

Nr. ~~EXTRA~~ Prot

Date 25.05.2020

## REFORMA E PRONËS NË SHQIPËRI

**Ligji: Nr. 111/2018 -- PËR KADASTRËN**

**Ligji: Nr. 20/2020 -- PËR PËRFUNDIMIN E PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË**

### Qëndrim Publik i Shoqatës së Gjeodetëve

Anëtarët e Shoqatës së Gjeodetëve të Shqipërisë (SHGJSH), kanë qenë dhe janë pjese e të gjithë proceseve që lidhen me trajtimin e pronës. Ne jemi një palë direkt e interesuar në të gjitha punët që lidhen me çështjen e pronës, dhe me faj ose pa faj jemi njëkohësisht edhe përgjegjës për situatën shumë problematike që ekziston në Shqipëri. Për faktin që ne jemi pjesë e përgjegjësisë ndajmë obligimin të shprehemi publikisht për çështje që lidhen me trajtimin e pronës në Shqipëri.

Për të gjykuar mbi arsyet e kësaj gjendje shumë problematike, por edhe për të vlerësuar rrugët e zgjidhjes, do të veçonim dy faktorë kryesorë që ndikojnë tek regjimi i pronës :

- Ambienti rregullator (Ligjet, VKM-te, Rregulloret, Standartet Teknike etj.)
- Niveli profesional i specialistëve të fushës dhe kapacitetet në Shqipëri.

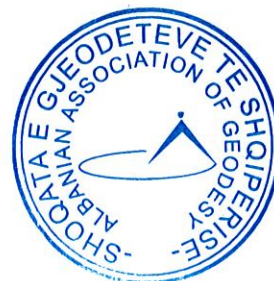
Sot në Shqipëri ekzistojnë kapacitetet e nevojshme njerëzore dhe teknologjike. Pavarësisht emigracionit, ende në Shqipëri ka një numër të konsiderueshëm specialistë të fushës për të përballuar nevojat. Zhvillimi i teknologjive të matjeve dhe i teknologjive të informacionit gjeografik, i ka bere shumë më të lehta dhe më të sigurt të gjitha proceset që lidhen me trajtimin teknik të pasurive të paluajtshme. Këto teknologji ekzistojnë sot në Shqipëri në të njëjtat nivele sikur në të gjithë botën e zhvilluar. Kompani edhe individë kane investuar edhe në teknologjinë e matjeve (GPS, Stacion Total, Fotogrametri etj.), por gjithashtu edhe në Teknologjitë e Informacionit Gjeografik GIS.

Ne opinionin tonë arsyet që pengon zgjidhjen e aspektit teknik të çështjes së pronave, është ambienti rregullator (Ligjet, VKM-te, Rregulloret, Standartet Teknike etj.), i cili është monopol dhe njëkohësisht përgjegjësi e Parlamentit të Shqipërisë dhe Administratës Publike.

Në dy vitet e fundit parlamenti ka aprovuar **ligjin: Nr. 111/2018 -- Për Kadastrën dhe ligjin Nr. 20/2020 -- Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë**. Këto dy ligje, pavarësisht se nuk mbulojnë të gjithë gamën e ambientit ligjor në funksion të reformës së nevojshme për pronën, ato lidhen me aspektin e rëndësishëm të regjistrimit të pronave dhe sigurinë e tregut të pasurive të paluajtshme.

Shoqata e Gjeodetëve ka bërë sugjerime përpara aprovimit të këtyre dy ligjeve nga parlamenti që me së pakti do të korrigjonin disa nga problemet e shumta që ata kanë, por këto dy ligje tashme janë në fuqi dhe ne na mbetet vetëm të shprehim pesimizmin tonë se qëllimi për të cilin ato janë aprovuar, nuk do të mund të realizohet. Qytetaret ende do të vuajnë për një kohe të gjatë nga vështirësitë që kane për të kryer veprime me pasuritë e tyre.

Pa dashur të trajtojmë çështje që lidhen me të drejtat pronësore apo me nene specifike, ne po shprehemi vetëm për disa aspekte kryesore që janë në frymën e përgjithshme të dy ligjeve dhe që lidhen kryesisht me mundësitë konkrete të zbatimit të tyre.



### **Cmënduria e trajtimit të sipërfaqes së pronës.**

Ka me shumë se 20 vjet që si rrjedhim i mentalitetit pengues apo korrupsionit të punonjësve të Zyrave të Regjistrimit të Pasurive, janë krijuar ligje dhe rregulla që e kane shndërruar sipërfaqen në një element përcaktues të pasurisë.

