

KOMASACIONI I TOKËS BUJQËSORE
(Konsolidimi i tokës bujqësore)
NË KOSOVË
(Pengesat juridike)

Mr.Sc. Xhevdet Shala

Dorëzuar

Universitetit European të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Shkenca Juridike, profili E drejta Civile, për marrjen e gradës
shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor:
Prof. Dr. Kestrin Katro

Numri i fjalëve: 75 297

Tiranë, Shkurt 2017

DEKLARATA E AUTORËSISË

Me këtë deklaroj se punimi në vijim është shkrim origjinal i hartuar me ndihmën e udhëheqëses shkencore Prof. Dr. Kestrin Katro dhe është bazuar në materialet e grumbulluara, punën dhe përvojën e gjatë në procesin e komasacionit nga realizmi i të drejtës pronësore në Kosovë.

Në këtë punim nuk janë të kopjuara idetë, të dhënat apo metodologjia e hulumtimit. Të gjitha studimet në këtë disertacion janë të paraqitura për herë të parë dhe për çdo përdorim të përvojave paraprake dhe të dhënave të grumbulluara nga autorët e tjerë, janë të cituara burimet në mënyrë të qartë dhe sipas metodologjisë së aprovuar nga Universiteti Evropian i Tiranës.

Deklaroj, gjithashtu, se punimi është një punë origjinale, e cila është përgatitur për t'u vlerësuar ose për t'iu prezantuar një audience të gjerë të fushës së të drejtës pronësore, pa klonim të idesë së dikujt tjetër, pa ia atribuar autorësinë, mosvënies së referencave / citimeve të qarta në çfarëdo lloj publikimi të shtypur / printuar.

Kjo deklaratë ka fuqi kontraktuese dhe çdo akt plagjiature, i cilësuar si i tillë nga Komisioni vlerësues i punimit, pranoj dhe jam i vetëdijshëm që të çon deri në heqjen e së drejtës për të ridorëzuar punimin në një moment të mëvonshëm.

PËRMBAJTJA

DEKLARATA E AUTORËSISË	2
PËRMBAJTJA.....	3
ABSTRAKT.....	6
ABSTRACT.....	7
LISTA E SHKURTIMEVE	8
FALËNDERIME.....	9
KAPITULLI I PARË	10
1.1. QËLLIMI I PUNIMIT	10
1.2. RËNDËSIA E PUNIMIT	12
1.3. KUFIZIMET	13
1.3.1. Kufizimet në kohë	14
1.3.1.1. Periudha prej vitit 1980 deri 1989.....	15
1.3.1.2. Periudha prej vitit 1989 - 1999.....	17
1.3.1.3. Periudha prej vitit 1999 - 2015.....	18
1.3.2. Kufizimet në objektin e studimit	20
1.4. HIPOTEZA DHE PYETJET KËRKIMORE	24
1.4.1. Hipoteza.....	24
1.4.1.1. Hipoteza cilësore	24
1.4.1.2. Hipoteza sasiore	24
1.4.2. Pyetjet kërkimore.....	24
1.5. METODOLOGJIA E PËRDORUR.....	25
1.5.1. Metoda historike.....	26
1.5.2. Metoda përshkruese (diskriptive).....	27
1.5.3. Metoda e analizës sasiore	27
1.5.4. Metoda krahasuese	28
1.5.5. Metodat e analizës së procesit	29
1.5.6. Metoda e analizës kërkimore.....	30
1.6. STRUKTURA E PUNIMIT	31
1.6.1. Kapitulli i parë.....	31
1.6.2. Kapitulli i dytë – Debati teorik dhe zhvillimi i komasacionit.....	32
1.6.3. Kapitulli i tretë – Analizë e zbatimit të dispozitave ligjore	32
1.6.4. Kapitulli i katërt – Pengesat në procesi të komasacionit	33
1.6.5. Kapitulli i pestë – Konkluzionet dhe rekomandimet.....	34
KAPITULLI I DYTË - DEBATI TEORIK DHE ZHVILLIMI I KOMASACIONIT	35

2.1.	ANALIZË TEORIKE E FAKTORËVE QË NDIKUAN NË PARAQITJE TË KOMASACIONIT	35
2.2.	SHTYTËSIT QË E NDIKUAN DHE ZHVILLIMI I KOMASACIONIT.....	42
2.3.	KORNIZA LIGJORE PËR ZBATIMIN E KOMASACIONIT.....	45
2.3.1.	<i>Ligji për tokën (Kodi i Ramazanit).....</i>	46
2.3.2.	<i>Ligji për kadastrin e tokës - 1929</i>	48
2.3.3.	<i>Ligji për matjet dhe kadastrin e tokave 1929</i>	49
2.3.4.	<i>Ligji për arondacion, komasacion dhe riparcelim</i>	50
2.3.5.	<i>Ligji për komasacion</i>	52
2.3.6.	<i>Ligji për tokën bujqësore.....</i>	54
2.3.7.	<i>Ligji për rregullimin e tokës.....</i>	56
2.4.	SISTEMI I ADMINISTRIMIT TË TOKËS NË SHQIPËRI	66
2.4.1.	<i>Historiku i krijimit të të drejtave pronësore</i>	66
2.4.2.	<i>Analiza e të drejtave pronësore për tokën në Perandorinë Osmane</i>	67
2.4.3.	<i>Të drejtat në tokën bujqësore në Shqipëri 1912-1939</i>	68
2.4.4.	<i>Toka bujqësore gjatë Socializmit në Shqipëri prej vitit 1944 deri 1990</i>	69
KAPITULLI I TRETË – ANALIZË E ZBATIMIT TË DISPOZITAVE LIGJORE		73
3.1.	NOCIONI I KOMASACIONIT DHE LLOJET	73
3.1.1.	<i>Llojet e komasacionit</i>	76
3.1.2.	<i>Komasacioni vullnetar</i>	80
3.1.3.	<i>Komasacioni institucional</i>	91
3.1.4.	<i>Komasacioni i papërfunduar</i>	95
3.2.	DISPOZITAT LIGJORE	98
3.2.1.	<i>Përgatitjet për fillimin e procesit të komasacionit</i>	103
3.2.2.	<i>Deklarimi për pjesëmarrje në komasacion.....</i>	109
3.2.3.	<i>Zhvillimi i procesit të komasacionit.....</i>	115
3.2.4.	<i>Shqyrtimi i të drejtave pronësore të pjesëmarrëseve në komasacion</i>	120
3.3.	KOMISIONI PËR KOMASACION	122
3.4.	VLERËSIMI I MASËS SË KOMASACIONIT	135
3.4.1.	<i>Vlerësimi i tokës.....</i>	135
3.4.2.	<i>Vlerësimi i objekteve në sipërfaqe të masës së komasacionit</i>	138
3.5.	PLANIFIKIMI I HAPËSIRËS SË PËRFSHIRË NË MASË TË KOMASACIONIT	139
3.6.	PROPOZIMI I NDARJES SË MASËS SË KOMASACIONIT	146
3.7.	REGJISTRIMI I TË DREJTAVE PRONËSORE PAS KOMASACIONIT.....	151
3.7.1.	<i>Regjistrimi i parcelave të reja</i>	151
3.7.2.	<i>Regjistrimi i parcelave nga komasacioni prej tokës së privatizuar</i>	153
3.7.3.	<i>Të arriturat e deritashme.....</i>	155
3.7.4.	<i>Paraqitja grafike e procesit të komasacionit</i>	157

3.7.5.	<i>Analizë e komasacionit të papërfunduar</i>	158
3.8.	ANALIZË E DISPOZITAVE PËR TOKËN NË REPUBLIKË TË SHQIPËRISË	161
3.8.1.	<i>Zhvillimi i proceseve të kthimit të tokës.....</i>	161
3.8.2.	<i>Kriteret për ndarjen e tokës</i>	162
3.8.3.	<i>Kompensimi i tokës bujqësore, pyjore, kullotave dhe livadheve.....</i>	163
3.8.4.	<i>Parakushtet për komasacion-konsolidim të tokës bujqësore</i>	164
3.8.5.	<i>Komasacioni-konsolidimi i tokës bujqësore në Shqipëri</i>	166
KAPITULLI I KATËRT – PENGESAT NË PROCES TË KOMASACIONIT		169
4.1.	IDENTIFIKIMI I PENGESAVE	169
4.2.	DIREKTIVA PËR MBROJTJEN E FLORËS DHE FAUNËS SË VENDBANIMEVE TË EGRA NATYRORE SI PENGESË NË PROCESIN E KOMASACIONIT	173
4.3.	ÇËSHTJET E PAZGJEDHURA JOKONTESTIMORE	176
4.4.	ÇËSHTJET E PAZGJIDHURA PËR TË CILAT KËRKOHET PROCEDURË KONTESTIMORE.....	180
4.5.	RASTET E TRASHËGIMISË SË PASHQYRTUAR	181
4.6.	RINDARJA E MASËS SË KOMASACIONIT	186
KAPITULLI PESTË – KONKLuzionET DHE REKOMANDIMET		189
5.1.	KONKLuzionET	189
5.2.	REKOMANDIMET	193
BIBLIOGRAFIA.....		197

Abstrakt

Në dy shekujt e fundit, rregullimi i tokës bujqësore është bërë duke zbatuar metodat e arondacionit, meliorimit, reformës agrare apo komasacionit. Para, gjatë dhe pas Luftës së Dytë Botërore, komasacioni si metodë e rregullimit të tokës është zbatuar në të gjitha llojet e organizimit të pushteteve shtetërore në Evropë. Është aplikuar si mënyrë e suksesshme edhe në vendet e regjionit të Ballkanit. Prej vitit 1973, është krijuar korniza ligjore dhe mundësia për zbatimin e komasacionit institucional në Kosovë.

Gjatë periudhës së përfshirë për studim, mënyra e organizimit të pushtetit shtetëror ka pësuar ndryshime: 1. Sistemi ekonomiko-shoqëror (prej socializmit vetëqeverisës në ekonomi të lirë të tregut); 2. Është okupuar vendi (janë shuar të gjitha institucionet publike të KSAK dhe janë zëvendësuar me struktura të pushtetit të Serbisë); 3. Është zhvilluar luftë dyvjeçare (shkatërrimi i ekonomisë publike dhe dëmtimi i rëndë i ekonomisë private); 4. Është instaluar administratë publike nën autoritetin e Organizatës së Kombeve të Bashkuara (krijim i strukturave ekonomikisht të qëndrueshme dhe funksionale të shtetit) dhe 5. Është bërë krijimi i autoritetit të pushtetit shtetëror nga strukturat vendore, ndër tjera është mundësuar edhe rregullimi i tokës bujqësore.

Me këto ndryshime është arritur ngritja e kapaciteteve për rregullimin e tokës bujqësore dhe është krijuar sistem i ri për menaxhimin e tokës, nën autoritetin e pushtetit qendror dhe të pushtetit lokal. Është arritur në nivel vendi aktiviteti për krijimin e parakushteve për zhvillimin ekonomik dhe sigurimin e ushqimit të domosdoshëm.

Procesi i komasacionit, i filluar prej vitit 1980, në periudha të ndryshme është penguar nga faktorë të ndryshëm. Në punim është bërë shqyrtimi i procesit dhe identifikimi i pengesave sipas kohës. Pengesat e gjetura, janë të natyrës: juridike, financiare, teknike gjeodezike dhe politike. Në këtë kërkim përshkruhen pengesat dhe ofrohen zgjidhje.

Kërkimi është ndihmesë për zbatimin e procesit të komasacionit, udhëzues për aplikimin e metodave nga përvojat e suksesshme, si dhe ofron opsione (nga vendet tjera) të përdorura si kushte e aktivitete praktike për zhvillim ekonomik intensiv.

Fjalë kyçe: *pronësia, prona e paluajtmshme, rregullimi i tokës, komasacioni.*

Abstract

In the last two centuries, agricultural land has been regulated through arondation, melioration, agrarian reform or agricultural land consolidation. Before, during and after the World War II, consolidation of agricultural land as a method of regulating agricultural land, is applied throughout European States. Same method has been applied, as good example, in the States of the Balkan region. Since 1973, Kosovo has established the legal framework and the possibility to implement the institutional land consolidation.

During the period covered by the study, the organization of state power has changed: 1. socio-economic system (of self-governing socialism in a free market economy); 2. occupied country (are erased all public institutions of SAP and replaced with Serbian power structures); 3. Kosovo suffered a two-year war (destruction of public economy and serious harm to the private economy); 4. Public administration is installed under the authority of the United Nations Organization (creation of economically viable structures and functioning of the state); and 5. The creation of state authority to implement forms of regulation of agricultural land.

In time there have been developments in terms of local capacity building to manage agricultural land and creation of a new system for management of land under the authority of central and local government. At the State level, it has resulted in creation of preconditions for economic development and securing the necessary and needed food supply.

The process of consolidation starting from 1980, has been influenced positively and negatively by various factors. This work addresses these processes and identifies developments and obstacles. Identifies obstacles are nature are of Legal, Financial and Technical - Geodesic nature. This work identifies the obstacles and proposes solutions.

The search provides useful and of value for the implementation of the consolidation process, guidelines for applying the methods of successful experiences, and proposes ways that would influence economic development in Kosovo.

Keywords: Ownership, Immovable property, Land regulation, Land consolidation

Lista e Shkurtimeve

AKK - Agjencia Kadastrale e Kosovës;

AKP – Agjencia Kosovare e Privatizimit

DGJKP - Drejtoria për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë;

KRrT – Komisioni për Rregullimin e Tokës;

KSAK – Krahina Socialiste Autonome e Kosovës;

LMD - Ligji për marrëdhëniet e detyrimeve;

LPA – Ligji për proceduren administrative;

LPDS - Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore ;

LPK – Ligji për kadastër;

LPRRT – Ligji për rregullimin e tokës;

MBPZH – Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural;

MMPH - Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor;

OAK - Oda e avokatëve të Kosovës;

ONK – Oda e noterëve të Kosovës;

PA – Plani gjithëpërfshirëse për zgjidhjen e statusit të Kosovës.

RDPP - Regjistri i të Drejtës mbi Pronën e Paluajtshme;

RIK - Rindërtimi i Informacioneve Kadastrale;

RSFJ – Republika Socialiste Federative e Jugosllavisë;

SIKTK - Sistemi i Informacionit Kadastral për Tokat në Kosovë;

UNMIK –Misioni i Kombeve të Bashkuara në Kosovë;

ZKK - Zyra Kadastrale Komunale; dhe

ZRT - Zyra për Rregullimin e Tokës.

Falënderime

Dua të falënderoj familjen time për mbështetjen e vazhdueshme, të cilët me kujdesin e tyre më jepnin kurajo, më shtynin dhe konsideronin të arsyeshëm angazhimin që më zinte kohë pas kohe. Për këtë punim më është dashur punë, durim dhe shumë përkushtim.

Isha i përkrahur dhe mbështetur nga miqtë, të cilët me përvojat e tyre më ndihmuan aq sa më bëjnë të lumtur që i kam. Prej tyre kisha mbështetje të sinqertë, të dhënë me biseda të pafundme rreth temës së studimit si dhe këshilla të çmuara për aplikim të metodave për rregullim të tokës në vendet e tyre.

Në këtë rast, falënderoj përzemërsisht, në mënyrë të sinqertë, Prof. dr. Kestrin Katro, për nderin që më bëri në udhëheqjen e disertacionit tim. I shpreh mirënjohjen e pafund për kohën, kujdesin, inkurajimin dhe këshillat e çmuara që më ka dhënë gjatë punës së hartimit të këtij punimi.

Falënderim i veçantë u drejtohet zyrtarëve të Agjencisë Kadastrale të Kosovës të cilët me ndihmuan përmes ofrimit të shënimeve-dokumentave të përpunuara statistikore mbështetur në të cilat është shqyrtuar dhe analizuar hipoteza e studimit.

Në fund dhe mbi të gjitha, mirënjohje e thellë dhe falënderim i veçantë për Vesën, bijën time të dashur, e cila më qëndroi pranë, më ndihmoi dhe mbështeti pakursyer kohën e saj, duke mbuluar dhe kryer punët e domosdoshme të lidhura për shtëpinë.

Gjithashtu, falënderoj dhe kolegët që më përkrahën duke më mbështetur rreth aplikimit të risive teknike dhe teknologjike për hulumtimin e literaturës së përdorur në punim.

Kapitulli i parë

1.1. Qëllimi i punimit

Me këtë punim është bërë një përpjekje për të paraqitur informacion doktrinar, për të plotësuar mangësitë¹ e doktrinės shqiptare dhe të legjislacionit të Kosovës në lidhje me bazën dhe veprimet ligjore, për mbështetjen e zbatimit të procesit të rregullimit të tokës bujqësore dhe pyjore.

Trajtimi i dispozitave ligjore dhe akteve nënligjore, përmes të cilave rregullohet komasacioni si proces, të drejtat dhe detyrimet e pjesëmarrësve, autoriteti i institucioneve publike dhe palëve tjera me interes, do të jetë ndihmë për institucionet publike dhe fermerët e interesuar për rregullimin, grupimin e parcelave të shpërndara të pronarëve dhe shfrytëzuesve pjesëmarrës që me vullnetin e tyre krijojnë masën e komasacionit.

Ndryshimi dhe plotësimi i kornizës ligjore, rregullimi i ecurisë së procesit të komasacionit, duhet të jenë mbështetje për pjesëmarrësit në procesin e rregullimit të tokës². Mënyra e tanishme e rregullimit të statusit dhe aktivitetit të ekspertëve të fushës ligjore, ekonomike dhe gjeodezike është një nga pengesat e procesit të rregullimit të tokës dhe pritet të rregullohet³. Mënyra për të angazhuar ekspertë nga niveli i pushtetit lokal dhe pushtetit qendror si të Ministrisë së Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural (MBPZHR), Agjencisë Kadastrale të Kosovës (AKK) funksionon mirë⁴, por angazhimi i ekspertëve për të kryesuar komisionet e deleguara nga gjykatat vendore, akoma është çështje e parregulluar dhe si e tillë vazhdon të jetë pengesë e procesit⁵.

¹ Francesco Galgano, *E Drejta Private*, Luarasi, Tiranë, 2006

² Dale, Peter, and Richard Baldwin. "Emerging land markets in Central and Eastern Europe." *World Bank Technical Paper* (2000): 81-109.

³ Osmani, Shaip, and Halim Bajraktari. "Osce Mission in Kosovo, Stop or Continue." *Academic Journal of Interdisciplinary Studies* 3.3 (2014): 201.

⁴ Perritt Jr, Henry H. "Economic Sustainability and Final Status for Kosovo." *U. Pa. J. Int'l Econ. L.* 25 (2004): 259.

⁵ Pond, Elizabeth. "The EU's test in Kosovo." *Washington Quarterly* 31.4 (2008): 97-112.

Në punim janë shqyrtuar përparësitë dhe pengesat në procesin e shfrytëzimit ekonomik të fondit të tokës. Janë evidentuar pengesat për përgatitjen dhe zhvillimin e hapave për kalimin e vështirësive të paraqitura gjatë procesit të komasacionit të filluar dhe të papërfunduar që nga vitet '80 të shekullit të kaluar.

Ky punim është kontribut për përmirësimin e procesit, ngritjes së nivelit të njohurive të zyrtarëve në institucionet publike të nivelit qendror dhe lokal, në gjykata në të gjitha nivelet dhe te subjektet tjera të përfshira, si vlerësuesit, gjeodetët, pjesëmarrësit në komasacion, ndërtuesve në zona të komasacionit dhe përfaqësuesit e komunitetit⁶.

Heqja e të drejtave pronësore (pronësia dhe servitutet reale rurale) mbi pjesën e dhënë për masë të komasacionit dhe krijimi i të drejtave të reja mbi parcelat e krijuara, i përfshin të gjitha të drejtat e lidhura me ato parcela që shuhen dhe rikrijohen nga procesi i përfunduar i komasacionit⁷.

Përgatitja e dokumentacionit të pjesëmarrësve në komasacion paraqet mbështetje dhe faktor të rëndësishëm për krijimin dhe përditësimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme⁸. Gjithashtu, përpunimi i të dhënave do të lehtësohet nga regjistrimi si dhe përditësimi i të drejtave të pronarëve të pronave të paluajtshme, të cilët me vullnetin e tyre do t'i bashkojnë si pjesë të procesit të rregullimit të tokës.

Synimi bazë i këtij punimi është mbështetja teorike dhe praktike për zgjidhjen e çështjeve të pazgjidhura, lidhur me shqyrtimin, shuarjen dhe fitimin e të drejtave pronësore⁹, përmes procesit të rregullimit të tokës bujqësore dhe pyjore (komasacionit).

Jam përpjekur që ky punim të jetë studim gjithëpërfshirës i përparësive dhe pengesave si dhe udhëzues i përshtatshëm, i lehtë përdorshëm dhe konkret për zbatim. Të jetë udhëzues për tejkalimin e pengesave ligjore si dhe është shteg i hapur për hulumtime të reja në avancimin e procedurave të lehtësimit të fitimit të të drejtave të pronës së paluajtshme. Të drejtat të cilat shuhen janë të lidhura me të drejtat dhe barrat e

⁶ Simonetti, Petar. "Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj." Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 27.1. (2006): 1-55.

⁷ Binswanger, Hans P., Klaus Deininger, and Gershon Feder. "Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations." Handbook of development economics 3 (1995): 2659-2772.

⁸ Hartvigsen, Morten B. Experiences with land consolidation and land banking in Central and Eastern Europe after 1989. Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO, 2015.

⁹ Alejdin Alishani, E drejta e detyrimeve, Prishtine 2009.

parcelave që me vullnetin e pronarëve ose pushtetit bëhen pjesë e masës së Komasaionit¹⁰.

1.2. Rëndësia e punimit

Është thelbësore dhe çështje kyçe e punimit analiza dhe shqyrtimi i marrëdhënieve pasurore të pjesëmarrësve në procesin e komasaionit. Punimi ofron, përshkrim dhe analizë të kushteve dhe rrethanave që krijohen me fillimin, zbatimin deri në përfundimin e procesit të komasaionit. Është udhërrëfyes praktik për fermerët në nevojë për bashkimin e parcelave të shpërndara, qartësimin dhe realizimin e të drejtave të kontestuar dhe të pazgjidhura në mes të fqinjëve, përditësimin e të drejtave pronësore të paregjistruara, mbështetje për shqyrtimin e procesit të trashëgimisë, të gjitha këto, bariera që për zhvillim të procesit kërkojnë kohë dhe shpenzime. Punimi është i përdorshëm për mbështetje të pushtetit shtetëror, për zhvillim të procesit të komasaionit si formë e rregullimit të tokës.

Të gjitha të drejtat e lidhura me marrëdhëniet pronësore (servitute, shfrytëzim i pronës shoqërore dhe publike) të shqyrtuara dhe për të cilat arrihet te përfundimi se duhet të rirregullohen. Çështjet e lidhura drejtpërdrejt për zbatim nga normat e së drejtës civile janë të rregulluara në atë mënyrë që konsiderohen pengesë, dhe njëkohësisht paraqitet domosdoshmëri për zgjidhje, një *condicio sine qua non*, ashtu siç është i domosdoshëm rregullimi i marrëdhënieve shoqërore i fushave të tjera me norma juridike.

Njëkohësisht, regjistri i të drejtës së pronës së paluajtshme rregullohet, përmes tërësisë së normave juridike që kanë të bëjnë me pozitën e fshatit dhe të qytetarëve, si dhe normave që rregullojnë marrëdhëniet, ndërmjet pushtetit dhe të qytetarëve.¹¹ Shteti, si shprehje e marrëdhënieve shoqërore, krijon epërsi të sundimit të një grupi më të fuqishëm, ndaj grupeve të tjera shoqërore duke krijuar faktorë të ndryshëm, siç mund të jenë sundimi ekonomik dhe imponimi i forcës. Sundimi politik i një grupi shoqëror që ka të bëjë me kushtet e krijuara për epërsi intelektuale, psikologjike ose morale të

¹⁰ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture." *Journal of International Development* 14.7 (2002): 1005-1018.

¹¹ Luan Omari, *Parime dhe Institucione të së Drejtës Publike* (Tiranë: Elena Gjika, 1999).

pjesëtarëve të një grupi në raport me grupin tjetër shoqëror¹². Shteti funksionon përmes së drejtës dhe organet e pushtetit të cilët veprojnë në bazë të normave juridike, si normë e rregulluar për forcimin e raporteve shoqërore me dispozita kushtetuese, ligjore dhe akte nënligjore¹³.

1.3. Kufizimet

Vështirësitë gjatë punimit ishin të natyrave të ndryshme. Gjetja e dëshmive të shkruara lidhur me procesin e filluar të komasacionit në KSAK është vështirësia për paraqitjen e shqyrtimit dhe analizës në aspektin kohor, si dhe për analizë të procesit sipas sasisë së subjekteve dhe objekteve të përfashira në proces të komasacionit. Përcaktimi për studim të vetëm dhe të ndarë të pjesës ligjore, si pjesë e procesit shumë disiplinor të Komasionit është i domosdoshmeri për përfundimin e procesit të filluar dhe të papërfunduar. Vështirësi në vete është edhe ndryshimi i sistemeve ekonomike-shoqërore, gjatë periudhës së trajtuar në studim.

Komasacioni si formë e rregullimit të tokës dhe veçanërisht pjesa juridike nuk është trajtuar në doktrinën tonë, si i pjesë e ndarë nga faktorët tjerë shumë të rëndësishëm për zbatim. Mungesa e studimeve të deritashme të kësaj fushe të së drejtës, është dashtë të mbulohen me shfrytëzim të studimeve në vendet tjera.

Mungesa e vullnetit për mbështetje nga personat e kyçur në proces të filluar të komasacionit u dashtë të mbulohet me gjetjen dhe grumbullimin e dokumenteve të hartuara nga Komisioni për komasacion si: procesverbaleve për deklarim të vullnetit për pjesëmarrje në komasacion; Njoftimet me vlerësimin e tokës, objekteve të ndërtuara dhe bimët shumëvjeçare dhe Vendimet e planifikuara si ndarje përfundimater.

¹² Luan Omari, Parime dhe Institucione të së Drejtës Publike (Tiranë: Elena Gjika, 1999).

¹³ Gordley James, The Enforceability of Promises in European Contract Law (The Common Core of European Private Law), Cambridge University Press, 2009.

1.3.1. Kufizimet në kohë

Gjatë punimit të studimet, me vështërsi janë tejkuar pengesat e paraqitura nga faktori kohë. Periudha kohore e trajtuar në studim fillon 1980 dhe vazhdon deri në vitin 2015. Në këtë periudhë kohore ndodhën zhvillime të shumta. Ishin 35 vitet më dramatike të zhvillimit të raporteve dhe ngjarjeve, si: a) ndërrimet e katër formave të organizimit shoqëror-politikë, që u kaluan nga sistemi socialist-vetëqeverisës¹⁴, b) sistemi i pushtimit dhe rikonizimit, c) lufta 1998-99, ç) sistemi i instaluar nën mbikëqyrje të Organizatës së Kombeve të Bashkuara, dhe d) themelimi i shtetit të ri, me sistem ri të ekonomisë së lirë të tregut dhe formë krejtësisht të re të organizimit.

Në periudha të ndryshme kohore, kishte vështirësi të ndryshme. Për identifikim të vështirësive, është marr për bazë analiza e dispozitave ligjore për proces të komasacionit si dhe zbatueshmëria e tyre. Përditësimi i kornizave ligjore nuk arriti të mbajë hapin me intensitetin e zhvillimit të ngjarjeve dhe zhvillimit ekonomik-shoqëror në vend. Komasaioni fillimisht u iniciua si formë për rregullimin e tokës, me qëllim të ngrtjes së mirëqenies në zonat rurale, por në një kohë tjetër, komasacioni është përdorur si formë e presionit të pushtetit shtetëror, përmes të cilit është ushtruar dhunë duke ushtruar dhunë mbi popullatën me qëllim të vështirimit të jetës së fermerve për largimin e tyre si pastrim etnik të territorit. Përmes këtij procesi është ushtruar dhunë e strukturave gjyqësore, administrative të përdorura si zgjidhje të çështjeve etnike, dhunë e cila është ushtruar për pastrim etnik duke përdorur dhunë joproporcionale¹⁵.

Për realizimin e intensifikimit të menaxhimit të tokës, faktor i rëndësishëm që duhet të zgjidhet është rregullimi i tokës janë të drejtave të pronës së paluajtshme. Rregullimi i të drejtave si dhe përditësimi i kornizës ligjore në kohë të ndryshme kishte forma dhe rrugë të ndryshme. U zhvilluan norma juridike në varësi të pushtetit shtetëror, me ndryshime në zhvillimet e ndryshme në periudha kohore¹⁶. Periudhat kohore në vijim do të paraqesin bazën ligjore që është aplikuar, me vështirësi të veçantë në pengesat të cilat

¹⁴ West, Richard. Tito and the Rise and Fall of Yugoslavia. Faber & Faber, 2012.

¹⁵ Kostovicova, Denisa. "Legitimacy and international administration: The Ahtisaari settlement for Kosovo from a human security perspective." *International Peacekeeping* 15.5 (2008): 631-647.

¹⁶ Weiss, Thomas G. "Governance, good governance and global governance: conceptual and actual challenges." *Third world quarterly* 21.5 (2000): 795-814.

janë shqyrtuar ndërsa, në varësi prej vullnetit të pushtetit, dashur të tejkalohen për realizimin e këtij studimi.

1.3.1.1. Periudha prej vitit 1980 deri 1989

Në këtë periudhë kohore ishte arritur pika më e lartë e zhvillimit ekonomik të sistemit të Socializmit Vetqeverisës të RSFJ-së si formë organizimit të pushtetit dhe raporteve ekonomike. Njëkohësisht pasi që vendi ishte në pikën më lartë zhvillimi i ngjarjeve u pasua me rënie. Rënia filloi me rënien e sistemit ekonomik, politik dhe pësuan krizat e njëpasnjëshme në të gjitha njësitë federale deri në rrënimin e socializmit vetëqeverisës të RSFJ-së¹⁷.

Për komasacionin është e rëndësishme se është përditësuar ligji për komasacion, duke iu përshtatur zhvillimit të marrëdhënieve shoqërore-politike. Është bërë hapi më i madh për mbështetje procesit të administrimit të tokës dhe krijimit të kushteve për bujqësi intensive. Është filluar procesi i komasacionit në 11 komuna të KSAK (nga 22 komuna ose 50% e territorit), por për shkak të çarjeve të sistemit dhe pretendimeve politike për frenimin e zhvillimit, nuk është përfunduar ky proces në asnjë komunë. Marrja për shqyrtim e këtij dokumentacioni është e vështirë sepse në Arkivin e Kosovës, nuk është bërë bartja e dokumentacionit nga Arkivat Komunale, ndërsa arkivat komunale në të gjitha pjesët ku ka filluar ky proces kanë kaluar luftën dhe një pjesë e madhe e materialeve është shkatërruar dhe një pjesë tjetër nuk është sistemuar.

Korniza ligjore, kushtet dhe rrethanat dhe vullneti i pushtetit deri në vitin 1985 ishin për zbatimin e procesit, edhe pse legjislacioni pamundësonte zbatimin e plotë të procesit të komasacionit. Përfundimisht, procesi është ndërprerë për shkak të rënies së vullnetit politik dhe ndërrimit të kushteve shoqërore ekonomike në vend.

Për këtë periudhë kohore ishte opinioni se komasacioni i tokës ishte i domosdoshëm të bëhej, për shkak të:

- shpërndarjes së madhe, imtësisë dhe formave të parregullta të parcelave të tokës dhe pamundësisë së shfrytëzimit racional;

¹⁷ West, Richard. Tito and the Rise and Fall of Yugoslavia. Faber & Faber, 2012.

- marrëdhënieve ekzistuese pronësore e të posedimit ose për shkak të shpërndarjes së madhe dhe formave të parregullta të parcelave të tokës, në të cilat nuk mund të organizohet prodhimi që siguron rentabilitetin e mjeteve që duhet investuar në rajonet ku është lejuar kryerja e punimeve të meliorimit me mjete shoqërore;
- ndërtimit të rrugëve të mëdha (rrugët, hekurudhat) i objekteve të tjera (digat, kanalet, liqenet artificiale, etj.), ose rregullimi i ujërrjedhave të mëdha shkakton ose do të shkaktojë copëzimin e mëtejshëm të parcelave ekzistuese të tokës; dhe
- krijimit të kushteve për shfrytëzim më racional të tokës kur këtë e kërkon shumica e pronarëve të tokave për të cilat propozohet të bëhet komasacioni¹⁸.

Në këtë periudhë kohore procedura e komasacionit fillonte me: Kërkesë për fillimin e procesit të komasacionit e cila paraqitej nga organizata punuese në lëmin e bujqësisë, kooperativa bujqësore, bashkësia vetëqeverisëse e interesit ujqor, shumica e pronarëve të tokave në rajonin e propozuar, si dhe këshilli ekzekutiv i kuvendit të komunës¹⁹; Vendimi për lejimin e komasacionit bënte: caktimin e kufijve të masës së komasacionit, burimet dhe kushtet financiare për zbatimin e komasacionit dhe shpenzimet e investimeve tjera²⁰. Përveç publikimit në Gazetën Zyrtare e KSA të Kosovës, me këtë vendim njoftoheshin gjykata kompetente dhe autoriteti komunal për punë të gjeodezisë. Komisioni për komasacion kishte pesë anëtarë dhe pesë zëvendës anëtarë. Kryetari dhe zëvendës kryetari ishin nga radhët e gjyqtarëve të gjykatës komunale që sipas kompetencës territoriale të vendosjes, kryenin punën e udhëheqjes së komisionit si dhe vendosjes si gjyqtar mobil në terren lidhur me të gjitha kontestet, qoftë të natyrës kontestimore ose jokontestimore (trashëgimia).

Anëtarët tjerë ishin ekspertë të bujqësisë dhe gjeodezisë që propozoheshin nga komuniteti ose kuvendi komunal. Punët administrative i kryente sekretari i komisionit që duhej të ishte së paku jurist i diplomuar.

Komisioni kishte kompetencë për kryerjen e veprimeve të caktuara nga kompetenca e vet, ta autorizojë një anëtar të komisionit për çështje të veçanta etj, të formojë nën-

¹⁸ Ligji për komasacion (Gazeta Zyrtare e KSAK nr.31/1987), neni 8, Prishtinë, 1987

¹⁹ Andrea Büchler, *Islamic Law in Europe/ Legal Pluralism and its Limits in European Family Laws*, Ashgate, 2011

²⁰ Ewan McKendrick & Nili Cohen (Eds.), *Comparative Remedies for Breach of Contract (International Studies in the Theory of Private Law)*, Hart Publishing, 2005.

komisione dhe forume të tjera punuese për kryerjen e punëve të caktuara me ligjin për komasacion. Organ kryesor ishte Tubimi i pjesëmarrësve në Komasion i cili përbëhej nga të gjithë pjesëmarrësit në proces.

Edhe pse ishte një formë shumë e mirë e organizuar dhe fillimisht kishte mbështetjen e pushtetit, asnjë zonë kadastrale nuk është përfunduar me procesin e komasacinit.

1.3.1.2. Periudha prej vitit 1989 - 1999

Vështirësia rritet me kalimin e kohës, ashtu që më 23 mars 1989 Serbia e pushtoi KSA të Kosovës. Me 26 qershor 1990, Serbia miraton Ligjin për Veprimtarinë e Organeve Republikane në Rrethana të Veçanta, ku juridikisht dhe praktikisht priset rendi kushtetues dhe juridik i RSFJ-së²¹.

Në kuptimin formal RSFJ është shpërndarë më 24.06.1991 kur Republika e Sllovenisë dhe Republika e Kroacisë shpallën pavarësinë²², ndërsa me 27.04.1992 Serbia dhe Mali i Zi e krijuan Republikën Federale Jugosllave²³. Territori i Kosovës iu aneksua Republikës së Serbisë e cila instaloi pushtetin kolonial deri me 10.06.1999 kur u nënshkrua marrëveshja tekniko ushtarake e Kumanovës, për largimin e forcave ushtarake, policore dhe paraushtarake nga territori i KSAK²⁴.

Vendi udhëhiqej prej dy lloje institucionesh të pushtetit, ishte pushteti i popullatës shumicë i njohur si Rezistenca aktive paqësore (funksiononte në bazë plotësisht vullnetare) dhe pushteti i instaluar nga okupatori. Pushteti serb bëri ndryshime administrative e territoriale, suprimoi organizimin territorial të KSAK dhe formoi pesë (5) qarqe: Qarku i Kosovës, Qarku i Pejës, Qarku i Prizrenit, Qarku i Mitrovicës dhe

²¹ Jusuf Osmani dhe Ramë Manaj, Ndarja Administrative – Territoriale e Kosovës gjatë viteve 1944 – 2010, ASHAK,, Prishtinë 2013

²² Lučić, Robert. "Kosta Nikolić/Vladimir Petrović (Hgg.), Od mira do rata: Dokumenta Predsedništva SFRJ 1991., Tom I.(januar–mart 1991)."Südosteuropa. Zeitschrift für Politik und Gesellschaft 02 (2012): 286-288.

²³ Stojarová, Vera, and Peter Emerson. Party politics in the Western Balkans. Routledge, 2013.

²⁴ Herring, Eric. "From Rambouillet to the Kosovo accords: NATO'S war against Serbia and its aftermath." The International Journal of Human Rights 4.3-4 (2000): 224-245.

Qarku i Moravës, dhe centralizoi funksionet e pushtetit lokal²⁵. Popullata shumicë ishte e diskriminuar, nën terror të përditshëm dhe dhunë të pandërprerë.

Vetëm nga janari 1998 deri më 12 qershor 1999 ka pasur 12.843 viktima të nacionalitetit shqiptar, prej tyre 1741 femra, ndërsa kanë rënë 2261 dëshmorë, në mesin e tyre 68 dëshmorë e martirë nga Shqipëria. Veç vrasjeve, u shkatërruan më se 188 mijë objekte banimi, u dëbuan nga Kosova më se 1 milion banorë²⁶.

Kjo periudhë kohore nuk kishte zhvillim ekonomik e as të procesit të komasacionit. I gjithë aktiviteti i pushtetit ishte drejtuar për shpronësimin e shqiptarëve dhe bartjen e pronave serbëve, malazezëve dhe bashkëpunëtorëve të tyre. Është bërë bartje e pronësisë në emër të vullnetarëve, policëve dhe ushtarakëve të sjellë për të ushtruar dhunë mbi popullatën shqiptare, theksohet bartje e pronësisë së organizatave punuese bujqësore dhe kooperativave për kolonët dhe bashkëpunëtorët e tyre²⁷. Të gjitha këto vështirësi përfunduan me luftën në Kosovë.

1.3.1.3. Periudha prej vitit 1999 - 2015

Territori i KSAK pas përfundimit të operacioneve luftarake është ripërcaktuar si territor i Republikës së Kosovës, përkatësisht territori i caktuar me Marrëveshjen tekniko-ushtarake të Kumanovës më 09.06.1999. Prioritet ishte rindërtimi i vendit dhe sigurimi i kushteve elementare për jetë. Vendi ishte i dërmuar nga pasojat e luftës, ishte i shkatërruar ekonomikisht dhe i organizuar në tri pushtete (të UNMIK-ut pretendime të OKB për zgjidhjen e çështjes së Kosovës; të komandantëve – marrja e pushtetit si kompensim për pjesëmarrjen në luftë dhe vazhdimi i rezistencës aktive paqësore). Me 12 dhjetor 1999 nxirret Rregullorja e UNMIK nr.1999/24 me të cilën është e rregulluar se:

Ligji në fuqi në Kosovë përfshin: a) Rregulloret e shpallura nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm dhe instrumentet ndihmëse të nxjerra në përputhje me to, dhe b) Legjislacionin në fuqi në Kosovë më 22 mars 1989.

²⁵ Jusuf Osmani dhe Ramë Manaj, Ndarja Administrative – Territoriale e Kosovës gjatë viteve 1944 – 2010, ASHAK, Prishtinë 2013

²⁶ Jusuf Osmani, “Krimet e Serbisë në Kosovë 1998-1999”, botime të Agjencisë Shtetërore e Arkivave të Kosovës, Prishtinë 2013

²⁷ Be+llamy, Alex J. "Human Wrongs in Kosovo: 1974–99."The International Journal of Human Rights 4.3-4 (2000): 105-126.

Në rast konfliktesh do të mbizotërojnë rregulloret dhe instrumentet ndihmëse të nxjerra në përputhje me to. Në qoftë se një gjykatë e juridiksionit kompetent, një organ ose një person që duhet të zbatojë një dispozitë të legjislacionit, konstaton se një çështje ose një situatë nuk mund të mbulohet nga legjislacioni i përcaktuar në paragrafin 1.1 të kësaj rregulloreje, por mbulohet nga një ligj tjetër në fuqi në Kosovë pas 22 marsit 1989, i cili nuk është diskriminues dhe është në përputhje me nenin 1.3 të kësaj rregulloreje, atëherë gjykata, organi ose personi, si përjashtim, e zbaton atë ligj²⁸.

Krijimi i strukturave të pushtetit të UNMIK dhe krijimi i administratës publike për mundësimin e krijimit të departamentit për bujqësi ishin hap i rëndësishëm. Me 13 shtator 2001, është miratuar Rregullorja nr. 2001/19 mbi degët e ekzekutivit të institucioneve të përkohshme të vetëqeverisjes së Kosovës²⁹, me të cilën në nenin 2 paragrafin 2 pika (i) Ministria e Bujqësisë, e Pylltarisë dhe e Zhvillimit Rural (Shtojca X) caktohet autoriteti i veprimit me mangësi për rregullimin e tokës e as mbrojtjen e saj³⁰.

Në vitin 2005 është miratuar Ligji nr. 02/L-26 për tokën bujqësore³¹, në të cilin në Kapitullin IV, Rregullimi i tokës bujqësore me pesë nene rregullon procesin e rregullimit të tokës bujqësore. Me këtë ligj shfuqizohen dispozitat e ligjeve paraprake të cilat janë në kundërshtim me të njëjtin. Për lehtësimin e zbatimit të këtij ligji janë nxjerrë 6 udhëzime administrative, ndër të cilat është Udhëzimi Administrativ nr. 35/2006 për rregullimin e tokës³². Të bindur se ishte e pamundur që procesi i rregullimit të tokës të rregullohet me këto dispozita u ndryshuan dhe u zëvendësuan me Ligjin³³ për rregullimin e tokës bujqësore. Këto dispozita do të shqyrtohen në vijim të punimit kur do të paraqiten përparësitë dhe pengesat e krijuara.

Përparësi e këtij punimi është mundësia e ofrimit të arritjeve të punës shumëvjeçare në fushën e rregullimit të tokës si dhe ofrimi i mundësisë së përdorimit të përditshëm në teori dhe praktikë.

²⁸ Regulation, UNMIK "No. 2001/19." (2001).

²⁹ http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette/03albanian/A2001regs/RA2001_19.pdf

³⁰ Jashari, Jetish. "UN Field Missions in the Context of Legal and Judicial Reform: The Kosovo Case." Colum. JE Eur. L. 1 (2007): 76.

³¹ http://www.mbpzhr-ks.net/repository/docs/RA2006_37_ALA02_L26.pdf_Ligji_token_bujqesore__sh.pdf

³² <http://www.mbpzhr-ks.net/sq/udhezimet-administrative/?dy=2006>

³³ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

1.3.2. Kufizimet në objektin e studimit

Në aspektin teorik, ky punim ofron mundësi për thellimin e debatit shkencor për çështje specifike që lidhen me rregullimin e tokës. Janë paraqitur çështjet që u përkasin pengesave ligjore të cilat ishin dhe janë pengesë për zhvillimin e procesit. Objekti i studimit ka të bëjë vetëm me aspektin ligjor të procesit të komasacionit të ndar me vështirësi nga pjesët përbërëse të tjera të ndërlidhura për proces. Shpesh pengesat nuk mund të definohen qartë se cilës pjesë i përkasin, a janë: juridike, ekonomike, agroteknike, gjeodezike, politike apo të planifikimit hapësinor.

Mungesa e zgjidhjeve të kontesteve si të pranueshme për të gjitha palët e përfshira në proces, janë konteste të cilat aktualisht paraqiten të pazgjidhura në procesin e rregullimit të tokës, e që reflektohen në mënyrë të njëjtë në procesin e Rindërtimit të Informacionit kadastral. Të dhënat për këtë aktivitet janë të shqyrtuara në studim si krahasim në mes përdorimit të zgjidhjes ligjore në dy procese të përafërta³⁴. Procesi i Rindërtimit të Informacionit kadastral është aktualisht duke u zhvilluar në vend.

Kufizim në objekt të studimit bëhet nga shumëllojshmëria e çështjeve që pritet të zgjidhen me përfundimin e procesit të rregullimit të tokës. Kufizimi i objektit të studimit vetëm në aspektin ligjor, shpesh të krijon përshtypjen se është veprim i pamundshëm, për t'u ndarë nga procesi i studimit që ofrohet nga disiplinat tjera³⁵.

Procesi i deklarimit të vullnetit për pjesëmarrje në procesin e komasacionit (përfshi këtu interesin e përgjithshëm); vlerësimi i tokës bujqësore, objekteve me interes bujqësor dhe fryteve shumëvjeçare; hartimi i planeve për shfrytëzim dhe grupimi i parcelave të shpërndara; krijimi origjinar i të drejtave pronësore mbi pronën e paluajtshme; ofrimi i mundësisë për zgjidhjen e kontesteve në rrugë jashtëgjyqësore gjatë zhvillimit të procesit; reduktimi i kohës për zgjidhjen e kontesteve si dhe përfitimi ekonomik nga bashkimi i parcelave të shpërndara.

Analiza thelbësore për nxjerrje të përfundimit është bërë me konstatim të gjetjeve dhe rekomandim të zgjidhjeve të përshtatshme në fushë dinamike, të ndikuar nga

³⁴ Gordley James, Von Mehren Arthur T., An introduction to the comparative study of private law: readings, cases, materials, Cambridge University Press 2006.

³⁵ Mark A. Rothstein, Employment Law Cases and Materials (University Casebook), Foundation Press, 2007.

ndryshimet sociale³⁶, demografike, ekonomike dhe kulturore të pjesëmarrësve në komasacion.

Në aspektin praktik, punimi shërben si udhëzues praktik për zbatuesit e ligjit në sektorin publik dhe privat, si dhe për identifikimin, trajtimin, zhvillimin dhe zbatimin e zgjidhjeve konkrete, të pjesëmarrësve në proces të komasacionit, në përgjithësi dhe rast pas rasti. Edhe për politikbërësit e interesuar për zhvillimin e zonave rurale, mund të jetë dokument i përdorshëm gjatë procesit të rregullimit të tokës, për rastet e papërfunduara të komasacionit si dhe fillimin e proceseve të reja të komasacionit. Do të ketë ndikim në procesin e reformimit të mënyrave të rregullimit të tokës si dhe paraqet mënyra praktike për zgjidhjen ose zvogëlimin e numrit të kontesteve pronësore të lidhura me shfrytëzuesit e tokës bujqësore³⁷, pretendues për fillimin e procesit të grupimit të parcelave të shpërndara.

Ndërsa, sa u përket kufizimeve, ato lidhen me identifikimin dhe përcaktimin deri në detaje të secilës pjesë të objektit të analizës. Si objekt analize, është marrë një formë e përafërt që kërkon kushte të domosdoshme, përafërsisht të njëjta me komasacionin për zgjidhje çështjeve juridike gjatë shqyrtimit të paraqitur në proces të rregullimit të tokës³⁸.

Objekti i definuar qartë i studimit është mbështetje për definimin e procedurave të domosdoshme gjatë procesit të komasacionit të cilat janë pengesa në proces. Zgjidhja dhe identifikimi i faktorëve të përcaktuar nga gjetjet, edhe pse është vështirësi, mbështet zgjidhjet e vështirësive në kalimin e hapave të procesit të ndërlidhur me faktorët motivues për definimin e qartë të qëllimit të objektit para fillimit dhe gjatë zhvillimit të procesit.

Vështirësitë për tejkalimin e pengesave të paraqitura gjatë shqyrtimit dhe analizës së objektit të punimit, janë tejkaluar duke përdorë procesverbalet e hartuara gjatë punës së komisionit për komasacion. Pengesat që u identifikuan ishin të natyrës teknike (mospajtime me rastin e vlerësimit të masës së komasacionit), të natyrës ekonomike

³⁶ Bonfanti, P., A. Fregonese, and M1 Sigura. "Landscape analysis in areas affected by land consolidation." *Landscape and Urban Planning* 37.1 (1997): 91-98.

³⁷ Von Carlowitz, Leopold. "Crossing the boundary from the international to the domestic legal realm: UNMIK lawmaking and property rights in Kosovo." *Global Governance* 10.3 (2004): 307-331.

³⁸ Smit, Anneke. "Housing and property restitution and IDP return in Kosovo." *International Migration* 44.3 (2006).

(mungesës së fondeve për përballimin e procesit) dhe pengesa të natyrës juridike (të drejtat e papërditësuara të shfrytëzuesve të pakontestuar si pronarë nga fqinjët). Vështirësitë e paraqitura në objekt lidhen kryesisht me:

- Mungesë të udhëzuesve praktik për proces;
- Mungesë të dokumentacionit pronësor të shfrytëzuesve (dokumente me tituj juridik); dhe
- Mungesa të dokumentacionit të hartuar dhe mosplotësimi i dokumenteve të lëshuara nga sekretaria e komisionit.

Meqenëse procesi është i përbërë nga shumë disiplina, asnjë nga pjesët e procesit nuk mund të studiohet dhe as analizohet në mënyrë të ndarë nga njëra tjetra. Duke u trajtuar të vetme (si çështja e pengesave ligjore), është bërë ndërlidhja me të gjitha disiplinat përbërëse të procesit dhe në lidhje me njëra-tjetrën, është analizuar si një tërësi, si çështje e përbër nga raportet agroteknike, ekonomike dhe gjeodezike³⁹. Aktiviteti i pjesëmarrësve në komasacion është marrë në trajtim përmes aplikimit të metodës së analizës cilësore dhe të metodës së analizës sasiore.

Vështirësitë lidhur me objektin e trajtuar, përcjellin gjatë gjithë procesit dhe janë kufizime që shpesh mbesin pa përgjigje në mungesë të zgjidhjeve ligjore. Shtyresh në tendencë të krijosh dilema që presin zgjidhje për përcaktimin e saktë të objektit të studimit, se a janë vet çështjet e paraqitura si objekt shqyrtimi më shumë të natyrës politike, juridike, teknike apo ekonomike⁴⁰.

Shqyrtimi dhe trajtimi i pengesave për analizën e objektit të studimit, shpesh të shtyn në situatë, kur për të kërkuar zgjidhje konkrete nga fusha juridike, lidhesh ngushtë me ndryshimet e bëra gjatë zhvillimeve sistimore dhe kalimit në faza të ndryshme të sistemeve ekonomiko-shqërore. Kalimet nëpër forma të ndryshme të organizimit shoqëror-politik (ndryshimi i pushteteve dhe mënyrave të qeverisjes) që ndodhën gjatë periudhës së shqyrtuar në punim dhe njëkohësisht vështirësojnë qartësinë mbi objektin e shqyrtuar.

³⁹ Lisec, Anka, et al. "Land owners' perception of land consolidation and their satisfaction with the results–Slovenian experiences." *Land Use Policy* 38 (2014): 550-563.

⁴⁰ Aslan, T., K. Gundogdu, and I. Arici. "Some metric indices for the assessment of land consolidation projects." *Pakistan Journal of Biological Sciences* 10.9 (2007): 1390-1397.

Përparimi i shkencës dhe teknologjisë ka ndikuar në ndryshimin e metodave për kryerjen e matjeve gjeodezike ose avancimin e metodave të matjes së plleshmerisë së tokës, metodave për vlerësim të pronës së paluajtshme si dhe formave të pagesave.

Krijimi i fondit të tokës bujqësore edhe pse nuk është krijuar ishte objekt shqyrtimi. Fondi garanton lehtësimin e procesit si dhe siguri për përshpejtimin e zbatimit; të krijojnë dilema, ashtu që shpesh, disa pengesa teknike nuk mund të definojnë as të tejkalohen pa implikim juridik, ndërsa zgjidhjet juridike janë të paprovuara paraprakisht⁴¹.

Si vështirësi shtesë, janë marrë për studim në aspektin juridik edhe format e tjera të rregullimit të tokës, si arondimi, meliorimi dhe riparcelimi. Vështirësi për studimin e objektit të studimit është shqyrtuar mundësia e zgjidhur përmes Rindërtimit të informacioneve kadastrale, të gjitha si forma të përshtatshme, janë identifikuar dhe janë paraqitë në pjesët e forta dhe pjesët e dobëta të tyre duke i krahasuar me komasacionin, që ishte vështirësi tjetër e objektit të studimit. Gjithashtu, janë shtjelluar raportet juridike që lidhen me pikat e dobëta si dhe pengesat ligjore për zbatimin e procesit të komasacionit në Kosovë, të ndara nga zhvillimet tjera në regjion dhe më gjerë⁴². Përshkrimi i probleme dhe zgjidhjeve të çështjeve të cilat janë pengesa, kur janë marrë shembujt e vendeve tjera të Bashkimit Evropian dhe vendeve tjera që zhvilluan proces të suksesshëm të komasacionit është kërkuar një trajtim të veçantë.

