pasurisë së patundshme në lidhje me paratë, duke menduar një treg konkurues dhe të hapur.

Vlerësimi: është përcaktimi i vlerës së pasurisë.

Tokë e dhënë me qira: është tokë e mbajtur me qira, e cila është një kontratë nëpërmjet së cilës e drejta ekskluzive e zotërimit të tokës jepet nga një pronar toke (qiradhënësi) për banorin me qira (qiramarrësi) për një shumë parash, që është rënë dakort për një periudhë kohe të caktuar.

Ngastra: është një parcelë toke.

Tjetërsimi privat: është transferimi i të drejtave mbi tokën pa një dokument publik të transfertës.

Zotërimi: është metoda nëpërmjet së cilës mbahen të drejtat e tokës.

Aktet e së drejtës së zotërimit: janë dokumentat që faktojnë të drejtën e zotërimit të tokës.

Plani i të drejtës së zotërimit: është një plan i hartuar veçanërisht për të treguar kufijtë e parcelave të tokës.

E drejta e zotërimit me kusht: është një e drejtë zotërimi që do të bëhet një e drejtë absolute zotërimi me kusht që të mos jenë dokumentuar kundërshtime brenda një periudhe të dhënë.

Pasuri e patundshme: është tokë dhe çdo gjë e bashkëngjitur me tokën duke përfshirë ndërtesat, apartamentet dhe objekte të tjera ndërtimi dhe natyrale të tilla si pemët.

Regjistrimi i akteve: është një sistem nëpërmjet të cilit mbahet një regjistër dokumentash në lidhje me transferimin e të drejtave mbi tokën.

Regjistrimi i së drejtës së zotërimit: është një sistem nëpërmjet të cilit mbahet një regjistër i pronësisë së tokës, bazuar mbi parcelën dhe jo mbi pronarin e akteve të transferimit.

Harta treguese e regjistrimit: është një hartë që tregon të gjithë tokën që është regjistruar brenda një sipërfaqeje të dhënë.

Vlera e qirasë: është vlera e një pasurie përsa i përket qirasë që mund të rrjedhë prej saj.

Kontratë kufizuese: është një marrëveshje nëpërmjet së cilës pronari i tokës bie dakort të kufizojë mënyra të caktuara në të cilat mund të përdoret toka në të mirë të një tjetri.

Nën-ndarja: është procesi i ndarjes së një parcele toke në parcela më të vogla

Zotërimi i tokës: është mënyra e zotërimit të së drejtave mbi tokën.

Atributi: është një karakteristikë e një objekti, e cila mund të përdoret në klasifikimin e tij.

Zotërimi i keq: është pushtimi i tokës jo në përputhje me të drejtat e pronarit

Tjetërsimi: është një metodë me anë të së cilës transferohen të drejtat mbi tokën nga një

pronar në një tjetër. Të drejtat mund të jenë pronësi ose hipotekë e plotë, pagesë ose qira, etj.

Vlerësimi: është vlerësimi i vlerës së tregut të pasurisë

Tatimi: përcakton nivelin e taksave për një pasuri të bazuar në vlerën e tij relative të tregut.

Vlera fiskale: është vlera e pasurisë së patundshme e përdorur për qëllime tatimi.

Kadastra: është një tip i sistemit të informacionit mbi tokën që regjistron parcelat e tokës.

Termi përfshin:

- Kadastrën Ligjore: është një regjistër i pronësisë së parcelave të tokës
- Kadastrën Fiskale: është një regjistër pasurish që regjistron vlerën e tyre
- Kadastra e Përdorimit të tokës: është një regjistër mbi përdorimin e tokës
- Kadastra Shumë-qëllimshme: është një regjistër që përfshin shumë attribute të parcelave të tokës.

Harta treguese kadastrale: është një hartë që tregon kuadrin ligjor të pasurisë së të gjithë tokës brenda një zone, duke përfshirë kufijtë e pasurisë, kufijtë administrativë, treguesit e parcelës, nganjëherë sipërfaqen e secilës parcelë, rezervat rrugore dhe emrat administrativë.

Harta kadastrale: është një hartë që tregon kufijtë e parcelës së tokës. Hartat kadastrale mund të tregojnë gjithashtu ndërtesat.

Rilevimi kadastral: është rilevimi dhe hartëzimi i kufijve të parcelave të tokës në mbështetje të administrimit të tokës së vendit, tjetërsimi ose sistemi i regjistrimit të tokës.

Harta bazë: është një hartë me qëllim të përgjithshëm mbi të cilën mbështeten harta me qëllime specifike. Një hartë bazë zakonisht bëhet duke iu referuar rrjetit kombëtar të rilevimit gjeodezik, dhe skicohet në lidhje me sistemin kombëtar të Koordinimit.

Kufiri: Ose objektet fizike që shënojnë kufijtë e një pasurie ose një vije apo një sipërfaqe imagjinare, që shënon ndarjen midis dy pronave ligjore. Përdoret gjithashtu për të përshkruar ndarjen ndërmjet tipareve me karakteristika të ndryshme administrative, ligjore, të përdorimit të tokës, topografike etj.

Pagesa: është një interes mbi pasurinë, për shembull kur mbahet si siguri për një borxh .

Garancia: është përdorimi i pasurisë si garanci për një hua.

Kondominimi: është bashkëpronësia e pasurisë, veçanërisht në një bllok apartamentesh.

Konsolidimi: është planifikimi dhe ri-shpërndarja e tokës në njësi toke më ekonomike dhe racionale në madhësi, formë dhe vendndodhje.

Kontrata: është një marrëveshje e detyrueshme me ligj.

Të dhënat: është një grumbullim i renditur faktesh.

Baza e të dhënave: është një grumbullim i organizuar dhe i integruar i të dhënave.

Sistemi i menaxhimit të bazës së të dhënave: është një grup programesh kompjuteri për menaxhimin e një baze të dhënash.

Akti: është një dokument ligjor, që paraqet kushtet sipas të cilave transferohet toka.

Demarkacioni: është shënim i kufijve për çdo parcelë tokë në sipërfaqe të tokës.

Harta e demarkacionit: është një hartë e përgatitur për të treguar parcelat e tokës siç janë përcaktuar në procesin e marrjes së vendimit gjyqësor. Densifikimi: është rritja e numrit të pikave të kontrollit të rilevimit brenda një zone.

Dixhitalizimi: është procesi i shndërrimit të hartave grafike në formë dixhitale .

Enti: është një objekt për të cilin depozitohet informacion në bazën e të dhënave.

Shpronësimi: është privimi i detyruar i një pronari nga pasuria si shkëmbim për kompensim.

Dosja: është një grumbullim i organizuar i dokumentave të lidhur me njëri-tjetrin.

Kufiri i caktuar: është kufiri ligjor i një pasurie ku është rënë dakort për vijën e saktë dhe është regjistruar.

Fragmentimi: është ndarja e tokës në njësi toke shumë të vogla për shfrytëzimin racional, zakonisht si rezultat i sistemit të trashëgimisë. Proçesi mund të çojë në një multi copëtim të parcelave për një pronar ose në një multi copëtim të pronarëve të një parcele.

Pronë e trashëgueshme: është një zotërim i lirë, i dallueshëm nga toka e dhënë me qira, në të cilën pronari ka maksimumin e të drejtave të lejueshme brenda sistemit të zotërimit.

Kufiri i përgjithshëm: është një kufi për të cilin vija e saktë në tokë nuk është përcaktuar.

Kadastra e përgjithshme: është një dokument publik zyrtar që dokumenton të drejtat e pronësisë, vlerën dhe sasinë e tokës në juridiksionin e një Shteti ose vendi. Parcelat ligjore të tokës janë dokumentuar në regjistra dhe në hartat kadastrale.

Gjeodezia: është studimi shkencor i madhësisë dhe formës së Tokës dhe përcaktimi i pozicioneve në të.

Kuadri ose rrjeti gjeodetik: është një kuader hapësinor i pikave, pozicioni i të cilave është përcaktuar në mënyrë të saktë mbi sipërfaqen e Tokës.

Sistemi i informacionit gjeografik: është një sistem për kapjen, depozitimin, kontrollimin, integrimin, analizimin dhe afishimin e të dhënave për Tokën që i referohet në mënyrë hapësinore. Normalisht përfshin një bazë të dhënash të referuar në mënyrë hapësinore edhe pajisjet e duhura software.

Dhuratë: është një fjalë e përgjithshme për të përshkruar transferimin e pasurisë nëpërmjet së cilës të drejtat kalojnë nga "dhuruesi" tek "ai që merr dhuratën".

Hipoteka: është një pagesë mbi pasurinë si siguri kundrejt një huaje financiare në të cilën pasuria mbetet në zotërim të personit që pret t'i kthehet huaja.

Informacioni: janë të dhëna të shndërruara në një formë të përshtatshme për përdoruesin.

Parcela e tokës: është një sipërfaqe toke me të drejta homogjene pasurie dhe pronësie unike.

Regjistri i tokës: është një regjistër publik i përdorur për të dokumentuar ekzistencën e akteve ose të dokumentave të zotërimit të tokës.

Topografia: janë tiparet fizike të sipërfaqes së Tokës.

Topologjia: është studimi i pasurive të një figure gjeometrike, të cilat nuk janë të varura nga pozicioni absolut, siç është ndërlidhja.

Këto koncepte janë përdorur në këtë kontekst në të gjithë këtë studim.

5.2. Skenarët e zgjidhjes

5.2.1. Konteksti i administrimit të tokës në Shqipëri

(i) Mbi ndryshimin e sistemit të administrimit të tokës.

Pas vitit 1990, Qeveria Shqiptare, mbështetur edhe nga partnerët e saj, ndërmori një inisiativë për të forcuar aftësitë e administrimit të tokës, mbështetur kryesisht nga eksperiencia e vendeve të Europës Lindore dhe Qendrore.

Qëllimi kryesor ishte të identifikoheshin nevojat aktuale dhe problemet në lidhje me administrimin e tokës dhe të jepeshin rrugët e ndërtimit të sistemit të administrimit dhe të sistemit të informacionit për tokën, mbështetur në përvojën, metodat, politikat dhe procedurat e administrimit të tokës të vendeve të zhvilluara.

Për këtë arsye u mbështet edhe në udhëzime, që përcaktojnë administrimin e tokës si një proces nëpërmjet të cilit toka dhe informacioni për tokën mund të menaxhohen në mënyrë efektive dhe në supozimet se:

1. Ushqimi dhe strehimi janë nevoja humane themelore;
2. Siguria e pronës është esenciale për një politikë efektive drej zhvillimit;
3. Siguria në statusin ligjor të tokës bujqësore është esenciale për prodhimin bujqësor efektiv.
4. Investitorët në një ekonomi tregu kërkojnë një strukturë formale të të drejtave të tokës dhe pronës.
5. Zhvillimi i qëndrueshëm varet nga shteti që ka një përgjegjësi të plotë për menaxhimin e informacionit në lidhje me pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës.
6. Si toka ashtu dhe informacioni për tokën janë burime që duhet të administrohen mirë me qëllim që të arrihet një rritje ekonomike.

Bazuar në këto supozime është formuluar dhe përkufizimi i **Administrimit të tokës**, me të cilin kuptojmë **proçeset e përcaktimit, dokumentimit dhe propagandimit të informacionit për pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës, gjatë vënies në zbatim të politikave të menaxhimit të saj**. (Komisioni Ekonomik i Kombeve të Bashkuara për Europën (ECE), 1993).

(ii) Situata e sotme lidhur me administrimin e tokës.

Gjatë viteve 1999-2005 është punuar për ndërtimin e një sistemi të administrimit të tokës (kuptohet toka në përgjithësi) sipas direktivave që jepen në Udhëzimin e Kombeve të Bashkuara. Gjatë kësaj periudhe u konsolidua sistemi i regjistrimit, u krijuan Seksionet e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës (SAMT) në qarqe, Zyrat e Menaxhimit dhe Mbrojtjes së Tokës (ZMMT) në njësitë vendore, u miratuan disa paketa ligjore mbi funksionet e tyre dhe vetëm kaq. Fatkeqësisht nuk u punua në drejtim të reformimit të kadastrave urbane dhe bujqësore.

Proçesi i ristrukturimit dhe krijimit të një sistemi administrimi efektiv eci shumë ngadalë për disa arsye, ndër të cilat do të veçohen:

Miopia e vendimmarrësve (asnjëherë nuk e kanë kuptuar se çfarë është ky sistem dhe çfarë dobie sjell).

Struktura e qeverive (qeveritë kanë patur një strukturë, që i shërbente interesave politike dhe zgjidhjes së problemeve të çastit. Drejtuesit e dikastereve i kanë drejtuar ministritë drejt problemeve ekzekutive dhe jo drejt politikave).

Interesat dikasteriale. (Drejtuesit e dikastereve nuk kanë pranuar asnjëherë të lëshojnë kompetenca edhe pse me atë formë organizimi nuk kanë qenë të aftë t'i realizojnë ato).

Mungesa e financimeve dhe efektiviteti i dobët në rastet kur janë siguruar. (Duke mos e njohur problemin nuk janë bërë përpjekje për gjetjen e burimeve të financimit).

Që të realizohet qëllimi i administrimit të tokës, është e domosdoshme ngritja e institucioneve efikase dhe profesionale.

(iii) Si është gjendja e institucioneve në vendin tonë.

Në çdo rreth ekzistojnë zyrat e regjistrimit. Këto zyra kanë informacion për çdo pasuri prone private, dmth tokë, ndërtesa, pyll kullote etj. Këtë informacion e kanë në formë regjistrash dhe në formë hartash (Hipoteka dhe topografia).

Në çdo qark ekzistojnë Drejtoritë e Administrimit dhe Menaxhimit të Tokës DAMT ,të cilat sipas ligjit duhet të kenë informacion të detajuar për attribute të tjera të tokës bujqësore, si përmbajtja e elementëve ushqyes, kapaciteti agroprodhues, vlera, përdorimi, përshtatshmëria etj. Këto seksione dhe zyra janë ngritur në shkallë qarku dhe komune. Informacioni që kanë aktualisht është mbi bazë parcele dhe jo mbi bazë parcele prone private. Ndërsa informacioni shumë qëllimësh nuk është i përmirësuar.

Në çdo bashki dhe qark ekzistojnë kadastrat urbane, të cilat trajtojnë vetëm sipërfaqet që janë brenda vijave kufizuese. Edhe në këtë kadastër informacioni është mbi bazë parcele në kuptimin gjeodetik dhe jo në bazë parcele prone private.

Pranë çdo drejtorie të pyjeve në rrethe ekzistojnë kadastrat pyjore dhe të kullotave. Këto kadastra mbajnë informacion vetëm në formën e hartave dhe për attribute të tjera të pyjeve dhe kullotave.

Këto institucione, pavarësisht se nga ana funksionale kanë parime të njëjta, varen nga dikastere të ndryshme, si Ministria e Drejtësisë, Ministria e Bujqësisë, Ministria e Zhvillimit Urban dhe Ministria e Mjedisit.

