



Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosovo  
*Qeveria -Vlada - Government*

*Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural  
Ministarstvo Poljoprivrede, Sumarstva i Ruralnog Razvoja  
Ministry of Agriculture, Forestry and Rural Development*

# **Strategjia për Konsolidimin e Tokës 2010 – 2020**

---

**Drafti final i Grupit Punues**

Prishtinë, 2010

Ministria e Bujqësisë Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.  
Strategjia për Konsolidimin e Tokës

---

<b>Pasqyra e lëndës.....</b>	<b>2</b>
Lista e shkurtesave.....	3
Hyrja.....	4
Përmbledhja analitike.....	5
Qëllimi dhe detyrat e strategjisë për konsolidim të tokës.....	9
Faktorët socio-ekonomik.....	11
Analizimi i situatës se konsolidimit të tokës .....	15
Parimet dhe metodologjia e konsolidimit vullnetar.....	18
Llojet e konsolidimit të tokës.....	22
Pjesa teknike.....	24
SWOT analiza e konsolidimit të tokës .....	31
Kompleksiteti dhe pasiguria.....	33
Realizimi i strategjisë .....	35
Efektet e konsolidimit të tokës .....	38
Shtojcat .....	39

**Lista e shkurtesave**

UA	Udhëzimi Administrativ
ARDP	Plani për Bujqësi dhe Zhvillim Rural 2007-13 (PBZHR)
ALUP	Projekti për Shfrytëzimin e Tokës Bujqësore (PSHTB)
EFSE	Fondacioni Evropian për Evropën Juglindore (FEEJ)
FAO	Organizata për Ushqim dhe Bujqësi
RDPP	Regjistri për të Drejtat e Pronës së Paluajtshme
AKK	Agjencioni Kadastral i Kosovës
AKP	Agjencioni Kosovar i Pronave
KT	Konsolidimi i tokave
ZRT	Zyra për rregullimin e tokës
MBPZHR	Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural
ZKK	Zyra Komunale Kadastrale
UNOPS	Zyra e Kombeve të Bashkuara për Shërbimet e Projektit

## Hyrje

Strategjia për Konsolidimin e Tokës përbënë një udhërrëfyes mjaft të rëndësishëm, si dhe një dokument bazë të politikave dhe planeve të veprimit të Ministrisë së Bujqësisë, Pylltarisë Zhvillimit Rural, për zhvillim të qëndrueshëm të sektorit të bujqësisë dhe menaxhimit të drejtë të tokës. Strategjia e Konsolidimit të Tokës ka për qëllim rregullimin e tokave me qëllim të rritjes së sipërfaqes së saj, shfrytëzim më racional dhe me këtë rritjen e konkurrencës së fermës, rregullimin pronësor juridik, planifikim të shfrytëzimit të tokës, mbrojtjen e ambientit, diversifikimin e ekonomisë rurale, rritjes së të ardhurave dhe përmirësimin e jetës së popullatës që jetojnë në zonat rurale. Përgatitja e kësaj strategjie ka filluar në vitin 2007 nga ekspertët e MBPZHR-së, me mbështetjen e ekspertëve ndërkombëtarë të konsolidimit të tokës nga Projekti ALUP-Shfrytëzimi i Qëndrueshëm i Tokës, projekt i financuar nga AER-i. Me vendim të Sekretarit të Përhershëm të MBPZHR-së (Ref. Sp-454/09 dt. 01.09.09) është formuar Grupi Punues i MBPZHR-së për shqyrtimin dhe plotësimin e Draft Strategjisë për Konsolidimin e Tokës.

## I. Përmbledhja analitike

### 1. Politika e tokës dhe gjendja në sektorin bujqësor

Kosova është në procesin e ristrukturimit të sektorit të bujqësor me synim të arritjes së zhvillimit të qëndrueshëm të fermës. Konsolidimi i tokës, si një komponent e rëndësishme e reformës së tokës, mund të jetë një mjet i rëndësishëm për rritjen e konkurrencës së fermës dhe përmirësimin e kushteve të popullatës në zonat rurale.

Zhvillimi i qëndrueshëm i sektorit të bujqësisë varet shumë nga përgatitja dhe zbatimi i drejt i politikave të tokës. Këto politika janë çelës i kontrollit të degradimit të tokës dhe përmirësimit të shfrytëzimit të tokës bujqësore, duke u bazuar në kapacitetet e saj prodhuese.

Politika e përgjithshme e transformimit të sektorit bujqësor të Republikës së Kosovës është i përfshirë në Planin për Bujqësi dhe Zhvillim Rural 2007-13<sup>1</sup> dhe i azhurnuar 2009-2013. Konsolidimi i tokës do të jetë një instrument i rëndësishëm në implementimin e objektivave që kanë të bëjnë me tokën:

- Ristrukturimin e potencialit fizik në sektorin bujqësor, shpesh i shprehur si nevojë “për rritjen e madhësisë së fermës”;
- Përmirësimi i menaxhimit të pyjeve, pasi janë për së tepërmi të fragmentuara;
- Zhvillimi i komunitetit vendor, duke përfshirë ripërtëritjen e fshatrave, që në shkallë të ndryshme mund të përfshijnë edhe riorganizimin e tokës.

#### a. Nevoja

Kosova ka nevojë urgjente për ristrukturimin e sektorit bujqësor. Rreth 80% e ekonomive bujqësore janë më të vogla se 4 ha dhe është në vazhdim e sipër ndarja e fermës përmes trashëgimisë. Politika e përgjithshme për transformimin e sektorit bujqësor të Kosovës është paraqitur në Planin për Bujqësi dhe Zhvillim Rural 2007-13. Në Boshtin e parë **Masa e dytë**, parashihet ristrukturimi i potencialit fizik të fermës, ku konsolidimi i tokës paraqitet si veprim shumë i rëndësishëm në rritjen e madhësisë së fermës, që ndikon në rritjen e konkurrencës dhe zhvillimin ekonomik të tregut. Konsolidimi i tokës do të jetë instrument i rëndësishëm për implementimin e objektivave përkatëse.

#### b. Konteksti

Gjendja e pronës tokësore në Kosovë është mjaft e ndërlikuar. Gjatë 20 vjetëve të fundit janë shpërbërë praktikat e institucionalizuara të ruajtjes së regjistruara pronësorë. Rreth 80% e emrave të pronarëve të regjistruar, dhe pjesa përkatëse e hartës kadastrale është e vjetruar dhe me transaksione të paregjistruara. Aspektet tjera të pasigurisë përfshijnë kërkesat për kthim, kontestet e pazgjidhura, dokumentacionin e falsifikuar, pronësinë e personave në mungesë dhe tensionin etnik.

---

<sup>1</sup> Shih “PBZHR-2007-2013” në [www.mbpzhr-ks.org](http://www.mbpzhr-ks.org)

### c. Koncepti

Konsolidimi i tokës është strategji e shumë qëllimshme që mund të përballet me të gjitha llojet e çështjeve që dalin në sipërfaqe, kur të trajtohet transformimi i tokës bujqësore në lokalitet. Ai mund të përcaktohet gjerësisht si *ndryshim i formës, pronësisë dhe shfrytëzimit të tokës – në çdo kombinim*.

### d. Parimet

Konsolidimi vullnetar i tokës ndërtohet në parimet që së bashku krijojnë procesin që bazohet në pjesëmarrje dhe treg. Rregullimi i tokës është marrëveshje që bazohet në logjikën e këmbimit, bëhet si marrëveshje vullnetare e shitjes dhe blerjes. Parimi i konsolidimit të tillë të tokës ngritet në stimulim të qartë, do të thotë ndihma teknike dhe shpenzimet e transaksionit janë siguruar falas dhe toka e këmbyer do të regjistrohet plotësisht në emër të pronarit të ri. Rregullimi i tokës mund të përfshijë një varg mjetesh për ta trajtuar kombinimin e çështjeve dhe pasigurive, të cilat paraqiten në lokalitet. Konsolidimi i tokës mund të zbatohet me hapa të arsyeshëm përmes identifikimit të zonave të volitshme të projektit dhe duke u futur gradualisht në projekte ku llogariten investime më të mëdha financiare. Modeli menaxhues i rregullimit të tokës krijohet në bashkëpunimin midis sektorit publik dhe atij privat. MBPZHR-ja është përgjegjëse e plotë për rregullimin e tokës, por nuk duhet domosdo të kryej aktivitetet teknike. Këto i përcjellën sektorit privat me gjeodetë të licencuar.

### e. Korniza ligjore

Ligji për Tokën Bujqësore 02/L-26 dt. 24.06.2006 e përcakton kornizën ligjore për ndikimin publik mbi menaxhimin e tokës bujqësore. Ligji përcakton objektivat dhe parimet e përgjithshme të rregullimit të tokës në kapitullin e tij të IV<sup>te</sup>. Rregullimi i tokës ka fushëveprimin e gjerë të masave përmirësuese që do të vlejné edhe për zonat pyjore. Në Udhëzimin Administrativ 35/2006 për rregullimin e tokës janë dhënë udhëzime të hollësishtme për parimet, procedurën dhe aktivitetet në rregullimin vullnetar të tokës. Tani është duke u hartuar Ligji për Rregullimin e Tokës. Megjithatë, për realizimin projekteve të konsolidimit të tokës do të zbatohen të gjitha dispozitat e ligjeve në fuqi që e rregullojnë këtë fushë.

### ë. Objektiva e përgjithshme

Qëllimi është që të krijojë supozime dhe parashikime, se masat e suksesshme për realizimin projekteve të konsolidimit të tokës janë që të sigurojnë shfrytëzim racional të tokës bujqësore, zgjedhjen e çështjes së pronësisë, sigurimin e zotërimit të tokës, rritjen e madhësisë së fermës, konkurrencës në treg, zhvillimin e infrastrukturës për popullatën rezidente në ato vende, mbrojtjen e ambientit, trashëgiminë kulturore dhe ndihmën për të zhvilluar aktivitete alternative bujqësore.

## 2. Aktivitetet kryesore.

*a. Incizimi themelor* shërben për të krijuar pasqyrën e gjendjes së pronësisë, shfrytëzimit të tokës dhe preferencave. Ai e jep bazën për caktimin më të saktë të kufijve të sipërfaqes dhe specifikimin e përmbajtjes së rregullimit të tokës.

*b. Sqarimi i pronësisë* nevojitet për të konstatuar pronarët e vërtetë, si pronarë të drejtë ligjorë, para se ata të mund të hyjnë në marrëveshje të rregullimit të tokës. Sqarimi i pronësisë mund të fillojë si një ndër aktivitetet e para dhe të vazhdohet paralelisht me incizimin themelor.

*c. Negociatat dhe planifikimi* janë faza ku bisedohet me pronarë për mundësitë konkrete, duke përfunduar me lidhje të kontratave me ata pronarë, të cilët vendosin të bëjnë këmbimin e tokave.

*d. Regjistrimi* i zyrtarizon marrëveshjet, bën incizimin kadastral dhe gjendja e re pronësore regjistrohet në regjistrat e pronësisë. Afati për rregullimin vullnetar të tokës duhet të jetë rreth 2 vjet. Kjo i jep shpresë reale pronarëve, se ata mund ta shfrytëzojnë tokën e tyre të re në sezonet e ardhshme prodhuese.

### 3. Llojet e konsolidimit

Natyra e çdo rregullimi të tokës është e veçantë, por praktika ka treguar këto lloje:

*Konsolidimi vullnetar i tokës* e inicion një grup fermerësh, të cilët e kuptojnë nevojën për rregullimin e saj, që të ndërmarrin iniciativën dhe të parashtrojnë kërkesën.

*Konsolidimi i papërfunduar i tokave*, ku është bërë konsolidimi i tokës në terren në vitet e 1980-ta, por kurrë nuk është bërë regjistrimi i pronës sipas komasacionit.

*Projektet që kanë të bëjnë me tokën në kuadër të PZHRB* mund të përfshijnë riorganizimin e tokës në shkallë të ndryshme.

*Intervenimet publike*, ku iniciativa buron nga ana e agjencive publike, si autostrada e re ose penda e re e ujitjes, të cilave do t'u nevojitet konsolidimi i tokës për të ruajtur potencialin e tokës bujqësore që i është ndërruar forma dhe për t'u siguruar pronarëve të dëmtuar një pjesë të kompensimit.

*Zgjidhja e kontestit* mund të jetë element në disa rregullime të tokave. Disa konteste mund t'i kenë rrënjët në rregullimin e mëparshëm të tokave nga vitet e 1980-ta. Ka gjasa që të ketë edhe kërkesa për kthim.

**Rezultatet:** *Rezultatet fillestare* të konsolidimit të tokës janë grupimi i parcelave, ristrukturimi i ekonomive më konkurruese bujqësore dhe sqarimi i pronësisë. Mundësia e plotë për konsolidimi të tokës kuptohet vetëm atëherë, kur këto rezultate realizohen të kombinuara. *Efektet sekondare* përfshijnë punësimin dhe ngritjen e kapacitetit, aktualizimin e regjistrave pronësor dhe propagandimin e ligjit të tokës.

**Organizata:** Konsolidimi i tokës e zbaton parimin menaxhues për të cilin MBPZHR-ja është përgjegjëse e plotë për kryerjen e rregullimit të tokës, por jo domosdo për kryerjen e punëve teknike. Në MBPZHR është formuar një njësi e re, së cilës i referohemi si "Zyra për Rregullimin e Tokës" (ZRT). Korniza menaxhuese e rregullimit të tokës ka pesë akterë kryesorë institucional: ZRT, fermerët, projektet që ndërmarrin iniciativën dhe kërkojnë rregullimin e tokës, gjeodetët që i kryejnë aktivitetet teknike, Komisionet për Rregullimin e Tokës (KRT), të cilët sigurojnë ligjshmërinë e transaksioneve dhe fuqizimin e tyre në regjistrat pronësor në ZKK dhe RDPP, prej nga nxirren informatat pronësore dhe ku futet identifikimi i gjendjes së re rezultuese pronësore.

**Teknika:** Konsolidimi i tokës është instrument shumë i qëllimshëm i reformës së tokës, i cili mund të ketë dhjetë mjete ndihmëse:

1. Sqarimin e pronësisë,
2. Shitblerjen e tokës,
3. Qiradhënien e tokës,
4. Kredinë për blerjen e tokës,
5. Privatizimin,

6. Kërkesat për kthim, zgjidhjen e kërkesave,
7. Këshillat lidhur me pronën,
8. Planifikimin e zonave vendore,
9. Shpronësimin dhe
10. Rregullimet e vogla të tokave.

#### 4. Nevoja për ngritje të kapaciteteve

Me qëllim të realizimit të procesit të konsolidimit vullnetar të tokës, nevojitet ngritje e kapaciteteve për të gjithë pjesëmarrësit në këtë proces:

- Zyra e rregullimit të tokës në MBPZHR;
- Komisionet komunale për komasacion;
- Zyra Kadastrale Komunale;
- Kompania implementuese e kontraktuar;
- Kompania mbikëqyrëse e kontraktuar;
- Komisioni Monitorues i Ministrisë.

#### 5. Implementimi

Konsolidimi i tokës në Kosovë është paraparë që të zbatohet përmes katër “blloqeve”:

- Infrastruktura e konsolidimit,
- Financimi i konsolidimit,
- Kredia për blerje të tokës dhe
- Ligji për Tokën Bujqësore.

#### 6. Të përballurit me pasiguri dhe pengesa

Për të prezantuar Konsolidimin e Tokës sipas pasigurive dhe pengesave janë paraparë masat në vijim:

- Ndarja e projekteve (një pas një) në faza sipas madhësisë menaxhuese,
- Decentralizimi i çështjeve të hollësishme teknike,
- Projektimi i procedurave të komenteve për të ndihmuar përshtatjen,
- Zbatimi i teknikës së vazhdimit të rastit tashmë të provuar,
- Ndihma e jashtme në ngritjen e kapacitetit,
- Shfrytëzimi i bashkëpunimit ndër-kufitar për ngritjen e kapacitetit dhe përtëritjes,
- Krijimi i komponentit të fuqishëm të kontrollit financiar për të siguruar efikasitet dhe mirëbesim.

#### 7. Sfidat në realizimin e procesit të konsolidimit të tokës

Për realizimin e këtij procesi, përveç MBPZHR-së, janë të përfshirë edhe pjesëmarrësit e tjerë si: komisionet komunale për komasacion, Zyra Kadastrale Komunale, kompania implementuese dhe mbikëqyrëse e kontraktuar, Agjencia Kadastrale e Kosovës. Mos efikasiteti i ndonjërit nga këta pjesëmarrës mund të paraqes sfidë në realizimin e procesit të konsolidimit të tokës.



## II. Qëllimi dhe detyrat e Strategjisë për Konsolidimin e Tokës

Duke marrë parasysh gjendjen e konsolidimit të tokës në Kosovë dhe SWOT analizat, vizioni i kësaj strategjie është rritja e konkurrueshmërisë së sektorit të bujqësisë dhe pylltarisë, duke u bazuar sigurimin e zotërimit të shfrytëzimit të qëndrueshëm të tokës për fermerët, mbrojtjen e ambientit, planifikimin e përdorimit të tokës, zhvillimin e infrastrukturës rurale dhe përmirësimin e jetës së banorëve në zonat rurale.

