

Nr. **EXTAN** Prot

Date 25.05.2020

Hyrje:

Profesioni i Gjeodetëve lidhet ngushte me të gjitha fushat e veprimtarisë ekonomike e sociale që lidhen me trajtimin e pasurive të paluajtshme. Anëtarët e shoqatës ballafaqohen në mënyrë të vazhdueshme me pengesat, i njohin arsyet e kësaj gjendje dhe si rrjedhim kanë opinionet e tyre për rrugët e zgjidhjes për tejkalimin e kësaj situatë problematike që ndikon shumë në zhvillimin ekonomik e social të shoqërisë.

Në këtë dokument shoqata jonë paraqet opinionin e saj të përmbledhur mbi politikat apo vizionin që duhet të orientojë të gjitha ndryshimet ligjore dhe administrative në funksion të reformës së pronës e cila pritet të jetë shumë prioritare mbas reformës në drejtësi.

Shoqata jonë është e hapur të bashkëpunojë dhe të ndihmojë në të gjitha fushat dhe drejtimet që lidhen me çështjen e trajtimit të pronës dhe me të gjithë faktorët politike apo të shoqërisë civile që janë të interesuar dhe kërkojnë kontributin tonë.

Opinionet tona të shprehura në këtë dokument janë të hapura dhe të lira të përdoren nga të gjithë.

REFORMA E PRONËS NË SHQIPËRI

Nevoja për Reforme (Gjendja ekzistuese)

Fjala **reformë** në këtë letër nënkupton – Ndryshime të mëdha në politika, ligje, rregullore, standarte teknike, procedura, administrate etj.

Fjala **pronë** në këtë letër nënkupton – Pasurinë e paluajtshme tokë + ndërtime, por njëkohësisht përdorimi i kësaj fjale nënkupton të drejtat pronësore mbi to.

Reforma e Pronës në këtë letër nënkupton – Trajtimin e pronës në tërësi. (Kjo reformë nuk mendohet e kufizuar vetëm në trajtimin e të drejtave pronësore).

Nevoja për një reformë të thellë në fushën e pronës është e evidente dhe nuk ka nevojë për shume argumentime. Nëse do të shprehet me vetëm një fjali: Trajtimi i keq i pronës, është arsyeja fillestare (jo e vetme) që ka çuar në kolaps ekonominë shqiptare.

Problematikat e gjendjes ekzistuese.

1. Braktisje dhe abandonim i tokave bujqësore. Mospërdorimi i tokave bujqësore në funksion të bujqësisë është në një shkallë shumë të lartë.
2. Nuk ka shitje-blerje të tokave bujqësore. Kjo do të thotë që nuk ka konsolidim të tokave dhe krijim të fermave bujqësore dhe blegtorale.
3. Situatë e pakontrolluar, e paqartë dhe konfliktuale në përdorimin e kullotave dhe pyjeve.
4. Urbanizim i shpërndarë (i pa përqendruar) i tokave dhe pa u shoqëruar me infrastrukturë urbane.
5. Është ndërtuar përtej nevojave për banim.
6. Zvarritje e gjatë dhe pa zgjidhje e problemit të kompensimit të pronarëve të shpronësuar nga komunizmi.
7. Ndërkohë që toka braktiset apo nuk përdoret, dhe si rrjedhim nuk krijon asnjë vlerë shtesë në ekonomi, shqiptarët duhet të paguajnë kostot e kompensimit të pronarëve të shpronësuar 80 vjet më parë.
8. Problematika të mëdha sociale që lidhen me shpronësimet për qëllime publike.
9. Situata konfliktuale midis pronarëve të shkaktuar nga mos-kompetenca e administratës publike
10. Menaxhim shumë i keq i pasurive publike.
11. Pasiguri dhe kosto shumë e lartë e transaksioneve në tregun e shitje- blerjes së pasurive të paluajtshme



Secila nga problematikat e mësipërme është një teme më vete diskutimi dhe që ka nevojë të trajtohet në detaj. Ky dokument vetëm sa i evidenton si problematika për të sqaruar sa më qartë se:

1. Objekti apo qëllimi i REFORMËS SË PRONËS duhet të jete pikërisht adresimi i të paktën këtyre 11 problematikave të mësipërme.
2. Te gjitha problematikat e mësipërme duhet të trajtohen së bashku në kuadrin e kësaj reforme.