Për më tepër këto vitet e fundit janë bërë ndryshime dhe janë krijuar institucione, që kanë marrë kompetenca të sistemit të administrimit. P.sh. Agjensia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave me funksion të përkohshëm, merret me përcaktimin e vlerës së tokës bujqësore, tokës urbane, pyjeve e kullotave, ndërkohë që përcaktimi i vlerës është funksion i administrimit.

Është krijuar Agjensia e Legalizimeve me funksion të përkohshëm, e cila ka krijuar një laborator GIS, bën dhe blen fotografi ajrore dhe imazhe satelitorë, bën harta dixhitale etj, ndërkohë që këto janë funksione të institucioneve të administrimit, për më tepër ky informacion ka ekzistuar, ndoshta mund të përmirësohej.

Ministria e Financave, merr përsipër të përcaktojë vlerën e apartamenteve, ndërkohë që vlera e pasurive dhe informacioni mbi tregun e tokës është atribut i sistemit të administrimit të tokës.

(iv) Suksesi në implementimin e politikave varet shumë nga informacioni

Aktualisht, informacioni që kanë institucionet e vendit tonë është i copëzuar, pra i vështirë për t'u kuptuar dhe në dëm të menaxhimit të burimeve. Shembull, kadastra urbane në rastet e menaxhimit të territorit kërkon të zgjerojë sipërfaqet e qyteteve. Për zgjerimin e qytetit ka shumë alternativa. Ajo kërkon ta zgjerojë qytetin pikërisht në zonat fushore ku dhe tokat bujqësore janë më të mira dhe me kapacitet më të lartë agroprodhues. Kjo ka ndodhur dhe ndodh rëndom në vendin tonë, duke mos patur parasysh që ne jemi kryesisht vend

bujqësor. Kjo vjen nga mungesa e përgjegjësisë (nuk është përgjegjëse për këtë lloj pasurie) dhe mungesa e informacionit.

Ky copëzim i informacionit ka patur efekte negative direkte në menaxhimin e fondeve të investimeve. P.sh. Ministria e Mjedisit kryen investime në drejtim të përmirësimeve pyjore ose jep leje për shfrytëzim pyjesh, pa marrë parasysh informacionin për erozionin etj.

Informacioni ka baza të ndryshme dmth nuk është i unifikuar. Nqs Zyra e Regjistrimit e ka informacionin në bazë parcele prone private, DAMT ose kadastrat e tjera e kanë informacionin në bazë parcele njësi kadastrale. Por në një parcelë kadastrale psh 10 ha mund të kemi 7-8 pronarë.

Nqs një njeri kërkon informacion për një pronë duhet të drejtohet në disa institucione, pra njerëzit nuk kanë akses. Nqs duan të dinë për pronësinë dhe madhësinë e pronës, duhet të shkojnë te zyra e regjistrimit, nqs duan të dinë për kapacitetin agroprodhues të tokave bujqësore, duhet të shkojnë te DAMT, nqs duan të dinë perspektivën e një toke psh në kufi me zonën urbane duhet të shkojnë te kadastra urbane, nqs duan të dinë vlerën e një toke nuk kanë se ku ta gjejnë etj.

Sa më sipër, informacioni duhet të jetë i unifikuar dhe i shumëllojshëm.

5.2.2. Kuadri konceptual

5.2.2.1. Legjislacioni

E trajtoj në fund këtë problem jo për nga rëndësia, por si formalizim i defekteve të thëna më sipër.

Në qoftë se i bëjmë një revizionim legjislacionit aktual për administrimin dhe menaxhimin e resurseve (në teorinë e administrimit me “Land Administration” kuptojmë tokën në përgjithësi dhe çdo gjë të vendosur mbi të) do të konstatojmë defekte teknikisht lehtësisht të riparueshme, por praktikisht të vështira për t’u riparur, si rezultat i atyre që trajtuam më sipër. Legjislacioni aktual nuk ka një linjë, psh në drejtim të decentralizimit. Zyra e regjistrimit varet nga Ministria e Drejtësisë, DAMT varet nga Ministria e Bujqësisë dhe zyrat e urbanistikës (ku bën pjesë kadastra urbane) janë struktura të qarkut dhe bashkive, kadastra pyjore aktualisht varet nga Ministria e Mjedisit etj.

Në legjislacionin shqiptar ka përplasje kompetencash dhe procedurash dhe kjo ka ardhur si rezultat i mungesës së informacionit. Diku i jepet kompetencë Ministrisë së Bujqësisë ndryshimi i destinacionit të tokave, diku i jepet drejtorit të pyjeve, diku Këshillit të Ministrave etj.

Në legjislacionin shqiptar ka përplasje definicionesh. Psh në ligjin për urbanistikën çdo sipërfaqe e futur brenda vijës kufizuese të qytetit ose fshatit, automatikisht quhet “truall”, ndërkohë që në legjislacionin për tokën jepen procedurat kur një tokë bujqësore e futur brenda vijës kufizuese, kthehet në truall.

Legjislacioni shqiptar ka konfuzion në drejtim të kompetencave dhe procedurave të institucioneve të ndryshme, psh kur një tokë bujqësore e përfutur nga reforma për tokën ndodhet në zonë turistike, mbahen qëndrime të ndryshme në drejtim të menaxhimit të saj. I jepen kompetenca Ministrisë së Zhvillimit Urban, ndërkohë që jo e gjithë toka bujqësore në këtë zonë do të përdoret për qëllime turistike.

Këto dhe shumë defekte të tjera të ardhura si rezultat i moskoordinimit, i mosfeksionimit të formës ekzistuese të organizimit dhe i mosefikensës së sistemit aktual të informacionit të çojnë në aplikimin e eksperiencës së shumë vendeve të zhvilluara për hartimin e “Kodit të Tokës” (kupton të gjitha burimet).

Bazuar në çka trajtohet më sipër (si më kryesoret) dhe shumë defekte të tjera, propozoj ndërtimin e një sistemi të administrimit të tokës, i cili do të mundësojë menaxhimin efikas të burimeve të vendit.

Pjesët përbërëse të sistemit do të jenë si më poshtë vijon.

5.2.2.2. Institucioni, përbërja, vartësia

Mendoj që institucioni të jetë i pavarur /varur nga Këshilli i Ministrave. Ai do të përbëhet nga tre shtylla kryesore:

- a. Kadastra ligjore;
- b. Kadastra shumëqëllimëshe;
- c. Kadastra fiskale.

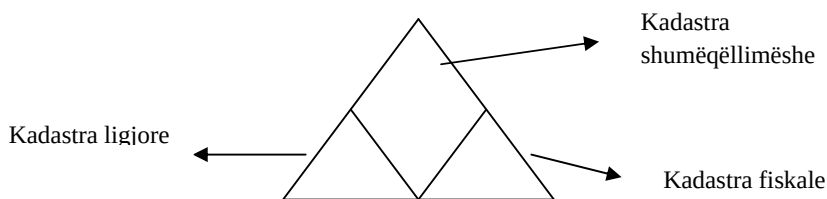


Figura 24: Skema e institucionit.

(i) Kadastra ligjore

Aktualisht zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, do të trajtojë të drejtat e pronësisë. Informacioni do të jetë në formë (hipoteka) dhe hartash, me bazë parcelën pronë private. (qëllimi, përfundimi i regjistrimit të pasurive, azhurnimi i informacionit, regjistrimi i transaksioneve, etj).

(ii) Kadastra shumë qëllimëshe.

Këtu bën pjesë kadastra bujqësore, kadastra urbane, kadastra pyjore ose në mënyrë të përmblodhur kadastra e attributeve të tokës. Kjo kadastrë duhet të adaptojë informacionin nga njësia ekzistuese në informacion me bazë parcele pronë private, për çdo pronë. Kadastra shumë qëllimëshe duhet të përfshijë të gjitha pasuritë e paluajtshme, pra tokë bujqësore, truall, pyll, livadh, ndërtesa, etj. Kjo kadastrë duhet të pasqyrojë informacionin shumë qëllimësh për një pasuri, e cila pjesërisht ekziston, por është e shpërndarë, dhe ta përmirësojë atë me attribute të tjera. Atributet që do të pasqyrohen janë teknike dhe do të rrisin gamën e

informacionit (psh, përdorimin e tokës, kapacitetin agroprodhues të tokave, përmbajtjen agropedologjike, vlerën e pasurive, moshën e pyjeve, kapacitetin drusor, kapacitetin kullosor, zonat e rrezikuara, sipërfaqet e trojeve, vlerën e trojeve, etj).

(iii) Kadastra fiskale

Duke patur vlerën e çdo pronësie dhe të dhëna të tjera brenda këtij sistemi, do të krijohet kadastra fiskale. Nga një përdorim shumë qëllimësh i informacionit do të krijohet mundësia e detajimit të sistemit fiskal deri te pronësia, pra çdo pronar sipas llojit, sasisë dhe vlerës së pronës do të ketë një detyrim fiskal të ndryshëm nga të tjerët.

Krijimi i një institucioni të tillë do të:

1. Garantonte të drejtën e pronësisë dhe sigurinë e pronës,
2. Mbështeste tatimet mbi tokën dhe pasuritë e tjera të paluajteshme,
3. Siguronte garanci për kredi,
4. Zhvillonte dhe të monitoronte tregun e tokës dhe të pasurive,
5. Ruante tokat shtetërore,
6. Pakësonte konfliktet mbi tokën,
7. Lehtësonte reformën e tokës,
8. Përmirësonte planifikimin urban dhe zhvillimin e infrastrukturës,
9. Mbështeste menaxhimin e mjedisit,
10. Siguronte të dhëna statistikore.

5.2.2.3. Sistemi i informacionit ose baza e të dhënave.

Sistemi i informacionit ose baza e të dhënave është baza e suksesit për zbatimin e politikave të menaxhimit. Një organizim i tillë i institucionit do të mundësojë që:

1. Informacioni të jetë i detajuar dhe i unifikuar, dmth informacioni do të shkojë deri te njësia e pronës.
2. Informacioni të jetë i shumëllojshëm dmth të jetë i shkruar, të jetë në formën e hartave, të pasqyrojë pronësinë, të pasqyrojë origjinën e pronësisë, të pasqyrojë sa më shumë attribute të pronës (cilësinë, vlerën, përdorimin, vlerat mjedisore, rreziqet që i kanosen etj).
3. Informacioni të jetë i hapur, dmth çdo njeri do të ketë akses për të marrë informacion pranë institucionit të administrimit.
4. Informacioni të jetë i lehtë për t'u kuptuar.

5.2.2.4. Infrastruktura teknike programet.

Është e kuptueshme që një sistem administrimi modern nuk mund të realizojë qëllimin kryesor të tij si mbështetës i politikave të menaxhimit të burimeve pa patur një infrastrukturë teknike moderne dhe përmirësim të vazhdueshëm të saj.

Organizimi i sistemit në këtë mënyrë do të mundësojë:

1. Eliminimin e dublimit të investimeve (çdo dikaster kërkon laborator GIS);
2. Rritjen e efikasitetit të investimeve;
3. Modernizimin e paisjeve dhe programeve;

4. Rritjen e efikasitetit të përdorimit të paisjeve e programeve;
5. Rritjen e kualifikimit të ekspertëve etj.

5.2.2.5. Aspekti ligjor.

Organizimi në formën e propozuar të sistemit do të mundësojë:

1. Eliminimin e defekteve të legjislacionit aktual të përshkruar më sipër;
2. Unifikimin e procedurave dhe rregullave që lidhen me administrimin e burimeve;
3. Përmirësimin e legjislacionit, sipas kërkesave të BE;
4. Ngritjen e nivelit të legjislacionit deri në nivel Kodi;
5. Unifikimin me vendet e rajonit.

Ngritja e një sistemi të tillë do të ketë përfitime monetare (shkon deri në vetfinancim dhe kontribut në buxhetin e shtetit) dhe përfitime të tjera, të cilat për nga vlerat i kalojnë të parat.

Përfitimet e sistemit rrjedhin nga aplikimi i informacionit të saj në:

1. menaxhimin e aseteve,
2. transferimin e pronësisë,
3. sigurimin e huadhënies,
4. analizën demografike,
5. kontrollin e zhvillimit,
6. vlerësimin e ndikimit në mjedis,
7. analizën e tregut të tokës,
8. pronësinë e tokës dhe pronës,
9. taksimin e tokës dhe pronës,
10. monitorimin e të dhënave statistikore,
11. planifikimin fizik, etj.

Përfituesit dhe përdoruesit e një sistemi të tillë administrimi janë:

--Shumica e institucioneve shtetërore, që tratojnë politika si Qeveria, Ministria e Bujqësisë, Zhvillimit Urban, Mbrojtjes së Mjedisit, Mbrojtjes, Financës, Ekonomisë, Turizmit etj.

--Sektori privat si arkitektët, bankat, firmat ndërtuese, ekonomistët, inxhinierët, fermerët dhe pylltarët, këshilltarët financiarë dhe ata të sigurimeve, avokatët dhe noterët, specialistët e marketingut, planifikuesit, vlerësuesit, menaxherët, agjentët e pasurive të paluajtëshme etj.

Burimi bazë në gjithë marjen e vendimeve është informacioni. Është funksioni i sistemit të informacionit për tokën të mbështesë menaxhimin e tokës të secila nga fazat e treguara më sipër. Në praktikë, shumë vendime janë marrë mbi bazën e një informacioni jo të përshtatshëm, në një mënyrë pa lidhje dhe shtese, dhe për arsye që shpesh janë subjektive. Disponueshmëria e informacionit të mirë mund të parandalojë menaxhimin e gabuar dhe marjen e vendimeve të këqia. Ai mund, sidoqoftë të reduktojë nivelin e injorimit të pasojave të veprimtimit ose mosveprimtimit. Të paturit e informacionit të përshtatshëm është një pjesë e rëndësishme, por vetëm një pjesë e vogël e procesit të kapërcimit të problemeve sociale dhe ekonomike.

Dobia e një sistemi të tillë do të varet në përmirësimin, saktësinë, kompletimin dhe mundësinë për marrjen dhe zgjerimin e informacionit për të cilin sistemi është hartuar për përfitimin e përdoruesve më shumë se për prodhuesit e informacionit.

5.2.3. Zona për përmirësime të mëtejshme

(i) Ligjore

Një nga çështjet më të rëndësishme për përmirësim është ajo ligjore, me çështjet si më poshtë vijon:

- Proçedura transparente me pjesëmarrjen e publikut në proçesin e vendimmarrjes;
- Përmirësimi i proçedurave për regjistrimin dhe liçensimin e vlerësuesve;
- Kompjuterizimi dhe lidhja e hartave kadastrale, regjistrave të pronësisë dhe vlerësimeve të institucioneve të tyre;
- Shitja tokave me dhe pa infrastrukturë në ankand publik;
- Negocim me zhvillues dhe investitorë potencialë për projekte të mëdha për të arritur paketën me avantazhe nga këndvështrimi i sektorit publik;
- Përmirësimi i proçedurave rregulluese me arsyen për të penguar ngatërresat e planifikimit urban dhe agjensive menaxhuese në çështjet ligjore lidhur me të drejtat e pronësisë;
- Përmirësimi i proçedurave të regjistrimit në përcaktimin e kufijve të parcelave të tokës ankimuar nga secili banues dhe karakteristikat e tyre;
- Krijimi i proçedurave të thjeshta për të regjistruar të drejtat e pronës.