Strategjia për Konsolidimin e Tokës Bujqësore, parashihet të realizohet për periudhën kohore 2010-2020, e cila mund të shqyrtohet dhe të plotësohet.

### 1. Objektiva e përgjithshme

Qëllimi është që të krijojë supozime dhe parashikime, sepse masat e suksesshme për realizimin e projekteve të konsolidimit të tokës janë që të sigurojnë shfrytëzim racional të tokës bujqësore, zgjedhjen e çështjes së pronësisë, sigurimin e zotërimit të tokës, rritjen e madhësisë së fermës dhe konkurrueshmërisë në treg, zhvillimin e infrastrukturës për popullatën rezidente në ato vende, mbrojtjen e ambientit, trashëgiminë kulturore dhe ndihmën për të zhvilluar aktivitete alternative bujqësore.

### 2. Objektivat specifike të Strategjisë së Konsolidimit të Tokës janë:

- Të sigurojë një bashkëveprim të konsolidimit të tokës brenda konceptit të zhvillimit rural,
- Të lehtësoj procesin e konsolidimit të tokës,
- Për të siguruar se inter-relacionet e konsolidimit të tokës, në të ardhmen do të ndikojnë në zhvillim të suksesshëm në kuadër të zhvillimit rural dhe rajonal
- Të përmirësoj përgatitjen e projekteve të konsolidimit të tokës dhe financimin për implementim të projekteve të konsolidimit të tokës.

### 3. Detyrat për realizimin e projekteve të konsolidimit të tokës

- Të lehtësohet krijimi i strukturave institucionale,
- Të përmirësohet procedura e konsolidimit të tokës,
- Të sigurohet shfrytëzimi racional i tokës shtetërore, në rastet kur janë duke u zhvilluar projektet e konsolidimit të tokës, nëse për këtë ekziston mundësia,
- Të zhvillohet sistemi i njoftimit për publikun rreth konsolidimit të tokës,
- Të përmirësohet kualifikimi i specialistëve të konsolidimit të tokës, qoftë në nivelin qendror apo në atë lokal.

### 4. Masat për implementimin e Strategjisë

#### a. Sigurimi i marrëdhënieve të Konsolidimit të Tokës me Zhvillimin Rural

Që të jemi të sigurt se konsolidimi i tokës do të zgjidh problemet në zonat rurale në rrugën e qëndrueshme, për këtë është e këshillueshme që gjatë zbatimit të projekteve të konsolidimit të tokës të merren parasysh këto masa:

- Shfrytëzimi racional i qëndrueshëm i resurseve natyrore;
- Të krijohen kushtet për shfrytëzim të tokës për nevojat publike;
- Të sigurohet planifikimi dhe implementimi i masave për ambient të qëndrueshëm;
- Të planifikohet zhvillimi i infrastrukturës lokale;
- Të krijohen kushtet për ruajtjen e biodiversitetit, të forcohet ruajtja e trashëgimisë kulturore dhe peizazhet tipike për atë vend;
- Të zhvillohen aktivitetet alternative bujqësore;
- Të bashkërendoj projektet e konsolidimit të tokës, me zgjedhjen e planeve gjithëpërfshirëse apo me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë territor (Planet Zhvillimore Komunale);
- Në zbatimin e projekteve të konsolidimit të tokës mund të përfshihen edhe projektet, si: rrugët, ujësjellësi, kanalizimi, linjat e energjisë elektrike, hapësirat për nevojat e publikut dhe në disa raste zonat e mbrojtura.

#### **b. Kriteret për vlerësimin e Implementimit të Strategjisë për Konsolidim të Tokës**

- Kriteret për vlerësim janë strukturat për monitorimin dhe implementim e kësaj strategjie, të cilat janë drejtpërsëdrejti të lidhura me qëllimet dhe objektivat specifike të përcaktuara me këtë strategji, si dhe vlerësimi i rregullt i progresit të arritur.
- Sipërfaqja e përgjithshme e tokës me pronësi shtetërore e privatizuar gjatë projektit të konsolidimit të tokës.
- Përqindja e projekteve të konsolidimit të tokës, të përfshira në zgjedhjen komplekse, në lidhje me numrin e përgjithshëm të projekteve të konsolidimit të tokës.
- Raporti i zgjedhjes së projekteve të konsolidimit të tokës të dizajnuara dhe të zbatuara.
- Incizimi dhe dinamikat e zhvillimit të projekteve të konsolidimit të tokës.
- Struktura e burimeve të financimit, të përdorura për përgatitjen e projekteve të konsolidimit dhe zgjedhja e mënyrës së implementimit.
- Numri i publikimeve në mediat publike dhe private me temë konsolidimin e tokës.
- Rritja e përqindjes mesatare të sipërfaqes së fermës, pas projekteve të konsolidimit.

#### **c. Përgjegjësia e Implementimit të Strategjisë për Konsolidimin e Tokës**

Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, duhet që t'i koordinoj masat e implementimit të kësaj strategjie dhe do të jetë përgjegjëse për implementimin e tyre. Institucionet tjera qeveritare ose të pushtetit lokal, duhet gjithashtu të marrin pjesë në implementimin e këtyre masave.

Strategjia për konsolidim të tokës, duhet të zbatohen nga fondet e buxhetit nacional, fondet e pushtetit lokal, fondet publiko-private dhe nga donacione tjera.

### III. Faktorët socio-ekonomik

#### 1. Resurset njerëzore

Popullata e përgjithshme rezidente në Kosovë llogaritet të jetë rreth 2 milion banorë.

Popullata e Kosovës është e re, ku rreth 33% të popullatës totale është me re se 15 vjet, mbi 50% janë nën moshën 25 vjet dhe rreth 6% e popullatës janë më të vjetër se 65 vjet. Popullata aktive (15-64 vjeçare) është 61% e popullatës totale.

Në zonat rurale llogaritet se jetojnë rreth 60% e popullsisë. Bujqësia është dega primare, por ka edhe disa aktivitete alternative tradicionale. Bujqësia ka pasur një rritje nga viti në vit, duke arritur të marr pjesë në mbi 12% në GDP-në e Kosovës.

Duke u bazuar në të dhënat e lartpërmendura, planifikohet se me implementimin e Strategjisë për Konsolidimin e Tokës 2010-2020 do të arrijmë rritjen e kapaciteteve të fermës, që ndikon në produktivitetin e tokës bujqësore, rritjen e prodhimit të bujqësore për njësi të sipërfaqes, rritjen e të ardhurave bujqësore për ekonomitë familjare, rritjen e konkurrencës në treg, forcimin e ekonomive familjare dhe përmirësimin e jetës së popullatës që jetojnë në zonat rurale.

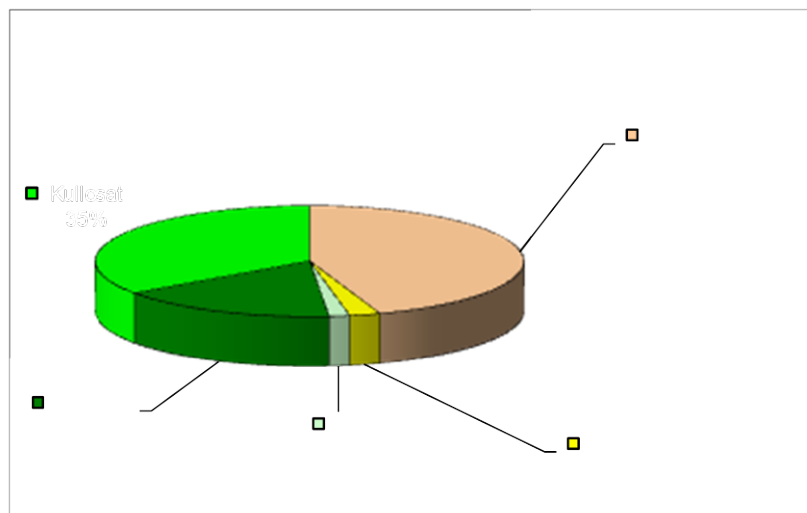
#### 2. Resurset bujqësore

- ❖ Kosova ka një sipërfaqe të përgjithshme prej 10,887 km<sup>2</sup>
  - Tokë bujqësore: 577,000 ha
  - Tokë pyjore: 464,800 ha
  - Tjera: 46,900 ha
- ❖ Pronë private 88% e tokës
- ❖ Pronë shtetërore 12% e tokës (mbi 25,000 ha e privatizuar)
- ❖ 460,000 pronarë; 2.3 milionë ngastra; 1,300 zona kadastrale
- ❖ Përafërsisht 180,000 ekonomi shtëpiake bujqësore
  - 80% e fermave < 4 ha
  - 0.6% e fermave > 10 ha

Nga të dhënat që posedojmë, në vendin tonë mesatarja e fermave për familje është rreth 2.2 - 2.4 ha e tokës së punueshme, zakonisht e fragmentuar në 6-8 ngastra.

Nëse krahasohet me madhësinë mesatare të fermave për familje në shtetet anëtare të BE-së, e cila është 19.45 ha, kjo do të thotë se kemi një fragmentim shumë të shprehur tek ne.

Rreth 80% të fermave kanë madhësi rreth 0.5 - 2.0 ha. Afro 35% e sipërfaqeve pyjore janë në pronësi private, ndërsa pjesa e mbetur është në pronësi shtetërore.



**Graf. 1.** Shfrytëzimi i tokës sipas kulturave bujqësore

**Tabela 2.** Shpërndarja e fermave sipas madhësisë

Madhësia e Fermës / ha	Fermat e vogla			Fermat e mëdha			Gjithsej		
	Numri i Fermave	Sip. (ha)	% e numrit të fermave	Numri i fermave	Sip. (ha)	% e numrit të fermave	Numri i fermave	Sip. (ha)	% e numrit të fermave
0.1 - 0.5	33.657	10474	19.6	5	2	2.0	33.662	10.476	19.6
0.51 - 1	46.145	34.895	26.9	9	6	3.5	46.154	34.901	26.9
1.01 - 2	39.129	49.039	22.8	4	5	1.6	39.133	49.044	22.8
2.01 - 3	14.512	25.935	8.5	12	24	4.7	14.524	25.958	8.5
3.01 - 4	6.756	23.120	3.9	32	110	12.5	6.788	23.231	4.0
4.01 - 5	3.875	17.478	2.3	21	96	8.2	3.896	17.573	2.3
5.01 - 6	2.412	13.420	1.4	12	65	4.7	2.424	13.305	1.4
6.01 - 8	1.712	11.764	1.0	31	217	12.1	1.743	11.981	1.0
8.01 - 10	702	6.182	0.4	24	219	9.4	726	6.401	0.4
< 10	973	14.728	0.6	75	4.105	29.3	1.048	18.833	0.6
<b>Totali</b>	<b>171.483</b>	<b>260.337</b>	<b>100.0</b>	<b>256</b>	<b>4.928</b>	<b>100.0</b>	<b>171.739</b>	<b>265.265</b>	<b>100.0</b>

Burimi: ESK, AHHS (2004)

### 3. Resurset pyjore

Informacionet për pyje, kryesisht për trungje janë mbledhur në periudhën para dhe gjatë viteve 1990. Planifikimet në periudhën para luftës janë bërë vetëm për tokat pyjore publike, një prej veprimeve të identifikuara si më urgjente, ishte bërja valide e të dhënave dhe riinstalimi i kapaciteteve për zhvillimin e një vlerësimi për resurset pyjore në gjithë Kosovën, i quajtur Inventarizimi i Pyjeve. Ky lloj i informacioneve është i rëndësishëm për vendime të ndryshme strategjike, për vendosjen e politikave sektoriale dhe për monitorimin e zhvillimit të këtyre politikave. Duke konsideruar këto kërkesa urgjente, gjatë viteve 2003-2004 është zhvilluar një inventarizim i pyjeve në gjithë vendin. Rezultatet dhe konkluzionet kryesore, duke u mbështetur në bazat për politika dhe strategji implementuese, janë elaboruar dhe përmbledhur si në vijim:

- 379 200 ha janë klasifikuar si toka pyjore përmes interpretimit të aerofotove dhe anketimeve në terren. Të tjerat, 85 600 ha janë klasifikuar si toka pyjore përmes interpretimit të fotove, por nuk janë anketuar për shkak të minave dhe pengesave të tjera logjistike. Prej sipërfaqes totale të tokave pyjore që kanë qenë të anketuara dhe jo të anketuara, 278 880 ha janë klasifikuar si toka pyjore publike dhe 185 920 ha si toka pyjore private. Kjo sipërfaqe totale (464 800 ha) është pak më e madhe (6-8%) se sa matjet e mëparshme;
- Vëllimi total në këmbë në pyjet publike është vlerësuar të jetë rreth 33.5 milion m<sup>3</sup>. Prej këtij vëllimi, 25.9 milion m<sup>3</sup> janë drunj me diametër >7 cm në lartësi të gjoksit. Në pyjet private, vëllimi total në këmbë është vlerësuar rreth 19.5 milion m<sup>3</sup>, prej të cilave 14.5 milion m<sup>3</sup> janë drunj me një diametër >7 cm;
- Është një sipërfaqe e konsiderueshme e tokave pyjore të zhveshura (20 000–30 000 ha). Disa nga këto sipërfaqe janë të përfshira nga erozion dhe kanë një shtresë të cektë të dheut. Një pjesë e konsiderueshme këtyre tokave është e përshtatshme për pyllëzime;
- 40% e tokave pyjore publike dhe 29% e tokave pyjore private u janë nënshtruar aktiviteteve të pakontrolluara apo ilegale të shfrytëzimit. Krahasuar me të gjitha standardet e aplikuara, këto shifra janë mjaft të larta. Situata është shumë kritike, sidomos në pyjet halore, ku ekzistenca e sipërfaqeve të gjera pyjore është vënë në rrezik nëse nuk merren masa të menjëhershme. Rezultatet e inventarizimit gjithashtu konfirmojnë që pyjet e ulëta, veçanërisht ato publike i shtrohen një shfrytëzimi të tepërt. Po ashtu, rezultatet tregojnë që shumë pyje të reja dhe ato me moshë mesatare të mesme kanë nevojë urgjente për intervenime, duke filluar prej pastrimit/rrallimeve para komerciale deri te rrallimet komerciale.

Duke pasur parasysh se tokat pyjore dhe pyjet janë shumë të fragmentuara, proceduarat dhe dispozitat ligjore, të cilat vlejné për konsolidimin tokës bujqësore, do të vlejné edhe për implementimin e projekteve për konsolidimin e pyjeve dhe tokave pyjore.

### 4. Efekti i privatizimit të tokës bujqësore

Procesi i menaxhimit dhe privatizimit të tokës bujqësore ka filluar me themelimin e Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit-AKM, e themeluar me Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2002/12, qershor 2002 e ndryshuar dhe plotësuar me Rregulloren e UNMIK-ut Nr 2005/18.

Kjo agjenci administron me ndërmarrjet në pronësi publike dhe shoqërore dhe me pasurinë e tyre.

Kjo agjenci ka identifikuar mbi 500 Ndërmarrje Shoqërore (NSH) prej të cilave 150 janë nga Sektori i Bujqësisë dhe Pylltarisë. Sipërfaqja e përgjithshme e tokës në pronësi shoqërore me të cilën ka administruar AKM-ja, ka qenë rreth 61.644 ha. Me Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2003/13, maj 2003 është krijuar mundësia e shitjes së të drejtës së shfrytëzimit të paluajtshme për 99 vjet. Nga sipërfaqja e përgjithshme, deri në valën e 32-të të privatizimit janë shitur rreth 25,310.47 ha. Sipërfaqja e përgjithshme e tokës bujqësore e cila ka mbetur për t'u privatizuar është rreth 16,333.53 ha, ndërsa për sipërfaqen prej 20.000 ha kullota të "Sharr Prodhimit", do të diskutohet në mes të institucioneve përgjegjëse se si do të trajtohen.

Agjencia Kosovare e Privatizimit është themeluar me nxjerrjen e Ligjit për Agjencinë Kosovare të Privatizimit Nr. 03/L-067 dt. 15.05.09, si trup i pavarur publik, si trashëgimtare e AKM-së.

Privatizim i tokës bujqësore është një reformë e rëndësishme e tokës bujqësore, ku mundëson krijimin e sipërfaqeve të mëdha për prodhimtari bujqësore me efekt të rritjes së madhësisë së fermave, rritjen e konkurrencës në treg dhe veprimtari bujqësore më të qëndrueshme.

Të gjitha tokat bujqësore të cilat privatizohen, ju nënshtrohen dispozitave të Ligjit për Tokën Bujqësore Nr. 02/L-26 dhe ligjeve e dispozitave të tjera në fuqi, të cilat e rregullojnë këtë fushë.

## IV. Analizimi i situatës në konsolidimin e tokës

### 1. Konsolidimi i tokës në kontekst të Politikës së Zhvillimit Rural

Politika e Unionit Evropian për zhvillim rural, konsolidimin e tokës e konsideron si instrument shumë të rëndësishëm për rritjen e konkurrencës në bujqësi dhe përmirësimin kushteve të jetës për popullatën në zonat rurale.