Kufizimet në objekt të hasura gjatë studimit, janë vetëm një pjesë e vogël e spektrit të gjërë të aktiviteteve që lidhen me procesin në aspektin juridik, teknik, teknologjik dhe ekonomik, pa shqyrtimin e të gjithave bashkërisht, si të ndarë dhe vetëm si pjesa ligjore si objekt studimi janë pa vlerë.

Arrihet në përfundimin se pjesa e cila është marrë për objekt studimi në këtë punim, është me rëndësi jo vetëm për pjesën ligjore, por edhe për pjesët tjera të cilat janë organikisht të lidhura dhe bashkërisht me pjesët tjera të procesit, formojnë një tërësi të rëndësishme për zhvillimin e komasacionit, ndërsa identifikimi i pengesave dhe

⁴¹ Helm, Donald C. "One dimensional simulation of aquifer system compaction near Pixley, California: 2. Stress Dependent Parameters." *water resources research* 12.3 (1976): 375-391.

⁴² Kupidura, Adrianna, et al. "Public perceptions of rural landscapes in land consolidation procedures in Poland." *Land use policy* 39 (2014): 313-319.

propozimi i zgjidhjeve është me rëndësi për jetën publike dhe zhvillimin e jetës në zona rurale.

1.4. Hipoteza dhe pyetjet kërkimore

1.4.1. Hipoteza

Në përgjithësi në shkencat shoqërore, si dhe në drejtësi me precizitet numerik është vështirë të vërtetohet ose mohohet përfundimi nga hipoteza e paraqitur në punim. Si çdo herë tjetër, faktet dhe rrethanat e dukurive shoqërore nuk mund të vlerësohen numerikisht saktë, ashtu që gjatë shtjellimit dhe shqyrtimit të hipotezës është bërë përpjekje për mohimin dhe vërtetimin e hipotezës duke u mbështetur në rezultatet e fituara nga grumbullimi i të dhënave nga hulumtimet paraprake dhe përvojat e të tjerëve në këtë fushë.

1.4.1.1. Hipoteza cilësore

Si hipotezë e shqyrtuar në studim është çështja e pashqyrtuar, lidhur me analizën e pengesave juridike, që mund të merren si shkak i mosrealizimit të komasacionit në Kosovë.

1.4.1.2. Hipoteza sasiore

Si hipotezë e analizuar në punim është trajtuar sasia e sipërfaqes së tokës së shpërndarë me nevojë për bashkim dhe rritje të plleshmërisë së tokës bujqësore të trajtuar me procesin e komasacionit.

1.4.2. Pyetjet kërkimore

Vërtetimi ose mohimi i hipotezës së dhënë për shqyrtim mund të bëhet vetëm nëse do të plotësohen ose jo kushtet e hipotezës së shtruar për shqyrtim, duke kërkuar fushat e përfshira për të marrë përgjigje për pyetjet kërkimore në vijim:

1. Si është gjendja aktuale pronësore në fondin e tokës bujqësore? (metodë përshkruese (deskriptive) shqyrtohen aktorët kryesorë, proceset dhe si definohet komasacioni në Kosovë);
2. Cilat janë përparësitë e komasacionit në raport me metodat tjera të rregullimit të tokës? (arondimi, meliorimi dhe rindarja, si metoda për rregullimin e tokës, përparësitë dhe pikat e dobëta në raport me komasacionin);
3. Cilat janë pengesat për përditësimin e të drejtave pronësore të tokës bujqësore? (raportet juridike që lidhen me pikat e dobëta si dhe pengesat për zhvillimin e procesit të komasacionit në Kosovë); dhe
4. Çfarë zgjidhje për grupimin e parcelave u aplikuan në vendet tjera? (Përshkrimi i probleme dhe zgjidhjeve të çështjeve të cilat janë si pengesa të përafërta të krijuara nga situatat e përafërta dhe problemet pronësore, në vendet me zhvillim të përafërt ekonomiko-shoqëror).

1.5. Metodologjia e përdorur

Në kuptimin gjuhësor fjala *metodë*, nënkupton mënyrë, rrugë, veprim, qëndrim që përdoret për arritjen e një qëllimi të caktuar, për të ardhur gjer te të njohurit, për ta zbuluar ose ekspozuar të vërtetën⁴³.

Ky studim paraqet një analizë, përmes së cilës bëhet shqyrtimi i materialeve të mbledhura e analizuara nga doktrina vendore dhe e huaj, si dhe shqyrtimi analizës së përshtatshmërisë normative në kontekstin legjislativ kosovar.

Qëllimi i punimit është të arrijë paraqitje objektive të lëndës së studimit, zhvillimit gjatë kohës së studimit si dhe shqyrtimin e gjetjeve nga terreni, përmes metodave shkencore të aplikuara më parë nga institucione të rëndësishme, kredibile për fushën e studimit të çështjeve juridike për rregullimin e tokës⁴⁴.

Me aplikimin e metodave në vazhdim është paraqitur rruga ose mënyra e studimit të aktivitetit të domosdoshëm për njohjen e ligjeve të aplikueshme në çdo fazë të studiuar.

⁴³ Graf, Erik, and Leif Azzopardi. "A Methodology for Building a Patent Test Collection for Prior Art Search." *EVIA@ NTCIR*. 2008.

⁴⁴ Okafor, Obiora Chinedu. "Critical Third World approaches to international law (TWAIL): theory, methodology, or both?." *International Community Law Review* 10.4 (2008): 371-378.

Në analizën e problematikës së një shkence, metodës i takon vendi kryesor, përmes së cilës mund të kuptohet ”grumbullimi i parimeve kryesore të cilat caktojnë qarkun analitik në shkencë, së bashku me të gjitha mënyrat hulumtuese ndihmëse, përmes të cilave bëhen orvatje për të zgjidhë probleme të cilat parashtrohen”⁴⁵.

Çdo shkencë i ka metodat e veta të veçanta për shtjellimin e dukurive të cilat i hulumton⁴⁶. Metodatat janë pjesë përbërse, të pandara të shkencës. Është fakt që vetë metodat nuk janë vetëm si mjete dhe rrugë për të arritur gjer te të njohurit, por metoda përfaqëson edhe vetë të njohurit, respektivisht aftësitë për të arritur gjer te e vërteta. Pra metodat janë pjesë integrale e shkencës edhe për atë se janë zhvilluar dhe evoluar si të pandara me zhvillimin e shkencës.

Metodologjia e aplikuar mbështetet në analizën historike; në metodën përshkruese ose diskriptive; në metodën analizuese; në metodën sasiore dhe metodën krahasimore.

1.5.1. Metoda historike

Gjatë punës është aplikuar procedura e mbledhjes së të dhënave në periudha të ndryshme kohore. Ato të dhëna janë shqyrtuar dhe pas analizës së ndikimit në kohë është shqyrtuar ndikimi në procesin e rregullimit të tokës bujqësore; të dhënat e shqyrtuara në distancë kohore mundësojnë studimin e çështjes dhe analizë me shkallë të lartë besueshmërie⁴⁷.

Shqyrtimi i pengesave juridike gjatë procesit të komasacionit, në distancë kohore, ka mundësuar shfrytëzimin e gjetjeve për identifikimin dhe qartësimin e shkaktarëve të pengesave, si dhe ofrimin e mundësisë për shqyrtimin dhe vlerësimin e pasojave të pengesave nga pamundësia e zbatimit të dispozitave ligjore.

Shqyrtimi i hapave të bërë gjatë zhvillimit të komasacionit të tokës bujqësore në vendet tjera, në periudha të ndryshme kohore, paraqet interes për shkak se kalimi nëpër faza të zhvillimit shoqëror është përafërsisht i njëjtë ose i ngjashëm.

⁴⁵ Jaff, Jennifer. "Frame-Shifting: An Empowering Methodology for Teaching and Learning Legal Reasoning." *Journal of Legal Education* 36.2 (1986): 249-267.

⁴⁶ Walker, Laurens, and John Monahan. "Social facts: Scientific methodology as legal precedent." *California Law Review* (1988): 877-896.

⁴⁷ Rubin, Edward L. "Law and the Methodology of Law." *Wis. L. Rev.*(1997): 521.

Përmes kësaj metode, janë nxjerrë rezultate të dobishme dhe me interes për eliminimin e pengesave të shqyrtuara në punim.

1.5.2. Metoda përshkruese (diskriptive)

Metoda deskriptive paraqet përshkrimin e zhvillimit të ngjarjeve, të faktorëve, të procesit të komasacionit të tokës, objekteve tjera në masën e komasacionit, të mbjellat shumëvjeçare si dhe sjelljet e pjesëmarrësve në proces, të cilat aalizohen duke i shkoqitur ato raporte përmes aplikimit të të arriturave shkencore, teknike për trajtime dhe shpjegime shkencore. Kjo metodë është zbatuar me rastin e krijimit të tezave në kohën kur akoma isha në fazën fillestare duke hartuar përmbajtje të punimit, në kohën e krijimit të ecurisë që planifikoja të kaloja gjatë hulumtimit.

Paraqitja e procedurave të cilat kalohen me rastin e procesit të komasacionit të tokës bujqësore, janë të rëndësishme për paraqitje të qartë të rrjedhës së procesit të zhvilluar dhe në një farë mase paraqesin udhëzues për procedurat që rekomandohen. Përshkrimin e gjendjes faktike të proceseve, faktorëve, objekteve dhe reagimeve shoqërore paraqiten përmes kësaj metode⁴⁸.

Analizat paraprake dhe rezultatet e grumbulluara për nevojën e zbatimit të komasacionit, përmes kësaj metode paraqiten me pamjen më besnike dhe shpresoj për lexuesin të jetë më e afërt.

1.5.3. Metoda e analizës sasiore

Kjo metodë ka kuptim dhe shkëlqim të dukshëm të shpërthimit të elementeve krijuese dhe të mendimit shkencor dhe hulumtues. Është metodë e përshtatshme dhe me fuqi të madhe për shkencat e natyrës ku të gjitha të dhënat mund të paraqiten dhe maten në numra dhe çdo e dhënë mund të krahasohet.

Edhe pse janë disa lloje të analizave, por në rastin e komasacionit për analizë të pengesave juridike që ndikuan në zhvillimin e procesit, është analiza e mbështetur në probabilitet. Të dhënat janë marrë nga procesi i zhvilluar i rindërtimit të informacionit

⁴⁸ Kantorowicz, Herman U., and Edwin W. Patterson. "Legal Science--A Summary of Its Methodology." *Columbia Law Review* 28.6 (1928): 679-707.

kadastral (sipas nenit 29 të Ligjit për kadastra). Kushtet për pjesëmarrje dhe sukses të procesit të rindërtimit të informacionit kadastral janë të njëjta me ato që duhen plotësuar nga pjesëmarrësit në komasacion. Nga zona kadastrale të Kosovës, procesi i rindërtimit është përfunduar në 150 zona dhe të dhënat nga procesi janë të paraqitura në punim.

Nga analiza e bërë e procesit të rindërtimit janë nxjerrë rezultate që duhet të arrihen përafërsisht ose ekziston probabiliteti që të jetë suksesi i njëjtë me komasacionin si në rastin e zhvillimit të rindërtimit të informacionit kadastral.

Kjo metodë është përdorur për llogaritje të përafërt dhe planifikim të suksesit të procesit të komasacionit, duke u mbështetur në punët e kryera në 5 vitet e fundit.

Në sajë të zbërthimit të mësipërm, metoda e analizës është qasje e kërkimit shkencor dhe e shpjegimit të së vërtetës nëpërmjet zbërthimit të krijimeve të ndërlikuara në elemente të përafërta kërkimore, si dhe pjesëve që kanë lidhshmëri me njëra-tjetrën.

Rezultatet e nxjerra në bazë të probabilitetit për paraqitjen e nevojës së veprimeve juridike për gjithë territorin e Kosovës, me kusht që të zbatohet procesi i komasacionit.

1.5.4. Metoda krahasuese

Gjithashtu, janë marrë parasysh terma dhe koncepte të ndryshme të ndeshura në ligje dhe praktika të lidhura me procesin e rregullimit të tokës. Disa nga mënyrat e arritjes së rezultateve për zhvillimin e përmbajtjes analitike janë shqyrtuar disa aspekte të paraqitura në punim. Shqyrtimi i materialeve dhe krahasimi i tyre është bërë në aspektin kohor të ndryshëm (diakron) dhe aspektin kohor të njëjtë (sinkron), ndërsa në aspektin hapësinor është bërë branda Kosovës, regjionit dhe në nivel global. Si metodë është e renëdësishme për krahasimin e zbatimit të parimeve themelore juridike që aplikohen në vendet me përvojë të dëshmuar si të suksesshme në fushë të së drejtës⁴⁹, andaj, kam bërë përpjekje për marrjen e përvojave të vendeve tjera dhe krahasimin e progresit të tyre.

⁴⁹ Fromont Michel, Sistemet e huaja më të mëdha të së drejtës, Papirus, Tiranë, 2009

1.5.5. Metodatat e analizës së procesit

Metoda e përshkrimit është përkrahur si metodë kualitative, gjatë së cilës konsiderohen sfidat apo sukseset në ligjin aktual dhe jepet mendimi përfundimtar rreth komentimit të ligjit si dhe mundësisë së zbatimit të tij⁵⁰.

Rrjedhimisht, pyetjet kërkimore të punimit do të shkoqiten në gjithë punimin dhe pas analizës së tyre do të nxirren konkluzionet si dhe do të propozohen rekomandimet për zbatim duke bërë hapje të horizonteve të reja të punës shkencore hulumtuese dhe në aktivitetin praktik të pjesëmarrësve në procesin e komasacionit.

Disa nga elementet të cilat janë studiuar gjatë këtij punimi janë: Aplikimi i parimeve të përgjithshme për procesin e komasacionit (Parimi i Konsensusit të Palëve; Parimi i Kushteve të Tregut; Parimi i Mospërsëritjes; Parimi i Partneritetit Publik-Privat; dhe Parimi i Shumëllojshmërisë së Veprimeve⁵¹), si dhe parimeve themelore për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme (Parimi i Ligjshmërisë – detyrimi i nxjerrjes së çdo vendimi në bazë të ligjeve të aplikueshme; Parimi i Regjistrimit të drejtat pronësore fitohen pas regjistrimit të tyre në regjistrin publik; Parimi i Formalitetit-e drejta në pronën e paluajtshme fitohet pas zbatimit të procedurës formale të caktuar me ligj; Parimi i Besueshmërisë - dokumente të cilat lëshohen nga institucioni publik janë të besueshme; Parimi i Prioritetit - ofrimi i shërbimit sipas radhës së paraqitjes dhe Parimi i Publicitetit - çdo palë ka të drejtë qasjeje në regjistrin publik⁵²). Të gjitha informacionet rreth zbatimit të këtyre parimeve janë mbledhur nga burime sekondare siç janë: Legjislacioni Kosovar, Kushtetuta e Republikës së Kosovës, Arkiva dhe Revista të ndryshme.

Për analizimin e procesit të komasacionit në Kosovë janë marrë në konsideratë: metoda e shitjes; metoda e asociacionit të pronarëve; metoda e qiradhënies afatgjate; metoda e ridefinimit të kufijve; metoda e ndërrimit dhe metoda e bashkimit të tokës.

⁵⁰ McConville, Mike, and Wing Hong Eric Chui. *Research Methods for Law*. Oxford University Press, 2007.

⁵¹ Kupidura, Adrianna, et al. "Public perceptions of rural landscapes in land consolidation procedures in Poland." *Land use policy* 39 (2014): 313-319.

⁵² Williamson, Ian, and Lisa Ting. "Land administration and cadastral trends a framework for re-engineering." *Computers, Environment and Urban Systems* 25.4 (2001): 339-366.

Me zbatimin e kësaj metodologjie synohet të arrihet deri në përgjigjen se a është komasacioni i domosdoshëm për ngritjen e prodhimtarisë bujqësore dhe zgjidhjes së kontesteve pronësore të pjesëmarrësve në proces⁵³. Studimi fokusohet në aplikimin e legjislacionit të Kosovës në formën e organizimit të sistemit ekonomik të ekonomisë së tregut të lirë.

Mbështetur në gjetjet e dala nga grumbullimi, shqyrtimi dhe përpunimi i të dhënave, rezulton se procesi i komasacionit mund të jetë i suksesshëm në rastin e zbatimit të praktikave të mira, procedurave të aprovuara nga asociacionet botërore për bujqësi dhe ushqim (FAO) si dhe asociacioni i gjeodetëve (FIG) si dhe me krijimin e kornizës së aplikueshme me dispozitat ligjore të lehtëzbatueshme.

1.5.6. Metoda e analizës kërkimore

Shqyrtimi dhe paraqitja në punim e analizave të pengesave në përgjithësi, si dhe pengesat juridike në veçanti, paraqesin kontribut të dobishëm për praktikën, personat e përfshirë në procesin e komasacionit si dhe institucionet që planifikojnë zgjidhjen e grupimit dhe planifikimit rural, përmes komasacionit.

Është shqyrtuar gjendja aktuale pronësore e fermerëve, atyre që janë pronarë ose shfrytëzues të fondit të tokës bujqësore në Kosovë, me theks të veçantë në perspektivat dhe realizimin e planeve për arritjen e ndryshimeve të domosdoshme si rrjedhojë e sistemeve politiko-shoqërore dhe ndryshimeve të interesave të pushteteve shtetërore.

Janë analizuar të arriturat për grupim në raport me format tjera të rregullimit të tokës, si dhe është bërë shqyrtimi i mundësisë për zvogëlimin e kostos së shpenzimeve për arritjen e rezultateve të grupimit. Është shqyrtuar çështja e përditësimit të rasteve të pazgjidhura pronësore dhe paraqitja e përparësive si zgjidhje më e mirë për tejkalimin e situatës në të cilën gjendemi, duke shfrytëzuar komasacionin si metodë të treguar si e suksesshme në vendet tjera. Është dhënë propozim për t'i marrë praktikatat e mira⁵⁴.

Janë hulumtuar dhe shqyrtuar në detaje pengesat për përditësimin e të drejtave pronësore të tokës bujqësore, që janë si rrjedhojë e zhvillimit të ngjarjeve dhe krijimit të

⁵³ Williamson, Ian, and Lisa Ting. "Land administration and cadastral trends a framework for re-engineering." *Computers, Environment and Urban Systems* 25.4 (2001): 339-366.

⁵⁴ Aktan, Reşat. "Problems of land reform in Turkey." *Middle East Journal* 20.3 (1966): 317-334.

situatave problematike që kërkojnë zgjidhje të domosdoshme, veçanërisht të çështjeve të cilat juridikisht paraqiten si të pazgjidhshme⁵⁵.

Është e përfshirë analiza e procedurave dhe përvoja e vendeve që kanë kaluar kushte dhe rrethana të përafërta me të Kosovës. Rezultatet e nxjerra ose të fituara me kalimin e situatave të ndërlikuara të çështjeve praktike të lidhura me vërtetimin, shuarjen dhe fitimin e të drejtave të pronës së paluajtshme, do të ndihmojnë të aplikohen drejtpërdrejt ato zgjidhje që janë analizuar si përvoja të mira dhe janë arsyetuar dhe shkoqitur në punim.

1.6. Struktura e punimit

Ky studim konsiston në një hulumtim të thellë të situatës aktuale të procesit të komasacionit në territorin e Republikës së Kosovës, me qëllim që të shqyrtohen anët e forta dhe të dobëta të këtij procesi. Studimi analizon kushtet për zhvillim dhe arritjet e rezultateve të mira në grupimin e parcelave të tokës bujqësore; planifikimin e shfrytëzimit funksional ekonomikisht të arsyeshëm; zgjidhjen e çështjeve kontestimore juridike; rritjen e produktivitetit dhe sigurimit të mirëqenies përmes prodhimtarisë bujqësore, si zgjidhje e pranueshme dhe me interes të gjerë shoqëror.

Grumbullimi i të dhënave nga zonat kadastrale, të përfshira në procesin e papërfunduar të komasacionit në 11 komuna të Kosovës, paraqet shembullin problematik të zbatimit të komasacionit në Kosovë. Është me rëndësi të krijohet forma e dokumenteve të lëshuara nga komisionet dhe nënkomisionet e komasacionit.

Studimi shtjelohet në pesë kapituj :

1.6.1. Kapitulli i parë

Në Kapitullin e parë, janë trajtuar çështjet hyrëse për paraqitje të analizës së bërë në studim. Pjesët e kapitullit të parë janë: 1. Qëllimi i punimit; 2. Rëndësia e punimit (2.1. Përparësitë dhe 2.2. Mangësitë); 3. Kufizimet (3.1. Kufizimet në kohë, 3.2. Kufizimet në objekt studimi); 4. Hipoteza dhe pyetjet kërkimore; 5. Metodologjia e përdorur

⁵⁵ Cooper, James M. "Towards a new architecture: Creative problem solving and the evolution of law." Cal. WL Rev. 34 (1997): 297.

(analiza cilësore e legjislacionit dhe analiza krahasuese me legjislacionin e vendeve me përvoja të dëshmuara si të suksesshme); dhe 6 Struktura e punimit. Gjithashtu janë rregulluar faktet dhe mënyra e përdorimit të tyre si vegla të dëshmuara, të cilat mundësojnë arritjen e qëllimeve për studimin dhe paraqitjen e analizave të domosdoshme.

1.6.2. Kapitulli i dytë – Debat i teorik dhe zhvillimi i komasacionit

Paraqitja e komasacionit si formë për rregullimin e tokës, teoritë e shumta për format e sukseshme, e të gjitha këto me qëllim kryesor grupëzimin e parcelave të copëtuara. Në varësi të zhvillimit të mjeteve të punës dhe ngritjes së nivelit të marrëdhënieve shoqërore ekonomike është mundësuar ngritja e kornizës ligjore dhe zbatimi i procesit të komasacionit në Kosovë. Në studim është bërë paraqitja e përvojave të vendeve të Bashkimit Evropian të cilat para, pas Luftës së Dytë Botërore, gjatë luftës së ftohtë, ishte komasacioni si proces që kishin zhvilluar në të dy sistemet ekonomiko-shoqërore, dhe kishte koordinim në shkëmbimin e përvojave.

Ky kapitull konsiston në debatin teorik dhe analizën e detajuar të akteve ligjore të nxjerra për rregullimin dhe regjistrimin e paluajtshmerive si: Ligji për tokat i vitit 1858; Ligji për kadastrin e tokës i vitit 1929 i nxjerrë nga mbretëria Serbe, Kroate dhe Sllovene; Ligji për kadastrin e tokës i vitit 1973; Ligji për arondacion, komasacion dhe riparcelim i vitit 1976; Ligji për komasacion i vitit 1987; Ligji për tokën bujqësore i vitit 2006 (Udhëzimi administrativ për rregullimin e tokës bujqësore nr.47/2006); dhe Ligji për rregullimin e tokës i vitit 2012.

1.6.3. Kapitulli i tretë – Analizë e zbatimit të dispozitave ligjore

Shqyrtimi dhe analiza e krahasuese e dispozitave ligjore me të cilat janë të rregulluara marrëdhëniet pronësore, qarkullimi juridik i të drejtave pronësore, procedurat për rregullimin e tokës (komasacioni institucional dhe komasacioni vullnetar) mundësitë dhe vështirësitë për zbatimin e këtyre dispozitave ligjore.

Procedura e regjistrimit të të drejtave pronësore të pronës së paluajtshme si dhe raportet juridike të palëve gjatë procesit të komasacionit, si në fazat vijuese: *gjatë inicimit të*

procedurës së komasacionit; *gjatë zhvillimit* të procesit të komasacionit; dhe me *rastin e përfundimit* të procesit të komasacionit.

Përfundimet nga shqyrtimi dhe analiza si dhe propozimet për hapat e ardhshëm, analizon çështjen e rregullimit të vlerësimit të masës së komasacionit, procedurën e planifikimit të hapësirës dhe të ndarjes së masës së komasacionit. Në specifikë, kapitulli i katërt konsiston në shtjellimin e procesit dhe të përfundimeve lidhur me vlerësimin e masës së komasacionit; vlerësimin e tokës; vlerësimin e objekteve në sipërfaqe të masës së komasacionit; vlerësimin e të mbjellave shumëvjeçare; planifikimin e hapësirës së përfshirë në masë të komasacionit; propozimet gjatë negocimit dhe akordimet lidhur me ndarjen e masës së komasacionit; nxjerrjen e vendimit për ndarje të masës së komasacionit; si dhe regjistrimin e parcelave të dala nga procesi i komasacionit në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

1.6.4. Kapitulli i katërt – Pengesat në proces të komasacionit

Pengesat për zhvillimin e procesit të komasacionit janë të paraqitura si: identifikimi i pengesave; direktiva për mbrojtjen e florës dhe faunës së vendbanimeve të egra natyrore si pengesë në procesin e komasacionit; çështjet e pazgjidhura jokontestimore; çështjeve e pazgjidhura kontestimore; rastet e trashëgimisë së pashqyrtuar; dhe rindarja e masës së komasacionit.

Pengesa të natyrës teknike; pengesat të natyrës ligjore (pengesat e natyrës ligjore janë të ndara në: mungesat e titujve të regjistruar juridik të pronësisë; mungesat e përditësimit të regjistrimit të të dhënave për të drejtat pronësore nga lidhjet e kontratave me zgjatje dore; trashëgimitë e papërfunduara; analizat e lëndëve sipas probabilitetit dhe nxjerrja e konstatimit të gjendjes aktuale të të drejtave të pronës së paluajtshme potenciale për zhvillimin e procesit të komasacionit dhe pengesat e natyrës ekonomike (ndryshimi i sistemit ekonomiko-shoqëror si dhe mungesa e fondeve për realizmin e procesit të komasacionit).

Është analizuar Direktiva Evropiane për mbrojtjen e florës dhe faunës së vendbanimeve të egra natyrore, të miratuara nga Këshilli i Evropës me 21 Maj të vitit 1992, e cila ka të bëjë me mbrojtjen e vendbanimeve të egra si dhe florës dhe faunës në ato vendbanime. Njëkohësisht është shqyrtuar ndikimi i direktivës për largimin e kufijve në mes parcelave e që me planet nacionale do të ishte në kundërshtim me dispozitat që

sanksionon Direktiva. Ka opinione se direktiva ndikon në zgjatjen e afatit të kryerjes së punëve lidhur me projektin e komasacionit dhe si e tillë është një nga pengesat e projektit për rregullim të tokës.

Në këtë kapitull sintetizohet gjithashtu përshkrimi i procesit të komasacionit deri në regjistrimin e vendimit përfundimtar dhe procedurat që duhen zbatuar nga të gjithë pjesëmarrësit në komasacion, veprimet e të gjithë pjesëmarrëseve prej përfitueseve dhe e pjesëtarëve të tjerë, aktiviteti i të cilëve është i lidhur në ndonjë formë me procesin në zonë. Në këtë proces përfshihen edhe institucionet publike që përkrahin ose ndihmojnë procesin e komasacionit dhe që kanë interes për realizimin e të drejtave të garantuara me ligj të përgjithshëm.

1.6.5. Kapitulli i pestë – Konkluzionet dhe rekomandimet

Në këtë kapitull do të paraqiten konkluzionet e nxjerra nga shqyrtimet e pyetjeve kërkimore e përgjigjet në ato pyetje, gjatë shqyrtimit është arritur përgjigje lidhur me vërtetimin e hipotezës se pengesat juridike, janë shkak i moszbatimit të procesit të komasacionit në Kosovës.

Në kapitullin e fundit janë dhënë rekomandimet për tejkalimin e pengesave të gjetura si dhe zgjidhjet për tejkalimin e pengesave. Rekomandimet janë arritë duke u mbështetur në analizë të çdo veprimi të krahasuar me përvojën e mirë të vendeve tjera si dhe krahasimin e punës profesionale të komisioneve për komasacion me të arriturat shkencore nga projektet e zbatuara me sukses.

Kapitulli i dytë -

Debati teorik dhe zhvillimi i komasacionit

2.1. Analizë teorike e faktorëve që ndikuan në paraqitje të komasacionit

Pronësia është e drejtë e pacenueshme dhe e shenjtë⁵⁶, të drejtat e pronësisë rregullohen (fitohen, mbrohen dhe tjetërsohen) me dispozita ligjore në secilin vend. Mbështetur në parimet e së drejtës, për vërtetimin e një të drejte pronësore për pronën e paluajtshme duhet të përcaktohet një sistem i aplikueshëm juridik, i cili do të zbatohet për kryerjen e procesit të regjistrimit të të drejtave pronësore dhe të drejtat pronësore do të regjistrohen nga autoriteti publik që mban evidencën e të drejtave në dy forma. Format e mbajtjes së të dhënave janë tekstuale dhe grafike. Të dhënat grafike u japin përgjigje pyetjeve: **Ku** gjendet objekti i regjistruar dhe **Sa** është madhësia e objektit të regjistruar . Përgjigjet merren në skema grafike (të shoqëruara me dokumentacion tekstual) dhe me mbështetje në sistemin vektorial me pozita të dukshme qartë në dokumente grafike që lëshohen nga institucioni publik dhe i punuar nga ekspertë të licencuar gjeodezikë. Pjesa tekstuale, jep përgjigje dy pyetjeve të tjera: **Kush** është titullari i së drejtës dhe **Si** është fituar ajo e drejtë. Përgjigjja merret nga ekspertët me shkollim juridik⁵⁷.

Rregullimi i çështjes së të drejtave pronësore do të kontribuojë në rritjen e shkallës së angazhimit të fermerëve në realizimin e projekteve për t'i ardhur në ndihmë sektorit të bujqësisë për shkak se me paraqitjen e dokumenteve të pronësisë, nga argumentimi për të drejtat e tyre pronësore, mund t'u shërbejë që të përfitojnë nga projektet me mbështetje të institucioneve vendore dhe institucioneve ndërkombëtare të vendosura në Kosovë⁵⁸.

⁵⁶ Assembly, UN General. "Universal declaration of human rights." UN General Assembly (1948).(Deklarata për të drejtat dhe lirit e njeriut dhe qytetarit).

⁵⁷ Jürg Kaufmann and Daniel Steudler, Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System(International Federation of Surveyors, 2001).

⁵⁸ Qeveria e Kosovës, "Rekomandim i Komitetit Ndërmnistror për Menaxhimin e Tokës Bujqësore dhe Pyjore,"(Kosovë: MBPZHR, 2015).

Mbështetur në politikat e zhvillimit është vendosur që reforma për bujqësi të jetë e lidhur ngushtë me tokën bujqësore dhe pyjore dhe duhet të rregullohet në mënyrë të saktë forma dhe kushtet e shfrytëzimit, planifikimit e përdorimit, planifikimin e mbrojtjes së fondit të tokës bujqësore, si dhe rregullimin e tokës përmes zbatimit të politikave me përparësi nga qeveria dhe shoqëria civile⁵⁹. Të gjitha këto aktivitete janë në interes të rritjes së produktivitetit, sigurimit të mundësive për zhvillim dhe shuarjes së kontesteve të lidhura me tokën bujqësore.

Nga të dhënat e mësipërme është evidentuar se rregullimi i tokës është një ndihmesë dhe siguri për prodhimtarinë intensive, mundësi e zgjidhjes së çështjeve të pazgjidhura në procedurë kontestimore, mospjesëmarrjes në procese të tejzgjatura gjyqësore ose në procese potenciale gjyqësore përmes të cilave do të detyrohen t'i zgjidhin kontestet e lidhura me çështjet mbi pronat e paluajtshme që mund të zgjidhen gjatë procesit të komasacionit të tokës. Në vështrim të kësaj pikëpamje, MBPZhR ka orientuar drejtimin e zhvillimit dhe planeve të veprimit për mbështetjen dhe realizmin e projekteve të komasacionit të papërfunduara dhe të filluara në vitet 1980 -1988.

Për zbatim të politikave aktuale të menaxhimit të tokës bujqësore, MBPZhR ka hartuar një Strategji për konsolidimin e tokës prej vitit 2010 deri në vitin 2020 dhe pas shumë shqyrtimeve në publik është miratuar nga Qeveria e Kosovës⁶⁰. Për zbatimin e Strategjisë është hartuar Plani për zbatimin e Strategjisë, i cili ka krijuar rrëmujë dhe njëkohësisht nuk jep zgjidhje për çështjet e pazgjidhura. Ky plan ka lënë të parregulluara çështjet esenciale që është dashur të marrin zgjidhje për ecuri të zbatimit. Në këtë mënyrë është krijuar një sistem i paaplikueshëm deri në masën sa që nuk është regjistruar asnjë zonë kadastrale si komasacion i përfunduar.

Edhe pse Strategjia për Komasonin e tokës bujqësore dhe Plani i veprimit 2010-2020 për zbatimin e Strategjisë është krijuar me qëllim që të krijojë një vizion afatgjatë për

⁵⁹ Ray, Christopher. "Culture, intellectual property and territorial rural development." *Sociologia ruralis* 38.1 (1998): 3-20.

⁶⁰ "Vendim për aprovim të Strategjisë për rregullimin e tokës," nr.09/21 26.06.2011, Qeveria e Republikës së Kosovës. Prishtinë. 2011.

zbatimin e rregullimit të tokës në Kosovë⁶¹, përfshirë këtu të gjitha masat e njohura, ndër të cilat edhe komasacionin e tokës bujqësore të filluar dhe të përfunduar.

Me kërkesë duhet të paraqitet plani pasqyrues i gjendjes ekzistuese në të cilën është përshkruar rrjeti i kanaleve e rrugëve me të dhënat e domosdoshme për regjistrim në regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme⁶².

Vendimin për fillimin e procesit të komasacionit e nxjerr autoriteti në nivel të pushtetit lokal, në territorin e së cilës gjendet masa e tokës së propozuar për komasacion, të gjitha para marrjes së vendimit për iniciimin e komasacionit, me marrje përsipër të detyrimit për të siguruar deklaratat e pajtueshmërisë së pjesëmarrësve të nënshkruar⁶³.

Në qoftë se mbi 50% e pjesëmarrësve të komasacionit deklarohen për zbatimin e komasacionit, atëherë kuvendi i komunës merr vendim pozitiv⁶⁴; kundër vendimit nuk mund të paraqitet ankesë dhe as të zhvillohet kontest administrativ. Nga dita e shpalljes së vendimit për komasacion të tokës, ndalohen ndërtimet dhe të mbjellat shumëvjeçare në zonën e komasacionit⁶⁵.

Toka bujqësore është pasuri natyrore me interes të përgjithshëm, kishte, ka dhe duhet të ketë mbrojtje të veçantë e të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore. Sipërfaqja e tokës është përdorur për prodhimin e ushqimit dhe si e tillë paraqiste një prej burimeve kryesore të krijimit të familjes dhe vazhdimin të jetës⁶⁶. Të drejtat pronësore mbi tokën treguan dhe vazhdojnë të tregojnë fuqinë e pronarit, si dhe përpjekjet e vazhdueshme të tij për të rritur sigurinë dhe produktivitetin që garantonte fuqi në raport me të gjitha prodhimet tjera⁶⁷.

⁶¹ "Vendim për aprovim të Strategjisë për rregullimin e tokës," nr.09/21 dt.26.06.2011, Qeveria e Republikës së Kosovës. Prishtinë. 2011.

⁶² Yuka Minagawa, "The Social Consequences of Postcommunist Structural Change: An Analysis of Suicide Trends in Eastern Europe," Social forces 91, no. 3 (2013).

⁶³ Michael Lipton, Land Reform in Developing Countries: Property Rights and Property Wrongs (Routledge, 2009).

⁶⁴ Ligji mbi arondacionin, komasacionin dhe riparcelimin e tokës (Gaz. Zyr. e KSAK nr.32/76). Prishtinë

⁶⁵ Ligji Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, Rregullore e UNMIK 2006/37, Prishtinë. 2006.

⁶⁶ Friedrich Engels, Origjina e familjes, pronës private dhe shtetit (Rilindja - Prishtinë, 1973).

⁶⁷ Binswanger, Hans P., Klaus Deininger, and Gershon Feder. "Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations." Handbook of development economics 3 (1995): 2659-2772.

Fermeri bën përpjekjet të vazhdueshme dhe shfrytëzon çdo mundësi, ekonomikisht të arsyeshme, për rritjen e mundësive të shtimit të prodhimtarisë si dhe bonitet të tokës, si pikësynim për të përfutur qëndrueshmi ekonomike nga punimi në tokë bujqësore⁶⁸.

Që nga shoqëria e parë e deri në ditët e sotme, janë bërë përpjekje të shumta për të ndërtuar forma të reja të organizimit shoqëror, për të krijuar siguri mbi të drejtat dhe detyrimet e lidhura mbi tokën. Nga ajo mund të krijohet prodhimi i produkteve të domosdoshme ushqimore për njeriun. Që në lashtësi ishte me interes krijimi i të drejtës së shfrytëzimit nga ana e pronarit dhe detyrimit të abstenimit për të gjithë të tjerët (*Erga omnes*) nga cenimi i të drejtës së pronësisë dhe/ose posedimit mbi tokën⁶⁹. Për një periudhë të gjatë kohore është bërë kujdes për sigurimin e mundësive të krijimit dhe të mbrojtjes së të drejtave pronësore. Fillimisht për sipërfaqet e tokës shumë të dobishme (tokës me shkallë të lartë pjellshmërie) e më vonë është zgjeruar nevoja për krijimin e regjistrit të pronësisë mbi tokën deri tek mundësia e ripërtëritjes të kësaj të drejte.

Mbretëria e Serbisë pas luftës së parë botërore u bashkua me atë Kroate dhe Sllovene dhe krijuan Mbretërinë Serbe, Kroate dhe Sllovene (SKS). Dokumentacioni mbretëror kadastral u krijua pas nxjerrjes së ligjit për kadastrin e tokave⁷⁰ për qëllim rregullimi të procedurës për matje, klasifikim dhe vlerësim të tokës, si bazë për përcaktimin e tatimit dhe njëkohësisht krijimin e librave të trashëgimisë.

Kadastrin e tokës është punuar për secilën zonë kadastrale me njësi themelore parcelën, me organizim administrativ në komuna kadastrale⁷¹. Në rastin e vilave kishin përafërsisht të ardhura të përafërta për arkën e shtetit nga tatimi në pronë. Kufirin midis komunave e ka caktuar Ministri i Financave, në bazë të taksave prej tatimit në pronë. Plani për hartimin e kadastrit të tokës ishte që të përfundohet në një afat prej 10 vjetësh.

⁶⁸ Van Andel, Tjeerd H., and Curtis N. Runnels. "The earliest farmers in Europe." *Antiquity* 69.264 (1995): 481-500.

⁶⁹ Mavronicola, Natasa. "What is an 'absolute right'? Deciphering Absoluteness in the Context of Article 3 of the European Convention on Human Rights." *Human Rights Law Review* (2012): ngs 020.

⁷⁰ Kuvendi Popullor i MSKS, "Ligji për kadastrin e tokës," ed. Mbreti Aleksander I (MSKS: Gazetat popullore, 1929).

⁷¹ Dovring, Folke. *Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history*. Springer, 2013.

Ishte detyrim ligjor që të mbahen dhe përditësohen qëndrueshëm, përmes punëve për matjen dhe klasifikimin e tokës, si dhe mbajtjes dhe revizionit të kadastrit⁷².

Të gjitha punët për krijimin, rindërtimin dhe mbikëqyrjen e të gjithë aktivitetit publik për kadastrë udhëhiqej nga Drejtoria e përgjithshme për kadastrë⁷³. Me matjet kadastrale caktohej forma dhe sipërfaqja e të gjitha parcelave të një komune kadastrale, e cila ishte njësia themelore territoriale kadastrale.

Në bazë të shënimeve për matje dhe klasifikim të tokës u punuan operatet kadastrale të përberë nga: 1) Regjistri i ndarjeve të komunave; 2) Regjistri i shtëpive; 3) Skicat e detajuara; 4) Planet kadastrale; 5) Kopjet e planit; 6) Regjistri i parcelave; 7) Fletët poseduese; 8) Përmbledhësi i fletëve poseduese; 9) Pasqyra sipas abc-së dhe numerike e fletëve poseduese; 10) Regjistri i tokave të rëndësishme; 11) Regjistri i koordinatave, pikave të vogla trigonometrike dhe poligonale⁷⁴.

Toka bujqësore është regjistruar sipas kulturave të sipërfaqes së shfrytëzueshme për kultivimin e kulturave bujqësore si: Arë, Kopsht, Pemishte, Vresht, Livadh, Kullotë, Hurdhë peshku dhe Moçal⁷⁵.

Toka bujqësore dhe pyjore me legjislacionin e mbretërisë SKS është konsideruar “pasuri me interes të përgjithshëm” që paraqet përparësi dhe, njëkohësisht, kufizime për pronarët dhe shfrytëzuesit. Toka bujqësore dhe pyjore do të shfrytëzohej në mënyrë të përshtatshme me vetitë natyrore, duke mos ia zvogëluar vlerën me përdorim, gjithashtu, do merreshin masa agroteknike përkatëse nga pronari apo shfrytëzuesi i autorizuar prej pronarit për të ruajtur vetitë dhe vlerën e saj.

Departamenti komunal për bujqësi është i obliguar të mbajë evidencë për tokën e papunuar, tokën e dhënë në shfrytëzim dhe për tokën bujqësore – pyjore⁷⁶, së cilës i

⁷² Dovring, Folke. Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history. Springer, 2013..

⁷³ Čengić, Dubravka. "Porezna služba u gradu Zagrebu 1850-1945. godine." Arhivski vjesnik 39 (1996): 139-156.

⁷⁴ Čengić, Dubravka. "Porezna služba u gradu Zagrebu 1850-1945. godine." Arhivski vjesnik 39 (1996): 139-156.

⁷⁵ Dovring, Folke. Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history. Springer, 2013.

⁷⁶ Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, Rregullore e UNMIK 2006/37, Prishtinë. 2006

është ndërruar përkohësisht destinimi⁷⁷. Procesi i komasacionit me ligjin për kadastër të tokës, parashikohet si proces i dobishëm për mbretërinë, e cila është në gjendje për investime në rast të shprehjes së dëshirës nga fermerët për zbatimin e procesit të komasacionit, si liri për kohë tre deri pesë vjet nga tatimi në pronë, si dhe dhënie e shërbimit gjeodezik falas për procesin e komasacionit.

Rregullimi i marrëdhënieve pasurore dhe i marrëdhënieve të tjera të lidhura drejtpërdrejt me to, nga normat e së drejtës civile, është një domosdoshmëri, një *condition sine qua non*, ashtu siç ishte i domosdoshëm rregullimi i marrëdhënieve shoqërore të fushave tjera nga normat juridike⁷⁸.

Komasacioni rregullohet në përshtatshmëri me specifikat e secilit vend⁷⁹. Janë karakteristika të përafërta në varësi të nivelit shoqëror ekonomik dhe mjeteve të punës së çdo vendi⁸⁰. Përgjithësisht legjislacioni për rregullimin e komasacionit është zhvilluar shumë në shekullin XX. Korniza ligjore e komasacionit gjithashtu ka lidhje të drejtpërdrejta ose të tërthorta dhe shfrytëzon legjislacionin për rregullimin e raporteve të shfrytëzimit të tokës, legjislacionin që rregullon ndërtimin, legjislacionin për mbrojtjen e mjedisit, legjislacionin për mbrojtje të natyrës dhe të kornizës ligjore për bujqësi, pyje, infrastrukturë rrugësh, sisteme të ujitjes dhe legjislacionin për shpronësim.

Arsyeja për ndryshimin e legjislacionit për komasacion në të gjithë Evropën në fund të shekullit të XX kishte ndryshimet e shpejta që ndodhin zhvillimin e bujqësisë dhe karakteristika që paraqiten në aspektin socio-politike në vend⁸¹.

Njëkohësisht, regjistri i të drejtës së pronës së paluajtshme, rregullohet përmes tërësisë së normave juridike që kanë të bëjnë me pozitën e shtetit dhe të qytetarëve si dhe

⁷⁷ Rachel Sabates-Wheeler, "Consolidation Initiatives after Land Reform: Responses to Multiple Dimensions of Land Fragmentation in Eastern European Agriculture," *Journal of International Development* 14, no. 7 (2002).

⁷⁸ Rustem Gjata, *E Drejta Civile, Pjesa e Përgjithshme*, Kristal, Tiranë, 2010.

⁷⁹ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation Initiatives after Land Reform: Responses to Multiple Dimensions of Land Fragmentation in Eastern European Agriculture." *Journal of International Development* 14, no. 7 (2002): 1005-18.

⁸⁰ Timothy Besley and Robin Burgess, "Land Reform, Poverty Reduction, and Growth: Evidence from India," *Quarterly journal of Economics* (2000).

⁸¹ Besley, Timothy, and Robin Burgess. "Land Reform, Poverty Reduction, and Growth: Evidence from India." *Quarterly journal of Economics* (2000): 389-430.

normave që rregullojnë marrëdhëniet ndërmjet pushtetit dhe qytetarëve⁸². Shteti si shprehje e konflikteve shoqërore të sundimit të një grupi më të fuqishëm, epërsia e të cilit ndaj grupeve të tjera shoqërore është rrjedhojë e faktorëve të ndryshëm, siç mund të jenë sundimi ekonomik dhe imponimi i forcës, si sundim politik i një grupi shoqëror që ka të bëjë me epërsi intelektuale, psikologjike ose morale të pjesëtarëve të këtij grupi shoqëror⁸³ i cili funksionon nëpërmjet të drejtës, organet e pushtetit veprojnë në bazë të normave juridike, duke rregulluar raportet shoqërore me dispozita ligjore dhe akte nënligjore⁸⁴.

Pas luftës së dytë botërore, i vetmi proces që u zhvillua në të dy sistemet ekonomiko-shoqërore, komasacioni ishte i zhvilluar dhe kishte koordinim në shkëmbimin e përvojave⁸⁵.

Procesi i komasacionit në Kosovë paraqitet me Ligjin për Arondacionin, Komosacionin dhe Riparcelizim e tokës⁸⁶. Pas nxjerrjes së këtij ligji u pasua me ligjet tjera të cilat e mundësuan fillimin e procesit në vitet tetëdhjetë.

Ligji nr. 02/L-262 për tokën bujqësore, 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 nr.35/2006 për rregullimin e tokës janë dhënë udhëzime të hollësishme për parimet, procedurën dhe aktivitetet në rregullimin vullnetar të tokës.

⁸² Luan Omari, Parime dhe Institucione të së Drejtës Publike (Tiranë: Elena Gjika, 1999).

⁸³ Luan Omari, Parime dhe Institucione të së Drejtës Publike (Tiranë: Elena Gjika, 1999).

⁸⁴ Robert L. Hutchings, American Diplomacy and the End of the Cold War: An Insider's Account of US Diplomacy in Europe, 1989-1992 (Woodrow Wilson Center Press, 1997).

⁸⁵ Hutchings, Robert L. American Diplomacy and the End of the Cold War: An Insider's Account of US Diplomacy in Europe, 1989-1992. Woodrow Wilson Center Press, 1997.

⁸⁶ Ligji për arondacion, komosacion dhe riparcelizim të tokës, "(Kosovë: "Gazeta Zyrtare e KSAK nr.33/76" Prishtinë, 1976).

2.2. Shtytësit që e ndikuan dhe zhvillimi i komasacionit

Sipërfaqen e tokës shoqëria njerëzore e shihte si të vetmin burim të jetës dhe strehë për jetë të sigurt. Qëllim kryesor kishte ruajtjen dhe zgjerimin e llojit⁸⁷. Kishte rritje dhe vazhdon të ketë rritje të shpejtë të numrit të popullsisë, aq sa në vitin 1900 kishte 1.6 miliard banorë, ndërsa tani në vitin 2014 ka mbi 7.2 miliard banorë⁸⁸. Në Selinë e Kombeve të Bashkuara në vitin 1971 është shqyrtuar rritja e shoqërisë njerëzore, e cila paraqet njërin nga tre ndotësit kryesor të planetit⁸⁹. Sipërfaqja është e njëjtë dhe sasia kuantitative nuk rritet, nga e cila vetëm 11 % llogaritet që të jetë tokë që shfrytëzohet për prodhimin e ushqimit dhe kultivimin e kulturave bujqësore.

Komasacioni (Commassatio, lat.: bashkim i pjesëve të tokës) është aplikuar për bashkim të parcelave të copëtuara⁹⁰ dhe krijimi i parcelave më të mëdha në formë të rregullt gjeometrike, me infrastrukturë rurale dhe rritje të mundësisë së shfrytëzimit për prodhimtari në tokë bujqësore. Me këtë shtohet interesi për punë në bujqësi, si dhe bëhet rritje e prodhimit të fermerëve⁹¹. Me rregullimin e çështjeve pronësore, bëhet i mundshëm organizimi i aktivitetit dhe jetës në shoqëri duke zbatuar raportet juridiko-civile dhe marrëdhëniet e detyrimeve në krijimin e të mirave materiale⁹².

Mbështetur në informacionet e grumbulluara, regjistrimi i parë i parcelave dhe pronarëve është bërë në Tabelat e Heldeut, të krijuara afërsisht rreth 4000 vjet para Epokës së Re⁹³, në të cilat regjistroheshin pronarët dhe parcelat me mundësi identifikimi, kur plotësoheshin kushtet pas uljes së nivelit të ujit në luginën e lumit Nil. Tabelat krijoheshin gjatë kohës së thatë kur shfrytëzohej toka dhe kishte mundësi të bëheshin matjet. Pas kalimit të vërshimeve, kur mbi sipërfaqen e tokës së punës nuk kishte

⁸⁷ Desmond Collins, *The Human Revolution: From Ape to Artist* (Phaidon, 1976).

⁸⁸ United Nations Environment Programme and (Environment for Development), "Jeta në Tokë," 21 Janar 2015.

⁸⁹ Zejnullah Gruda, *E Drejta Ndërkombëtare Publike* (2013) Prishtinë.

⁹⁰ King, Russell, and Steve Burton. "Land fragmentation." (1982).

⁹¹ Damir Kontrec, "Pravni status prometnica i upis u Zemljišne Knjige," *Zbornik, Pravnog Fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 32, no. 1 (2011).

⁹² Nerxhivane Dauti, "E Drejta Kontraktuese - Praktikum" (Prishtinë: Fakulteti Juridik, 2003).

⁹³ Murat Meha, "Trajtimi i pronave dhe ndarja administrative në Kosovë në pjesën e dytë të shekullit XX," *Vjetori i Arkivit të Kosovës* (2011).

mbetur asgjë, kryheshin matjet në bazë të të dhënave të regjistruara në Tabela në të dy brigjet e lumit.

Gjatë historisë, interesi për matje dhe regjistrim të shënimeve për prona dhe pronarë të tokës ndikoi në krijimin e regjistrit,⁹⁴ por dhe është bërë shkak i zhvillimit të shkencës së matematikës dhe artit të drejtësisë.

Regjistrimi u pasua nga librat “Cabitastra” të Perandorisë Romake, aq sa nevoja për plotësimin e këtyre të dhënave mbi pronat e paluajtshme ndihmoi në zhvillimin e Drejtësisë dhe Gjeodezisë, si disiplina të veçanta shkencore. Sistemet e krijuara për matje ishin: Astronomike-gjeodete, Gravimetrike dhe Trigonometrike⁹⁵. Aktiviteti i tyre u drejtua nga krijimi, zhvillimi dhe përditësimi i të dhënave për pjesët teknike, tekstuale dhe të drejtat subjektive të lidhura me pronën e paluajtshme, të cilat në pjesën dërmuese të botës mbahen, ruhen dhe përditësohen si regjistra publikë në institucionet publike. Këto dispozita natyrshëm ishin zbatuar edhe në Vilajetin e Kosovës⁹⁶.

Pas pushtimit të Vilajetit të Kosovës nga Mbretëria e Serbisë⁹⁷, e cila për të ushtruar pushtet, përdori dhunë mbi popullatën e pambrojtur dhe të paorganizuar joserbe, bënë vrasje masive të popullatës të të gjitha besimeve, pa dallime dhe njëkohësisht e shkatërruan të gjithë dokumentacionin e gjetur në arkivat publike dhe private brenda territorit të pushtuar dhe që konsiderohej si pjesë e pushtetit Osman (Vilajeti i Kosovës).

Pas krijimit të mbretërisë Serbe, Kroate dhe Sllovene në vitin 1918 është vazhduar kolonizimi i tokave të pushtuara që ishin pjesë e Vilajetit të Kosovës. Tokat e pushtuara u ndanë për “vullnetarë” dhe kolonë të organizuar në formacione ushtarake. Toka dhe pasuria tjetër e paluajtshme ishin të regjistruara si zona të pushtuara, ndërsa evidenca ishte vetëm për shënime të ushtrisë së mbretërisë. Territori i mbretërisë ishte i organizuar në nëntë Banovina. Toka e pushtuar e Vilajetit të Kosovës ishte e ndarë si

⁹⁴ Gibbs, Holly K., et al. "Tropical forests were the primary sources of new agricultural land in the 1980s and 1990s." *Proceedings of the National Academy of Sciences* 107.38 (2010): 16732-16737.

⁹⁵ Vučić, Nikola, Miodrag Roić, and Danko Markovinović. "Towards 3D and 4D Cadastre in Croatia." 4th International FIG 3D Cadastre Workshop. Demands for a spatial information infrastructure fit for Cadastre. Vol. 2034. 2014.