Kush mendon se problematikat e mësipërme janë të pazgjdhshme nuk duhet të jetë pjesë e vendimarrjes dhe administrimit të kësaj reforme.

Ne opinionin tonë Reforma e Pronës është emergjence kombëtare. Ajo duhet bërë shpejt dhe saktë.

Drejtimit kryesore të reformës.

Reforma se pronës do të kërkojë të realizohen ndryshime të mëdha në shumë ligje dhe njëkohësisht do të kërkojë një kohë e kosto të konsiderueshme për të realizuar të gjithë infrastrukturën teknike të të dhënave dhe kapaciteteve njerëzore. Është detyrimisht e nevojshme që përpara se sa të bëhet një **Plan Veprimi** i detajuar për reformën, të realizohen dhe të aprovohen dy dokumente bazë kryesore.

1. **Vizioni politik i reformës së pronës** → mbi bazën e te cilit do të parashikohen dhe realizohen të gjitha ndryshimet e nevojshme në të gjitha ligjet që lidhen me pronën
2. **Parime bazë në fushën teknike** → mbi bazën e të cilave do të konceptohet i gjithë procesi i ndryshimeve reformuese në fushën teknike.

Me poshtë janë shkruar dy nën kapituj që natyrisht kane nevojë të përpunohen e plotësohen, por që në vija të përgjithshme përcaktojnë frymën e këtyre dy dokumenteve.

Reforma e pronës: Vizion politik.

Ndryshime në politiken fiskale:

- Rritja e taksës së pronës me qëllim përdorimin dhe mirë përdorimin e pronës. (Rritja e taksës se pronës ne nivelet që dekurajon braktisjen e tokave bujqësore, dekurajon mospërdorimin e ndërtesave dhe si rrjedhim stimulon tregun e shitje – blerjeve të pronës.)
- Subvencionimi i prodhimit bujqësor dhe blegtoral nga fondi i rritur taksës së pronës
- Stimulimi i shitje blerjes së pronave duke hequr taksën e transaksionit (shitjes).
- Ulja e koston së transaksioneve të pasurive të paluajtshme nëpërmjet teknologjisë .
- Nëpërmjet rritjes së taksës së pronës të tentohet pavarësia financiare e qeverisjes vendore.
- Rritja e taksës së pronës te kompensohet me uljen e taksave te tjera (taksat mbi të ardhurat, TVSH etj.).
- Kompensimi i Pronarëve te behet nga fondi i taksës së pronës në nivelin e njësive vendore.

Ndryshime në politikën administrative:

- Te krijohet Bordi i Pronave me profesioniste te pavarur nga politika, i cili përcakton detajet e reformës së pronës dhe drejton zbatimin e saj.
- Ndërveprim midis institucioneve dhe unifikim te aspektit teknik në fushën e regjistrimit te pronave.
- Vendimarrja dhe kompensimi në proceset e legalizimit dhe kompensimit të pronarëve te kaloje tek qeverisja vendore nën kontroll dhe monitorim nga agjenci qendrore.

- Rrit kompetencën dhe përgjegjësinë e këshillit të fshatit dhe kryeplakut në mënyre të përhershme në funksion të zgjidhjes të konflikteve me pronësinë dhe përfundimin e proceseve te privatizimit.
- Te përafrohet ndërveprimi i Bashkisë me Kadastrën.

Financimi i Proceseve

- Strukturat administrative që regjistrojnë pasuritë janë vetë financuese.
- Aktivitetet dhe strukturat administrative që regjistrojnë pasurinë me qëllim mbledhjen e taksës se pasurisë financohen nga fondi i taksës së pasurisë.
- Kadastra financohet nga tarifat e shërbimit që paguajnë vete pronarët e pronave.
- Proceset e matjeve të pronave i nënshtrohen gjithmonë tregut të lirë të konkurrencës, me rregulla të qarta të kontrollit teknik dhe financiar nga administrata publike.