Fermerët mund të bëhen më shumë konkurrues, kur ata e zvogëlojnë fragmentimin e tokës dhe zmadhojnë sipërfaqen e fermave të tyre edhe komuniteti rural mund të përfitojë, kur në projektet e konsolidimit të tokës përfshihen edhe komponentët e përmirësimit të infrastrukturës lokale dhe mbrojtjes së mjedisit. Konsolidimi i tokës, pos që mund të ndihmojë për të rritur madhësinë dhe konkurrencën e fermës, ndihmon edhe në rritjen e sigurisë në zotërimin e tokës, mbrojtjen e ambientit, peizazhit dhe trashëgimisë kulturore, shfrytëzimin e qëndrueshëm të resurseve të natyrës dhe përmirësimin e kualitetit të jetës në zonat rurale në rrugë të qëndrueshme.

Rregullorja e KE –së, Nr. 1698 /2005 e dt. 20 shtator 2005, për mbështetje të Zhvillimit Rural nga Fondi i Bujqësisë Evropiane për Zhvillim Rural (EAFRD), me ndryshimet e fundit nga KE Nr.2012/2006 dt. 19 nëntor 2006, ka vendosur principet kryesore për mbështetje të zhvillimit rural. Implementimi i artikullit 9 (1) të kësaj rregulloreje dt. 20 shkurt 2006, KE adaptoi vendimin e Këshillit No 2006/144/EC dhe aprovoi Udhëzimet Strategjike për Zhvillimin Rural për periudhën programuese 2007-2013. Çdo shtet i BE-së, ose që pretendon të jetë pjesë e shteteve të Unionit Evropian, në bazë të udhëzimeve strategjike duhet të zhvilloj planin për Strategjinë Nacionale për Zhvillim Rural për periudhën 2007-2013 dhe Programin e Zhvillimit Rural për implementimin e këtij plani.

Rol të rëndësishme në projektet e konsolidimit të tokës në zonat rurale kanë edhe Grupet Lokale të Veprimtimit (GLV) dhe Njësia e Pagesave.

Në vitin 2009 janë formuara 30 GLV në Republikën e Kosovës.

Aktualisht, që të gjitha GVL-të i kanë përgatitur strategjitë zhvillimore lokale për komunat përkatëse bazuar në qasjen “poshtë-lartë” dhe partneritetin horizontal. Në strategjitë e GLV-ve, rëndësi e veçantë i është kushtuar konsolidimit të tokës bujqësore, si pjesë integrale e zhvillimit rural.

### 2. Evolucioni i konsolidimit të tokës

Programi për realizimin e komasacionit të tokave në Republikën e Kosovës ka filluar në vitin 1979. Ky program ishte një nga aktivitetet e rëndësishme për reformën e tokës dhe ristrukturimin e bujqësisë. Programi i komasacionit të tokave ishte drejtpërdrejt i lidhur me sistemin e ujitjes, i cili po ashtu ishte në ngritje. Ky kombinim i sistemit të ujitjes me komasacionin e tokave kërkonte edhe përgatitje të lartë profesionale, por edhe mjete financiare. Projekti kishte përkrahjen e Bankës Botërore. Komasacioni i tokave filloi në vitin 1983 dhe vazhdoi deri në vitin 1989 në 98 zona kadastrale, në territorin e 8 komunave të Kosovës.

Rregullimi i tokës bujqësore me komasacion është aplikuar kryesisht në territoret e komunave, të cilat janë nën rrjetat e sistemeve ujitëse “Ibër Lepenc” dhe “Radoniqi”, me përjashtim në territorin e Komunës së Vitisë.

Në sistemin e ujitjes “Ibër Lepenc” janë zhvilluar punimet për rregullimin e tokave:

- Mitrovicë në 4 zona kadastrale;
- Vushtrri në 23 zona kadastrale;
- Prishtinë (Kastriot, Fushë Kosovë) në 7 zona kadastrale;
- Drenas në 21 zona kadastrale.

Në sistemin e ujitjes “Radoniqi” janë zhvilluar punimet për rregullimin e tokave:

- Prizren në 6 zona kadastrale;
- Rahovec në 11 zona kadastrale;
- Gjakovë në 16 zona kadastrale.

Pa sistem të ujitjes, punimet për rregullimin e tokave janë zhvilluar në:

- Komunën e Vitisë në 10 zona kadastrale.

Në disa komuna janë zhvilluar aktivitetet për rregullimin e tokave me komasacion, vetëm në mbledhjen e shënimeve, ku dhe aty kanë ngelë:

- Ferizaj,
- Lipjan,
- Istog dhe
- Deçan.

Në fund të vitit 1986, punimet e rregullimit të tokës me komasacion në Kosovë janë paraparë për t’u zhvilluar në sipërfaqe prej 38,631 ha, në 135 zona kadastrale. Nga kjo sipërfaqe e tokës bujqësore komasacioni është zhvilluar në mbi 26,000 ha në 98 zona kadastrale dhe është mbetur i papërfunduar.

### 3. Përfundimi i procesit të komasacionit

Pavarësisht progresit të kënaqshëm me projektet e komasacionit të tokave të realizuara në vitet e 80-ta, gjendja reale në terren sot ka ndryshuar shumë, sepse kanë kaluar mbi 25 vite nga ajo kohë. Ndryshimet në mes të gjendjes në terren dhe asaj të parashikuar me komasacion ishin të llojlojshme. Pasojat në bujqësi për shkak të ndryshimeve të lartcekura janë të mëdha dhe afatgjate. Nga hulumtimet e bëra për gjendjen e pronave në komasacion, realizuar në vitet e 80-ta, në 8 komunat e përfshira në komasacion u vërtetua se:

- asnjë pronë sipas komasacionit nuk ishte regjistruar në dokumentacionin kadastral;
- prona punohet sipas dokumentacionit të komasacionit, ndërsa pronësia mbetet me të vjetrën;
- ka raste ku shfrytëzimi i pronës është kthyer në gjendjen e vjetër, d.m.th është prishur komasacioni;
- çështja pronësore juridike është e pazgjidhur dhe shpesh ka konflikte për këto prona;
- ndërtimet e paplanifikuara në tokat e përfshira në komasacion janë evidente.

Kjo gjendje e papërfunduar e tokave të përfshira në komasacion, ka nxitë Ministrinë e Bujqësisë që të ndërmarr hapa për përmirësimin e kushteve dhe qartësimin e raporteve pronësore juridike të fermerëve për tokat e tyre, në komasacionin e papërfunduar:

- Zgjidhjen e çështjeve pronësore juridike të pjesëmarrësve në komasacion;
- Rritja e madhësisë së fermës, me qëllim që fermeri të jetë konkurrues në treg;
- Lehtësime në reformën e tokës përmes zhvillimit të tregut të tokës (shitblerje, krijimin e kontratave standarde të qiradhënies), ndaljen e fragmentimit të mëtejshëm të ngastrave;



- Përmirësimin e kontrollit të ndërtimeve të paplanifikuara në zonat e përfshira me komasacion, mbështetje për Planet Zhvillimore Komunale dhe Mbrojtjen e Ambientit;
- Për t'i ndihmuar fermerët në objektivat e cekura, ofrimin e sigurisë dhe qasjen në kredi;
- Për të mbështetur krijimin e të hyrave për fermer, uljen e shpenzimeve për njësi, rritjen e produktivitetit të kulturave bujqësore dhe konkurrencës së prodhimeve bujqësore në treg.

#### 4. Informimi Publik

Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural ka arritur një progres të caktuar në informimin dhe mbajtjen e këshillimeve me fermerëve për mundësinë dhe përfitimet që do t'i kenë me rastin e realizimit të projektit të komasacionit. Këto këshillime janë realizuar përmes Projekteve të Shërbimeve Këshillimore, të financuara nga MBPZHR-ja, "Zhvillimi i Zonave Rurale përmes avancimit të Shërbimeve Këshilluese". Këshillimi i fermerëve është realizuar përmes këshilltarëve ruralë të nivelit qendror, lokal dhe privat. Duke iu falënderuar publikimeve që janë botuar në gazetatat ditore, fletëpalosjeve, broshurave etj janë paraqitur aspektet specifike të konsolidimit të tokës.

Objektiv i qëndrueshëm i ngritjes së njoftimit publik për projektet e konsolidimit të tokës janë: trajnimet, panairët e bujqësisë ose ngjarjet e tjera publike, seminarët për konsolidim të tokës, etj. Këto masa informative, për momentin plotësojnë nevojat informative vetëm për një grup të caktuar të fermerëve të interesuar për projektet e konsolidimit të tokës, ndërsa për aktivitetet e tilla duhet të ketë një informacion publik më të gjerë.

#### 5. Resurset Njerëzore

Gjithashtu është i domosdoshëm përmirësimi dhe ngritja e kapaciteteve të personave përgjegjës për konsolidim të tokës, si në nivelin qendror, ashtu edhe në nivelin komunal. Për organizimin e projekteve të konsolidimit të tokës, përgatitjen, implementimin dhe mbikëqyrjen, kërkohet ngritja e vazhdueshme e kapaciteteve dhe përvojës.

#### 6. Aspektet organizative

Struktura institucionale për zbatimin e projekteve të konsolidimit të tokës është e organizuar në dy nivele:

**a. Niveli qendror:** Organizon, përgatitë, mbikëqyrë dhe bënë financimin projekteve të konsolidimit të tokës.

**b. Niveli lokal:** Gjithashtu edhe nga niveli lokal mund të vijnë iniciativat, përgatitja e projekteve, pjesëmarrja në bashkëfinancim për realizimin projekteve të konsolidimit të tokës, ndërsa mbikëqyrja bëhet nga niveli qendror.

## V. Parimet dhe metodologjia e konsolidimit vullnetar

Konsolidimi vullnetar i tokës ngritet në parim, ku së bashku e përbëjnë procesin që bazohet në pjesëmarrje dhe treg.

### 1. KT me marrëveshje

Ky parim reflektohet në termin konsolidimi “vullnetar” i tokës. Pronarit i lejohej t’i bashkangjitet ose të qëndrojë anash. Kur një projekt është në zhvillim e sipër, pronari nuk angazhohet gjersa të pranojë mundësinë e caktuar dhe ta nënshkruajë marrëveshjen detyruese.

Parimi i pjesëmarrjes vullnetare e shton stimulimin e qartë, do të thotë ndihma teknike, ku shpenzimet e transaksionit jepen falas dhe toka e këmbyer do të regjistrohet plotësisht në emër të pronarit të ri. Strategjia është që të shpallet stimulimi dhe t’u lejohej fermerëve dhe komunave të përgjigjen duke e paraqitur interesimin e shprehur. Ata do të duhet ta argumentojnë rastin e tyre për t’i u ndarë shërbimi falas për rregullimin e tokës.

Parimi vullnetar reflektohet gjithashtu në trajtimin e kontesteve, si kërkesat për kthim ose kontestet kufitare (nëse duhet të ndodhin), do të bëhen përpjekje që të ndërmjetësohet zgjidhja të cilën do ta pranojnë palët, përmes së cilës do të zgjidhet kontesti. Nëse kjo dështon, çdo parcelë kontestuese e tokës përjashtohet nga rregullimi i tokës dhe palët do të duhet të zgjedhin kontestet e tyre përmes gjykatave dhe me shpenzime të tyre. Kështu ndërrimi në pronë nuk zbatohet “kundër” cilësdo palë të tretë të interesit.

Logjika e marrëveshjes së tillë që bazohet në qasje, është se me marrëveshje ekskluzivisht vullnetare nuk do të ketë raste të ankesave, probleme të zbatimit dhe palët do të kenë motiv të zgjedhin mosmarrëveshjet e tyre të mundshme, me qëllim që të mos e lëshojnë rastin e konsolidimit dhe regjistrimit të tokës falas. Në këtë mënyrë, qasja ka elementin e qartë të pazarllëkut.

Por ato palë që do të lidhin marrëveshje së pari duhet të vërtetohen si pronarë të ligjshëm. Prandaj, sqarimi i pronësisë bëhet fazë e parë kryesore dhe supozohet që në kontekstin e Kosovës të jetë ngarkesë e mjaftueshme.

### 2. KT i bazuar në treg

Këmbimi i tokës bëhet si marrëveshje vullnetare e shitblerjes. Është arritur lartësia e çmimit me të cilin të dy palët pajtohen të shesin dhe blejnë. Parimi është se lartësia e çmimit e reflekton perceptimin e pronarit për çmime.

Teknika e vlerësimit ka për qëllim që të arrihet marrëveshja midis pronarëve në perceptimin e tyre të çmimeve. Vlerësimi i ashtuquajtur relativ, shërben vetëm si bazë për këmbimin e tokës në rregullimin e saj, e cila më vonë nuk do të formatizohet, për shembull si bazë për tatim. Vlerësimi relativ kërkon angazhim të vërtetë të pronarëve, përpjekje në ndërmjetësim, që e eliminon nevojën për tregues teknik, si testet e dheut. Duhet të ekzistojë marrëveshja për çmimin e çdo ngastre të tokës së shitur/blerë.

Parimi i tregut, gjithashtu reflektohet në faktin se pronari mund të blejë më shumë se që shet dhe e kundërta. Kjo mundëson ndryshimin struktural, përmes të cilit disa pronarë i rrisin sipërfaqet e tyre dhe shitjet tjera neto. Përveç kësaj, kjo në masë të madhe e thjeshtëson anën teknike të vlerësimit dhe përcakton se ndryshimi në vlerë mund të barazohet në pagesat e gatshme vetëm atëherë kur palët mund të pajtohen dhe ofrojnë.

Para së gjithash, transaksionet në konsolidim vullnetar të tokës janë transaksione individuale të bazuara në treg.

### **3. KT është përsëritës**

Ekzistojnë mënyra të ndryshme ku detyra e përgjithshme mund të ndahet në detyra të vogla të madhësisë së menaxhueshme, të cilat mund të zbatohen me radhë.

Sipërfaqja e fokusuar mund të ndahet në mënyrë pragmatike, me fokus kryesor në prodhimtari të lartë të tokës bujqësore dhe duke e lënë anash trajtimin e zonave më të vështira me vendbanime për një fazë të mëvonshme. Konsolidimi i tokës nuk duhet domosdo t'i mbulojë të gjitha zonat kadastrale, të cilat janë njësi gjeografike teknike për qëllim të regjistrimit. Pas analizës në incizimin themelor, zona e projektit mund të rishqyrtohet dhe të përshtaten prioritetet.

Zhvillimet në një zonë mund të jenë me perspektivë më afatgjate, me parashikim që të krijohen sistemet për ujitje dhe infrastrukturë tjetër. Konsolidimi i tokës mund të përgatis bazën për projekte të tilla të arsyeshme. Kjo mund të mos e jep gjendjen përfundimtare dhe të përkryer edhe pse për shumë pronarë mund të paraqes përmirësime. Arritja kryesore do të ishte për të pasur platformë të qartë për konsolidimin e ardhshëm të tokave dhe ndoshta krijimi i planifikimit të rrugëve ose infrastrukturës tjetër. Ai gjithashtu mund të jep argument të fuqishëm për financim, nëse rregullimi i parë i tokës është në zhvillim e sipër, i cili e zvogëlon copëzimin dhe sqarimin e pronësisë.

Në këndvështrimin e pasigurisë së përgjithshme rreth të drejtave pronësore, rregullimi vullnetar i tokës mund të shihet si faza e parë që i rregullon ato pasiguri, të cilat mund të zgjidhen përmes ndërmjetësimit dhe të zyrtarizohen si marrëveshje vullnetare, pastaj identifikohen rastet tjera të procesit ligjor "të filtruara" mënjanë për procesin pasues ligjor.

Në përgjithësi, konsolidimi i tokës duhet të shikohet si instrument për përshtatje. Gjendja pronësore duhet të kuptohet si diçka që mund të ndryshojë, kur këtë e kërkojnë rrethanat. Është e "zakonshme" që kohë pas kohe gjendja pronësore të përshtatet. Pas fazës së parë, njerëzit dhe profesionistët mësohen me procedurën dhe fitojnë përvojë teknike, ndërsa përshtatjet pasuese bëhen shumë më të lehta.

### **4. KT me kontraktim të sektorit privat**

Modeli i menaxhimit për konsolidimin e tokës ngritë bashkëpunimin midis sektorit publik dhe privat. MBPZHR është përgjegjëse e plotë për konsolidimin e tokës, por nuk duhet domosdo të kryejë aktivitetet teknike. Këto përcjellen në sektorin privat të gjeodetëve të licencuar, prandaj përgjegjësia e plotë nga ana e Ministrisë ka të bëjë me menaxhimin e sektorit privat që bënë implementimin teknik të projektit.

Detyra e konsolidimit të tokës është më e madhe se sa detyra tradicionale e nën-ndarjes dhe incizimit kadastral. Gjeodetët që angazhohen për konsolidimin e tokës do të marrin edhe përgjegjësinë për konsultime, bisedime në procesin e planifikimit, zyrtarizimin e marrëveshjeve me pronarët dhe për "dëgjimin" e autoriteteve përkatëse, në lidhje me shqyrtimin e legjislacionit tjetër që ka lidhje me tokën.

Edhe pse kompania gjeodete e licencuar ka përgjegjësi të plotë, detyrat praktike mund t'i ngarkohen gjeodetëve të licencuar dhe këshilltarëve bujqësorë, të cilët janë shpesh të mirë për të zhvilluar bisedime me fermerë për këmbimin e tokave. Ekipet e tilla mund të ofrojnë së bashku profilin ndërdisiplinor, i cili nevojitet për detyrën e ndërlikuar të konsolidimit të tokës.