⁹⁶ Shala, Xheladin. "Ngjarje dhe vite të padrejtësive ndaj shqiptarëve." *Gjurmime Albanologjike-Seria e shkencave historike* 39 (2009): 173-183.

⁹⁷ Verli, Marenglen. "Sa shqiptarë u shpërngulën nga Sanxhaku Nishit Me 1877-1878?." *Studime Historike* 1-2 (2012): 237-244.

pjesë e: 1. Banovinës së Zetës; 2. Banovinës së Drinës; 3. Banovinës së Vardarit dhe në 4. Banovinës së Moravës⁹⁸.

Pas okupimit të territorit të Vilajetit të Kosovës (territori aktual i Kosovës është 1/5 e sipërfaqes së Vilajetit⁹⁹) nga mbretëria e Serbisë është zbatuar legjislacioni i Mbretërisë së Serbisë, ndërsa prej vitit 1918 është zbatuar legjislacioni i Mbretërisë Serbe, Kroate dhe Sllovene. Ligji për kadastrin e tokës¹⁰⁰ u dekretua në janar të vitit 1929. Ishte ligj në bazë të të cilit është bërë krijimi dhe ngritja e kadastrit të mbretërisë. Për krijimin e sistemit të kadastrave të mbretërisë, toka bujqësore u klasifikua në tetë klasë sipas bonitetit (pjellshmërisë së tokës); toka me cilësi më të mirë ishte e renditur si tokë e klasës së parë, ndërsa toka me cilësi më të dobët të pjellshmërisë u regjistrua si tokë e klasës së tetë. Me këtë ligj u përcaktuan kulturat bujqësore që paraqesin lehtësime teknike për procesin e vlerësimit të tokës bujqësore¹⁰¹ kur jemi në procesin e vlerësimit të masës së komasacionit për krijimin e planeve për kosmacion.

Me këtë ligj u krijua baza për përpilimin e dokumentacionit kadastral dhe regjistrimi i të gjitha pronave të paluajtshme. Vlerësimi i tokës është bërë për interes të tatimit në pronë nga autoritetet publike dhe për grumbullimin e tatimit. Por detyrat kryesore që u përmbushën nga autoritetet publike ishin që të krijohet regjistri publik i të dhënave për interes të përgjithshëm sipas: 1. Matjes së tokës; 2. Klasifikimit të tokës; 3. Mbajtjes së kadastrit dhe 4. Revizionimit kadastral¹⁰².

Në nenin 4 të të njëjtit ligj rregullohen lehtësirat, të cilat ofronte mbretëria për zhvillimin e procesit të komasacionit¹⁰³. Lehtësirat paraqiteshin si ndihma konkrete të mbretërisë për rastet e komasacionit. Ato mund të shihen si një mbështetje teknike dhe si një përkrahje në planin gjeodezik dhe në ofrimin e lehtësimeve për matje, përdorimin

⁹⁸ Mbreti Aleksandi I, "Ligji për ndarjen e mbretërisë në pjesë administrative " in 489 (Beograd: Gazeta Zyrtare, 1929).

⁹⁹ Akhund, Nadine. "Muslim Representation in the Three Ottoman Vilayets of Macedonia: Administration and Military Power (1878–1908)." *Journal of Muslim Minority Affairs* 29.4 (2009): 443-454.

¹⁰⁰ MSKS, "Ligji për kadastrin e tokës." 1929, Beograd

¹⁰¹ Russett, Bruce M. "Inequality and instability: The relation of land tenure to politics." *World Politics* 16.03 (1964): 442-454.

¹⁰² Drejtoria për gjeodezi ministria për financa, "Rregullore për caktimin e maxhave dhe objekteve," ed. Ministria e Financave. Beograd. 1929.

¹⁰³ MSKS, "Ligji për kadastrin e tokës." Beograd. 1929

e të gjithë dokumentacionit kadastral të parcelave dhe zonave të kadastrave të përfshira në proces për zhvillimin e komasacionit.

2.3. Korniza ligjore për zbatimin e komasacionit

Dokumentet të cilat lidhen me procesin e komasacionit u krijuan, përditësuan dhe u mirëmbajtën nga autoritetet publike me qëllim të përditësimit të të dhënave pronësore të fermerëve¹⁰⁴, zvogëlimin e kontesteve nëpër gjykata, ngritjen e prodhimtarisë bujqësore me shpenzime minimale¹⁰⁵ dhe zbatimin e projekteve të mëdha në sistemin e bashkimit të tokës bujqësore në pronën shoqërore.

Administrata që krijuar në varësi të cilit pushtues ishin. Vendi ishte i pushtuar nga Gjermania në Veri, nga Italia në perëndim dhe nga ushtria Bullgare në lindje. Pushtuesit mbajtën pushtetin, por të gjitha dokumentet të cilat ata i përditësuan, u zhvlerësuan me mbledhjen e dytë të këshillit antifashist të Jugosllavisë së Re.

Koha imponon një administrim dhe menaxhim të kujdesshëm të tokës si burim i ekzistencës së popullatës së secilit vend. Faktorët që kishin ndikim në Kosovë ishin rritja e numrit të popullsisë dhe ndarja e bashkësive familjare, të cilat ndikuan në copëzimin e parcelave. Copëzimi i parcelave është bërë pengesë e zhvillimit ekonomik përmes ngritjes së kostos së prodhimit pasi që një fermer e ka të shpërndarë fondin e tokës në mesatarisht 5 parcela me madhësi mesatare prej 1700 m². Shtimi i popullsisë, rritja e familjeve dhe realizimi i të drejtave për trashëgimi janë shkaktarët kryesorë për rritjen e numrit të parcelave, si dhe shkaktari kryesor i copëzimit të tokës bujqësore dhe pamundësisë të shfrytëzimit në mënyrë ekonomike të arsyeshme.

¹⁰⁴ IVKOVIĆ, Mira, Marko Džapo, and Dragutin Dolanjski. "Komasacija zemljišta-preduvjet uspješne poljoprivredne proizvodnje." Proceedings. 43rd Croatian and 3rd International Symposium on Agriculture. Opatija, Croatia. Vol. 61. 2008.

¹⁰⁵ Medić, Vjenceslav. "Types of Land Consolidation in Yugoslavia." Sociologija i proctor 61-62 (1978): 43-48.

2.3.1. Ligji për tokën (Kodi i Ramazanit)

Gjatë shekullit XIX u zhvillua vrullshëm kapitalizmi në botë¹⁰⁶. Për këtë arsye edhe Perandoria Osmane u detyrua të jetë pjesë e këtij zhvillimi dhe të ndërmerre reforma në bazën ligjore të politikës agrare, duke bërë të mundur zhvillimin e defterëve¹⁰⁷. Perandoria ishte e shtyrë të krijonte përparim në rregullimin e marrëdhënieve kapitaliste lidhur me të drejtat e shfrytëzimit të tokës¹⁰⁸. Ajo ngriti një kornizë të mirë ligjore në frymën evropiane ashtu që:

1. Në vitin 1858 nxori Kodin e Ramazanit (Ligji për tokën);
2. Në vitin 1860 nxori Ligjin për Tapitë (dokumente nga Regjistri Publik me të cilat vërtetohen të drejtat në pronë të paluajtshme);
3. Në vitin 1864 nxori Ligjin për Tapitë e tokës së vakëfeve (Regjistri publik dhe dokumente më të cilat vërtetohen të drejta pronësore për institucionet e predikimit të besimit dhe jo vetëm të besimit islam); dhe
4. Në vitin 1874 nxori Ligjin për lirinë e pronësisë së paluajtshme (me të cilin u lejohet e drejta e pronësisë qytetarëve të perandorisë).

Marrëdhëniet e rregulluara pronësore të lidhura me tokën në Perandori vazhduan në bazë të njëjtë në Vilajetin e Kosovës, të themeluar në vitin 1877, kur në Ballkan jetonin mbi 1.600.000 shqiptarë¹⁰⁹.

Perandoria Ruse, e cila ishte fitimtare e luftës Ruso-Turke 1832-1870¹¹⁰, ishte mbështetëse e Mbretërisë Serbe nga dhe përkrahej nga fuqitë e mëdha që të shtrihej në dëm të perandorisë osmane në zonat e Ballkanit qendror dhe jugor, territore të banuara me shqiptarë.

Pasi që ishte marrëveshja në mes Perandorisë Ruse dhe Perandorisë Osmane që territoret e Rumelisë pjesërisht të lëshohen, tokat shqiptare u braktisën nga pushteti i

¹⁰⁶ Pamuk, Sevket. *The Ottoman Empire and European capitalism, 1820-1913: trade, investment and production*. Vol. 12. Cambridge University Press, 1987.

¹⁰⁷ Shaw, Stanford J., and Ezel Kural Shaw. *History of the Ottoman Empire and Modern Turkey: Volume 2, Reform, Revolution, and Republic: The Rise of Modern Turkey 1808-1975*. Vol. 11. Cambridge University Press, 1977.

¹⁰⁸ Mustafa Begić, *Obeleženje 100 Godina Kadastra Zemljišta u BiH*. Sarajevo. 1997.

¹⁰⁹ Gazmend Rizaj, *Shqipëria e shekullit XIX dhe XX*. Prishtinë. 2013.

¹¹⁰ Aksan, Virginia. *Ottoman wars, 1700-1870: an empire besieged*. Routledge, 2014.

Perandorisë Osmane, ngelën pa pushtet dhe as mbrojtje institucionale. Popullata e pambrojtur, e organizuar shpejt/ u përball me luftërat e shumta dhe ishin pre e masakrave të bëra nga Mbretëria e Serbisë (aleate e Perandorisë Ruse). Pushtimi i territorit u ngadalësua me shpalljen e pavarësisë së Shqipërisë (organizimi institucional i mbrojtjes). Pushteti i Mbretërisë së Serbisë sikur u ngop me toka të reja dhe kishin frikën për zgjerim të tepruar, për shkak se edhe përkundër masakrave të mëdha kishte shumë popullatë joserbe brenda territorit të pushtuar, ashtu që më 1918 me krijimin e shtetit të sllavëve të jugut të bashkuar në një mbretëri si Mbretëri Serbo-Kroate-Slllovene¹¹¹ (Ministër i brendshëm në atë kohë ishte Ilia Garashanin, i njohur me platformën politike—eliminimi fizik i shqiptarëve, politikë e mbështetur edhe nga Perandoria Osmane)¹¹².

Brenda periudhës kohore 20 vjeçare numri i popullatës shqiptare u zvogëlua në çerekun e numrit që kishte në themelimin e Vilajetit të Kosovës, ndërsa në tokën e Vilajetit të Kosovës u vranë 4/5 e popullatës shqiptare. Gjatë luftërave u shpronësuan qytetet, u plaçkitën fshatrat fushore, ndërsa fshatrat në zona kodrinore-malore u dogjën. U dogj i gjithë dokumentacioni pronësor dhe filloi krijimi i dokumentacionit të ri kadastral nga Mbretëria Serbe, i punuar nga Instituti Ushtarak për Hartografi (Topografike) të cilat iu dorëzuan Ministrisë së financave të Mbretërisë SKS pas nxjerrjes së Ligjit për kadastrin e tokave të vitit 1929.

Legjislacioni i Perandorisë Osmane nuk kishte prioritet rregullimin e tokës përmes procesit të komasacionit dhe nuk kishte të paraparë asnjë privilegje dhe mbështetje për zbatimin e procesit të komasacionit¹¹³.

Ligji për kadastrin e tokave ose Kodi i Ramazanit njihnte 5 lloje të tokës për të cilat kishte të rregulluar procedurën e bartjes së të drejtave pronësore në mes personave fizik

¹¹¹ Sotirović, Vladislav B. "Macedonia between Greek, Bulgarian, Albanian, and Serbian National Aspirations, 1870-1912." *Serbian Studies: Journal of the North American Society for Serbian Studies* 23.1 (2009): 17-40.

¹¹² Glenny, Misha. *The Balkans, 1804-1999: nationalism, war and the great powers*. Granta Books, 2000.

¹¹³ İnalcık, Halil, and Donald Quataert. *An economic and social history of the Ottoman Empire, 1300-1914*. Cambridge University Press, 1994.

dhe entiteteve¹¹⁴. Primi i ligjshmërisë ishte i fuqizuar me këtë ligj që e bënë ligj të përshtatur me legjislacionin e kohës të vendeve të Evropës Perëndimore¹¹⁵.

2.3.2. Ligji për kadastrin e tokës - 1929

Ligji i parë që rregulloi lehtësira me rastin e zbatimit të komasacionit ishte Ligji për Tokat i MSKS i vitit 1929. Deri pas luftës së dytë botërore nuk njihet ndonjë projekt për zbatimin e masës së komasacionit.

Gjatë kohës së Mbretërisë së Jugosllavisë u zbatua legjislacioni i njëjtë, në një kohë kur u krijua dhe dokumentacioni i kadastrave (Operatet kadastrale), të cilat akoma aplikohen në Kosovë. U krijuan dokumentet publike për mbajtje të regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme. U bë caktimi i parcelave si njësi më e vogël e kadastrit, zonat e kadastrit, Komunat dhe Banovinat në kuadër të mbretërisë. Të gjitha këto aktivitete u kryen nga Komisionet për caktimin e kufijve në mes të parcelave, kufijve të zonave kadastrale dhe kufijve të komunave. Komisionet përbëheshin prej pesë anëtarëve nga të cilët: 1. Gjeometri shtetëror; 2. Dy përfaqësues të njëjës komunë kadastrale të cilët detyrimisht duhet të dinin shkrim-lexim; dhe 3. Dy përfaqësues të komunës tjetër jo analfabetë, me të drejta të barabarta¹¹⁶.

Lidhur me të drejtën për aktivizimin e procesit të komasacionit kishte lehtësira në pagesë të tatimit, si dhe ndihmë konkrete nga shteti për realizmin e procesit të komasacionit¹¹⁷. Gjatë kohës së Mbretërisë SKS, pastaj Mbretërisë së Jugosllavisë, për disa herë u ndërrua forma e organizimit të pushtetit administrativ brenda mbretërisë.

Çdo herë ndryshimet ishin brenda njësive në nivel vendi, por asnjëherë nuk u ndërruan dokumentet në operatet kadastrale dhe përkatësia e zonave të kadastrave dhe komunave. Edhe kur ndryshimi i njësive organizative ishte i dukshëm te pushteti qendror, në nivel të pushtetit lokal ishin të pandryshuara. Ashtu u mbartën dhe nuk u përditësuan deri në

¹¹⁴ Inalcik, Halil. "Land problems in Turkish history." *The Muslim World* 45.3 (1955): 221-228.

¹¹⁵ Goffman, Daniel. *The Ottoman empire and early modern Europe*. Cambridge University Press, 2002.

¹¹⁶ Rregullore për caktimin e maxhave dhe objekteve (ministra e financave - Drejtoria për Gjeodezi, MSKS, Beograd. 1929.

¹¹⁷ MSKS, "Ligji për kadastrin e tokës." Beograd, 1929

fazën e përditësimit të tyre në formë digjitale, por gjithsesi, ato mbeten dokumentet themelore edhe me rastin e krijimit të sistemeve të reja.

Sipas të njëjtit ligj është nxjerrë Rregullorja për kufizimin e komunave kadastrale, në të cilin thuhet se Komunën kadastrale e përbëjnë të gjitha tokat, të cilat me pozitën e tyre paraqesin tërësi ekonomike të paraqitur në një operat kadastral të përbashkët. Procesi i komasacionit zhvillohet brenda kadastrave të një ose më shumë komunave pas arritjes së lidhjeve dhe të marrëveshjeve paraprake për iniciimin e procesit sipas lejes së Ministrisë së Financave.

Fillimi i Luftës së Dytë Botërore e ndërpreu procesin e kolonizimit të Kosovës me elementin sllav. Pas hyrjes së ushtrive gjermane e italiane, nga frika e hakmarrjes, në gjysmën e dytë të prillit të vitit 1941, vijoi ikja e kolonëve serbë, malazez e të tjerë nga Kosova. Një numër i tyre u vendos në vendbanimet kompakte serbe e malazeze. Ndërkohë kishte edhe prej atyre që kishin mbetur në vendbanime të tyre, përkundër të gjitha të këqijave të bëra, ata ishin mbrojtur nga popullata vendase shqiptare¹¹⁸.

Çështjen e shpërnguljes së kolonëve serbo-malazezë nga Kosova gjatë Luftës së Dytë Botërore Qeveria e Nediqit e shfrytëzoi edhe në luftë kundër synimeve çlirimtare të forcave të ndryshme shqiptare, veçanërisht të Komitetit të Kosovës e të Qeverisë Shqiptare, por edhe në fushën diplomatike. Qeveria e Nediqit, duke politizuar çështjen e kolonëve të shpërngulur, përpiqej të bindte Gjermaninë naziste që ajo ta përkrahte atë për rivendosjen Serbisë së madhe në ato territore¹¹⁹.

2.3.3. Ligji për matjet dhe kadastrin e tokave 1929

Në kohën e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë (RSFJ) aplikohet ligji mbi matjen dhe kadastrin e tokës¹²⁰, i cili u ndryshua dhe u plotësua sipas amendamenteve kushtetuese XX - XLI të cilët e shfuqizuan dhe i dhanë të drejtë kushtetuese Kosovës që të hartojë ligjin e vet për matje dhe kadastrë.

¹¹⁸ Muhamet Shatri, "LNÇ në Prizren dhe rrethinë (1941-1945)," Arkivi i Institutit Historik të Kosovës në Prishtinë (1987).

¹¹⁹ Izber Hoti, "Çështja e kolonizimit të Kosovës gjatë luftës së Dytë botërore," (1993).

¹²⁰ Kuvendi i RSFJ, "Ligja themelore mbi matjen dhe kadastrin e tokës "(RSFJ: Fletore zyrtare e RSFJ, 1965).

Është aprovuar nga Kuvendi i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës ligji mbi matjen e kadastrën e tokës¹²¹. Sipas këtij ligji matjet e tokës janë shënime të domosdoshme për institucionet¹²² dhe të nevojshme për qytetarët.

Me këtë ligj për herë të parë në territorin e KSAK janë të deleguara dhe të realizuara të drejtat për matjen e tokave. Lejohet hartimi dhe mirëmbajtja e hartave shtetërore, autoriteti i kadastrit bartet në drejtorinë krahinore për gjeodezi. Mundësohet krijimi i kadastrit të pronës së paluajtshme, e drejta e kryerjes së matjeve dhe ngritja e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme si pjesë tekstuale (mbajtur në regjistër publik), dhe të pjesës grafike të pronave të paluajtshme¹²³.

2.4.4. Ligji për arondacion, komasacion dhe riparcelim

Komasacioni është një mënyrë e fitimit të pronësisë në bazë të origjinës¹²⁴ dhe formës së rregullimit agroteknik të tokës. Përmes këtij ligji rregullohen dispozitat të cilat rregullojnë procedurat, të drejtat, detyrimet me kornizën ligjore për pronësinë që lidhen me rritjen e produktivitetit të tokës bujqësore, regjistrimin e të drejtave pronësore si dhe u japin siguri bankave për përdorje të titujve të pronësisë si kolateral për kreditime.

Fillimet e procesit të komasacionit në Kosovë dolën nga Ligji për Arondacionin, Komasonin dhe Riparcelizimin e tokës¹²⁵ i cili përmban pesë kapituj. Në kapitullin e parë paraqiten dispozitat e përgjithshme (qëllimi i ligjit, parimet që do të aplikohen gjatë zbatimit dhe autoriteti për implementim).

Në kapitullin e dytë rregullohet Arondacioni, si formë e rregullimit të tokës, duke ia bashkëngjitur parcelës më të madhe parcelat shumë më të vogla në afërsi dhe kushtet për zbatimin e arondacionit.

Në kapitullin e tretë rregullohet komasacioni si formë e rregullimit të tokës dhe procedura për zbatimin e komasacionit, si dhe caktohen autoritetet për zbatimin e

¹²¹ "Ligja mbi matjen e kadastrën e tokëve," ed. Kryetari i Kryesisë së KSAK (Prishtinë: Fletore zyrtare e KSAK nr.12/73, 1973).

¹²² Neni 10 i Ligjit për matjet dhe kadastrin e tokës, Gazeta Zyrtar e KSAK nr. 12/73, Prishtinë, 1973

¹²³ Neni 2 i Ligjit për matjet dhe kadastrin e tokës, Gazeta Zyrtar e KSAK nr. 12/73, Prishtinë, 1973

¹²⁴ Abdullah Aliu, e Drejta Civile (Prishtinë: Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, 2003).

¹²⁵ Ligji për arondacion, Komasonin dhe riparcelizim të tokës. (Gazeta Zyrtare e KSAK Nr.32/76), Prishtinë. 1976

komasacionit. Në kapitullin e katërt rregullohet forma e rregullimit të tokës me riparcelim që paraqet një formë të rregullimit të parcelave duke rregulluar kufijtë e parcelave në forma më të lehta për shfrytëzimin e tokës dhe sigurimin e qasjes më të mirë, duke zvogëluar numrin e servituteve reale rurale. Në kapitullin e pestë rregullohen dispozitat e përgjithshme për të gjitha format e rregullimit të tokës, si dispozita të përbashkëta. Kapitulli i fundit: Dispozitat kalimtare dhe të fundit rregullojnë kohën e fillimit të aplikimit të këtij ligji dhe cilat ligje shfuqizohen me fillimin e zbatimit të tij¹²⁶.

Për lehtësimin e zbatimit të dispozitave të Ligjit për Arondacionin, Komasionin dhe Riparcelizimin e tokës është shpallur Udhëzimi për mënyrën e kryerjes së punëve gjeodete-teknike dhe për përcaktimin e vlerës së tokës në procedurën e komasionit, me të cilin rregullohet mënyra e përshkrimit të gjendjes së tokës, të Librit për fondin e tokës së masës së komasionit, përcaktimin e vlerës së tokës, kryerjes së punëve gjeodezike-teknike dhe të kryerjes së mbikëqyrjes së procedurave të planifikimit hapësinor, të lidhura me zonat ku zbatohet komasioni¹²⁷.

Udhëzimi ishte i hartuar dhe miratuar për lehtësimin e përdorimit dhe zbatimit hap pas hapi të të gjithë procesit të komasionit. Procesi fillon me hartimin e gjendjes së tokës, paraqet procedurën e përpilimit të librit të fondit të masës së komasionit, përcaktimin e vlerës së tokës (vlerësimi orientues, vlerësimi detaj), pastaj rregullon mënyrën e kryerjes së punëve gjeodete-teknike (projekti i rrjetit të rrugëve, baza gjeodete; projekti i gjendjes së re, llogaritja e sipërfaqes të tabelave dhe të objekteve të gjendjes së re, llogaritja e vlerës së gjendjes së re, ndarja e masës së komasionit, shënimi i gjendjes së re, përcjellja e gjendjes së re në terren)¹²⁸.

Në Udhëzimin për rregullimin e tokës bujqësore është e rregulluar mënyra kryerjes së mbikëqyrjes profesionale të punëve gjeodete-teknike, si dhe vlerësimi i tokës, si dhe koha e fillimit të aplikimit të udhëzimit nga autoritetet për zbatim. Udhëzimet zbatohen

¹²⁶ Ligji për arondacion, Komasion dhe riparcelizim të tokës "Gazeta Zyrtare e KSAK Nr.32/76, Prishtinë, 1976

¹²⁷ Drej. KSAK për Gjeodezi, "Udhëzime për mënyrën e kryerjes së punëve Gjeodete-Teknike dhe për caktimin e vlerës së tokës gjatë procedurës së komasionit," drej. KSAK për Gjeodezi (Prishtinë: Fletore Zyrtare e KSAK, 1980)

¹²⁸ Ligji për arondacion, Komasion dhe riparcelizim të tokës "Gazeta Zyrtare e KSAK Nr.32/76, Prishtinë, 1976

dhe veprojnë për të gjithë ndërsa autoriteti ngarkohet me sanksionet që dalin; për zbatim është autoritet publik.

2.3.5. Ligji për komasacion

Komasacioni i tokës sipas këtij ligji mund të bëhet për shkak të copëzimit, krijimit të formave të parregullta të parcelave dhe mundësimit që kjo tokë nuk mund të shfrytëzohet ekonomikisht, me investime nacionale (rrugët, hekurudhat, digat, kanalet, liqenet artificiale etj.), ose rregullimi i ujërrjedhave shkakton ose do të shkaktojë copëzimin e mëtejshëm të parcelave ekzistuese të tokës dhe për krijimin e kushteve për shfrytëzim më racional të tokës kur këtë e kërkon shumica e pronarëve të tokave për të cilat propozohet të bëhet komasacioni.

Komasacioni përfshin edhe toka jobujqësore, në qoftë se me rastin e zbatimit të komasacionit në rajonin e përfshirë ndodhet vendbanimi. Në bazë të planit zhvillimor hapësinor të komunës toka caktohet për nevojat e përgjithshme e të përbashkëta të komunitetit.

Pas fillimit të procesit të komasacionit në 10 komuna, është vërejtur se ka pasur nevojë për ndryshime dhe plotësime në Ligjin për Arondacionin, Komasacionin dhe Riparcelimin e tokës kur është propozuar dhe shpallur Ligji për komasacion¹²⁹ me strukturë në kapitullin e parë me dispozitat e përgjithshme.

Në kapitullin e dytë ky ligj rregullon procedurën e zbatimit të komasacionit, ku përshkruhen të gjithë hapat që duhet kaluar për ta përmbyllur procesin. Rregullimi i të drejtave dhe detyrave të autoriteteve për zbatimin e procesit të komasacionit janë të rregulluara si kopje e legjislacionit¹³⁰ e një pjese të RSFJ së asaj kohe.

Në kapitullin e tretë cakton autoritetin për përballimin e shpenzimeve të komasacionit. Lidhja socialiste¹³¹ ishte autoriteti që përballonte autoritetin e shpenzimeve të buxhetit të shtetit për nevojat e zhvillimit të vendit. Pas nxjerrjes së vendimit për fillimin e

¹²⁹ Ligji për komasacion, Presidenti i Rep. së Kosovës, Prishtinë: Gazeta Zyrtare e KSA Kosovës , 1987)

¹³⁰ Frančula, Nedjeljko, dhe Miljenko Lapaine. "Geodesy in Croatia from 1878 to 2003." Spomen-knjiga Stodvadesetpetgodišnjice Hrvatskog inženjerskog saveza. Hrvatski inženjerski savez, 2003.

¹³¹ Detvai, Karolj. "System of Socialist Self-Management Relations of Production, Social Property, and the New Curriculum, The." Supp Zbornik Radova 4 (1980): 55.

procesit të komasacionit, komisionit për komasacion i caktotëj buxheti i cili përdorej për nevojat e kryerjes së punëve. Ishte edhe mundësia e krijimit të fondit të përbashkët të tokës i cili mund të përdorej për nevoja të përbashkëta të komunitetit, përmes të cilit bëhej një kursim i mjeteve të buxhetit¹³².

Kapitulli i katërt rregullon metodat që duhen zbatuar për mbrojtje të rajonit në të cilin është bërë komasacioni¹³³. Metodatat të cilat zbatoheshin gjatë zbatimit të procesit të komasacionit ishin edhe për pjesën ligjore¹³⁴ dhe ekonomike¹³⁵.

Në kapitullin e pestë paraqitet një risi në legjislacion me krijimin e masave ndëshkimore që parashikohen në rast të pengimit të procesit të komasacionit dhe sidomos për bllokimin e punës së Komisionit të Komasacionit¹³⁶ dhe trupave të krijuara nga ky grup menaxherësh; kapitulli i fundit rregullon dispozitat kalimtare dhe të fundit.

Rajoni i komasacionit përfshin tokën e një zone kadastrale. Në qoftë se këtë e kërkojnë kushtet ekonomike ose rrethanat tjera të arsyeshme, rajoni i komasacionit mund të përfshijë vetëm një pjesë të caktuar të një zone kadastrale ose të disa zonave kadastrale, përkatësisht disa pjesë të tyre¹³⁷. Tokat në rajonin e komasacionit që përbëjnë masën e komasacionit, janë të caktuara nga Kuvendi i Komunës, i cili vlerëson shkaqet që disa sipërfaqe toke mund të përjashtohen nga masa e komasacionit, me vendim të Kuvendit të Komunës i cili cakton kufijtë e rajonit të komasacionit dhe kulturat e tokës që përfshihen në masën e komasacionit.

Palët në procesin e komasacionit janë personat fizikë apo juridik që janë pjesë në procesin e komasacionit dhe të gjithë personat e tjerë që mbi këto toka kanë të drejtë

¹³² Zmaić, Krunoslav, et al. "Zajednička agrarna politika i njene implikacije na zemlje jugoistočne Europe." Proceedings. 43rd Croatian and 3rd International Symposium on Agriculture. Opatija. Croatia. Vol. 151. 2008.

¹³³ Goran, Marinković. Prilog razvoju metodologije optimizacije radova i tačnosti u projektima komasacije. Diss. Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука, 2015.

¹³⁴ Radman, Zoran. "Ostvarivanje prava na lokalnu samoupravu u području prostornog uređenju." Croatian & Comparative Public Administration 14.1 (2014).

¹³⁵ Goran, Marinković. Prilog razvoju metodologije optimizacije radova i tačnosti u projektima komasacije. Diss. Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука, 2015.

¹³⁶ Čikara, Emilia. "Consumer Credit Act from Aspect of Notarial Deeds." Savjetovanje o izmjenama Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o potrošačkom kreditiranju. 2010.

¹³⁷ Riddell, James, and Fritz Rembold. "Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in Eastern and Central Europe." International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the Neë Millennium, Munich. 2002.

reale ose interes juridik të bazuar në ligj. Në komasacion, me marrëveshje, mund të bëhet ndërrimi i tokës së disa pjesëmarrësve të komasacionit në rajonin e komasacionit me tokën jashtë rajonit të komasacionit. Ndërrimi i tokave mund të bëhet para se të fillojë ndarja e tokave nga masa e komasacionit.

2.3.6. Ligji për tokën bujqësore

Me Ligjin për tokën bujqësore¹³⁸ përcaktohet shfrytëzimi, mbrojtja, rregullimi dhe qiradhënia e tokës bujqësore, me qëllim të ruajtjes dhe mbrojtjes së potencialit bujqësor në mënyrë të përhershme, duke u bazuar në parimet e zhvillimit të qëndrueshëm¹³⁹. Toka bujqësore është pasuri natyrore me interes të përgjithshëm, ka mbrojtje të veçantë dhe duhet të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore.

Pronari apo shfrytëzuesi i tokës bujqësore është i detyruar që tokën bujqësore ta shfrytëzojë në mënyrën që i përshtatet vetive natyrore të tokës, duke mos e zvogëluar vlerën e saj dhe duke përdorur masat agroteknike përkatëse.

Kullotat mund të shndërrohen në kulturë ose shfrytëzim tjetër, nëse me këtë arrihet shfrytëzimi më racional dhe ekonomik i tokës. Ndërrimi i destinimit të kullotave bëhet sipas dispozitave për ndërrim të destinimit të tokës bujqësore. Servituti sezonal bëhet me procedurë të shkurtër dhe shërben deri sa punët e fushës (lëvrimi, mbjellja, korja, bartja e prodhimeve dhe punët tjera) të mos kryhen.

Më qëllim të mbrojtjes së potencialit bujqësor dhe shfrytëzimit racional të tokës bujqësore caktohen kriteret e klasifikimit të tokave bujqësore sipas bonitetit. Klasifikimi ekzistues do të vlejë deri në klasifikimin e ri të tokës bujqësore. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore mund të bëhet vetëm në pajtim me planin e rregullimit hapësinor dhe dispozitat tjera të përcaktuara me dispozita ligjore¹⁴⁰.

Toka bujqësore e cila me planin hapësinor është përcaktuar si tokë për qëllime jo bujqësore¹⁴¹, mund të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore deri në momentin e

¹³⁸ Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, Rregullore e UNMIK 2006/37, Prishtinë. 2006..

¹³⁹ Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, Rregullore e UNMIK 2006/37, Prishtinë. 2006.

¹⁴⁰ Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, Rregullore e UNMIK 2006/37, Prishtinë. 2006.

¹⁴¹ Albrechts, Louis. "In pursuit of new approaches to strategic spatial planning. A European perspective." International Planning Studies 6.3 (2001): 293-310.

fillimit të ndërtimit të objektit, përkatësisht kryerjes së punëve tjera. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore mund të jetë i përhershëm dhe i përkohshëm¹⁴². Ndarja dhe ruajtja e shtresës së plleshme të tokës duhet të jetë pjesë e planeve të ndërtimit të destinimit të tokës bujqësore¹⁴³.

Për kompletimin e posedimit dhe shfrytëzimin racional të tokës ligji parashikon: zbatimin e masave dhe punëve të meliorimit dhe kundër erozive, ngritjen e fidanishteve shumëvjeçare, plantacioneve të drunjve pyjorë dhe pyllëzimin e tokës pyjore, rregullimin e territorit të tokës me qëllim të krijimit të parcelave më të mëdha dhe më të rregullta tokësore në mënyrë që të mundësohet punimi më ekonomik i tokës dhe të krijohen kushte më të volitshme për zhvillimin e vendbanimeve të karakterit bujqësor, rregullimi i kufijve me qëllim të krijimit të parcelave të reja në formë të rregullt dhe për t'u përfshirë në sistemin e hidro-meliorimit, mund të bëhet rregullimi i tokës bujqësore.

Rregullimi i tokës bujqësore bëhet nëse pajtohen pronarët e së paku 2/3 të tokës bujqësore të cilët janë brenda zonës gjeografike të propozuar për atë zonë të projektit për rregullim¹⁴⁴.

Projekti i rregullimit të tokës mund të propozohet nga Ministria, nga pronarët e tokave ose nga komuna në zonën administrative të së cilës gjenden toka¹⁴⁵.

Projekti i rregullimit të tokës bujqësore mund t'i propozohet Ministrisë edhe nga më shumë se një komunë, nëse territori i propozuar për rregullim shtrihet në territorin e tyre. Projekti i rregullimit të tokës bujqësore hartohet dhe zbatohet për: a) bashkimin e parcelave të shpërndara me qëllim të krijimit të parcelave më të mëdha; b) përmirësimin e tokës përmes zbatimit të masave, agroteknike, agro-melioruese dhe hidro-melioruese; c) qasjen në infrastrukturën publike; d) ripyllëzimin e tokës me kualitet të ulët ose tokës së ndotur; e) krijimin e parcelave në formë të rregullt gjeometrike; f) rregullimin e marrëdhënieve pronëso-ro-juridike; g) matjet e reja të tokës dhe h) krijimin e kadastrit të ri të parcelave.

¹⁴² Lambin, Eric F., and Helmut J. Geist, eds. *Land-use and land-cover change: local processes and global impacts*. Springer Science & Business Media, 2008.

¹⁴³ Goldewijk, Kees Klein. "Estimating global land use change over the past 300 years: the HYDE database." *Global Biogeochemical Cycles* 15.2 (2001): 417-433.

¹⁴⁴ Verhas, Marija. *Cadastral legislation*. Diss. Geodetski fakultet, Sveučilište u Zagrebu, 1997.

¹⁴⁵ Ligji nr 04/L-040 për rregullimin e tokës, - 23. 01. 2012, Kuvendi i Kosovës, Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep. Kosovës, 2012.

2.3.7. Ligji për rregullimin e tokës

Qëllimi i Ligjit për rregullimin e tokës¹⁴⁶ është krijimi i bazës normative për ndërmarrjen e masave dhe veprimeve në baza vullnetare, për krijimin e parcelave më të mëdha dhe rregullimin e tokave bujqësore, pyjeve dhe tokave pyjore në funksion të shfrytëzimit më racional dhe më ekonomik. Ky ligj përcakton përgjegjësitë e institucioneve për rregullimin e tokës, procedurat për rregullimin e tokës, planifikimin, financimin dhe zbatimin e këtij procesi¹⁴⁷.

Ligji i Rregullimit të tokës parashikon: masat për përmirësimin e projektimit të zonës rurale, zhvillimin e shfrytëzimit më ekonomik dhe racional të tokës, grupimin e tokës bujqësore dhe rritjen e sipërfaqes së fermave, përmirësimin e infrastrukturës dhe mundësinë e qasjes në të, ruajtjen e peizazhit dhe natyrës, zbatimin e masave agroteknike, agro-melioruese dhe hidro-melioruese, ripyllëzimin e tokës me kualitet të ulët ose tokës së ndotur dhe masat e reja të tokës.

Përmes rregullimit të tokës duhet bërë grupimi i tokës, krijimi i parcelave me formë të rregullt gjeometrike, krijimi i mundësive për zbatimin e masave agro-teknike, agro-melioruese dhe hidro-melioruese, përmirësimi i qasjes në infrastrukturë publike, ripyllëzimi i cilësisë së dobët dhe të ndotur të tokës dhe matjet e reja të tokës dhe krijimi i kadastrit të ri¹⁴⁸.

MBPZHR pas miratimit të Planit Hapësinor të Kosovës, në harmoni me Planin Zhvillimor Komunal, propozon zonat kadastrale ose pjesët e tyre për rregullim me projektin e rregullimit të tokës ku marrin pjesë fermerët me prona, hipoteka dhe servitute.

Komisioni për Rregullimin e Tokës përbëhet prej pesë (5) anëtarëve që i emëron MBPZHR, ku tre (3) anëtarë janë të propozuar nga Komuna dhe dy (2) anëtarë janë të propozuar nga Këshilli i pjesëmarrësve i cili është përgjegjës për projektin e rregullimit të tokës, hartimin e planeve, zbatimin dhe të gjitha procedurat e tjera.

¹⁴⁶ "Ligji për rregullimin e tokës," 04/L-040 - 23. 01. 2012, Kuvendi i Kosovës (Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës, 2012).

¹⁴⁷ Michelman, Frank. "Takings, 1987." Columbia Law Review 88.8 (1988): 1600-1629.

¹⁴⁸ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture." Journal of International Development 14.7(2002):1005-1018.

Me akt nënligjor rregullohet përbërja, përgjegjësitë, kompensimi dhe procedura e punës së Komisionit. MBPZHR, AKK dhe Komuna janë Institucionet përgjegjëse që mbështesin rregullimin e tokës. AKK dhe ZKK siguron të dhënat sipas Ligjit për Kadastër për mbështetje të Komisionit përpilues të projektit për rregullim të tokës, ndërsa komuna i ofron ndihmë teknike administrative dhe MBPZHR këshillon, mbështet dhe mbikëqyr Komisionin për Rregullimin e Tokës¹⁴⁹.

Kërkesa për zbatimin e rregullimit të tokës parashtrohet nga dy e treta (2/3) e fermerëve, komuna, ndërmarrjet publike, shoqata e fermerëve, organizatat joqeveritare për pyjet dhe tokat pyjore dhe kooperativat bujqësore në emër të pronarëve të bashkuar në kooperativë bujqësore.

Vendimi i MBPZHR për rregullimin e tokës shpallet në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës dhe në tabelën e shpalljeve të Kuvendit Komunal¹⁵⁰.

Për një proces të suksesshëm të komasacionit është e domosdoshme të jetë në zbatim sistemi efikas kadastral. Pas vitit 2001 është krijuar sistemi i bazuar në parime të pranuar botërisht të regjistrimit të pronës së paluajtshme. Parcelat janë krijuar si një pjesë e caktuar e sipërfaqes së tokës, e regjistruar me kufi të caktuar ose që mund të kufizohet dhe e përcaktuar me një numër unik në emër të pronarit fizik apo juridik i cili evidentohet në Regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme.

Sendet e paluajtshme regjistrohen në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme, si:

1. Parcela kadastrale; 2. Ndërtesa; 3. Pjesët e ndërtesës; dhe 4. Përçoja¹⁵¹.

AKK me strukturën e vet organizative përmbush detyrimet ligjore të vendosura me nenin 4 të Ligjit për kadastra dhe legjislacionit tjetër të aplikueshëm në Kosovë për menaxhimin e informacioneve gjeo-hapësinore të lidhura me njësitë kadastrale të komunave me të dhëna të monitoruara dhe të regjistruara nga AKK për regjistrimin në nivel vendi.

Sistemi për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme ka pësuar ngadalësim në zhvillim për shkak të procesit të decentralizimit, përmes së cilit është bërë kalimi i disa

¹⁴⁹ "Ligji për rregullimin e tokës," in 04/L-040 - 23. 01. 2012, Kuvendi i Kosovës. Prishtinë: "Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës". 2012.

¹⁵⁰ ibid

¹⁵¹ Ligji nr.04/L-013 për Kadastër" Rep. së Kosovës, Prishtinë. "Gazeta zyrtare e Rep. së Kosovës". Prishtinë. 2011.

kompetencave nga AKK në ZKK. Ky proces ka të bëjë me sferën e organizmit të shërbimit kadastral, personelit të regjistrimit të pronës së paluajtshme dhe të personelit për përpunimin e të dhënave gjeodezike. Këto kompetenca të mbartura ndikuan në zbatimin e procesit unik të mbajtjes së evidencës së pronës së paluajtshme. Ato ngadalësuan procesin dhe krijuan një procedurë jo harmonike në regjistrimet në komuna të ndryshme, ashtu si dhe në regjistrimin unik të veprimeve të lidhura me mbajtjen e evidencës për të drejtat e pronës së paluajtshme.

Forma e organizimit të shërbimit dhe skretarisë së komisionit për komascion ishte bërë pengesë e zhvillimit dhe zbatimit të dispozitave ligjore. Kjo praktikë është në kundërshtim me praktikën e mira të vendeve të BE-së dhe të shembujve të mirë në botë, veçanërisht me vende të shquara për aktivitete të mira profesionale në raportet ndërkombëtare, si vendet anëtare të FIG (Fédération Internationale des Géomètres)¹⁵².

Pas procesit të decentralizimit të bërë në Kosovë vërehet qartë rënia që është e paraqitur në raporte si rënie e procesit të regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme në përgjithësi, gjë që reflektohet edhe në treguesit statistikorë pas shpalljes së pavarësisë¹⁵³, si dhe në dispozitat e nenit 18 të Ligjit nr.03/L-040 për vetëqeverisjen lokale, përmes të cilit janë deleguar disa kompetenca nga pushteti qendror në pushtetin lokal (edhe më parë ato shërbime ofroheshin në nivel të pushtetit lokal dhe zyrat e tyre ndodheshin fizikisht në komuna) për ofrimin e shërbimeve afër me vendbanimin e qytetarëve¹⁵⁴. Ndër të tjera, Zyrat Kadastrale Komunale (ZKK) me të punësuarit e tyre janë pjesë e strukturës së pushtetit lokal¹⁵⁵. Organizimi i ZKK-ve, forma e menaxhimit, përzgjedhja e personelit, raportimet e personelit janë në varësi të komunës dhe veprojnë sipas dëshirës së strukturës udhëheqëse komunale të udhëhequr nga kryetari i cili zgjidhet drejtpërdrejt nga qytetarët.

Shërbimet u jepen qytetarëve në nivel të pushtetit lokal edhe pse janë krijuar ndryshime në mes komunave për të njëjtat shërbime. Ndërsa format e organizimit të tyre janë bërë

¹⁵² www.fig.net - International Federation of Surveyors, FIG, Kalvebod Brygge 31-33 DK-1780 Copenhagen V Denmark

¹⁵³ Agjencioni i Statistikës së Kosovës, "Regjistrimi i Bujqësisë në Kosovë 2014, Rezultatet Paraprake, Shkurt 2015," Prishtinë: Agjencioni i Statistikës së Kosovës, 2015.

¹⁵⁴ Marthi Ahtisaari, "Plani gjithëpërfshirëse për zgjidhjen e statusit të Kosovës," (Neë York: Organizate e Kombeve të Bashkuara, 2007).

¹⁵⁵ "Ligji për rregullimin e tokës," in 04/L-040 - 23. 01. 2012, ed. Kuvendi i Kosovës (Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës, 2012).

në varësi të madhësisë së komunës¹⁵⁶. Me këtë kemi raste kur nuk kryhet regjistrimi në formë dhe kohë të njëjtë në nivel vendi, aq sa që shpesh krijohet një mëdyshje dhe mosbesim tek qytetarët. Mosharmonizimi i shërbimeve paraqet një dëm për qytetarët dhe njëkohësisht krijon pasiguri në shërbimet të cilat i marrin në fushën e regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme.

Sipas ligjit të aplikueshëm në Kosovë, në Regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme regjistrohet Pronësia (personat fizik dhe juridik vendorë), Hipotekat (barra për pronë të paluajtshme si sigurim i kontratës së kredisë), Servitutet (Iura in re aliena), Të drejtat e shfrytëzimit të pronave komunale, publike, shoqërore dhe pronave shtetërore, dhe Barrat e ngarkesat tjera pronësore (qiradhënia dhe përmbushja e ndonjë detyrimi tjetër të kontraktuar nga pronari)¹⁵⁷.

Regjistrimi, ndryshimi ose përditësimi i të drejtave të pronës së paluajtshme bëhet në bazë të regjistrit, duke përdorur njërin nga dokumentet në vijim:

- a). Vendimi i plotfuqishëm i gjykatës;
- b). Vendimi i plotfuqishëm i organit administrativ shtetëror;
- c). Kontrata për mbartjen e së drejtës së pronës së paluajtshme të vërtetuar nga organi kompetent (me akt noterial);
- d). Vendimi apo kontrata për privatizim e lëshuar nga Agjencia Kosovare e Privatizimit;
- e). Vendimi i Komisionit për rindërtimin e kadastrit;
- f). Vendimi i Komisionit për rregullimin e tokave;
- g). Çdo dokument tjetër që me ligje të veçanta parashihet regjistrimi i të drejtave pronësore¹⁵⁸.

Regjistrimi i të drejtave pronësore të pronës së paluajtshme bëhet në zyrat kadastrale që mban autoritetin që të shqyrtojnë aplikimet me dokumentacionin e paraqitur¹⁵⁹.

¹⁵⁶ Pushka, Asllan. "E drejta dhe ligjshmeria e zhvillimit të disa dukurive gjeografike në KSAK" Prishtinë, 1987

¹⁵⁷ Kuvendi i Kosovës, "Ligji për themelimin e regjistrit të drejtave të pronës së paluajtshme," ed. Presidenti i Rep. të Kosovës (Kosovë 2002).

¹⁵⁸ Kuvendi i Kosovës, "Ligji për themelimin e regjistrit të drejtave të pronës së paluajtshme," ed. Presidenti i Rep. të Kosovës (Kosovë 2002).

Mundësia e aprovimit, kërkim plotësimi i dokumentacionit ose refuzimi i regjistrimit të kërkuar bëhet në pajtim me dispozitat ligjore të cilat rregullojnë titujt juridik¹⁶⁰. Nëse dokumentacioni nuk është i plotësuar sipas dispozitave ligjore në fuqi caktohet afati për plotësimin e dokumentacionit për lëndën sipas Ligjit nr.02/L-28 mbi procedurën administrative¹⁶¹.

Në rast refuzimi të aplikimit për regjistrim, pala e pakënaqur ka të drejtë të ushtrojë kërkesë për rishqyrtim të aplikimit¹⁶². Kjo kërkesë shqyrtohet nga ZKK dhe në rast se nuk nxirret vendim aprovues për palën, kërkesa konsiderohet ankesë kundër vendimit të ZKK-se dhe lënda procedohet në AKK si organ i shkallës së dytë. Ekziston edhe mundësia ligjore që drejtpërdrejt të përdoret si mjet juridik ankesa, kështu që lënda përcillet për shqyrtim në AKK si organ i shkallës së dytë. AKK kryen një proces monitorimi për lëndët e shqyrtuara dhe mban dhe publikon të dhëna në baza ditore për të gjithë vendin mbi numrin e lëndëve të aprovuara për secilën komunë.

Komasacioni është një proces shumëdisiplinor i ndarë në pjesë ligjore, ekonomike, agroteknike, gjeodezike, planifikim hapësinor dhe mbrojtje të mjedisit. Numri i madh i copëzimeve të parcelave krijon vështirësi për shfrytëzimin e tokës, shpreh ulje të produktivitetit gjatë aplikimit të masave agroteknike dhe çdo ditë rritet numri i servituteve reale që janë pengesa të shfrytëzimit të tokave nga vet pronarët, ndërsa mos-përditësimi me regjistrimin e të drejtave pronësore në Regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme e bëjnë edhe një rëndesë shtesë për imponimin e procesit si domosdoshmëri aplikimi të komasacionit në shumë pjesë të vendit.

Republika e Kosovës shtrihet në sipërfaqe prej 10 906 km², nga e cila gjysma është tokë bujqësore. Rreth 20% e sipërfaqes së tokës bujqësore është dhënë me qira afatgjatë për 99 vjet (privatizuar) prej vitit 2001 deri në vitin 2010. Pjesa tjetër e tokës bujqësore në pronësi të fermerëve privatë është me sipërfaqe mesatare prej 1,1 ha e cila është e copëzuar mesatarisht në 7 parcela. Çështjet pronësore janë të rregulluara me ligje të miratuara pas vitit 1999 dhe dispozita jodiskriminuese të nxjerra para datës 29 mars

¹⁵⁹ Rose-Ackerman, Susan. "Inalienability and the theory of property rights." Columbia Law Review 85.5 (1985): 931-969.

¹⁶⁰ Abdullah Aliu, e Drejta Civile (Prishtinë: Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, 2003).

¹⁶¹ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2431> (15 gusht 2015)

¹⁶² <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2431> (15 gusht 2015)

1989. Është një domosdoshmëri e kohës aplikimi i masave në segmentin ekonomik, social, demografik dhe sigurim i qëndrueshëm i produkteve ushqimore për nevojat e popullsisë. Një nga faktorët shtytës është pjesa e rregullimit të tokës përmes komasacionit, si proces i grupimit, planifikimit dhe ekonomizimit të shfrytëzimit të tokës bujqësore.

Në autoritetin publik të regjistrimit të së drejtës së pronës së paluajtshme, parcelat janë të regjistruara në formë tekstuale dhe grafike¹⁶³.

Është vërejtur se ekziston nevoja për grupimin e fondit të tokës së fermerëve, përmes të cilit grupim do të rritet produktiviteti, ekonomizohet prodhimtaria bujqësore, zgjidhen kontestet eventuale pronësore (e drejta e kalimit, ujitjes, tharjes servituteve, të tjera shërbime reale dhe personale) dhe njëkohësisht zvogëlon numrin e lëndëve kontestuese në gjykata¹⁶⁴, rrit mirëqenien e fermerëve, mban nën kontroll lëvizjet demografike të popullsisë dhe zhvillon në mënyrë të qëndrueshme zonat rurale.

Të gjitha vendet e tjera të rajonit gjenden në parametra të përafërt si: Shqipëria me një sipërfaqe prej 28000 km², me 3.8 milion banorë, 50% e popullatës në zona rurale, 24% tokë bujqësore, me 28-30% e të ardhurave kombëtare nga bujqësia, gjithashtu me ferma në sipërfaqe më të vogël të tokës bujqësore në rajon, të ndara në gjithsej 387 930 ferma, paraqet domosdoshmëri për procesin e komasacionit¹⁶⁵.

Komasacioni do të zbatohet përveç tjerash edhe me qëllim të mbrojtjes së shtresës pjellore të dheut në sipërfaqet e tokës bujqësore, të rrezikuara nga ndikimet e të reshurave, ujit, erërave rregullohet me dispozita për mbrojtje nga erozioni¹⁶⁶.

Është e rëndësishme të hartohen planet me masat agroteknike: 1. për kufizimin ose ndalimin e prerjes së masës drusore, përveç në rastet kur kjo është masë agroteknike, 2. për kufizimin ose shfrytëzimin e kullotave duke përcaktuar llojin, kohën, numrin e kafshëve që mund të kullosin, si dhe për mënyrën e shfrytëzimit të tyre; 3. për ndalimin e lëvrimit të livadheve, kullotave dhe sipërfaqeve të pashfrytëzuara të tokave të pjerrëta

¹⁶³ Instituti Ekonomik Prishtinë, Koncepti i Zhvillimit afatgjatë të Kosovës deri në vitin 2000 (1985).

¹⁶⁴ Aleksander Goldštajn, Privredno Ugovorno Pravo ("Informator", 1967).

¹⁶⁵ Sherif Lusho and Dhimitër Papa, Land Fragmentation and Consolidation in Albania (Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison, 1998).

¹⁶⁶ Phillips, Adrian. "Management guidelines for IUCN category V protected areas protected landscapes/seascapes." (2002).

për qëllime të shndërrimit të tyre në tokë të lëvrueshme me kultura njëvjeçare¹⁶⁷; 4. për ndalimin e largimit të shtresës humusore ose shtresës së punueshme nga toka bujqësore; 5. për detyrimin e mbjelljes së barit të llojit të veçantë në tokat e pjerrëta; 6. për obligimin e ndërmarrjes së masave mbrojtëse; 7. për parandalimin e dëmeve që mund të shkaktohen nga erërat dhe që nuk mund të shkatërrohen me rastin e zbatimit të procesit të komasacionit.