(ii) Institucionale

Në situatën e dhënë, nën një përjasje integrale, qeverisjet vendore duhet të përcaktojnë prioritetet me qeverisjen qendrore dhe me organizata jo-qeveritare dhe ato komunitare, në mënyrë që të identifikojnë nevojat dhe prioritetet sipas zonave dhe sektorëve, investimeve, planeve të financimeve dhe operimeve, opsione për pjesëmarrjen e sektorit publik e privat. Ngritja e një strukture që të:

- Fuqizojë strukturat e administrimit të tokës: (i) organizimi i kadastrës së tokës urbane, tokës bujqësore, pyjet, etj, (ii) ngritja e kadastrës fiskale (iii) fuqizimi i kadastrës ligjore (sistemi i regjistrimit);
- Inkurajojë planifikimin, programimin dhe identifikimin e prioritetëve të investimit në të gjitha nivelet e qeverisjes nëpërmjet një përjasje të decentralizuar dhe integruar;
- Forcimin e aftësive të qeverisjes vendore për mobilizimin e burimeve për infrastrukturën urbane;
- Ngritja dhe forcimi i kapaciteteve institucionale të qeverisjes vendore për të planifikuar, financiar dhe zbatuar programet. Kjo do të kërkojë udhëzim teknik;
- Koordinimin e shërbimeve të zhvillimit, aktivitetet dhe investimet;
- Zhvillimin e politikave dhe strategjive për menaxhimin e tokës;

- Asistencë në identifikimin dhe zgjidhjen e pengesave ligjore, financiare dhe administrative për të arritur objektivat;
- Inkurajimin e marrëdhënieve me organizata joqeveritare dhe komunitare, të cilat luajnë një rol të fortë në aktivitetet me grupe me të ardhura të ulëta dhe si ndërmjetës midis autoriteteve publike dhe komunitetit;

(iii) Financiare

Ka pak financim në dispozicion nga burimet vendore për të mbështetur zhvillimin e tokës, lidhur me kërkesën e lartë për të. Shitja e tokës me infrastrukturë ose pa të është burim premtues për mbështetjen e zhvillimit. Kuadri administrativ prezent kufizon mundësinë për të gjeneruar financime nga shitja e tokës me infrastrukturë dhe pa të. Për të kryer këtë proces, ka disa hapa që duhen ndërmarrë:

- Forcimi i aftësive të qeverisjes vendore për të planifikuar, financuar dhe zbatuar programet;
- Zhvillimi i një sistemi të taksës së pronës;
- Ristrukturimi i rregullave, të shitjes dhe blerjes së tokës;
- Lejimi i qeverisjeve vendore të rrisë përfitimet nga shitja e tokës, e cila duhet të kanalizohet në infrastrukturën kryesore primare që përfitohet qartësisht nga mbledhja e taksave.

KAPITULLI VI

Ky kapitull fokusohet në zhvillimin e gjetjeve dhe rekomandimeve për përmirësimin e administrimit të tokës dhe tregut të tokës urbane dhe qeverisjes publike në këtë fushë, duke e parë atë në drejtimit e reformave, politikave, ligjeve, institucioneve dhe financave. Ai parashtron edhe kundërshtitë që do të shfaqeshin në rast të zgjidhjeve të parashtruara nëpërmjet politikave të qeverisë në këtë fushë. Ky kapitull përmbledh përfundimet kryesore kërkimore të studimit dhe thekson hapat që do të ndërmerren në procesin e reformës shqiptare të mirë administrimit dhe menaxhimit të tokës dhe të tregut të saj.

6.1. Konkluzione dhe Rezultatet

(i) *Sistemi Ligjor*

“Një ligj i mirë është ai që garanton dhe lehtëson efikasitetin e aktiviteteve ekonomike dhe sociale që rregullon dhe një ligj i keq, një që përçan ose pengon atë totalisht” (de Soto 1989):

- Ligjet e publikuara kanë mangësi në një numër të tyre, nga forma që ato janë të publikuara, nga mënyra që ato përcaktojnë natyrën themelore të marrëdhënieve midis shtetit dhe qytetarëve. Shumë prej tyre kanë një gjuhë jo familjare për qytetarët;
- Përgatitja dhe publikimi i ligjeve për tokën në formë që ato të bëhen në mënyrë të lehtë të disponueshme për publikun;
- Trainimi i profesionistëve për të drejtuar sistemin dhe përmbushin detyrat;
- Përgatitja, miratimi dhe zbatimi i Ligjit të Administrimit të Tokës përfshirë (i) unifikimin e informacionit të tokës (ii) vlerën e tokës (iii) përdorimin e tokës dhe atributet e tjera.

(ii) *Sistemi Institucional*

Decentralizimi i regjistrimit të tokës, alokimi i tokës kontrolluar publikisht dhe të gjitha lejet dhe aprovimet kanë nevojë për të ndërmarrë zhvillimin e tokës via “one-stop shop”. Për të kryer këtë duhet:

- Kalimi i përgjegjësisve nga qeveria qendrore tek ato vendore dhe komuniteteve vendore ose organeve tradicionale për të ndërmarrë detyra vendore për menaxhimin e tokës;
- Zhvillimi transparent, procedura dhe procese administrative të thjeshta dhe konkurruese për të trajtuar çështjet e tokës dhe për të përfshirë aktorët e sektorit privat në proces;
- Trainimi i zyrtarëve vendorë dhe aktorëve privatë për të ndërmarrë detyra në mjedisin administrativ;
- Zhvillimi i sistemeve nxitës për menaxhimin e personelit, lidhur me agjensitë publike që kujdesen për menaxhimin e tokës;
- Ngritja e një mekanizmi monitorues (publik-privat) për të mbajtur në vëzhgim operimin e sistemit të decentralizuar të menaxhimit të tokës dhe përfshirjes së mëtijshme të sektorit publik, organizatave joqeveritare dhe komunitare në detyrat e menaxhimit të tokës;

- Riorganizimi i institucioneve përgjegjëse për menaxhimin e tokës, mbështetur në politikën dhe ligjin e administrimit të tokës.

(iii) Politikat

Qeveria duhet të operojë dhe mbështesë këto strategji dhe zhvillimin e tokës nëpërmjet politikave për token, si më poshtë vijon:

- Politika që ndikojnë në pronësinë----ku qeveria rregullon tregun nëpërmjet çmimit, shpronësimit etj, në mënyrë që të sigurojë tokë për vete ose për grupe me të ardhura të ulëta;
- Politika që ndikojnë në çmimin e tokës----ku qeveria ndërhyr nëpërmjet, së pari, taksimit, hipotekimit, rregulloreve në ndërtim, së dyti, rritjen e shpërndarjes së tokës nëpërmjet tokës me infrastrukturë, dhe së treti, nëpërmjet taksave mbi tokat vakante;
- Politika që ndikojnë në përdorimin----ku qeveria ndërhyr nëpërmjet, së pari, rregulloreve të përdorimit të tokës dhe së dyti, nëpërmjet investimeve në bazën mbështetëse;
- Politika për të mbledhur të ardhura----ku qeveria ndërhyr nëpërmjet taksimit dhe shitjes së tokës.

(iv) Reforma e politikave

Reforma e politikave të tokës urbane duhet të paraqitet në:

- Vlerësimi i Tregut të Tokës (LMA) të operimit të tregut të tokës (shpërndarja, projekte të reja) në mënyrë që të sigurojë të gjitha të dhënat e transaksioneve të tokës dhe të reduktojë informalitetin;
- Decentralizimi i Autoritetit të Menaxhimit të Tokës;
- Deregulate (thjeshtësojë kontrollin, aprovimin dhe të përputhë kërkesën me ofertën);
- Shkurtojë Agjensitë Publike të Zhvillimit të Tokës (vlerësimi i performancës);
- Përmiresojë Efiçensën e Operimeve të Tregut të Tokës (regjistrimi i titujve, transaksioneve dhe kadastra);
- Sigurojë Strukturën Financiare, Institucionale dhe Hapësinore për Instalimin e Rrjeteve të Infrastrukturës;

6.2. Sugjerimet dhe rekomandimet

Çështjet pronësore, jo vetëm në Shqipëri, janë gjithmonë një temë shumë të ndjeshme politikisht dhe në përgjithësi konsiderohet si një "çështje e brendshme".

Një tjetër konkluzion është se çështja e pronës është një e brendshme vetëm për atë sa të drejtat e njeriut nuk janë shkelur. Situata në Shqipëri ka arritur një nivel të kompleksitetit ku nuk do të jetë e mundur për të vazhduar pa shkelur të drejtat e njeriut e dikujt. Arsyeja kryesore për këtë është se korniza ligjore ka ngritur pritjet, të cilat nuk mund të përmbushen në realitet. Prandaj, ajo do të jetë e rëndësishme për të ardhmen për të gjetur një mënyrë që do të imponojë kufizime në pjesë të ndryshme të shoqërisë, por jo vetëm në një pjesë të vetëm. Çështja kryesore është për të gjetur një qasje të balancuar të interesave të kundërta të ligjshme të pjesëve të ndryshme kontradiktore të shoqërisë.

Pa synuar të jetë në asnjë mënyrë shteruese, këto çështje duhet të merren parasysh në të ardhmen:

- Së pari dhe më kryesorja, përpunimi i një strategjie të qartë të reformave kombëtare që adreson problemet e shumëfishta dhe të përpiket për të gjetur mënyra se si për të balancuar në kundërshtim drejtave të tokës në mënyrë të drejtë. Strategjia duhet të mbështetet nga një plan specifik të veprimit. Elaborimi duhet të bëhet mbi një bazë të gjerë që përfshin të gjithë aktorët.
- Konsiderimi i ndryshimeve në kuadrin ligjor për të bërë zbatimin e proceseve të ndryshme të mundshme.
- Forcimi i sistemit të regjistrimit të tokës duke rritur rëndësinë e saj ligjore dhe futjen e IT për të mbështetur të dhënat. Inkurajimi dhe mbështetja e fushatave të mëtejshme të regjistrimit të parë, të dy sistematike dhe sporadike. Shërbimi i sistemit të regjistrimit të tokës më shumë përdorues për të inkurajuar mbajtësit e tokës që të regjistrohen veprimet juridike të tokës në regjistrar.
- Ulja e fragmentimit të mëtejshëm të tokës. Në këtë aspekt mbajtësit e tokës duhet të inkurajohen përmes mjeteve të ndryshme për të blerë ose me qira parcela më të mëdha të tokave dhe përdorimin e tyre. Kjo duhet të ndihmojë për të krijuar një funksionim dhe bujqësi fitimprurëse kombëtare.
- Konsolidimi institucional dhe përmirësimi i bashkëpunimit ndër-institucional dhe komunikimit. Rishikimi i numrit të institucioneve të përfshira dhe duke konsideruar bashkimin te disa në një.
- Përmirësimi i infrastrukturës teknike dhe forcimin e burimeve njerëzore. Trajnimi i duhur për stafin e institucioneve përkatëse. Aplikimet elektronike janë çelësi për një shërbim më të besueshëm dhe më të shpejtë duke qenë në të njëjtën kohë më pak të prirur për manipulime dhe ndërhyrje të panevojshme.
- Rritja e nivelit të zbatimit efektiv të titujve ligjore detyruese të pronës dhe kompensimit. Në këtë drejtim, në veçanti të sigurojë që të drejtat e ish-pronarëve, të cilët posedojnë tituj të vlefshme janë të kënaqur në një mënyrë efektive dhe të shpejtë.

6.2.1. Reforma

Rekomandime (administrimi)

Përmirësimi i sistemit të administrimit të tokës për të:

- Garantuar të drejtën dhe për të garantuar sigurinë për kreditë.
- Mbështetur vlerësimet e tokës dhe të taksave të pasurisë.
- Siguruar të dhëna për krijimin e tregut të tokës dhe të pasurive.
- Dokumentuar strukturën e përdorimit të tokës dhe kufizimet e përdorimit të tokës.
- Monitorizuar ndikimin e ambjentit të projekteve të zhvillimit.
- Lehtësuar reformën e tokës
- Subvencionuar krijimin fillestar të sistemit të administrimit të tokës;
- Për të mbuluar në mënyrë të plotë kostot që veprojnë periodikisht.

Strategjia e Zhvillimit nënvizon tre tema të gjera:

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

- Përmirësimi i Qeverisjes, forcimi i institucioneve qeveritare në mënyrë që të ofrojë shërbime publike efikase dhe gjithëpërfshirëse në të gjitha nivelet, me theks të veçantë në qasjet e bazuara në komunitet;
- Promovimi i rritjes dhe përmirësimi i infrastrukturës, mbarimi i privatizimit, nxitja e rritjes bujqësore dhe përdorimin e qëndrueshëm të burimeve natyrore; dhe
- Promovimi i zhvillimit njerëzor dhe sigurimi i aksesit ndaj arsimit dhe shërbimet shëndetësore dhe forcimi i sistemit të mirëqenies sociale.

Brenda dy zonave të para tematike të kësaj kornize, disa nga detyrat e reformës së tokës dhe pronës duket të ketë përparësi.

1. Politika e pazgjidhur e kthimit dhe kompensimit mbetet pengesa më e madhe për përfundimin e programeve të zotërimit të tokës dhe regjistrimit të parë. Pa zgjidhjen e suksesshme të këtyre çështjeve, prona private dhe rritja e sektorit privat do të mbeten të bllokuara, veçanërisht në zonat turistike bregdetare, dhe transaksionet joformale dhe të korruptuara do të vazhdojnë të dominojnë.

2. Regjistrimi i parë sistematik është duke vazhduar me një numër të konsiderueshëm të zonave me prioritet urban dhe ekonomik ende për t'u adresuar. Sistemi do të mbetet i dobët nëse nuk përfshijnë territorin e plotë të qyteteve dhe zonave bregdetare. Përfundimi i regjistrimit të parë duhet të jetë një prioritet i lartë. (80 % arritur deri në vitin 2000 dhe pas kësaj trendi ka shkuar në 0)

3. Në kontekstin e përfundimit të regjistrimit fillestar sistematik dhe zbatimin e ligjit transferimin e ZRPP në Ministrinë e Drejtësisë, lidhjet administrative të ZRPP duhet të jenë të rafinuara, duke pasur parasysh dhe vendosjen e marrëdhënieve të punës së gjyqësorit, shërbimit të noterisë, administrimin dhe mbrojtjen e tokës, rregullimin territorial dhe agjencive të tjera, për të përmbushur garancinë ligjor të regjistrimit "zinxhirin e titullit". Pa organizim të tillë institucional, qytetarët dhe ndërmarrjet do të vazhdojnë të përballen me kostot e larta të transaksioneve dhe mbrojtjen e dobët të të drejtave të tyre ligjore në pronë.