## 5. Korniza ligjore

Ligji për Tokën Bujqësore NR. 02/L-26<sup>2</sup> e përcakton kornizën ligjore për ndikimin publik në menaxhimin e tokës bujqësore. Ligji i përcakton objektivat dhe parimet e përgjithshme të rregullimit të tokës në kapitullin IV. Rregullimi i tokës e përshkruan shtrirjen e gjerë të masave përmirësuese të cilat do të zbatohen edhe në zona pyjore. Në Udhëzimin Administrativ 35/2006 për rregullimin e tokës janë dhënë udhëzime të hollësishme për parimet, procedurën dhe aktivitetet në rregullimin vullnetar të tokës.<sup>3</sup> (Shih për hollësi edhe pjesët teknike)

Natyra e kësaj kornize ligjore është para së gjithash procedurale, që do të thotë se ajo përcakton procedurën dhe i ndan detyrat për partnerët kryesorë. Nga ligjet dhe rregulloret e veçanta do të dalin kriteret e veçanta të cilave duhet t'u përmbahen transaksionet në rregullimin e tokës. Ngjashëm me këtë, kërkesat teknike do të specifikohen në udhëzimet e shpeshta teknike.

Kërkesa qenësore është se komisioni për rregullimin e tokës të sigurojë se transaksionet janë të ligjshme dhe se shfrytëzimi i planifikuar i tokës në të ardhmen do të jetë në pajtim me rregulloret e planifikimit.

Komisioni për Konsolidimin e tokës do të ketë bashkëpunim të ngushtë me gjykatën komunale. Komisioni do të bëjë të plotfuqishëm dokumentacionin e pronësisë dhe do të siguroj që transaksionet të përmbushin kërkesat e gjykatës. Vendimi i komisionit për rregullimin e tokës është kryesisht rekomandim për gjykatën. Me përgatitje të tillë të rasteve, komisionet për rregullimin e tokës do të ndihmojnë gjykatat. Konsolidimi i tokës me kohë do të zvogëlojë pasigurinë lidhur me pronën dhe të ndalojë kontestet e ardhshme përmes sqarimit të pronësisë dhe caktimit të sistemit në rregullat e transaksioneve pronësore.

## 6. Aktivitetet kryesore

Konsolidimi i tokës do të ketë katër aktivitete kryesore:

- a. Incizimin themelor,
- b. Sqarimi i pronësisë,
- c. Negociatat dhe planifikimi dhe
- d. Regjistrimi.

### a. Incizimi themelor

Incizimi themelor shërben për ta fituar një pasqyrë të gjendjes pronësore, shfrytëzimit e tokës dhe preferencave. Incizimi themelor merr informata mbi gjendjen reale, drejtpërsëdrejti nga pronarët, përmes një interviste të shkurtër me të gjithë pronarët, të bazuar në një pyetësor të thjesht.

Teknika është që të krijohet harta pronësore në bazë të mbishtresës së hartës kadastrale dhe ortofotos, ku çdo pronar mundet me lehtësi të identifikojë parcelat e veta. Pasi të nxjerret harta pronësore, ajo grafikisht paraqet kush, ku, çka posedon dhe në këtë mënyrë ilustron shkallën e copëzimit. Kjo hartë është mjeti qendror teknik dhe mjet i komunikimit gjatë tërë procesit të rregullimit të tokës.

<sup>2</sup> UNMIK/REG/2006/37, 23 qershor 2006. Shih [www.mbpzhr-ks.org](http://www.mbpzhr-ks.org)

<sup>3</sup> Shih [www.mbpzhr-ks.org](http://www.mbpzhr-ks.org)

Përveç kësaj, informatat e pronarëve i përgjigjen atyre në regjistra dhe të dhënat nga çdo pronar për numrin e parcelave, sipërfaqen dhe llojin e shfrytëzimit të tokës japin një pasqyrë statistikore të gjendjes ekzistuese. Janë marrë hollësi për kontaktimin e pronarëve në mungesë, përfshirë edhe të dhënën kur do të jenë ata në shtëpi dhe të kontaktohen personalisht.

Incizimi themelor e drejton perspektivën drejt së ardhmes dhe e pyet çdo pronar çfarë vizione, plane ose dëshira të posaçme ka ai/ajo. Bashkëbisedimi i tillë është vazhdimësi e aktivitetit për informimin fillestar, ku pronarëve iu shpjegohet edhe një herë procedura dhe parimet. Pronarët dhe ekipi projektues i KT njoftohen personalisht.

Incizimi themelor e jep bazën për caktimin më të saktë të kufijve të zonës dhe specifikimin e përmbajtjes së konsolidimit të tokës. Përfundimisht ekipi i KT mund të bëjë vlerësimin e interesimit dhe shtrirjen e rregullimit të tokës. Kjo është bazë për të vendosur nëse do të vazhdohet në fazën e ardhshme. Afati kohor: Incizimi themelor mund të kryhet për 2-3 muaj.

#### **b. Sqarimi i pronësisë**

Pronësia duhet të azhurnohet para se pronari të lidhë marrëveshje për konsolidimin e tokës, përndryshe nënshkrimi i tij nuk është i plotfuqishëm. Sqarimi i pronësisë mund të fillojë si një nga aktivitetet e para dhe të vazhdohet paralel me incizimin themelor. Pronarët do të informohen rreth asaj se çfarë dokumentacioni të sigurojnë. Duhet bërë çdo përpjekje për t'u siguruar se janë kontaktuar pronarët në mungesë, për shembull përmes të afërmeve dhe të kontaktohen kur të vijnë në shtëpi për pushime.

#### **c. Negociatat dhe planifikimi**

Ekziston baza e rivlerësimit dhe saktësimin të objektivave të rregullimit të tokës, përshtatjes së caktimit të kufijve të zonës së projektit dhe pajtimit me rregullat e veçanta me pasqyrë konkrete të zonës së projektit, informatat mbi pronësinë reale përballë asaj të ligjshme, informatave dhe propozimeve nga pronarët, etj. Pastaj, me pronarët bisedohet për opsione konkrete. Ky është proces përsëritës dhe në një masë i paparashikueshëm ku mund të paraqiten opsione të reja, pronarët mund të ndërrojnë mendje, etj. Pas një kohe duhet të bëhet vlerësimi përkatës i tokës së kualitetit të ndryshëm. Në fazën përfundimtare lidhen marrëveshjet detyruese me ata pronarë, të cilët vendosin të këmbëjnë tokat. Faza negociuese dhe e planifikimit përfundon me vendimin e komisionit për KT. Pronarët mund të fillojnë të shfrytëzojnë tokat e tyre në datën e caktuar të vendimit të komisioneve. Zakonisht afati i fundit do të caktohet për t'iu përshtatur ndërrimit të sezoneve prodhuese, zakonisht në vjeshtën e vonshme.

Afati kohor: Për konsultim të hollësishëm është me rëndësi që faza negociuese të zgjasë së paku prej 6 gjerë 10 muaj.

#### **d. Regjistrimi**

Kjo fazë i zyrtarizon marrëveshjet. Forma e re e tokës incizohet dhe pronësia regjistrohet në regjistrat pronësor. Këto aktivitete mund të implementohen pas afatit të caktuar dhe nuk duhet vonuar në mënyrë që pronarët të shfrytëzojnë fushat e tyre.

### **Pasqyrimi i aktiviteteve**

#### **Incizimi themelor:**

- Intervistat, të dhënat, preferencat;
- Ekstraktet e informatave pronësore;
- Sqarimi i pronësisë në zhvillim.

Incizimi themelor mund të zgjas 2-3 muaj.

#### **Negociatat dhe planifikimi:**

- Diskutimi i opsioneve;
- Vlerësimi;
- Marrëveshjet dhe
- Vendimi i Komisionit.

Negociatat dhe planifikimi mund të zgjasë 6 - 10 muaj.

### **Regjistrimi**

Incizimi kadastral dhe regjistrimi në RDPP.

## VI. Llojet e Konsolidimit të Tokës

Natyra e çdo konsolidimi të tokës është e veçantë. Ajo varet nga konteksti, siç është peizazhi, struktura e tokës, lloji i iniciativës së projektit, historikut, shkallës së organizimit në komunitet dhe vëllimit të financimit të projektit. Në praktikë hasen pesë lloje të konsolidimit:

### 1. Konsolidimi Vullnetar i Tokës

Strategjia e Konsolidimit Vullnetar të Tokës e përcakton qartë stimulimin dhe iu mundëson fermerëve t'i përgjigjen atij (stimulimi është ndihma teknike falas për shpenzimet e transaksionit të tokës). Kërkesa është që një grup i fermerëve të interesuar të kuptojnë nevojën për rregullim të tokës dhe t'i përgjigjen duke ndërmarrë iniciativë, parashtruar kërkesë dhe argumentuar realizueshmërinë e rastit të tyre. Sigurisht që kërkesat do të vijnë nga sipërfaqet e mëdha me fusha të pëlleshme, ku tokat shumë të copëtuara dhe format e paplanifikuara të tokave i irriton fermerët, jo vetëm shkaku i fushave shumë të vogla dhe të shpërndara, por për shkak të mungesës së hyrjes në to. Prandaj, fermeri mund të arrijë në fushën e tij, vetëm duke kaluar nëpër parcelat e fqinjëve. Situata të ngjashme mund të hasen në fshatra dhe kërkesat mund të vijnë kur vetëm një grup fermerësh e pranojnë nevojën e përbashkët për konsolidim të tokës.

Afati kohor i rregullimit vullnetar të tokës duhet të caktohet me afat kohor rreth 1 viti. Kjo u jep pronarëve shpresë reale se mund t'a shfrytëzojnë tokën e tyre me ndarje të re për sezonën e ardhshme prodhuese. Rastet më të mëdha ose më të ndërlikuara duhet të ndahet në faza. Procesi përfundimtar i regjistrimit nuk duhet vonuar, në mënyrë që pronarët të shfrytëzojnë fushat e tyre.

### 2. Konsolidimi i papërfunduar i tokave

Ky lloj konsolidimi ka të bëjë me sipërfaqe të mëdha të tokave bujqësore në Kosovë, ku si çështje kryesore është që të zyrtarizohet pronësia e tokës. Projektet e mëdha të ujitjes, në fund të viteve të '80-ta, kanë mbuluar më shumë se 25 000 hektarë. Infrastruktura ishte ndërtuar dhe tokat ishin riradhitur, por kjo gjendje e re nuk qe regjistruar kurrë. Pasoja sot qëndron në atë se pronarët e vërtetë nuk kanë dëshmi zyrtare të pronësisë. Përfundimi i regjistrimit do të mundësojë pronarëve që të jenë pronarë zyrtarë të tokës tërësisht të regjistruar. Pasi këto projekte janë gati 20 vjet të vjetra, ka mundësi që të jetë akumuluar nevoja e re për rregullim të tokës, prandaj përfundimi i RT-së së vjetër ka dy komponente: sqarimin e pronësisë dhe konsolidimin vullnetar të tokës për ata pronarë, të cilët janë të interesuar të këmbëjnë parcelat e tyre gjatë këtij procesi.

### 3. Projektet e ARDP-së (PBZHR) që kanë të bëjnë me tokën

Këto janë projekte që synojnë objektiva të veçanta sipas ARDP-së dhe të cilat në shkallë të ndryshme do të mund të kenë lidhje me tokën. Një shembull është objektivi i menaxhimit të përmirësuar të pyjeve. Objektivi tjetër janë projektet e ashtuquajtura të ripërtëritjes së fshatrave dhe propozon një varg përmirësimesh. Kjo mund, ose nuk do të mund të përfshijë këmbimin e tokës. Në situata tjera, projekti për zhvillimin rural, do të kërkojë riorganizim të kufizuar të pronësisë dhe shfrytëzimit të tokës, p.sh. për mbjelljen e drunjve të pemëve ose ngastrat demonstruese të teknikave të përmirësuar të kultivimit. Ky lloj i projekteve do të bazohet në interesimin e shprehur të komunitetit dhe me këtë ka mundësi që të hulumtoj fushën për trajtimin e këmbimeve të tokave në baza vullnetare. Nëse është me vëllim të kufizuar, mund të jetë më praktike të angazhohet gjeodeti privat për t'i trajtuar ato si transaksione individuale.

#### **4. Intervenimet Publike**

Këto janë projekte, ku iniciativa buron nga ana e agjencive publike. Shembujt përfshijnë: autostradën e re, zonat e reja të shfrytëzimit të xeheve, projektet për përmirësimin e tokës, pendat e reja për ujitje, etj. Projektet e tilla do të kërkojnë rregullimin e tokës për të ruajtur potencialin e tokës bujqësore, të cilës i është prishur forma dhe për t'i dhënë një pjesë të kompensimit, pronarëve të dëmtuar. Ato nuk mund të mbështeten vetëm në pjesëmarrje vullnetare, në atë masë që këto projekte kërkojnë përfshirje të plotë të së paku një pjese të sipërfaqes së projektit, prandaj do të kërkohet mandati i shpronësimit. Mandati i tillë duhet të krijohet nga baza ligjore e çdo projekti.

#### **5. Zgjidhja e Kontesteve**

Zgjidhja e Kontesteve mund të jetë element i disa rregullimeve të tokave. Mund të ketë konteste të cilat i kanë rrënjët në rregullimin e mëparshëm të tokave të viteve të '80-ta, në disa zona më shumë, e në disa më pak. Arsye për këtë është se këto rregullime të tokave nuk ishin vullnetare, por të detyrueshme për pakicën mospajtuese dhe në disa raste ishin dëshmuar si të pazbatueshme. Paraqitja e kontesteve është parametër i paparashikueshëm, sepse kërkohet shqyrtimi i çdo rasti dhe zone vendore për të zbuluar natyrën e saktë të rasteve. Rregullimi vullnetar i tokës mund të kërkoj ndërmjetësim në raste. Duket se shumë pronarë kanë motiv për zgjidhjen e këtyre rasteve në mënyrë të logjikshme, sepse procedurat gjyqësore kushtojnë me kohë, para dhe energji, ndërsa nganjëherë hapin probleme të reja. Por, komisioni për KT-së mund të zyrtarizoj vetëm marrëveshjet vullnetare. Ai nuk ka mandat për të gjykuar kontestet dhe të imponoj zgjidhjet.



## VII. PJESA TEKNIKE

Në perspektivën teknike, Instrumenti i Konsolidimit të Tokës është paraqitur si instrument që përmban katër komponentë:

1. Organizimin,
2. Njohurinë,
3. Aspektet teknike dhe
4. Rezultatet.

### 1. Organizimi

Udhëzimi Administrativ Nr. 35/2006 për rregullimin e tokës, i udhëzon akterët kryesorë për detyrat dhe përgjegjësitë në procesin e rregullimit të tokës. Është e gjerë fusha e përgjegjësive që sillen prej aspekteve teknike të regjistrimit të tokës, përmes bisedimeve dhe projektimit të planit për rregullimin e tokës, e gjerë në trajtimin e rrjedhjes së parave midis pronarëve dhe përgjegjësive për mjetet e qeverisë dhe donatorëve.

Ligji për Tokën Bujqësore, e përcakton MBPZHR-në si përgjegjëse të plotë për rregullimin e tokës. Zbatohet parimi menaxhues, që MBPZHR-ja është përgjegjëse e plotë për realizimin e rregullimit të tokës, por jo domosdo për kryerjen e punëve teknike. Njësia e re, së cilës i referohemi si "Zyra për Rregullimin e Tokës" (tani e tutje i referohemi si "ZRT") është formuar në kuadër të MBPZHR-së.

Korniza menaxhuese e rregullimit të tokës ka 5 (pesë) akterë kryesorë institucional: ZRT-ja, fermerët, projektet që ndërmarrin iniciativën dhe kërkojnë rregullimin e tokës, gjeodetët të cilët i zhvillojnë aktivitetet teknike, komisionet e RT-së që sigurojnë ligjshmërinë e transaksioneve, të cilat i fuqizojnë ato dhe regjistrat pronësorë të ZKK-së dhe RDPP-në, nga i cili nxjerren informatat fillestare pronësore dhe futen rezultatet e gjendjes së re pronësore.

Pesë akterët kryesorë institucional dhe përgjegjësitë e tyre, janë ilustruar në skicën e mëposhtme, ku rolet dhe bashkëveprimi i tyre, shpjegohet si vijon:

#### a. Korniza Logjike dhe Teknike

ZRT-ja përqendrohet në menaxhim. Është përgjegjësi e saj që të organizoj parakushtet për katër akterët tjerë, që secili të kryej aktivitetet e veta. ZRT-ja u siguron akterëve kryesorë Kornizën Ligjore dhe Teknike përmes UA-së: fermerëve dhe projekteve, gjeodetëve dhe komisioneve për RT-së. ZRT-ja e zhvillon aktivitetin e sensibilizimit, atë informativ dhe jep udhëzime rreth asaj se si fermerët dhe këshilltarët e tyre mund të ndërmarrin iniciativë. ZRT-ja e financon punën e komisioneve për RT-në. ZRT-ja është përgjegjëse për realizimin kompetent të të gjithë akterëve. ZRT-ja është aktive në zhvillimin e bisedimeve për financim të rregullimit të tokës. (Shih Shtojcën 2)

#### b. Iniciativa: Fermerët dhe Projektet

Një grup fermerësh mund të ndërmarrin iniciativë dhe të parashtrajnë kërkesë për rregullim të tokës ZRT-së, duke e argumentuar nevojën për përfitimet nga rregullimi i tokës në zonën e tyre. Ata këtu mund t'i ndihmojë një profesionist, si gjeodeti dhe këshilltari për bujqësi nga zyra komunale për bujqësi. Ata do të kenë nevojë për harta nga Zyra Komunale Kadastrale. Iniciativa mund të vijë edhe nga projektet në kuadër të ARDP-së, që e përfshijnë riorganizimin e

tokës dhe pronësinë. Edhe projekti i tillë, do t'i parashtrij kërkesë ZRT-së për konsolidim të tokës.