Qëllimi i përgjithshëm i komasacionit është të rrisë prodhimtarinë bujqësore¹⁶⁸, të intensifikojë shfrytëzimin, të zvogëlojë numrin e kontesteve të lidhura me të drejtat pronësore, të zvogëlojë numrin e lëndëve të pazgjidhura në gjykata, të zvogëlojë numrin e servituteve, të planifikojë organizimin dhe qasjen në secilën parcelë, të mundësojë ngritjen e sistemeve të meliorimit, t'i bashkojë parcelat e shpërndara dhe ta rrisë sigurinë e mbrojtjes së tokës bujqësore përmes:

1. Krijimit të kornizës ligjore për shfrytëzimin e tokës bujqësore;
2. Mbështetjes në rregullimin e tokës bujqësore;
3. Mbështetjes në planifikimin hapësinor dhe mjedisor në zonat rurale;
4. Mbështetjes për qasje më të mirë ndaj tokës dhe përmirësimit të funksionimit të tregut të tokës dhe
5. Përmirësimit të mekanizmave qeveritare koordinuese për implementimin e ligjeve në Kosovë lidhur me shfrytëzimin, përdorimin dhe mbrojtjen e tokës bujqësore.

Për realizimin e procesit të komasacionit janë të nevojshme këshilla praktike dhe ndihmë në hartimin e legjislacionit që ka të bëjë me procesin e rregullimit të tokës bujqësore, zhvillimin e metodologjisë dhe krijimin e procedurave. Dizajni në forma të rregullta gjeometrike të parcelave, si hapa të procesit të komasacionit, është i domosdoshëm për qëllim të lehtësimit të procesit të komasacionit dhe zbatimit të çdo detaji të projektit të komasacion si plan i përgatitur paraprakisht¹⁶⁹. Në pajtim me primet themelore të regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme zbatohet edhe procesi i komasacionit pas vlerësimit të masës së tokës bujqësore dhe mbështetjes së procesit për

¹⁶⁷ Udhëzimi administrativ për rregullimin e tokës "Nr. 37/2006,"(Prishtinë2006).

¹⁶⁸ Instituti Ekonomik Prishtinë, Koncepti i Zhvillimit afatgjatë të Kosovës deri në vitin 2000 (1985).

¹⁶⁹ Kaufmann and Steudler, Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System.

mbrojtjen dhe përmirësimin e cilësisë së tokës bujqësore si dhe aplikimit të përvojave të suksesshme nga vendet e tjera që kanë realizuar me sukses projektet e komasacionit para dhe pas procesit të privatizimit¹⁷⁰.

Republika e Kosovës shtrihet në sipërfaqe prej 10.905 km², nga e cila gjysma është tokë bujqësore. Rreth 20% e sipërfaqes së tokës bujqësore është dhënë me qira afatgjatë për 99 vjet (privatizuar) prej vitit 2001 deri në vitin 2010. Pjesa tjetër e tokës bujqësore në pronësi të fermerëve privat është me sipërfaqe mesatare prej 1,1 ha, e cila është e copëzuar në mesatarisht 7 parcela.

Çështjet pronësore janë të rregulluara me ligje të nxjerra pas vitit 1999 dhe dispozita jo-diskriminuese të nxjerra para datës 29 mars 1989. Është një domosdoshmëri e kohës aplikimi i masave në segmentin ekonomik, social, demografik dhe në sigurimin e qëndrueshëm të produkteve ushqimore për nevojat e popullsisë. Një nga faktorët shtytës është pjesa e rregullimit të tokës përmes komasacionit, si proces i grupimit, planifikimit dhe ekonomizimit të shfrytëzimit të tokës bujqësore.

Në autoritetin publik të regjistrit të të drejtës së pronës së paluajtshme parcelat janë të regjistruara në formë tekstuale dhe grafike¹⁷¹. Të drejtat e pronave të paluajtshme përfshijnë: a. pronësinë; b. hipotekat; c. servitutet; d. të drejtat e shfrytëzimit të pronave komunale, publike, shoqërore dhe pronave shtetërore dhe e. barrat dhe ngarkesat pronësore¹⁷².

Çështja e pronësisë dhe përditësimi i të dhënave për pronësinë janë element i rëndësishëm për shfrytëzim të pronës së paluajtshme. Prona (toka bujqësore) është e drejtë në interes të përgjithshëm dhe menaxhohet nga institucioni i rëndësishëm së veçantë në sektorin publik. Të drejtat pronësore garantohen me Kushtetutë dhe ligje për pronësinë¹⁷³.

Është vërejtur se ekziston nevoja për grupimin e fondit të tokës së fermerëve, përmes të cilit grupim do të rritet produktiviteti, ekonomizohet prodhimtaria bujqësore, zgjidhen

¹⁷⁰ Dovring, Folke. Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history. Springer, 2013.

¹⁷¹ Kosovës, "Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit nr. 2002/ 5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme me 21 Korrik 2011."

¹⁷² Kaufmann and Steudler, Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System.

¹⁷³ Kushtetuta e Republikës së Kosovës, Prishtinë 2008,

kontestet eventuale pronësore¹⁷⁴ (e drejta e kalimit, ujitjes, tharjes së servituteve të tjera reale dhe personale) dhe njëkohësisht zvogëlon numrin e lëndëve kontestimore në gjykata¹⁷⁵, Kjo gjë rrit mirëqenien e fermerëve, mban nën kontroll lëvizjet demografike të popullsisë dhe zhvillon në mënyrë të qëndrueshme zonat rurale.

Komasacioni, si formë e rregullimit të tokës, ka dëshmuar në shumicën e vendeve të Evropës Perëndimore dhe Evropës Lindore që është zhvilluar në harmoni në gjithë kontinentin¹⁷⁶. Shfaqet si ripunim i planifikuar dhe i ristrukturuar për rregullim të marrëdhënieve të pronësisë së parcelaveve të tokës¹⁷⁷.

Të gjitha vendet e tjera të rajonit gjenden në parametra të përafërt, si:

Shqipëria me një sipërfaqe prej 28.000 km², me 3.8 milion banorë, 50% e popullatës në zona rurale, 24% tokë bujqësore dhe 28-30% e të ardhurave kombëtare nga bujqësia.

Me sipërfaqe më të vogël të tokës në rajon për fermer, me gjithsej 387.930 ferma, gjithashtu, ka nevojë për këtë proces¹⁷⁸.

Komasacioni është proces për bashkimin e parcelave të fragmentuara (copëtuara) të pjesëmarrësve në procesin e rregullimit të tokës¹⁷⁹. Aktiviteti i domosdoshëm që duhet të kryhet është juridik, ekonomik, demografik, gjeodezik dhe agroteknik. Zhvillohet si metodë e suksesshme e ekonomizimit, shfrytëzimit të qëndrueshëm, zgjedhjes së kontesteve pronësore dhe të gjitha kontesteve që lidhen me shfrytëzimin e pronës së paluajtshme, përfshirë edhe vënien peng të sendeve të cilat janë të lidhura me sendin kryesor që është i përfshirë në masë të komasacionit¹⁸⁰. Komasacioni planifikon shfrytëzimin dhe shuan të drejtat mbi pronat e huaja (servitutet reale) dhe përditëson regjistrimin e të drejtave pronësore në masën e tokës së përfshirë për rregullim¹⁸¹.

¹⁷⁴ Sikor, Thomas, and Christian Lund. "Access and property: a question of power and authority." *Development and change* 40.1 (2009): 1-22.

¹⁷⁵ Aleksander Goldštajn, *Privredno Ugovorno Pravo* ("Informator", 1967

¹⁷⁶ Mitrović and Račić, *Pravo Evropske Unije: Zbornik Radova*.

¹⁷⁷ Van Dijk, "Scenarios of Central European Land Fragmentation."

¹⁷⁸ Lusho and Papa, *Land Fragmentation and Consolidation in Albania*.

¹⁷⁹ Kaufmann and Steudler, *Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System*.

¹⁸⁰ Statovci, *E Drejta E Pengut: Aspekte Komparative*, Prishtinë, 1988.

¹⁸¹ Kaufmann and Steudler, *Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System*.

Me qëllim të mbrojtjes së shtresës së plleshme të dheut, sipërfaqet e tokës bujqësore të rrezikuara nga ndikimet e të reshurave, ujit, erërave rregullohen me dispozita për mbrojtje nga erozioni¹⁸².

Është e rëndësishme të hartohen planet me masat agroteknike: për kufizimin ose ndalimin e prerjes së masës drusore, përveç në rastet kur kjo është masë agroteknike; për kufizimin ose shfrytëzimin e kullotave duke përcaktuar llojin, kohën, numrin e kafshëve që mund të kullosin, si dhe për mënyrën e shfrytëzimit të tyre; për ndalimin e lëvrimin të livadheve, kullotave dhe sipërfaqeve të pashfrytëzuara të tokave të pjerrëta për qëllime të shndërrimit të tyre në tokë të lëvrueshme me kultura njëvjeçare¹⁸³; për ndalimin e largimit të shtresës humusore ose shtresës së punueshme nga toka bujqësore; për detyrimin e mbjelljes së barit të llojit të veçantë në tokat e pjerrëta; për obligimin e ndërmarrjes së masave mbrojtëse për parandalimin e dëmeve që mund të shkaktohen nga erërat që nuk guxon të shkatërrohen me rastin e zbatimit të procesit të komasacionit.

Qëllimi i përgjithshëm i komasacionit është të rrisë prodhimtarinë bujqësore, të intensifikojë shfrytëzimin, ta zvogëlojë numrin e kontesteve të lidhura me të drejtat pronësore – zvogëlimi i numrit të lëndëve të pazgjidhura në gjykata¹⁸⁴, të zvogëlojë numrin e servituteve, të planifikojë organizimin e planifikimit dhe qasjen në secilën parcelë, të mundësojë ngritjen e sistemeve të meliorimit, t'i bashkojë parcelat e shpërndara dhe të rrisë sigurinë e mbrojtjes së tokës bujqësore, përmes: Krijimit të kornizës ligjore për shfrytëzimin e tokës bujqësore; Mbështetjes në rregullimin e tokës bujqësore; Mbështetjes në planifikimin hapësinor dhe mjedisor në zonat rurale; Mbështetje për qasjen më të mirë ndaj tokës dhe përmirësimit të funksionimit të tregut të tokës; dhe Përmirësimin e mekanizmave qeveritare koordinuese për implementim të ligjeve në vend, lidhur me shfrytëzimin, përdorimin dhe mbrojtjen e tokës bujqësore¹⁸⁵.

Rregullimi i të drejtave dhe detyrimeve të pjesëmarrësve në procesin e komasacionit, përmes përditësimit të dispozitave ligjore si përshtatshmëri me dispozitat e aplikuara me

¹⁸² Prishtinë, Koncepti i Zhvillimit Afatgjatë të Kosovës deri në vitin 2000.

¹⁸³ MBPZHR, "Udhëzimi Administrativ për rregullimin e tokës Nr. 37/2006." Prishtinë, 2006

¹⁸⁴ Steinman, Joan. "Effects of Case Consolidation on the Procedural Rights of Litigants: What They Are, What They Might Be-Part 1: Justiciability and Jurisdiction (Original and Appellate), The." *UCLA L. Rev.* 42 (1994): 717.

¹⁸⁵ Hartvigsen, Morten B. Experiences with land consolidation and land banking in Central and Eastern Europe after 1989. Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO, 2015.

rastin e përvojave të mira, paraqesin zhvillim substancial të sistemit juridik. Historiku i zhvillimit të këtij procesi mundëson krijimin e njohurive themelore ligjore për fermerët dhe personat tjerë të përfshirë në procesin e rregullimit të tokës¹⁸⁶.

Rregullimi i procesit të regjistrimit të drejtave pronësore dhe lehtësimi i procesit të vërtetimit të pronësisë, krijon besueshmëri për procesin e kreditimit me interesa të ulëta, dhe mundësojnë aktivitet intensiv ekonomik.

2.4. Sistemi i administrimit të tokës në Shqipëri

2.4.1. Historiku i krijimit të të drejtave pronësore

Shqiptarët, si popullatë etnike në siujdhesën Ilirike,¹⁸⁷ filluan të merren me bujqësi që nga ndarja e punës në mes blegtorisë dhe bujqësisë. Hapja e tokave për prodhimtari bujqësore është realizuar përmes djegies së pyjeve, kur krijoheshin pronat e familjeve dhe mbaheshin si prona të fisit. Me krijimin e marrëdhënieve në formacionin shoqëror - ekonomik skllavopronar toka krijohet si send kryesor në raport me mjetet e punës.

Në territorin aktual të Shqipërisë, kishte zhvillim të konsiderueshëm të bujqësisë (sipas kushteve dhe rrethanave të kohës) në shekullin e IV para epokës së re, sidomos në zonat bregdetare dhe fusha të ulëta pjellore kur lindi prona private.

Sistemi i menaxhimit të tokës së fiseve ilire në shekullin e III iu përshtat sistemit të së drejtës Romake, meqenëse territori ishte pushtuar nga romakët. Gjatë kohës së Perandorisë Romake njihet kriza e sistemit skllavopronar e shekullit të dytë, kur nuk arriti të zhdukej prona e vogël fshatare mbi tokën edhe pse u krijuan prona të mëdha në kurriz të disa pronarëve të vegjël dhe të mesëm.

Me shfaqjen e marrëdhënieve feudale, toka sipas sistemit të së drejtës Romake paraqitej në dy kategori themelore: Toka Dominika, e cila punohej drejtpërdrejt nën menaxhimin e feudalit dhe Toka Colonica që u ndahej fshatarëve për ta punuar me detyrime të

¹⁸⁶ Yu-qing, W. A. N. G., and Ge SONG. "The Benefits Evaluation Method and Application of Urban Land Use wJ."Scientia Geographica Sinica 6 (2006): 016.

¹⁸⁷ Emri Siujdhesa Ilirike ishte deri me okupimin nga Turqia. Prej atëherë ndërrohet emir i siujdheses në Ballkan, fjalë me origjinë nga gjuha Turke, e krijuar nga dy fjalë: Ball – që do të thotë Mjaltë dhe Kan- që do të thotë Gjak.

ndryshme dhe ishin nën kërcënimin e forcës për moszbatimin e detyrimeve për prodhim.

Në shekullin e VII krijohet legjislacioni agrar i njohur si Nomos Georgikos i cili i atribuohet Justinianit të dytë. Për krijimin e të hyrave për shtetin, ligji parashikonte copëtimet e sipërfaqeve të mëdha dhe dorëzimin e tyre bujqve. Ligji i njihte skllëvërit, por jo kolonët. Ligji nuk njihte mbrojtjen nga feudali dhe bashkësia fshatare. Ligji njihte fshatarët pa tokë, fshatarët qiramarrës brenda bashkësisë agrare dhe bujkrobërit.

Në gjithë territorin e siujdhesës së Ilirisë u përhapen marrëdhëniet e sistemit shoqëror-politik feudal në shekullin e IX dhe zbatohet legjislacioni bizantin. Shteti ushtronte autoritetin duke ruajtur fuqinë e fisnikëve pronarë të tokës, në raport me bujqit që ishin shfrytëzues të tokës, me kufizime për coptimin dhe tjetërsimin e tokës bujqësore në mënyrë arbitrare.

Proniet u shtrinë në shekullin e XII përmes të cilave u forcuan feudalët, ndërsa bujqve iu reduktua e drejta e pronësisë me të drejtë shfrytëzimi të kufizuar sipas kushteve të precizuara në mes tyre dhe feudalëve. Proniet ndaheshin në Tokë të zotnisë dhe Tokë të bujqve, e cila njihej si Bashtinë. Bujqit në Pronie ishin të lidhur me tokën dhe ishin juridikisht të varur nga feudalët.

2.4.2. Analiza e të drejtave pronësore për tokën në Perandorinë Osmane

Pushtuesi otoman, instaloi legjislacionin e mbështetur në pronësinë feudale ushtarake mbi tokën. Legjislacioni për rregullimin e raporteve mbi tokën derivonte në kanunname të nxjerra nga Kanunet dhe Kodet e Sulltanit.

Osmanët bënë regjistrimin e tokës dhe e shpallën pronë të Padishahut (Sultanit). Toka është klasifikuar sipas tipit në: ara, livadhe, kullota, pyje dhe dushkajë (karije). Pronar i tokave ishte “Perëndia” dhe administrohej nga Sulltani¹⁸⁸. E drejta mbi tokën bujqësore kushtëzohej me përmbushjen e detyrimeve ushtarake ndaj Perandorisë Osmane. Familja fshatare kishte të drejtën e punimit të tokës Mirie e cila kur punohej me familje konsiderohej “Bashtina”. Fakti se pronar i bashtinës ishte shteti dhe shfrytëzuesi feudal,

¹⁸⁸ Prof.dr. Paskal Haxhi @ Master Edvin Haxhi, E drejta Agrare e Shqipërisë, Tiranë, 2008

bujku që punonte nuk kishte të rregulluar status pronësor dhe ishin të detyruar të paguanin rregullisht a) taksën e tapisë dhe b) detyrimet e caktuara feudale.

Toka e fshatarëve ndahej si toka: a) nën sundimin timarit; b) e përbashkët e fshatit (metruqe); c) djerr (Mavati); d) private (Mylqe) dhe e) fetare (vakef).

Tokat dhe regjimi i administrimit në territorin aktual të Shqipërisë, përveç aplikimit të ligjeve të Perandorisë Osmane, kishte rregullim shtesë për besimtarët joislam. Aplikoheshin kanunet e nxjerra për atë popullatë dhe sanksionoheshin gjithashtu sipas atyre dispozitave.

Toka mund të blehej, shitej, trashëgohej dhe sikur toka, mund të ishin në qarkullim edhe servitutet reale të lidhura me tokën¹⁸⁹. Tokat Mirije, të cilat ndodheshin në zotërim privat, nuk mund të shiteshin, lireshin peng ose të dhuroheshin e as nuk mund të lireshin për vakëf pa i pasur në pronësi si mylqe.

Kategoria e tokave të braktisura (erazi mevat) përbëheshin nga malet, pyjet, brigjet, zallishtet etj. Ato mund të kërkoreshin për shfrytëzim nga shteti, ose të merren me vullnet të shfrytëzuesit, i cili detyrohej të paguajë taksa për shfrytëzim. Nëse shfrytëzuesi bëhej (Mutaserif) pa lejen e shtetit dhe me punën e tij krijonte tokë pjellore, paguante për blerje të tokës sipas gjendjes së tokës para marrjes në shfrytëzim.

Zhvillimet e raporteve ekonomiko-shoqërore në shekullin e XIX ndikuan në avancimin e raporteve pronësore në fushën agrare. Vendimin e raporteve të dikurshme feudale e zëvendësuan marrëdhëniet e krijuara të ekonomisë kapitaliste.

2.4.3. Të drejtat në tokën bujqësore në Shqipëri 1912-1939

Shfrytëzimi i tokës bujqësore ishte burim i 90 për qind i të ardhurave nacionale. Pronar i të gjitha Çifligjeve u shpallën shteti, vakëfet, feudalët dhe çifligarët privat. Tokat e bukës, bagëtia si dhe kullotat, mullinjtë dhe vijat e ujit në përgjithësi ishin pronë e përbashkët e gjithë banorëve të fshatit¹⁹⁰.

¹⁸⁹ “Siç ishin e drejta e ujitjes, e drajta e shfrytëzimit të mullirit të ndërtuar bashkësisht dhe qarkullimi mund të bëhej pa lejen e fisit përkatësisht kushërive duke iu mohuar atyre e drejta e parablerjes.”

¹⁹⁰ Prof.dr. Paskal Haxhi @ Master Edvin Haxhi, E drejta Agrare e Shqipërisë, Tiranë, 2008 (faqe 37)

Me vendimin e datës 06.12.1912, Qeveria e përkohëshme e Vlorës mbajti në fuqi legjislacionin turk, deri me nxjerrjen e kanuneve të reja. Shtetëzoi 173 çifliqe, mbetën çifligarët e mesëm që zotëronin prej 100 deri 1000 hektarë tokë buke. Tokat e shtetëzuara iu dhanë fashatarëve që jetonin në ato toka dhe nuk kishin të drejtë pronësie, pastaj iu ndanë bujqve të patokë, proletarëve shqiptarë dhe në fund fshatarëve që nuk kishin më shumë se 4-6 hektarë. Grave të veja dhe familjeve pa meshkuj, si pronë suplementare, shteti ua dha gjysmën e vlerës.

Pas luftës së Parë Botërore në Kongresin e Lushnjës u shqyrtua problemi agrar dhe administrimi i tokës, kur u vlerësua se 70 000 familje ishin pa tokë; 60 000 kishin fare pak tokë (nga 10 ari ose 1/10 e hektarit). Taksat e detyrueshme të shtetit për shfrytëzimin e tokës së bukës ishin 1/10 e prodhimit bujqësor.

Qeveria Demokratike e Nolit ishte shpresë për përmirsimin e gjendjes së krijuar. Ishin shumë kërkesa për lërimin nga 1/2, 1/3 apo 1/4/ që u paguhej çifligarëve. Shteti nuk bëri zgjidhje të përgjithshme; shqyrtoi dhe vendosi për çifligjet e shtetëzuara.

Në vitin 1929 nxirret Kodi Civil, me të cilin rregullohet statusi pronësor i pronarëve të tokës bujqësore (neni 794 dhe 798)¹⁹¹

Parlamenti shqiptar në vitin 1930 aprovoi ligjin për Reformën agrare, ndërsa katër muaj më vonë u dekretua rregullorja: “Mbi aplikimin e reformës agrare”.

2.4.4. Toka bujqësore gjatë Socializmit në Shqipëri prej vitit 1944 deri 1990

Administrimi i tokës në Shqipëri deri në vitin 1944, shkaktoi që rreth 3% të popullatës që kishin rreth 40% të sipërfaqes së tokës dhe nuk e punon; 14% ishin bujq pa tokë. Mbi 40% e fermerëve kishin prej 0.31 hektar deri në 1 hektar, kjo shpërndarje ishte % e sipërfaqes së përgjithshme, 11.7% e sipërfaqes ishte pronë e pronarëve të cilët kishin pronësi prej 5 deri 10 hektarë¹⁹².

¹⁹¹ Neni 794 thotë: “Zotërimi është e drejta me gëzue e me disponue sende në mënyrë më absolute, me konditë që mos të bëhet një ushtrim i ndaluem prej ligjeve ose rregulloreve”, dhe neni 798 i cili thotë: “ai që ka zotërimin e tokës ka edhe atë hapësirës që është mbi të, si dhe atë ç’ka ndodhet mbi dhe nën sipërfaqe, përveç kur me ligjaktohet ndryshe”.

¹⁹² Prof.dr. Paskal Haxhi @ Master Edvin Haxhi, E drejta Agrare e Shqipërisë, Tiranë, 2008

Shteti i ri pretendonte të zhvillonte marrëdhëniet agrare socialiste përmes rindarjes së tokës të filluar me krijimin e shtetit. Pjesë e madhe e sipërfaqes së tokës së bukës ishte e rregulluar në formë gjysmë-feudale, çka u konsiderua si pengesë për zhvillimin ekonomik të sektorit agrar.

Në fund të muajit gusht të vitit 1945 shpallet ligji për reformën agrare, përmes të cilit përfitonin bujqit që ndodheshin në ato toka, ata që donin të shpërnguleshin nga zonat e shkatërruara nga lufta dhe që u mungonte toka e bukës, bujqit që ishin pjesarë të Ushtrisë Nacionalçlirimtare dhe ata që kishin shkollë bujqësore dhe dëshironin të punonin tokën.

Sipërfaqja e tokës e ndarë për bujqit ishte 5 hektarë për familje bujqësore, e cila mund të shtohet deri në 50% për tokat e cilësisë së dobët dhe reduktohej deri në 30% nëse ndodhej afër zonave urbane dhe ishte e cilësisë shumë të mirë.

Fshatarët fitonin të drejtën e pronësisë në bazë të autorizimeve të Zyrës së Reformës Agrare dhe pasi depozitohej në zyrat e hipotekave një kopje e planit kufizues të pronës. Ligji për reformën agrare kishte veprim të menjëherëshëm për shpronësimin e pronarëve si dhe kufizonte të drejtën e ankesës sepse efekti ishte i menjëherëshëm dhe nuk kishte lejuar mjete juridike për rishqyrtimin e normës së dalë nga ligji.

Shpronësimi i pronarëve është bërë pa shpërblim, ndërsa me Statutin e Asamblesë kushtetuese të vitit 1946, u shtetëzuan krahas minierave edhe ujërat, pyjet dhe kullotat. Me ligjin nr.253/46 plotësohet ligji për reformën agrare, përmes të cilit ndryshim shpronësohen pronarët e tokave bujqësore, vreshtave, ullishteve, pemishteve dhe godinave të pashfrytëzuara nga pronarët e shpronësuar. U shpronësuan plotësisht 8714 pronarë prej tokës në sipërfaqe prej 54 498 hektarë, 287944 rënjë ullinj dhe pjesërisht, 1/3 e tërë fshatarësisë së mesme¹⁹³ që kishin tokë me shumë se që ishte caktuar me Reformë Agrare.

Në vitin 1947 me urdhëresën 49, vendoset Kadastri Provizor, i cili përmbante të dhëna për : Sipërfaqen e tokës shtetërore, private, të personave juridik me përjashtim të zonave urbane. Parcelat sipas vlerësimit të plleshmërisë ndaheshin në: ara, livadhe, duhanore, kopshte, pemishte, vreshta, troje, ullishte, pyje, moçale dhe toka të përmytshme. Në vitin 1949 me Dekret të Presidiumit të Kuvendit Popullor , u përcaktua në mënyrë të

¹⁹³ “Tokë në sipërfaqe prej 64997 hektar dhe 12 259 rrenj ulliri.”

plotë shërbimi kadastral i tokave. Regjistri mbahej si themeltar dhe i vazhdueshëm. Regjistri bëhej në emër të kryefamiljarit. Me këtë Dekret është pretenduar të pamundësohet shpërdorimi i fondit të tokës.

Në vitin 1951 është përfunduar procesi i matjes së përgjithshme të tokës, janë saktësuar sipërfaqet, themeluar zyrat kadastrale dhe është regjistruar pronësia e tokës. Kontestet eventuale janë zgjedhur me procedurë administrative, ashtu që vendimet e komisioneve zbatoheshin nga komitetet ekzekutive të rretheve.

Pjesëtimi i tokës bujqësore ishte i kontrolluar dhe pengohej me ligjin për reformën agrare. Me dekret mund të lejohej ndarja e bashkësisë familjare dhe pjesëtimi i tokës bujqësore, për çka duhej të vendosej nga komiteti ekzekutiv. Parashtrohej kërkesa për lejimin e pjesëtimit të tokës bujqësore nga të gjithë bashkëpronarët, vendosej nga komiteti ekzekutiv. Pjesëtimi lejohej në rast se :

1. Bëhej i pamundur punimi dhe shfrytëzimi i përbashkët, sepse familja ishte ndarë për shkaqe të justifikueshme;
2. Kur njëri nga pjestarët bëhej pengesë për zbatimin e metodave agroteknike ose për përparimin e bujqësisë;
3. Kur me rastin e ndarjes së bashkësisë familjare nuk kishte mundësi që t'u ndahen sipërfaqe të plota, dhe
4. Kur një pjesë e familjes kishte vendosur të largohet nga puna në bujqësi dhe u ndahej sipërfaqe prej 3 dynym.

Të drejtat pronësore mbi tokën bujqësore ishin të ngushtuara, nuk kishte mundësi të bëhej bartja e të drejtës së pronësisë me testament, por u kalonte trashëgimtarëve ligjor me kusht që ata të fillojnë punimin e tokës në afat prej dy vjetësh nga momenti i delacionit të kryefamiljarit.

Me Kodin Civil të vitit 1955 në pjesën e përgjithshme rregullohej Pronësia dhe Sistemi agrar i tokave dhe regjistrimi i tyre. Pjesa e pronësisë rregulloi llojet, format, objektet dhe subjektet, kufizimet, fitimin dhe humbjen e pronësisë, si dhe mjetet e mbrojtjes së pronësisë; pronësia mbi tokën mund të ishte shtetërore, kooperativiste, vetjake (personale) dhe private.

Pronësia shtetërore dhe kooperativiste i përkiste të gjithë popullit dhe përfaqësohej nga strukturat e aparatit të shtetit.

Prona vetjake përbëhej nga të ardhurat dhe kursimet nga puna, ndërtesat për banim, sendet e nevojshme për ekonomi shtëpiake dhe çdo send tjetër që shërbente për përdorim personal ose familjar.

Pronë private, ishin pasuritë që përdorehin si mjete prodhimi ose mallra, nuk mund të tjetërsoheshin, as të shiteshin në ankand publik për pagimin e borxheve, as të jepeshin me qira. Këto prona i kalonin shtetit kur pretendoheshin të tjetërsoheshin, ose jepeshin me qira, ose nuk punoheshin për dy vjet. Të gjitha transaksionet e tokës bujqësore ishin të ndaluara.

Në vitin 1961 bëhet definimi i tokës bujqësore dhe tokës jobujqësore. Prej vitit 1971, dekreti për mbrojtjen e tokës, rregulloi se çka konsiderohet tokë bujqësore si dhe mënyrën e shfrytëzimit duke kufizuar ndërrimin e destinimit pa vendimin e komitetit ekzekutiv ose këshillit popullor. Tokë bujqësore konsiderohej: ara, pemishta, vreshta, ullishtet, livadhet, kullotat dhe pyjet. Ndalohej edhe ndërtimi në tokë bujqësore.

Në vitin 1976 (para nxjerrjes së Kushtetutës) vetëm 1/6 e sipërfaqes së tokës bujqësore ishte pjesë e kooperativave, ndërsa pjesa tjetër ishte pronë e shtetit. Me nxjerrjen e Kushtetutës së vitit 1976 e gjithë toka bujqësore dhe jobujqësore kaloi në pronësi të shtetit. Kushtetuta pamundësonte që të bëhej kalimi nga prona shtetërore ose kooperativiste në pronë private ose vetjake.

Nga të dhënat e paraqitura më sipër, rrjedh përfundimi se procesi i komasacionit nuk ka pasur arsye të aplikohet si masë për bashkimin e parcelave të tokës bujqësore, për shkak se është pamundësuar optimimi, ndërsa, është bërë bashkimi i gjithë tokës në një pronar të vetëm në shtet.

Kapitulli i tretë –

Analizë e zbatimit të dispozitave ligjore

3.1. Nocioni i komasacionit dhe llojet

Komasacioni është formë origjinare e fitimit të pronësisë¹⁹⁴, duke aplikuar procedurë të rregulluar me dispozita ligjore për shkrirjen e të drejtave pronësore mbi parcelat e përfshira në masën e komasacionit dhe krijimin e të drejtave pronësore mbi parcelat e formuara gjatë këtij procesi¹⁹⁵.

Është aktivitet i harmonizuar i veprimeve juridike, ekonomike, gjeodezike dhe të planifikimit hapësinor, për grupimin në parcela të mëdha të tokës së shpërndarë në shumë parcela të vogla, me interes të zhvillimit të qëndrueshëm të bujqësisë, planifikimit shfrytëzimit të tokës për interesa të përbashkëta të komunitetit, i mbështetur në dispozitat të së drejtës private dhe të drejtës publike¹⁹⁶.

Komasacioni është formë e rregullimit (grupimit) të parcelave të shpërndara për rritjen e prodhimtarisë bujqësore¹⁹⁷, intensifikimin e shfrytëzimit¹⁹⁸, shuarjen e servituteve sendore dhe personale¹⁹⁹, të planifikojë organizimin dhe shfrytëzimin e tokës për nevoja individuale dhe nevoja të komunitetit²⁰⁰, sigurimin e qasjes në secilën parcelë²⁰¹,

¹⁹⁴ Abdullah Aliu, E drejta Civile, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2003.

¹⁹⁵ Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation." *Land Use Policy* 27.2 (2010): 545-549.

¹⁹⁶ Stanfield, David. "Consolidation of the Albanian agricultural land reform through a program for creating an immovable property registration system." *Computers, environment and urban systems* 19.2 (1995): 131-140.

¹⁹⁷ Miranda, David, Rafael Crecente, and M. Flor Alvarez. "Land consolidation in inland rural Galicia, NW Spain, since 1950: An example of the formulation and use of questions, criteria and indicators for evaluation of rural development policies." *Land Use Policy* 23.4 (2006): 511-520.

¹⁹⁸ Sklenicka, P., et al. "Historical, environmental and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and the project costs." *Agricultural Economics* 55.12 (2009): 571-582.

¹⁹⁹ Bashkim Kabashi, D.Filipovic, Komasaçioni i tokës dhe rëndësia e tij, Rilindja, Prishtinë, 1982

²⁰⁰ Sidle, Roy C., Andrew J. Pearce, and Colin L. O'Loughlin. *Hillslope stability and land use*. American geophysical union, 1985.

²⁰¹ Marošan, Stevan. "Definisanje vrednosnog okvira za ocenu zemljišnih komasaçionih sistema." (2013).

ngritjen e sistemeve të meliorimit, t.i bashkojë parcelat e shpërndara dhe të rrisë sigurinë e mbrojtjes së tokës bujqësore.

Gjithashtu, komasacioni do të përdoret për të ulur numrin e lëndëve të pazgjidhura në gjykata (procedurë kontestimore) si dhe rregullimin e çështjeve pronësore për pronat e braktisura (parashkrimi fitues).

Komasacioni është proces i zgjidhjes së çështjeve ekonomike, teknike dhe juridike për grupimin e parcelave të shpërndara, përfshirë përditësimin e marrëdhënieve pronësore, shqyrtimit të trashëgimisë si dhe shqyrtimin, përkatësisht, zgjidhjen e të drejtave pronësore të krijuara me shfrytëzim afatgjatë të tokës së përdorur me mirëbesim²⁰². duke mundësuar njohjen e të drejtave pronësore në procedurë administrative dhe vendimmarrje mbështetur në rregullat për parashkrim fitues²⁰³.

Aktivitetet e domosdoshme për këtë proces janë të natyrës teorike dhe praktike, në veçanti nëse u referohemi të dhënave statistikore të nxjerra për nevojat dhe zbatimin e komasacionit²⁰⁴. Të dhënat e grumbulluara, të përpunuara dhe nxjerrja e përfundimit, se komasacioni i tokës bujqësore siguron zhvillim të qëndrueshëm ekonomik të zonave rurale²⁰⁵, mbron zonat urbane nga dyndja e popullsisë rurale, tregojnë se ky proces është me interes dhe në rritje.

Pyetja e parë kërkimore shkoqitet përmes metodës përshkruese, duke përshkruar aktorët kryesorë në procesin e komasacionit, përshkrimin e procesit mënyrës së definimit të komasacionit institucional dhe komasacionit vullnetar²⁰⁶.

²⁰² Mathijs, Erik, and Johan FM Swinnen. "The economics of agricultural decollectivization in East Central Europe and the former Soviet Union." *Economic Development and Cultural Change* 47.1 (1998): 1-26.

²⁰³ Hondius, Ewoud. "Recodification of private law: Central and Eastern Europe set the tone." *European Review of Private Law* 21.4 (2013): 897-906.

²⁰⁴ Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation." *Land Use Policy* 27.2 (2010): 545-549.

²⁰⁵ Kopeva, Diana. "Land fragmentation and land consolidation in Bulgaria." Presentation at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate towards Sustainable Rural Development in the Neë Millennium by FAO, GTZ, FIG, ARGE Landentëicklung and TUM. 2002.

²⁰⁶ Niroula, Gajendra S., and Gopal B. Thapa. "Impacts and causes of land fragmentation, and lessons learned from land consolidation in South Asia." *Land use policy* 22.4 (2005): 358-372.

Përshkrimi i metodave që zbatohen në botë për rregullimin e tokës bujqësore si arondimi, meliorimi dhe riparcelizimi si metoda për rregullimin e tokës, duke krahasuar përparësitë dhe pikat e dobëta në raport me komasacionin.

Pengesat e identifikuar për përfundimin e procesit të komasacionit duke përdorur metodën e probabilitetit krahasohen të dhënat e grumbulluara nga procesi i rindërtimit të informacionit kadastral dhe paraqitja e pengesave të natyrës juridike nga 150 zona kadastrale ku është zbatuar ky proces si dhe krahasimi me zonat tjera të Kosovës në të cilat është e domosdoshme të zhvillohet procesi i komasacionit.

Si përgjigje për pyetjen e katërt kërkimore është marrë përvoja e vendeve të tjera me zhvillime të përafërta me Kosovën si dhe me kushte të përafërta të zhvillimit shoqëror ekonomik. Përshkrimi i problemeve dhe zgjidhjeve të çështjeve të cilat janë pengesa të natyrës së përafërt si dhe të problemeve të krijuara nga situata të përafërta shoqërore.

Mbështetur në konkluzionet e nxjerra në punim, analizën e legjislacionit në fuqi në Kosovë, përvojat e mira të vendeve që zbatuan procesin e komasacionit dhe përvojave tona gjatë procesit janë identifikuar përparësitë si dhe pengesat e paraqitura në legjislacion. Theks të veçantë i është kushtuar legjislacionit dhe rekomandimeve nga organizatat ndërkombëtare për ushqim dhe zhvillim të bujqësisë si të Bashkimit Evropian ashtu edhe të Agjencisë së Kombeve të Bashkuara FAO, që janë dhënë të rekomandimet në kapitullin e fundit.

Është e domosdoshme të bëhen ndryshime dhe plotësime të dispozitave ligjore, lidhur me procedurat që duhen zbatuar gjatë procesit të komasacionit, mënyrën e formimit të komisionit të komasacionit, përbërjen e komisionit për komasacion duke i dhënë autoritet të madh me kusht që t'i mundësohet aktiviteti i domosdoshëm për zgjidhjen e çështjeve të pazgjidhura jokontestimore juridike.

Zgjidhja, përkatësisht shqyrtimi i trashëgimisë së pashqyrtuar, para fillimit procesit të komasacionit, duke zbatuar dispozitat përmes të cilave garantohet barazia e qytetarëve me theks të veçantë në dallimet në mes gjinive²⁰⁷. Mundësimi i vërtetimit të transaksioneve të kryera për shitblerjen e sendeve të paluajtshme me parimin e shitblerjes me shtrëngim dore (që është në kundërshtim me parimin e regjistrimit).

²⁰⁷ Razavi, Shahra. "Introduction: Agrarian change, gender and land rights." *Journal of Agrarian change* 3.1-2 (2003): 2-32.

Propozimi i zgjidhjeve të reja për zbatimin e procesit të komasacionit është njëkohësisht zgjidhje për përditësimin dhe regjistrimin e të drejtave pronësore²⁰⁸. Regjistrimi i këtyre të drejtave, mund të shfrytëzohet për caktimin e tatimit në pronë, krijimit të mundësisë për rritjen e shkallës së suksesit të projekteve të rindërtimit të informacioneve kadastrale dhe organizimit të shërbimit të kadastrit, regjistrat të adresave si dhe planifikimit dhe kontrollit të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme.

Regjistrimi i të drejtave pronësore mundëson rritje të sigurisë për përdorimin e sendeve të paluajtshme si kolaterale të sigurta për bankat komerciale me rastin e regjistrimit të hipotekave dhe barrave tjera të lidhura me pronën e paluajtshme²⁰⁹.

Me këtë punim mundësohet shqyrtimi i të drejtave pronësore të lidhura me prona të paluajtshme, të marra në shfrytëzim, përmes aktiviteteve të kryera para më shumë se 20 vjetësh si dhe rastet e parashkrimit fitues duke i shfrytëzuar për kohë më të gjatë se 20 vjet, me theks të veçantë se asnjëherë nuk është kundërshtuar e drejta e shfrytëzimit, pra shfrytëzim i pakontestueshëm me mirëbesim në të gjitha llojet e pronës e veçanërisht të pronës private, të pronës shoqërore dhe të pronës publike.

3.1.1. Llojet e komasacionit

Në varësi të metodave që aplikohen për zbatimin e procesit të komasacionit komasacioni mund të jetë: komasacion vullnetar, komasacion institucional dhe komasacion i filluar dhe i papërfunduar.

Veprimet që duhet bërë me rastin e komasacionit janë *incizimi themelor* (mund të zgjasë 2-3 muaj): *intervistat*, të dhënat, preferencat; *ekstraktet* e informatave pronësore; *sqarimi i pronësisë në zhvillim. negociatat dhe planifikimi* (mund të zgjasë 6-10 muaj): *diskutimi i opsioneve; vlerësimi; marrëveshjet; dhe vendimi i komisionit*.

Operatori ekonomik (gjeodeti i licencuar) siguron “ndërlidhjen” me regjistrat pronësore; platforma profesionale e gjeodetit është trajtimi dhe azhurnimi i saktë i informatave

²⁰⁸ Libecap, Gary D. "Property rights in economic history: Implications for research." *Explorations in Economic History* 23.3 (1986): 227.

²⁰⁹ Deininger, Klaus, and Gershon Feder. "Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy." *The World Bank Research Observer* 24.2 (2009): 233-266.

pronësore në të gjitha fazat e procesit²¹⁰. Kjo përfshin 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 vizatimin e gjendjes së re. Gjeodeti mund të ngarkojë persona tjerë (gjeodetë të palicencuar) ose një këshilltar bujqësor me një varg detyrash²¹¹. Ata së bashku e përbëjnë ekipin projektues të RT-së. Përgjegjësia kryesore e gjeodetit është të sigurojë që çdo pronar të marrë njoftimin për vendim.

Mundësitë duhet plotësisht të hulumtohen dhe çdo pronari 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 ashtuquajti "Zhvillimi i Vazhdueshëm Profesional" (CPD), përmes të cilit profesioni i përgjigjet iniciativës së vet për kërkesa të reja profesionale.

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 që nxirret kur merren vërejtjet dhe sugjerimet e publikut të cilat do të shqyrtohen dhe përfshihen apo jo në projekt propozim, nëse konsiderohen të arsyeshme, nga hartuesi i projektit.

²¹⁰ G. Van Huylenbroeck, J. Castro Coelho, and P. Aguiar Pinto, "Evaluation of Land Consolidation Projects (Lcps): A Multidisciplinary Approach," *Journal of Rural Studies* 12, no. 3 (1996).

²¹¹ Johannes Bouma, G. Varallyay, and N. H. Batjes, "Principal Land Use Changes Anticipated in Europe," *Agriculture, Ecosystems & Environment* 67, no. 2 (1998).

Qiradhënia e tokës bujqësore është raport juridik që rregullon shfrytëzimin e tokës bujqësore me vullnet të plotë të qiradhënësit dhe qiramarrësit. Qiradhënia e tokës bujqësore dhe kullosave rregullohet me ligj.

Palët kontraktuese janë qiradhënësi që është pronar dhe shfrytëzues faktik i tokës bujqësore, përkatësisht, kullosës dhe qiramarrës mund të jetë çdo person fizik ose juridik, vendas ose i huaj që merret me veprimtari bujqësore dhe shfrytëzon tokën bujqësore në bazë të kontratës së qirasë, duke zbatuar mjetet agroteknike të përshtatshme me natyrën e tokës bujqësore përkatësisht kullosës.

Kohëzgjatja e kontratës së qirasë, format e qiradhënies së tokës bujqësore-kullosave, kushtet për lidhje të kontratës, shuarja dhe ndërprerja e kontratës, kompensimi pas përfundimit të kontratës dhe zgjidhja e konflikteve eventuale nga marrëdhënia e qiradhënies së tokës bujqësore-kullosave rregullohen me Ligjin për tokën bujqësore²¹².

Qiradhënia mund të jetë afatshkurtër (deri në 3 vjet) dhe afatgjatë (mbi 3 vjet deri 99 vjet). Kontrata për qiranë lidhet në formë të shkruar ose në formë verbale (afatshkurtër). Kontrata afatgjatë është e vlershme vetëm nëse është e lidhur në formë të shkruar dhe për këtë kontratë informohet organi kompetent komunal për bujqësi. Qiramarrësi afatshkurtër nuk ka të drejtë nënqiradhënie, ndërsa qiramarrësi afatgjatë mund ta japë me nënqira pa pasur nevojë ta ketë pëlqimin nga qiradhënësi.

Kushtet për lidhje të kontratës së qirasë janë: qiradhënësi duhet të disponojë dokumentacion me të dhëna kadastrale, të pajtohet për shumën dhe afatet e pagesës së qirasë, për kohëzgjatjen e qirasë, të përshkruhet objekti dhe pajisjet, të mbjellat dhe mënyra e shfrytëzimit, të rregullohen kushtet e veçanta në mes qiradhënësit dhe qiramarrësit si dhe afati i marrëdhënies së qiradhënies²¹³. Qiramarrësi duhet t'i ketë pranuar kushtet e ofruara nga qiradhënësi dhe kontratën afatgjatë ta regjistrojë tek organi kompetent komunal për bujqësi. Me kalimin e afatit të kontratës së qiradhënies pushojnë së ekzistuari marrëdhëniet në mes qiradhënësit dhe qiramarrësit. Ndërsa,

²¹² James Riddell and Fritz Rembold, "Farm Land Rationalization and Land Consolidation: Strategies for Multifunctional Use of Rural Space in Eastern and Central Europe" (paper presented at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the Neë Millennium, Munich, 2002).

²¹³ Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

kontrata mund të ndërpritet para afatit në rast se qiramarrësi: nuk e paguan qiranë, nuk e shfrytëzon objektin e qirasë në pajtim me kushtet e kontratës, nuk zbaton masat agroteknike dhe nuk e shfrytëzon tokën sipas kushteve të kontraktuara, ndërmerr veprime në kundërshtim me kontratë qiradhënieje dhe ligj për tokën bujqësore.

Edhe pas kalimit të afatit prej gjashtë muajsh nga përfundimi i kontratës, qiramarrësi detyrohet t'i marrë pajisjet dhe objektet e ngritura ndihmëse për shfrytëzim të tokës bujqësore²¹⁴. Nëse qiradhënësi ka interes që t'i mbajë objektet ndihmëse mund të merret vesh për mbajtjen e tyre për kundër kompensimit. Në rast se nuk ka marrëveshje paraprake, detyrohet që t'i largojë me shpenzime të qiramarrësit.

Në rast kontesti eventual, kontraktuesit caktojnë autoritetin (person fizik i cili ka njohuri të mjaftueshme për ndihmë për zgjidhje të konfliktit) i cili është i pranueshëm për të dy palët për zgjedhje të kontesteve dhe vendimi tij është përfundimtar. Në rast se nuk arrihet marrëveshja për caktimin e ndërmjetësit, të drejtat nga qiradhënia realizohen përmes gjykatës.

Si në marrëveshjet tjera për tokën bujqësore dhe me rastin e qiradhënies, marrëveshja prishet, nëse toka nga shfrytëzuesi degradohet dhe iu pamundësohet ta gëzojnë gjeneratave që vijnë²¹⁵.

Projektet e rregullimit të tokës në baza vullnetare²¹⁶ është duke vazhduar konsultimet dhe informimin publik me pronarët dhe shfrytëzuesit e tokës bujqësore në fshatin Pozharan Komuna e Vitisë dhe pritet të vazhdohet me realizmin projektit në një sipërfaqe prej rreth 30 ha.

Sa i përket zgjerimit të projekteve të komasacionit me baza vullnetare në komunat e tjera është duke u zbatuar korniza ligjore në fuqi e sa i përket procedurës për kërkesën

²¹⁴ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

²¹⁵ Terry Van Dijk, "Export of Planning Knowledge Needs Comparative Analysis: The Case of Applying Western Land Consolidation Experience in Central Europe," European Planning Studies 10, no. 7 (2002).

²¹⁶ Giedrius Pašakarnis and Vida Maliene, "Towards Sustainable Rural Development in Central and Eastern Europe: Applying Land Consolidation," Land Use Policy 27, no. 2 (2010).

për rregullimin tokës siç është e paraparë me nenin 10²¹⁷, në këtë rast do të vepohet në bazë të dispozitave ligjore ne fuqi lidhur me procesin e komasacionit të tokës bujqësore.

Qëllimi dhe veprimet e përbashkëta për të gjitha llojet e komasacionit janë të njëjta, fillon me deklarimin e vullnetit për pjesëmarrje dhe përfundon me regjistrin e të drejtave pronësore në regjistrin për të drejtat e pronës së paluajtshme.

3.1.2. Komasoni vullnetar

Realizimi i grupimit të parcelave dhe kryerjes së procedurave tjera të komasacionit në bazë vullnetare të pjesëmarrësve, rregullohet me akt nënligjor dhe ligjin për rregullimin e tokës, që në fakt paraqet marrëveshje vullnetare të pronarëve pjesëmarrës në masë të komasacionit për rregullimin e tokës²¹⁸.

Procedura rrjedh nga kërkesa e pjesëmarrësve në komasacion për shkak se fermerët që pretendojnë të rregullojnë tokën e tyre si dhe të kryejnë grupimin e parcelave, ata të interesuar shprehin vullnetin e tyre me paraqitje të iniciativës²¹⁹.

Qëllimi është aplikimi i metodave agroteknike për përmirësimin e cilësisë së tokës (rritjes së plleshmerisë së tokës bujqësore përmes grupimit të parcelave, planifikimit të shfrytëzimit dhe zgjidhjes së çështjeve të pronësisë) si dhe rregullimin e formës së parcelave të pronave të pjesëmarrëse në komasacion²²⁰. E gjitha, që të krijohen parcela me sipërfaqe më të mëdha dhe që rrisin arsyen për prodhimtari bujqësore duke iu mundësuar përdorimi i metodave të prodhimit (si përdorimi i pajisjeve teknike për bujqësi intensive). Në këtë formë të komasacionit pjesëmarrja është vullnetare, përfshirja e fermave pjesëmarrëse brenda hapësirës së projektit është sporadike.

Në vështrim teknik, procesi i komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore, ndahet në pjesën e organizimit të procesit; trajnimin e zbatuesve të procesit dhe vetëdijesimin e

²¹⁷ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

²¹⁸ Popovski, Aleksandra. "Zakonske služnosti u pravnom sustavu Republike Hrvatske." Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 35.2 (2014): 851-872.

²¹⁹ Johannes Bouma, G. Varallyay, and N. H. Batjes, "Principal Land Use Changes Anticipated in Europe," Agriculture, Ecosystems & Environment 67, no. 2 (1998).

²²⁰ Giovarelli, Renee, and David Bledsoe. "Land reform in eastern europe." Report. Rural Development INstitute (RDI), Seattle (2001).

pjesëmarrësve në proces; realizimin e pjesës teknike (aspekti ligjor, ekonomik dhe gjeodezik) dhe vlerësimi i rezultateve të procesit²²¹.

Komasacioni është proces i koordinuar për rregullimin e tokës (përditësimi i të drejtave pronësore, grupimi i parcelave të shpërndara, rregullimi në formë të rregullt gjeometrike, shuarja e servituteve dhe rregullimi i qasjes në rrugë publike²²²) ngritjes së rëndësisë përmes rregullimit në pajtim me parimet e reformës së tokës, përmes: Sqarimit të pronësisë; Shitblerjes së pjesëve të tokës; inkurajimi për qiramarrje afatgjatë tokës bujqësore dhe pyjore; Kreditimit për blerjen e tokës bujqësore; Vazhdimin të privatizimit përmes negocimit me komisionin për komasacion (strukturave publike të pushtetit lokal dhe qendror); Realizimit të kërkesave për kthim, zgjidhje të kërkesave që lidhen me parcelat e përfshira në proces; Ofrimi i këshillave lidhur me të drejtat e pronës së paluajtshme; Përditësimi i planifikimit të zonave vendore; mbështetja me procesin e shpronësimit të pronës së pronarëve jopjesëmarrës në komasacion e që prona e tyre është e domosdoshme të jetë pjesë e procesit me kusht të realizimit të procesit të projektit; dhe aplikimi i rregullimeve të vogla të tokave në kufijtë në mes parcelave të përfshira në komasacion²²³.

Është praktikë e mirë që për realizimin e procesit të komasacionit vullnetar të tokës bujqësore dhe pyjore, është e domosdoshme të bëhet ngritje e kapaciteteve institucionale ose të pjesëtarëve të procesit të komasacionit²²⁴. Sipas legjislacionit të aplikueshëm në Kosovë, pjesëmarrësit në këtë proces duhet të jenë: Zyra e rregullimit të tokës në MBPZHR; Komisionet në nivel të pushtetit lokal për komasacion; mbështetja e Zyrave Kadastrale Komunale; përzgjedhja dhe caktimi i Kompanisë zbatuese (operatorit

²²¹ Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards Sustainable Rural Development in Central and Eastern Europe: Applying Land Consolidation" *Land Use Policy* 27, no. 2 (2010): 545-49.

²²² Riddell, James, and Fritz Rembold. "Farm Land Rationalization and Land Consolidation: Strategies for Multifunctional Use of Rural Space in Eastern and Central Europe." Paper presented at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the Neë Millennium, Munich, 2002.

²²³ Van Dijk, Terry. "Export of Planning Knowledge Needs Comparative Analysis: The Case of Applying Western Land Consolidation Experience in Central Europe." *European Planning Studies* 10, no. 7 (2002): 911-22.

²²⁴ Crecente, Rafael, Carlos Alvarez, and Urbano Fra. "Economic, Social and Environmental Impact of Land Consolidation in Galicia." *Land use policy* 19, no. 2 (2002): 135-47

ekonomik të kontraktuar); caktimi i kompanisë mbikëqyrëse (operatori ekonomik i kontraktuar); dhe duhet të veprojë Komisioni Monitorues i caktuar nga MBPZHR²²⁵.

Komasacioni i tokës mund të zbatohet i ndarë në fazën e: infrastrukturës, financimit, kreditimit për blerje të tokës që është si masë e komasacionit, si dhe krijimit të fondit të tokës gjatë procesit të komasacionit, por me kusht që procesi të jetë i udhëhequr nga MBPZHR.