Parimi baze mbi të cilin krijohen sistemet e regjistrimit të pasurive (Kadastra), është se prona përcaktohet nga kufijtë që ekzistojnë në terren midis kufitareve. Ata maten në terren dhe nga këto matje krijohet harta e parcelës së pasurisë. Sipërfaqja llogaritet mbasi është realizuar harta e kufijve të pasurisë. Sipërfaqja në kadastrë shërben si element kontrolli teknik dhe njëkohësisht si element vlerësimi i të drejtës pronësore, por në asnjë mënyrë vlera e sipërfaqes nuk përdoret si përcaktuese e kufijve të pasurisë. Në Shqipëri ka ndodhur, po ndodh, është në frymën e ligjeve të mëparshme dhe është edhe në frymën e këtyre dy ligjeve më të fundit, absurditeti që nga sipërfaqja e shkruar në dokumente, krijohet kufiri i pasurisë në hartën kadastrale. Ky kufi është imagjinar, krijohet në zyre, ndryshohet në kompjuter. D.m.th. pasuria e paluajtshme në hartë dhe në kartelet regjistrohet me ligj e me rregulla e ndryshme nga ajo që ekziston në realitet. Kjo do të thotë që vete Parlamenti dhe Administrata Publike që bën rregulloret dhe standartet, detyron me ligj krijimin e një mase të madhe harta dhe dokumente pronësie që krijojnë konflikt me realitetin. Pa diskutuar se çfarë efektësh krijon kjo situatë në marrëdhëniet midis pronarëve në terren, në aspektin teknik të regjistrimit të pasurive bëhet e pamundur regjistrimi i saktë dhe i drejtë i pasurive të paluajtshme.

Në teori dhe në praktiken e matjeve sa herë që maten kufijtë e një prone, aq herë ato janë të ndryshme. Sipërfaqja e pronës ndryshon sa herë bëhet një matje. Gjithmonë ka një tolerance saktësie. Sidomos në kushtet e Shqipërisë në këto 30 vitet e fundit ne kemi eksperiencën që pronat janë matur me litar, me zhalon, me shirit metër dhe tashme maten me GPS e me Stacion Total. Është absurde të mendosh se sipërfaqja e pronës që matet sot me GPS duhet të jetë e njëjtë me sipërfaqen kur është matur me zhalon apo me litar. Këtë gjë Parlamenti Shqiptar nuk e detyron dot edhe sikur ta shkruajë në Kushtetute. Parlamenti ka fuqi të vendose që toka të ndahet edhe njëherë nga e para, por është absurde të thotë me ligj që sipërfaqet e pasurisë nga dy matje të ndryshme në kohe të ndryshme duhet të jene rigorozisht të njëjta.

Pa tejkalar këtë pengesën e "sipërfaqes së pasurisë", që është në frymën e përgjithshme të dy ligjeve dhe praktikave të përditshme të ASHK, dhe që shpesh në diskutime anashkalohet si një "çështje e parëndësishme teknike", Parlamenti Shqiptar që ka miratuar këto dy ligje, dhe publiku shqiptar nuk duhet të ketë pritshmërinë se është duke u zgjidhur problemi teknik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

### **Eliminimi i tregut të lirë të punës dhe konkurrencës.**

Në gjithë botën përëndimore punët e verifikimit dhe matjes së pasurive të paluajtshme në terren, bëhen nga profesioniste të licencuar të fushës, mbi bazën e rregullave të tregut të lire të konkurrencës. Administrata publike e cila mban arkivin zyrtar të regjistrave të pasurive, krijon rregulla dhe standarte teknike të bërjes së punëve dhe njëkohësisht ushtron kontroll mbi respektimin e tyre me qëllim plotësinë dhe saktësinë e informacionit dhe si rrjedhim sigurinë e tregut të pasurive.

Në Shqipëri që prej me shumë se 20 vitesh, ZRPP (Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme) ka stimuluar apo ndjekur një politikë të kundërt. Gjate gjithë veprimtarisë së saj ZVRPP nuk ka lejuar matjen e pasurive në terren nga specialiste të licencuar. Planet e rievimit të pasurive gjithmonë kanë qenë me karakter formal, të krijuar në kushtet e zyrës dhe pa matje të pasurive në terren. Standarte teknike për planet e rievimit të pasurive, nuk u krijuan asnjëherë. Punonjësi i ZVRPP ka qenë "Mbret". Në mungesë të një ambienti rregullator të plotë e të qartë, ai i kishte të gjitha mundësitë që të ishte subjektiv dhe të pengonte sipas dëshirës së vet transaksionet me pasuritë e paluajtshme. Tregu i bakshisheve u zhvillua në mënyrë shumë të shpejte dhe u kthye shumë shpejt në takse detyruese që në kohet e sotme ka arritur të përcaktohet nga vlera e pasurisë.