#### **c. Aprovimi: Qasja në komisionet për konsolidimin e tokës**

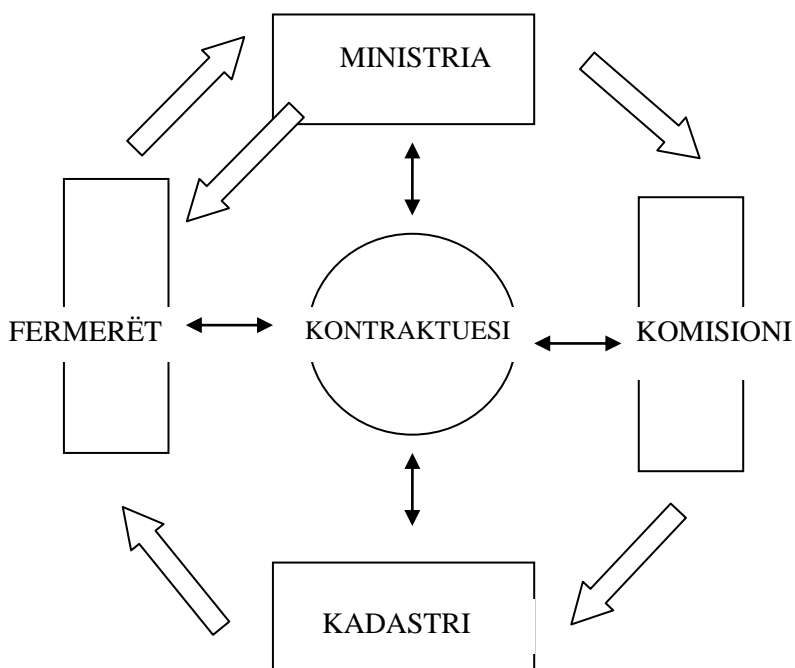
ZRT-ja e vlerëson nëse propozimi i plotëson kërkesat dhe udhëzimet për rregullim të mirë të tokës, promovon shfrytëzimin të mirë të tokës dhe prodhimtarin bujqësorë. Aprovimi nga komisioni për konsolidimin e tokës, ia vë në dispozicion projektin, procedurat e KT-së. Çështje tjetër është financimi. ZRT-ja mund të ketë mjete për implementimin e projektit, ose projekti do të ketë mjetet e veta nga programi i nënsektorit, në kuadër të PZHRB-së 2007-2013, si: projekti për rehabilitimin e ujitjes, projekti për menaxhimin e pyjeve, ose fermerët të cilët e parashtrijnë kërkesën mund të bëjnë vet-financimin.

#### **d. Implementimi: Gjeodeti dhe Komisioni**

ZRT-ja ia përcjellë gjeodetit punët e implementimit duke e lidhur kontratën, e cila i specifikon udhëzimet dhe aktivitetet që duhet zhvilluar për rezultatet e realizuara. Gjeodeti i zhvillon aktivitetet bashkë me fermerët, merr informata pronësore nga kadastri, bashkëvepron me ZRT-në dhe me komisionin për RT-së, për shkak se nevojitet që të siguroj trajtimin e drejtë dhe efikas të çështjeve të veçanta. Rezultati përfundimtar është vargu i përgjithshëm i marrëveshjeve ndërlidhëse me fermerët. Gjeodeti ia dorëzon Komisionit për Rregullimin e Tokës tërë dokumentacionin e duhur, për të marrë vendimin mbi sqarimin e pronësisë dhe ndërrimin e saj.

#### **e. Regjistrimi: ZKK-ja dhe RDPP-ja**

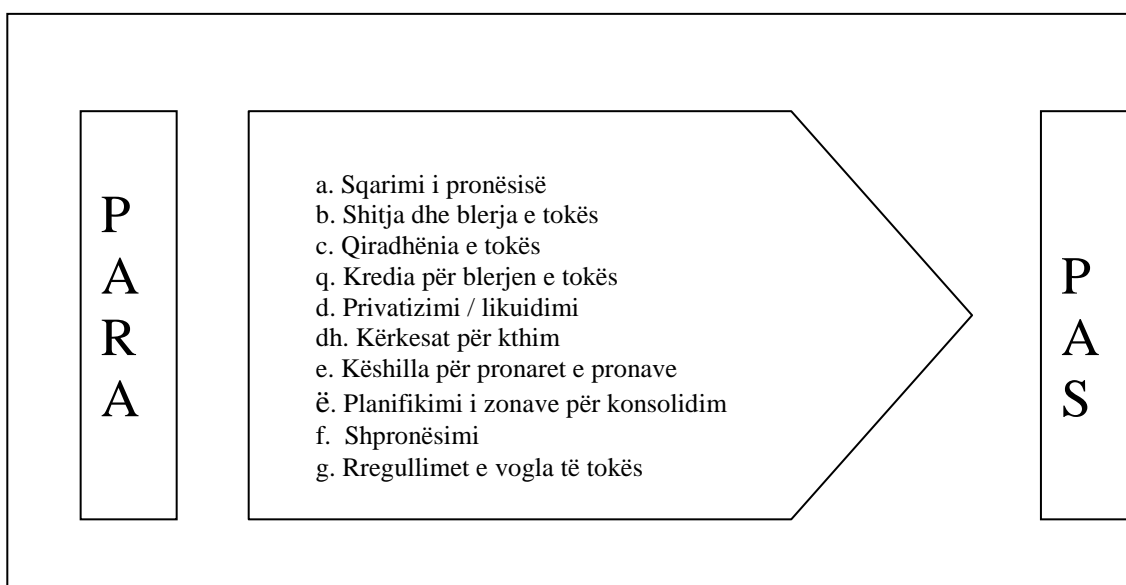
Komunikimi me RDPP-në, bëhet përmes Zyrës Komonale Kadastrale e (ZKK), e cila është pika hyrëse në informata pronësore, si në atë tekstuale, ashtu edhe në hartografi. Prandaj, ZKK-ja është e rëndësishme në fazën e parë të iniciativës, duke i ofruar fermerëve dhe këshilltarëve të tyre informata mbi gjendjen ekzistuese pronësore, në veçanti duke u siguruar të dhënat dhe materialet përkatëse mbi pronën, të cilat janë qenësore për të fituar një pasqyrë të strukturës ekzistuese të tokës.



Modeli i rregullimit të tokës: **Ilustrimi i akterëve kryesorë institucionalë.** Aktiviteti që e aktivizon aktivitetin është shigjeta që fillon nga Ministria (në drejtim të kundërt të akrepave të orës). Kjo paraqet parakushtin themelor që të bëhet rregullimi i tokës, do të thotë Ministria ka kapacitet dhe resurse për të mbështetur implementimin e Rregullimit të Tokës. Pas kësaj, rrjedha e rastit shkon në drejtim të akrepave të orës.

## 2. Aspektet teknike

Ndikimi i konsolidimit të tokës, zakonisht paraqitet nga gjendja “para”, në gjendjen “pas”, si tranzicion. Instrumenti shumëqëllimësh, reformues i RT-së, mund të përfshijë elementet ose “mjetet” vijuese teknike për transformimin që ka të bëjë me tokën. Ato mund të përfshihen edhe të kombinohen sipas nevojës, në kontekstin e veçantë të projektit. Disa nga këto mjete, tashmë të përmendura janë përshkruar në hollësi në UA.



*Ilustrimi: Rregullimi vullnetar i tokës si strategji me më shumë objektiva, me dhjetë mjete*

#### **a. Sqarimi i pronësisë**

Aktiviteti i parë është konstatimi i pronarëve të vërtetë si pronarë të ligjshëm, vetëm atëherë ata mund të lidhin marrëveshje zyrtare në konsolidimin e tokës.

Procedura për sqarimin e pronësisë, do të përmbushë kërkesat e ligjeve përkatëse. ZKT-ja në Ministri, në bashkëpunim me gjykatat, duhet të përgatisë doracakun për pronarë dhe profesionistë mbi dhënien e dokumentacionit për sqarimin e pronësisë. Dhënia e dokumentacionit do të iniciohet menjëherë pas fillimit të projektit dhe do të vazhdoj paralel me aktivitetin e parë të incizimit themelor, e sigurisht edhe në fazën negociimit dhe të planifikimit.

Komisioni për KT-në, do ta bëjë të plotfuqishëm dokumentacionin dhe t'a paraqes atë në gjykatë, me rekomandimet e tij. Procedura do të siguroj që dokumentacioni i kombinuar me shikimin publik, është i mjaftueshëm për gjykata që të marrin vendimin për pronës.

#### **b. Shitblerja e tokës**

Kur pronarët të vërtetohen si të tillë, ata mund të hyjnë në transaksione që janë në përputhje me udhëzuesit për konsolidimin e tokës dhe që nuk e shkelin legjislacionin tjetër.

Këmbimi i tokës në Konsolidimin Vullnetar të Tokës, implementohet përmes marrëveshjeve të shitblerjes midis pjesëmarrësve. Ndryshimet në vlerë mund të barazohen me para të gatshme (Udhëzimi Administrativ Nr.35/2006 për rregullimin e tokës, neni 1.1). Kërkohe vlerësim relativ për ndryshimet midis parcelave në: sipërfaqe, pjelloria e tokës, forma dhe lokacioni. Ekipi për projektimin e RT-së, mund të mbështes krahasimin sistematik të llojeve të tokës bashkë me pronarët, e mundësisht edhe me ekspertë. Megjithëse, në çdo marrëveshje të këmbimit, palët duhet të pajtohen për çmim të parcelës së këmbyer të tokës (Udhëzimi Administrativ Nr.35/2006 për rregullimin e tokës, neni 21).

Çështja kryesore është që të ndërmytesohet dhe kombinohen marrëveshjet ndërlidhëse, për të cilat pjesëmarrësit mund të pajtohen dhe të kenë mundësi materiale. Ky është një ndër aktivitetet e rregullimit të tokës i cili merr më së shumti kohë. UA-të e përcaktojnë strukturën e këtij procesi, në veçanti duke e përcaktuar (Udhëzimi Administrativ Nr. 35/2006 për rregullimin e tokës, neni 9) rolin e përfaqësuesve të zgjedhur të pronarëve të tokave, si pikë kontakti midis ekipit projektues të RT-së dhe pronarëve. Këta përfaqësues mund të ofrojnë njohurinë vendore, zgjidhje kreative dhe ndërmjetësim.

Zyrtarizohen marrëveshjet pasuese, kështu që ato t'i përcaktojnë qartë transaksionet dhe kushtet e caktuara (Udhëzimi Administrativ Nr. 35/2006 për rregullimin e tokës, neni 16).

#### **c. Qiradhënia e tokës**

Konsolidimi i tokës për zhvillimin e bujqësisë nuk duhet domosdo të bëhet me ndërrimin e pronësisë. Ai mund të arrihet edhe përmes qiradhënies. Praktika për qiradhënie në Kosovë, vërteton se qiradhënia aktuale, në të shumtën e rasteve bëhet në baza vjetore midis farefisit dhe kjo është jozyrtare.

Kur bujqësia bëhet më komerciale, investitorët të cilët bëjnë investime më afatgjata, p.sh. në ndërtesa dhe makineri, gjithashtu do të kenë nevojë për sigurim afatgjatë të tokës e cili nevojitet për këto investime. Pasi shumë pronarë nuk ka gjasa të lëshojnë tokat e tyre, por mund të konsiderojnë t'i lëshojnë ato me qira afatgjate, kjo mund të jetë mënyra për të rregulluar tokën nga madhësi të vogla, në toka bujqësore komerciale më të mëdha.

Është përgatitur kontrata modele e qiradhënies, e cila e cakton një format të lehtë për lidhjen e marrëveshjeve më afatgjata të qiradhënies. Kontrata modele e jep formatin, në të cilin i radhitë gjërat e rëndësishme që duhet marrë parasysh, të cilave edhe mund t'i shtohen imtësi. Prandaj, me konsolidimin e tokës, ekziston mundësia që pronari që ka tokën e vet të konsoliduar, mund t'a jep atë me qira. Ekipi projektues i konsolidimit të tokës mund të ndihmoj në gjetjen e fermerit, i cili do të jetë i interesuar për qiradhënie dhe të ndihmoj në bisedime për qiradhënie.

#### ç. Kredia për blerjen e tokës

Rregullimi i tokës përmes marrjes së kredive ka një rëndësi të veçantë, meqë ndihmon fermerët për rritjen dhe grupimin e sipërfaqeve të tokës, në rastet kur fermerët nuk kanë mjete të nevojshme për këtë çështje. (Detalish është paraqitur në shtojcën 3)

#### d. Privatizimi/Likuidimi

Rregullimi i tokës ofron një mënyrë tjetër të shitjes së tokës. Për AKP-në (Agjencia Kosovare e Privatizimit), shitja përmes konsolidimit të tokës mund të jetë alternativë e privatizimit. Kjo është formë e privatizimit, ku disa parcela nuk përbëjnë një njësi koherente, që ka mundësi të privatizohet përmes ankandit, por e cila do të duhet të shitet në marrëveshje individuale, ndoshta pronarëve fqinj. Për parcela të tilla, AKP-ja mund të merr pjesë si pronar i shitjes neto të tokës.

Megjithatë, del se në praktikë, rregullimi i tokës do të pasoj pas privatizimit, e kjo do të thotë që toka së pari do të privatizohet dhe pastaj pronari i ri mund konsolidojë atë.

Rastet e veçanta mund të jenë aty, ku toka e NSH-ve gjendet në viset të cilat kanë qenë në kuadër të konsolidimit të mëparshëm dhe të papërfunduar të tokave. Vështirësia qëndron në atë, se njësi pronësore nuk është e identifikueshme në regjistrat pronësor dhe për këtë arsye nuk mund të vihet në ankand.

#### dh. Kërkesat për kthim

Ka gjasa, që në vitet e ardhshme, gjatë zhvillimit të projektit të konsolidimit, të haset në kërkesat për kthimin e tokës. Qasja që bazohet në marrëveshje të konsolidimit vullnetar të tokës, ofron mënyrën pragmatike të trajtimit të kërkesave të tilla të pazgjidhura.

Procedura është që parashtruesi i kërkesës t'i drejtohet APK-së dhe ta parashtroj kërkesën. Hollësitë e plota për parcelat për të cilat bëhet fjalë, hollësitë për kontaktimin e pronarit, i regjistron APK-ja dhe ato më pastaj vihen publikisht në dispozicion. Për më tepër, APK-ja i cakton kufijtë me një shenjë të dukshme në tokë, që tregon se është parashtruar kërkesa për kthim.<sup>4</sup> Prandaj, është teknikisht e thjeshtë që të vërtetohet nëse ka kërkesa për kthim në zonën e projektit dhe është e mundur që parashtruesi i kërkesës të kontaktohet. UA-ja, neni 17, udhëzon për trajtimin e palës së tretë me interes që mund të paraqitet gjatë shikimit publik dhe bëhet marrëveshja vullnetare, me ç'rast kërkesa mund të zgjidhet. Nëse kërkesa nuk mund të zgjidhet dhe të arrihet marrëveshja, toka përkatëse nuk përfshihet në rregullim të tokës, kurse kërkesa do të zgjidhet me proces të veçantë ligjor. Për më tepër, shikimi publik për sqarimin pronësor dhe transaksionet në RT-së, mund të bëhen në pajtim me udhëzuesit e AKP-së, për të zbuluar palën e tretë me interes të çfarëdo lloji, kështu që, rregullimi vullnetar i tokës nuk do të zbatohet "kundër" asnjë pale të tretë me interes dhe nuk do të shkelen parimet e procesit të rikthimit që

<sup>4</sup> Shih [www.kpaonline.org](http://www.kpaonline.org)

është në zhvillim. Kjo është e mundur, sepse rregullimi vullnetar i tokës nuk duhet domosdo të mbuloj një zonë të tërë kadastrale dhe mund të lë anash parcela të caktuara të tokave.

Në këtë proces, pronarët i ngritin çështjet për të cilat ata nuk janë shumë të sigurt dhe kanë nevojë për t'i sqaruar dhe diskutuar në besim. Në këtë mënyrë, projektuesi i rregullimit të tokës, e merr rolin për të këshilluar pronarët mbi çështjet që kanë të bëjnë me pronën. Në rend të parë, gjithmonë ekziston detyra e shpjegimit të procedurës dhe transaksioneve, sepse çdo pronar duhet saktësisht të kuptoj çka mund të ndodh me tokën. Së dyti, është përgjegjësi e projektuesit të KT-së, që të paraqes opsionet e mundshme të pronarit, prandaj testohen preferencat e tij /saj. Së treti, sa i përket çështjeve të specializuara, pronari i drejtohet këshilltarit të specializuar.