Dëshira për zbatimin e procesit të komasacionit është e lidhur ngushtë me vullnetin e fermerëve pjesëmarrës në komasacion që të organizojnë jetën në zona rurale ku do të mund të vetëpunësohen²²⁶. Vetëpunësimi në punë të bujqësisë është faktor edhe për fillimin e procesit, është shtytës i procesit të komasacionit deri në momentin e regjistrimit në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme të të gjitha parcelave të dala nga komasacioni.

Mundësia e krijimit të fondit të tokës, që është detyrë për MBPZHR, e dalë nga ligji për tokën bujqësore që njëkohësisht është mundësi për shitjen dhe blerjen e tokës bujqësore nga ai fond, si dhe zgjerimin e fondit të tokës bujqësore për punësimin e qytetarëve në bujqësi me qëllim të ndikimit të arritjes së sigurimit të sasisë së domosdoshme të ushqimit për të gjithë qytetarët.

Procesi i rregullimit të tokës prej vitit 2006, është administruar në pajtim me Udhëzimin për rregullim të tokës përmes të cilit rregullohen procedurat e çdo pjesëmarrësi në procesin e komasacionit, si dhe caktohen të drejtat e detyrimet e tyre. Edhe pse është e gjerë fusha e përgjegjësisë që përfshihen në këtë proces, theks të veçantë u jepet aspekteve teknike, procedurës prej fillimit të procesit deri tek regjistrimi në RDPP²²⁷. Përmes planit dhe projektit për rregullimin e tokës, trajtimit të shfrytëzimit të mjeteve të dedikuara për këtë proces duke filluar nga ato të pronarëve pjesëmarrës në proces deri te mjetet e dedikuara nga buxheti i qeverisë dhe mjetet e dhëna nga donatorët apo të realizuara përmes kredive për mbështetje zhvillimit të bujqësisë.

²²⁵ MBPZHR. "Plani i Zhvillimit të Tokës." 11, no. MBPZHR (2009). MBPZHR, "Plani i Zhvillimit të Tokës," 11, no. MBPZHR (2009).

²²⁶ Cay, Tayfun, Turgut Ayten, and Fatih Iscan. "Effects of Different Land Reallocation Models on the Success of Land Consolidation Projects: Social and Economic Approaches." *Land Use Policy* 27, no. 2 (2010): 262-69.

²²⁷ Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Rregullore e UNMIK nr.5/2002. Prishtinë, 2002

Kjo fazë i legalizon marrëveshjet. Forma e re e tokës incizohet dhe pronësia regjistrohet në regjistrat pronësor. Këto aktivitete mund të zbatohen pas afatit të caktuar dhe nuk duhet vonuar në mënyrë që pronarët t'i shfrytëzojnë fushat e tyre.

Strategjia e Komasionit Vullnetar të Tokës e përcakton qartë stimulimin dhe u 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 tyre²²⁸.

Sigurisht që kërkesat do të vijnë nga sipërfaqet e mëdha me fusha të plleshme ku tokat shumë të copëtuara dhe format e paplanifikuara të tokave i irritojnë fermerët, jo vetëm shkak 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 fqinjve. 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 tokës²²⁹. Afati kohor i rregullimit vullnetar të tokës duhet të caktohet me afat kohor rreth 1 viti. Kjo u jep pronarëve shpresë reale se mund ta shfrytëzojnë tokën e tyre me ndarje të re për sezonin e ardhshëm prodhues. Rastet më të mëdha ose më të ndërlikuara duhet të ndahen në faza. Procesi përfundimtar i regjistrimit nuk duhet vonuar, në mënyrë që pronarët të shfrytëzojnë fushat e tyre.

Zyra për rregullimin e tokës, kërkon nga gjeodeti i licencuar dhe i autorizuar që punët e specifikuar për zbatim të bëhen në pajtim me udhëzimet dhe aktivitetet që duhet të zhvillohen për projektin e komasionit. Gjeodeti i zhvillon veprimet bashkërisht me fermerët, merr informata pronësore nga kadastri dhe regjistri i të drejtave të pronës së paluajtshme, bashkëvepron me zyrën për rregullimin e tokës dhe me komisionin për rregullimin e tokës, për shkak se nevojitet që të sigurojë trajtim të drejtë dhe efikas të çështjeve të veçanta të lidhura për masën e komasionit.

²²⁸ Tayfun Cay, Turgut Ayten, and Fatih Iscan, "Effects of Different Land Reallocation Models on the Success of Land Consolidation Projects: Social and Economic Approaches," Land Use Policy 27, no. 2 (2010).

²²⁹ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

Rezultati përfundimtar është vargu i përgjithshëm i marrëveshjeve ndërlidhëse me fermerët, të cilat përgatiten nga sekretaria sipas dokumentacionit që dorëzon gjeodeti ose kompania e autorizuar për kryerjen e punëve teknike, e që shqyrtohet nga Komisioni për rregullimin e tokës. Dokumentacioni i përgatitur nga puna në terren, si dhe punimet e gjithë procesit shqyrtohen para hartimit të vendit nga komisioni për komasacion i cili merr vendimin për caktimin e pronësisë²³⁰.

Komunikimi me RDPP-në bëhet përmes Zyrës Komunale Kadastrale e (ZKK), e cila është pika hyrëse në informatat pronësore, si në atë tekstuale, ashtu edhe në hartografi. Prandaj, ZKK-ja është e rëndësishme në fazën e parë të iniciativës, duke u ofruar fermerëve dhe këshilltarëve të tyre informata mbi gjendjen ekzistuese pronësore, në veçanti duke ua siguruar të dhënat dhe materialet përkatëse mbi pronën, të cilat janë qenësore për të fituar një pasqyrë të strukturës ekzistuese të tokës²³¹.

Modeli i rregullimit të tokës është ilustrimi i aktorëve kryesorë institucionalë, aktiviteti që e vë në lëvizje procesin si shigjeta që fillon nga pushteti qendror (në drejtim të kundërt të akrepave të orës). Kjo paraqet parakushtin themelor që të bëhet rregullimi i tokës, do të thotë Ministria ka kapacitete dhe resurse për të mbështetur implementimin e rregullimit të tokës, pas kësaj, rrjedha e rastit shkon në drejtim të akrepave të orës.

Ndikimi i komasacionit të tokës, zakonisht paraqitet nga gjendja “para” në gjendjen “pas” si tranzicion. Instrumenti shumëqëllimësh, reformues i rregullimit të tokës, 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 projektit²³². Disa nga këto mjete, tashmë të përmendura janë përshkruar në hollësi në Udhëzim administrativ si: Sqarimi i pronësisë; Shitja dhe blerja e tokës; Qiradhënia e tokës; Kredia për blerjen e tokës; Privatizimi/likuidimi; Kërkesat për kthim; Këshilla për pronarët e pronave; Planifikimi i zonave për konsolidim; Shpronësimi; Rregullimet e vogla të tokës.

²³⁰ Hartvigsen, Morten. "Land consolidation in Central and Eastern European countries." XXIII FIG Congress, Munich, Germany. 2006.

²³¹ Ligji për Themelimin e Regjistrat të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrat të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

²³² Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

Rregullimi vullnetar i tokës si strategji me më shumë objektiva, me dhjetë mjete. Aktiviteti i parë është konstatimi i pronarëve të vërtetë si pronarë të ligjshëm, vetëm atëherë ata mund të lidhin marrëveshje zyrtare për komasacionin e tokës²³³.

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 pronësisë²³⁴.

Dhënia e dokumentacionit do të iniciohet menjëherë pas fillimit të projektit dhe do të vazhdojë paralel me aktivitetin e parë të incizimit themelor, e sigurisht edhe në fazën negocimit dhe të planifikimit²³⁵. Komisioni do ta bëjë të plotfuqishëm dokumentacionin dhe ta paraqesë atë në gjykatë me rekomandimet e tij.

Procedura do të sigurojë që dokumentacioni i kombinuar me shikimin publik, është i mjaftueshëm për gjykata që të marrin vendim për pronës. Kur pronarët të vërtetohen si të tillë, ata mund të hyjnë në transaksione që janë në përputhje me udhëzuesit për komasacionin e tokës dhe që nuk e shkelin legjislacionin tjetër²³⁶.

Këmbimi i tokës në Komasacionin Vullnetar të Tokës, zbatohet përmes marrëveshjeve të shitblerjes midis pjesëmarrësve. Ndryshimet në vlerë mund të barazohen me para të gatshme ose në dhënie të sipërfaqes së tokës, ose ndonjë të drejtë tjetër të regjistruar në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme²³⁷.

Kërkohet vlerësim relativ për ndryshimet midis parcelave në: sipërfaqe, pjelloria e tokës, forma dhe lokacioni. Ekipi për projektimin e RT-së, mund të mbështesë krahasimin sistematik të llojeve të tokës bashkë me pronarët e mundësisht edhe me ekspertë.

²³³ Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation." *Land Use Policy* 27.2 (2010): 545-549.

²³⁴ Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation." *Land Use Policy* 27.2 (2010): 545-549.

²³⁵ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture." *Journal of International Development* 14.7 (2002): 1005-1018.

²³⁶ Vitikainen, Arvo. "An overview of land consolidation in Europe." *nordic Journal of Surveying and real Estate research* 1.1 (2014).

²³⁷ Thomas, Joachim. "Attempt on systematization of land consolidation approaches in Europe." *Zeitschrift für Vermessungs- und Kartographie* 3 (2006): 156-161.

Megjithëse, në çdo marrëveshje të këmbimit, palët duhet të pajtohen për çmimin e parcelës së këmbyer të tokës (neni 21)²³⁸.

Çështja kryesore është që të ndërmjetësohet 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 që merr më së shumti kohë. Udhëzimi administrativ e përcakton rrjedhën dhe autoritetet për zbatimin e këtij procesi, në veçanti duke e përcaktuar (neni 9) rolin e përfaqësuesve të zgjedhur të pronarëve të tokave si pikë kontakti midis ekipit projektues të rregullimit të tokës dhe pronarëve. Këta përfaqësues mund të ofrojnë njohurinë vendore, zgjidhje kreative dhe ndërmjetësim. Legalizon marrëveshjet pasuese, kështu që ato t'i përcaktojnë qartë transaksionet dhe kushtet e caktuara (neni 16)²³⁹.

Komasacioni i tokës për zhvillimin e bujqësisë nuk duhet domosdo të bëhet me ndërrimin e pronësisë²⁴⁰. 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 t'i 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 radhit gjërat e rëndësishme që duhen marrë parasysh, të cilave edhe mund t'u

²³⁸ Udhëzimi Administrativ Nr.35/2006 për rregullimin e tokës, MBPZHR, Prishtinë, 2006

²³⁹ Udhëzimi Administrativ Nr.35/2006 për rregullimin e tokës, MBPZHR, Prishtinë, 2006

²⁴⁰ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture." *Journal of International Development* 14.7 (2002): 1005-1018.

shtohen imtësi. Prandaj, me komasacionin e tokës, ekziston mundësia që pronari që ka tokën e vet të konsoliduar, mund ta japë atë me qira²⁴¹.

Ekipi projektues i komasacionit të tokës mund të ndihmojë në gjetjen e fermerit të interesuar, i cili do të hyjë në raport të qiradhënies ashtu që mund të ndihmojë në bisedime për qiradhënie²⁴².

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 çështje²⁴³.

Rregullimi i tokës ofron një mënyrë tjetër të shitjes së tokës. Për privatizim janë dhënë 17.000 hektarë ndërsa u privatizuan 21.000 hektarë. Për (AKP-Agjencia Kosovare e Privatizimit), shitja përmes komasacionit të tokës mund të jetë alternativë e privatizimit. Kjo është formë e privatizimit kur 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, agjencia kosovare e privatizimit mund të marrë pjesë si pronar i shitjes neto të tokës. Megjithatë, del se në praktikë, rregullimi i tokës do të pasojë pas privatizimit, e kjo do të thotë që toka së pari do të privatizohet dhe pastaj pronari i ri mund ta konsolidojë atë.

Rastet e veçanta mund të jenë aty ku toka e ndërmarrjeve shoqërore gjendet në viset që kanë qenë në kuadër të komasacionit të mëparshëm dhe të papërfunduar të tokave. Vështirësia qëndron në atë se njësia pronësore nuk është e identifikueshme në regjistrat pronësore dhe për këtë arsye nuk mund të vihet në ankand.

Mundësia e kërkimit të kthimit të tokës pas përfundimit të procesit të komasacionit ka pasur raste që është paraqitur. Procesi i komasacionit nuk mund të ketë kthim prapa për shkak se me prishjen e një pjese çrregullohet e gjithë skema e masës së përfshirë në

²⁴¹ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

²⁴² Baross, Paul. "Sequencing land development: the price implications of legal and illegal settlement growth." *The transformation of land supply systems in Third World countries* (1990): 57-82.

²⁴³ Tanaka, Tomomi. "Resource allocation with spatial externalities: Experiments on land consolidation." *The BE Journal of Economic Analysis & Policy* 7.1 (2007).

proces²⁴⁴. Gjatë zhvillimit të projektit të komasacionit, në rast të paraqitjes së kërkesës për kthimin e tokës, pas nënshkrimit të deklaratës për pranimin e projektit të komasacionit, nëse parcela e paraqitësit të kërkesës mund të largohet nga procesi pa prishur skemën e projektit, kthehet, në të kundërtën zbatohet procesi i shpronësimit, dhe kërkesa e pjesëmarrësit në projekt refuzohet²⁴⁵. Qasja që bazohet në marrëveshje të komasacionit vullnetar të tokës, ofron mënyrën pragmatike të trajtimit të kërkesave të tilla të pazgjidhura.

Procedura është që parashtuesi i kërkesës t'i drejtohet APK-së dhe ta parashtrojë kërkesën. Hollësitë e plota për parcelat për të cilat bëhet fjalë, hollësitë për kontaktimin e pronarit i regjistron APK-ja dhe ato më pas vihen publikisht në dispozicion. Për më tepër, APK-ja i cakton kufijtë me një shenjë të dukshme në tokë, që tregon se është parashtuar kërkesa për kthim²⁴⁶.

Shih prandaj, është teknikisht e thjeshtë që të vërtetohet nëse ka kërkesa për kthim në zonën e projektit dhe është e mundur që parashtuesi i kërkesës të kontaktohet. Udhëzimi administrativ, neni 17, udhëzon për trajtimin e palës së tretë me interes që mund të paraqitet gjatë shikimit publik dhe bëhet marrëveshja vullnetare kur kërkesa mund të zgjidhet²⁴⁷.

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, 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 www.kpaonline.org është në zhvillim. Kjo është e mundur, sepse rregullimi vullnetar i tokës nuk duhet domosdo të mbulojë një zonë të tërë kadastrale dhe mund të lërë anash

²⁴⁴ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture." *Journal of International Development* 14.7 (2002): 1005-1018.

²⁴⁵ Vidican, Georgeta. "Assessing land reallocation decisions during transition in Romania." *Land Use Policy* 26.4 (2009): 1080-1089.

²⁴⁶ Tanaka, Tomomi. "Resource allocation with spatial externalities: Experiments on land consolidation." *The BE Journal of Economic Analysis & Policy* 7.1 (2007).

²⁴⁷ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës nr.3/22), Prishtinë, 2012

parcela të caktuara të tokave. Në këtë proces, pronarët i ngrenë 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 dhe procesin²⁴⁸. Në rend të parë, gjithmonë ekziston detyra e shpjegimit të procedurës dhe transaksioneve, sepse çdo pronar duhet saktësisht të kuptojë çka mund të ndodhë me tokën. Së dyti, është përgjegjësi e projektuesit të KT-së, që t'i paraqesë opsionet e mundshme të pronarit, prandaj testohen preferencat e tij /saj. Së treti, sa u përket çështjeve të specializuara, pronari i drejtohet këshilltarit të specializuar.

Komasacioni vullnetar i tokës i shqyrton preferencat e pronarit dhe i përball ato me opsionet konkrete të këmbimit të tokës, shitjes, mbajtjes ose blerjes së asaj toke. Zakonisht në këtë proces, pronarët i ngrenë çështjet për të cilat ata nuk janë shumë të informuar dhe kanë nevojë për sqarim²⁴⁹. 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 sigurojë pronarin që t'i kuptojë pasojat e vendimit të tij/saj, qoftë të blejë, të shesë apo të këmbëjë. Planifikimi i zonës së Komasicionit të tokës, shpesh i aktivizon aspektet e planifikimit të zonës vendore me ç'rast haset në çështje konkrete.

Si trajtimi për legalizimin e ndërtesave të ndërtuara pa miratimin zyrtar, sqarimi dhe zyrtarizmi i pronësisë, që 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 ose e japin atë me qira për afat të gjatë.

²⁴⁸ Riddell, James, and Felix Rembold. "Farm land rationalisation and land consolidation: Strategies for improved land management in Eastern and Central Europe." International Symposium "Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A gate towards sustainable rural development in the new millennium. 2002.

²⁴⁹ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës nr.3/22 shkurt 2012), Prishtinë. 2012

Ata e bëjnë këtë, sepse kanë plane të investimit dhe ata duhet të sigurohen që këto plane nuk janë në kundërshtim me planifikimin publik. Komacsoni 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 shpijnë 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.

Për zbatimin e disa projekteve të komacsonit vullnetar, nevojitet mandati i shpronësimit, për të siguruar implementimin e plotë të tyre²⁵⁰. 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 shpronësimit²⁵¹. 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 rregullimin e tokës ose duhet të formohet komision i veçantë. Gjithashtu, komisionet për shpronësim, mund të “importojnë” dhe zbatojnë teknikën e komacsonit 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 zgjedh kontestet në mirëkuptim reciprok.

Rregullimi i tokës mund të japë kompensimin në kombinim me para, tokë dhe ri-planifikim. g. Rregullimet e vogla të tokave: Komisioni për mbikëqyrje të procedurave dhe implementimin e transaksioneve në komacsonin e tokës është shumë efikas për një numër të madh të këmbimeve të menjëhershme. 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

²⁵⁰ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës nr.3/22 shkurt 2012), Prishtinë. 2012

²⁵¹ Neni 15, Ligji për Ujëra i Kosovës, Rregullorja Nr. 2004/41, Prishtinë. 2004

komisionit. Alternativë për raste të tilla do të bëhet lidhja e kontratës për këmbimin e tokës si transaksione individuale përmes gjykatës. Atëherë, projekti nuk do të duhet t'i parashtrijë kërkesë Ministrisë dhe të aplikojë 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 re²⁵².

Udhëzuesit teknik paraqesin kërkesën minimale, prej 5 gjer 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 kryesore²⁵³. Stimulimi i tillë do t'i motivojë edhe gjeodetët për t'i nxitur fermerët për një rregullim të tillë.

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

ZRT-ja është përgjegjëse për efekt të aktorëve tjerë, në veçanti gjeodetit të licencuar dhe komisioneve të KT-së, vendosjen e kontakteve, kontrollimin e kualitetit para pagesës përfundimtare, mbështetjen dhe mbikëqyrjen e komisioneve dhe të gjeodetëve²⁵⁴. ZKT-ja ka nevojë për menaxhim të fuqishëm dhe përvojë të madhe që nga fazat fillestare, për t'u dhënë mbështetjen e duhur aktorëve tjerë, nga të cilët shumica e individëve nuk kanë përvojë të mëparshme në këtë detyrë të llojit të ri.

3.1.3. Komasaçioni institucional

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

²⁵² Swinnen, Johan FM. "Does compensation for disruptions stimulate reforms? The case of agrarian reform in Central and Eastern Europe." *European Review of Agricultural Economics* 24.2 (1997): 249-266.

²⁵³ Kodderitzsch, Severin, and Benoist Veillerette. "Kosovo: Re-launching the Rural Economy." *A Medium Term reconstruction and Recovery Program, ECSSD Environmentally and Socially Sustainable Development Working Paper* 19 (1999).

²⁵⁴ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës nr.3/12), Prishtinë. 2012

tokës, digat e reja për ujitje, etj. Projektet e tilla do të kërkojnë rregullimin e tokës për të ruajtur potencialin e tokës bujqësore, së cilës i është prishur forma dhe për t'u dhënë një pjesë të kompensimit, pronarëve të dëmtuar²⁵⁵.

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 kërkojë mandati i shpronësimit. Mandati i tillë duhet të krijohet nga baza ligjore e çdo projekti. Me ndihmën dhe ndikimin e pushtetit shtetëror, dhënie të mbështetjes financiare të institucioneve publike - shtetit si investime në bujqësi sipas traditës evropiane të rregullimit të tokës, realizohen projektet e komasacionit si projekte të mëdha që kanë të bëjnë me rregullimin e tokës (infrastruktura, sajimet e rreziqeve për dëmtime të kulturave shumëvjeçare dhe zbatimin e direktivave evropiane për mbrojtje të mjedisit që mund të ndikohet përmes komasacionit) pa ose në kombinim me masat e imponuara nga shteti për shtetëzim të pjesëve të tokës së atyre që nuk pranojnë të jenë pjesë e procesit të komasacionit, në rastet kur është e domosdoshme të bëhet përfshirje e plotë e sipërfaqes së tokës brenda territorit në të cilin zbatohet projekti i komasacionit ose së paku pjesët e projektit²⁵⁶.

Për komasacionin institucional procedura e fillimit të procesit fillon me kërkesë të qeverisë, komunave ose komunitetit. Kjo formë e rregullimit të tokës kryesisht shoqëron proceset tjera të mëdha të ndërtimit dhe bëhet kryesisht për rregullimin e hapësirave në afërsi të pjesëve të tokës së shtetëzuar për nevoja me interes kombëtar²⁵⁷.

Për zbatimin e procesit të komasacionit institucional vetëm parimi i deklarimit të lirë të vullnetit nuk aplikohet si parim parësor, çka e bën të ndryshojë nga forma e komasacionit vullnetar. Të gjitha parimet tjera të lidhura me procesin e komasacionit zbatohen dhe shpenzimet për krijimin e hapësirave publike, ngritja e sistemeve të ujitjes dhe kullimit si dhe ngritja e rrugëve dhe zonave për hapësira publike të cilat ndikojnë në mirëqenien e komunitetit, përballohen nga iniciuesi i procesit të komasacionit institucional.

²⁵⁵ Gerard, F., et al. "Land cover change in Europe between 1950 and 2000 determined employing aerial photography." *Progress in Physical Geography* 34.2 (2010): 183-205.

²⁵⁶ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, nr.03/L-154 -2009, Prishtinë. 2009

²⁵⁷ First, Ruža. "Izbor iz jugoslavenskih radova o komasaciji zemljišta, 1960—1978." *Sociologija i prostor* 61-62 (1978): 113-120.

Ligji për Toka Bujqësore²⁵⁸ me nenin 25, i cili i ngjason formulimit të nenit 1 të mëparshëm në ish Ligjin për Komacsonin e Tokës të vitit 1987 (LKT), përshkruan qëllimin e rregullimit të tokës, por në krahasim me ish LKT, qëllimi i rregullimit të tokës siç është rregulluar në Kapitullin IV të LpTB ka ndryshime.

Kapitulli IV i LpTB-së nuk e parasheh mundësinë e aplikimit të masave të shtetëzimit (ekspropriuese), me qëllim të përfshirjes së të gjithë hapësirës së domosdoshme për realizimin e suksesshëm të procesit të komacsonit i cili në vete ngërthen krijimin e rrugëve me rëndësi publike si dhe zbatimin e punëve të ujitjes dhe kullimit. Për shkak të ndikimit hierarkik të ligjeve nuk do të gjejnë zbatim Udhëzimet Administrative rreth zbatimit të procesit të shtetëzimit të pronave të fermerëve. Janë dhënë propozime për ndryshime dhe plotësime të dispozitave të cilat konsiderohen pengesë e zhvillimeve si dëshirë për arritjen e përvojave të mira nga vendet e Evropës perëndimore.

Kështu në ligjet që kanë të bëjnë me projektet, ligjvënësit do të duhet të hartojnë dispozita teknike për zbatimin e parimeve të rregullimit të tokës për të ndihmuar zbatimin e projektit të veçantë. Ndryshimet e nevojshme dhe intervenimi i projektit varen nga natyra e vëllimit të projektit.

Detyra e rregullimit të tokës në këto raste është të ndihmojë realizimin e projektit duke i dhënë hapësirë projektit dhe duke i përcaktuar zgjidhjet më të mira për pronarët e tokave me qëllim të zvogëlimit të ndikimit nga masat jobujqësore në zonat rurale.

Kontestet ekzistuese në tokën e përfshirë si masë e komacsonit, përmes rregullimit përkatësisht komacsonit institucional, rregullohen me procedura të shkurtuara të krijuara përmes memorandumeve të mirëkuptimit nga institucionet e gjyqësorit, çka do të mundësojë që shumë çështje të zgjidhen me procedura të shkurtuara dhe pa respektimin e parimit të prioritetit gjatë punës së gjykatave.

Me mundësi të kryerjes së pagesave që procesi të mos pengohet, komasacioni institucional është shumë më efikas, por edhe me kosto shumë më të lartë se komasacioni vullnetar.

Në projektet e mëdha si ndërtimi i rrugëve me rëndësi nacionale të cilat çdo herë shtrihen në më shumë se një komunë ashtu që krijohet një territor specifik me kalim në

²⁵⁸ Binswanger, Hans P., Klaus Deininger, and Gershon Feder. "Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations." Handbook of development economics 3 (1995): 2659-2772.

shumë komuna, qasja dhe kostoja e rrugës do të jetë shumë më e ulët në rast se procesi i shtetëzimit është i shoqëruar me procesin e komasacionit institucional. mund të jetë zbatimi i njëkohshëm i teknikës së rregullimit të tokës dhe mundësisë për të përdorur masat shtetëzimit të caktuara me ligj të veçantë²⁵⁹.

Rastet e vazhdimet të procesit të komasacionit kur nuk ka pajtueshmëri të pronarëve të tokave të cilat janë me interes për zbatimin e planit të komasacionit dhe kur pronarët e tokës nuk pranojnë të jenë pjesë e procesit të komasacionit, në ato raste bëhet shtetëzimi i sipërfaqes së tokës së domosdoshme për zbatimin e projektit. Kompensimi i bëhet pronarit nga mjetet e grumbulluara për fondin e tokës dhe nga mjetet e mbledhura nga toka e shitur.

Mungesa e mjeteve për kompensimin e tokës e cila detyrimisht duhet të përdoret qoftë për nevoja të publikut, qoftë për të lehtësuar zbatimin e projektit të komasacionit, duhet të kërkohen mjete shtesë nga MBPZHR me arsyetim se ka ngecje në zbatimin e projektit dhe është e pamundur të zbatohet projekti në fjalë²⁶⁰.

Në rast se nuk gjenden mjete as në fondin e Ministrisë së Bujqësisë, pylltarisë dhe zhvillimit rural, atëherë pagesa duhet të bëhet nga mjetet e pjesëmarrësve në komasacion ose duhet t'u kompensohet në natyrë duke u dhënë sipërfaqe toke nga masa e komasacionit e pjesëmarrësve vullnetarë në procesin e komasacionit.

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, digat e reja për ujë, etj. Projektet e tilla do të kërkojnë rregullimin e tokës për të ruajtur potencialin e tokës bujqësore, së cilës i është prishur forma dhe për të dhënë një pjesë të kompensimit, pronarëve të dëmtuar²⁶¹.

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.

²⁵⁹ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore. Prishtinë. 2009

²⁶⁰ Ligji nr. 03/1-048 për menaxhimin e financave publike dhe përgjegjësitë, Gazeta zyrtare e Rep.së Kosovës 2009

²⁶¹ Ligji nr.03/1-139 për shpronësimin e pronës së paluajtshme, Gazeta zyrtare e Rep.së Kosovës 52/2009, Prishtinë, 2009.

3.1.4. Komascioni i papërfunduar

Komasacioni i filluar në vitet tetëdhjetë nuk është shembull i mirë për këtë proces, është dështim i cili është ndikuar nga:

- Ndryshimi i sistemit ekonomik-shoqëror (kalimi nga sistemi socialist vetëqeverisës në sistemin e ekonomisë së tregut);
- Shuarja e autoriteteve (institucioneve) për zbatimin e procedurës së komascionit (shuarja e lidhjes socialiste të popullit punues, shuarja e autoritetit të bashkësive lokale, shuarja e interesit të ndërmarrjeve shoqërore dhe kooperativave);
- Mungesa e fondeve për mbështetje të kryerjes së procesit të komascionit;
- Ndryshimi i kornizës ligjore, ndryshimi i procedurës së regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme dhe mungesa e mbështetjes nga shtylla e gjyqësorit.

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

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 të së drejtës së shfrytëzimit pronës 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, do të diskutohet në mes të institucioneve përgjegjëse se si do të trajtohen. AKP është themeluar me ligj²⁶², si trup i pavarur publik, si trashëgimtare e AKM-së. Privatizim i tokës bujqësore është një reformë e rëndësishme e tokës bujqësore, sepse mundëson krijimin e sipërfaqeve të

²⁶² Ligjit nr. 03/L-067 për Agjencinë Kosovare të Privatizimit. Prishtinë. 2009

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, u 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.

Nga paslufta në Kosovë, është kërkuar përfundimi i projektit të komasacionit të viteve 1980-1989 të filluar në 11 komuna të Kosovës. Gjatë vitit 2005 ka filluar me punë Projekti i Shfrytëzimit të Tokës Bujqësore i mbështetur nga Agjencia Europiane për Rindërtim lidhur me zhvillimin e procedurës së projektit të filluar të komasacionit në vitet 1980-1989 në territorin e KSA të Kosovës. Njëra nga pesë objektivat e specifikuar të projektit ishte komasacioni i tokës bujqësore dhe pyjore.

Objektivat kryesore ishin informimi mbi praktikën më të mira ndërkombëtare për vazhdimin e procesit të komasacionit të filluar në një sistem dhe të përfunduar në një sistem tjetër ekonomiko-shoqëror. Projekti kishte për detyrë ngritjen e kapaciteteve institucionale dhe profesionale për përfundimin e projektit të filluar dhe të papërfunduar të komasacionit.

Për realizmin e këtij projekti është kërkuar mbështetje shtesë nga Agjencia e Kombeve të Bashkuara për bujqësi dhe ushqim (FAO) si institucion me ndikim global në fushën e zhvillimit të bujqësisë dhe mbështetës për menaxhimin e tokës bujqësore. Ndihma e tyre konkrete ishte sigurimi i ekspertëve nga vendet që kishin raste të suksesshme të zhvillimit të procesit të komasacionit të cilët mbajtën ligjërata dhe trajnime për kalimin e fazave të procesit sepse konsiderojnë se komasacioni është proces kompleks i masave planifikuese, organizative, juridike, ekonomike dhe teknike të cilat realizohen më qëllim të krijimit të një bujqësie intensive, kur do të pastrohen njëherë e përgjithmonë marrëdhëniet pronësore-juridike, bëhen matjet e reja të tokës, krijohet kadastër i ri i tokës etj.

Janë paraqitur dhe shqyrtuar praktikën e vendeve si Gjermania, Holanda, Belgjika, Armenia dhe Kroacia, të cilat kishin raste të komasacionit të suksesshëm. Përfaqësuesit e shteteve pjesëmarrëse paraqitën idetë e tyre në raporte lidhur me pilot projektet për vazhdimin e procesit të komasacionit të filluar dhe të papërfunduar. Ishte me rëndësi se vështirësitë e paraqitura nga përfaqësuesit e vendeve mbështetëse ishin evidente edhe në rastin e Kosovës me të cilat jemi duke u ballafaquar që nga fillimi i aktivitetit për përfundimin e procesit të filluar me pamundësi për ta përfunduar.

Gjatë implementimit të këtij procesi, si dhe masat e ndërmarra për tejkalimin e këtyre vështirësive ishin të përafërta me të gjitha vendet që e kishin kaluar këtë proces. Çështje të përbashkëta ishin, mungesa e mjeteve të financiare për përfundimin e procesit të filluar dhe të papërfunduar, sepse ata që kishin menaxhuar projektin tani ishin me status të ndryshuar dhe kompanitë shoqërore që kishin marrë përsipër kryerjen e punëve teknike, tani nuk ekzistonin ose ishin në menaxhim nga persona që nuk mbanin përgjegjësi për kontratat e lidhura para 20 vjetësh. Ngritja e kapaciteteve të reja si dhe pamundësia e vazhdimit të procesit sipas ligjit të vjetër dhe pamundësisë për zbatimin e ligjit të ri, për shkak të krijimit të kushteve krejtësisht të reja, ishte një vështirësi thuajse e patejkalueshme.

Është bërë studimi i kushteve në vendeve të ndryshme për përfundimin e procesit të filluar dhe krahasimi i të dhënave karakteristike (specifike) të vendeve në të cilat është filluar dhe nuk është përfunduar komasacioni i tokës bujqësore dhe pyjore, e të cilat duhet të merren në shqyrtim, atëherë kur arrihet gatishmëria politike dhe mundësia financiare të zgjidhet si çështje e rëndësisë së madhe²⁶³. Është e rëndësishme se të gjitha vendet kishin strukturë organizative të përafërt, të organizuar në nivel ministror si: Departament, Divizion dhe Sektor apo njësi që merret me komasacionin e tokës.

Sipas ekspertëve nga FAO dhe vlerësimeve të ekspertëve të angazhuar nga vendet e BE-së, mbizotëroi mendimi se për rastin e Kosovës praktika më e suksesshme është ajo e zbatuar në Armeni, dhe se mundësia është më e përafërta për zbatim. Dallimi qëndron në atë se në Armeni nuk ka pasur ndonjë përvojë të mëhershme në komasacion, ndërsa në Kosovë kjo përvojë ekziston edhe pse e pasuksesshme. Fillimi i procesit të komasacionit në Armeni ishte vullnetar, që dallon me rastin e Kosovës ku ishte institucional. Dallim tjetër ishte paraqitur ekzistimi vështirësive për përzgjedhjen e komunave për pilot projekt, që në Armeni ishte evident, ndërsa në rastin e Kosovës nuk kishte insistim të madh nga komunat se cila do të përshpejtonte për zgjedhje të këtij procesi dhe është bërë tek ne pa vështirësi të madhe.

Vazhdonte procesi të dallohej se tek fermerët në Armeni ekzistonte frika se ky është një tentim i ri për t'ua marrë tokën njerëzve dhe krijimin kooperativave bujqësore, ndërsa tek fermerët në Kosovë kjo ndjenjë frike nuk ekziston.

²⁶³ . "Ligjit Nr. 03/L-067 Për Agjencinë Kosovare të Privatizimit," Prishtinë. 2009.

Në Armeni u lidhën mbi 100 marrëveshje në mes fermerëve për këmbimin e sipërfaqeve të tokës si dhe për kryerjen e procesit të Arondacionit, si dhe zbatimi i riparcelimit të parcelave të fermerëve që ishin në procesin e filluar dhe të papërfunduar të komasacionit. Për të njëjtin proces kishin shprehur interes edhe shumë komuna tjera në Armeni, ndaj këtë proces e përfunduan në mënyrë të pavarur nga ministria e bujqësisë.

Mbështetje e këtij procesi në Armeni ishte ekzistimi i fondit të tokës komunale e cila kishte mundësi të bashkohet në procesin e komasacionit ashtu që për të mirat e përbashkëta fermerët në Armeni nuk kishin nevojë të ndanin nga toka e tyre, ashtu që fondi i përgjithshëm i tokës së tyre nuk zvogëlohej por vetëm kishte mundësi të rritej, kishte mundësi që parcelat të rindahen me bashkimin e tokës komunale si dhe fermerëve të cilëve parcelat nuk u lidheshin me pjesën tjetër të tokës kishin mundësi të merrnin tokë me qira nga komuna dhe ashtu të krijonin fond të arsyeshëm toke për prodhimtari bujqësore²⁶⁴.

Përparësitë që komasacini i filluar dhe i papërfunduar të jetë i suksesshëm në Kosovë janë të mbështetura në rezultatet e planifikuara në nivel nacional dhe të përpunuara në terren, si: 1. Udhëzuesi dhe Udhëzimi administrativ për zbatimin e procesit të komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore; 2. Vlerësimi i nevojave dhe përfundimi i fushatës publike për informim; 3. Përpunimi (zhvillimi) i planit zhvillimor të zonës (skema e shfrytëzimit të tokës); 4. Implementimi praktik i komasacionit të tokës duke përdorur tokën e fermerëve përkatësisht komunitetit; dhe 5. Trajnime dhe ndërtim të kapaciteteve për procesin e komasacionit.

3.2. Dispozitat ligjore

Objektiv kryesor i punimit paraqitet studimi i komasacionit, përmes të cilit përpiqem t'u ofroj të gjithë pjesëmarrësve në proces njohuri të përgjithshme mbi objektin, evolucionin historik dhe raportin në mes disiplinave të së drejtës. Ndër të tjera, është

²⁶⁴ W. Zimmermann, "Good Governance in Public Land Management," Land Reform-Land Settlement and Cooperatives, no. 2 (2007)

synim të qartësohet: natyra e subjekteve të së drejtës dhe roli i shtetit si subjektet kryesor²⁶⁵. Në mënyrë të veçantë, një pjesë i dedikohet rolit të fermerit si shfrytëzues.

Kapitulli është i konceptuar dhe i përbërë nga pjesë të cilat ofrojnë mundësi për aplikim praktik të domosdoshëm për ekzistencën e shtetit si subjekt i së drejtës, krijimin e autoriteteve vendimmarrëse si komisione dhe nënkomisione për komasacion. Vëmendje e veçantë u kushtohet mekanizmave për evidentimin dhe gjetjen e zgjidhjeve jashtëgjyqësore të kontesteve.

Ligjet e aprovuara në territorin e Kosovës para datës 24 mars 1999, do të vazhdojnë të zbatohen në Kosovë, nëse nuk bien në kundërshtim me standardet²⁶⁶ e paraqitura në nenin 2, me përmbushjen e mandatit të dhënë UNMIK-ut me Rezolutën 1244 (1999) të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara ose rregullore tjetër të nxjerrë nga UNMIK-u.

Për kryerjen e detyrave të besuara, administratës së përkohshme, sipas nevojës, i lejohej të nxjerrë akte ligjore në formë rregulloresh. Këto rregullore do të mbeten në fuqi derisa të mos shfuqizohen nga UNMIK-u ose të mos zëvendësohen me rregulla të cilat do të nxirren më vonë nga institucionet e themeluara me marrëveshje politike, ashtu siç parashihet në Këshill të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara²⁶⁷.

Pasuria e tundshme ose e patundshme, financat, llogaritë bankare dhe format e tjera të pronës të regjistruara në emër të Republikës Federative të Jugosllavisë, të Republikës së Serbisë apo të cilitdo organ të saj, të cilat gjendet në territorin e Kosovës do të administrohen nga UNMIK²⁶⁸.

Punimi trajton periudhën e kohore kur ndërruan disa forma të organizimit të pushtetit shtetëror si dhe forma të rregullimit të të drejtave pronësore. Është e ditur se baza që rregullon të drejtat në pronë të paluajtshme, është e hartuar në mënyrë të paqartë dhe është shpërndarë në shumë akte ligjore e nënligjore, për zbatimin e të cilave u përdorën

²⁶⁵ Triva, Sinisa, Mihajlo Dika, dhe Velimir Belajec. "Gradansko parnicno procesno pravo." Narodne novine, Zagreb (2004).

²⁶⁶ Këshilli i Sigurimit, OKB, Rregullore nr.1999/1 për autorizimet e administratës së përkohshme në Kosovë, 1999

²⁶⁷ Këshilli i Sigurimit, OKB, Rregullore nr.1999/1 për autorizimet e administratës së përkohshme në Kosovë, 1999

²⁶⁸ [http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette/03albanian/RESOLUTA%201244%20\(1999\).htm](http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette/03albanian/RESOLUTA%201244%20(1999).htm)

shumë procedura dhe shumë institucione të pavarura dhe të pakoordinuara me njëra-tjetrën²⁶⁹.

Para instalimit të pushtetit të UNMIK-ut në Kosovë, kushtet dhe rrethanat imponuan praktika joformale të transaksioneve të pronave të paluajtshme. Moszbatimi i parimit juridik të formalitetit do ta shtojë numrin e çështjeve të pazgjidhura juridike²⁷⁰, transaksionet e paregjistruara në të njëjtën kohë rrisin numrin e lëndëve gjyqësore²⁷¹, përmes të cilave kërkohet vërtetimi i të drejtave të pronës ose konfirmimit të pronësisë së pronës të paluajtshme.

Gjendja e komplikuar është ndërlikuar me zbatimin e legjislacionit diskriminues ndaj popullatës shumicë, zbatimit të metodave koloniale të shpronësimit të pronës publike dhe shoqërore si dhe praktikat tjera të zbatuara para vitit 1999. Kjo politikë diskriminuese ndalon transaksionet në mes popullatës me përkatësi të ndryshme²⁷², ku palë e dëmtuar ngeli prapë popullata shumicë e cila ishte e diskriminuar dhe akoma vazhdon të paguajë pengesat e krijuara nga sistemi diskriminues, për shkak të transaksioneve të kryera e të cilat nuk ishte e mundur të regjistroheshin në institucionet e pushtetit, sepse ishin parandaluar transaksionet ndëretnike të pronave.

Nga analiza e bërë e legjislacionit si dhe zbatimit të dispozitave ligjore dhe nënligjore, problemet kryesore në vlerësimin e aktivitetit të shqyrtimit, regjistrimit dhe mirëmbajtjes të të drejtave të pronës së paluajtshme, për nga ndërlikimi i tyre si dhe përvojat e sistemit gjyqësor mund të klasifikohen me sa vijon:

- Rastet që zgjidhen me paditë për vërtetimin e pronësisë mbi pronën e paluajtshme, kur gjykatat shpesh njohin kalimin e të drejtës së pronësisë²⁷³, ndonëse nuk ka titull juridik të plotfuqishëm, të pakontestueshëm dhe të regjistruar nga institucioni kompetent (nuk është lidhur kontratë me shkrim dhe nëse është lidhur nuk është vërtetuar nga autoriteti i

²⁶⁹ Von Carlowitz, Leopold. "Crossing the boundary from the international to the domestic legal realm: UNMIK lawmaking and property rights in Kosovo." *Global Governance* 10.3 (2004): 307-331.

²⁷⁰ Freed, Doris Jonas. "Registration of Alienations of Real Property in France." *Proceedings (American Bar Association. Section of International and Comparative Law)* (1963): 150-156.

²⁷¹ Kitch, Edmund W. "The nature and function of the patent system." *The Journal of law & economics* 20.2 (1977): 265-290.

²⁷² Leckie, Scott. "Resolving Kosovo's housing crisis: challenges for the UN Housing and Property Directorate." *Forced Migration Review* 7.7 (2000).

²⁷³ Walker, William G. "OSCE verification experiences in Kosovo: November 1998-June 1999." *The International Journal of Human Rights* 4.3-4 (2000): 127-142.

pushtetit shtetëror). Ky aktivitet është në kundërshtim me ligjin në fuqi, me të cilin kërkohet akti i caktuar me ligj me qëllim të bartjes së pronësisë mbi pronën e paluajtshme nga një subjekt në tjetrin²⁷⁴. Gjykatat shpesh i arsyetojnë aktgjykimet e tyre në bazë të doktrinës së përmbushjes substanciale të detyrimeve, që do të thotë, në bazë të faktit se paditësi ka të paguar çmimin e shitjes dhe e ka marrë në posedim pronën i njihet e drejta pronësore mbi pronën e paluajtshme, megjithatë, kjo duket të jetë një moszbatim i ligjit. Gjithashtu e rrit dyshimin për rrezikun e transaksioneve pronësore mashtruese, gjë që e bën edhe më të ndërlikuar procesin në tërësi.

Me qëllim të shmangies së domosdoshmërisë për kontratë me shkrim, gjykatat shpesh zbatojnë doktrinën e së drejtës pozitive me anë të së cilës një individ mund të fitojë pronësinë duke vërtetuar pronësinë për një periudhë të caktuar kohore sipas kushteve të caktuara. Duke pasur parasysh faktin se Kosova paraqet një ambient ligjor pas konfliktit ku shumë pronarë tokash mungojnë apo janë të zhdukur dhe ajo e drejtë pozitive paraqet një përjashtim nga metoda standarde e marrjes së të drejtave pronësore, doktrinë kjo që duhet të përdoret rrallë.

Konsiderohet se shumë shkelje të ligjit procedural të zakonshëm për lëndët pronësore²⁷⁵ janë bërë me ndihmën e autoriteteve publike përfshi pushtetin lokal dhe qendror si dhe gjykatat në të gjitha nivelet. Vendimet për lëndët pronësore në veçanti demonstrojnë një model të arsyetimit të gabuar dhe peshimit jo të duhur të provave. Gjykatat shpesh u japin me tepër peshë dëshmive të palëve të interesuara se sa provave të dokumentuara të cilat ligji i përcakton si të nxjerra nga një supozim i drejtë. Veç kësaj, në shumë lëndë të monitoruara nga OSBE-ja, gjykatat kanë dështuar në citimin e ndonjë dispozite ligjore në mbështetje të vendimeve të tyre²⁷⁶.

Gjykatat edhe pse të ngarkuara me numër shumë të madh të lëndëve të pazgjidhura, vazhdojnë që të caktojnë përfaqësuesit e përkohshëm për të paditurit që mungojnë pa i ndjekur procedurat e duhura. Kjo më së shpeshti ndodh në lëndët pronësore. Në shumë padi për konfirmim të pronësisë, i padituri nuk mund të gjendet. Në raste të tilla,

²⁷⁴ Kesic, Vesna. "Gender and Ethnic Identities in Transition The former Yugoslavia-Croatia." From gender to nation 16 (2004): 63.

²⁷⁵ Mueller, Jennifer A. "Do Rebel Groups Talk the Talk or Walk the Walk? Using and Misusing Human Rights and International Humanitarian Law During Times of Conflict." (2014).

²⁷⁶ <http://www.osce.org/sq/kosovo/209966?download=true>

gjykatat në Kosovë janë të gatshme që si zgjidhje ta caktojnë një përfaqësues të përkohshëm, por, kjo mund të jetë shkelje e të drejtave të njeriut lidhur me standardet për gjykim të drejtë dhe pronësinë²⁷⁷.

Shqyrtimi dhe analiza krahasuese e dispozitave ligjore me të cilat janë të rregulluara marrëdhëniet pronësore, qarkullimi juridik i të drejtave pronësore, procedurat për rregullimin e tokës (komasacioni institucional dhe komasacioni vullnetar) mundësitë dhe vështirësitë për zbatimin e këtyre dispozitave ligjore janë të komplikuar dhe patjetër duhet të kthehen në norma të lehtë zbatueshme si dhe praktike.

Procedura e regjistrimit të të drejtave pronësore të pronës së paluajtshme, si dhe raportet juridike të palëve gjatë procesit të komasacionit²⁷⁸, bëhen si në fazat vijuese:

Gjatë inicimit të procedurës së komasacionit;

Gjatë zhvillimit të procesit të komasacionit; dhe

Me rastin e përfundimit të procesit të komasacionit²⁷⁹.

Përfundimet nga shqyrtimi dhe analiza si dhe propozimet për hapat e ardhshëm, analizon çështjen e rregullimit të vlerësimit të masës së komasacionit, procedurën e planifikimit të hapësirës dhe të ndarjes së masës së komasacionit. Në specifikë, kapitulli i katërt konsiston në shtjellimin e procesit dhe të përfundimeve lidhur me vlerësimin e masës së komasacionit; vlerësimin e tokës; vlerësimin e objekteve në sipërfaqe të masës së komasacionit; vlerësimin e të mbjellave shumëvjeçare; planifikimin e hapësirës së përfshirë në masë të komasacionit; propozimet gjatë negocimit dhe akordimet lidhur me ndarjen e masës së komasacionit; nxjerrjen e vendimit për ndarje të masës së komasacionit; si dhe regjistrimin e parcelave të dala nga procesi i komasacionit në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

Çështjet e rëndësishme që kërkojnë përgjigje për marrjen e rezultateve sipas analizimit të dispozitave ligjore që rregullojnë procesin e komasacionit janë: a) Përgatitjet për inicimin e procesit të komasacionit; b) Deklarimin e fermerëve për pjesëmarrje në

²⁷⁷ Strohmeyer, Hansjörg. "Collapse and reconstruction of a judicial system: The United Nations missions in Kosovo and East Timor." *The American Journal of International Law* 95.1 (2001): 46-63.

²⁷⁸ Chesterman, Simon. "Ownership in theory and in practice: Transfer of authority in UN statebuilding operations." *Journal of Intervention and Statebuilding* 1.1 (2007): 3-26.

²⁷⁹ Thomas, Joachim. "Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries." *Journal of Agricultural and Development Economics* 3.2 (2006): 225-275.

komasacion; c) shqyrtimin e të drejtave pronësore të pjesëmarrëseve në komasacion; dhe d) regjistrimi i të drejtave pronësore nga komasacioni.

Dispozitat ligjore me të cilat rregullohet ky proces kërkojnë përshtatje me dispozitat ligjore të fushave tjera të së drejtës, si dhe lidhje të ngushtë me standardet e pranura botërisht për kryerjen e punëve përcjellëse të procesit të komasacionit²⁸⁰.

3.2.1. Përgatitjet për fillimin e procesit të komasacionit

Diskutimi publik për fillimin e procesit të komasacionit është i gjatë, i mundimshëm dhe shumë i rëndësishëm²⁸¹. Për këtë proces zbatohen rregullat e njoftimit të fermerëve me përparësitë që ofron procesi dhe arsyetimi i nevojës së tyre për realizmin e tij si projekt.

Pronarëve të tokës, gjegjësisht bartësve të së drejtës së mbajtjes nuk do t'u njihet e drejta e shpërblimit për investimet në ndërtesa të ndërtuara pas fillimit të komasacionit²⁸², objekt tjetër ose në të mbjella shumëvjeçare në tokën në masën e komasacionit, po qe se këto investime janë bërë pas ditës së shpalljes së vendimit për zbatimin e komasacionit.

Që të jemi të sigurt se komasacioni i tokës do t'i zgjidhë problemet në zonat rurale në rrugën e qëndrueshme, për këtë është e këshillueshme që gjatë zbatimit të projekteve të komasacionit 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;

²⁸⁰ Featherstone, Kevin, and George Kazamias. "Introduction: Southern Europe and the process of 'Europeanization'." *South European Society and Politics* 5.2 (2000): 1-24.

²⁸¹ Niels Otto Haldrup, "Land Registration in the Context of Informal Settlements, (Undated) Available from Oicrf the Hague," (Holland).

²⁸² Sidle, Roy C., Andreë J. Pearce, and Colin L. O'Loughlin. *Hillslope stability and land use*. American geophysical union, 1985.

- Të bashkërendohen projektet e komasacionit të tokës, me zgjedhjen e planeve gjithëpërfshirëse apo me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë territor;
- Në zbatimin e projekteve të komasacionit 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.

Nga sipërfaqja e përgjithshme e territorit të vendit, nga e cila tokë bujqësore janë 577,000 ha; tokë pyjore në sipërfaqe prej 464,800 ha; dhe tokë tjetër ku përfshihet toka urbane dhe sipërfaqet ujore.

Fushata për ndërgjegjësimin e publikut për fillimin e procesit të komasacionit përmbillet me lidhjen e marrëveshjes së fermerëve me interesin për shkrirjen e të drejtave të tyre pronësore në komisionin për komasacion²⁸³, si dhe kalimin e të gjitha të drejtave të tyre të lidhura me tokën e tyre.

Pjesëmarrje në komasacion konsiderohet marrëveshja e lidhur pas vlerësimit të masës së komasacionit që përfshihet në projekt. Vlerësimi, si rregull, bëhet pas vlerësimit të secilës parcelë, veç e veç të të gjitha kulturave shumëvjeçare të mbjella në parcelat që kthehen në masë të komasacionit. Pas publikimit, vlerësimit dhe kalimit të afatit prej gjashtëdhjetë (60) ditësh, marrëveshja për pjesëmarrje në procesin e komasacionit merr formën e prerë²⁸⁴.

Procesi i ristrukturimit të sektorit bujqësor kryhet me synimin për arritjen e zhvillimit të qëndrueshëm të jetës në zona rurale dhe fermës përmes komasacionit si pjesë e rëndësishme e reformës së tokës dhe si mjet i rëndësishëm për ngritjen e konkurrencës së fermës në nivel vendi²⁸⁵. Paraqitja e pretendimit për përmirësimin e kushteve të jetës së fermerëve në zonat rurale, të cilat pretendohet të përfshihen në komasacion, duhet të prezantohen prej formës së krijimit, nga përmirësimi i kushteve të krijuara me zhvillim të qëndrueshëm nga ky proces në bujqësi²⁸⁶. Rezultati i procesit të komasacionit varet

²⁸³ Michelman, Frank. "Takings, 1987." *Columbia Law Review* 88.8 (1988): 1600-1629.

²⁸⁴ Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore, Rregullore e UNMIK 2006/37, Prishtinë. 2006..

²⁸⁵ Coletta, Raymond R. "Reciprocity of Advantage and Regulatory Takings: Toward a New Theory of Takings Jurisprudence." *Am. UL Rev.* 40 (1990): 297.