4. Formalizimi / legalizimi i shkallë të gjerë në vendbanimet peri-urbane duhet të kompletohet me prioritet të lartë. Ligji përshkruan një proces logjik të planifikimit, veprimet ligjore dhe administrative, si dhe marrëveshjet ekonomike me qëllim të rezultojë në status të plotë ligjor për mijëra qytetarë dhe mund të sjellë vlera të mëdha të investimeve të tyre në ekonominë formale. Koordinimi i procesit do të jetë i nevojshëm për të parandaluar dyfishimin e hartave, vrojtimin, dhe përgatitjen e dokumenteve, dhe për të siguruar që kostot e paarsyeshme nuk janë të rënda mbi qytetarët. Më tej, procesi i aplikimit të metodave të vlerësimit duhet të monitorohet për të siguruar që çmimet e shtrembëruara të tokës dhe pronës të mos u imponohen qytetarëve; në fund, suksesi i përpjekjeve për të normalizuar dhe legalizuar peri-urbane vendbanime në shkallë të gjerë do të varet nga zhvillimi i një metode të pranueshme shoqërisht dhe të përballueshme të vlerësimit për pronat e prekura. Legalizimi do të shkaktojë regjistrimin e mëvonshëm të vendbanimeve, të cilat do të

sigurojnë jo vetëm mandatin e tokës për banorët, por edhe mundëson njësive vendore për të mbledhur taksat e pronës dhe tarifat për zhvillimin e infrastrukturës.

5. Në kryerjen e të gjitha aspekteve të asistencës për reformën e tokës bujqësore dhe urbane, partnerët e zhvillimit duhet të punojnë ngushtë së bashku, si dhe me Qeverinë, për të siguruar se të gjitha përpjekjet përforcojnë aktivitetin bashkëpunues midis agjencive të prekura. Ka një tendencë drejt konkurrencës dhe dyfishimin e sistemeve, si dhe anësi burokratike drejt kontrollit administrativ dhe kundër shërbimit të qytetarëve. Projektet e fragmentuara dhe konkurruese përkeqësojnë këto tendenca dhe prodhojnë rezultate më të dobëta për qytetarët, sipërmarrësit dhe fermerët. Në veçanti, sistemet zgjerimin e GIS dhe databank të tokës duhet të shqyrtohet për të siguruar dyfishimin minimal dhe maksimal ndarjen e të dhënave ndërmjet agjencive.

6. Zhvillimi i planeve vendore urbane do të mund të ofrojë mbështetje kyç në përpjekjet për të parandaluar praktikën e mëtejshme të pakufishme të njësive vendore në lëshimin e lejeve të ndërtimit, dhe për të udhëhequr sektorin privat në një mënyrë më të qëndrueshme. Planet e tilla nuk do të jetë në planet e përkryera të orientuara fizikisht siç shihet në epokën socialiste, por plane që marrin në konsideratë parashikimet demografike, situatën aktuale të infrastrukturës urbane dhe sociale, si dhe ndikimet në aspektet socio-ekonomike. Planet duhet të jenë të përgatitur në mënyrë të hapur dhe transparente për të siguruar pjesëmarrjen e qytetarëve në fjalë.

7. Elementi i rishikimit të mjedisit duhet të forcohet me qëllim për të treguar se si mund të bëhet një pjesë rutinë e administrimit të tokës fleksibël, metodat e lira dhe efikase të vlerësimit të ndikimit në mjedis. Në veçanti, puna në zonat bregdetare do të kërkojë programe duke kombinuar çështjet e zotërimit të tokës, rregullimin dhe menaxhimin e përdorimit të tokës, mbrojtjen e mjedisit dhe përdorimin racional të burimeve.

Në hartimin e strategjisë së saj për të ndërmarrë këto detyra dhe të përfunduar procesin e reformës, Qeveria duhet të mbajë konsultime të gjera me grupet tradicionale dhe përfaqësuesit e shoqatave për zgjidhjen e konflikteve dhe përfaqësues të qeverisë vendore nga njësitet vendore ku ligjet tradicionale ende dominojnë rregullat e lojës (StatusLR & RPMA - WB 2006)

6.2.2. Politikat

Pyetja kryesore është nëse ekziston apo jo një politikë toke në Shqipëri (tregu i tokës urbane është plotësisht i ndikuar nga politika e tokës të vendit). Gjatë hulumtimit dhe intervistave të profesionistëve të ndryshme ka patur përgjigje të ndryshme. Disa nga përgjigjet e tyre ishin negative (nuk ka një politikë të tokës në Shqipëri), disa nuk ndejnë ekzistencën e një politike të tokës, dhe disa përgjigje janë pozitive, por kjo politikë duhet të përmirësohet, zbatuar juridikisht. Një tjetër pyetje duhet të jetë se si tregu i tokës urbane ndikon zhvillimin e përgjithshëm të vendit? Tregu i tokës urbane është kaotik dhe ka çuar në

rritje të paplanifikuara të qytetit. Pyetja në lidhje me këtë: ndikon pozitivisht apo negativisht ekonominë? Ajo ndikon në të dyja.

Ajo ndikon pozitivisht, sepse njerëzit kanë ndërtuar, duke investuar në biznese të reja. Ky është një grup i vogël i popullit. A është e mirë për një ekonomi të afat-gjatë? Këtu, ajo ka të bëjë me përballueshmërinë. Mundet njerëzit të gjejnë një vend për të jetuar, a mund ta përballojnë atë të bazuar në të ardhurat e tyre dhe çmimi i tokës dhe ndërtimit në treg?

Ajo ndikon negativisht, hapësirat publike po zhduken, duke e bërë të vështirë për qytetin për të kontrolluar infrastrukturën, që çon në probleme të trafikut që ndoshta do të sjellë shumë pengesa për investimet dhe rritjen e ardhshme të vendit. Tregu i tokës urbane sot ka lejuar që njerëzit të investojnë, por ajo mund të jetë një pengesë në të ardhmen. Ajo do të jetë e nevojshme për të planifikuar industrinë në të ardhmen dhe investimet.

Është ajo e efektshme? A është përdorimi më i mirë i hapësirës? Ajo do të jetë shumë i kushtueshëm për përmirësimet dhe ndërtimet e reja, të infrastrukturës, rrugëve etj. Nëse ne mendojmë për ri-industrializimin, ku të ndërtojmë? Ajo ka të bëjë me aksesueshmërinë. Nuk do të ketë vend në dispozicion, të qasshme për investitorët që duan të investojnë dhe të zhvillojnë industrinë e reja në të ardhmen.

Tregu dhe procesi i planifikimit duhet të shkojë së bashku për t'i dhënë vlerë tokës. Sistemi i planifikimit me vendimet e tij mbi përdorimin e tokës dhe zhvillimin e ardhshëm të qyteteve ndikon direkt në vlerën e tokës. Vendimet e gabuara ndikojnë në rënie të kësaj vlere.

Pas rritjes të qytetit dhe rritjes së çmimeve të tokës, njerëzit sjellin ndikime të jashtme për zhvillimin e ardhshëm të qytetit, veçanërisht në infrastrukturë dhe industrinë. Këtu, planifikimi sjell së bashku interesat shoqërore dhe private. Në këtë moment, ky treg sjell disa fitues, por shumë të humbur, pasi ata nuk mund të përballojnë shtëpi etj. Këtu analizat e kostos dhe përfitimit duhet të gjejnë ekuilibrin.

Duke parë në politikën e vendit, qeveria ka ligje si mbi pronësinë, privatizimin e drejtës së pronës, planifikimin e qytetit, mbrojtjen e mjedisit, të mos harrojmë këtu shpronësimin e rrugëve dhe shërbimeve, kompensimin dhe kthimin e tokës tek ish-pronarët, zhvillimin e turizmit bregdetar etj. Në këtë politikë ka një hendek në mes të planeve dhe realitetit. Kjo ka të bëjë me autoritetin e qeverisë dhe të financave. Por nuk ka politika të tokës urbane të drejta në mënyrë që të ndikojnë në zhvillimin.

Arsyet të cilat shteti duhet të përfshihet në tregun e tokës urbane janë bazuar në eliminimin e defektet dhe dështimet e tregut, me qëllim për të rritur efikasitetin operativ, eliminimin e ndikimeve të jashtme me anë të ligjeve dhe të rregulloreve dhe rishpërndarë burimet e pakta për të mbështetur disavantazhet e grupeve të shoqërisë. Çështja është nëse ndërhyrja e qeverisë duhet të jetë përmes një politikë aktive tokë ose pasive. Në rastin e Shqipërisë, bazuar në parimet e tregut unë besoj se qeveria duhet të ndërhyjë me anë të një politike toke pasive, si një ndërhmjetës në treg. Bazuar në këtë politikë të qeverisë si rregullator ndërhyrja në treg me anë të të drejtave pronësore dhe rregulloret në mënyrë që të lejojë qasje të lirë në tokën dhe në mbështetjen e sektorit privat si pronar dhe iniciator në zhvillimin e tokës.

Në Shqipëri qëllimet kryesore të qeverisë sot janë sistemimi i zotërimit të tokës dhe regjistrimit, përmirësimin e infrastrukturës, përmirësimin e mjedisit dhe, e përdorimit të tokës dhe mbështetja e zhvillimit.

Zhvillimi duhet të bazohet në politika sektoriale dhe strategjike. Planet për zhvillimin e ardhshëm të vendit duhet të hartohen. Kjo, duke filluar me zonat që kanë vlerë të vërtetë dhe më vonë dhe gradualisht të shikohet për mundësi të tjera. Në fakt, mungesa e zhvillimit bën tregun e tokës të pandjeshëm.

Politika të qarta, duhet të themelohen, në lidhje me pronën e tokës, e krijuar nga një kuadër i paplotë dhe të paqartë ligjor.

Për të arritur këto qëllime dhe objektiva të saj, qeveria duhet të ndërhyjë duke futur apo përmirësuar politika të ndryshme të tokës.

6.2.3. Korniza ligjore dhe rregullatore

-Rekomandime (ligjor)

Vendet që paraqesin ose shqyrtojnë sistemin e tyre të administrimit të tokës duhet të sigurohen që ka një kod toke dhe një paketë ligjesh për token, që përcaktojnë natyrën e tokës dhe të pasurisë së paluajtshme si dhe të drejtat që formalisht njihen. Ligjet duhet të kontrollojnë proceset me anën e të cilave të drejtat e tokës regjistrohen për herë të parë, kufizimet në përdorimin e tokës dhe pasurive të paluajtshme si dhe metodat me anë të të cilave të drejtat e pasurisë dhe të tokës mund të rregullohen ose të transferohen. Ligji duhet të mbulojë të gjithë tokën dhe pasuritë, duke përfshirë atë të zonave urbane, bujqësore, tokën shtetërore si dhe ato që mbahen nga institucione ose qytetarë privatë. Ligji duhet të tregojë se kush do ta drejtojë rëlevimin kadastral si dhe cilësinë e të dhënave që duhet të regjistrohen. Ai gjithashtu duhet të evitojë çdo përshkrim të detajuar për metodat dhe teknikat që duhen përdorur. Përveç ligjeve për pasurinë e paluajtshme duhet të ketë ligje për pasurinë intelektuale dhe menaxhimin e informacionit të tokës.

-Rekomandime (planifikimi i përdorimit të tokës)

Planifikimi fizik vendos kufizim mbi mënyrën si mund të përdoret toka. Kadastra duhet të shikohet si një mjet nëpërmjet të cilit mund të regjistrohet informacioni mbi përdorimet ekzistuese dhe të lejuara të tokës. Një sistem i administrimit të tokës duhet të garantojë se ekziston mundësia për të përdorur nëpërmjet lidhjeve të rrjeteve të kompjuterizimit, të gjitha të dhënave që lidhen me pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës. Legjislacioni për të kontrolluar zhvillimin fizik të tokës dhe pronësinë duhet të specifikojë sesi janë krijuar planet e zhvillimit dhe aprovuar ato. Kur përcaktohen parcelat e reja, veçanërisht në ndarjen e truallit të tokës dhe në programet që kanë të bëjnë me konsolidimin dhe ri-shpërndarjen e tokës, skema e re duhet të përshtatet me standartet e paracaktuara. Përdorimi i sistemeve gjeografike të informacionit (GIS) duhet të merret në konsideratë kur analizohen të dhëna që kanë të bëjnë me përgatitjen e planeve të zhvillimit.

Kuadri ligjor jo i plotë dhe ligjet e paqarta në pronë, kanë ndikimin e tyre negativ në procedurat. Kjo krijon pasiguri në lidhje me veprimet nga qeveria.

-Ligji mbi infrastrukturën nuk cakton se kush është përgjegjës për sigurimin e infrastrukturës. Në këtë moment, Qeveria është përgjegjëse për sigurimin e infrastrukturës. Megjithatë, ajo ka pengese në financimin e infrastrukturës publike si rezultat i zhvillimit që ndodhin në qytete

dhe periferi. Mungesa e financave, si dhe koordinimit të papërshtatshëm midis sektorëve të ndryshëm çon në përkeqësimin e infrastrukturës.

Rekomandim: Ligji duhet të përcaktojë qartë përgjegjësitë të pushtetit dhe aktorëve të tjerë në sigurimin e infrastrukturës. Shteti duhet të marrë përgjegjësinë në vetëm sigurimin e infrastrukturës parësore dhe dytësore.

-Me ligj pronari i vetëm i tokës shtetërore është Qeveria Qendrore dhe Pushtetit Vendor është administratori i tokave shtetërore dhe kryen transaksione, në emër të Qeverisë Qendrore. Ato mund të shiten vetëm nga Vendimet e Këshillit të Ministrave. Nuk ka ndarje të qartë mbi pronën, si shtetërore, publike dhe pronës private. Në këtë kontekst qeveria vendore është vetëm një mjet i qeverisë qendrore, pa qenë në gjendje të merret me problemet vendore siç duhet.

Rekomandim: Ligjet "Për Pronat të Paluajtshme" dhe "Për Transferimin e Pronave të Pushtetit Vendor" duhet të jetë vendosur në mënyrë që të japin të drejtën Qeverive Vendore si pronare tokave, duke pasur mundësinë për të hyrë në bashkëpunim me sektorin privat ose nga shitja dhe dhënia e me qira e tokës, që çon në rritjen e të ardhurave, me qëllim për të mbështetur zhvillimin e ardhshëm të qyteteve të tyre. Në të njëjtën kohë, ajo do të rrisë përgjegjshmërinë e Pushtetit Vendor ndaj qytetarëve e saj.

-Ligji mbi blerjen dhe shitjen e tokës nuk ka përcaktuar kushtet e vërtetë të vendosjes së çmimit të tokës. Si rezultat ka një dallim në mes të çmimit të tokës publike dhe çmimin e tregut.