#### **e. Këshilla për pronarët e pronave**

Konsolidimi vullnetar i tokës i shqyrton preferencat e pronarit dhe i përballë ato me opsionet konkrete të këmbimit të tokës, shitjes, mbajtjes ose blerjes së asaj toke.

Zakonisht në këtë proces, pronarët i ngritin çështjet për të cilat ata nuk janë shumë të informuar dhe kanë nevojë për sqarim. Në këtë mënyrë, projektuesi i rregullimit të tokës, e merr rolin për të këshilluar pronarët mbi çështjet që kanë të bëjnë me pronën. Në rend të parë, gjithmonë ekziston detyra e shpjegimit të procedurës dhe transaksioneve, sepse çdo pronar duhet saktësisht të kuptoj çka mund të ndodh me tokën dhe së dyti, është përgjegjësi e projektuesit të KT-së, që të paraqes opsionet e mundshme të pronarit, prandaj testohen preferencat e tij /saj.

Pasi aktualisht, në Kosovë ka pak shërbime këshillimore rurale, pronarët mund të shfrytëzojnë projektuesin e KT-së, për t'u konsultuar për çështjet që kanë të bëjnë me rregullimin e tokës. Prandaj, ekipi i kombinuar i gjeodetëve dhe këshilltarëve bujqësorë mund të jetë shumë i dobishëm.

Përgjegjësia e përgjithshme e ekipit për projektimin e rregullimit të tokës është të siguroj pronarin që të kuptoj pasojat e vendimit të tij/saj, qoftë të blejë, të shes apo të këmbej.

#### **ë. Planifikimi i zonës së konsolidimit**

Konsolidimi i tokës, shpesh i aktivizon aspektet e planifikimit të zonës vendore. Ka gjasa që të haset në dy çështje konkrete. *E para* është trajtimi për legalizimin e ndërtesave të ndërtuara pa miratimin zyrtar. Sqarimi dhe zyrtarizimi i pronësisë, nënkupton azhurnimin e emrit të pronarit, gjithashtu edhe njohjen zyrtare të shfrytëzimit të tokës ekzistuese, përfshirë shtëpitë që mund të jenë ndërtuar pa miratimin zyrtar. Kjo është posaçërisht e rëndësishme për fermerët, të cilët duan të zgjerojnë prodhimin në fermat e tyre dhe të cilët blejnë tokë neto ose e japin atë me qira për afat të gjatë. Ata e bëjnë këtë, sepse kanë plane të investimit dhe ata duhet të sigurohen që këto plane nuk janë në kundërshtim me planifikimin publik.

Konsolidimi i tokës, shpesh i aktivizon aspektet e planifikimit të zonës vendore, ku mund të përfshijë një varg çështjesh të planifikimit të sipërfaqes vendore. Pronarët, komuniteti dhe komuna mund të diskutojnë edhe për këto çështje gjatë rregullimit të tokës dhe në të mund të përfshihen këmbimet konkrete të tokës, që shpiejnë në rregullimin e tokës. Kjo vlen posaçërisht kur ka rezerva të tokës në pronësi publike, që mund të shfrytëzohen për të kompensuar ndarjen e tokës bujqësore për qëllime jo bujqësore. Në këtë mënyrë, gjendja e re e pronësisë do të jetë në pajtim me vizionin më afatgjatë të zhvillimit të territorit vendor.

#### **f. Shpronësimi**

Disa projekteve, ndoshta do t'iu nevojitet mandati i shpronësimit, për të siguruar implementimin e tyre. Pasi Udhëzimi Administrativ për Rregullimin e Tokës e parasheh vetëm

rregullimin vullnetar të tokës, mandati për shpronësim duhet të “importohet” nga baza e veçantë ligjore, nga ligjet e tjera në fuqi për shpronësime, për shembull, Ligji për Ujëra ka mandatin e shpronësimit (Ligji për Ujëra i Kosovës, Rregullorja Nr. 2004/41, neni 15). Kjo dispozitë nevojitet në rast të zbatimit të ndonjë sistemi të ri të ujitjes.

Andej e tutje, duhet vendosur si të zbatohet mandati. Për shembull, duhet caktuar nëse mandati do t’i lihet komisionit për rregullim të tokës ose duhet të formohet komision i veçantë. Gjithashtu, komisionet për shpronësim, mund të “importojnë” dhe zbatojnë teknikën e konsolidimit të tokës nga rregullimi vullnetar i tokës për projekte të veçanta.

Përparësitë e ndërmjetësimit dhe marrëveshjeve vullnetare janë të rëndësishme në shpronësime, sepse e zvogëlojnë numrin e rasteve të ankesave dhe i zgjedhë kontestet në mirëkuptimin reciprok. Rregullimi i tokës mund të jep kompensimin në kombinim me para, tokë dhe riplanifikim.

### **g . Rregullimet e vogla të tokave**

Komisioni për mbikëqyrje të procedurave dhe implementimin e transaksioneve në konsolidimin e tokës është shumë efikase për një numër të madh të këmbimeve të njëkohësishme. Por, nëse rregullimi i tokës nevojitet vetëm në lokalitetet e vogla, për disa qëllime të veçanta, shumë pak pronarë do të përfshihen dhe vëllimi do të jetë i ulët për të arsyetuar procesin e aktivizimit të komisionit. Alternativë për raste të tilla do të bëhet lidhja e kontratës për këmbimin e tokës si transaksione individuale përmes gjykatës. Atëherë, projektit nuk do t’i duhet t’i parashtrij kërkesë Ministrisë dhe të aplikoj për miratim. Stimulimi në konsolidimet e vogla të tokave, mund të ofrohet si shumë e paracaktuar për hektarë të rregulluar me përqindjen që i mbulon shpenzimet e transaksionit

Stimulimi mund të aprovohet për prezantimin e planit të këmbimit dhe me përfundimin e procesit të paguhet çdo fermer, me prezantimin e dokumentacionit të regjistrimit të gjendjes së re. Udhëzuesit teknik do të paraqesin kërkesën minimale, p.sh. prej 5 gjerë në 10 pronarë do të sqarojnë të dhënat e grupimit, lidhur me numrin e zvogëluar të parcelave dhe zvogëlimin e largësisë dhe udhëkryqeve të rrugëve kryesore. Stimulimi i tillë do të motivojë edhe gjeodetët për t’i nxitur fermerët për një rregullim të tillë.

## **3. Njohuria**

Metodologjia e konsolidimit vullnetar të tokës, përcakton kërkesat e veçanta të njohurisë për çdo aktor kyç siq është: **ZRT, komisionet e KT-së, gjeodeti i licencuar.**

### **a. Zyra e konsolidimit të tokës**

ZKT-ja është përgjegjëse për efektshmërinë e akterëve tjerë, në veçanti gjeodetit të licencuar dhe komisioneve për KT-së, vendosjen e kontakteve, kontrollimin e kualitetit para pagesës përfundimtare, mbështetjen dhe mbikëqyrjen e komisioneve dhe të gjeodetëve.

ZKT-ja ka nevojë për menaxhim të fuqishëm dhe përvojë të madhe që nga fazat fillestare, për t’iu dhënë mbështetjen e duhur akterëve tjerë, nga të cilët shumica e individëve nuk kanë përvojë të mëparshme në këtë detyrë të llojit të ri.

### **b. Komisionet e KT-së**

Së pari, komisionet kanë nevojë për udhëzim të hollësishëm për procedurën e azhurnimit të pronësisë, përfshirë këtu procedurën e trashëgimisë, procedurën e kërkesave për kthim, shikimin publik, etj. Së dyti, komisioni për KT-në duhet të ketë bazën për vlerësimin e

ligjshmërisë së qëllimit të shfrytëzimit të tokës në të ardhmen. Pasi planifikimi hapësinor do të përparojë në vitet që pasojnë, ai do të shpie në rritjen e vëllimit të legjislacionit rregullativ, i cili do të zbatohet. Së treti, komisioni do të zbatojë rregullat interne në rregullimin e tokës, ku kohë pas kohe duhet të ndërmerret dhe përfundimisht të vendosë.

Kërkesat e njohurisë së komisioneve e përcaktojnë detyrën e mbikëqyrjes dhe mbështetjen e vazhduar, përfshirë seminarët, seminarët vjetore të komisionit, nxjerrjen e doracakëve, etj.

### c. Sektori privat: Gjeodeti i licencuar

Gjeodeti i licencuar siguron “ndërlidhjen” me regjistrat pronësor. Platforma profesionale e gjeodetit është trajtimi dhe azhurnimi i saktë i informatave pronësore në të gjitha fazat e procesit. Kjo përfshinë incizimin, vënien në hartë, krijimin e informatave të vlefshme pronësore dhe azhurnimin e regjistrave pronësor.

Gjeodeti në rregullimin e tokës merr përsipër detyrë të gjerë ndërdisiplinore, duke u marrë edhe me zhvillimin e negociatave me pronarët e tokave dhe disenjimin e gjendjes së re. Gjeodeti mund të ngarkojë gjeodetët e palicencuar ose një këshilltar bujqësor me një varg detyrash. Ata së bashku e përbëjnë ekipin projektues të RT-së. Përgjegjësia kryesore e gjeodetit është të sigurojë që çdo pronar të merr njoftimin për vendim. Mundësitë duhet plotësisht të hulumtohen dhe çdo pronar t’i bëhen të qarta pasojat.

Baza e njohurisë, për këtë përgjegjësi ndërdisiplinore, do të konkretizohet me dy përpjekje paralele. Njëra është udhëzimi dhe specifikimi i detyrave të ZRT-së dhe përvoja e fituar gjatë implementimit. Aktiviteti tjetër i ngritjes së kapacitetit, mund të nxitet që të zhvillohet nga vet profesioni. Ky është i ashtuquajtur “Zhvillimi i Vazhdueshëm Profesional” (CPD), përmes të cilit profesioni i përgjigjet iniciativës së vet për kërkesa të reja profesionale.

## 4. Rezultatet

Realizimi i rregullimit të tokës mund të kuptohet si kombinim i rezultateve kryesore dhe efekteve dytësore.

*Rezultatet kryesore janë:*

- Grupimi,
- Ristrukturimi dhe
- Sqarimi i pronësisë.

Potenciali i plotë i rregullimit të tokës realizohet vetëm atëherë, kur të realizohen këto rezultate të kombinuara. Ai varet nga konteksti apo lokacioni i veçantë, se në cilin kombinim apo ngarkesë përkatëse konkretizohen këto rezultate.

*Efektet dytësore përfshijnë:*

- Punësimin dhe ngritjen e kapacitetit,
- Aktualizimin e regjistrave pronësor dhe
- Propagandimin e Ligjit të Tokës.

Ky është ndikim i kombinuar i rezultateve kryesore dhe efekteve dytësore që e arsyetojnë stimulimin vendimtar, ekonomik të rregullimit të tokës. (Shih shtojcën 1 mbi “Rastin e transaksionit pa pagesë”)



## VIII. SWOT analiza e konsolidimit të tokës

Analiza detale e situatës në Kosovë, në relacion me organizimin dhe implementimin e procesit të konsolidimit të tokës janë përqendruar në përparësitë, dobësitë, rreziqet dhe mundësitë duke i paraqitur në tabelën në vijim.

Përparësitë	Dobësitë
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legjislacioni bazik për konsolidim të tokës është hartuar.</li> <li>• Është fituar një përvojë e të gjithë subjekteve përgjegjëse të institucioneve të ndryshme të nivelit qendror, lokal dhe privat, në implementimin e projekteve të Konsolidimit të Tokës.</li> <li>• Është bërë inventarizimi i tërë dokumentacionit të komasacionit të papërfunduar të viteve '83-'89 në tetë komunat Kadastrale të shtrira në 98 zonat kadastrale.</li> <li>• Numri i fermerëve të rinjë potencial është në rritje, për t'u orientuar drejt prodhimitarisë bujqësore dhe informimit për përparësitë e Konsolidimit të Tokës.</li> <li>• Kushtet e përshtatshme ambientale për zhvillimin e aktiviteteve në bujqësi dhe pylltari (dheu, klima, tradita, etj).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legjislacioni jo i mjaftueshme dhe jo i harmonizuar.</li> <li>• Madhësia e fermave bujqësore dhe pyjore të vogla, struktura e tyre e pavolitshme pengojnë zhvillimin e qëndrueshëm dhe konkurrues të sektorit të bujqësisë dhe pylltarisë.</li> <li>• Infrastruktura rurale e dobët (rrugët, furnizimi me uji për ujtitje, trajtimi i mbeturinave, etj).</li> <li>• Mungesa e planifikimit të territorit (Planifikimit Zhvillimor Komunal) të komunës, ku do të përfshihen edhe projektet e Konsolidimit të Tokës.</li> <li>• Humbja e tokës bujqësore nga ndërrimet e paplanifikuara urbane dhe zvogëlimi i sipërfaqeve potenciale për Konsolidim të Tokës.</li> <li>• Kontestet e pazgjidhura. Marrëdhëniet e pazgjidhura pronësore-juridike.</li> <li>• Tregu i pazhvilluar i tokës, i cili rrjedhë si pasojë e mosrregullimit dhe mospërputhshmërisë së të dhënave në mes të dhënave kadastrave dhe gjendjes faktike në teren.</li> <li>• Mjetet kreditore të pavolitshme për blerjen e tokës.</li> <li>• Asnjë pronë, sipas komasacionit të zhvilluar në vitet '83-'89, nuk ishte regjistruar në dokumentacionin kadastral.</li> <li>• Shfrytëzimi i pronës është kthyer në gjendjen e vjetër, d.m.th është prishur komasacioni.</li> </ul>

<b>Mundësitë</b>	<b>Rreziqet</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gatishmëri e vullnetit politik për ngritjen e prodhimtarisë bujqësore dhe zhvillimin e zonave rurale.</li> <li>• Ekzistimi i Strategjisë së Zhvillimi Rural dhe Bujqësor 2007-2013 dhe Strategjive Lokale të Zhvillimit për të gjitha komunat e Kosovës.</li> <li>• Ndihmesa teknike dhe shfrytëzimi i fondeve nga BE.</li> <li>• Mundësia e shfrytëzimit të përvojave nga vendet e BE-së, në fushën e Konsolidimit të Tokës.</li> <li>• Ngritja e çmimeve të prodhimeve bujqësore në tregjet ndërkombëtare dhe tregjet vendore.</li> <li>• Rritja e nevojës për prodhimtari ushqimore.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lëvizja e fuqisë punëtore nga zonat rurale, drejt zonave urbane.</li> <li>• Prania e barrierave administrative brenda institucioneve të Republikës së Kosovës.</li> <li>• Mungesa e fondit të tokës, për të përkrahur fermerët, që të marrin pjesë në projektet e Konsolidimit të Tokës.</li> <li>• Çështja pronësore, juridike është e pazgjidhur dhe shpesh ka konflikte për këto prona.</li> <li>• Të dhënat kadastrale të larguara ose të shkatërruara (nga lufta).</li> <li>• Transaksionet e paregjistruara.</li> <li>• Kërkesat për kthim të pronës.</li> <li>• Dokumentacioni i falsifikuar.</li> <li>• Mungesa e pronarit të pronës.</li> </ul>

## IX. Kompleksiteti dhe pasiguria

Në Kosovë, të dhënat pronësore nuk janë mirëmbajtur në mënyrë sistematike, që nga fundi i viteve të '80-ta. Gjithashtu, këtë e ka rënduar edhe lufta e fundit. Në disa raste, të dhënat mungojnë për shkak se i kanë marrë ose që nuk janë përgatitur kurrë dhe disa të dhëna të papërfunduara. Viteve të fundit është bërë përparim në procesin e krijimit të regjistrimit sistematik pronësor. Tani është i vendosur sistemi i identifikimit dhe regjistrimi i të drejtave pronësore. Janë duke u zhvilluar projektet për të shtuar efektshmërinë e regjistrave pronësorë dhe për të përmirësuar kualitetin e të dhënave,<sup>5</sup> megjithëse, kualiteti i tanishëm i të dhënave në përgjithësi është i dobët. Hartat kadastrale dhe listat poseduese, ende në shumë vende e pasqyrojnë gjendjen e fundit të viteve të '80-ta. Disa harta kadastrale që datojnë nga viti 1959 janë digjitalizuar dhe ekzistojnë ortofotot e fundit të viti 2009, duke e paraqitur kështu gjendjen në terren.

### 1. Të dhënat e papërfunduara

#### a. Të dhënat e larguara ose të shkatërruara

Në disa komuna dhe zona kadastrale, të dhënat pronësore janë shkatërruar ose janë dërguar gjatë luftës për në Serbi. Por ka edhe arsye tjera për mungesën e dokumentacionit. Për shembull, në rregullimin e vjetër të tokës, del se firmat që i kanë implementuar ato projekte të mëdha e kanë përgatitur dokumentacionin, ia kanë dorëzuar pronarëve dokumentacionin e transaksioneve të tyre individuale, por jo gjithmonë e kanë dorëzuar atë në komunë, siç thuhet, për shkak se në disa raste ata nuk janë paguar plotësisht për kontratën e tyre. Në disa nga këto raste, dokumentacioni ka mundur të jetë larguar ose fshehur para luftime. Por ishte pjesë e procedurës, që pronarët e kanë marrë dokumentacionin e transaksioneve “para-pas”, lidhur me pronën e tyre të veçantë. Këtë dokumentacion, zakonisht e mbajnë pronarët dhe është pjesë e rëndësishme e dokumentacionit të pronësisë së tyre.