Sjellja me abuzimet që kanë ndodhur gjate proceseve të privatizimeve

- Institucionet përgjegjëse përcaktojnë standarte te qarta teknike dhe ligjore që përcaktojnë **vijën ndarëse** midis abuzimit dhe pasaktësisë teknike të regjistrimit të pasurive.
- Nuk ka amnisti për abuzimet me pronën. ASHK në momentin e çdo transaksioni investigon historikun e transaksioneve deri në origjinën e privatizimit të parë, derisa të krijohet besimi i plote për sigurinë e titujve të regjistruar .
- Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave gjithashtu duhet të jetë objekt i investigimit dhe vlerësimit në funksion të vendosjes së drejtësisë kundrejt abuzimeve.
- Vendosja e drejtësisë në çështjen e pronave dhe goditja e abuzimeve është esenciale në funksion të krijimit te shtetit të së drejtës por edhe ne funksion të sigurisë se tregut të pasurive.

Parandalimi i risqeve madhore

- Deri ne stabilizimin e regjimit të pronës të tregohet kujdes që shitja e pronës personave apo kompanive të huaja të dekurajohet. Përafrimi apo përputhja e legjislacionit me vendet e komunitetit evropian në këtë pike, të behet në momentin më të fundit kur regjimi i pronës të jete i njëjtte me atë të BE.

Vlerësimi dhe taksa e pasurisë

Ne opinionin tonë një nga komponentët e reformës që mund të japë efekt shumë pozitiv në regjimin e pronës dhe që mund të realizohet shumë më lehte se çështja e pronësisë, është vënia në shinat e duhura të procesit të vlerësimit masiv të pasurive të paluajtshme dhe taksa e pasurisë.

Me qëllim përfitimin e kohës procesi i vlerësimit masiv dhe sistemi i taksës së pasurisë duhet të kaloje sa më shpejt dhe përpara se të formulohet e aprovohet e gjithë reforma e pronës.

Për konceptimin dhe realizimin e këtij komponenti nuk ka nevojë të behet ndonjë shpikje e madhe veçse të kopjohet ne një fare mënyrë ajo që bëjnë shtetet perëndimore: **Taksa mbi vlerën e pasurisë**

Pa u futur ne detaje të gjendjes ekzistuese mund të themi me plot gojën se sistemi i vlerësimit të pasurive dhe taksës së pasurisë në Shqipëri të le përshtypjen se me qëllim është sabotuar historikisht nga të gjitha qeverisjet.

Dy ndërhyrje që nuk kërkojnë shumë kohë të realizohen në opinionin tonë janë:

1. Harta kombëtare e vlerësimit masiv të pasurive dhe algoritmi i llogaritjes se vlerës referenciale
2. Ligji mbi taksën e pasurisë.

Me poshtë ne po shprehim opinionin tonë për parime bazë që do të duhet të përdoren gjatë përgatitjes së ligjeve apo VKM-ve përkatëse.

Parime bazë mbi të cilat duhet të funksionojë vlerësimi masiv i pasurive:

1. Harta e vlerës bazohet mbi kriterin e çmimeve mesatare të tregut për kategoritë e funksioneve bazë:
 - Tokë - Bujqësi
 - Tokë - Pyje
 - Tokë - Kullote
 - Tokë - Për Ndërtime
 - Ndërtim - Banim
 - Ndërtim - Komerical
 - Ndërtim - Prodhim/Industri
 - Ndërtim - Bujqësi
 - Ndërtim - Institucione Publike
2. Për përdorime më të detajuara të pasurive, përcaktohen koeficiente kundrejt kategorisë baze të funksionit të pasurisë.
3. Harta e vlerës përditësohet në një periudhë 1-2 vjeçare për gjithë territorin e Shqipërisë
4. Çmimet e tregut që merren në konsideratë për krijimin e mirëmbajtjen e hartës së vlerës janë çmimet e transaksioneve që regjistrohen në agjencinë kadastrale, çmimet e grumbulluara nga kompanitë "real estate", dhe çmimet e qirave.
5. Për thjeshtimin dhe shpejtimin e procesit të grumbullimit të çmimeve të tregut, si fillim mund të përdoren të dhënat e tregut të qirave, të cilat janë me e lehte për tu mbledhur dhe njëkohësisht janë të vërteta. (Teoritë e vlerësimit të pasurive nëpërmjet vlerës së qerave janë efektive dhe të shpejta)
6. Poligonet e hartës së vlerës duhet të korrespondojnë me topografinë e terrenit dhe përdorimin e tokës (malor, kodrinor, fushor, bujqësore, urbane etj.). Kundrejt hartës ekzistuese të vlerës poligonet e zonave nuk duhet ti referohen hartës kadastrale apo administrative. Ato duhet të zvogëlohen apo dendësohen në qytete dhe të rrallohen apo të zmadhohen në rajonet bujqësore dhe pyjore.
7. Harta e vlerës së pasurive dhe tabela e koeficienteve për përdorimet e detajuara të behet publike dhe të thjeshta në aplikim, me qëllimin që vete qytetarët të mund të llogarisin vlerën referenciale të pasurive të tyre.