Rekomandim: Ligji duhet të jetë fleksibël dhe të specifikohet procedura e blerjes dhe shitjes së tokës. Çmimi i tokës duhet të bazohet ose në çmimin e tregut të tokës ose duke shitur atë me anë të ankandit pa kufizim zone dhe e mbështetur nga taksa mbi tokën urbane.

-Proçesi i kthimit të tokës nuk është përfunduar ende. Papërcaktimi i të drejtave të pronarëve në bazë të karakteristikave të pronës është duke u bërë një pengesë reale e funksionimit të tregut të tokës urbane. Nuk ka qartësi të të drejtave pronësore si rezultat se proçesi i kthimit të tokës, privatizimit dhe regjistrimit të tokës është i papërfunduar. Kjo situatë krijon vështirësi në tregun e tokës urbane, transaksionet dhe zhvillimit që ndodhin në qytete.

Rekomandim: Kthimi i tokës dhe pronave duhet të përfundojë në një kohë të dhënë për t'i dhënë hapësirë për programet dhe projektet që do të zbatohen. Sqarimin e të drejtave të pronësisë ", i cili zotëron atë", sa më shpejt që të jetë e mundur, në mënyrë që të arrihet funksionimin e duhur të tregut të tokës urbane.

-Gjuha e komplikuar e ligjeve shpesh ndryshon ndonjë publikim që i bëjnë zyrtarët dhe njerëz të konfuzuar. Kjo nuk sjell zbatimin e drejtë të ligjit dhe interpretimin. Ligjet nuk janë të përcaktuara qartë. Njerëzit nuk janë në gjendje të kuptojnë se çfarë ndodh me të vërtetë.

Rekomandim: Gjuha duhet të jetë e thjeshtë. Hapat për të implementuar duhet të jenë të qarta në mënyrë që të jenë të kuptueshme dhe të zbatueshme. Koordinimi dhe integrimi me ligje të tjera duhet të përmirësohet. Ligjet duhen shkruar me anëtarë të të gjitha profesioneve dhe institucioneve të prekura prej tyre, për të shmangur mbivendosjen dhe konflikt midis ligjeve të ndryshme. Kjo nënkupton pjesëmarrje më të madhe të profesionistëve urbane në formulimin e kuadrit ligjor dhe pasojat e tij për proçeset e vendimmarrjes.

6.2.4. Institucionale

-Rekomandime (institucionale)

Çdo qeveri duhet të tregojë një përkushtim për të siguruar disponibilitetin e duhur të tokës duke fuqizuar dhe zbatuar një politikë të gjithanshme mbi tokën. Vendet në tranzicion që kërkojnë zgjidhje të problemeve të tyre institucionale duhet të studiojnë, krahasojnë dhe analizojnë drejtime të ndryshme të administrimit të tokës dhe të identifikojnë elementët më të mirë që lidhen me çështjen në rrethanat e tyre unike. Politikanët duhet të marrin pjesë në seleksionimin e sistemit më të mirë për vendin e tyre pasi mbështetja e tyre është esenciale për themelimin e politikave të shëndosha të tokës dhe krijimin e një sistemi të përshtatshëm për administrimin e saj. Çdo qeveri duhet të bëjë të mundur që të ketë një koordinim ndër-ministerial të informacionit mbi tokën. Ajo duhet të caktojë një agjensi drejtuese të përgjegjshme për formulimin e politikës dhe kontrollin e përgjithshëm të sistemeve kadastrale dhe atyre të administrimit të tokës. Qeveritë duhet të organizojnë zbatimin e politikës së tokës në një mënyrë me kosto efektive, duke u përqëndruar veçanërisht mbi nevojat e pronarëve. Në shumë vende një autoritet i vetëm i decentralizuar do të ishte zgjidhja më e mirë. Sasia e punës kadastrale që Qeveria kontraktton në sektorin privat është një çështje që ka të bëjë me dëshirën politike dhe fuqinë e sektorit privat. Burimet e sektorit privat mund të përdoren në paraqitjen, moderimin dhe mbajtjen e sistemit informativ mbi tokën. Sistemi administrues i tokës duhet të zhvillohet në mënyrë që të jetë në përputhje me teknologjinë e së nesërme. Menaxhuesit dhe stafi janë çelësi i administrimit të suksesshëm të tokës. Ata duhet të motivohen dhe trainohen mirë. Qeveritë e vendeve në tranzicion-duhet të ndërmarrin kërkime në mbështetje të reformave të tokës. Ato duhet të ri-shikojnë programet mësimore për t'u siguruar që ata plotesojnë nevojat e reformës së tokës dhe zhvillimit kadastral.

-Rekomandime (procedurat)

Të përcaktohet për çfarë ka nevojë Shteti dhe publiku i gjerë. Të krijohen strukturat e reja administrative në mënyrë që sistemi të mund t'u përgjigjet nevojave të tregut. Të përgatitet legjislacioni që mbulon menaxhimin e tokës dhe të informacionit të tokës. Të sigurohet çfarë ekziston në terren, kështu që regjistrat të paraqesin faktet. Të sigurohet që toka dhe kufijtë e pasurisë të jenë qartësisht të identifikueshëm dhe të rilevuar sipas standarteve të duhura. Të sigurohet mundësia e përdorimit me kosto efektive për të dhënat brenda sistemit. Të publikohet mënyra sesi punon sistemi dhe dobitë e tij.

-Rekomandime (teknike)

Krijimi ose përmirësimi i rrjeteve të kontrollit gjeodezik është i nevojshëm për të siguruar që gjithë të dhënat e lidhura me tokën dhe me pasurinë të jenë specifikuar. Në Europën Qendrore dhe lindore, autoritetet e topografisë janë inkurajuar që të lidhin të dhënat e tyre me Kuadrin e Referencës Europiane. Një sistem referimi hapësinor unik dhe uniform duhet të prezantohet për identifikimin e gjithë parcelave të tokës dhe njësive të tjera të pasurisë së paluajtshme. Teknikat moderne të rlevimit shpesh janë kapitale më tepër sesa me intensitet pune. Metodot e përdorura për të rilevuar parcelat e tokës dhe njësitë e tjera të pasurisë së paluajtshme duhet të kenë kosto efektive dhe të mbështeten në rrethanat lokale. Rilevimet me saktësi të lartë janë shpesh të panevojshme me kushtin që ka një përcaktim të përshtatshëm të kufijve të

pasurisë së paluajtshme. Teknikat fotogrametrike përfshirë përdorimin e orto-fotografisë janë të përshtatshme për përpilimin e mjaft hartave treguese kadastrale. Ato gjithashtu mund të përdoren për rievimet e detajuara të pasurisë, duke siguruar që karakteristikat që hidhen në hartë të jenë të dukshme në fotografitë ajrore. Kompjuterizimi i dokumentacionit të tokës dhe pasurisë ngre probleme institucionale dhe teknike. Qeveria duhet të konsiderojë si problemet institucionale ashtu edhe ato teknike. Për ngritjen e një sistemi të kompjuerizuar është e nevojshme të përcaktohet se cilët dokumente duhet të përfshihen në sistem, si do lidhen ata me dokumente të tjerë, sa e mundshme do jetë të përdoren këto regjistrime, dhe si do modifikohen regjistrimet për të qenë aktuale. Kosto dhe koha e përfshirë në ndërtimin e sistemit të kompjuerizuar të administrimit të tokës, janë të konsiderueshme dhe zbatimi i tij i plotë mund të kërkojë shumë vite. Rigjenerimi i të dhënave është relativisht i kushtueshëm. Kostot nuk duhen nënvlerësuar.

Procedurat e përgjithshme administrative në të gjitha nivelet nuk janë fikse siç duhet, dhe nuk janë gjithmonë të njëjta. Kjo ka një ndikim të madh në mënyrën se si qeveria mund dhe duhet të merret me aktorë të tjerë në treg.

Përveç kësaj, procedurat nuk janë transparente, fleksibël dhe të qarta. Planifikimi i qytetit krijon shumë probleme për tregun e tokës urbane, ku informacioni mungon. Qeveria vendore shpesh nuk e justifikon dhënien e lejes së ndërtimit për shkak të mungesës së studimeve urbane, por pastaj nuk marrin masa për të ekzekutuar këto. Njerëzit pastaj ndërtojnë pa leje ose paguajnë rryshfete për të fituar leje.

Planifikimi normave rregullative janë të papërshtatshme për të trajtuar me procesin e zhvillimit dhe burokracia pengon zhvillimin.

Rekomandim: Planifikimi duhet të koordinojë përgatitjen, zbatimin, monitorimin dhe vlerësimin e programeve afatmesme dhe afatgjata të zhvillimit të planeve dhe investimet duke përfshirë formulimin e rekomandimeve të politikave dhe udhëzimeve të planifikimit. Planet e integruara në nivel lokal, të ri-planifikimit, normat dhe rregulloret duhet të zhvillohen, duke përfshirë ato mjedisore, infrastruktura ekonomike, dhe aspekte të zbatimit. Planet duhet të paraqesin mjetet për të mobilizuar pjesëmarrjen e njerëzve në përpjekjet e zhvillimit vendor.

Në nivelin e miratimeve, procedurat duhet të jenë fleksibël dhe të shpejta, dhe mund të përfshijnë një set-up për "one-stop-shop", duke reduktuar vonesat, burokracinë dhe në fund të fundit zhvillime të paligjshme.

-Ka një nivel të centralizuar të qeverisjes. Qeveritë vendore janë institucione të varur nga qeveria qendrore. Qeveria Qendrore është ende fuqi dominuese në vend, ku qeverisja vendore nuk ka pushtet për të marrë iniciativën për të zgjidhur problemet e njerëzve dhe zhvillimit. Përveç kësaj, strukturat institucionale për zbatimin e politikave, sepse nivelet e qeverisë pengojnë zbatimin.

Rekomandim: Një decentralizim i mëtejshëm i kompetencave në nivele më të ulëta të qeverisjes duhet të bëhet me krijimin e pavarësisë së Pushtetit Vendor dhe sidomos në sektorin e planifikimit dhe të institucioneve të lidhura me tokën. Është e rëndësishme që të ketë ndarje të qartë sepse ka mbivendosje të kompetencave mes pushtetit qendror dhe Qeverive Vendore. Në të njëjtën kohë qeveritë vendore duhet të marrin të gjitha përgjegjësitë

që lidhen me to, të shoqëruar nga kuadri financiar dhe ligjor për të zbatuar programet e ardhshme dhe të projektit. Ndarja e përgjegjësisë, kush bën çfarë, duhet të përcaktohen si duhet. Ligje të qarta duhet të mbështesin procedurat dhe kohën.

-Ka ende mbicentralizim të menaxhimit dhe të administrimit të tokës, me një kuadër i papërshtatshëm rregullativ, mungesa e kapitalit administrativ, efikasitet, fleksibilitet dhe pjesëmarrje. Kapaciteti i stafit që merret në kushtet e tranzicionit të ekonomisë së tregut është e nivelit shumë të ulët.

Rekomandim: Futja e sistemit të menaxhimit të brendshëm, i shoqëruar nga teknologjia, kultura për të promovuar efikasitet me autonomi më të madhe. Perceptimin e publikut të gjerë, si klient, i cili ka të drejtë të marrë pjesë në qeverisje dhe ndërtimin e kapaciteteve.

-Ka mungesë të qasjes në informata për zhvillimin.

Rekomandimet: Edhe pse hapi i parë është marrë, hapa shtesë për të përmirësuar në regjistrim duhet të kryhen. Një mjet i arritur është Vlerësimi Tregut të Tokës. Edhe pse në sektorin privat kjo detyrë kryhet nga zyrat e pasurive të patundshme në të njëjtën kohë qeveritë qendrore dhe sidomos vendore duhet të jenë të përfshira në proces. LMA si një mjet për të kuptuar funksionet e tregut të tokës, kërkesa dhe furnizimin për tokën, implikimet e modeleve të caktuara të përdorimit të tokës, ndikon në vendimet e marra nga Qeveria Vendore dhe formimin e përgjithshëm të politikave. Kjo është për të vendosur se si duhet të përfshihen informacione të ndryshme me qëllim për të sjellë ato së bashku. Ndoshta kadastra, por një nga sistemet më kryesore dhe të fortë do të jetë zyrat e regjistrimit që edhe ndoshta duhet të jenë të decentralizuar dhe të jetë afër ose nën përgjegjësinë e Qeverisjes Vendore. Ose në qoftë se e ardhmja e sistemit të regjistrimit do të jetë nën qeverisje qendrore dhe zyrat e planifikimit nuk janë përgjegjës për këto detyra, atëherë ndoshta një zyrë në qeveritë vendore duhet të jetë një burim për organizatat e Pushtetit Vendor, si menaxher, organizator, koleksionist, të këtyre të dhënave me interes të qeverive vendore. Për të arritur përgjegjësinë dhe llogaridhënien, koordinimin dhe performancën, një zyrë, e bashkangjitur në pushtetin vendor, e cila do të merret me monitorimin dhe informacionin, duhet të ngrihet. Kjo zyrë do të merret me problemet informacionit të pronës, vlerësimin e pronave dhe monitorimin në mënyrë që të ndihmojë zhvillimin e ardhshëm të qytetit dhe nevojat e saj. Gjithashtu, zyra duhet të jetë e lidhur për të ndihmuar në sigurimin e investitorëve, duke i këshilluar ata për gjendjen reale të qytetit. Një sistem statistikë në Shqipëri duhet të përmirësohet në mënyrë që të ndihmojë qeverinë vendore në të ardhmen. Funksionet e zyrës së hipotekës do të përfshihen në sistemin e regjistrimit.

-Sistemi i vlerësimit mungon për të mbështetur sistemin e grumbullimit të taksave, dhe të vlerësimit të pronave në të cilën këto taksa do të përcaktohen.

Rekomandim: Ndërtimi i sistemit të vlerësimit, të lidhura me LMA për të kuptuar çmimi i vërtetë për tokën, si një pjesë e qeverisjes vendore në mënyrë që të ndikojnë në politikën e tokës dhe tregut të tokës urbane.

6.2.5. Financiare

-Rekomandime (financiare)

Me qëllim që të inkurajohet investimi në një ekonomi tregu, Shteti duhet të krijojë

mekanizma me anën e të cilëve tregjet e tokës mund të operojnë në mënyrë frytdhënëse dhe efektive. Është e nevojshme që Shteti të përcaktojë vlerën e pasurisë së paluajtshme kur vlerëson tokën dhe pasurinë për tatimin, kur llogarit nivelin e kompensimit për tokën që përvetësohet në mënyrë të detyrueshme për qëllimet e Shtetit dhe kur përcakton qiranë e pasurisë së paluajtshme që zotërohet nga Shteti. Një treg toke efektive kërkon vlerësues të aftë, të cilët mund të japin këshilla për çmimin e tokës dhe pasurisë në një treg të ndershëm. Shteti duhet të sigurohet se ekzistojnë lehtësirat e mjaftueshme arsimore për trainimin e vlerësuesve të tillë. Krijimi i një agjencie qendrore vlerësimi mund të sigurojë se vlerësimi i gjithë tokës dhe pasurisë së paluajtshme përmbush nevojat e Shtetit. Meqënëse shumë vlerësime bazohen në krahasimin ndërmjet një pasurie dhe pasurive të tjera të paluajtshme, duhet të ruhen dokumentacione të mira për tokën dhe pasurinë. Duhet të vlerësohet efektiviteti i kostos së sistemeve të reja të administrimit të tokës ose i sistemeve ekzistuese në përmirësim. Analiza kosto-fitim është një mjet i dobishëm që ndihmon për të përcaktuar zgjidhjet më të mira për problemet e administrimit të tokës. Duhet të zhvillohen strategji për të rritur mbulimin e kostos gjatë operimit të një sistemi të administrimit të tokës. Informacioni mbi tokën që mbahet nga Shteti është një pasuri që mund të përdoret për të prodhuar të ardhura.