#### b. Transaksionet e paregjistruara

Që nga vitet e '80 (rreth 20 vite më parë), transaksionet pronësore midis shqiptarëve dhe serbëve, kanë qenë të ndaluara.<sup>6</sup> Kur janë ndërmarrë transaksione të tilla, ato nuk janë lajmëruar. Emri i shitësit ka mbetur në regjistër dhe ai ende ekziston në listën poseduese. Kjo është zbuluar kur në listën poseduese është i regjistruar pronari serb, ndërsa pronari i vërtetë është shqiptar.

Ka qenë dhe ende është praktikë e zakonshme, që tokat të nënndahen sipas trashëgimisë, duke mos pasur alternativë për të këmbyer pronën e trashëguar. Shumica e transaksioneve të paregjistruara janë nënndarje të tilla trashëgimore. Nëse ekzistojnë më shumë parcela, ato ndonjëherë ndahen midis personave, pa u bërë nënndarja e tyre. Prandaj, gjendja aktuale është shpesh më e copëzuar sesa që paraqitet në hartat kadastrale nga vitet e '80-ta.

<sup>5</sup> Shih websit-in e Agjencisë Kadastrale të Kosovës: [www.ks-gov.net](http://www.ks-gov.net)

<sup>6</sup> Ligji për Kalimin e Pronësisë, Gazeta Zyrtare KSA, Nr. 45/81, 29/86 dhe 28/88, Neni 32a.: Ndalohet kalimi “... nëse kalimi i pronës së paluajtshme bëhet midis qytetarëve të nacionaliteteve të ndryshme të Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës”.

## 2. Pasiguritë:

### a. Kërkesat për kthimin e pronave

Kërkesat për kthim, e kanë burimin në konfliktin e armatosur në Kosovë të vitit 1999. Ato i janë parashtruar AKP-së<sup>7</sup> rastet përkatëse, ku pronari ose shfrytëzuesi i ligjshëm nuk mund të gëzojë të drejtat pronësore. Ende po arrijnë kërkesa lidhur me tokën rurale dhe deri në fund të vitit 2009, ato kanë arritur shifrën prej 36 410 lëndësh. Prandaj, çdo zonë e projektit të rregullimit të tokës dhe aktiviteti tjetër që i prek nevojat pronësore, sqarojnë nëse ka kërkesa të tilla në zonë, cila është përmbajtja e tyre dhe në çfarë mënyre ndoshta mund të trajtohet kërkesa.

### b. Kontestet e pazgjidhura

Në vitet e '80-ta, aty ku është zbatuar rregullimi i tokës, ka ende konteste të pazgjedhura të tokës. Njëri nga shkaqet është se disa pronarë e kanë refuzuar planin e rregullimit të tokës, duke refuzuar që të marrin tokë ose t'a lënë tokën siç ishte planifikuar. Megjithatë, plani i ri kishte hyrë në fuqi, pason situata ku disa pronarë sipas e kanë ligjit të drejtën valide mbi tokë, në të cilën nuk kanë qasje, do të thotë të drejtat e tyre nuk janë të zbatueshme. Këto raste mbeten të pazgjidhura.

### c. Dokumentacioni i falsifikuar

Mundësia e dokumentacionit të falsifikuar paraqet pasigurinë kryesore. Në regjistrimin e transaksioneve pronësore, nevojitet që transaksionet e mëparshme të dokumentohen për të gjurmuar pronësinë gjerë në thelb. Lajmërohen rastet, ku blerësi B ndershmerisht e blenë pronën nga shitësi me pronësi plotësisht të dëshmuar, që megjithatë më pas kundërshtohet si false.<sup>8</sup>

### d. Mungesa e pronarit të pronësisë

Në të gjitha komunitetet rurale në Kosovë, ka shumë pronarë në mungesë (që nuk janë të pranishëm). Prej 30 gjerë 40% të pronarëve, ka mundësi që jetojnë në qytete tjera ose janë jashtë vendit (shtetit). Kjo pjesërisht është për shkak të efektit të kombinuar të traditës së trashëgimisë dhe shpërnguljes shumë të përhapur. Kjo paraqet një problem praktik në rregullimin e tokës, që duhet të konsultohet dhe lidhet marrëveshja drejtpërsëdrejti me secilin pronar.

### e. Tendosja etnike

Tendosja etnike në komunitetet e përziera, e ndërlikon rregullimin e tokës, sepse ajo e pengon përpjekjen e përbashkët të komuniteteve. Për më tepër, "statusi-pasiguri" mund të shpjegojë se shumë prej tyre nuk jetojnë tërë kohën në fshat dhe për këtë është e vështirë që të kontaktohen dhe konsultohen.

Qasja e RT-së Vullnetare ngritet në stimulimin se pjesëmarrja është falas sa i përket parave dhe se në fund të procesit pronari do të ketë pronën e re plotësisht të regjistruar. Kjo mundësi është mjaft tërheqëse në gjendjen aktuale në Kosovë, me copëzim të theksuar dhe pasiguri të jashtëzakonshme në regjistrimin pronësor.

<sup>7</sup> Shih [www.kpaonline.org](http://www.kpaonline.org)

<sup>8</sup> Agjencini Kosovar i pronës www

<sup>9</sup> Për më shumë hollësi shih OSBE, "Kontrolli i parë i sistemit juridik civil", Qershor 2006, që në kapitullin 2. f. 21 shpjegon se "Shumë individ i shfrytëzojnë rrethanat aktuale të zhvendosjes dhe mos komunikimit midis institucioneve kosovare dhe serbe, për të kryer mashtrime për pronën, duke përdorur dokumente të falsifikuara, të lëshuara në Serbi dhe Mal të Zi. Këto dokumente më pas vërtetohen në gjykatat në Kosovë, të cilat nuk janë në dijeni për origjinën e mashtrimeve të tyre."

Kredibiliteti i qasjes duhet të ngritet përmes praktikës. Besimi në procedurë do të paraqitet vetëm atëherë, kur implementimi të jetë në zhvillim e sipër, kur njerëzit t'a kuptojnë se pronësia e tyre po azhurnohet, kur t'i kushtohet vëmendje e vërtetë gjendjes së tyre, kur ata t'i besojnë profesionistët me të cilët ata kanë të bëjnë drejtpërsëdrejti dhe kur të shohin se si rezultojnë negociatat konkrete në zgjidhje të dobishme.

Supozimi kryesor është se MBPZHR/ZKT, që e reklamojnë qasjen ambicioze të rregullimit vullnetarë të tokës, mundën vërtetë t'a bëjnë atë siç e premtojnë. Rreziku përkatës është tek akterët tjerë të realizimit.

## X. Realizimi i strategjisë

### Bllloqet e implementimit

Rregullimi i tokës në Kosovë është paraparë të zbatohet në katër “bllloqe”:

#### Bllloku 1: Infrastruktura për konsolidimin e tokës

Ky bllok e përcakton kapacitetin menaxhues dhe kornizën ligjore të rregullimit të tokës. ZKT-ja do të themelohet në bazë të dispozitave ligjore në fuqi, që ofron menaxhimin e duhur dhe ekspertizën teknike. Infrastruktura për rregullimin e tokës, përfshinë kapacitetin menaxhues të ZKT-së, kornizën ligjore për rregullimin e tokës dhe veprimin e komisioneve për KT-në. (Për hollësi, shih shtojcën 2)

#### Bllloku 2: Mjetet për konsolidimin e tokës

Ky bllok kontribuon me mjete për implementimin e projekteve të konsolidimit të tokës.

#### Bllloku 3: Kredia për blerje të tokës

Ky bllok u siguron kredi afatgjate fermerëve për të rritur madhësinë e fermave të tyre. Afatet e subvencioneve do të jepen në formë të përqindjes së interesit nën 5% p. a. regres periodë sa më të gjatë. Kushtet e caktuara, sigurojnë që grupin e fokusuar t’u përbëjnë fermerët vërtetë të vegjël, që parcelat e caktuara të tokës të jenë caktuar si kolateral (peng), që të ndalohet nëndarja e ardhshme dhe që borxhi të kthehet shpejt. Kredia kanalizohet përmes bankave komerciale dhe përcjellët në procesin e rregullimit të tokës. (Për hollësi, shih shtojcën 3)

#### Bllloku 4: Ligji i Tokës

Ky bllok, financon në fazën e parë dy pozita të ligjërimit dhe hulumtimit në ligjin e tokës. Është hapi i parë në formimin e bazës akademike për ligjërimit dhe hulumtim të ardhshëm të një pjese të madhe të legjislacionit të ri, që ka të bëjë me tokën. Hulumtimi i aplikuar dhe kontakti i ngushtë për implementim, e ndihmon kapacitetin që të përvetësoj informacionet kthyes nga implementimi, të përgatisë tekstet e para dhe materialin tjetër trajnuar për agronom, juristë, gjeodet.

### Konsolidimi i tokës është përsëritës

#### 1. Përsëritja

Është taktikë e ndërmarrjes së hapave me mençuri, dmth. ndarja e procesit në nën-komponentë, secili me madhësi menaxhuese dhe të realizohen në një radhitje. KT-ja zbatohet në tri faza kryesore. E para është incizimi themelor, që shërben për të fituar “një pasqyrë” të gjendjes. Në bazë të kësaj, mund të jepet një përkufizim praktik i fazës së ardhshme. Parimi është se një fazë e jep bazën për përcaktimin e detyrave dhe teknikave në fazën pasuese. Kjo teknikë e ndarjes në faza do të jetë gjithashtu hap i matur për përpunim të mëtutjeshëm.

Rregullimi vullnetar i tokës, ofron gjithashtu mundësinë për ndarje praktike në faza të kërkesave për vënie në hartë dhe incizim. Dispozita për lidhjen e marrëveshjeve me paraqitje të përafërt të sipërfaqes, e mundëson fleksibilitetin e kërkesave për incizim. Ndoshta nuk do të jetë e domosdoshme që të incizohet gjendja ekzistuese dhe incizimi përfundimtar kadastral, mund të shtyhet gjerë atëherë kur të jenë bërë këmbimet aktuale.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Shih Udhëzimin Administrativ Nr. 35/2006 për rregullimin e tokës, Neni 16.5 dhe 24

Aspekti tjetër përsëritës është të fillohet me sipërfaqet më të lehta dhe më pak të ndërlikuara, të fitohet përvoja dhe të vazhdohet me rutinën themelore. Për shembull, zonat nga rregullimet e papërfunduara të tokave me dokumentacion mjaft të mirë, ku njerëzit pajtohen me gjendjen në terren dhe për këtë arsye nuk ka konteste të kufijve. Në të njëjtën mënyrë, fshatrat me nevojë të qartë dhe me shprehje të qartë të interesimit, do të përbëjnë projekte të mira të hershme. Pas kësaj, mund të trajtohen zonat më të ndërlikuara. Ndërlikime më të mëdha do të ketë në investime më të mëdha të kapitalit dhe me siguri në mandatin e shpronësimit.

## 2. Decentralizimi

Me delegimin e detyrave në nivel vendor dhe lokal, vendimet komplekse barten në nivele ku ka informata relevante. Praktikisht, kjo do të thotë që të punohet sa më shumë që të jetë e mundur në nivel të terrenit, më tepër se në përpjekjet për “planifikimin në zyrë”.

Gjeodeti është akter kyç në decentralizimin e detyrës së hollësishme teknike dhe vendimeve. Gjeodetit i ngarkohet detyrë e madhe dhe nga ai kërkohet që të zgjidh çështjet e hollësishme në procesin, i cili kombinon konsultimin, negocimin, planifikimin dhe përfundon me lidhje të marrëveshjeve. Gjeodeti e bënë këtë, në bisedë me komisionin për KT, i mbështetur nga ZKT-ja.

Konsultimi dhe marrëveshjet që bazohen në negociata, kanë opsione të tej-hapura në fazën e planifikimit, ku në këtë mënyrë e tërheqin njohurinë vendore dhe e ruajnë mundësinë për t’ia përshtatur zgjidhjet përfundimtare, preferencave të njerëzve dhe rrethanave vendore. Prandaj, projektet e RT-së mund të fillohen sipas parimeve udhëheqëse, duke mos i caktuar më parë hollësitë e planit. Ky kombinim i përsëritjes dhe decentralizimit, zvogëlon sasinë e informatave të procedurës së përgjithshme.

## 3. Procedurat e kthimit të informatave (komenteve) dhe ngritjes së kapacitetit

Proceset e informatave kthyese (reagimeve) e përvetësojnë përvojën dhe e mundësojnë përshtatjen e teknikave operative, si përgjigje ndaj përvojës. Implementimi do të hasë në raste dhe zona të veçanta që kanë nevojë për zgjidhje të posaçme dhe të shpejtë. Mbikëqyrja e vendosë këtë në pah dhe kthen komente me udhëzimet e nevojshme.

“Blloku 4” për Ligjin e Tokës, e bënë këtë mbikëqyrje dhe procesin e informatave kthyese për çështjet ligjore. Ai i mbikëqyrë, analizon llojet e rasteve të hasura, jep komente për implementim me propozime për përshtatje të procedurës ose kritereve dhe paralelisht kontribuon në materialin trajnues për stafin e terrenit.

Ngjashëm me këtë është regjistrimi, incizimi, teknikat e vënies në hartën e projektimit dhe aspektet tjera të veçanta; rutinat do të konkretizohen, pasi të jenë provuar dhe shtuar. Udhëzuesit teknik, shpesh do të korrigjohen, të shpërndahen në seminarat trajnuese dhe trajnimin në punë, që njëkohësisht do të nxisë diskutime. Prandaj, janë ngushtë të ndërlidhura informatat kthyese (reagimet-komentet) dhe ngritja e kapacitetit.

## 4. Zbatimi i teknikës së AKP-së për përpunimin e rasteve

Për më tepër se 6 vjet, AKP-ja ka zhvilluar një sistem të përpunimit të rasteve për kërkesat për kthim, që aktualisht në zhvillim e sipër është procesi i regjistrimit të kërkesave për pronësinë rurale, që ka gjasa të arrijë numrin të madh të tyre.

Përpunimi i rasteve nga AKP-ja është i zbatueshëm në rregullimin e tokës. Në të hyjnë: sqarimi pronësisë dhe gjetja e dokumentacionit të pronësisë realizohet në fazën hershme të

rregullimit të tokës, vërtetimi i vlefshmërisë së dokumentacionit, gjerë në vendimin përfundimtar të pronësisë së re. Dallimi qëndron në atë se KT-ja bazohet në marrëveshje, ndërsa kërkesat për kthim i shmangen kërkesës, para së gjithash, kontestit. KT-ja do të mbulojë tërë lokalitetin, apo pjesën më të madhe të tij, ndërsa kërkesat për kthim janë raste të vetme sporadike. Punët e terrenit në KT, do t'i kryejnë gjeodetët, ndërsa komisioni për KT-në do të luajë rol në vërtetimin e vlefshmërisë së dokumentacionit. Pavarësisht nga këto dallime praktike, do të zbatohet teknika e njëjtë sistematike.

Sistemi i përpunimit i AKP-së është projektuar në kontekst të Kosovës dhe tani po dëshmohet si efikas. Për më tepër, mund të ketë raste kur zgjidhja e kërkesave për kthim, të bëhet pjesë e rregullimit të tokës. Pas kësaj, ka gjasa që bashkë me rregullimin e tokës, të zbatohet e njëjta teknika edhe në shpronësime.

## 5. Ndihma e jashtme në ngritjen e kapacitetit

Nevojitet ndihmë direkt nga jashtë, sepse funksioni menaxhues është ndoshta parakushti më vendimtar. Detyrat e menaxhimit janë të shumta në fushëveprim dhe mjaft voluminoze, duke përfshirë menaxhimin ligjor, teknik, financiar, logjistikën dhe auditimin.

## 6. Bashkëpunimi ndërkufitar

Kosova dhe fqinjët e saj të afërt, e ndajnë të njëjtin rrëfim edhe për çështjen e tokës. Shumica e çështjeve kryesore në klasifikimin e çështjeve për të drejtat mbi tokën, ristrukturimin e tokës bujqësore, si dhe nxitjen e zhvillimit rural, kanë ngjashmëri themelore. Shtetet që ishin në kuadër të Republikës Jugosllave, kanë si pikënisje të njëjtin ligj të rregullimit të tokës të vitit 1987 dhe shumë gjeodetë që tani janë në shtete të ndryshme, kanë studiuar më parë bashkë. Ekziston nevojë e përgjithshme për të përtërirë qasjen e rregullimit të tokës dhe zhvillimit rural.