Parime bazë mbi të cilat duhet të ndërtohet ligji mbi taksën e pasurisë:

1. Ligji duhet të jete i thjeshtë dhe i qarte për tu zbatuar dhe veçanërisht për tu kuptuar e zbatuar nga vete qytetarët.
2. Pasuria për të cilën paguhet taksë përcaktohet mbi bazën e kriterit të zotërimit / përdorimit. Pasuria përcaktohet si toke ose toke + ndërtesë ose vetëm ndërtesë. Sistemi i taksës së pasurisë është një dhe i vetëm. (Ai nuk ndahet në ndërtesa më vete e në tokë më vete)
3. Për çdo tip pasuri e paluajtshme (përveç infrastrukturave rrugore e kanalizimeve) paguhet taksa e pasurisë në adrese të njësisë vendore, pavarësisht se kush është zotëruesi (privat, publik, shtet etj).
4. Niveli i taksës së pasurisë përcaktohet në ligj, me përqindje mbi vlerën e pasurisë.
5. Niveli i taksës në përqindje është i njëjtë për të gjitha tipat e pasurive të paluajtshme dhe në të gjithë territorin e Shqipërisë.
6. Qeverisja vendore ka të drejtë të ule apo të ngrejë në mënyrë të përvitshme nivelin e taksës së pasurisë në masën 30% , por njëlloj për të gjitha llojet e pasurive.

7. Niveli i përqindjes së taksës së pasurisë duhet të jete i krahasueshëm me ato që kanë vendet perëndimore.
8. Qëllimi i taksës së pasurisë përvese është financimi i qeverisjes vendore në funksion të kontrollit dhe mirëmbajtjes së territorit, në kushtet e sotme duhet të jete veçanërisht i fokusuar tek përdorimi apo mirë përdorimi, dhe stimulimi i tregut të pasurive. (Ligji duhet të dekurajoje braktisjen e tokave bujqësore, ndërtimet e tepërta të panevojshme, keq-administrimin e pasurive publike.)
9. Taksa llogaritet në fillim të vitit dhe nuk ndryshon deri në fund të tij.
10. Mospagimi në kohe i taksës së pasurisë shoqërohet me kamatëvonesa dhe vendoset si barrë në kartelën e pasurisë së paluajtshme. Pasuritë për të cilat nuk është paguar taksa e pasurisë nuk futen as në procese legalizimi, as në transaksione shitje -blerje, dhe as në procese kredi dhënie.
11. Sistemi i taksës së pasurisë nuk ngatërrohet me skema subvencionimi. (Për të mbështetur grupet ne nevojë Qeverisja Qendrore apo Vendore aplikon ligje të tjera që bazohen tek individi ose të familja por jo tek pasuria e paluajtshme)
12. Mospagimi i taksës së pasurisë për një afat kohor të gjate i jep të drejtën njësisë vendore të behet bashkëpronare e pasurisë dhe të nxjerrë në ankand për shitje pasurinë për të marre përfitimin nga mospagimi i taksës
13. Për pasurinë paguhet taksë që nga momenti kur ajo ekziston ne realitet pavarësisht se është apo jo e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme
14. Qytetari që ndjehet përgjegjës apo zotërues i një pasurie të paluajtshme e ka me detyrim të vetë deklarojë pasurinë, të llogarisë vlerën e saj referenciale sipas hartës së vlerës dhe të paguaje taksën e pasurisë pranë njësisë vendore ku shtrihet pasuria.
15. Administrata qendrore është e detyruar të krijojë ne kohë standartet teknike apo format e regjistrave të taksës së pasurisë, formatet e faturave dhe standarte të tjera të cilat duhet të jenë të njëjta për të gjithë territorin e Shqipërisë. Fatura dhe pagesa e taksës së pasurisë bëhet 1 here në vit dhe ajo është e veçantë nga fatura e ujit apo e energjisë elektrike apo nga sisteme të tjera faturimi.
16. Agjencia Kadastrale ka detyrim të furnizojë njësinë vendore me të gjithë informacionin që ajo ka për pasuritë e paluajtshme dhe zotëruesit e pasurive në nivelin që nevojitet për llogaritjen e vlerës dhe taksës së pasurisë.
17. Njësia vendore është e detyruar të plotësojë me të dhëna të plota regjistrin e pasurive të paluajtshme në funksion të vlerësimit dhe llogaritjes së taksës së pasurisë.
18. Njësia vendore si fillim krijon sistemin e taksës së pasurisë mbi bazën e vetë deklarimeve të qytetareve, por në vazhdimësi ajo është e detyruar të krijojë regjistra të sakte bazuar tek hartografimi i pasurive të paluajtshme.
19. Njësia vendore ka të drejtët të kontraktojë agjenci të specializuara në funksion të krijimit e mirëmbajtjes së regjistrit të pasurive dhe gjithashtu të mbledhjes së taksës së pasurisë.
20. Të gjitha punët që bëhen për krijimin dhe mirëmbajtjen e regjistrave që lidhen me vlerësimin dhe taksën e pasurisë i nënshtrohen rregullave të tregut të lire të konkurrencës.