Nuk ka taksa mbi tokën urbane dhe sistemi i mbledhjes së taksave është jo adekuat.

Rekomandim: Zbatimi i taksës mbi pronën e tokës urbane dhe përmirësimin e sistemit të grumbullimit të taksave me qëllim rritjen e të ardhurave të Pushtetit Vendor. Ajo do të rrisë buxhetin e Pushtetit Vendor për qëllime investimi. Implikimet janë të lidhura me sistemin e vlerësimit, kapacitetin administrativ dhe sigurimi i autonomisë financiare të Qeverisë Vendore.

-Shumë zona të ndryshme janë duke ndryshuar destinacionin e përdorimit të tokës se tyre, si rezultat i procesit të zhvillimit. Shteti i jep leje për këtë shndërrimin të destinacionit të tokës. Në këtë kontekst vlera e tokës ndryshon. Dhe qeveria nuk ka mundësi për të kapur vlerën e tokës së dhënë me vendimin e saj.

Rekomandim: Përshtatja e gamës të ndryshme të taksave në bazë të destinacionit të përdorimit të tokës do të mundësojë qeverinë për të kapur vlerën e rritur të tokës nga vendimet e saj. Kjo do të ndihmojë për të rritur të ardhurat e kapitalit për investime në zhvillimin e infrastrukturës dhe do të rrisë vlerën e tokës. Nga ana tjetër ajo do të ndihmojë qeverinë për të kontrolluar procesin e përdorimit të tokës. Qeveria duhet të zhvillojë një politikë në lidhje me atë duke futur taksën mbi pronë në tokë urbane dhe tarifat e zhvillimit.

-Njësitë Vendore janë akoma financiarisht të varura nga qeveria qendrore.

Rekomandim: Ndryshimi në ligj duhet të zbatohet në mënyrë që të lejojë njësitë vendore për të mbledhur dhe të përdorin taksat për qëllimet e veta. Ky është një faktor vendimtar që duhet të merret parasysh. Njësitë vendore janë përgjegjëse për problemet e njerëzve dhe të vetë qytetit. Ata janë të përfshirë drejtpërdrejt në problemet e përditshme të qytetarëve dhe ata janë zbatuesit e programeve dhe projekteve në vazhdim e sipër në fushën e zhvillimit.

-Shpenzimet janë përdorur vetëm për çështjet operative dhe sociale, nuk ka asnjë investim.

Rekomandim: Shpenzimet duhet të përdoret për qëllime të investimeve dhe financat duhet të shtrihen në një mënyrë strategjike.

-Treg i kapitaleve i dobët

Rekomandim: Kjo është një çështje makro. Qeverisë vendore duhet t'i jepet mundësia për të marrë hua nga qeveria qendrore apo në tregun e kapitalit në të ardhmen.

6.3. Kundërshtitë dhe problematikat

Administrimi i tokës është i një rëndësie të madhe në formalizimin e zotërimit të tokës, zhvillimin e tregjeve të tokës, dhe zgjidhjen e kontesteve të tokës. Në vendet e Europës Qendrore dhe Lindore efektiviteti i administrimit të tokës në praktikë është i kufizuar shpesh nga korrupsioni dhe probleme të tjera të qeverisjes. Qeveria duhet të rrisë transparencën dhe llogaridhënien e administrimit të tokës duke përfshirë palët e treta, të tilla si jo qeveritare.

Gjatë dekadës së kaluar dhe një e gjysmë, vëmendje shumë nga politikëbërësit në Evropën Qendrore dhe Lindore është fokusuar në privatizimin e tokës bujqësore. Debate kombëtare janë diskutuar pro dhe kundra zgjedhjes alternative politike, për procedurat udhëzuese për privatizimin e tokës kolektive dhe shtetërore, si dhe institucionet përgjegjëse të zbatimit të politikave në nivel vendor.

Politikëbërësit janë duke u shqetësuar me administrimin e tokës si një parakusht për tregjet e tokës, taksimin e tokës, planifikimin e përdorimit të tokës, dhe planifikimin hapësinor. Njerëz në zonat bujqësore presin prej administrimit të tokës për të nxjerrë tituj në tokën e tyre, për të lehtësuar shitjen e tokës dhe qeradhënien, që lejon përdorimin e tokës si kolateral, dhe për të ndihmuar zgjidhjen e mosmarrëveshjeve për tokën. Axhenda e reformës së tokës, prandaj, nuk është e kompletuar.

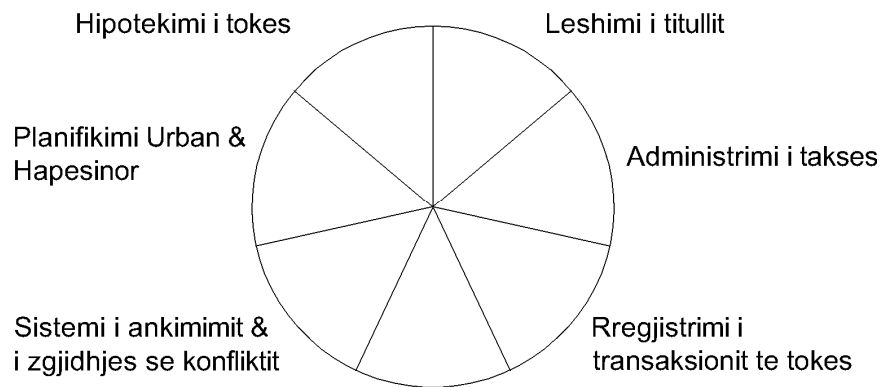


Figura 25: Funksionet e administrimit të tokës

6.3.1. Konkluzione finale

Këtu shikojmë në funksionimin e administrimit të tokës në praktikë. Për këtë qëllim, ne duhet një përkufizim i gjerë i administrimit të tokës dhe detyrat që duhet të përmbushë (shih figurën 1). Administrimit të tokës duhet t'i shërbejnë funksionet e mëposhtme:

ADMINISTRIMI, MENAXHIMI DHE TREGU I TOKES
GJERGJ THOMAI

- Lëshimi i titujve të tokës
- Përdorimi i taksimit të tokës
- Regjistrimi i transaksioneve të tokës (shitej dhe qera)
- Monitorimi dhe sanksionimi i ndryshimeve në përdorimin e tokës
- Zgjidhja e ankimeve të tokës
- Lehtësimi i planifikimit të përdorimit të tokës dhe atë hapësinor
- Lejimi i hipotekimit të tokës

Rezultatet e paraqitura në këtë dokument tregojnë se administrimi i tokës në Shqipëri nuk mund të përmbushë këto pritje. Përkundër ligjeve dhe rregulloreve ekzistuese, administrimi i tokës nuk mund të përmbushë shumë prej funksioneve të tij të caktuar në praktikë.

Qëllimi i këtij konkluzioni është për të përmbledhur çështjet kryesore me të cilat tregu i tokës urbane në Shqipëri është i ballafaquar, për të diskutuar raportet reciproke ndërmjet tyre dhe për të përshkruar hapat më të rëndësishëm për reformën që duhet të bëhet për përmirësimet e fundit dhe performancën e tregut të tokës urbane.

Çështjet që kanë ndikuar tregun e tokës urbane sot në Shqipëri janë të lidhura ngushtë me vullnetin politik të cilet duhet të reagojnë në mënyrë që të përmirësojnë gjendjen në këtë fushë, faktorët ekonomikë që pengojnë mirë funksionimin e tregut të tokës urbane, dhe kuadri ligjor dhe institucional.

Nga ana e kërkesës kufizimet kryesore janë gjendja ekonomike e vendit, duke përfshirë këtu një shkallë të lartë të papunësisë që ndikon në nivelet e të ardhurave dhe kursimeve, përballueshmërinë ulët e shumicës së popullit, sistem bankar pa mundësi të mëdha kreditimi, inflacioni, të cilat ndikojnë në pjesëmarrjen e të gjithë aktorëve në tregun e tokës urbane.

Nga ana e ofertës kufizimet kryesore janë qeverisja e tokës me sistem të papërshtatshëm ligjor lidhur me të drejtat e pronës, regjistrimin dhe informacionin në transaksionin e tregut të tokës urbane. Pronësi dhe të drejta pronësore të paqarta lidhur me sektorin publik dhe privat, taksim të papërshtatshëm dhe të sistemit të tyre të mbledhjes, dhe gatishmërisë së pronarëve të tokave për ta bërë tokën të disponueshme, veçanërisht në brendësi të qyteteve. Kjo vjen si rezultat i mungesës së bashkëpunimit midis aktorëve publikë dhe privatë në tregun e tokës urbane. Pjesë e saj është përdorimi dhe menaxhimi i tokës.

Çështjet që kanë të bëjnë me tregun tokës urbane nuk janë kuptuar dhe zbatuar mirë për shkak të kufizimeve të përmendura më lart. Gjithashtu, ajo që është e rëndësishme është e lidhur ngushtë me zgjedhjet që qeveria do të bëjë në, përcaktimin e pozicionit të saj në lidhje me tregun e tokës urbane, nëse ajo do të marrë një qasje pasive, më shumë bazuar në treg si një lehtësues, ose një aktiv, qasje më e dominuar publikisht, dhe politikat e saj të tokës të përgatitura dhe zbatuara.

Duke parë në rezultatet e këtij studimi dhe rekomandimet lidhur me to, në mënyrë që të përmirësohet ndërhyrjen e qeverisë në tregun e tokës urbane, këto hapa duhet të ndiqen në procesin e Reformës Shqiptare të Tokës:

- Decentralizimi i menaxhimit të tokës dhe të administratës në mënyrë që të delegojë përgjegjësitë e politikave të tokës urbane tek Qeveritë Vendore.
- Derregullimi e kuadrit rregullator dhe ligjor për rritjen e efikasitetit të tregut të tokës urbane. Përdorimi i tokës, normat dhe kontrolli i zhvillimit duhen të thjeshtuara. Sistemi i miratimit

duhet të jetë e organizuar në një-stop-shop. Kjo do të eliminojë kontradiktën midis nevojave afat-shkurtër të popullsisë dhe pasojat afatgjata të vendimeve të përdorimit të tokës. (Bilanci i kërkesës dhe ofertës)

- Përmirësimi i transparencës, e cila kërkon vullnetin politik për ta bërë këtë.
- Përmirësimi i efikasitetit, barazisë, përgjegjësisë dhe pjesëmarrja e sistemeve administrative menaxhuese.
- Përmirësimi i përdorimit të burimeve nëpërmjet programeve të koordinuara dhe ndërhyrjen e qeverisë në përdorimin e tokës, të bazuar në një kuadër fleksibël ligjor dhe rregullativ, si dhe qasje të përmirësuar të planifikimit strategjik.
- Inkurajimi i pjesëmarrjes së aktorëve urbane. Pjesëmarrja e njerëzve dhe e sektorit privat duhet të inkurajohet që të jenë pjesë e zhvillimit. Koordinimi dhe bashkëpunimi ndërmjet niveleve të qeverisjes, sektorit publik dhe privat janë çështje të rëndësishme që do të merren në konsideratë, për të arritur zhvillimin e qëndrueshëm dhe të barabartë.
- Vlerësimi i tregut të tokës për përcaktimin e strategjive të përshtatshme për përmirësimin e performancës së tregut tokës urbane dhe politikat e tokës.
- Sigurimi i strukturës financiare, institucionale dhe ligjore për përmirësimin e infrastrukturës me qëllim që të mbështesë zhvillimin.
- Reforma e instrumentit të politikës së tokës. Parimet e reformës së instrumentit janë si më poshtë:

-Zotërimi i tokës Të zhvillojë një kornizë për një sistem të të drejtave të tokës, duke siguruar një masë të arsyeshme të sigurisë dhe një sistem të thjeshtë dhe efikas i transaksioneve që ndikojnë në tokë. Aktivitetet për të kryer këtë proces janë: (a) vlerësimin e të drejtave të tokës në zonat bujqësore dhe urbane, (b) rishikimin e ligjeve ekzistuese mbi pronësinë mbi tokën me një pamje për reforma; (c) strukturimin e një sistemi procedurial dhe të mekanizmave të sistemeve të thjeshtë për transaksione të tokës veçanërisht për të varfërit, (d) të zhvillojë një sistem të stimujve financiare dhe shpërblimeve për të inkurajuar përdorimin e një sistemi formal të zotërimit të tokës.

-Regjistrimi i tokës Në këtë fushë veprimtaritë për të kryer janë: (a) vlerësimi i sistemit ekzistues, (b) të përcaktojë objektivat për përmirësimin e regjistrimit të tokës, (c) të përcaktojë rolin e qeverisë, (d) të adresojë çështjet teknike; (e) të përmirësojë rregullimet institucionale, (f) të paraqesë stimuj për të përdorur sistemin e regjistrimit, (g) të përmirësojë të dhënat informale të tokës, (h) të përmirësojë regjistrimin e tokës zakonore, (i) forcimi i sistemit gjyqësor.

- Rregullat e Përdorimit të Tokës Të zhvillojë një sistem për rregullimin e zotërimit të tokës dhe përdorimit, që fokusohet në shëndetin publik, sigurinë publike, dhe faktorët e mjedisit. Aktivitetet për të kryer janë: auditimi i rregullave të përdorimit të tokës dhe autoritetet për të vlerësuar ndikimin e tyre në tregun e tokës urbane, (b) riorganizimin e sistemit ekzistues dhe të identifikojnë rregullat kryesore të rëndësishme për vendosjen e objektivave; (c) decentralizimin e funksionit të planifikimit; (d) të rrisë koordinimin institucional; (e) të zhvillojë stimuj fiskal dhe të tjera për përdorimin e sistemit rregullator; (h) të zhvillojë një "one-stop-shop", sistem për të marrë lejen e nevojshme për zhvillimin e tokës; (g) të zhvillojë sistemin dhe stimuj për aktivitetet e zbatimit kundër zhvillimit informal.