²⁸⁶ Emeka Emekauwa and Doris Terry Williams, "They Remember What They Touch...: The Impact of Place-Based Learning in East Feliciana Parish. Rural Trust White Paper on Place-Based Education," Rural School and Community Trust (2004).

nga përgatitja e zbatimit të drejtë të parimeve themelore dhe planit gjithëpërfshirës të politikave zhvillimore të menaxhimit të tokës²⁸⁷. Politikat e krijuara janë mundësia e vetme e kontrollit për mbrojtje kundër degradimit të tokës dhe njëkohësisht përmirësimit të shfrytëzimit të tokës bujqësore, duke u bazuar në kapacitetet dhe mundësitë e fermerëve për krijimin e prodhimeve të domosdoshme në interes të komunitetit²⁸⁸.

Procedura e zbatimit të komasacionit përfshin: përgatitjet për zbatimin e komasacionit; përcaktimin e bazave të komasacionit, verifikimin e saktësisë së të dhënave në planet ekzistuese gjeodezike dhe në elaborat, përcaktimin e dinamikës së punimeve, zgjidhjen e çështjeve tekniko-organizative e të tjera; konstatimin e gjendjes faktike të pasurive të paluajtshme; përcaktimin e vlerës së tokës; përcaktimin e vlerës së objekteve dhe të mbjellave shumëvjeçare; hartimin e projekteve të komasacionit të tokës; formimin e librit të fondit të masës së komasacionit dhe të pasqyrës së gjendjes faktike të tokës; ndarjen e tokës pjesëmarrësve të komasacionit; dhënien në pronësi të përkohshme të parcelave pjesëmarrësve në komasacion; marrjen e vendimit për ndarje të masës së komasacionit; dhënien në pronësi definitive të parcelave pjesëmarrësve të komasacionit; matjen dhe përpilimin e ri të kadastrës së tokës²⁸⁹.

Drejtimet e zhvillimit, intensifikimit të politikave për transformimin e sektorit bujqësor të Kosovës janë të përfshira në Planin për Bujqësi dhe Zhvillim Rural të hartuar në MBPZHR, në bashkëpunim me ministritë tjera dhe donatorët nga projektet mbështetëse. Riorganizimi i strukturës menaxhuese, strukturimi i kapaciteteve të shfrytëzimit të tokës, si dhe potenciali zhvillimor i sektorit bujqësor është shprehur për bashkimin e pjesëve të copëtuara të fermës. Është kërkuar një zgjidhje dhe është bërë një studim ku janë kërkuar mundësitë për rritjen e sipërfaqes mesatare të parcelave të fermës, por në të njëjtën kohë edhe mundësinë për përditësimin e të drejtave pronësore dhe krijimin e

²⁸⁷ Morten Hartvigsen, "Land Consolidation in Central and Eastern European Countries" (paper presented at the Proceedings of the XXIII FIG Congress, Shaping the Change, 2006).

²⁸⁸ Haldrup, "Land Registration in the Context of Informal Settlements,(Undated) Available from Oicrf the Hague."

²⁸⁹ Sikor, Thomas, Daniel Müller, and Johannes Stahl. "Land fragmentation and cropland abandonment in Albania: Implications for the roles of state and community in post-socialist land consolidation." *World Development* 37.8 (2009): 1411-1423.

bazës zhvillimore të bujqësisë si ekuilibër i qëndrueshëm i zhvillimit ekonomik për komunitetin në zonë rurale²⁹⁰.

Komasacioni është një nga opsionet e rëndësishme dhe si i tillë duhet të paraqitet në fushatë për publik, duke u theksuar në takimet që organizohen me pjesëmarrësit potencial për komasacion²⁹¹.

Komasacioni është një mënyrë e rëndësishme për zbatimin e pikësyzimeve që pretendohet të arrihen me shfrytëzimin e tokës bujqësore, të cilat janë të rëndësishme për:

Ngritjen në nivel më lartë të sistemit të menaxhimit të tokës bujqësore dhe pyjore, grupimit të parcelave dhe arritjes së mundësisë për bashkimin e parcelave të shpërndara;

Përshejtimin e zhvillimit ekonomik të fermerëve në zona rurale, i ndihmuar me donacione vendore dhe ndërkombëtare duke marrë në konsideratë përtëritjen e vendbanimeve në zona rurale që mund të arrihen me ngritjen e nivelit të organizimit të shfrytëzimit të tokës bujqësore dhe pyjore;

Të bëhet ristrukturimi i sektorit të tokës bujqësore dhe pyjore që është nevojë e ngutshme për zonën kadastrale, kur dihet se mbi 78% e fermave në territorin e Kosovës janë më sipërfaqe më të vogël se 4 ha dhe është në vazhdim e sipër ndarja e fermave, për shkak të pamundësisë për kohë të gjatë të përditësimit të të dhënave lidhur me të drejtat e pronës së paluajtshme.

Sipas përvojave të suksesshme të vendeve ish komuniste është arritur një progres në aspektin e ndërgjegjësimit përmes informimit dhe mbajtjes së këshillimeve me fermerë për mundësinë e përfitimit që do t'i kenë me rastin e realizimit të projektit të komasacionit²⁹². Këshillimi i fermerëve duhet realizuar përmes këshilltarëve ruralë të nivelit qendror, lokal dhe nga sektori privat. Gjithashtu, duhen përdorur publikimet në gazetatat për informim të përditshëm; duhen përgatitur dhe shpërndarë fletëpalosjet me

²⁹⁰ Miroljub Shukarov, "Perceptions of Transition and the Crisis in Macedonia," Croatian Economic Survey, no. 14 (2012).

²⁹¹ Zvi Lerman, "The Impact of Land Reform on Rural Household" Eurasian Geography and Economics 47, no. 1 (2006).

²⁹² Dragos Cimpoei, Alexandr Muravski, and Anatol Racul, "Structural Changes in Moldovan Agriculture: Problems and Perspectives" (paper presented at the IAMO Forum, 2008).

pamje atraktive, broshurat dhe publikimet e tjera, në të cilat paraqiten aspektet nga pikë-vështrimet e ndryshme të procesit të komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore²⁹³.

Përmes arritjes së pikësnyimit për një efekt të qëndrueshëm të ngritjes së njoftimit publik lidhur me shprehjen e dëshirës për pjesëmarrje në projekt të komasacionit, janë: 1. edukimi i vazhdueshëm për rritje të prodhimtarisë bujqësore, 2. trajnimet e fermerëve për kalimin në bujqësi intensive, 3. panairët e bujqësisë ose ngjarjet tjera me pjesëmarrje të publikut, 4. seminarët për procesin e komasacionit, etj²⁹⁴.

Këto masa informative, për momentin plotësojnë nevojat informative vetëm për një grup të caktuar të fermerëve të interesuar për projektet e komasacionit të tokës, ndërsa për aktivitetet e tilla duhet të ketë një informacion publik më të gjerë²⁹⁵.

Procesi i komasacionit fillon me kërkesë të paraqitur nga fermerët, kooperativat bujqësore, kompania për furnizim me ujë për ujitje (ujë teknik) e ekonomisë ujore, shumica e pronarëve të tokave nga rajoni i propozuar i komasacionit dhe këshilli ekzekutiv i kuvendit të komunës²⁹⁶.

Kërkesa i paraqitet komunës, e cila duhet të arsyetojë procesin për fillimin e komasacionit duke precizuar hapësirën ku do të kërkohet miratimi i këtij procesi, të dhënat për sipërfaqen e masës së komasacionit, emrat e komunave të kadastrave, parcelat e fermerëve sipas sipërfaqeve, sipas kulturave, numri i parcelave, regjistri i pjesëmarrësve të komasacionit. Paraqitja e numrit të anëtarëve të familjeve, shqyrtimi i *“dy problemeve të rëndësishme : së pari analiza e trashëgimtarëve ligjorë dhe së dyti mekanizmi i trashëgimisë ligjore, thirrjes në trashëgim të trashëgimtarëve ligjorë”*²⁹⁷ si mundësi e mirë për zvogëlimin e numrit të kontesteve dhe shqyrtimin e madhësisë mesatare të parcelave për çdo fermer ose anëtar të familjes së fermerit.

²⁹³ Max Spoor and Barcelona Cidob, "Land Reform, Rural Poverty and Inequality in Armenia: A Pro-Poor Approach to Land Policies," Akram-Lodhi, AH; Borrás, S.; Kay, C (2007).

²⁹⁴ Max Spoor, "6 Land Reform, Rural Poverty and Inequality in Armenia," Land, Poverty and Livelihoods in an Era of Globalization: Perspectives from Developing and Transition Countries (2007).

²⁹⁵ Klaus Deininger, "Land Policies and Land Reform," World Bank, Washington (2004).

²⁹⁶ Stipe Radinović and Đurđica Žutinić, "Može li Hrvatska imati konkurentnu obiteljsku poljoprivredu? Prilog Istraživanju Agrarne Strukture," Društvena istraživanja-Časopis za opća društvena pitanja, no. 1-2 (2007).

²⁹⁷ Luan Hasneziri Ardian Nuni, E Drejta Civile III (Trashëgimia), vol. 461 (Tiranë 2010).

Të dhënat për vlerësimin e mjeteve të investuara në ngritjen e objekteve në masën e komasacionit dhe në të cilat për shpronësim të fermerit pjesëmarrës në komasacion kërkohet proces gjyqësor²⁹⁸, dorëzimi i bëhet palës tjetër me marrëveshje, të cilën e lidh në momentin e dhënies së pajtimit për pjesëmarrje në proces.

Me kërkesë duhet të paraqitet plani pasqyrues i gjendjes ekzistuese në të cilën është përshkruar rrjeti i kanaleve e rrugëve me të dhënat e domosdoshme për regjistrim në regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme²⁹⁹. Vendimin për fillimin e procesit të komasacionit e merr autoriteti në nivel të pushtetit lokal në territorin e së cilës gjendet masa e tokës së propozuar për komasacion, të gjitha para marrjes së vendimit për iniciimin e komasacionit, me marrje përsipër të detyrimit për të siguruar deklaratat e pajtueshmërisë së pjesëmarrësve të nënshkruara³⁰⁰.

Në qoftë se mbi 50% të pjesëmarrësve të komasacionit deklarohen për zbatimin e komasacionit, atëherë kuvendi i komunës merr vendim pozitiv, kundër vendimit nuk mund të paraqitet ankesë dhe as të zhvillohet kontest administrativ. Nga dita e shpalljes së vendimit për komasacion të tokës ndalohen ndërtimet dhe të mbjellat shumëvjeçare në zonën e komasacionit.

Kuvendi me propozim të komisionit të komasacionit, sipas mendimit të mbledhjes së pjesëmarrësve të komasacionit, përcakton bazën e zbatimit të komasacionit, përcakton metodat që do të zbatohen e që paraqesin parimet bazë, të cilat do të aplikohen gjatë procesit të komasacionit, si: pozitën e tokës në pronësi shoqërore, sipërfaqet e nevojshme të tokës në përdorim të përgjithshëm (rrugë, kanale), pozita e tokës për nevoja të përgjithshme dhe të përbashkëta të vendbanimeve (terrenet sportive, objektet shkollorë e shëndetësorë, varrezat e tjera), në pajtim me planin hapësinor dhe rendin urbanistik, zonat mbrojtëse në të cilat nuk mund të organizohet prodhimi bujqësor e prodhimi tjetër dhe të kryhen punime tjera që do të mund të shkaktojnë ndotjen ose shtimin e ndotjes së ujërave nëntokësore, mënyra e grupimit të tokave mbi të cilat ekziston e drejta e pronësisë, pozitën e tokës së familjeve të moshuara, të tokave me

²⁹⁸ Marjana Tutulani-Semini, E Drejta e detyrimeve dhe kontratave: Pjesa e përgjithshme (Tiranë: Skenderbeg books, 2006).

²⁹⁹ Yuka Minagawa, "The Social Consequences of Postcommunist Structural Change: An Analysis of Suicide Trends in Eastern Europe," Social forces 91, no. 3 (2013).

³⁰⁰ Michael Lipton, Land Reform in Developing Countries: Property Rights and Property Wrongs (Routledge, 2009).

kulturë të veçantë dhe me objekte, mënyrën dhe kohën e çeljes së pyjeve, heqjes së kufijve në mes parcelave, mbledhjes së të lashtave e tjera, mënyrën dhe kohën e dorëzimit të tokës, të ndërtesave dhe të objekteve tjera, masën e shpenzimeve që do t'i heqin pjesëmarrësit e komasacionit dhe mënyrën e pagesës së shpenzimeve dhe për çështje të tjera që janë me rëndësi për zbatimin e komasacionit³⁰¹.

Në rajonin e komasacionit ku nuk është bërë matja e re e tokës apo kjo është vjetëruar, Kuvendi i komunës dhe Komisioni i komasacionit do të marrin masa që të bëhen përgatitjet për reregjistrimin sipas ajro fotografimit të tokës, pasi të jetë marrë më parë mendimi i Drejtorisë për Gjeodezi³⁰².

Në qoftë se komasacioni bëhet në pjesë të komunës kadastrale, ndërsa pjesa tjetër nuk ka shpërputhje të dukshme ndërmjet të dhënave të matjes dhe gjendjes në terren, nëpërmjet procedurës së përsëritjes së matjes dhe të kadastrës së tokës në pjesën e komunës kadastrale që nuk është përfshirë në masën e komasacionit, bëhet vetëm rilevimi dhe zbatimi i ndryshimeve në planet dhe në operativ kadastral³⁰³.

Duhet të njoftohet publiku për veprimet e Komisionit të komasacionit që detyrohet të paraqesë për shikim publik procesverbalin për vlerësimin orientues të tokës dhe planin pasqyrues të vlerësimit të tokës³⁰⁴.

Komisioni i komasacionit e ka për detyrë që secilit pjesëmarrës të komasacionit, me kërkesën e tij, t'i japë shpjegime të hollësishme për të dhënat nga vlerësimi orientues dhe planit pasqyrues të vlerësimit të hollësishëm të tokës.

3.2.2. Deklarimi për pjesëmarrje në komasacion

Negociatat dhe planifikimi për fillimin e procesit të komasacionit janë hapat e bërë dhe që duhet të kalohen nëpër të gjitha dyert e pronarëve të masës së tokës që do të

³⁰¹ Hartvigsen, Morten. "Land reform and land fragmentation in Central and Eastern Europe." *Land Use Policy* 36 (2014): 330-341.

³⁰² Meha, M. "Land Consolidation in Kosovo." *GIM International, The world wide Magazine for Geomatics* 18 (2004).

³⁰³ Dovring, Folke. *Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history*. Springer, 2013.

³⁰⁴ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

përfshihet në procesin e komasacionit (në komasacionin institucional, po ashtu edhe në atë vullnetar). Shprehja e deklaramit të vullnetit ka ndikim mjedisor dhe funksional për vazhdim të procesit të komasacionit³⁰⁵. Këto paraqesin fazën ku duhet të bisedohet drejtpërdrejt, të negociohet, t'u rekomandohet me arsyetim konkret për veprimet e domosdoshme që duhet të përfundohen si dhe të arsyetohen pritjet nga procesi i komasacionit deri sa të arrihet pajtimi i plotë me pronarët e tokave për pjesëmarrje në komasacion si hap i fundit dhe mundësi konkrete, duke përfunduar me lidhjen e marrëveshjeve me pronarët që do të vendosin të heqin dorë nga të drejtat e tyre të pronësisë, si dhe pranimin për marrjen e sipërfaqes së re të tokës të ndarë nga komisioni për komasacion.

Pas dhënies së pajtimit të plotë të pjesëmarrësve në masën e komasacionit bëhet hapi tjetër, ai i regjistrimit që i legalizon marrëveshjet e lidhura në mes komisionit për komasacion dhe pjesëmarrësve në procesin e komasacionit³⁰⁶. Bëhet incizimi kadastral i gjendjes para hyrjes në komasacion, duke regjistruar të gjitha të drejtat e regjistruara në regjistrin kadastral, si dhe incizimin e ndërtimeve dhe kulturave shumëvjeçare në tokën që hyn në masën e komasacionit. Pas përfundimit të procesit të komasacionit si fazën e fundit, e cila përfundon procesin e komasacionit, është regjistrimi i gjendjes së re të dalë nga procesi i komasacionit dhe gjendjen e re pronësore që regjistrohet në regjistrat e pronësisë, të cilat mbahen në zyrat kadastrale komunale (ZKK).

Procesi i komasacionit pas marrjes së deklaratës së pronarit për pjesëmarrje është komplet në duart e komisionit për komasacion³⁰⁷, ashtu që fillohet me procesin e vlerësimit të masës së komasacionit.

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 1980. Ka gjasa që të ketë edhe kërkesa për kthim, por paraprakisht, duhet të jenë të informuar të gjithë

³⁰⁵ Luz, Frieder. "Participatory landscape ecology—a basis for acceptance and implementation." *Landscape and urban planning* 50.1 (2000): 157-166.

³⁰⁶ Hartvigsen, Morten. "Land consolidation in Central and Eastern European countries." XXIII FIG Congress, Munich, Germany. 2006.

³⁰⁷ Demetriou, Demetris, John Stillwell, and Linda Seel. "LandSpaCES: a spatial expert system for land consolidation." *Advancing geoinformation science for a changing world*. Springer Berlin Heidelberg, 2011. 249-274.

pjesëmarrësit në komasacion se kthimi në gjendjen e mëparshme është i pamundur në procesin e komasacionit.

Sipas këtij ligji, hartohet projekti i komasacionit në pajtim me bazat urbanistike të rregullimit të fshatrave, përgjithësisht me planin përkatës hapësinor dhe urbanistik³⁰⁸ i cili përmban: bazën e të dhënave të mbledhura për mënyrën e shfrytëzimit të tokës gjatë procesit të komasacionit, të hartimit të planit dhe vendosjes së rrjetit të kanaleve të kullimit dhe ujitjes e të rrugëve me interes publik, lokacionit të tokës në pronësinë shoqërore, brezave të mbrojtjes së fushës, strukturës së pronave, madhësisë dhe formës së parcelave³⁰⁹.

Projekti i komasacionit hartohet mbi planin gjeodezik në përpjesëtim 1:2500 ose 1:5000 dhe përmban: 1) Ekstraktin e planit hapësinor të komunës; 2) Të gjitha parcelat e gjendjes së mëparshme, duke i përfshirë edhe ndryshimet e bëra pas konstatimit të gjendjes faktike; 3) Kufijtë e komunave kadastrale të rajonit të komasacionit dhe të rajoneve urbane e të tokës ndërtimore jashtë rajoneve urbane; 4) Paraqitjen e objekteve dhe të mbjellave që mbeten në komasacion në të njëjtin lokacion; 5) Projektin e rrjetit të kanaleve; 6) Madhësinë, formën dhe numrin e tabelave; 7) Projektin e rrjetit të rrugëve; 8) Pozitën (tabelat) e tokës në pronësi shoqërore dhe 9) Pëlqimin për miratimin e planit pasqyrues të vlerësimit.

Pas ekspozimit të planit pasqyrues të vlerësimit, me anë të projektit të komasacionit, si dhe shfrytëzimit të vërejtjeve, komisioni i komasacionit miraton Planin përfundimtar pasqyrues të vlerësimit dhe projektin e komasacionit³¹⁰.

Para se të miratohet projekti i komasacionit merret mendimi i bashkësisë lokale, shqyrtohen projektet e objekteve hidro-ekonomike në rajonin ku njëkohësisht me komasacionin zhvillohet ose do të zhvillohen punime të kullimit dhe ujitjes. Paralelisht me projektin e rrjetit të rrugëve hartohet projekti i objekteve themelore hidroekonomike, të cilat komisioni i komasacionit i ekspozon për shikim publik në tabelat e shpalljeve, ndërsa komentet e pjesëmarrësve në komasacion pranohen në afat prej 15 ditësh.

³⁰⁸ Manten, A. A. "Fifty years of rural landscape planning in the Netherlands." *Landscape Planning* 2 (1975): 197-217.

³⁰⁹ Muharrem Shala, Ndikimi i Shpejtësisë së Punës së Makinave Bujqësore me rastin e mbjelljes së Lulediellit (Prishtinë: Universiteti i Kosovës Fakulteti i Bujqësisë, 1981), Monografi.

³¹⁰ Tompkins, J.A., White, J.A., Bozer, Y.A. and Tanchoco, J.M.A., 2010. *Facilities planning*. John Wiley & Sons.

Me projektin e rrjetit të rrugëve sipas rregullit duhet të bëhet e mundshme hyrja në çdo parcelë, transporti ekonomik, krijimi i formave të rregullta gjeometrike të parcelave dhe të sigurohet mbrojtja më cilësore e tokës³¹¹.

Pjesëmarrësit në komasacion mund të paraqesin ankesë, duke iu drejtuar komisionit të komasacionit lidhur me projektet e objekteve, të rrugëve e të projektit të objekteve themelore hidro-ekonomike për kullim dhe ujitje.

Komisioni i komasacionit miraton projektin e rrjetit hidro-ekonomik, të rrugëve pasi t'i ketë shqyrtuar dhe vendosur për të gjitha ankesat e parashtruara të pjesëmarrësve në komasacion. Para se të miratojë projektin e rrjetit të rrugëve e të kanaleve, komisioni i komasacionit e ka për detyrë të sigurojë mendimin e grupit të ekspertëve lidhur me projektet. Në rast se komisioni i komasacionit miraton ankesën e pjesëmarrësit në komasacion, bëhet korrigjimi në dokumentin kundër të cilit është drejtuar ankesa³¹².

Në bazë të procesverbalit mbi konstatimin e gjendjes faktike dhe vlerësimit të tokës, nga ana e komisionit të komasacionit përpilohet pasqyra e gjendjes së tokës për çdo pjesëmarrës të komasacionit. Në pasqyrën e tokës shënohen të dhënat personale të pjesëmarrësit në komasacion dhe të dhënat për sipërfaqen, kulturën, vlerën dhe barrën mbi tokën, të cilën pjesëmarrësi i komasacionit e vendos në masën e komasacionit.

Në procedurën e komasacionit sigurohet toka për nevoja të përbashkëta të vendbanimit³¹³ (toka për ndërtimin e rrjetit të rrugëve e të kanaleve, për nevoja komunale e nevoja të tjera të komunitetit). Tokat për plotësimin e nevojave të përgjithshme të komunitetit sigurohen nga masa e komasacionit dhe janë një pjesë e zvogëluar e masës së përgjithshme për pjesëmarrësit në komasacion.

Në rast se në procedurën e zbatimit të komasacionit përcaktohet interesi për shtetëzimin e tokës që është në masën e komasacionit (toka për rrugë magjistrale, ujërrjedha etj.), kjo tokë bëhet pronë shoqërore, me kompensim sipas dispozitave të ligjit për shtetëzim.

³¹¹ Ligji për Arondacion, Komosacion dhe Riparcelizim të Tokës, "Gazeta Zyrtare e KSAK nr.32/76" Prishtinë, 1976

³¹² "Ligji Nr. 02/L-28 Për Procedurën Administrative." Prishtinë, Gazeta zyrtare e Kosovës, 2005

³¹³ Chinsinga, Blessings. "Exploring the politics of land reforms in Malawi: A case study of the Community Based Rural Land Development Programme (CBRLDP)." University of Manchester: Manchester, UK (2008).

Në mbështetje të parimeve të komasacionit, elaboratit teknik në bazë të të cilit komisioni i komasacionit do të hartojë propozimin e ndarjes së tokave pjesëmarrësve të komasacionit, bëhet shpallja e propozimit për rindarjen e masës së komasacionit³¹⁴. Me rastin e ndarjes së tokave duhet patur kujdes që secili pjesëmarrës i komasacionit të marrë tokën e grupuar sa më mirë, në formë sa më të përshtatshme për shfrytëzim dhe me hyrje të siguruar në secilën parcelë.

Vlera e tërësishme e tokës që e merr pronari nga masa e komasacionit nuk mund të jetë më e vogël se 95% as më e madhe se 105% nga vlera e përgjithshme e tokës që e ka futur në masën e komasacionit³¹⁵, e zvogëluar për zbritje që bëhet për nevoja të përgjithshme e të përbashkëta dhe rritur nga pjesëmarrja në masë të komasacionit të komunës me pronë komunale, përkatësisht pronë shoqërore. Sipërfaqja e përgjithshme e tokës që merret nga masa e komasacionit nuk mund të jetë më e vogël se 80% as më e madhe se 120% nga sipërfaqja e përgjithshme e tokës, të cilën pronari e ka futur në masën e komasacionit. Sipërfaqja e përgjithshme e tokës që merret nga masa e komasacionit nuk mund të jetë më e madhe se maksimumi i tokës³¹⁶.

Në qoftë se në procedurën e komasacionit për shkak të ndërtimit të rrjetit të ri të rrugës e të kanaleve dhe të objekteve të tjera publike që duhet të ndërtohen në rajonin e komasacionit në mënyrë që të krijohen parcela me formë më të rregullta, zvogëlohet sipërfaqja e përgjithshme e tokës, përkatësisht vlera e masës së komasacionit, e cila duhet t'u ndahet pjesëmarrësve, secilit pjesëmarrës të komasacionit do t'i jepet sipërfaqe ose vlerë proporcionalisht më e vogël e tokës³¹⁷.

Me propozimin e ndarjes së tokës Komisioni i komasacionit përcakton formën dhe pozitën e përafërt të parcelave të reja në tabela dhe ua ndan ato pjesëmarrësve të komasacionit, duke pasur parasysh bazën e komasacionit dhe dëshirat e pjesëmarrësve

³¹⁴ Gjeodezi, "Udhëzime për mënyrën e kryerjes së punëve gjeodete-teknike dhe për caktimin e vlerës së tokës gjatë procedurës së komasacionit."

³¹⁵ Demetriou, Demetris, John Stillwell, and Linda See. "Land consolidation in Cyprus: why is an integrated planning and decision support system required?" Land Use Policy 29.1 (2012): 131-142.

³¹⁶ D.Filipovic Bashkim Kabashi, Komasaioni i Tokës dhe Rëndësia e tij (Prishtinë: Rilindja, 1982).

³¹⁷ Ciaian, Pavel, d'Artis Kancs, and Johan FM Sëinnen. "EU land markets and the Common Agricultural Policy." (2010).

të komasacionit³¹⁸. Për hartimin e propozimit të ndarjes së tokës si bazë shërben gjendja e pasurisë së paluajtshme të pjesëmarrësve të caktuar të komasacionit siç është përcaktuar në pasqyrën e tokës sipas gjendjes së vjetër. Parcelat e ndara të gjendjes së re regjistrohen në planin e pasqyrës.

Pasi hartohet propozimi i ndarjes së tokës komisioni i komasacionit harton pasqyrat e gjendjes së re të tokave (në tekstin e mëtejshëm: pasqyra e gjendjes së re). Pasqyra e gjendjes së re për çdo pjesëmarrës të komasacionit përmban numrin e tabelës dhe numrin rendor të parcelës në tabelë, sipërfaqen, klasën dhe vlerën e çdo parcele, sipërfaqen e përgjithshme dhe vlerën sipas krasëve, si dhe të dhënat e tjera të rëndësishme për komasacionin e tokës (barrat, kufizimet, servitutet etj.).

Për të iniciuar procedurën e komasacionit duhet të jetë vullneti i pronarëve të parcelave që do të përfshihen në komasacion, të cilat ndahen sipas rasteve dhe llojeve të komasacionit. Për komasacionin institucional sipas ligjit³¹⁹, është dashur të deklarohen për bashkimin e parcelave në masën e komasacionit të paktën shumica e fermerëve.

Sipas ligjit për rregullimin e tokës bujqësore, me rastin e komasacionit vullnetar duhet të deklarohen për komasacion të paktën 2/3 e fermerëve pronarë të parcelave që përmbajnë masën e komasacionit.

Ligjin e parë për komasacion e kishte të vitit 1891, i cili kërkonte kohë të gjatë shpenzime të larta për zbatim³²⁰, ishte nga gjysma e dytë e shekullit të kaluar në Kroaci, ashtu që qeveria për Kroaci dhe Sllavoni me 1902 pas shqyrtimit të hollësishëm të përvojave të vendeve tjera nxorën ligjin e ri për komasacion³²¹. Ky ligj solli lehtësira për iniciimin e procedurës, shpejtimin e procedurës, kryerjen e punëve të ujitjes dhe kullimit, korrigjimin e librave të tokës, ndarjen e bashkësive familjare si dhe uljen e shpenzimeve për procedurë³²². Ishte i mjaftueshëm pajtimi i një të pestës së

³¹⁸ Dale, Peter, and Richard Baldwin. "Emerging land markets in Central and Eastern Europe." World Bank Technical Paper (2000): 81-109.

³¹⁹ Ligjit për komasacion, Kuvendi i Kosovës, (Gazeta Zyrtare e KSAK nr.31/87), Prishtinë, 1987

³²⁰ Medić, Vjenceslav. "Devedeset godina komasacija u Hrvatskoj." Sociologija i prostor 119-120 (1993): 97-106.

³²¹ Galić, Ivan Z. Problemi agrarne politike: u hrvatskoj i slavonskoj. Tipografija grafičko nakladni, 1921.

³²² Ivković, Mira, Marko Džapo, and Dragutin Dolanjski. "Komasacija zemljišta-preduvjet uspješne poljoprivredne proizvodnje." Proceedings. 43rd Croatian and 3rd International Symposium on Agriculture. Opatija. Croatia. Vol. 61. 2008.

pjesëmarrësve në komasacion të cilët dispononin të paktën gjysmën e masës së komasacionit që të iniciohej procedura, ndërsa në rast se kryheshin punë melioruese, komasacioni iniciohej zyrtarisht³²³. Komasioni udhëhiqej nga Komisioni për komasacion i cili ishte në dy nivele, në nivel të Zhupanjës dhe komisioni për komasacion në nivel vendi dhe përbehej nga 4 deri 12 anëtarë³²⁴. Në vitin 1954 është korrigjuar mënyra e vlerësimit të masës së komasacionit që mundësoi rritje të konsiderueshme të masës së komasacionit³²⁵.

Përveç nevojës për pjesëmarrje në komasacion, ekziston pengesa me rastet e pazgjidhura të të drejtave pronësore. Do të paraqiten të dhënat dhe rezultatet nga hulumtimi në vazhdim të punimit si dhe mundësia e zgjidhjes së atyre raporteve të pazgjidhura gjatë procesit të komasacionit³²⁶.

3.2.3. Zhvillimi i procesit të komasacionit

Komasacioni zhvillohet si proces nga shprehja e dëshirës së shumicës së fermerëve, të cilët e kuptojnë domosdoshmërinë për rregullimin e tokës përmes komasacionit³²⁷. Procesi fillohet me paraqitjen e kërkesës së fermerëve për hartimin e iniciativës, përkatësisht kërkesës për lejimin e komasacionit e cila i drejtohet drejtorisë komunale për bujqësi. Pas shqyrtimit të gjithmbarshëm (juridik, ekonomik dhe teknik), vendoset për ose kundër me të cilin vendim njoftohet Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural (Departamenti për menaxhimin e tokës)³²⁸. Për fillimin e komasacionit sigurohet mbështetje financiare nga buxheti i vendit përmes ministrisë së bujqësisë³²⁹.

³²³ Ivković, Mira, Đuro Barković, and Sanja Baćani. "Komasacija zemljišta i ruralni razvoj." *Geodetski list* 64.4 (2010): 297-312.

³²⁴ Medić, Vjenceslav. "Devedeset godina komasacija u Hrvatskoj." *Sociologija i pravor* 119-120 (1993): 97-106.

³²⁵ Marošan, Stevan. "Definisanje vrednosnog okvira za ocenu zemljišnih komasacionih sistema." (2013).

³²⁶ Leckie, Scott, and Chris Huggins. *Conflict and Housing, Land and Property Rights: A Handbook on Issues, Frameworks and Solutions*. Cambridge University Press, 2011.

³²⁷ Ligji nr 04/L-013 për Kadastër. "Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës - 2012", Prishtinë, 2012

³²⁸ Ligji Nr. 02/L-28 Për Procedurën Administrative." Prishtinë, Gazeta zyrtare e Kosovës, 2005

³²⁹ Ligji nr. 03/L-048 për menaxhimin e financave publike dhe përgjegjësitë, Gazeta zyrtare e Rep.së Kosovës, Prishtinë. 2009

Me paraqitjen e njoftimit për të ndërmarrë iniciativën dhe parashtrimin të kërkesës, parcelat e paraqitura si propozim për “masë të komasacionit” dhe të drejtat e detyrimit e fermerëve të lidhura me ato, janë në regjimin e kornizës ligjore për komasacion³³⁰.

Komasacioni i papërfunduar i viteve tetëdhjehë i tokave bujqësore dhe pyjore, ku është bërë komasacioni i tokës në terren duke filluar nga viti 1980, por kurrë nuk është përfunduar dhe nuk është bërë regjistrimi i pronës sipas komasacionit, ashtu që duke u mbështetur në parimin e regjistrimit, që paraqet maksimumin se asnjë e drejtë e pronës së paluajtshme nuk konsiderohet se ekziston deri sa të mos regjistrohet.

Ndihma nga institucionet publike për zbatim të procesit të komasacionit, ku iniciativa buron nga ana e agjencive publike, si objekte të rëndësishme të lartë për publikun (diga të ujërave), të cilave do t’u nevojitet komasacioni i tokës për të ruajtur fondin e tokës bujqësore dhe pyjore që i është ndërruar forma dhe për t’u siguruar pronarëve të dëmtuar një pjesë të kompensimit³³¹.

Komisioni i komasacionit ekspozon për shikim publik pasqyrën e gjendjes së re me planin pasqyrues në komunën kadastrale në të cilën bëhet komasacioni³³². Ekspozimi zgjat 15 ditë. Gjatë kohës sa zgjat shikimi publik i pasqyrës së gjendjes së re me planin pasqyrues, komisioni i komasacionit cakton shqyrtimin verbal në të cilin njofton çdo pjesëmarrës të komasacionit për propozimin e ndarjes së tokës, gjegjësisht për të dhënat nga pasqyra e gjendjes së re dhe nga plani pasqyrues.

Pjesëmarrësi i komasacionit në shqyrtimin verbal, deklarohet për propozimin e ndarjes së tokës, gjegjësisht për të dhënat e përmbajtura në pasqyrën e gjendjes së re dhe në planin pasqyrues si dhe për çështjet tjera që kanë të bëjnë me komasacionin³³³. Pjesëmarrësi i komasacionit, në shqyrtimin verbal ose brenda afatit prej 8 ditësh nga dita e mbajtjes së shqyrtimit, mund t’i paraqesë kundërshtim komisionit të komasacionit

³³⁰ Joachim Thomas, "Property Rights, Land Fragmentation and the Emerging Structure of Agriculture in Central and Eastern European Countries," *Journal of Agricultural and Development Economics* 3, no. 2 (2006).

³³¹ Verhey, Willy. "The Value and Price of Land." *Land Use, Land Cover and Soil Sciences-Volume III: Land Use Planning* (2009): 82.

³³² Maliene, Vida, et al. "15 Real estate markets and valuation practice in Central and Eastern Europe." *Real Estate, Construction and Economic Development in Emerging Market Economies* (2015): 296.

³³³ Christina Von Haaren and Michael Reich, "The German Way to Greenways and Habitat Networks," *Landscape and urban planning* 76, no. 1 (2006)

lidhur me propozimin e ndarjes, përkatësisht lidhur me të dhënat e përmbajtura në pasqyrën e gjendjes së re dhe planin pasqyrues³³⁴.

Negociatat dhe planifikimi për fillimin e procesit të komasacionit, janë hapat e bërë dhe që duhet të kalohen nëpër të gjitha dyert e pronarëve të masës së tokës që do të përfshihet në procesin e komasacionit (në komasacionin institucional, po ashtu edhe në atë vullnetar). Këto paraqesin fazën ku duhet të bisedohet drejtpërdrejt, të negociohet, t'u rekomandohet me arsyetim konkret për veprimet e domosdoshme që duhen përfunduar si dhe arsyetuar pritjet nga procesi i komasacionit; deri sa të arrihet pajtimi i plotë me pronarët e tokave për pjesëmarrje në komasacion si hap i fundit dhe mundësi konkrete, duke përfunduar me lidhje të marrëveshjeve me pronarët që do të vendosin të heqin dorë nga të drejtat e tyre të pronësisë si dhe pranimin për marrjen e sipërfaqes së re të tokës të ndarë nga komisioni për komasacion³³⁵.

Një grup fermerësh mund të ndërmarrin iniciativë dhe të parashtrojnë kërkesë për rregullimin e tokës, duke e argumentuar nevojën për përfitimet nga rregullimi i tokës në zonën e tyre. Ata mund të kërkojnë mbështetje teknike për ndihmë profesionale si nga profesionistë ligjor për gjeodezi dhe të marrin ndihmë nga këshilltari për bujqësi i zyrës komunale për bujqësi. Iniciuesit e procesit mbështeten me harta gjeodezike dhe ndihmë tjetër të domosdoshme që mund të marrin nga Zyra Komunale Kadastrale³³⁶. Iniciativa mund të vijë po ashtu nga projektet e përpunuara nga organizatat joqeveritare në bashkëpunim me komunitetin për riorganizimin e tokës dhe zgjedhjen e çështjeve të pazgjidhura pronësore³³⁷. Të gjithë iniciuesit detyrohen që kërkesat për fillim të projekteve të parashtrohen në ZRT-së për lejimin e procesit të komasacionit të tokës³³⁸.

Pas marrjes së pajtimit të plotë të pjesëmarrësve në masën e komasacionit bëhet hapi tjetër, ai i regjistrimit që i legalizon marrëveshjet e lidhura në mes komisionit për

³³⁴ Ligji Nr. 02/L-28 Për Procedurën Administrative." Prishtinë, Gazeta zyrtare e Kosovës, 2005

³³⁵ Luz, Frieder. "Participatory Landscape Ecology—a Basis for Acceptance and Implementation." *Landscape and urban planning* 50, no. 1 (2000): 157-66. Frieder Luz, "Participatory Landscape Ecology—a Basis for Acceptance and Implementation," *Landscape and urban planning* 50, no. 1 (2000).

³³⁶ Ligji nr 04/L-013 për Kadastër, Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2012

³³⁷ Huizer, Gerrit, and social Institut de recherche des Nations Unies pour le développement. *Peasant Mobilization for Land Reform: Historical Case Studies and Theoretical Considerations*. UNRISD Geneva, 1999.

³³⁸ Sabates-Wheeler, Rachel. "Consolidation Initiatives after Land Reform: Responses to Multiple Dimensions of Land Fragmentation in Eastern European Agriculture." *Journal of International Development* 14, no. 7 (2002): 1005-18.

komasacion dhe pjesëmarrësve në procesin e komasacionit, bën incizimin kadastral të gjendjes para hyrjes në komasacion duke regjistruar të gjitha të drejtat e regjistruara në regjistrin kadastral si dhe incizimin e ndërtimeve dhe kulturave shumëvjeçare në tokën që hyn në masën e komasacionit. Pas përfundimit të procesit të komasacionit si fazë e fundit e cila përfundon procesin e komasacionit është regjistrimi i gjendjes së re të dalë nga procesi i komasacionit dhe gjendja e re pronësore regjistrohet në regjistrat e pronësisë të cilët mbahen në zyrat kadastrale komunale (ZKK). Procesi i komasacionit pas marrjes së deklaratës së pronarit për pjesëmarrje është kryekëput në duar të komisionit për komasacion³³⁹.

Sipas këtij ligji, hartohet projekti i komasacionit, në pajtim me bazat urbanistike të rregullimit të fshatrave, gjegjësisht me planin përkatës hapësinor dhe urbanistik i cili përmban: bazën e të dhënave për të mbledhura, për mënyrën e shfrytëzimit të tokës gjatë procesit të komasacionit, të hartimit të planit dhe vendosjes së rrjetit të kanaleve të kullimit dhe ujitjes e të rrugëve me interes publik, lokacionit të tokës në pronësinë shoqërore, brezave të mbrojtjes së fushës, strukturës së pronave, madhësisë dhe formës së parcelave³⁴⁰.

Projekti i komasacionit³⁴¹ hartohet mbi planin gjeodezik në përpjesëtim 1:2500 ose 1:5000 dhe përmban: 1) Ekstraktin e planit hapësinor të komunës; 2) Të gjitha parcelat e gjendjes së mëparshme, duke i përfshirë edhe ndryshimet e bëra pas konstatimit të gjendjes faktike; 3) Kufijtë e komunave kadastrale të rajonit të komasacionit dhe të rajoneve urbane e të tokës ndërtimore jashtë rajoneve urbane; 4) Paraqitjen e objekteve dhe të mbjellave që mbeten në komasacion në të njëjtin lokacion; 5) Projektin e rrjetit të kanaleve; 6) Madhësinë, formën dhe numrin e tabelave; 7) Projektin e rrjetit të rrugëve; 8) Pozitën (tabelat) e tokës në pronësinë shoqërore; dhe 9) Pëlqimin për miratimin e planit pasqyrues të vlerësimit³⁴².

³³⁹ Kovacs, Enikő, and András Ossko. "Land Consolidation in Hungary, Dream or Reality." Paper presented at the Modern land consolidation: proceedings of a symposium by FIG commission, 2004

³⁴⁰ Muharrem Shala, Ndikimi I Shpejtësisë Së Punës Së Makinave Bujqësore Me Rastin E Mbjelljes Se Lulediellit (Prishtinë: Universiteti i Kosovës Fakulteti i Bujqësisë, 1981), Monografi.

³⁴¹ Bobinac, Martin. "Uticaj istorijskih i političkih promena na razvoj naselja u dva posavska predela od 18. veka do danas." (2012).

³⁴² Ligji nr 04/L-013 për Kadastër, Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2012

Pas ekspozimit të planit pasqyrues të vlerësimit, me anë të projektit të komasacionit, si dhe shfrytëzimit të vërejtjeve, komisioni i komasacionit miraton përfundimisht planin pasqyrues të vlerësimit dhe projektin e komasacionit.

Para miratimit të projektit për komasacion, merret mendimi i bashkësisë lokale, shqyrtohen projektet e objekteve hidro-ekonomike në rajonin ku njëkohësisht me komasacion zhvillohet ose do të zhvillohen punime të kullimit dhe ujitjes³⁴³. Paralelisht me projektin e rrjetit të rrugëve hartohet projekti i objekteve themelore hidroekonomike, të cilat komisioni i komasacionit i ekspozon për shikim publik në tabelat e shpalljeve, ndërsa komentet e pjesëmarrësve në komasacion pranohen në afat prej 15 ditësh.

Me projektin e rrjetit të rrugëve sipas rregullit duhet të bëhet e mundur hyrja në çdo parcelë, transporti ekonomik, krijimi i formave të rregullta gjeometrike të parcelave dhe të sigurohet mbrojtja më cilësore e tokës³⁴⁴.

Pjesëmarrësit në komasacion të pakënaqur me zhvillimin e procedurave të fillimit të procesit të komasacionit mund të paraqesin ankesë në aktvendimet e nxjerra për iniciimin e procesit³⁴⁵. Ankesat e fermerëve lidhur me mbrojtjen e të drejtave të tyre pronësore i drejtohen komisionit të komasacionit³⁴⁶. Ankesa mund të shtrohen gjithashtu lidhur me projektet e objekteve, të rrugëve e të projektit të objekteve themelore hidro-ekonomike për kullim dhe ujitje³⁴⁷.

Komisioni i komasacionit miraton projektin e rrjetit hidroekonomik, të rrugëve pasi t'i ketë shqyrtuar dhe vendosur për të gjitha ankesat e parashtruara të pjesëmarrësve në komasacion. Para se ta miratojë projektin e rrjetit të rrugëve e të kanaleve komisioni i komasacionit e ka për detyrë të sigurojë mendimin e grupit të ekspertëve lidhur me projektet. Në rast se komisioni i komasacionit miraton ankesën e pjesëmarrësit në komasacion, bëhet korrigjimi në dokumentin me të cilin ka të bëjë ankesa.

³⁴³ Kovačević, Pavao. "Contribution to better land evaluation for consolidation." *Agronomski glasnik* 57.3 (1995): 213-220.

³⁴⁴ Ligji për Arondacion, Komosacion dhe Riparcelizim të Tokës. *Gazeta Zyrtare e KSAK* nr.32/73. Prishtinë, 1973,

³⁴⁵ Ligji Nr. 02/L-28 për Procedurën Administrative." Prishtinë, *Gazeta zyrtare e Kosovës*, 2005

³⁴⁶ Ligji për Themelimin e Regjistrat të Drejtave të Pronës së Paluajtshme. Rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrat të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Prishtinë, 2009

³⁴⁷ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, *Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës*/nr.3/22 shkurt 2012, Prishtinë. 2012

3.2.4. Shqyrtimi i të drejtave pronësore të pjesëmarrëseve në komasacion

Pas nxjerrjes së vendimit për lejimin e procesit të komasacionit, formimit të Komisionit për komasacion dhe krijimit të komisionit për komasacion, i gjithë procesi i besohet për menaxhim Komisionit për komasacion³⁴⁸. Njëra nga punët e para që duhet kryer është regjistrimi për secilin fermer dhe secilën parcelë të tij që do të jetë pjesë e procesit të komasacionit të tokës³⁴⁹.

Marrja e deklaratave të fermerëve dhe anëtarëve të familjeve të tyre është deklarata për bashkimin e të drejtave dhe detyrimeve për parcelat e përfshira në masë të komasacionit³⁵⁰. Jepet deklarata para komisionit me ç'rast hartohet një procesverbal për pranimin e shkrirjes të të drejtave pronësore në Komisionin për komasacion. Me rastin e regjistrimit shqyrtohen të gjitha dokumentet të cilat i prezanton shfrytëzuesi i parcelës, si dhe merren dokumentet nga Regjistri i të drejtës së pronës së paluajtshme nga Agjencia Kadastrale e Kosovës. Në rast se përputhen dokumentet personale, dokumentet e pronësisë me dokumentacionin që disponon Komisioni, hartohet deklarata dhe nënshkruhet nga pjesëmarrësi në komasacion dhe komisioni për komasacion³⁵¹.

Në rast të paraqitjes së mospërputhjes së të dhënave pronësore, zgjidhja e çështjeve të pazgjidhura juridike (jokontestimore dhe kontesteve) mund të bëhet nga komisioni për komasacion³⁵² në rastet sa vijon:

1. Trashëgimia e pashqyrtuar (prona është e regjistruar në emër të trashëgimlënësit të shfrytëzuesit të parcelës, për të cilën nuk ka kontest ose pretendim nga personat e tretë);
2. Shfrytëzimi i parcelës pa kontestim nga pronari për kohë më të gjatë se 20 vjet – shfrytëzim me mirëbesim (dhuratë, shitblerje ose nga çfarëdo transaksioni jo formal), në të gjallë të pronarit;

³⁴⁸ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës/nr.3/22 shkurt 2012, Prishtinë. 2012

³⁴⁹ French, Nick. "The RICS valuation and appraisal standards." *Journal of Property Investment & Finance* 21.6 (2003): 495-501.

³⁵⁰ Kontrec, Damir. "Legal status of agricultural land in republic of croatia–his tori cal overvie ë, de lege lata, de lege ferenda." *Radovi Zavoda za znanstveni rad Varaždin* 25 (2014): 69-95.

³⁵¹ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës/nr.3/22 shkurt 2012, Prishtinë. 2012

³⁵² Libecap, Gary D. "Property rights in economic history: Implications for research." *Explorations in Economic History* 23.3 (1986): 227.

3. Shfrytëzimi i parcelës së blerë, dhuruar ose fituar në çfarëdo mënyre të ligjshme përmes transaksionit joformal, të pa kontestuar (procedurë jokontestimore) as nga pronari për të gjallë e as nga trashëgimtarët e tij për kohë më të gjatë se 20 vjet dhe të shfrytëzuar me mirëbesim;

4. Rastin kur shfrytëzuesi e ka në shfrytëzim pronën e paluajtshme për kohë më të gjatë se 20 vjet dhe askush nuk e njeh pronarin e parcelës ndërsa dihet publikisht se shfrytëzuesi është me mirëbesim në atë parcelë; dhe

5. Rastin kur shfrytëzuesi i parcelës ka shfrytëzuar pronësi publike ose shoqërore më shumë se 20 vjet me mirëbesim dhe asnjëherë nuk është kontestuar apo është kërkuar kthimi i asaj parcele.

Gjatë procesit të komasacionit si dhe me rastin e rindërtimit të informacioneve kadastrale, të gjitha rastet shqyrtohen dhe në bazë të provave të prezantuara nga palët në proces si dhe vërtetimi i të drejtave pronësore në raport me fqinjët, që komisioni i merr në shqyrtim dhe për të cilat vendos të vazhdojë me njohjen e atyre të drejtave apo jo³⁵³.

Me këtë punim është bërë analiza e të dhënave për të drejtat pronësore të fermerëve, të grumbulluara dhe të përpunuara gjatë procesit të Rindërtimit të Informacioneve Kadastrale (RIK). Shqyrtimi i të drejtave pronësore në procesin RIK është proces identik me formën e shqyrtimit të të drejtave subjektive të pronarëve të së drejtës së pronës së paluajtshme në Komasacion³⁵⁴. RIK zhvillohet me qëllim të caktimit të kufijve të parcelave në rastin kur mungon dokumentacioni kadastral zyrtar i rregullt nga regjistrimi sistematik shtetëror.

Mënyra e shfrytëzimit të mjeteve të vjela nga tarifat e shërbimeve të ofruara, gjithashtu paraqet pengesë dhe moszhvillim të barabartë të sektorëve të kadastrave në pushtetin lokal. Pa mundësi koordinimi të veprimtarive të njëjta nga një qendër, me kusht që, shërbimet e njëjta të ofrohen për të gjithë qytetarët në mënyrë të barabartë dhe me nivel profesional, teknik dhe teknologjik të përafërt, zbatim unik i parimit të prioritetit nuk është zbatuar.

³⁵³ Kontrec, Damir. "Legal status of agricultural land in republic of croatia–his tori cal overvie w, de lege lata, de lege ferenda." Radovi Zavoda za znanstveni rad Varaždin 25 (2014): 69-95.

³⁵⁴ Bogaerts, Theo, Ian P. Williamson, and Elfriede M. Fendel. "The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union." Land Use Policy 19.1 (2002): 29-46.

Problemet aktuale janë me ndikim në nivel vendi. Problemet janë paraqitur dhe ndihen pas delegimit të përgjegjësive për të dhënat dhe organizimin e sektorit të kadastrave të autoritetet për menaxhim në nivelin e pushtetit lokal³⁵⁵. Qëllimi i bartjes së autorizimeve në komuna ishte lehtësimi i ofrimit të shërbimeve dhe krijimi i afërsisë së shfrytëzimit të shërbimeve të qytetarët, që ishte shpresë e madhe se do të ofrohen shërbimet e nivelit të njëjtë dhe sipas metodologjisë që të propozohet nga AKK. Kjo nuk funksionoi, andaj, duhet bërë ndryshim.

3.3. Komisioni për komasacion

Zyra për rregullimin e tokës e vlerëson nëse propozimi i plotëson kërkesat dhe udhëzimet për rregullimin e tokës përmes metodës së komasacionit, promovon shfrytëzim të mirë të tokës dhe prodhimtarinë bujqësore; vërtetohet se a mund të ketë mjete të mjaftueshme për implementimin e projektit. Projekti për rehabilitimin e ujitjes, projekti për menaxhimin e pyjeve, ose fermerët të cilët e parashtrojnë kërkesën mund të bëjnë vetfinancimin³⁵⁶.

Komisionin për komasacion e emëron MBPZHR për çdo projekt të aprovuar të komasacionit të tokës. Ai përbëhet prej pesë (5) anëtarëve të cilët i emëron MBPZHR, nga të cilët tre (3) anëtarë i propozon komuna, dhe dy (2) anëtarë i propozon Këshilli i pjesëmarrësve në komasacion.

Komisioni për komasacionin e tokës është përgjegjës për tërë projektin e komasacionit të tokës, hartimin e planeve dhe zbatimin e të gjitha procedurave të tjera përkatëse³⁵⁷.

MBPZHR me akt nënligjor e rregullon: përbërjen e komisionit për komasacion të tokës bujqësore dhe pyjore, procedurat e tij, mbledhjet, kompensimin, përgjegjësitë, punët administrative dhe teknike.

³⁵⁵ Bajrami, Arsim. "Propozimi gjithëpërfshirës për zgjidhjen e statusit të Kosovës (Pakoja e Ahtisaarit)." *Gjeopolitika* 4 (2010): 21-39.

³⁵⁶ Von Haaren, Christina, and Michael Reich. "The German Way to Greenways and Habitat Networks." *Landscape and urban planning* 76, no. 1 (2006): 7-22.

³⁵⁷ Dovring, Folke. *Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history*. Springer, 2013.

Natyra e çdo procesi të komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore është e veçantë. Praktika ka treguar se mund të aplikohen procedura për lloje të ndryshme të komasacionin si dhe forma të ndryshme për aplikim³⁵⁸.

Në bazë të zgjedhjes së të gjitha kundërshtimeve të pjesëmarrësve të komasacionit, komisioni i komasacionit ka për detyrë të zbatojë procedurën përkatëse (me shikimet e nevojshme në vend, ekspertizën etj) në të cilën do të konstatojë faktet që janë me rëndësi për zgjidhjen e drejtë të kundërshtimeve.