Si rrjedhim i këtyre politikave fitimi i punonjësve të sistemit të regjistrimit të pasurive nuk është i bazuar tek puna e tyre në funksion të regjistrimit të sakte të pasurive dhe transaksioneve, por tek mentaliteti pengues dhe regjistrimet e pasakta e me probleme. Ata nuk kane arsye se perse të përpiqen për të përmirësuar gjendjen e

regjistrimit të pasurive. Rruajtja e gjendjes ekzistuese u siguron atyre fitim të lehtë e pa u lodhur shumë. Kjo është arsyeja kryesore se perse ende sot sistemi vuan për standarte e rregullore të plota e të sakta dhe mungese të theksuar të aplikimit të teknologjive të reja të matjeve dhe të informacionit gjeografik. Kjo është gjithashtu arsyeja se perse administrata publike nuk u përpoq asnjëherë që shërbimet për mbështetjen e transaksioneve të pronave të paluajtshme ti kanalizonte ne tregun e lire të konkurrencës se profesionisteve.

Me të njëjtën fryme u krijua edhe institucioni i ALUIZNIT për të cilin mund të themi tani se ai ka dështuar me sukses përgjatë rreth 16 vite-ve. Puna për të gjitha proceset e matjeve dhe regjistrimeve ka qenë kryesisht monopol i administratës.

Nëse në ambientet e mëparshme rregullatorë formalisht ka ekzistuar tregu i lire i konkurrencës së profesionistëve, në dy ligjet më të fundit për kadastrën dhe përmbylljen e proceseve të privatizimit, parlamenti ka përcaktuar ne të gjithë frymën e dy ligjeve, që Agjencia Kadastrale që tashme ka përgjegjësitë edhe të ish ZRPP edhe të ALUIZNI-t, të ketë monopol të plotë dhe të eliminojë plotësisht tregun e lire të punës dhe konkurrencës së profesionisteve.

Vizioni që punët për matjet e regjistrimin e pasurive të paluajtshme do ti kryeje vetëm punonjësi i ASHK apo i Bashkisë, jashtë tregut të konkurrencës ka rezultuar dhe do të vazhdojë që:

- Në administrate të punësohen punonjës që nuk ka nevojë të jene profesionistë të fushës me licencë profesionale, por punonjës që janë të afte të sigurojnë bakshishe dhe gjithashtu vota për partitë politike.
- Kostot që paguhen nga tarifat e larta të shërbimeve për njësi pune të rriten deri ne absurditet. Ka fakte të ndodhura që vërtetojnë këtë tezë. *(Po të vlerësohen kostot e ALUIZNI-t nder vite kundrejt numrit të pasurive që janë legalizuar do të shohim se është paguar kosto mesatare që ne rastin me të mire vërtitet rreth 1000 euro për pasuri. Njëkohësisht po të investigohet projekti për procesin e përditësim-përmirësimit" ne ZRPP, që ende është aktiv që prej 4-5 vitesh, i cili ka punësuar rreth 300-400 persona dhe nuk ka përfunduar as një zone kadastrale të vetme, kostot e harxhuara janë ne nivelin e papërgjegjësive ekstreme.)* Këto lloj kostosh nuk i paguan asnjë nga vendet e pasura perëndimore.  
Po ti shtosh këtij fakti edhe kostot e shërbimeve noteriale që me ligj janë vendosur ne baze të vlerës se pasurisë, kostot e përgjithshme të transaksioneve, sidomos ne rastet e parcelave të vogla bujqësore behën sa gjysma e vlerës se pasurisë vete.
- Qytetaret nuk do të kenë zgjidhje tjetër veçse të falen tek punonjësit e bashkisë dhe të ASHK. Ata nuk do të kenë të drejte të zgjedhin ne treg të lire specialistet që ofrojnë shërbime me cilësi e kosto të arsyeshme që i vendos tregu dhe konkurrenca. Si rrjedhim pa paguar "nen dore" nuk ka zgjidhje

Pra:

- Për nga pikëpamja e efijensës se sistemit jemi kthyer mbrapa ne kohen e para viteve 90.
- Për nga pikëpamja e stimulimit të profesionalizmit jemi kthyer akoma më mbrapa.
- Për nga pikëpamja e stimulimit të mentalitetit korruptiv të punonjësit të administratës kemi ecur shumë më përpara.

Si përfundim në këtë prononcim publik, ne japim opinionin tonë se të dy ligjet e sapo miratuara nga parlamenti jo vetëm që nuk adresuan zgjidhje, por e thelluan edhe më shumë problematiken ekzistuese.

**Kryesia e Shoqatës së Gjeodetëve të Shqipërisë**

Maj 2020