-*Ndërhyrje publike* Të riorganizojë dhe të përmirësojë sistemet dhe procedurat për ndërhyrje të drejtpërdrejtë publike në tregjet e tokës urbane për të minimizuar pengimin e tregut. Aktivitetet janë: (a) të zhvillojë një inventar apo regjistër të të gjithë tokës bujqësore dhe urbane në pronësi publike me informacion mbi të cilën autoritetet publike janë pronarë mbi atë tokë, për çfarë është duke u përdorur, dhe ku është ajo, (b) të përgatisë një program për zhvillimin e ardhshëm, (c) të rregullojë kornizën ligjore për fuqizimin e autoriteteve publike për të blerë tokë, (d) të zhvillojë kornizën ligjore dhe proceseve administrative për praktikën e përshtatjes së tokës.

-Hiq kufizimet e tregut të tokës urbane.

6.3.2. Reforma e tokës, administrimi i tokës dhe qeverisja vendore në Shqipëri

Shqipëria qëndron në skajet e kundërta të gamës të politikave reformuese të tokës në Evropën Lindore dhe Qendrore (Swinnen 1997). Në Shqipëri pothuajse e gjithë toka bujqësore është shpërndarë për fshatarët pas shpërbërjes së fermave bujqësore, shtetërore (Cungu dhe Swinnen 1999). Si rezultat, pothuajse e gjithë toka bujqësore në Shqipëri është nën përdorim individual nga prodhuesit e vegjël (Lerman 2001).

Politikëbërësit kanë projektuar sistemin e administrimit të tokës në dy nivele. Nga njëra anë, ata kanë parashikuar administratën vendore për të trajtuar vlerësimin e tokës, administratën tatimore, monitorimin e përdorimit të tokës dhe zgjidhjes së konfliktit të tokës. Nga ana tjetër, titujt e pronësisë, planifikimit hapësinor dhe regjistrimi i transaksioneve të tokës kanë për qëllim që të bëhet nga SRPP përmes zyrave të saj. Politikëbërësit presin që zyrat e kryetarëve të merren me kthimin e tokës, tatimet, monitorimit të përdorimit të tokës dhe zgjidhjen e konflikteve. Komisionet e tokës janë menduar për të trajtuar lëshimin e titullit dhe ndryshimet në caktimin e tokës. Së fundi, ZRPP është përgjegjëse për regjistrimin e transaksioneve të tokës dhe kadastrave dhe aspektet hartografike të administrimit të tokës. Autoriteti përfundimtar në zgjidhjen e konflikteve tokës qëndron me sistemin gjyqësor.

Për të vënë rregullat dhe rregulloret e projektuara për administrimin e tokës efektive në praktikë, Shqipëria ka përjetuar sulme të përsëritura mbi pushtetin shtetëror në tërë historinë e saj post socialiste. Si rezultat, njësitë vendore janë të dobëta në shumë rajone, thellësisht ndikojnë fuqinë e saj për të zbatuar administrimin efektiv të tokës.

6.3.3. Rezultatet

(i) Titulli

Shumë familje përdorin tokën bujqësore dhe urbane pa pasur një titull ligjor mbi të. Në Shqipëri 80% e familjeve nuk kanë ende tituj përfundimtarë të tokës. Arsyeja më e rëndësishme për këtë është mungesa e informacionit që këto tituj ekzistojnë. Një arsye e dytë është se familjet shpesh nuk e përdorin tokën e tyre për shkak se ajo është perceptuar pa vlerë të rëndësishme (p.sh., kullota). Një arsye e tretë është për shkak se shumë transaksione të tokës janë bërë në baza joformale dhe jo sipas ligjit, familjet nuk kanë nevojë për një titull ligjor përfundimtar për të bërë transaksionin. Së fundi, dhe ndoshta më e rëndësishmja,

familjet e dinë se ekziston një shkallë e lartë e korrupsionit të përfshirë në marrjen e titujve të tokës, dhe ata janë të gatshëm ose të paafte për të përballuar me të.

(ii) Taksimi

Në Shqipëri, 60% e familjeve paguajnë taksat për tokën bujqësore dhe 75% paguajnë për vendin e banimit. Në tatimet, transparencja duket të jetë e lartë dhe me korrupsion të ulët. Të gjitha familjet që paguajnë taksat nuk e dinë se si ishte llogaritur fatura e tyre e taksave. Në përgjithësi, nuk ka sanksione ligjore që njësitë vendore mund të aplikojnë për familjet që nuk paguajnë taksa. Në praktikë, megjithatë, njësitë vendore shpesh refuzojnë çdo lloj shërbimi për familjet që nuk paguajnë taksa.

(iii) Transaksionet

Në praktikë, ka pasur një sasi të konsiderueshme të transaksioneve informale të tokës (Bloch 2000). Që nga viti 1991 60% e familjeve kanë pasur një ose më shumë transaksioneve të tokës. Ky rezultat qëndron në kontrast të thellë me burimet që raportojnë një mungesë pranë të transaksioneve të tokës në Shqipëri (Deininger 2003, Swinnen 2006). Një arsye pse vëllimi i transaksioneve të tokës mund të ketë qenë nënvlerësuar është se vetëm një pjesë e vogël e transaksioneve aktuale janë regjistruar në zyrën e ZRPP. Arsyeja më e rëndësishme pse ata nuk ishin të regjistruar ishte sepse shumica e familjeve nuk e di se titulli nga ZRPP është titulli përfundimtar dhe ligjërish të detyrueshme. Shumë besojnë se dokumenti i lëshuar në vitin 1991 nga komisioni i ndarjes së tokës të fshatit është titulli i vetëm ligjor dhe se kontrata në mes të blerësit dhe shitësit, nënshkruar nga noteri, është dokumenti përfundimtar ligjor të transaksionit. Procesi ligjor i saktë është i paqartë për shumicën e familjeve.

Shumica e transaksioneve të regjistruara në Shqipëri ndodhi me synimin për të ndërtuar një ndërtesë për qëllime private apo tregtare. Shitja dhe blerja është bërë vetëm në rastet në të cilat shitësi ishte edhe pronari i para-kolektivizimit të tokës që ishte për shitje. Pra, kjo ishte e rëndësishme për blerësit se toka e shpërndarë për shitje përkoi me pronësinë para-kolektivizimit, sepse kjo rrit sigurinë e zotërimit.

(iv) Sistemi i ankimeve dhe zgjidhja e konflikteve

Konfliktet e tokës janë të shpeshta në Shqipëri. Në Shqipëri, 55% e familjeve kanë pasur të paktën një konflikt të tokës që nga viti 1991.

Shumica e konflikteve tokës përfshijnë pretendime rivale apo mbivendosje për një copë toke, mosmarrëveshje kufitare, apo konflikte rreth aksesit rrugor. Familjet zakonisht përpiqen për të zgjidhur ato në një nivel personal (p.sh., nëpërmjet ndërmjetësimit të të afërmeve) para se të kthehen në kanalet zyrtare të zgjidhjes së konfliktit.

Familjet kanë shumë pak besim në sistemin gjyqësor. Në Shqipëri, për shembull, një pjesë e madhe e familjeve besojnë te gjykatat. Pjesa tjetër besojnë se ka një nivel të lartë të korrupsionit në sistemin gjyqësor dhe se është e nevojshme që të paguajnë ryshfet në mënyrë që të fitojnë një rast.

(v) Përdorimi i tokës dhe planifikimi

Shpërndarja e informacionit mbi planet e zhvillimit të tokës është një nga bazat me të cilat kryhen funksionet efektive të administrimit të tokës. Megjithatë, në zonat bujqësore njerëzit në Shqipëri kanë gjetur një mungesë dramatike të njohurive rreth administrimit të tokës, duke përfshirë mungesën e informacionit mbi planifikimin e përdorimit të tokës.

(v) Hipotekimi i tokës

Për arsye se titujt e tokës shpesh nuk janë të qarta dhe të sigurt, bankat shpesh refuzojnë ato si kolateral. Në Shqipëri bankat pranojnë tokë bujqësore të regjistruara si kolateral për kredi për të blerë paisje bujqësore ose strehim, por ato refuzojnë tokën bujqësore si kolateral për të blerë tokën bujqësore (Lushaj 2004, cituar në Gerber dhe Giovarelli 2005).

(vii) Vlerësim i përgjithshëm i administrimit të tokës

Në Shqipëri, shumica e familjeve besojnë se administrimi i tokës vepron të mirë në nivel vendor. Në sytë e fshatarëve, sektorët e administrimit të tokës që funksionojnë me keq janë regjistrimi i titujve të tokës në zyrën e ZRPP dhe sistemi i zgjidhjes së konflikteve.

Rezultatet tregojnë një gamë të gjerë të mangësive në operimin e sistemeve të administrimit të tokës vendore. Në Shqipëri tregojnë se:

- Shumë njerëz nuk e kanë marrë tituj përfundimtare të tokës ende.
- Ekziston një mungesë e përgjithshme e njohurive rreth administrimit të tokës
- Shumica e transaksioneve të tokës nuk janë të regjistruar.
- Konfliktet e tokës janë të shpeshta dhe shpesh zgjaten më shumë se për disa vjet.
- Sisteme efektive për t'u marrë me ankesat dhe zgjidhjen e konflikteve janë humbur.

Rezultatet, pra, tregojnë një mospërputhje të habitshme në mes të administrimit të tokës dhe mënyrës se si pritët që të punojnë dhe funksionojnë aktualisht në praktikë. Nëse dikush shikon në legjislacionin dhe rregulloret e tokës, procedurat për të marrë tituj, regjistrimi i transaksioneve, dhe zgjidhja e mosmarrëveshjeve duket qartë. Megjithatë, në qoftë se një shqyrton praktikën aktuale në terren, administrimi i tokës nuk duket se përmbush funksionet e pritura. Administrimi i tokës nuk duket se mbështet zhvillimin e tregjeve të tokës, ashtu siç pritët nga hartuesit e politikave. Në fakt, shumica e transaksioneve të tokës nuk janë të regjistruar. Përveç kësaj, shumë njerëz nuk kanë marrë tituj për tokën e tyre bujqësore ende, dhe ata nuk e dinë se titujt ekzistojnë ose e kuptojnë rëndësinë e titujve për çështjet ligjore. Mekanizma formal për zgjidhjen e kontesteve të tokës operojnë në praktikë në mënyrë rudimentare.

Njerëzit konsiderojnë administrimin e tokës si shumë të korruptuar. Ata e gjejnë administrimin e tokës më të dobishme dhe më pak të korruptuar në nivel vendor krahasuar me ZRPP. Kjo ndodh për shkak të dallimeve në strukturat e llogaridhënies.

Këto njohuri sugjerojnë urgjencën e dy veprimeve në mbështetje të administrimit transparent të tokës. Së pari, ka një nevojë për të kryer një vlerësim aktual më sistematik në veprimet e administrimit të tokës në terren, duke mbuluar një numër të sistemeve të administrimit të tokës dhe parametrat gjeografikë. Së dyti, OJQ-të do të kërkojnë mbështetje teknike për të rritur kapacitetin e tyre mbi çështjet lidhur me tokën, veçanërisht tokës bujqësore. E fundit, ndër të tjera, vendi do të duhet të vendosë baza të të dhënave / sistemeve të regjistrimit për të kënaqur kërkesat e raportimit në BE dhe për të shërbyer administrimin e pagesave sipas

Politikës së Përbashkët Bujqësore (FAO 2006). Kështu, duket koha që administrimi i tokës punon jo vetëm në teori, por edhe përmirëson operacionet e saj në praktikë.

6.3.5. Kufizime ligjore dhe administrative që pengojnë zhvillimin e tregjeve funksionale të tokës

(i) Siguria e të drejtave të pronësisë nëpërmjet reformave

Është shumë e rëndësishme për të kuptuar sigurinë e të drejtave të pronësisë. Për këtë është shumë e rëndësishme finalizimi me sukses i reformave të përmendura si më poshtë. Në të njëjtën kohë kjo kërkon paraqitjen e reformave të reja lidhur me administrimin e tokës.

- Reformat për tokën bujqësore duhet të finalizohen;
- Problemet e pronësisë në tokat turistike duhet të zgjidhen;
- Proçesi i kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronarëve duhet të përfundojë;
- Proçesi i rregjistrimit të pronave duhet të përfundojë.

(ii) Vlerësimi i tokës dhe çmimet e shitjes

Në Shqipëri, lindja e tregjeve të tokës vuajnë nga mosbalancat dhe dezfunksionim, që tenton të segmentojë tregun, shtrembërojë çmimet dhe ndikojë relativisht në raportin e ngritjes së vlerës.

Çmimi bazë i caktuar në ligj nuk reflekton vlerat reale. Këto çmime janë dhënë vetëm për tokën brenda kufijve të bashkive, rradhitur nga periferia në qendër, nga zonat e banimit tek ato tregtare. Çmimi fiks dështoi për të reflektuar avantazhet relative për secilën parcelë në termat e vendndodhjes, aksesit, shërbimit, madhësisë, gjithashtu edhe nga vlerësimi i zonës në këndvështrimin social dhe ambjental.

Në Shqipëri, toka u bë në mënyrë të menjëhershme komoditeti më i vlerësuar, drejtuar edhe nga hyrja e kapitalit nga remitancat dhe kursimet lokale e private. Modeli i rritjes së pakontrolluar drejtoi në ndryshime dramatike në vlerat e tokës në një periudhë të shkurtër kohore si një rezultat i projekteve të infrastrukturës, remitancave, pritshmërive lidhur me raportet e shkëmbimit, inflacionit dhe mundësive alternative të investimeve.

(Shënim: Ka përmirësime në ligj për metodikat e vlerësimit të tokave, por akoma ka informalitet të lartë në transaksione).

(iii) Transferimi dhe rregullimi i tokave në pronësi shtetërore

Për të tejkaluar këtë kufizim, autoritetet publike kanë përdorur qeradhënien e tokës për zhvilluesit, të cilët kanë ndërmarrë hapat për ta ndarë dhe vlerësuar atë. Individët që kanë blerë shtëpi të përfunduara mund të rregjistrojnë pronën në emrin e tyre dhe paguajnë çmimin fiks të tokës tek autoritetet vendore. Kjo procedurë është shumë e dëmshme. Kjo i lejon zhvilluesit privat të mbledhin vlerën e lartë të tokës së shërbyer, një aset publik, të cilën ata nuk e kanë në pronësi, nëpërmjet ndërtimit të shtëpive të reja. Kjo i shmang autoritetet vendore nga mbledhja e vlerës reale të aseteve të tyre. Kjo ul mundësinë e qeverisë për të financuar projekte të infrastrukturës.

6.3.6. Çështje institucionale

Ministria e Zhvillimit Urban drejton strukturat organizative ndërmjet qeverisë qendrore dhe qeverisë vendore në fushën e menxhimit urban të tokës. Ka një mungesë koordinimi të prioritetëve ndërmjet qeverisë qendrore dhe asaj vendore dhe aftësive zbatuese të tyre. Kostot e përmirësimit të infrastrukturës janë të larta, si rezultat i një moskoordinimi të përdorimit të burimeve financiare qendrore dhe vendore. Planifikimi i përdorimit të tokës nuk koordinohet me investimet në infrastrukturë.