Pas ndarjes së masës së komasacionit dhe zgjidhjes së kundërshtimeve, kryesi i punimeve përcakton elementet dhe bart kufijtë e parcelave të reja në terren, duke i shënuar me shenja të dukshme dhe të qëndrueshme, kurse pas kësaj bëhet regjistrimi i përkohshëm i pronësisë mbi tokën, ndërtesat dhe objektet tjera nga masa e komasacionit (në tekstin e mëtutjeshëm: regjistrimi i përkohshëm i pronësisë)³⁵⁹

Regjistrimi i përkohshëm i pronësisë bëhet në bazë të konkluzionit mbi regjistrimin e pronësisë së pjesëmarrësve të komasacionit. Në konkluzion shënohet koha e regjistrimit të përkohshëm të pronësisë dhe thirrja e pjesëmarrësve të komasacionit që të marrin pjesë në regjistrimin e pronësisë³⁶⁰. Konkluzioni i dërgohet secilit pjesëmarrës të komasacionit. Me rastin e regjistrimit të përkohshëm të pronësisë komisioni i komasacionit, cakton afatin brenda të cilit duhet të mbledhen frytet nga toka e përfshirë në masën e komasacionit. Në qoftë se pjesëmarrësi i komasacionit nuk i mbledh frytet në afatin e caktuar, komisioni i komasacionit mund të urdhërojë që kjo të bëhet me shpenzimet e tij. Kundër konkluzionit mbi regjistrimin e përkohshëm të pronësisë nuk mund të paraqitet ankesë e veçantë.

Sipas këtij ligji, pasi të merret vendimi për zbatimin e projektit të komasacionit, kuvendi komunal me aktvendim, emëron anëtarët për zbatimin e komasacionit. Komisioni i komasacionit përbehet prej më së paku pesë anëtarësh. Kryetari dhe zëvendëskryetari i komisionit zgjidhen nga radha e gjyqtarëve të gjykatave të rregullta; anëtarët e komisionit dhe zëvendësit e tyre emërohen nga radha e ekspertëve të bujqësisë dhe të

³⁵⁸ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

³⁵⁹ Karel Prach, J. Lepš, and Marcel Rejmánek, "Old Field Succession in Central Europe: Local and Regional Patterns," Old fields: dynamics and restoration of abandoned farmland (2007).

³⁶⁰ Joshua M. Duke et al., "Price Repression in the Slovak Agricultural Land Market," Land use policy 21, no. 1 (2004)

gjeodezisë. Punët administrative të komisionit i kryen personi që është jurist i diplomuar dhe atë e emëron kuvendi i komunës (sekretari i komisionit).

Komisioni i komasacionit punon në mbledhje, vendimet të cilat nxirren në komision shqyrtohen dhe miratohen me shumicën e votave të të gjithë anëtarëve të komisionit të komasacionit. Gjatë zbatimit të procesit të komasacionit, komisioni për komasacion ka për detyrë të paraqesë operatin kadastral për shikim publik, kryen punët lidhur me konstatimin e gjendjes faktike, dhe vlerëson tokën, objektet dhe të mbjellat shumëvjeçare që hyjnë në masën e komasacionit³⁶¹.

Komisioni i komasacionit kujdeset krahas me komasacionin të kryhen punimet tjera dhe zbatohen masat e domosdoshme të përcaktuara me ligj³⁶². Komisioni i siguron dhe koordinon punën me të gjitha organet dhe njësitë që kryejnë punët e lidhura me zbatimin e komasacionit të tokës, kur të gjitha aktivitetet kryhen përmes thirrjeve të bëra duke zbatuar hapat e bërë sipas nevojës së paraqitur nga realizuesit e projektit, për interes të pjesëmarrësve.

Për ndërmartjen e veprimeve të caktuara nga kompetenca e vet, komisioni për komasacion, mund ta autorizojë një anëtar, të formojë nënkomisione dhe forume të tjera punuese me qëllim të përmbushjes së detyrave të komisionit³⁶³. Komisioni mund të formojë nënkomisionet për konstatimin e gjendjes faktike, vlerësimin e tokës, paraqitjen e pasqyrës së gjendjes së mëparshme duke i marrë dëshirat e pjesëmarrësve të komasacionit të tokës dhe pranim-dorëzimin e tokës. Komisioni i komasacionit sipas nevojës mund të formojë edhe nënkomisione të tjera dhe forume punuese profesionale.

Komisioni i komasacionit, me aktvendim, cakton përbërjen dhe fushëveprimin e punës së nënkomisionit. Kryetari dhe anëtarët e nënkomisionit i kanë zëvendësit, të gjithë pjesëmarrësit e komasacionit, përbëjnë tubimin e pjesëmarrësve të komasacionit. Tubimi thirret sipas nevojës dhe i shqyrton të gjitha çështjet me interes për zbatimin me

³⁶¹ Bogaerts, Theo, Ian P. Williamson, and Elfriede M. Fendel. "The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union." *Land Use Policy* 19.1 (2002): 29-46.

³⁶² Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

³⁶³ Prach, Karel, J. Lepš, and Marcel Rejmánek. "Old field succession in central Europe: local and regional patterns." *Old fields: dynamics and restoration of abandoned farmland* (2007): 180-201.

sukses të komasacionit, ndër të tjera, zgjedh përfaqësuesit e vet në nënkomisione dhe në trupa tjerë punues për zbatim të komasacionit ³⁶⁴.

Në varësi të sistemit ekonomik dhe marrëdhënieve shoqërore është rregulluar forma e organizmit të komisioneve³⁶⁵. Edhe komisioni për komasacion është rregulluar në mënyra të ndryshme në varësi të vendit dhe kushteve ekonomike dhe shoqërore.

Komisionin për komasacion e emëron MBPZHR. Për çdo projekt të aprovuar të komasacionit të tokës, komisioni përbëhet prej pesë (5) anëtarëve të cilët i emëron MBPZHR, nga të cilët tre (3) anëtarë i propozon komuna, dhe dy (2) anëtarë i propozon këshilli i pjesëmarrësve në komasacion.

Komisioni për komasacionin e tokës është përgjegjës për tërë projektin e komasacionit të tokës, hartimin e planeve, zbatimin dhe të gjitha procedurave të tjera përkatëse.

Ministria e bujqësisë si pushtet qendror, me akt nënligjor e rregullon: përbërjen e komisionit për komasacion të tokës bujqësore dhe pyjore; procedurat e tij; mbledhjet; kompensimin; përgjegjësitë; punët administrative dhe teknike³⁶⁶.

Natyra e çdo procesi të komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore është e veçantë. Praktika ka treguar se mund të aplikohen procedura të ndryshme për lloje të ndryshme të komasacionit si dhe forma të ndryshme për aplikim³⁶⁷.

Komasacioni vullnetar i tokës bujqësore dhe pyjore iniciohet si proces nga një grup fermerësh të cilët e kuptojnë nevojën për rregullimin e saj që të ndërmarrin iniciativë dhe të parashtrijnë kërkesën që toka e tyre e fillimit të jetë masë e komasacionit. Komasacioni i papërfunduar i viteve tetëdhjetë i tokave bujqësore dhe pyjore ku është bërë komasacioni i tokës në terren, duke filluar nga viti 1980, por kurrë nuk është përfunduar dhe nuk është bërë regjistrimi i pronës sipas komasacionit, ashtu që duke u mbështetur në parimin e regjistrimit që paraqet maksimën se asnjë e drejtë e pronës së paluajtshme nuk konsiderohet se ekziston deri sa të mos regjistrohet.

³⁶⁴ Duke, Joshua M., et al. "Price repression in the Slovak agricultural land market." *Land use policy* 21.1 (2004): 59-69..

³⁶⁵ Jacoby, Erich H. "Land consolidation in Europe." *Flurbereinigung in Europa*. (1961).

³⁶⁶ Hartvigsen, Morten B. *Experiences with land consolidation and land banking in Central and Eastern Europe after 1989*. Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO, 2015.

³⁶⁷

Ndihma nga institucionet publike për zbatimin e procesit të komasacionit ku iniciativa buron nga ana e agjencive publike, si objekte të rëndësishë së lartë për publikun (diga për sisteme të krijimit të rezervave të ujit), të cilave do t'u nevojitet komasacioni i tokës për të ruajtur fondin e tokës bujqësore dhe pyjore që i është ndërruar forma dhe për t'u siguruar pronarëve të dëmtuar një pjesë të kompensimit.

Komisioni i komasacionit ekspozon për shikim publik pasqyrën e gjendjes së re me planin pasqyrues në komunën kadastrale në të cilën bëhet komasacioni. Ekspozimi zgjat 15 ditë. Gjatë kohës sa zgjat shikimi publik i pasqyrës së gjendjes së re me planin pasqyrues, komisioni i komasacionit cakton shqyrtimin verbal në të cilin njofton çdo pjesëmarrës të komasacionit për propozimin e ndarjes së tokës, përgjithësisht për të dhënat nga pasqyra e gjendjes së re dhe nga plani pasqyrues. Pjesëmarrësi i komasacionit, në shqyrtimin verbal, deklarohe për propozimin e ndarjes së tokës, përgjegjësitë për të dhënat e përmbajtura në pasqyrën e gjendjes së re dhe në planin pasqyrues, si dhe për çështjet tjera që kanë të bëjnë me komasacionin. Pjesëmarrësi i komasacionit, në shqyrtimin verbal ose brenda afatit prej 8 ditësh nga dita e mbajtjes së shqyrtimit, mund t'i paraqesë kundërshtim komisionit të komasacionit lidhur me propozimin e ndarjes, përkatësisht lidhur me të dhënat e përmbajtura në pasqyrën e gjendjes së re dhe planin pasqyrues.

Në bazë të zgjedhjes së të gjitha kundërshtimeve të pjesëmarrësve të komasacionit, komisioni i komasacionit ka për detyrë të zbatojë procedurën përkatëse (me shikimet e nevojshme në vend, ekspertizën etj.) në të cilën do të konstatojë faktet që janë me rëndësi për zgjidhjen e drejtë të kundërshtimeve.

Konkluzioni me të cilin vendoset mbi kundërshtimin shënohet në procesverbal³⁶⁸, kurse paraqitësi i kundërshtimit njoftohet me shkrim se është miratuar apo është refuzuar kundërshtimi i tij. Kundër konkluzionit nuk mund të paraqitet ankesë e veçantë, por konkluzioni mund të konstatohet me anë të ankesës kundër aktvendimit mbi ndarjen e masës së komasacionit.

Pas shpalljes së vendimit për zbatimin e komasacionit, thirren të gjithë pjesëtarët në projekt të komasacionit, të cilët krahas me komasacionin, kanë për qëllim të ndërtojnë

³⁶⁸ AR, Abdul Latif. The application of GIS and expert systems in land consolidation and reallocation. Diss. Universiti Teknologi MARA (UiTM), 1994.

rrugë, kanale kullimi dhe ujitjeje. Objektet e tjera për ngritjen e nivelit të jetës për nevoja të komunitetit, të cilat nuk kanë lidhje të drejtpërdrejtë me komasacionin, e që brenda afatit të caktuar të paraqesin kërkesë për caktimin e tokës në dispozicion për ndarje si masë e komasacionit³⁶⁹. Në qoftë se kompania zbatuese e procesit të komasacionit nuk e paraqet kërkesën dhe ndërkohë, fillon punimet me të cilat çrregullohet sasia e tokës, si gjendje e krijuar me projektin e komasacionit, ajo do t'i heqë shpenzimet e rregullimit të kushteve të jetës së komunitetit në rajon të përfshirë në komasacion gjatë procesit dhe para se të përfundojë komasacionin.

Për ndërmarrjen e veprimeve të caktuara nga kompetenca e vet, komisioni për komasacion mund të autorizojë një anëtar që të formojë nënkomisione dhe forume të tjera punuese me qëllim të përmbushjes së detyrave të komisionit. Komisioni mund të formojë nënkomisione për konstatimin e gjendjes faktike, vlerësimin e tokës, paraqitjen e pasqyrës së gjendjes së mëparshme, duke i marrë dëshirat e pjesëmarrësve të komasacionit të tokës dhe pranimin e dorëzimit të tokës. Komisioni i komasacionit sipas nevojës mund të formojë edhe nënkomisione të tjera dhe forume punuese profesionale.

Komisioni i komasacionit, me aktvendim, cakton përbërjen dhe fushëveprimin e punës së nënkomisionit. Kryetari dhe anëtarët e nënkomisionit i kanë zëvendësit, të gjithë pjesëmarrësit e komasacionit, që përbëjnë mbledhjen e pjesëmarrësve të komasacionit. Mbledhja thirret sipas nevojës dhe i shqyrton të gjitha çështjet me interes për zbatimin me sukses të komasacionit, ndër të tjera, zgjedh përfaqësuesit e vet në nënkomisione dhe në trupa tjerë punues për zbatim të komasacionit³⁷⁰.

Korniza Ligjore në fuqi ka bërë ngritjen e sistemit për kadastrë. Përmes ndryshimeve dhe plotësimeve të tyre, do të përmirësohet dhe zhvillohet Sistemi për Administrim të Tokës i rëndësishëm për shumë fusha të ekonomisë së vendit. Gjithashtu këto ndryshime në kornizën ligjore të aktiviteti kadastral do të përafrojnë kornizën ligjore të Republikës së Kosovës me legjislacionin dhe praktikën e suksesshme të vendeve të bashkimit evropian. Integrimi i Ligjit për Kadastrë³⁷¹, Ligjit për hipoteka³⁷² dhe Ligji

³⁶⁹ Prach, Karel. "Vegetation changes in a wet meadow complex during the past half-century." *Folia Geobotanica* 43.2 (2008): 119-130

³⁷⁰ Duke, Joshua M., et al. "Price repression in the Slovak agricultural land market." *Land use policy* 21.1 (2004): 59-69.

³⁷¹ Ligji nr 04/L-013 për Kadastrë, Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2012

mbi Themelimin e Regjistrimit të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme³⁷³ është mundësi për tejkalimin e disa pengesave të paraqitura për zhvillimin e aktivitetit kadastral, regjistrimit të drejtave të pronës së paluajtshme dhe koordinimin e procedurave për regjistrim dhe përditësim të hipotekave.

Aktiviteti i kadastrit i shtrirë në dy nivelet e pushtetit (qendror dhe lokal) i organizuar në Agjencinë Kadastrale të Kosovës dhe në Zyrat Komunale Kadastrale nuk është i harmonizuar dhe si i tillë paraqet pengesa për përmbushjen e objektivave të planifikuara për zbatimin e projektit të komasacionit, gjë që pritet të tejkalohen, përmes zbatimit të procesit të rindërtimit të informacionit kadastral³⁷⁴.

Me këtë propozohet lejimi i hartimit të ligjit të ri për kadastrë i cili do të rregullojë veprimtarinë kadastrale, regjistrin e pronës së paluajtshme dhe hipotekat, të gjitha në strukturë unike dhe të mbështetura në organizim vertikal me vetfinansim.

Propozimi është bërë duke u mbështetur në përvojat e suksesshme të vendeve anëtare në institucionet ndërkombëtare për Kadastrë³⁷⁵, konkluzat e Kongreseve botërore të Federatës Ndërkombëtare për Gjeodezi (FIG) që aplikohen si praktika të mira nga shumica e vendeve anëtare të OKB-së dhe njëkohësisht përafrim të aplikimit të Direktivave të Bashkimit Evropian³⁷⁶.

Plani për avancimin e të arriturave në lëmin e kadastrit realizohet bashkë me proceset e realizimit të rregullimit të tokës, ashtu që realizohet me përmbushjen e rezultateve të dëshmuara në praktikat e suksesshme të vendeve anëtare të Bashkimit Evropian.³⁷⁷

Zhvillimi i sistemit kadastral krijon dhe forcon besueshmëri, aplikim unik dhe funksionim të mbështetur në dispozita ligjore në gjithë vendin, krijon mundësi të reja

³⁷² Ligji mbi Hipotekat nr.2002-4, rregullore e UNMIK, Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2002.

³⁷³ Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme. Rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Prishtinë, 2009

³⁷⁴ Hoffmann, Johannes, and Andreas Lorenz. "Real estate price indices for Germany: past, present and future." *Present and Future* (November 30, 2006) (2006).

³⁷⁵ Greenway, Iain. "Standards and surveyors: FIG's past and future response." FIG XXII Congress, Washington DC, USA. 2002.

³⁷⁶ Prach, Karel, J. Lepš, and Marcel Rejmánek. "Old field succession in central Europe: local and regional patterns." *Old fields: dynamics and restoration of abandoned farmland* (2007): 180-201.

³⁷⁷ Sabates Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture." *Journal of International Development* 14.7 (2002): 1005-1018.

për zhvillim të hovshëm, shfrytëzim të sigurt të pronave të paluajtshme si kolateral kreditimi³⁷⁸. Ndërsa, Qeveria e Kosovës përfiton mundësi të reja për rritjen e besimit tek partnerët e jashtëm duke krijuar siguri ligjore për investime si dhe garanton besueshmëri përmes dokumenteve publike të regjistrimit të pronës së paluajtshme.

Me nxjerrjen e ligjit të integruar për kadastër, përmbushen pikësynimet e Qeverisë të paraqitura me Programin e Qeverisë së Republikës së Kosovës 2015-2018.

Ky parim reflektohet në termin komasacioni “vullnetar” i tokës. Pronarit i lejohej t’i bashkëngjitet ose të qëndrojë anash³⁷⁹. 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 që t’u ndahet 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 kontesti³⁸⁰.

Çdo parcelë, me të cilën lidhen të drejtat e kontestuar nga personat e tretë, ajo masë e tokës përjashtohet nga rregullimi i tokës dhe palët do të duhet të zgjedhin kontestet e tyre, përmes gjykatave dhe me shpenzime të tyre³⁸¹. Kështu ndërrimi në pronë nuk zbatohet “kundër” cilësdos palë të tretë të interesit.

³⁷⁸ Grasten, Maj, and Luca J. Uberti. "The politics of law in a post-conflict UN protectorate: privatisation and property rights in Kosovo (1999–2008)." *Journal of International Relations and Development* (2015).

³⁷⁹ Verhey, Willy. "The Value and Price of Land." *Land use, land cover and soil sciences* (2007).

³⁸⁰ Niroula, Gajendra S., and Gopal B. Thapa. "Impacts and causes of land fragmentation, and lessons learned from land consolidation in South Asia." *Land use policy* 22.4 (2005): 358-372.

³⁸¹ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

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 t'i zgjidhin mosmarrëveshjet e tyre të mundshme, me qëllim që të mos e lëshojnë rastin e komasacionit dhe regjistrimit të tokës falas³⁸². Në këtë mënyrë, qasja ka elementin e qartë të shitblerjes, por, palët 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 mjaftueshme³⁸³.

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 i tregtisë së lirë është se lartësia e çmimit e reflekton perceptimin e pronarit për çmim³⁸⁴. 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 për ndërmjetësim, që e eliminon nevojën për tregues teknik, si testet e dheut. Duhet të ekzistojë marrëveshja për çmimin e çdo parcele 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 vullnet dhe treg të lirë³⁸⁵.

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

³⁸² Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

³⁸³ Batson, Douglas. Registering the human terrain: A valuation of cadastre. National Defense Intelligence Coll Washington DC, 2008.

³⁸⁴ Perritt, Henry H. "Final Status for Kosovo and Economic Sustainability." *University of Pennsylvania Journal of International Economic Law* 25 (2004).

³⁸⁵ Morten Hartvigsen, "Land Reform and Land Fragmentation in Central and Eastern Europe," *Land Use Policy* 36 (2014).

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. Komasaioni i tokës nuk duhet domosdo t'i mbulojë të gjitha zonat kadastrale, të cilat janë njësi gjeografike teknike për qëllim të regjistrimit³⁸⁶.

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.

Komasacioni i tokës mund të përgatisë bazën për projekte zhvillimore të arsyeshme, mund të mos e japë gjendjen përfundimtare dhe të përkryer për pjesën dërmuese të pronarëve, dhe njëkohësisht paraqet përmirësime të situatës së mundësisë së bashkimit të parcelave³⁸⁷. Arritja kryesore do të ishte për të pasur platformë të qartë për komasacionin e ardhshëm të tokave dhe krijim të planifikimit të rrugëve si dhe infrastrukturës tjetër³⁸⁸. Ai gjithashtu mund të japë argument të fuqishëm për financim, nëse rregullimi i parë i tokës është në zhvillim e sipër që 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 legalizohen si marrëveshje vullnetare, pastaj identifikohen rastet tjera të procesit ligjor “të filtruara” mënjane për procesin pasues ligjor.

Në përgjithësi, komasaioni 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

³⁸⁶ Willy Verheye, "The Value and Price of Land," Land use, land cover and soil sciences (2007).

³⁸⁷ Koomen, Eric, et al. "Simulating the future of agricultural land use in the Netherlands." Tijdschrift voor economische en sociale geografie 96.2 (2005): 218-224.

³⁸⁸ Riddell, James, and Fritz Rembold. "Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in Eastern and Central Europe." International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the New Millennium, Munich. 2002.

fazës së parë, njerëzit dhe profesionistët mësohen me procedurën dhe fitojnë përvojë teknike, ndërsa përshtatjet pasuese bëhen shumë më të lehta³⁸⁹.

Modeli i menaxhimit për komasacionin e tokës ngre bashkëpunimin midis sektorit publik dhe privat. MBPZHR është përgjegjëse e plotë për komasacionin e tokës, por nuk duhet domosdo të kryejë aktivitetet teknike. Këto përcillen në sektorin privat të gjeodetëve të licencuar, prandaj përgjegjësia e plotë nga ana e Ministrisë ka të bëjë me menaxhimin e sektorit privat që bën implementimin teknik të projektit³⁹⁰. Detyra e komasacionit të tokës është më e madhe se sa detyra tradicionale e nënndarjes dhe incizimit kadastral.

Gjeodetët që angazhohen për komasacionin e tokës do ta marrin edhe përgjegjësinë për konsultime, bisedime në procesin e planifikimit, zyrtarizmin 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’u 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 komasacionit të tokës.

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 kritere të veçanta të cilave duhet t’u përmbahen transaksionet në rregullimin e tokës³⁹¹. Ngjashëm me këtë, kërkesat teknike do të specifikohen në udhëzimet e teknike që nxirren nga vet institucioni në propozimin e ekspertëve të gjeodezisë.

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 komasacionin e tokës do të ketë bashkëpunim të ngushtë me gjykatën komunale. Komisioni do të bëjë të plotfuqishëm

³⁸⁹ Juliette Young et al., "Towards Sustainable Land Use: Identifying and Managing the Conflicts between Human Activities and Biodiversity Conservation in Europe," *Biodiversity & Conservation* 14, no. 7 (2005).

³⁹⁰ Hocke, Stefan. "The valuation of Real Estate in Germany." (2006).

³⁹¹ Sklenicka, Petr, and Miroslav Salek. "Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns." *Landscape ecology* 23.3 (2008): 299-311.

dokumentacionin e pronësisë dhe do të sigurojë që transaksionet t'i përmbushin kërkesat e gjykatës.

Vendimi i komisionit për rregullimin e tokës është akt juridik me të cilin bëhet bartja e të drejtave pronësore nga masa e komasacionit të personit pjesëmarrës në komasacion dhe njëkohësisht dokumenti në bazë të të cilit bëhet regjistrimi i të drejtave të pronës së paluajtshme³⁹². Me përgatitje të tillë të rasteve, komisionet për rregullimin e tokës do të ndihmojnë gjykatat³⁹³. Komasacioni 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.

Komasacioni i tokës do të ketë katër aktivitete kryesore: a. Incizimin themelor, b. Sqarimi i pronësisë, c. Negociatat dhe planifikimi dhe d. Regjistrimi³⁹⁴.

Incizimi themelor shërben për ta fituar një pasqyrë të gjendjes pronësore, shfrytëzimin 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 thjeshtë. Teknika është që të krijohet harta pronësore në bazë të mbishtresës së hartës kadastrale dhe ortofotos, ku çdo pronar mundet me lehtësi t'i identifikojë parcelat e veta³⁹⁵.

Pasi të nxirrret 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.

Përveç kësaj, informatat e pronarëve u 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

³⁹² Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme

³⁹³ Bruce, John W. Review of tenure terminology. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison, 1998.

³⁹⁴ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

³⁹⁵ Petr Sklenicka and Miroslav Salek, "Ownership and Soil Quality as Sources of Agricultural Land Fragmentation in Highly Fragmented Ownership Patterns," Landscape ecology 23, no. 3 (2008)

pronarëve në mungesë, përfshirë edhe të dhënë 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 u shpjegohet edhe një herë procedura dhe parimet³⁹⁶.

Pronarët dhe ekipi projektues i projektit për komasacion njoftohen personalisht. Incizimi themelor e jep bazën për caktimin më të saktë të kufijve të zonës dhe specifikimin e përmbajtjes së komasacionit të tokës. Përfundimisht ekipi i projektit për komasacion 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 muaj³⁹⁷.

Pronësia duhet të azhurnohet para se pronari të lidhë marrëveshje për komasacionin 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 sigurojnë³⁹⁸, 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.

Ekziston baza e rivlerësimit dhe saktësisht 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.

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. Pas një kohe duhet të bëhet vlerësimi përkatës i tokës së kualitetit të ndryshëm.

³⁹⁶ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

³⁹⁷ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës/nr.3/22 shkurt 2012, Prishtinë. 2012

³⁹⁸ Verheye, Willy. "The Value and Price of Land." Land use, land cover and soil sciences (2007).

Në fazën përfundimtare lidhen marrëveshjet detyruese me ata pronarë, të cilët vendosin të këmbajnë tokat. Faza e negocimeve dhe e planifikimit përfundon me vendimin e komisionit për KT. Pronarët mund të fillojnë t'i shfrytëzojnë tokat e tyre në datën e caktuar të vendimit të komisioneve³⁹⁹. 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 gjer në 10 muaj.

3.4. Vlerësimi i masës së komasacionit

Vlerësimi i të gjitha të drejtave dhe detyrimeve pronësore të lidhura me parcelat e përfshira në komasacion, do të ndahet në: vlerësimin e tokës, vlerësimi i objekteve në sipërfaqe të masës së komasacionit; vlerësimi i të mbjellave shumëvjeçare; vlerësimi i servituteve dhe resurseve të lidhura me masën; e në procedurën e komasacionit konstatohet gjendja e pasurive të paluajtshme para komasacionit: pozita, sipërfaqja dhe kultura e secilës ngastër si dhe e drejta e pronësisë, e drejta e mbajtjes, e drejta e shfrytëzimit dhe të drejtat e tjera reale⁴⁰⁰.

Për sa i përket të drejtës së pronësisë, të drejtës së posedimit, të drejtës së shfrytëzimit dhe të drejtave të tjera reale mbi tokën në rajonin e komasacionit merret si e fundit gjendja nga kadastru i tokës, kurse për sa i përket të dhënave të tjera (për pronësinë, sipërfaqen, kulturën e të tjera) merret për bazë gjendja faktike nga terreni.

3.4.1. Vlerësimi i tokës

Vlera e tokës në rajonin e komasacionit përcaktohet me vlerësimin orientues dhe të hollësishëm⁴⁰¹. Me rastin e përcaktimit të vlerës tokat ndahen në klasa, duke pasur parasysh bonitetin e tokës, pozitën dhe largësinë e tokës, si dhe ndikimin e regjimit të ujit në shfrytëzimin e tokave.

³⁹⁹ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore” Gazeta Zyrtare e Kosovës. Prishtinë. 2009

⁴⁰⁰ Niroula, Gajendra S., and Gopal B. Thapa. "Impacts and causes of land fragmentation, and lessons learned from land consolidation in South Asia."Land use policy 22.4 (2005): 358-372.

⁴⁰¹ Ligji për Themelimin e Regjistrat të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrat të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

Në procedurën e komasacionit përcaktohet vlera e objekteve dhe e të mbjellave shumëvjeçare, të cilat pa dëme të mëdha dhe humbje të vlerës së tyre, nuk mund të ndahen nga toka, masë e komasacionit. Përcaktimi i vlerës së objekteve dhe të mbjellave shumëvjeçare bëhet duke caktuar vlerën reale të tyre dhe për këtë hartohet procesverbali⁴⁰².

Me anë të vlerësimit të hollësishëm, toka ndahet në klasa dhe paraqitet në planin pasqyruar, i cili sipas rregullit është kopje e planit kadastral dhe përmban numrat e parcelave kadastrale, emrat e blloqeve kadastrale, klasat e vlerës në të cilat është ndarë toka, kufiri i klasave dhe raportet e ndërsjella të klasave dhe të vlerës së tokës⁴⁰³.

Gjendja faktike lidhet me të drejtën e pronësisë, të drejtën e mbajtjes, të drejtën e shfrytëzimit dhe të drejtat tjera reale mbi tokën e përfshirë në komasacion. Sipas përvojës nga rastet zgjidhura, atëherë kur kemi shpërputhje të gjendjes së regjistruar në kadastrë të paluajtshmerive, ndërsa gjendja faktike është ndryshe, por nuk është kontestuese, është marrë erret për bazë gjendja faktike⁴⁰⁴. Me konstatimin e gjendjes faktike, në vështrim të paragrafit paraprak, nuk preken të drejtat e personave të tretë mbi atë tokë⁴⁰⁵.

Baza e përcaktimit të vlerës së tokës duhet të jetë unike për të gjitha komunat kadastrale, si dhe çmimi i përafërt mes parcelave fqinje, në qoftë se komasacioni në to bëhet njëkohësisht apo përbëjnë një rajon të komasacionit.

Nënkomisioni për vlerësimin e tokës përbëhet nga një inxhinier i diplomuar i bujqësisë me provim të dhënë profesional të parashikuar për punëtorët në organet e administratës që kryejnë punët e klasifikimit e të bonitetit të tokës dhe së paku dy anëtarë që i zgjedhin tubimet e pjesëmarrësve të komasacionit nga territori i komunës kadastrale për të cilën bëhet vlerësimi i tokës⁴⁰⁶.

⁴⁰² Verheye, Willy. "The Value and Price of Land." *Land use, land cover and soil sciences* (2007).

⁴⁰³ Demetriou, Demetris, Linda See, and John Stillwell. "A spatial multi-criteria model for the evaluation of land redistribution plans." *ISPRS International Journal of Geo-Information* 1.3 (2012): 272-293.

⁴⁰⁴ Sklenicka, Petr, and Miroslav Salek. "Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns." *Landscape ecology* 23.3 (2008): 299-311.

⁴⁰⁵ Verheye, Willy. "The Value and Price of Land." *Land use, land cover and soil sciences* (2007).

⁴⁰⁶ Zimmermann, W. "Good governance in public land management." *Land Reform-Land Settlement and Cooperatives* 2 (2007): 30.

Vlerësimin e objekteve dhe të mbjellave shumëvjeçare e bën nënkomisioni për vlerësimin e objekteve dhe të mbjellave shumëvjeçare i cili përbëhet nga kryetari i profesionit përkatës (inxhinier i diplomuar i ndërtimtarisë, bujqësisë, pylltarisë) dhe së paku dy anëtarë nga të cilët njëri duhet të jetë përfaqësues i pjesëmarrësve të komasacionit. Pasi ta ketë bërë vlerësimin e të mbjellave shumëvjeçare, nënkomisioni për vlerësimin e objekteve dhe të mbjellave shumëvjeçare, harton propozimin e planit të heqjes së të mbjellave shumëvjeçare, në bazë të kriterëve të caktuara nga komisioni i komasacionit⁴⁰⁷.

Heqja e të mbjellave shumëvjeçare bëhet vetëm nëse kjo është ekonomikisht e arsyeshme. Komisioni i komasacionit ekspozon për shikim publik, (i cili zgjat 15 ditë), propozimin e planit të heqjes së të mbjellave shumëvjeçare, me vlerësimin e objekteve dhe të mbjellave shumëvjeçare. Ekspozimi për shikim publik bëhet njëkohësisht me ekspozimin e rrjetit të rrugëve dhe të kanaleve⁴⁰⁸. Pjesëmarrësi i komasacionit brenda afatit prej tetë ditësh pas kalimit të afatit të shpalljes, mund t'ia paraqesë kundërshtimin komisionit të komasacionit lidhur me propozimin e planit për heqjen e të mbjellave shumëvjeçare dhe vlerësimin e objekteve e të mbjellave shumëvjeçare. Komisioni i komasacionit pasi të vendosë mbi kundërshtimet e pjesëmarrësve të komasacionit, përcakton vlerën e objekteve të të mbjellave shumëvjeçare dhe planin e heqjes së të mbjellave shumëvjeçare. Pasi të përcaktohet plani i heqjes së të mbjellave shumëvjeçare, i mundësohet pronarit të tyre që t'i marrë dhe të disponojë me atë masë drusore ose masë të objektit, në të kundërtën bëhet largimi i tyre dhe shiten përmes ankandit publik⁴⁰⁹.

Pronarët e parcelave të masës së tokës bujqësore dhe pyjore të përfshira në komasacion, përkatësisht bartësit e të drejtës së shfrytëzimit të tokës, si dhe personave të tjerë, u ndalohet të pengojnë zhvillimin e punimeve për zbatimin e planit të heqjes së të mbjellave shumëvjeçare.

⁴⁰⁷ Adlington, G., Grover, R., Heywood, M., Keith, S., Munro-Faure, P., & Perrotta, L. (2000, December). Developing real estate markets in transition economies. In UN Intergovernmental Conference (pp. 6-8).

⁴⁰⁸ Hocke, Stefan. "The valuation of Real Estate in Germany." (2006). Stefan Hocke, "The Valuation of Real Estate in Germany," (2006).

⁴⁰⁹ Palmer, Scarlett. "Nick French." Real Estate Education Throughout the World: Past, Present and Future: Past, Present, and Future 7 (2001): 149.

Për vlerësimin orientues të tokës hartohet procesverbali që përmban veçanërisht: përshkrimin e shkurtër dhe karakteristikat e rajonit të komasacionit në pikëpamje të cilësisë së tokës, të klimës, të hidrografisë, të konfiguracionit të terrenit e të tjera, numrin e klasave të caktuara, regjistrin e tokave më cilësore sipas klasave me shënimin e karakteristikave të tyre dhe të numrave të parcelave sipas komunave kadastrale, si dhe raportin reciprok ndërmjet klasave. Pas vlerësimit orientues të tokës, nënkomisioni për vlerësimin e tokës bën vlerësimin e hollësishëm të tokës dhe harton planin pasqyruës të vlerësimit të tokës. Kriteret për vlerësim janë strukturat për monitorimin dhe implementim e strategjive, të cilat janë drejtpërsëdrejti të lidhura me qëllimet dhe objektivat specifike të përcaktuara me strategji, si dhe vlerësimi i rregullt i progresit të arritur.

Sipërfaqja e përgjithshme e tokës me pronësi shtetërore e privatizuar gjatë projektit të komasacionit të tokës⁴¹⁰. Përqindja e projekteve të komasacionit të tokës, të përfshira në zgjidhjen komplekse, në lidhje me numrin e përgjithshëm të projekteve të komasacionit të tokës. Raporti i zgjedhjes së projekteve të komasacionit të tokës të dizajnuara dhe të zbatuara. Incizimi dhe dinamikat e zhvillimit të projekteve të komasacionit të tokës.

3.4.2. Vlerësimi i objekteve në sipërfaqe të masës së komasacionit

Në varësi të deklaratës së shprehjes së vullnetit për pjesëmarrje në komasacion, caktohen edhe objektet të cilat janë të domosdoshme për të qenë pjesë e komasacionit dhe të cilat duhet të rrënohen gjatë komasacionit. Ato të drejta regjistrohen dhe si të tilla duhet të vlerësohen si pikë që i shtohen numrit të përgjithshëm⁴¹¹. Objektet për sistemet e kullimit-ujtjes dhe objektet e tjera të cilat sigurojnë mbrojtje të tokës nga erozioni (mbrojtje nga uji, mbrojtja nga rrëshqitjet, mbrojtja nga dëmtimi prej të reshurave etj.), të cilat mund të shfrytëzohen edhe pas përfundimit të procesit të komasacionit, duhet të vlerësohen edhe pas vlerësimit të shpenzimeve të ndërtimit dhe duhet të kompensohen investimet e bëra për ngritjen e objektit, ashtu që i njëjti objekt të shfrytëzohet nga pjesëmarrësit e tjerë në komasacion.

⁴¹⁰ Palmer, Scarlett. "Nick French." Real Estate Education Throughout the World: Past, Present and Future: Past, Present, and Future 7 (2001): 149.

⁴¹¹ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, Gazeta Zyrtare e Kosovës. Prishtinë. 2009

3.5. Planifikimi i hapësirës së përfshirë në masë të komasacionit

Shpenzimet e investimeve lidhur me rregullimin e regjimit të ujërave në rajonin e komasacionit, e sidomos: rregullimin e ujërrjedhave të lumenjve dhe të përrenjve, ndërtimin e rrjetit të kanaleve të rrugëve, mbrojtjen nga vërshimet, erozioni e të tjera, i heq bartësi i mjeteve të destinuara për punime në ekonominë ujore⁴¹². Punimet zhvillohen në bazë të projekteve dhe të programeve që duhet t'i paraprijë projektit të komasacionit dhe të jenë të përmbajtura në të me qëllim të përmbushjes së nevojave të komunitetit për prona të përbashkëta⁴¹³. Në shpenzimet e pjesëmarrësve në komasacion dhe donatorëve për proces do të llogariten shpenzimet rreth hartimit të projekteve dhe të programeve për rregullimin e regjimit të ujërave (kullimi dhe ujitja) në zonën e përfshirë në komasacion⁴¹⁴.

Krahas zbatimit të komasacionit për rajonet ndërtimore të fshatrave të përfshira me komasacion, gjatë punës së komisioneve prej viteve 1980-1990, përpilohej baza urbanistike e vendbanimeve, llogariteshin shpenzimet e përpilimit të bazave urbanistike, punëve të tjera teknike profesionale, kompensohej nga prona shoqërore masa e komasacionit që përdorej për ngritjen dhe përmirësimin e kushteve të jetës së fermerëve dhe komunitetit, të gjitha shpenzimet përballoheshin nga pushteti qendror si ndihmë për zhvillimin rural. Programi i përpilimit të bazave urbanistike të zonave të përfshira miratohej nga autoriteti për urbanizëm dhe autoriteti për zhvillim të bujqësisë. Pushteti qendror merrte pjesë në financimin e punëve teknike, administrative, ligjore, ekonomike gjatë zbatimit të komasacionit, duke i përfshirë shpenzimet e punëve tekniko-gjeodezike: rreth konstatimit të gjendjes faktike, vlerësimit orientues e të hollësishëm të tokës, përpilimit dhe mbartjes në terren të projekteve të komasacionit, regjistrimit të pronësisë së pjesëmarrësve të komasacionit mbi parcelat e reja dhe të matjes e të kadastrës së re të tokës.

⁴¹² Ligji nr.04/L-174 për planifikimin hapësinor. Gazeta Zyrtare e Kosovës. Prishtinë. 2013

⁴¹³ Juergensmeyer, Julian, and Thomas Roberts. Land use planning and development regulation law 3d (Hornbook Series). West Academic, 2013.

⁴¹⁴ Adlington, G., Grover, R., Heywood, M., Keith, S., Munro-Faure, P., & Perrotta, L. (2000, December). Developing real estate markets in transition economies. In UN Intergovernmental Conference (pp. 6-8).

Në rast të refuzimit të së drejtës së parablerjes së tokës në rajonin e përfshirë me komasacion, aplikohen me analogji dispozitat e Ligjit⁴¹⁵.

Procesi i komasacionit filloi të zhvillohej në bazë të Ligjit për Tokën Bujqësore⁴¹⁶, nga i cili u mundësua rregullimi i tokës bujqësore dhe zhvillimi i komasacionit me Udhëzimin Administrativ Nr.35/2006 të 27.12.2006 për rregullimin e tokës⁴¹⁷.

Për lehtësimin e zbatimit të ligjit për rregullimin e tokës bujqësore është krijuar nevoja e hartimit të akteve nënligjore në formë udhëzimesh administrative⁴¹⁸. MBPZHR ka nxjerrë gjashtë udhëzime administrative për këtë qëllim⁴¹⁹. Grupi përbëhej nga përfaqësuesit e MBPZHR-së, Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH), Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit (AKM), Agjencinë Kadastrale të Kosovës (AKK) dhe Asociacionit të Komunave të Kosovës (AKK).

Procesi ishte i mbështetur nga ekspertët ligjorë ndërkombëtarë të caktuar nga BE-ja dhe është prezantuar përvoja më e mirë për rregullimin e tokës nën juridiksionin e vendeve të BE-së. Gjithashtu, është paraqitur koncepti themelor për procedurat e ardhshme të rregullimit të tokës me vështirësi të veçantë për zbatimin e dispozitave lidhur me regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme⁴²⁰.

Për kompletimin e posedimit dhe shfrytëzimit të tokës, zbatimin e masave dhe punëve melioruese dhe ndërtim ose kultivime kundër erozive, ngritjen e fidanishteve me bimë shumëvjeçare, plantacioneve të pemëve, masës drusore dhe pyllëzimin e tokës pyjore, rregullimin e territorit të tokës, me qëllim të krijimit të parcelave më të mëdha dhe më të rregullta tokësore, në mënyrë që të mundësohet shfrytëzimi intensiv ekonomikisht i arsyeshëm i tokës dhe krijimin e kushteve të volitshme për ngritje të vendbanimeve në

⁴¹⁵ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore” Gazeta Zyrtare e Kosovës. Prishtinë. 2009

⁴¹⁶ Ligji Ligji Nr. 02/L-26 për tokën bujqësore" Gazeta Zyrtare e Kosovës, 2006

⁴¹⁷ Udhëzimi administrativ për rregullimin e tokës" Nr.35/2006 të 27.12.2006, ed. MBPZHR (Prishtinë 2006).

⁴¹⁸ Bashkim Kabashi, D.Filipovic. Komasoni i tokës dhe rëndësia e tij. Prishtinë: Rilindja, 1982.

⁴¹⁹ Brenner, Robert. "Agrarian Class Structure and Economic Development in Pre-Industrial Europe. "Past and present (1976): 30-75.

⁴²⁰ Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme

zona rurale⁴²¹. Karakteri bujqësor, rregullimi i kufijve me qëllim të krijimit të parcelave me forma të rregullta, si sipërfaqe të reja toke pune dhe përfshirjen në sistemin e hidromeliorimit.

Procesi i filluar për rregullimin e tokës bujqësore në vitet 80 do të përfundohet nëse pajtohen pronarët e së paku 2/3 të tokës bujqësore të cilët janë brenda zonës gjeografike të propozuar për atë zonë të projektit për rregullim.

Projekti i rregullimit të tokës mund të propozohet nga MBPZHR, nga pronarët e tokave ose nga komuna. Projekti i rregullimit të tokës i propozohet MBPZHR dhe komunës, nëse territori i propozuar për rregullim shtrihet në atë territor.

Rregullimi i tokës bujqësore, mbikëqyret nga Komisioni Profesional i emëruar nga MBPZHR. Rregullimi i tokës bujqësore mund të bëhet në rast se nuk vjen deri tek shkelja e direktivave evropiane për mbrojtje të ujërrjedhave, vendbanimeve dhe kafshëve të rralla që ndodhen nëpër parcelat ose në mes parcelave të përfshira në procesin e rregullimit të tokës bujqësore.⁴²²

Projekti i rregullimit të tokës bujqësore hartohet dhe zbatohet për bashkimin e parcelave të shpërndara dhe të copëzuara me qëllim të krijimit të parcelave më të mëdha; përmirësimin e tokës përmes zbatimit të masave, agroteknike, agro melioruese dhe hidro-melioruese; qasjes në infrastrukturën publike; ripyllëzimin e tokës me kualitet të ulët ose tokës së ndotur; krijimin e parcelave në formë të rregullt gjeometrike; rregullimi i marrëdhënieve pronësore-juridike; matjet e reja të tokës; krijimi i kadastrit të ri⁴²³.

Projekti përmban qëllimin e projektit, shënimet kadastrale për të gjithë pjesëmarrësit në komasacion si dhe të dhënat për të gjitha parcelat të cilat do të bëhen masë e komasacionit, me të gjitha drejtat e regjistruara për pronësinë, përshkrimin e të gjitha veprimeve të disajnesit të masës së komasacionit, përshkrimin e të gjitha punëve gjeodezike të lidhura me procesin e komasacionit, përshkrimin e të gjitha metodave për vlerësimin e pasurisë së pjesëmarrëseve në komasacion si dhe metodologjinë e

⁴²¹ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore” Gazeta Zyrtare e Kosovës. Prishtinë. 2009

⁴²² Van Dijk, Terry. "Complications for traditional land consolidation in Central Europe." *Geoforum* 38.3 (2007): 505-511.

⁴²³ "Udhëzimi administrativ për rregullimin e tokës" Nr.35/2006 të 27.12.2006, ed. MBPZHR (Prishtinë 2006)

vlerësimin e masës së komasacionit, përshkrimi i aktivitetit të komisionit për komasacion, përshkrimi i të drejtave dhe detyrave të pjesëmarrësve në komasacion dhe financimin sipas afateve kohore për mbarëvajtje të procesit⁴²⁴.

Për lehtësimin e zbatimit të ligjit për tokën bujqësore është nxjerrë Udhëzimi në të cilin janë përcaktuar procedurat dhe metodat përmes të cilave mund të iniciohet dhe zbatohet projekti për rregullim të tokës bujqësore⁴²⁵.

Projekti ka për qëllim që të rregullojë procesin e zbatimit të suksesshëm të komasacionit, duke realizuar: Grupimin e parcelave dhe hartimin e planit rregullues të vendbanimit të zonës së kadastrave ku është filluar procesi i komasacionit; Përpjekjen e vazhdueshme për zvogëlimin e numrit të servituteve rurale; Vlerësimin dhe zgjidhjen e kontesteve eventuale të lidhura në kufijtë e parcelave të pjesëmarrëseve në procesin e komasacionit; Ngritja e kanaleve të kullimit dhe të ujitjes së zonës kadastrale si masë komasacioni; Hartimi i planeve për mbjelljen e bimëve shumëvjeçare, si dhe zbatimi i tij; Mbrojtja e tokës bujqësore dhe rritja e shkallës së shfrytëzimit për qëllime bujqësore; Përditësimi i të drejtave pronësore; Mbështetja për zhvillim të qëndrueshëm ekonomik të fermerëve; Zgjedhja e të gjitha kontesteve duke krijuar pronë të patundshme të fituar në mënyrë origjinare.

Projekti për rregullim të tokave bujqësore do të nxirret në diskutim publik në territorin për të cilin bëhet rregullimi⁴²⁶. Propozimet për rregullimin e tokës bujqësore të nxjerra nga MBPZHR po ashtu nxirren në diskutim publik dhe në varësi të aprovimit nga pjesëmarrësit në projektin e komasacionit aprovohen apo jo. Deklarimi i fermerëve të një zone kadastrale për të qenë ose jo pjesë e procesit të komasacionit është e rëndësishë së madhe. Në rast e komasacionit vullnetar, numri i të deklaruarave për pjesëmarrje është për 20% më e lartë se në rastet e komasacionit institucional. Në rastet e komasacionit vullnetar, aprovimi për pjesëmarrje në procesin e komasacionit duhet të kalojë 90% të numrit të përgjithshëm të fermerëve të përfshirë në atë zonë kadastrale.

⁴²⁴ Juliette Young et al., "Towards Sustainable Land Use: Identifying and Managing the Conflicts between Human Activities and Biodiversity Conservation in Europe," *Biodiversity & Conservation* 14, no. 7 (2005).

⁴²⁵ Udhëzimi administrativ për rregullimin e tokës, MBPZHR, nr.35/2006, Prishtinë, 2006

⁴²⁶ Anka Lisec et al., "Land Owners' Perception of Land Consolidation and Their Satisfaction with the Results—Slovenian Experiences," *Land Use Policy* 38(2014).

Është një domosdoshmëri e kohës të krijohet një politikë e përgjithshme për përparimin e sektorit bujqësor që është e hartuar dhe e zbatuar në planin për Bujqësi dhe Zhvillim Rural. Masa e parë që parashikohet është ristrukturimi i potencialit fizik të fermës, ku komasacioni i tokës paraqitet si veprim shumë i rëndësishëm në rritjen e mundësisë së fermës për krijimin e të ardhurave që sigurojnë dhe mundësojnë jetesën me dinjitet të fermerit dhe që ndikon në rritjen e konkurrencës dhe zhvillimin ekonomisë së tregut.

Komasacioni i tokës është instrument i rëndësishëm që ndihmon zbatimin e qëllimeve që lidhen me zhvillimin dhe sigurimin e kushteve të mira të jetës në zonat rurale edhe pse mënyra dhe kushtet e jetës në zonat rurale janë në varësi të gjendjes së pronës tokësore e cila është e ndërlikuar dhe shumëdisiplinore⁴²⁷.

Në zonën e komasacionit në të cilin është zhvilluar projekti i komasacionit, nuk mund të bëhet ndryshimi i formës, i drejtimit dhe i zvogëlimit të sipërfaqes së parcelave kadastrale. Përfundimisht, ndryshimi i formës dhe zvogëlimi i sipërfaqes së parcelës mund të bëhet vetëm: 1) Në qoftë se parcela e porsahapur kadastrale dhe pjesa tjetër e saj nuk janë më të vogla se nga 1 hektar; 2) Në qoftë se pronari tjetëron pjesën e parcelës kadastrale në favor të pronës shoqërore; 3) E drejta e parablerjes; 4) Të drejtën e parablerjes së tokës në rajonin ku është bërë komasacioni në rastin e shitjes së saj, e kanë organizatat e punës së bashkuar nga lëmi i bujqësisë dhe pronarët e parcelave kadastrale me të cilat kufizohen.

Në rast të refuzimit të së drejtës së parablerjes së tokës në rajonin e përfshirë me komasacion, aplikohen me analogji dispozitat e ligjit. Prej vitit 1989 deri në vitin 1999, në Kosovë, ishte një anarki e përgjithshme institucionale dhe asgjë e dobishme për komunitetin shumicë e që kërkonte investime shtesë nga pushteti nuk kishte. Ishin marrë me dhunë të gjitha organet e pushtetit shtetëror si në nivelin qendror dhe atë lokal. Është bërë abuzim me pronën në sektorin publik dhe shoqëror duke iu dhënë përmes vendimeve të nxjerra nga gjykatat e instaluar dhe që vepronin për 5% të popullatës dhe të cilëve iu dha pjesë e madhe e sipërfaqes së tokës bujqësore në pronësi.

Në komunat për të cilat nuk është nxjerrë plani zhvillimor urban si plan themelor hapësinor, deri në nxjerrjen e tij, komasacioni përfundimisht mund të zbatohet në bazë të vendimit të kuvendit të komunës me të cilin janë përcaktuar destinimet themelore të

⁴²⁷ Harris, James W. Property and justice. OUP Oxford, 1996.

sipërfaqeve të tokës në rajonin e komasacionit me kufizimet e bëra në shfrytëzim të mëtejshëm⁴²⁸. Për lehtësimin e zbatimit të ligjit për rregullimin e tokës bujqësore, është krijuar nevoja e hartimit të akteve nënligjore në formë udhëzimesh administrative. Procesi ishte i mbështetur nga ekspertët ligjor ndërkombëtar të caktuar nga BE-ja. Është prezantuar përvoja më e mirë për rregullimin e tokës në juridiksionin e vendeve të BE-së. Është paraqitur koncepti themelor për procedurë të ardhshme të rregullimit të tokës për Kosovën.

Aspekte tjera janë procedurat të cilat zbatohen nga gjykatat e që shqyrtojnë kërkesat për vërtetimin dhe kthimin e pronës së paluajtshme, të ushtruara në Kosovë. Gjatë viteve nëntëdhjetë të shekullit të kaluar, kur mbi pasurinë e shqiptarëve të Kosovës abuzohej nga ana e pushtetit, prona e sektorit shoqëror u shpërdorua në mbi $\frac{3}{4}$ e saj, vetëm një e katërta mbeti pronë që të privatizohet, sepse ajo pjesë u regjistrua për kategori të ndryshme të atyre që kishin kolonizuar Kosovën. Edhe pas luftës, vazhdohet me kontestet e pazgjidhura, dokumentacion të falsifikuar, pronësi të personave në mungesë dhe tension etnik.

Për kompletimin e posedimit dhe shfrytëzimit të tokës, zbatimin e masave dhe punëve melioruese dhe ndërtime ose kultivime kundër erozive, ngritje e fidanishteve me bimë shumëvjeçare, plantacione të pemëve, masë drusore dhe pyllëzimin e tokës pyjore, rregullimin e territorit të tokës, me qëllim të krijimit të parcelave më të mëdha dhe më të rregullta tokësore⁴²⁹.

Procesi i filluar për rregullimin e tokës bujqësore në vitet 80 nga pronarët e tokave ose komuna i propozohet Ministrisë dhe komunës për rregullim të territorit. Projekti i rregullimit të tokës bujqësore hartohet dhe zbatohet për bashkimin e parcelave të shkapërderdhura dhe të copëzuara me qëllim të krijimit të parcelave më të mëdha, krijimin e parcelave në formë të rregullt gjeometrike; rregullimi i marrëdhënieve pronësore-juridike; matjet e reja të tokës dhe krijimi i kadastrit të ri⁴³⁰.

⁴²⁸ Lučić, Robert. "Kosta Nikolić/Vladimir Petrović (Hgg.), Od mira do rata: Dokumenta Predsedništva SFRJ 1991, Tom I.(januar–mart 1991)."Südosteuropa. Zeitschrift für Politik und Gesellschaft 02 (2012): 286-288.