Bashkëpunimi ndërkufitar, mund të ndihmojë në shfrytëzimin optimal të mjeteve në trajnimin praktik, në hulumtim, ku përvoja mund të këmbëhet në procesin e ripërtëritjes së metodologjisë në të gjitha nivelet. Marrëdhëniet e këmbimit, fermerë me fermerë mund t'i kanalizojnë jo vetëm këmbimet në aspekt të ngushtë të rregullimit të tokës, por edhe vizionet e investimeve bujqësore për të ardhmen që i nxitë planet edhe riorganizimin e tokës së tyre.

Që nga viti 2002, rrjeti në kuadër të FAO-së, ka qenë aktiv në Evropën Lindore me fokus të veçantë në rregullim të tokës. FAO ka mbajtur seminare vjetore dhe ka zbatuar pilot-projekte për rregullimin e tokës, si dhe projektet për bashkëpunimin ekonomik. Janë përgatitur udhëzuesit dhe doracakët për rregullimin e tokës dhe zhvillimin rural.

Kosova / MBPZHR-ja, ka marrë pjesë në seminarin vjetor për rregullimin e tokës të FAO-së në Pragë në vitet 2006, 2007 dhe 2008, 2010 dhe në Spanjë në vitin 2009, ku është prezantuar KT-ja në Kosovë.<sup>10</sup> Në këto seanca kanë marrë pjesë një grup i vogël i shteteve nga Evropa Qendrore, disa shtete të Evropës Juglindore, si dhe janë vendosur lidhje me kolegët për rregullimin e tokës dhe zhvillimin rural të shteteve fqinje. Bashkëpunimi ndërkufitar ndihmon ngritjen e kapacitetit dhe risive.

<sup>10</sup> Shih ... referimi në FAO website me seminare dhe publikime ....



## **7. Komponenti i auditimit**

Komponenti i auditimit të fuqishëm, shërben për të siguruar efikasitet dhe besim në realizimin e njësitit menaxhues.

Kompleksiteti i rregullimit të tokës kërkon vendimmarrje fleksibile. Pjesëmarrja e një numri të madh të pronarëve të tokave duke u bazuar në marrëveshje, nënkupton ndikimin e tyre të drejtpërdrejtë në rezultatet përfundimtare. Është vështirë që gjeodetëve t'iu cilësohet oferta për detyrën, e cila kërkon konsultime kohëzgjatëse dhe mund të nevojitet zhvillim i serishëm i bisedimeve fleksibile për përmbajtjen dhe çmimin. Më pas duhet të dizajnohet auditimi. Në lëminë ligjore, procedurat dhe parimet e çështjeve vendimtare, do t'i nënshtrohen mbikëqyrjes së jashtme për të fituar respekt dhe besim të pakushtëzuar.

Auditimi do të përfshijë të gjitha kategoritë e përgjegjësive të menaxhimit financiar, ligjor, teknik (shih shtojcën 3) dhe në atë mënyrë do të sigurojë fleksibilitet të duhur dhe shtrirje të lirisë së metodologjisë në punën e përditshme.

## **XI. Efektet e konsolidimit të tokës**

### **Punësimi dhe ngritja e kapacitetit**

Rregullimi i tokës krijon punësim të konsiderueshëm. Profesionistët e kyçur fitojnë përvojë dhe kapaciteti i sektorit pronësor në tërësi përforcohet. Anëtarët e komisionit kanë mandat katërvjeçar, marrin pjesë në të gjitha mbledhjet e KT-ve në komunat e tyre dhe nëse kanë njohuri, ata bëhen bartës të rëndësishëm. Gjeodetët përgjegjës, mund t'i ngarkojnë ekipet e gjeodetëve të rinjë dhe këshilltarëve bujqësorë me shumë punë në terren (që merr kohë), të cilët do të përbëjnë numrin më të madh të profesioneve aktive. KT-ja do të kyçë profesionistë të të gjitha niveleve, përfshirë ZKT-në qendrore, gjykatës komunal, anëtarë të komisioneve, gjeodetë, këshilltarë bujqësorë dhe pasi është aktivitet që bazohet shumë në terren, numri më i madh do të jetë aktiv në nivel vendor.

### **Aktualizimi i regjistrave pronësorë**

Baza ligjore e rregullimit të tokës, jep mandat të gjerë për azhurnimin e pronësisë dhe informatat pronësore. Azhurnimi i pronësisë mund të përpunohet si transaksione që bazohen në marrëveshje dhe kur pronari i vërtetë bëhet pronar ligjor, ai mund të lidhë marrëveshje në rregullimin e disa prej parcelave të tij. Regjistrimi i KT-së jep informata të azhurnuara pronësore, sa i përket tekstit dhe hartës. Në këtë mënyrë, KT-ja e ndihmon AKK-në në azhurnimin e të dhënave pronësore.

### **Informimi për Ligjin për Tokën Bujqësore**

Aktiviteti i informimit, bëhet për të kuptuarit e rregullave në rregullimit të tokës dhe kërkesave për dokumentacionin përkatës pronësor. Kur të paraqiten mundësitë konkrete për çdo pronar, është përgjegjësi e ekipit projektues të KT, që pronari të kuptoj këto mundësi, si dhe pasojat e tyre përkatëse. Pronari duhet të kuptoj se si duhet të bëhen transaksionet sipas Ligjit të Tokave Bujqësore, të cilin janë të obliguar t'a interpretojnë Ministria e Bujqësisë, ZKT dhe komisionet komunale për konsolidim të tokave.

## SHTOJCAT

### SHTOJCA 1: Rasti i transaksioneve falas

Pjesëmarrja falas, përfshirë ndihmën teknike në negociata dhe transaksione pronësore rezultuese është parakusht për qasjen e rregullimit vullnetar të tokës. Për këtë shpenzim ekzistojnë disa përfitime plotësuese.

#### Stimulimet për fermerë

*Ekonomia bujqësore:* Shumë këmbime të tokave nuk janë bërë, për shkak se përpjekjet dhe shpenzimet e transaksioneve të ngastrave të vogla të tokës janë tepër të larta dhe fitimi humbet në shpenzime. Përveç kësaj, njerëzit laik nuk posedojnë teknikë për të bërë numër të madh këmbimesh ndërlihdhëse. Fermerët e çmojnë shansin për ndihmë teknike dhe regjistrim falas.

*Siguria zyrtare e së drejtës:* Gjithnjë e më shumë, fermerët janë të vetëdijshëm për rëndësinë që të kenë të dhënat pronësore të azhurnuara dhe që emri i tyre të jetë në listën poseduese.

*Zgjidhja e kontestit:* Transaksionet falas e bëjnë më të lehtë zgjidhjen e kontestit. Njerëzit i nënshtrohen presionit të veçantë për të lidhë marrëveshje, sepse ata në të kundërtën nuk do të përfshihen në rregullimin e tokës dhe pasi ai është rregullim vullnetar i tokës, ata nuk kanë të drejtë ligjore për t'u kyçur.

#### Stimulimet për administratën

*Azhurnimi kadastral:* Gjendja e re pronësore është incizuar dhe regjistruar saktësisht në RDPP. Me të bërë atë, rregullimi i tokës kontribuon në azhurnimin e të dhënave të pronarëve dhe parcelave në hartë dhe tekst. RT-ja jep gjendjen e "qartë" pronësore me numër më të vogël parcelash. Prandaj, rregullimi i tokës e ndihmon aktualizimin e kadastrit.

*Kushtet:* Me ofrimin pa pagesë, administrata është në pozitë që të caktoj kushte. Udhëzuesit informojnë se çfarë lloj përmirësimi kërkohet për tokën bujqësore, pastaj kërkesa për rregullim të tokës duhet të argumentoj se ai do të jep përmirësimet e dëshiruara.

*Lehtësimi i gjykatave civile:* Rregullimi i tokës e lehtëson barrën e punës së madhe të gjykatave përmes vërtetimit të vlefshmërisë së dokumentacionit, ndërmjetësimin në konteste dhe marrjes me transaksione pronësore.

*Subvencioni dinamik:* Subvencioni në ristrukturimin e fermave është mbështetja e rregullimit të tokës. Ai i përfshinë fermerët dinamik, të cilët janë të gatshëm për ndryshime, si dhe përfituesit "që paguhen (kompensohen) me mall". Përveç kësaj, rregullimi i tokës është në linjë me qasjen e udhëheqësit të paraparë në konceptin e zhvillimit rural të BE-së.

*Kërkesa për pagimin e pjesërishëm është problematike:* Zyra për Rregullimin e Tokës mund të bëjë përpjekjet që të grumbulloj një shumë të vogël parash nga shumë persona, gjë që do të kushtoj gjithashtu. Në procesin e projektimit të rregullimit të tokës, kjo do të paraqiste elementin e rrezikut nëse njerëzit duhet ta bëjnë pagesën si parakusht të pjesëmarrjes së tyre, për shkak se zakonisht ndodh që pagesat e tyre të vonohen dhe përfundimisht të dështojnë, pas së cilës gjë ata përjashtohen, ndërsa projekti duhet të korrigjohet dhe negociohet përsëriten në fazë të mëvonshme. Por, çështja kryesore është se kërkesa e përfituesve për pagesë me siguri që nuk do t'i motivoj në rend të parë pronarët e tokave për t'iu bashkangjitur rregullimit të tokës.

## SHTOJCA 2. Zyra për Rregullimin e Tokës

### Përgjegjësitë kryesore:

#### Menaxhimi ligjor

*Procedura ligjore:* ZRT-ja siguron që korniza ligjore është vendosur në formë të Udhëzimeve Administrative, mbikëqyrjes dhe mbështetjes së vazhdueshme, përfshirë udhëheqjen e vet ZRT-së, udhëheqjen e procedurave të komisioneve dhe ndërlidhjen me legjislacionin tjetër të planifikimit, pyjeve, rrugëve, etj.

*Përgjegjësia e përgjithshme:* ZRT-ja është përfundimisht përgjegjëse për rregullimin e tokës dhe si e tillë pranon ankesat, komplimentet për efektshmërinë e komisioneve, si dhe kërkesat për kompensim në gabimet teknike.

#### Menaxhimi teknik

*Aktiviteti i sensibilizimit dhe informimit:* ZRT-ja përhapë informata të përgjithshme për rregullimin e tokës, informon për mbështetjen ekzistuese konkrete, i udhëzon fermerët apo projektet të ndërmarrin iniciativë dhe të përgatisin kërkesat.

*Udhëzuesit teknik:* ZRT-ja e krijon konsensusin midis akterëve në trajtimin e detyrave të ndryshme teknike, që rezultojnë me udhëzues teknik në procedurat e sqarimit pronësor, marrjen e të dhënave dhe përgatitjen e hartave të rregullimit të tokës, për ta dorëzuar dokumentacionin prej gjeodetit e gjerë tek komisionet e rregullimit të tokës.

*Ngritja e kapacitetit:* ZRT-ja është përgjegjëse për efektshmërinë kompetente të të gjithë akterëve dhe pastaj përgjegjëse për ngritjen e nevojshme të kapacitetit, përfshirë paraqitjen dhe mbështetjen e duhur të anëtarëve të komisioneve të reja. Ngritja e kapacitetit do të bëhet në dialog të vazhdueshëm me akterët për çështjet e veçanta teknike.

*Disponueshmëria e të dhënave:* Disponueshmëria e informatave gjeografike është vendimtare për çdo aktivitet të tokës që ka të bëjë me reformën. ZRT-ja ndihmon në sigurimin materialeve të nevojshme si: ortofototot, ekstraktet nga regjistrat pronësor dhe dokumentacionin e rregullimit të vjetër të tokës.

#### Menaxhimi financiar

*Mjetet:* MBPZHR/ZRT është përgjegjëse për mobilizimin e mjeteve për rregullimin e tokës. Së pari për funksionimin e infrastrukturës së rregullimit të tokës dhe së dyti implementimin e disa projekteve për rregullimin e tokës.

*Bashkëfinancimi:* Në bashkëpunim me nënsektorët tjerë, në kuadër të ARDP2007-13, siç janë projektet e rehabilitimit të ujitjes dhe përmirësimit të pyjeve, ZRT-ja do të planifikoj teknikat e bashkëpunimit dhe bashkëfinancimit të rregullimit të tokës në kontekste të ndryshme projekteve.

*Auditimi:* Komponenti i veçantë i auditimit, do të siguroj realizim të saktë të kontraktimit, raportimit dhe rrjedhjes së parave në të gjitha projektet e RT-së.

### **SHTOJCA 3: Koncepti i kredisë për blerje të tokës**

Kredia për blerje të tokës shërben për dy qëllime: t'u mundësohet fermerëve gjysmë-ekzistencial që të rrisin madhësinë e fermës duke bërë blerje neto të tokës dhe të ndalojnë nënndarja e mëpastajme e trashëgimisë. Këto të kombinuara arrijnë tranzicion të qëndrueshëm drejt (pronarëve) fermerë që ekonomikisht kanë më tepër shanse për sukses. Aspektet teknike të konceptit të tillë të kredisë përfshijnë:

#### *Të planifikuara për grup të fokusuar:*

Grupi i fokusuar janë fermerët e vegjël, të cilët nuk kanë mundësi të blejnë tokë shtesë. Karakteristika e tyre kryesore është se ata janë të gatshëm të merren me bujqësi dhe të përmirësojnë efektshmërinë e tyre produktive. Kredia do t'i mundësojë fermerit të vërtetë që të blejë nga trashëguesit dhe me këtë të ndalojë copëzimin e trashëgimisë.

#### *Negocimi i kushteve dhe subvencionit:*

Rregullimi i tokës dukshëm e zvogëlon rrezikun, duke e ofruar sqarimin pronësor për më shumë prona bujqësore ekonomike. Këtë duhet t'a vlerësojnë bankat, të cilat i kanalizojnë mjetet e EFSE-s<sup>11</sup> për kredi rurale në formë të përqindjes më të ulët të interesit. Kjo do të duhet të negociohet në raste konkrete. Do të nevojitet të shtohet një subvencion plotësues për t'u arritur përqindja e ulët e interesit rreth 5% ose edhe më e ulët. Për më tepër, ndoshta do të ketë nevojë për investime më afatgjata për t'a realizuar potencialin në pronat e rritura bujqësore.

#### *Caktimi i çmimit:*

Kredia bujqësore është e rëndësishme dhe mund të ofrohet vetëm si financim (një pjesë, për shembull 80%) për shfrytëzimin bujqësor të vlerës së tokës. Kjo do të iniciojë procesin e rivlerësimit të çmimeve të tokës, kundrejt nivelit të çmimit real të tokës bujqësore, si për shitësit potencial, ashtu edhe për institucionet kreditore.

#### *Vlerësimi:*

Kredia e supozon metodologjinë për vlerësimin e vlerës së shfrytëzimit bujqësor, sepse shfrytëzimi i menduar dhe prodhimtaria bujqësore do të jetë bazë për kthimin e borxhit. Vlera e shfrytëzimit bujqësor, mund të gjendet duke e përdorur si tregues lartësinë e qirasë vjetore të sipërfaqes. Këto mund të kontrollohen në bazë të sasisë së kufizuar të të dhënave. Vlerësimin për kredi e bëjnë institucionet kreditore vetëm për vete dhe për vlerësim individual të vlerës së shfrytëzimit bujqësor, me të cilën ia bën ofertën pronarit të interesuar.

#### *Siguria e tokës me kushte të specifikuar:*

Toka, si kolateral është vendimtare për të ofruar siguri që i përgjigjet kushteve lehtësuese të kredisë. Siguria e parcelës së veçantë të tokës mund të bëhet duke mundësuar sanksione në rast të mospagesës. Kjo duhet të ketë parasysh, se përjashtimi do të jetë legjitim vetëm jashtë zonave të vendbanimeve të fshatit. Institucioni kreditor duhet të autorizohet për t'a marrë pronësinë, në rast të mospagesës, t'a jep tokën me qira dhe në të kundërtën t'a udhëheqë lirshëm atë.

***Kushtet e veçanta:***

Dhënia e kredisë për blerje të tokës do të përmbajë kushte të veçanta, me qëllim që të siguroj shfrytëzimin optimal të tokës.

Radhitja e disa veprimeve që do ta aktivizojnë shumën e papaguar, ose pagesa e shumës së plotë, siç është shitja e tërë pronës, nën-ndarja ose shitja e një pjese të pronës, dhe nën-ndarjes për qëllime të trashëgimisë. Obligimi i banimit do të siguroj që fermeri të jetë fermer i vërtetë. Rregulloret për kontrollim dhe zbatim duhet të përpilohen të thjeshta.

***Kredia me ose pa konsolidim të tokës:***

Kredia për blerje të tokës mund të bëhet përmes rregullimit të tokës. Mjetet për blerje e tokës dhe garancia e nevojshme do të sigurohen përmes lidhjes midis rregullimit të dizajnuar të tokës dhe institucionit kreditor. UA-të, neni 19, e përcakton procedurën për trajtimin e pagesave, sigurimin e garancionit të bankës dhe mënyrës së transferimit përmes fondit kreditor. KT-ja do të ofroj sqarimin e pronësisë si bazë të sigurisë, dizajnimin të parcelave për kolateral me qasje direkt në rrugë dhe identifikim të veçantë kadastral. Parimisht, kredia mund të merret edhe kur fermeri i vogël ka mundësi të blejë tokë shtesë në treg. Megjithëse, procesi i dorëzimit mund të jetë më i shtrenjtë.