Pjesa më e madhe e vendndodhjeve informale të reja dhe toka në dispozicion për zhvillim ndodhet në ose në afërsi të kufijve ekzistuese të bashkive. Për të planifikuar dhe shërbyer këto zona me infrastrukturë, kërkohet bashkëpunim midis qeverisjes qendrore dhe vendore si dhe dy apo tre të tilla dhe agjensive përgjegjëse sektorale. Për më shumë, investimet madhore në infrastrukturë dhe projekte me ndjeshmëri mjedisore kërkojnë koordinim në nivel metropolitan.

Duhet të shihet mundësia e zbatimit të sistemeve të integruara të informacionit mbi tokën, ku regjistrimi formal i informacionit ligjor dhe akti teknik të mbikqyret, kontrollohet nga një autoritet publik dhe jo të ndahet midis dy apo më shumë ministrive dhe autoriteteve.

Rekomandohet që të krijohet një këshill drejtues koordinues për administrimin e tokës me përfaqësues të ministrive përkatëse, agjensive dhe përdoruesve për të ekzaminuar nevojat e përdoruesve për informacion dhe për të koordinuar aktivitetet dhe projektet për menaxhimin e informacionit mbi tokën.

6.3.7. Çështje financiare

(i) Administrimi fiskal

Vitet e fundit janë hedhur hapa pozitive lidhur me këtë proces. Por akoma kapacitetet e qeverisjeve vendore lidhur me mbledhjen e taksës së pronës janë të uleta.

Delegimi i shërbimeve tek qeverisjet vendore është komprehensive. Megjithatë, ndodh, në kuadrin administrativ të niveleve të qeverisjeve vendore që ato nuk kanë autonomi ligjore ose financiare. Qeverisjet vendore ekzekutojnë programe të zhvilluara nga ministrinë, të cilat formulojnë dhe alokojnë fonde financiare buxhetore për shërbimet në nivel vendor. Ka një numër taksash të mbledhura drejtpërdrejt nga njësitë e qeverisjeve vendore, të cilat janë të lejuara t'i shpenzojnë në qëllimet e tyre. Këto taksa vendore janë përdorur për të plotësuar shpenzimet e fondeve buxhetore qendrore. Zyrtarët vendorë të financave merren me regjistrimin dhe raportimin e informacionit financiar. Çfarë mungon janë mjetet për analizat financiare dhe sistemi i menaxhimit bashkiak që kërkon planifikimin financiar për të drejtuar vendimet e investimit.

(ii) Performanca financiare

Një pjesë e madhe e shpenzimeve vendore është drejtuar nga shërbimet sociale, sesa në infrastrukturë, me shërbimet e edukimit dhe shëndetit në veçanti. Këto shërbime sociale janë me shumë në kuadrin operues se sa mirëmbajtës. Kjo reflektohet në funksionimin me

mangësi të shërbimeve të ujësjellësit, kanalizimeve, drenazhimit dhe grumbullimet të mbeturinave urbane.

Fondet e kufizuara në dispozicion rezultojnë në burime financiare jo të mjaftueshme për investime kapitale në të dy rastet e shërbimeve, për rehabilitim dhe të reja, për t'i shërbyer kërkesave për ekspansion të qytetit.

Është e papëlqyeshme që këto nivele të ulëta të financimit mund të vazhdojnë në këtë mënyrë duke vënë nën presion buxhetin e qeverisë për arsye të defiçitit fiskal. Vetëm një pjesë e vogël e këtij defiçiti përfaqëson investimin kapital që në rrethanat më të mira mund të justifikojë huamarrjen publike.

Ky studim ka për qëllim arritjen e një vlerësimi të situatës aktuale të administrimit dhe tregut të tokës në Shqipëri. Në të njëjtën kohë ai u përpoq për të vlerësuar problemet ekzistuese që ndikojnë në tregun e tokës urbane, me qëllim që të vlerësojë drejtimit e mundshme drejt institucionalizimit të saj. Ai analizon ndërhyrjen e qeverisë në menaxhimin e tokës dhe jep disa rekomandime për përmirësimin e mëtejshëm të ndërhyrjes së qeverisë në këtë treg.

Gjithashtu, kjo punë identifikon disa mangësi në procesin e mbledhjes së të dhënave, si një fakt të mungesës së burimit të informacionit, dhe realiteti shqiptar

Në kushtet e përcaktuara të studimit unë vërtetoj hipotezën.

Hapi i ardhshëm i studimit duhet të jetë për më tej të punojnë jashtë çështjeve më praktike dhe implikimeve në mënyrë që të vërë këto rekomandime në vend.

Kjo punë duhet të shihet si një proces për të kuptuar realitetin kompleks të tregut të tokës urbane në Shqipëri dhe kufizimet për ndërhyrje publike

Bibliografi

- Land Management Task Force, 1995, Land Development Pilot Project in Western Tirana
- Land Management Task Force, 1995, Tirana Land Management Program
- Land Management Task Force, 1996, Tirana Neighborhood Improvement and Infrastructure Upgrading Program
- Albanian Gov't, 1992-2014, Collection of Albanian Laws
- M.P. van Dijk, 1990, Employment in World Bank Urban Development Projects in Africa
- M.P. van Dijk, 1997, Changing perspectives on urban low income housing in developing countries, an incident in a slum improvement project
- Farvacque. C, McAuslan. P, 1991, Reforming Urban Land Policies and Institutions in Developing Countries
- Nientied. P, Aliaj.B, 1997, Managing Tirana's Rapid Growth (Outcomes of the Workshop and Executive Seminar)
- Nientied. P, 1997, The Question of Town and Regional Planning in Albania
- Maas. B, Nientied. P, 1996, Municipal Property Management in Transitional Economies: The Case of Bratislava, Slovak Republic. IHS Rotterdam
- IHS Rotterdam, Szczecin, 1997, The Management of Municipal Real Estates: (the typology, use, review, development, maintenance and disposal of local authority property)
- IHS Rotterdam, Szczecin, 1997, Banking on Cities: (the use of municipal assets for urban development finance)
- UN, 1996, Guideline of Economic Commission of UN (Geneva) "On the Establishment of Land Administration Systems in the Eastern European Countries
- World Bank Discussion Papers, 1994, Alain Bertaud, Bertrand Renaud, Cities without Land Markets
- UNCHS, 1996, Land, Land Markets and Settlement Planning
- Dowall, David, and Clarke, Giles 1991, A Framework for Reforming Urban Land Policies in Developing Countries
- PADCO, 2002, Strategic Plan for Greater Tirana
- Landell Mills, 2007, Sustainable & Integrated Development Tirana-Durres Region
- World Bank, 2006, Status of Land Reform and Real Property Markets in Albania
- Davidson, F. (1996), Planning for Performance: Requirements for Sustainable Development
- Aliaj, B. (1996), Master Thesis, IHS Rotterdam the Netherlands
- Beqaj, B (2007), Menaxhimi Urban, ISBN 978-9951-437-14-1
- Coufield & Schulz (1989), Planning for Change: Strategic Planning in Local Government

- Davidson & Nientied (1991), Urban Management in the Third World: Developing Capacities
- Steinberg, F. (1994), Urban Master Planning: What future?
- Ascher F., Paris 2001, Les nouveaux principes de l'urbanisme, Éditions de l'Aube
- Berdoulay V., Soubeyran O, Paris 2002,
L'écologie urbaine et l'urbanisme, La Découverte,
- Bouinot J., Paris 2002 , La ville compétitive, Economica
- Choay F. Firenze 2008, Del destino della città, Alinea
- Delamarre A. Paris 2002, La prospective territoriale, La Documentation Francaise
- Èvette T., Terrin J. Paris 2006, Projets urbains, Éditions de la Villette
- Gambino R. Torino 2009, Parchi e paesaggi d'Europa, Lectio Magistralis
- Gouttebel J. Paris 2003, Stratégies de développement territorial, Economica
- Rifkin J. Milano 2004, Il sogno europeo, Mondadori
- Tiezzi E., Pulselli R.M., Città fuori dal caos, Donzelli Editore, Roma 2008,
- R. Rossanda, 14 giugno 1992, "Una lezione anche per i verdi", Il Manifesto
- S. Marchisio, F. Raspadori e a. Maneggia, Rio cinque anni dopo, Franco Angeli, 1998,Milano,
- S.Kühtz, 2005, Energia e sviluppo sostenibile. Politiche e tecnologie, Rubbettino Editore
- Wackernagel M., Milano 2004, Rees W. L'impronta ecologica, Edizioni Ambiente,
- Nientied. P, 1997;The Question of Town and Regional Planning in Albania,
- UN, 1996; "On the Establishment of Land Administration Systems in the Eastern European Countries" Guideline of Economic Commission of UN (Geneva),
- UNCHS, 1996;Land, Land Markets and Settlement Planning,
- LMTF, 1995; Plani Paraprak i Strukturës të Tiranës së Madhe, Tiranë,
- GTZ, 1998;Studimi Rajonal i Korridorit Tiranës Durrësit, Tiranë,
- Aliaj. B, 2003;Sfida e Zhvillimit Urban, Tiranë,
- Bërxfholi. A, 2003;Atlasi Demografik i Shqipërisë, Tiranë,
- PMTU, 2005;PCN- Raporti i Përfundimit të Zbatimit i Projektit të Menaxhimit të Tokës Urbane", Tiranë,
- Peter f. Dale, John d. McLaughlin, 1987, Menaxhimi i Informacionit te Tokes
- Transparency in Albanian and Romanian Land Administration, J. Stahl, T. Sikor and S. Dorondel 2010
- Bloch, P.C. 2000. "Potential for Rural Property Markets." In H. Lemel, editor, *Rural Property and Economy in Post-Communist Albania*. Berghahn Books. New York, Oxford.

7591

- Cungu, A. & Swinnen, J.F.M. 1999. "Albania's Radical Agrarian Reforms." *Economic Development and Cultural Change*. 47:605-619
- Deininger, K. 2003. *Land policies for growth and poverty reduction*. Washington, DC: The World Bank and Oxford University Press
- Gerber, L. & Giovarelli, R. 2005. "Land Reform and Land Markets in Eastern Europe." *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives* .64-77.
- Lemel, H. (ed.). 2000. *Rural Property and Economy in Post-Communist Albania*. Berghahn Books. New York, Oxford.
- Food and Agricultural Organization. 2006. *European Union Accession and Land Tenure Data in Central and Eastern Europe*. Land Tenure Policy Series 1. Rome: FAO
- Lerman, Z. 2001. "Agriculture in Transition Economies: From Common Heritage to Divergence." *Agricultural Economics*. 26:95-114.
- Mungiu-Pippidi, A. 2005. "Reinventing the Peasants: Local State Capture in Post-Communist Europe." In S. Dorondel and S. Serban, editors, *Between East and West. Studies in Anthropology and Social History*. Editura Institutului Cultural Roman. Bucharest. 308-326.
- Swinnen, J.F.M. 1997. "The Choice of Privatization and Decollectivization Policies in Central and Eastern European Agriculture: Observations and Political Economy Hypotheses." In J.F.M. Swinnen, editor, *Political Economy of Agrarian Reform in Central and Eastern Europe*. Ashgate, Aldershot. 363-398.
- Swinnen, J.F.M., Vranken, L. & Stanley, V. 2006. *Emerging Challenges of Land Rental Markets: A Review of the Available Evidence for Central and Eastern Europe and Former Soviet Union Countries*. The World Bank. Washington, D.C.
- Verdery, K. 2002. "Seeing Like a Mayor. Or, How Local Officials Obstructed Romanian Land Restitution." *Ethnography*. 3:5-33.
- Verdery, K. 2003. *The Vanishing Hectare: Property and Value in Postsocialist Transylvania*. Cornell University Press. Ithaca, N.Y.
- Economic Commission for Europe Gneva Country Profiles the Housing Sector Albania 2002

Shkurtime dhe Akronime

GDP	Prodhimi i Brendshëm Bruto
LMA	Vlerësimi i Tregut të Tokës
LMNS	Menaxhimin Tokës dhe Shërbime në Zona Banimi
LMTF	Task Forcë e Menaxhimit të Tokës
MoPW	Ministria e Punëve Publike
OJQ	Organizata Jo-Qeveritare
PADCO	Organizatë për Planifikim dhe bashkëpunim
UNCHS	Qendra e Kombeve të Bashkuara për Vendbanimet Civile (Habitat)
UNDP	Programi për Zhvillim i Kombeve të Bashkuara
USAID	Agjencia e SHBA për Zhvillim Ndërkombëtar
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
MZHU	Ministria e Zhvillimit Urban
AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
ALUIZNI	Agjencia e Legalizimit dhe Urbanizimit të Zonave Informale
AKKP	Agjencia Kombëtare e Kthimit të Pronave
KRRTRSH	Këshilli Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë
INSTAT	Instituti i Statistikave
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
ZRPP	Zyra të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
SRPP	Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
BE	Bashkimi European
EURALIUS	Misioni i Komisionit European

Lista e Tabelave dhe Figurave

Tabela 1:	Treguesit demografike
Tabela 2:	Urbanizimi në Shqipëri
Tabela 3:	Rritja e popullsisë deri 2015
Tabela 4:	Rritja reale vjetore e PBB
Tabela 5:	Papunësia
Tabela 6:	Strategjia Kombëtare për Zhvillimin dhe Integrimin.
Tabela 7:	Statusi i tokës dhe pronës sipas kategorisë 2005
Tabela 8:	Kompensimi fizik i tokës
Tabela 9:	Struktura e pronësisë urbane, 2004
Figura 1:	Inflacioni
Figura 2:	Kërkesë për regjistrim dhe pjesëtim
Figura 3:	Kërkesë për regjistrim
Figura 4:	Kërkesë për saktësim kufijve
Figura 5:	Kërkesë për përgatitje dokument gjykate
Figura 6:	Kërkesë për regjistrim kalim pronësie
Figura 7:	Kërkesë për regjistrim hipoteke
Figura 8:	Kërkesë për korrigjim gabimesh kartelev
Figura 9:	Kërkesë për lëshim kopje kartelev
Figura 10:	Kërkesë për regjistrim fillestar pa azhurnim
Figura 11:	Kërkesë për regjistrim fillestar me azhurnim
Figura 12:	Tokë bujqësore
Figura 13:	Pyje
Figura 14:	Livadhe dhe kullota
Figura 15:	Toka të tjera
Figura 16:	Tokë gjithsej
Figura 17:	Regullimet e administrimit të tokës
Figura 18:	Rregullimet e menaxhimit të tokës.
Figura 19:	Sistemet e informacionit të tokës
Figura 20:	Taksonomia e sistemeve të informacionit
Figura 21:	Informacioni në lidhje me tokën (bazuar në Palmer ¹²)
Figura 22:	Sistemet institucionale dhe mjedisore
Figura 23:	Menaxhimi i informacionit
Figura 24:	Skema e institucionit.
Figura 25:	Funksionet e administrimit të tokës