Regjistrimi i Pronës: Parime bazë në fushën teknike.

Në rastin më te mirë kur reforma është e duhura për Shqipërinë, efektet e saj do të ndjehen në ekonomi dhe shoqëri mbas një kohe 4-5 vjeçare nga fillimi i zbatimit të saj. Prandaj është e rëndësishme siguria se kjo reforme është ajo që duhet, dhe njëkohësisht e planifikuar mirë në kohë për te gjitha aktivitetet dhe proceset që do të jenë pjese e saj.

Ne funksion të fitimit të kohës, reformën e pronës duhet ta mendojmë të ndarë në dy komponentë:

- Ndryshime reformuese në fushën teknike
- Ndryshime reformuese në fushën ligjore

Ndryshimet reformuese në fushën teknike do të kërkojnë më shume kohë dhe kosto për tu realizuar, por për fillimin dhe realizimin e këtyre proceseve **nuk është e nevojshme të pritët për tu realizuar më parë ndryshimet ligjore.**

Është shumë e rëndësishme të kuptohet dhe pranohet që:

Krijimi dhe mirëmbajtja e të dhënave të pasurive të paluajtshme i cili është një proces kryesisht teknik, duhet të reformohet në mënyrë të tillë që të mos ketë varësi apo të ndikohet nga ligjet apo politikat, të cilat do të ndryshojnë kohë pas kohe.

Çdo vonesë në funksion të ndryshimeve reformuese në fushën teknike, me arsyen se duhen krijuar më parë ligjet reformuese, është një justifikim që krijohet nga një ose te dy arsyet e mëposhtme së bashku:

- *Mungesa e vullnetit politik për të bërë reformën*
- *Pa-afhtësia e drejtuesve për ta realizuar reformën në fushën teknike.*

Ne funksion të reformës së pronës, Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK) është institucioni që krijon dhe mirëmban të dhënat zyrtare për pasuritë e paluajtshme. Rindërtimi apo modernizimi i bazës së të dhënave të pasurive të paluajtshme dhe rregullave me të cilat mirëmbahet kjo bazë të dhënash duhet të udhëhiqet nga **parimet bazë** të mëposhtme:

1. Harta dhe kartela e pronës krijohen duke u bazuar tek kufijtë e realitetit të zotërimit (të drejtat reale), të cilat krijojnë një shtrirje të pa ndërprere të pronës. Të drejtat pronësore vlerësohen dhe regjistrohen kundrejt kufijve të realitetit. Sipërfaqja e pasurisë nuk është element që përcakton shtrirjen e të drejtës. *(Regjistrimi i pasurisë nëpërmjet kartelës dhe hartës së saj nuk nënkupton që zotëruesit i janë njohur dhe i garantohen nga ASHK të drejtat pronësore në funksion të shitjes apo vënies së pronës si kolateral.)*
2. Regjistri i pasurive (Harta + Kartela e pasurisë) është një i vetëm dhe përdoret për mbështetjen e garantimitin e tregut të pasurive të paluajtshme, për procesin e legalizimit të informalitetit edhe për mbështetjen e sistemit të taksës së pasurisë së paluajtshme.
3. Regjistrimi apo përmirësimi i të dhënave të pasurive nëpërmjet proceseve masive (Regjistrim fillestar apo procesi i përditësimit-përmirësimit), nuk përbën variantin përfundimtar të regjistrimit të pasurisë me qëllim garantimitin e të drejtave pronësore. Varianti përfundimtar i informacionit të pronësisë duhet të krijohet në momentin e transaksionit, duke detyruar procedura dhe standarte teknike që i japin siguri kadastrës për të garantuar tregun e pasurive.

- *Vendimmarrja mbi këto tre parime bazë çliron aktivitetin e kadastrës nga mentaliteti bllokues që është krijuar prej vitesh.*
- *Vendimmarrja mbi këto tre parime i hap rrugën modernizimit të kadastrës në funksion të të gjitha aktiviteteve me karakter teknik.*

Sqarime mbi efektet konkrete ku ndikojnë këto tre parime baze.

Vendimmarrja për këto tre parime bazë do të fillojë të ndryshojë mentalitetin se koordinatat dhe sipërfaqja e pronës nuk janë element që **përcaktojnë dhe garantojnë** të drejtat pronësore. Ato ndryshojnë sa here behet një matje e re e kufijve të pasurisë. Pavarësisht se ASHK në mënyrë të vazhdueshme do të risë nivelin e saktësisë së matjeve, pozicioni koordinativ i kufirit të pasurisë dhe sipërfaqja do të kenë gjithmonë një nivel të caktuar pasaktësie. Ndryshime të vazhdueshme në koordinata dhe sipërfaqe do të ketë gjithmonë për arsye të saktësisë së matjeve, dhe gjithashtu edhe për arsye të mungesës së monumentit të kufirit të pasurisë (gurit të sinorit)

Sipërfaqja do të konsiderohet si element kontrolli që përdoret për të vlerësuar shtrirjen e të drejtave pronësore në hapësirë por nuk do të konsiderohet si element përcaktues i pasurisë në aspektin e regjistrimit. Në ditët e sotme sipërfaqja do të jete element i rëndësishëm vlerësues në procesin e përmbjlljes së proceseve të privatizimit, por jo element përcaktues i shtrirjes së pasurisë. Ne funksion të tolerancave do të përcaktohet nëse e drejta pronësore reale e fituar prej privatizimeve kundrejt dokumenteve të fitimit të të drejtës pronësore, shtrihet ose jo në kufijtë e abuzimit

Rregullat e mësipërme do të ndalojnë krijimin e kartelave të pasurive mbi kriterin e kufijve imagjinarë që krijojnë një sipërfaqe sipas dokumentit ligjor. Për të vënë në shina aspektin teknik të regjistrimit të pasurive

do të jetë e nevojshme që gjatë procesit të përmirësimit të ndryshojnë hartat dhe kartelat për dhjetëra apo qindra mije pasurish që janë krijuar prej konceptit të gabuar të sipërfaqes sipas dokumentit:

- Kujtojmë rrëmujën që është bërë me krijimin e parcelave imagjinare 300 m² të trojeve në fshatra, të cilat janë me qindra mijëra të tilla
- Kujtojmë rrëmujën që është bërë me legalizimet ku harta e kufijve ndryshohet në zyrë në funksion të sipërfaqes që legalizohet.
- Kujtojmë që gjatë transaksioneve, sipërfaqet në kartelë dhe në plane rilevimi nuk dalin nga matja në terren e pronës por përputhen me dokumentet ligjore (AMTP apo leje legalizimi apo vendim kthim prone nga ATP) në mënyrë që të lejohet transaksioni.
- Kujtojmë se në regjistrimet fillestare të kohëve të fundit janë krijuar me mijëra e mijëra parcela fiktive si rrjedhim i mospërputhjeve sado të vogla të sipërfaqeve me dokumentet e AMTP.

Te gjitha këto rregulla dhe ligje te konceptuar gabim në këtë pike (në funksion të sipërfaqes), që në fakt kanë qenë devijime te palogjikshme nga versioni fillestar i konceptit te ligjit te regjistrimit ne vitin 1993, kanë krijuar në mase të madhe një konflikt masiv midis realitetit të kufijve dhe dokumenteve qe krijohen nga ASHK (ish ZRPP), dhe njëkohësisht pamundësinë teknike për të rregulluar e përmirësuar hartat e pasurive.

Dakortësia për parimet baze 1 dhe 2, i hap rrugën regjistrimit të pasurive në 28 000 km² të Shqipërisë. Kufizimet që ka aplikuar ZRPP në rregulloret e saj nuk kanë lejuar krijimin e kartelave të pasurive nëse e drejta e pronësisë nuk justifikohet e plote nga dokumente ligjore. D.m.th. ZRPP nuk ka lejuar që prej vitit 1998 regjistrim kartele mbi faktin e zotërimit të pronës. Juristet e ZRPP qe kane rekomanduar ligje e kane bërë rregullore kanë paragjykuar se duke hapur kartelë pasurie, ZRPP zyrtarizon të drejtën pronësore. Ky paragjykim është i padrejte dhe ka shkaktuar pasoja shume te mëdha.

Ky mentalitet që ndaloi krijimin e kartelave dhe parcelave në ZRPP për ndërtimet informale, detyroi parlamentin të krijonte një institucion më vete (ALUIZNIN), dhe krijimin e një harte paralele për pronat e shqiptareve që nuk përputhet me hartën në zyrën e regjistrimit dhe si rrjedhim kane mbetur me dhjetëra mijëra legalizime pa u regjistruar në ish ZRPP.

Ky mentalitet ka lënë Shqipërinë prej shume vitesh pa një baze të dhënash për mbledhjen e taksës së pasurisë. Nëse nuk ndryshon parimi bazë i kriterit të regjistrimit të pasurive mbi kufijtë e zotërimit (të drejtave reale), bashkitë do të vazhdojnë ta mbledhin taksën e pasurisë nga fatura e ujit.

Zbatimi i parimit 3 do të çlirojë tregun e pasurive nga pengesat me karakter korruptiv që bëjnë zyrat vendore të ASHK. Ato gjithmonë justifikohen me gabimet që ka në hartat e pasurive të cilat janë bërë ne kohe të mëparshme. Dhe gjithmonë justifikohen se për të realizuar transaksione të sigurta duhet patjetër të saktësohen te gjitha pasuritë e një zone kadastrale njëherësh. Ato ende bëjnë plane dhjetëra vjeçare me buxhete shumë të mëdha, për zgjidhjen e problematikave ekzistuese dhe nuk pranojnë të saktësojnë një pasuri të vetme kur vjen rasti që qytetari paraqitet për shërbime dhe është i gatshëm të paguaje vetë koston e matjes dhe saktësisimit të hartës së pasurisë se tij.

Siç shihet në sqarimet e mësipërme, 3 kriteret bazë të paraqitura në fillim te këtij kapitulli, kane efekte madhore ne funksion të reformës së pronës. Është e domosdoshme vendimmarrja e niveleve të larta në lidhje me këto parime, përpara se të fillojnë të konceptohen ndryshimet ligjore dhe përpara se të bëhen planet dhe buxhetet e aktiviteteve masive për regjistrimin dhe përmirësimin e bazave të të dhënave për pasuritë .

Sjellja me këto tre parime baze ndikon ndjeshëm në komponentët e kohës, dhe koston të çfarëdo lloj procesi që do të ndodhë për modernizimin e kadastrës shqiptare.

Kryesia e Shoqatës së Gjeodetëve të Shqipërisë

Maj 2020