⁴²⁹ Verheye, Willy. "The Value and Price of Land." Land use, land cover and soil sciences (2007).Verheye, "The Value and Price of Land."

⁴³⁰ Udhëzimin Administrativ për rregullimin e tokës" nr.35/2006 të 27.12.2006, MBPZHR Prishtinë. 2006

Mungesa e politikave për shfrytëzim të institucionalizuar të ruajtjes së regjistrave pronësor, përditësimit të të dhënave për të drejtat pronësore si dhe rasti i mungesës së dokumentacionit (sepse është marrë në vitin 1999 nga forcat policore ushtarake të Serbisë) paraqesin një problem shtesë në pamundësi për zgjedhje dhe rregullim të çështjes së evidentimit dhe mbajtjes së evidencës së të dhënave pronësore.

Për dalje nga gjendja e vështirë, për krijimin e regjistrave të rinj kadastral, janë marrë masa për fillimin dhe zbatimin e procesit të rindërtimit të informacioneve kadastrale, të regjistrit të të dhënave kadastrale në pajtim me nenin 29 të ligjit për kadastrë dhe udhëzimit administrativ për rindërtimin e informacioneve kadastrale.

Komasacioni i tokës bujqësore i filluar në vitet 80 kishte shumë qëllime. Mund të kemi përpara të gjitha llojet e çështjeve që dalin nga pamundësia e realizmit të prodhimtarisë së intensifikuar të tokës bujqësore, zbatimi në sipërfaqe, kur të trajtohet transformimi i tokës bujqësore në lokalitet (përkatësisht të interesit të përbashkët të komunitetit). Ai mund të përcaktohet gjerësisht si ndryshim i formës, pronësisë dhe shfrytëzimit të tokës në çdo kombinim⁴³¹.

Parimet e komasacionit vullnetar të tokës ndërtohen në parimet që së bashku krijojnë procesin që bazohet në pjesëmarrje dhe treg. Rregullimi i tokës është marrëveshje që bazohet në logjikën e këmbimit dhe bëhet si marrëveshje vullnetare e shitjes dhe blerjes.

Parimi i komasacionit të tillë të tokës bujqësore ngrihet në stimulim të qartë për fermerët. Kjo do të thotë që prona e re do të regjistrohet në emër të pronarit të ri dhe ky është një proces i pakthyeshëm (ireverzibil) ose proces i pakthyeshëm, ashtu siç konsiderohet që të drejtat e krijuara me komasacion paraqesin të drejta të fituara në mënyrë origjinare.

Modeli i menaxhuar i komasacionit të tokës bujqësore krijohet në bashkëpunimin mes sektorit publik dhe atij privat. MBPZHR-ja është përgjegjëse e plotë për rregullimin e tokës dhe për fillimin e procesit të komasacionit, por nuk duhet domosdo t'i kryejë aktivitetet teknike. Këto i përcillen sektorit privat me gjeodetë të licencuar nga AKK, të cilët marrin përsipër kryerjen e atyre veprimeve për të cilat kontraktohen si operatorë privat. Të gjitha veprimet lidhur me këtë fazë të punës, duhet të mbështeten në bazë

⁴³¹ Demetris Demetriou, "Land Consolidation," in The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (Ipds) for Land Consolidation (Springer, 2014).

ligjore për procesin e komasacionit⁴³² e përcaktohen me kornizën ligjore për ndikimin në publik dhe për menaxhimin e tokës bujqësore dhe pyjore. Ligji për tokën përcakton objektivat dhe parimet e përgjithshme të rregullimit të tokës siç është rregulluar në kapitullin e IV.

Rregullimi i tokës ka fushëveprimin e gjerë të masave përmirësuese, përditësimin e të drejtave pronësore që do të vlejnjë jo vetëm për zonat në tokë bujqësore, por edhe për zonat e tokës pyjore. Në Udhëzimin Administrativ për rregullimin e tokës⁴³³, janë dhënë udhëzime të hollësishme për parimet, procedurat dhe aktivitetet në rregullimin vullnetar të tokës. Tani është nxjerrë Ligji për rregullimin e tokës⁴³⁴.

Për realizimin projekteve të komasacionit të tokës bujqësore dhe tokës pyjore do të zbatohet korniza ligjore e aplikueshme në momentin e fillimit të procesit të komasacionit, ndërsa mund të vazhdohet me bazën e re ligjore vetëm nëse është me e favorshme për palët në proces të komasacionit⁴³⁵. Dispozitat që do të zbatohen do të jenë unike për të gjithë pjesëmarrësit në komasacion.

3.6. Propozimi i ndarjes së masës së komasacionit

Regjistrimin e përkohshëm të pronësisë e bën komisioni i komasacionit, përkatësisht nënkomisionet, të cilat kanë për detyrë që pjesëmarrësit të komasacionit t'ia tregojnë mexhat e parcelave që ia kanë dhënë. Mbi dorëzimin e tokës në pronësi hartohet procesverbal i veçantë në bazë të të cilit bëhet pranimi dhe dorëzimi i pronës së paluajtshme⁴³⁶.

Drurët që mund të priten dhe pajisjet e veçanta teknike që pa dëmtim të madh mund të ndahen nga toka, pronari i mëparshëm duhet t'i largojë brenda afatit që e cakton

⁴³² Ligji Nr. 02/L-26 për tokën bujqësore" Gazeta Zyrtare e Kosovës, 2006

⁴³³ "Udhëzimin Administrativ për rregullimin e tokës " nr.39/2006. Prishtinë, 2006

⁴³⁴ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

⁴³⁵ Lorenz, Roger FM. "The Rule of Law in Kosovo: Problems and Prospects."Criminal Law Forum. Vol. 11. No. 2. Springer Netherlands, 2000.

⁴³⁶ Brand, Marcus G. "Institution-building and human rights protection in Kosovo in the light of UNMIK legislation." Nordic Journal of International Law 70.4 (2001): 461-488.

komisioni i komasacionit. Në rast se ai në këtë afat nuk i largon, këtë do ta bëjë komisioni me shpenzimet e pronarit të mëparshëm.

Drurët që nuk mund të priten, të mbjellat e dobishme dhe pajisjet e dobishme teknike që pa dëmtim të madh mund të largohen nga toka, pronari i ri e ka për detyrë t'i marrë duke kompensuar vlerën e tyre reale të përcaktuar sipas dispozitave të këtij ligji.

Aktvendimin mbi ndarjen e masës së komasacionit, komisioni i komasacionit e ka për detyrë ta nxjerrë jo më vonë se brenda afatit prej gjashtë muajsh pas regjistrimit të përkohshëm të pronësisë së të gjithë pjesëmarrësve në komasacion.

Aktvendimi për ndarjen e parcelës përmban: Emrin, mbiemrin dhe vendbanimin, përkatësisht emrin dhe selinë e pjesëmarrësit të komasacionit dhe të palëve tjera; Shënimin e të gjitha pasurive të paluajtshme, të cilat secili pjesëmarrës i ka futur në masën e komasacionit (numri i parcelave, emri i kulturës, sipërfaqet etj), bashkë me të dhënat për vlerësimin e tokës dhe të objekteve⁴³⁷.

Aktvendimi për ndarjen e masës së komasacionit, komisioni i komasacionit e ekspozon për shikim publik në selinë e vendit të bazuar në rajonin e të cilit bëhet komasacioni. Ekspozimi për shikim publik zgjat 15 ditë. Pas kalimit të afatit ligjor, komisioni i komasacionit ia dërgon secilit pjesëmarrës në komasacion aktvendimin për ndarjen e masës së komasacionit.

Regjistri i të drejtave të pronës së paluajtshme përmban evidencën për Parcela, Ndërtesa, Pjesë të ndërtesave dhe Përçoja. Parcela kadastrale është sipërfaqe e përkufizuar e tokës, e identifikuar me numër të parcelës dhe e regjistruar në hartën kadastrale me sipërfaqe reale në projeksionin hartografik dhe sipërfaqe të regjistruar në RDPP⁴³⁸.

I gjithë territori i vendit është i ndarë dhe i regjistruar në Parcela kadastrale, të cilat bashkohen në zona kadastrale dhe zonat kadastrale bashkohen në komuna. Sipërfaqja e përgjithshme e vendit është vlera e tërësishme e sipërfaqeve të parcelave të regjistruara që është 2.071.126 parcela, në regjistrin kadastral. Numri i pronarëve të njësive të kadastrave është numri total i pronarëve që është 493,473 njësi kadastrale, nga të cilët

⁴³⁷ Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

⁴³⁸ Ligji nr 04/L-013 për Kadastër.", Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2012

meshkuj 74% , femra 15.4%, dhe institucione & persona juridik 10.7%. Të dhënat janë deri më datë 18.09.2015⁴³⁹.

Në qoftë se në procedurën e përcaktimit të gjendjes faktike konstatohet se në ndonjë tokë të përfshirë me komasacion nuk janë zgjidhur marrëdhëniet juridiko-pronësore (uzurpimi, reforma agrare, arondimi etj) komisioni i komasacionit për këtë do ta njoftojë menjëherë me shkrim organin komunal të administratës, kompetentë për punët juridiko-pasurore, i cili në mënyrë urgjente, ose deri në afatin e parashikuar për kryerjen e konstatimit të gjendjes faktike, do ta zbatojë procedurën dhe aktvendimin e plotfuqishëm që do t'ia dërgojë komisionit të komasacionit. Kontestet e natyrës juridiko-pasurore në rajonin e komasacionit që u dërgohen gjykatave për zgjidhje, konsiderohen të natyrës urgjente.

Parcelat regjistrohen në mbështetje në dispozita ligjore dhe në procedurë të rregulluar me Ligjin për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme. Regjistri mbahet nga institucioni publik për krijimin, mbajtjen dhe përditësimin e të drejtave të lidhura me pronën e paluajtshme⁴⁴⁰. Autoriteti që mban RDPP është AKK, përkatësisht, njësitë komunale të autorizuara nga AKK në ZKK. Procedura e cila zbatohet është e drejtë publike dhe rregullohet me Ligjin për procedurën administrative⁴⁴¹.

Të drejtat subjektive mbi të drejtën e pronës së paluajtshme regjistrohen në bazë të njërës nga dokumentet e kërkuara me dispozitat e ligjit për RDPP, ndërsa për përfundimin e procesit të komasacionit është Vendimi për ndarjen e parcelave i nxjerrë nga Komisioni për komasacion⁴⁴².

Me regjistrimin e të drejtave të rregulluara në bazë të Vendimit për ndarjen e masës së komasacionit, përfundon procesi i komasacionit dhe bëhet regjistrimi i të drejtave të fermerëve mbi pronat e paluajtshme si rrjedhojë nga procesi i zhvilluar me projektin e

⁴³⁹ Agjencia Kadastrale e Kosovës, "Departamenti I Statistikës - Raport," (Prishtinë Agjencia Kadastrale e Kosovës, Departamenti i statistikës, 2015).

⁴⁴⁰ Ligji për Themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

⁴⁴¹ Ligji Nr. 02/L-28 Për Procedurën Administrative." Kuvendi i Kosovës. Prishtinë: Gazeta Zyrtare e Kosovës, 2005..

⁴⁴² Ligji për Themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme." Prishtinë, 2002.

komasacionit⁴⁴³. Autoriteti që bën regjistrimin në regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme është ZKK nën kompetencë territoriale të menaxhimit⁴⁴⁴.

Procesi përfundon kur çdo parcelë e dalë nga procesi i komasacionit në secilën zonë kadastrale, regjistrohet në RDPP, si dhe lëshimit të certifikatës nga RDPP për parcelën dhe certifikatën për personin⁴⁴⁵. Regjistrimi krijon të drejta dhe detyrime që lidhen me parcelat e dala nga procesi i komasacionit, pronarët e krijuar paraqiten pronarët e parë, dhe nuk ka mundësi të kthimit në gjendjen e mëparshme, pra, në gjendjen e parafillimit të procesit të komasacionit⁴⁴⁶.

Pas rregullimit përfundimtar bëhet ndarja dhe regjistrimi i të gjithë fondit të tokës përfshi parcelat individuale dhe ato të ndara për nevoja të përbashkëta të komunitetit. Fermerët fitojnë tokën e grupuar, të rregulluar në forma të rregullta gjeometrike, të drejta pronësore mbi parcelat të precizuara, servitute të paraqitura qartë, nëse janë të domosdoshme si rregullim i qasjes në qarkullimin publik⁴⁴⁷.

Qëllimi është që hipoteza e paraqitur për vërtetim me këtë punim, se masat për komasacion të suksesshëm janë domosdoshmëri apo jo, paraqet rezultatin se sipas rezultateve të dala është proces i domosdoshëm. Për realizimin e projekteve të grupimit të parcelave të tokës bujqësore dhe pyjore, aplikohen që të sigurojnë shfrytëzim ekonomikisht të arsyeshëm të sipërfaqes së tokës⁴⁴⁸. Zgjidhjen e çështjeve kontestimore të pronësisë, sigurimin e zotërimit të tokës, rritjen e madhësisë së fermës e njëkohësisht uljes së shpenzimeve të prodhimit, forcimit të konkurrencës në treg. Përpjekjet e vazhdueshme për zhvillimin e infrastrukturës së terrenit të pjesëve me interes të

⁴⁴³ Lisec, Anka, Tomaž Primožič, Miran Ferlan, Radoš Šumrada, and Samo Drobne. "Land Owners' Perception of Land Consolidation and Their Satisfaction with the Results—Slovenian Experiences." *Land Use Policy* 38 (2014): 550-63.

⁴⁴⁴ MBPZHR. "Ligji për Rregullimin e Tokës." In 04/L-040 - 23. 01. 2012, edited by Kuvendi i Kosovës. Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës, 2012.

⁴⁴⁵ Meha, Murat. "Land Consolidation in Kosovo-Impact on Rural Development Murat Meha." Paper presented at the Modern land consolidation: proceedings of a symposium held by FIG Commission 7 on 10 and 11 September 2004 in Volvic (Clermond-Ferrand), France, 2004.

⁴⁴⁶ Hartvigsen, Morten. "Land Reform and Land Fragmentation in Central and Eastern Europe." *Land Use Policy* 36 (2014): 330-41.

⁴⁴⁷ Meha, Murat. "Study of an Approach in Land Consolidation in Kosovo Financed by European Agency for Reconstruction" Paper presented at the Workshop, organised by FAO, Prague, 2006.

⁴⁴⁸ Demetriou, Demetris. "Land Consolidation." In *The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (Ipdss) for Land Consolidation*, 39-66: Springer, 2014.

përgjithshëm për popullatën rezidente në ato zona⁴⁴⁹. Në pjesën ku është bërë krijimi i masës së komasacionit, mbrojtjen e mjedisit, ujërrjedhave dhe habiteteve të egra, ruajtja e trashëgimisë kulturore dhe ndihma për të zhvilluar aktivitete alternative bujqësore kemi ruajtje të popullatës dhe mbrojtje nga lëvizjet e mëdha demografike nga zonat rurale në ato urbane⁴⁵⁰.

Procesi i komasacionit të tokës bujqësore, përkatësisht tokës pyjore, si veprim themelor shërben për të krijuar një pasqyrë të re të gjendjes së pronësisë, shfrytëzimit, rregullimit të hapësirës për nevoja të komunitetit dhe njëkohësisht ndikon në rritjen e performancës së prodhimit të fermerëve në zonat e përfshira në procesin e komasacionit të përfunduar me sukses⁴⁵¹. Nga kjo fazë duhet hulumtuar dhe mbërrin deri në rezultatin e pritur në bazë të caktimit më të saktë të kufijve të sipërfaqes së tokës, që është përfshirë në procesin e komasacionit dhe specifikimin e të arriturave me procesin e zhvilluar dhe arritjes së përfundimit se komasacioni si masë për rregullim të tokës, në kushtet dhe rrethanat e tanishme, është i domosdoshëm.

Sqarimi i pronësisë së pjesëmarrësve në procesin e komasacionit, është i domosdoshëm për të arritur tek konstatimi se secili pjesëmarrës në procesin e komasacionit është ose ligjërisht përfaqëson pronarët e vërtetë, si pronarë me të drejta të plota. Në pajtim me legjislacionin në fuqi, me të gjitha të drejtat e fermerëve për të vepruar me pronën e tyre në raport me personat e tretë dhe me institucionet publike. Mënyra e shfrytëzimit të parcelave të dala nga procesi i komasacionit propozohet nga komisioni meqenëse gjatë procesit të vlerësimit të tokës bujqësore të përfshirë në proces, duhet bërë njëkohësisht edhe analizat e plleshmerisë së tokës bujqësore, ashtu që propozohen edhe kulturat të cilat mund të japin produktivitet më të madh⁴⁵².

⁴⁴⁹ Van Huylenbroeck, G., J. Castro Coelho, and P. Aguiar Pinto. "Evaluation of Land Consolidation Projects (Lcps): A Multidisciplinary Approach." *Journal of Rural Studies* 12, no. 3 (1996): 297-310.

⁴⁵⁰ Young, Juliette, et al. "Towards sustainable land use: identifying and managing the conflicts between human activities and biodiversity conservation in Europe." *Biodiversity & Conservation* 14.7 (2005): 1641-1661.

⁴⁵¹ Van Dijk, Terry. "Scenarios of Central European Land Fragmentation." *Land use policy* 20, no. 2 (2003): 149-58. Van Dijk, "Scenarios of Central European Land Fragmentation."

⁴⁵² Bouma, Johannes, G. Varallyay, and N. H. Batjes. "Principal Land Use Changes Anticipated in Europe." *Agriculture, Ecosystems & Environment* 67, no. 2 (1998): 103-19.

3.7. Regjistrimi i të drejtave pronësore pas komasacionit

3.7.1. Regjistrimi i parcelave të reja

Në pajtim me rezultatin e shqyrtimit verbal mbi ndarjen e tokës dhe me kundërshtimet e zgjedhura lidhur me ndarjen e tokës, komisioni i komasacionit nxjerr aktvendimin për ndarjen e masës së komasacionit⁴⁵³.

Komisioni i komasacionit e ka për detyrë ta nxjerrë aktvendimin mbi ndarjen e masës së komasacionit jo më vonë se brenda afatit prej gjashtë muajsh pas regjistrimit të përkohshëm të pronësisë së të gjithë pjesëmarrësve në komasacion.

Aktvendimi përmban: Emrin, mbiemrin dhe vendbanimin, përkatësisht emrin dhe selinë e pjesëmarrësit të komasacionit dhe të palëve tjera; shënimin e të gjitha pasurive të paluajtshme, të cilat secili pjesëmarrës i ka futur në masën e komasacionit (numri i parcelave, emri i kulturës, sipërfaqet etj.), bashkë me të dhënat për vlerësimin e tokës dhe të objekteve.

Dispozitat mbi shuarjen e së drejtës së pronësisë, përkatësisht së drejtës së shfrytëzimit, të shfrytëzimit ose të qeverisjes së pasurive të paluajtshme, të pasurive të përfshira në masën e komasacionit, si dhe të drejtën dhe obligimet e lidhura për ato. Shuma e zvogëluar e vlerës së tokës së përfshirë në masën e komasacionit, për plotësimin e nevojave të përgjithshme dhe të përbashkëta, shënimin e pasurive të paluajtshme që jepen dhe mbi të cilat pjesëmarrësi i komasacionit fiton të drejtën e pronësisë. Të drejtat në pikëpamje të shfrytëzimit, të qeverisjes dhe të shfrytëzimit, lartësinë e kompensimit në të holla në rast se janë plotësuar kushtet për këtë formë të kompensimit dhe dispozitat mbi të drejtat e obligimet e veçanta të secilit pjesëmarrës të komasacionit, shqyrtohen si dispozita mbi barrën, servitutet dhe kufizimet e së drejtës së pronësisë⁴⁵⁴.

Dispozitat mbi shpenzimet e procedurës së komasacionit, arsyetimin, udhëzimin për aplikimin e mjetit ankimor juridik, gjithashtu janë shpenzime të cilat llogariten për

⁴⁵³ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / nr.3 / 22 shkurt 2012, Prishtinë

⁴⁵⁴ Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme me 21 Korrik 2011, Prishtinë. 2011

secilin pjesëmarrës në komasacion në varësi të masës së komasacionit me të cilën merr pjesë në proces komasacioni.

Aktvendimi për ndarjen e masës së komasacionit, komisioni i komasacionit e ekspozon për shikim publik në selinë e vendit të bazuar në rajonin e të cilit bëhet komasacioni. Ekspozimi për shikim publik zgjat 15 ditë. Pas kalimit të afatit ligjor, komisioni i komasacionit ia dërgon secilit pjesëmarrës në komasacion aktvendimin për ndarjen e masës së komasacionit.

Regjistri i të drejtave të pronës së paluajtshme përmban evidencën për Parcela, Ndërtesa, Pjesë të ndërtesave dhe Përçoja. Parcela kadastrale është sipërfaqe e përkufizuar e tokës, e identifikuar me numër të parcelës dhe e regjistruar në hartën kadastrale me sipërfaqe reale në projeksionin hartografik dhe sipërfaqe të regjistruar në RDPP⁴⁵⁵. I gjithë territori i vendit është i ndarë dhe i regjistruar në Parcela kadastrale, të cilat bashkohen në zona kadastrale dhe zonat kadastrale bashkohen në komuna. Sipërfaqja e përgjithshme e vendit është vlera e tërësishme e sipërfaqeve të parcelave të regjistruara është 2.071.126 parcela në regjistrin kadastral. Numri i pronarëve të njësive të kadastrave është numri total i pronarëve që është 493.473 njësi kadastrale, nga të cilët meshkuj 74%, femra 15.4%, dhe institucione & persona juridik 10.7%. të dhënat janë deri më datën 18.09.2015⁴⁵⁶.

Në qoftë se në procedurën e përcaktimit të gjendjes faktike konstatohet se në ndonjë tokë të përfshirë me komasacion nuk janë zgjidhur marrëdhëniet juridiko-pronësore (uzurpimi, reforma agrare, arondimi etj.) komisioni i komasacionit për këtë do ta njoftojë menjëherë me shkrim organin komunal të administratës, kompetent për punët juridiko-pasurore, i cili në mënyrë urgjente, ose deri në afatin e parashikuar për kryerjen e konstatimit të gjendjes faktike, do ta zbatojë procedurën dhe aktvendimin e plotfuqishëm që do t'i dërgojë komisionit të komasacionit. Kontestet e natyrës juridiko-pasurore në rajonin e komasacionit që u dërgohen gjykatave për zgjidhje, konsiderohen të natyrës urgjente.

⁴⁵⁵ Ligji nr 04/L-013 për Kadastër.", Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2012

⁴⁵⁶ Agjencia Kadastrale e Kosovës, "Departamenti i Statistikës - Raport," (Prishtinë Agjencia Kadastrale e Kosovës, Departamenti i statistikës, 2015).

3.7.2. Regjistrimi i parcelave nga komasacioni prej tokës së privatizuar

Procesi i privatizimit në Kosovë ka filluar me nxjerrjen e Rregullores së UNMIK nr.2002/12 për themelimin e Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit⁴⁵⁷. Mandati i Agjencisë si dhe procedurat e veprimit të agjencisë janë të rregulluara me akte të cilat nxirren nga përfaqësuesi special i Sekretarit të Përgjithshëm të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara⁴⁵⁸.

Kryetarit Pronë private 88% e tokës, pronë shtetërore 12% e tokës (mbi 25,000 ha e privatizuar), 493,659 pronarë; 2,072,316 parcela⁴⁵⁹; 1,300 zona kadastrale, përafërsisht 180,000 ekonomi shtëpiake bujqësore, rreth 80% të fermave në territorin e Kosovës janë më të vogla se 4 ha. Vetëm 0.6% e fermave janë më të mëdha se 10 ha. Nga të dhënat e grumbulluara, në Kosovë mesatarja e fermave për familje është rreth 2.3 ha e tokës së punueshme, zakonisht e fragmentuar në mesatarisht 7 parcela.

Krahasimet 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.

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 ferma	sip. (ha)	% e nr. të fermave	Nr. 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
Gjithsej	171.483	260.337	100.0	256	4.928	100.0	171.739	265.265	100.0

Burimi: Enti i Statistikës së Kosovës, AHHS (2004)

⁴⁵⁷ Regulation, UNMIK "12. 2002. 'On the Establishment of the Kosovo Trust Agency'." (2002).

⁴⁵⁸ Yannis, Alexandros. "Kosovo under international administration." *Survival* 43.2 (2001): 31-48.

⁴⁵⁹ <http://akk-statistics.rks-gov.net/15.08.2015>

Objektet dhe të mbjellat shumëvjeçare të ngritura në kundërshtim me këtë, do tërhiqen me shpenzimet e pronarit të tokës, përkatësisht të bartësit të së drejtës së shfrytëzimit, po qe se këto objekte ose të mbjella shumëvjeçare pengojnë zbatimin e projektit të komasacionit⁴⁶⁰.

Sipas kornizës ligjore të aplikueshme, pushteti qendror është përgjegjës për realizimin e procesit të rregullimit të tokës, për procedurën e angazhimit të operatorëve privat për kryerjen e punëve teknike⁴⁶¹.

Njësia e re operative për menaxhimin e tokës, së cilës i referohemi si “Zyra për Rregullimin e Tokës” është themeluar në MBPZHR-së⁴⁶². Korniza e administrimit dhe rregullimit të tokës, përbëhet nga autoritetet kryesore institucionale si: ZRT-ja, fermerët, projektet që ndërmarrin iniciativën dhe kërkojnë rregullimin e tokës, gjeodetët të cilët i zhvillojnë aktivitetet teknike, komisionet e rregullimit të tokës që sigurojnë ligjshmërinë e transaksioneve, të cilat i fuqizojnë ato dhe regjistrat pronësorë të ZKK-së dhe RDPP-në, nga i cili nxjerrin informatat fillestare pronësore dhe futen rezultatet e gjendjes së re pronësore. Aktorët kryesorë institucional dhe përgjegjës të tyre, janë ilustruar në skicën e mëposhtme, ku rolet dhe bashkëveprimi i tyre, shpjegohet si përqendrim i menaxhimit të procesit⁴⁶³ është rast i përafërt me procesin e ndodhur më parë në Spanjë.

Është përgjegjësi për organizimin e parakushteve për zhvillimin e aktivitetit të pjesëmarrësve në proces, që secili t’i kryejë aktivitetet e domosdoshme për kryerjen e procesit të komasacionit⁴⁶⁴. ZRT-ja u siguron aktorëve 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.

⁴⁶⁰ Popovski, Aleksandra. "Zakonske služnosti u pravnom sustavu Republike Hrvatske." Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 35.2 (2014): 851-872.

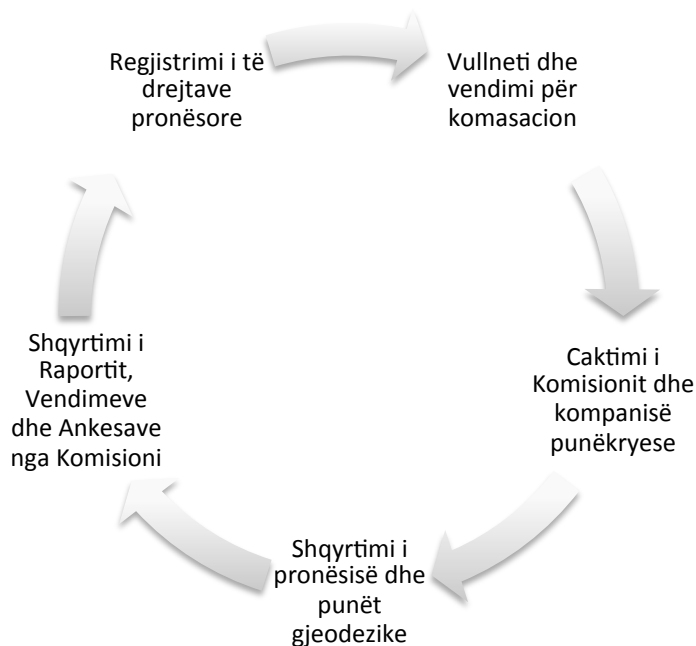
⁴⁶¹ Dale, Peter, and Richard Baldwin. "Emerging land markets in Central and Eastern Europe." World Bank Technical Paper (2000): 81-109.

⁴⁶² Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës," - 23. 01. 2012, ed. Kuvendi i Kosovës (Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës, 2012)

⁴⁶³ Crecente, Rafael, Carlos Alvarez, and Urbano Fra. "Economic, social and environmental impact of land consolidation in Galicia." Land use policy 19.2 (2002): 135-147.

⁴⁶⁴ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës," - 23. 01. 2012, ed. Kuvendi i Kosovës (Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës, 2012)

ZRT-ja e financon punën e komisioneve për komasacion, është përgjegjëse për realizimin kompetent të të gjithë aktorëve. ZRT-ja është e detyruar të jetë aktive në zhvillimin e bisedimeve për financimin e projektit për rregullimin e tokës.



Skemë shpjeguese e hartuar nga autori i studimit

Komisioni i komasacionit e ka për detyrë që secilit pjesëmarrës të komasacionit, me kërkesën e tij, t'i japë shpjegime të hollësishme për të dhënat nga vlerësimi orientues dhe planin pasqyrues i vlerësimit të hollësishëm të tokës⁴⁶⁵.

3.7.3. Të arriturat e deritashme

Aktualisht, në Regjistrin publik të drejtës së pronës së paluajtshme, të cilin e menaxhon, përditëson dhe përgjigjet për zbatim të parimeve themelore në nivel vendi është AKK me ZKK-të në të 38 komunat, janë të regjistruara prona të dala nga procesi komasacionit sipas Komunave, Zonave kadastrale, Njësive kadastrale dhe sipërfaqës së tokës bujqësore, është me sa vijon:

Komuna	Zona Kadastrale	Njësia kadastrale	Sipërfaqja (m2)
Gjakovë	GJAKOVË- J.QYTET	316	13841185
Gjakovë	ROGOVË I	417	4584840

⁴⁶⁵ Marinović-Uzelac, Ante. "Town-planning in new conditions." *Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam* 1.1 (1) (1993): 1-12.

Gjakovë	UJZ	297	3477025
Gjakovë	VRANIQ	334	3985780
Gjithsej		1364	25 888 830 m2

Burimi i informacionit: Agjencioni Kadastral i Kosovës, Prishtinë, 2015

Komuna	Zona Kadastrale	Njësia kadastrale	Sipërfaqja (m2)
Glllogoc	TËRSTENIK	2	15446
Gjithsej		2	15446

Burimi i informacionit: Agjencioni Kadastral i Kosovës, Prishtinë, 2015

Komuna	Zona Kadastrale	Njësia kadastrale	Sipërfaqja (m2)
Obiliq	MAZGIT	441	3816503
Obiliq	OBILIQ	1	6759
Gjithsej		442	3823262

Burimi i informacionit: Agjencioni Kadastral i Kosovës, Prishtinë, 2015

Komuna	Zona Kadastrale	NjesiaKadastrale	Siperfaqja (m2)
Prizren	DEDAJ	58	332096
Prizren	LUBIZHDË E HASIT II	101	479204
Prizren	LUKINAJ	16	85090
Prizren	ROMAJË	502	3229146
Gjithsej		677	4125536

Burimi i informacionit: Agjencioni Kadastral i Kosovës, Prishtinë, 2015

Komuna	Zona Kadastrale	NjesiaKadastrale	Siperfaqja (m2)
Rahovec	BELLACËRKË	870	5136183
Rahovec	CELINË	504	1875002
Rahovec	DEJNË	255	1455002
Rahovec	DOBIDOL	161	1584445
Rahovec	XËRXË	446	2264787
Gjithsej		2236	12315419

Burimi i informacionit: Agjencioni Kadastral i Kosovës, Prishtinë, 2015

3.7.4. Paraqitja grafike e procesit të komasacionit

Rregullimi i tokës bujqësore në zonën kadastrale Pestovë, komuna Vushtrri, është realizuar gjatë viteve 1984-1987, është realizuar procesi i deklarimit të vullnetit të pjesëmarrësve në komasacion me mbi 60 %, është bërë vlerësimi i parcelave, bimëve shumëvjeqare dhe objekteve të ndërtuara në tokë bujqësore, është planifikuar shfrytëzimi duke u projektuar sistemi i ujitjes, janë rregulluar çështjet juridike-pronësore dhe është dhënë në disa pjesë në shfrytëzim. Është shfrytëzuar pjesërisht për tri sezona dhe pas shqyrtimit të disa kontesteve pronësore nga Gjykata Komunale në Vushtrri është vendosur për disa parcela që mos të jenë pjesë e procesit të komasacionit.

Vendimet e gjykatës Komunale në Vushtri sollën deri të prishja e procesit të komasacionit për shkak se nuk kishin bashkëpunim me komisionin për komasacion.

Gjendja e paraqitur në tabelë parcelat para fillimit të procesit të komasacionit.

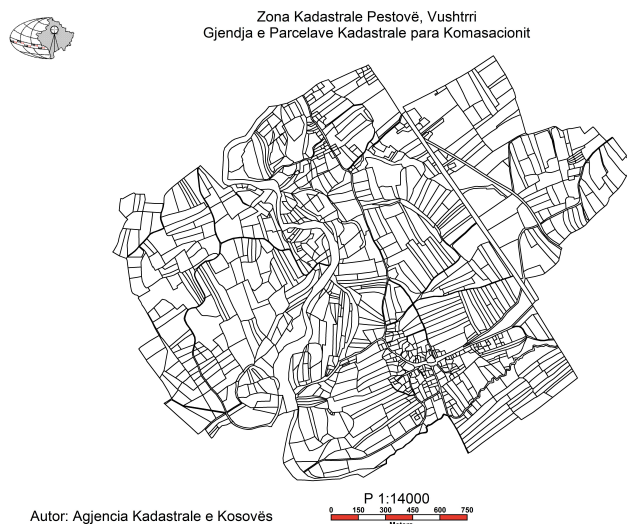


Tabela paraqet gjendjen e parcelave para fillimit të procesit të komasacionit, nga viti 1983.

Për rregullimin e kësaj zone kadastrale janë kryer veprimet juridike të deklarimit të vullnetit për pjesëmarrje në proces,

matjet dhe planifikimi i shfrytëzimit siç vlerësohet matjet të masës së komasacionit duke aplikuar masat e lejuara sipas indikatorëve vlerësues në proces të komasacionit.

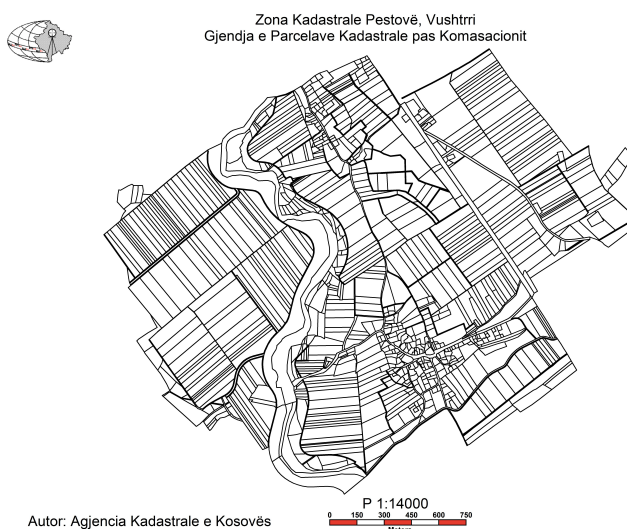


Tabela paraqet gjendjen e parcelave pas shqyrtimit nga komisioni për komasacion, pas shqyrtimit të secilës pronë, si dhe planifikimit të shfrytëzimit të parcelave të

përfshira si masë e komasacionit. Zonat e banimit nuk janë të përfshira në proces dhe ngelin siç ishin para fillimit procesit të komasacionit. Edhe pse nuk është arritur të përfundohet procesi i komasacionit në këtë zonë, punimi i tokës bëhet sipas propozimit të komisionit për komasacion dhe regjistrimi i parcelave të dal nga procesi nuk është i regjistruar në Regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme.

3.7.5. Analizë e komasacionit të papërfunduar

Politika e Unionit Evropian për zhvillim rural, komasacionin e tokës e konsideron si instrument shumë të rëndësishëm për rritjen e konkurrencës në bujqësi dhe përmirësimin e kushteve të jetës për popullatën në zonat rurale. Farmerët 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 përfitojë⁴⁶⁶, kur në projektet e komasacionit të tokës përfshihen edhe komponentët e përmirësimit të infrastrukturës lokale dhe mbrojtjes së mjedisit.

Komasacioni 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 qëndrueshme⁴⁶⁷, 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 rregulloreje⁴⁶⁸.

Çdo shtet i BE-së, ose që pretendon të jetë pjesë e shteteve të Unionit Evropian, në bazë të udhëzimeve strategjike duhet të zhvillojë planin nacional për rregullimin e tokës dhe Zhvillim Rural dhe Programin e Zhvillimit Rural për implementimin e këtij plani. Rol të rëndësishëm në projektet e komasacionit të tokës në zonat rurale kanë edhe Grupet

⁴⁶⁶ Kuvendi i Kosovës, "Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore,"nr.03/L-154 Prishtinë. 2009.

⁴⁶⁷ 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), 2005

⁴⁶⁸ Vendimi i Komisionit Evropian No.2006/144/EC Udhëzimet Strategjike për Zhvillimin Rural për periudhën programuese 2007-2013 dt. 20 shkurt 2006

Lokale të Veprimit (GLV) dhe Njësia e Pagesave. Në vitin 2009 janë formuar 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-lart” dhe partneritetin horizontal. Në strategjitë e GLV-ve, rëndësi e veçantë i është kushtuar komasacionit të tokës bujqësore, si pjesë integrale e zhvillimit rural.⁴⁶⁹

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 të territorit të 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 ka mbetur i papërfunduar.

⁴⁶⁹ E. Statovci, E Drejta E Pengut: Aspekte Komparative. Enti i Teksteve dhe i Mjeteve Mësimore i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës, 1988.

3. Përfundimi i procesit të komasacionit. Pavarësisht progresit të kënaqshëm me projektet e komasacionit të tokave të realizuara në vitet 80, gjendja reale në terren sot ka ndryshuar shumë, sepse kanë kaluar mbi 25 vjet nga ajo kohë. Ndryshimet në mes të gjendjes në terren dhe asaj të parashikuar me komasacion ishin të llojllojshme. 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 80, 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 nxitur Ministrinë e Bujqësisë që të ndërmarrë 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 komasacion⁴⁷⁰; 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 mëtejme të parcelave; 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 fermerët, uljen e shpenzimeve për njësi, rritjen e produktivitetit të kulturave bujqësore dhe konkurrencës së prodhimeve bujqësore në treg.

Gjithashtu është i domosdoshëm përmirësimi dhe ngritja e kapaciteteve të personave përgjegjës për konsolidimin e tokës, si në nivelin qendror, ashtu edhe në nivelin komunal⁴⁷¹. Për organizimin e projekteve të komasacionit të tokës, përgatitjen, implementimin dhe mbikëqyrjen, kërkohet ngritja e vazhdueshme e kapaciteteve dhe përvojës.

⁴⁷⁰ E. Statovci, *E Drejta E Pengut: Aspekte Komparative*(Enti i Teksteve dhe i Mjeteve Mësimore i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës, 1988).

⁴⁷¹ Kuvendi i Kosovës, "Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore," in *NR.03/L-154* ed. Kuvendi i Kosovës (Prishtinë 2009).

Struktura institucionale për zbatimin e projekteve të komasacionit të tokës është e organizuar në dy nivele: Niveli qendror, organizon, përgatit, mbikëqyr dhe bën financimin projekteve të komasacionit të tokës. Niveli lokal mund të nxjerrë iniciativat, përgatitjet e projekteve, pjesëmarrje në financim (si bashkëfinancim) për realizimin e projekteve, ndërsa mbikëqyrja bëhet nga niveli qendror⁴⁷².

Me komasacion të përfunduar krijohen parcela të reja të cilat u ndahen pjesëmarrësve në proces në varësi të pikëve nga vlerësimi fillestar⁴⁷³. Pronarë të rinj të parcelave të sapo krijuara regjistrohen për herë të parë, ashtu që fitohen të drejta në formë origjinale⁴⁷⁴.

Procesi i komasacionit është jo reversibil dhe pronarët e masës së komasacionit nuk kanë të drejtë të ushtrojnë padi për kthim në gjendjen e mëparshme (restitutio in integrum). Ashtu që, procesi i përfunduar i komasacionit krijon të drejta pronësore të prezuamuar si të drejta që krijohen për herë të parë.

3.8. Analizë e dispozitave për tokën në Republikë të Shqipërisë

3.8.1. Zhvillimi i proceseve të kthimit të tokës

Gjatë kohës së socializmit në Republikën e Shqipërisë, qytetari ishte zhveshur nga pronësia mbi tokën, fondi i tokës bujqësore ishte kthyer ekskluzivisht në pronë shteti deri në vitin 1990, si politikë e zhvilluar nga Partia e Punës. Me vendosjen e demokracisë, marrëdhëniet pronësore ishin koherente me politikën ekonomike të tregut të lirë të tokës.

Shfrytëzimi i tokës si në zona rurale dhe ato urbane ishte në diskrepancë, pa koordinim të mirëfilltë institucional nga strukturat ekzistuese të menaxhimit të tokës. Dispozitat Kryesore Kushtetuese rregulluan, shumëllojshmërinë e pronës dhe iniciativën e lirë të

⁴⁷² Swenson, Jon E. Actio plan for the conservation of the brown bear in Europe (Ursus arctos). No. 18-114. Council of Europe, 2000.

⁴⁷³ Ligji nr. 04/L-040 për rregullimin e tokës," - 23. 01. 2012, ed. Kuvendi i Kosovës (Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep.Kosovës, 2012)

⁴⁷⁴ Popovski, Aleksandra. "Zakonske služnosti u pravnom sustavu Republike Hrvatske." Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 35.2 (2014): 851-872.

subjekteve ekonomike, ashtu që hapën shteg për nxjerrjen e Ligjit për tokën⁴⁷⁵ përmes të cilit toka ndahet në: Tokë bujqësore; Tokë pyjore, kullota dhe livadhe; dhe Tokë jo-bujqësore. Sipas këtij ligji në pronësi ose posedim mund ta merrnin pa shpërblim, personat juridik dhe fizik vendas. Pas vitit 1993, me qira mund ta merrnin edhe personat juridik dhe fizik të huaj. Ligji rregulloi edhe kriteret si dhe strukturat e administratës publike për kryerjen e reformës së tokës.

U themeluan komisionet për menaxhimin e tokës⁴⁷⁶ me sa vijon: Komisioni Qeveritar i tokës në Ministrinë e Bujqësisë dhe të Ushqimit; Komisionet në Rrethe; Komisionet në Komuna ose Bashki; dhe Komisionet në fshat.

3.8.2. Kriteret për ndarjen e tokës

Kriteret për ndarjen e tokës bujqësore⁴⁷⁷ - toka ndahet sipas gjendjes aktuale të sipërfaqes dhe numrit të frymëve. Komisioni kishte të drejtë të bënte ndarjen e tokave në përkatësi të fashtrave si dhe ndarjen sipas frymëve të familjes ku përfshiheshin fëmijët (nxënës, studentë dhe ushtarë), pensionistët anëtarët e familjeve kooperativiste që punonin me kontratë të përkohshme dhe refugjatët pa dallim nga përkatësia gjinore, ndërsa u përjashtuan ata që ishin në marrëdhënie pune në sektorin publik ose privat.

Toka bujqësore brenda vijës së verdhë është përjashtuar nga ndarja, por mund të merrej në shfrytëzim me leje të pushtetit të fshatit.

Kriteret dhe koeficienti i tokës ndaheshin nën ujë dhe mbi ujë, sipas pjerrësisë (katër kategori a. 0-10%; b. 11-25%; c. 26-40%; dhe mbi 40%) për tokat e zëna me dru frutore si dhe tokat e zëna me sera.

Sipas kriterit të avancimit të plleshmërisë (bonifikimit) toka sipas koeficientit ndahet në Koeficienti 1,25 (klasa I dhe II); Koeficienti 1,00 (klasa III dhe IV); Koeficienti 0,80 (klasa V); Koeficienti 0,70 (klasa VI dhe VII); dhe Koeficienti 0,60 (klasa VIII dhe IX).

⁴⁷⁵ Kuvendi Popullor i Republikës së Shqipërisë, Ligji nr.7501 të datës 19.07.1991 “Për tokën” (ndryshime dhe plotësime: Ligj, Nr.7715, datë 02.06.1993; Ligj, Nr.7763, datë 25.10.1993; Ligj, Nr.7855, datë 29.07.1994; Ligj, Nr.8752, datë 26.03.2001; dhe Ligj, Nr.9244, datë 17.06.2004) Tiranë, 1991/
<http://archive.rec.org/albania/CD-Ligjet/doc/Konsoliduar/Ligj7501,%20dt.%2019.07.1991,%20fl.5.doc>

⁴⁷⁶ Vendim i Këshillit të Ministrave nr.228 të datës 23.07.1991 “Për krijimin e Komisioneve të tokave”, Tiranë, 1991

⁴⁷⁷ Vendim i Këshillit të Ministrave nr.255 të datës 02.08.1991, “Për kriteret e ndarjes së tokës bujqësore”, Tiranë, 1991

Lidhur me tokën bujqësore zbatoheshin rregullat e dhe parimet themelore juridike si dhe rregullat e të drejtës së trashëgimisë, me kufizim se ajo nuk mund as të shitej, as të blihej deri me nxjerrjen e ligjit nr.7983⁴⁷⁸ të datës 27.07.1995. përmes të cilit lejohet aplikimi i plotë i kodit civil edhe për tokën bujqësore.

Tokat e refuzuara nga fermerët që të mirrën si përfitim, u kaluan në menaxhim të Drejtorisë së përgjithshme të pyjeve dhe Kullotave⁴⁷⁹. Drejtoritë kanë të drejtë të koordinojnë me komisionet për ndarjen e tokës në komuna ose në bashki që atë tokë ta shesin tek ish-pronarët të cilët përfituan letrat me vlerë; ta japin me qira; si dhe ta japin me qira ose t'ua shesin si kompensim ish-pronarëve.

Kalimi i tokës nga shfrytëzuesi në pronar individual është rregulluar me ligj.⁴⁸⁰ Përfshihet: Toka brenda vijës kufizuese, në zonat e turizmit, veprimtari eksperimentale dhe tokat e pushtuara ose të dhëna në mënyrë të paligjshme.

Kushtet e qiradhënies së tokës bujqësore rregullohen në mes qiradhënësit(shtetit) dhe qiramarrësit (person fizik ose juridik) në afat: deri 10 vjet kontratë afatshkurtër (bimë të arave dhe eterovajore); deri 39 vjet, prodhim blegtoral dhe prodhim i fidaneve; deri 99 vjet, për veprimtaritë e turizmit, rekreacionit, pyjet e larta dhe pemë frutore.

3.8.3. Kompensimi i tokës bujqësore, pyjore, kullotave dhe livadheve

Shpronësimi duke e shtetëzuar tokën bujqësore, përmes Reformës Agrare të vitit 1945 dhe në vazhdim, është korrigjuar me ligj të vitit 1993⁴⁸¹ i cili përcillet me akte tjera ligjore dhe nënligjore. Sipas këtyre dispozitave u njihej pronarëve dhe trashëgimtarëve të tyre e drejta e kompensimit. E drejta e kompensimit njihej prej shpronësimeve të bëra pas datës 29 nëntor 1944 e tutje. Ndërsa e drejta e kompensimit në vlerë është rregulluar

⁴⁷⁸ Ligji nr.7983, datë 27.7.1995 "Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave", (i cili shfuqizohet me Ligj nr.8337, datë 30.4.1998 për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave), Tiranë, 1995

⁴⁷⁹ Ligji nr.8047 datë 14.12.1995, për administrimin e tokave, Tiranë, 1995

⁴⁸⁰ Ligji nr.8053 datë 21.12.1995 "Për kalimin në pronësi pa shpërmbim të tokës bujqësore" Tiranë, 1995

⁴⁸¹ Ligji nr.7698, datë 15.4.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", Tiranë, 1993

me ligjin për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve⁴⁸² e cila është shoqëruar me dispozita tjera nënligjore.⁴⁸³

E drejta për kompensim bëhet në natyrë me kthim të tokës truall ose tokës bujqësore, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe pyjeve të cilat ishin të regjistruara në emër të ish-pronarëve ose trashëgimtarëve të tyre, ose në mungesë të tyre kur pronësia vërtetohet me vendim të të Gjykatës së Rrethit.

Kullotat, livadhet, tokat pyjore dhe pyjet të pranuar me dokumente zyrtare si pronë e ish-pronarëve dhe trashëgimtarëve të tyre u kthehej sipas gjendjes kadastrave të muajit gusht 1991.

Kompensimi për- ish pronarët e tokës bëhet sipas kësaj formule, ashtu që nga:

15 - 100 hektarë tokë bujqësore, kompensohet sipërfaqja mbi 15 hektarë nga 0.1 hektar;
100 – 1100 hektarë, çdo hektar mbi 100 hektarë kompensohet me vlerë 0.02 hektarë;
dhe

Pjesa mbi 1100 hektarë nuk ka kompensim shtesë.

Me këtë kufizohet shuma maksimale e tokës në 43.5 hektarë.

Për zbatimin e procesit të kthimit dhe kompensimit të pronave është krijuar Komiteti shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e pronave.

3.8.4. Parakushtet për komasacion-konsolidim të tokës bujqësore

Në dy dekadat e fundit agro-ekonomia në Republikën e Shqipërisë ka paraqitur qëndrueshmeri ekonomike, ashtu që reformat ekonomike kanë ofruar mundësi zhvillimi të sektorit privat dhe investimeve të promovuara nga sektori publik. Si vend me të ardhura mesatare për frymë në lartësi prej 3100 euro në vitin 2009, ka mesatarisht rritje ekonomike prej 5.5% në mes të 2006 dhe 2009, duke e bërë atë një nga ekonomitë me

⁴⁸² Ligji nr. 7699, datë 21.4.1993 “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokave bujqësore, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe pyjeve”, Tiranë. 1993

⁴⁸³ Dekreti nr.1254, datë 19.10.1995 “Për kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore dhe jobujqësore dhe të trojeve të zëna, me troje në zonat turistike dhe në qendrat e banuara”. Tiranë. 1995

rritje më të shpejtë në Evropë. Kriza ndërkombëtare ka ndikuar në uljen e rritjes ekonomike në 3.3% në vitin 2010.⁴⁸⁴

Burimi kryesor i rritjes në bujqësinë shqiptare gjatë periudhës së tranzicionit ishte i ndikuar prej faktorëve tokë, punë në sektorin rural dhe kapitali i investuar për zhvillim të bujqësisë.

Shpërndarja e tokës bujqësore gjatë reformës së tokës dhe rikthimin e tokës në fillim të viteve 1990, krijoi një strukturë të pronësisë së parcelave të vogla të tokës dhe të fragmentuara. Në Shqipëri në vitin 2010 kishte rreth 388.697 familje bujqësore, sipërfaqja mesatare e fermave familjare kishte 1.26 ha tokë në pronësi të ndarë në 4.7 parcela ashtu që parcela mesatare është 0.27 ha.⁴⁸⁵

Sipërfaqja e përgjithshme e tokës bujqësore është 695,000 hektarë dhe përbën 24% të gjithë territorit të vendit. Nga sipërfaqja e përgjithshme e tokës bujqësore, 561,000 hektarë ose 81% është në pronësi private dhe 134.000 hektarë ose 19% janë në pronësi publike (të shtetit).

Aktualisht, ekzistojnë 134.000 ha të tokës bujqësore në pronësi të shtetit, nga të cilat 108.500 ha është tokë bujqësore e pandarë e ish-kooperativave bujqësore - objekt i ligjit nr 7501 për tokën. Shumë tokë bujqësore është refuzuar nga familjet rurale për shkak të bonitetit të ulët, largësisë nga vendbanimi, mungesës së infrastrukturës (rrugë, ujë), terrenit të pjerrët (shpat) dhe në përgjithësi vende në zonat e larta malore.

Komasacioni ose konsolidimi i tokës nuk është e rregulluar në kuadrin ligjor ekzistues të Republikës së Shqipërisë. Nuk është miratuar kornizë ligjore për komasacion-konsolidim sistematik të tokës dhe legjislacioni aktual në përgjithësi trajton çështjet e menaxhimit të tokës bujqësore, mbrojtjen e tokës dhe nuk mbulon drejtpërdrejt asnjë nga çështjet kryesore të lidhura me komasacionin - konsolidimin e tokës bujqësore. Nuk ka dispozita në legjislacionin aktual të cilat e përfshijnë konsolidimin e tokës bujqësore, edhe si një koncept teorik dhe vlerësimi i përgjithshëm është se kuadri ligjor ekzistues nuk e favorizon konsolidimin e tokës.

Disa nga ligjet kryesore si Ligji nr.7501 "Për Tokën" (1991) të përcaktojë nënndarjen dhe transferimin e fermave kolektive në tokë të anëtarit të familjes së ish-pronarit në

⁴⁸⁴ Raport vjetor i FAO, New York, 2010 (<http://faolex.fao.org/docs/pdf/alb149566.pdf>)

⁴⁸⁵ Ministria e Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtja e konsumatorit, Vjetar statistikor, Tiranë. 2011

mënyrë të barabartë. Ligji nr.8752 "Për krijimin dhe funksionimin e administrimit të tokës dhe njësitë e mbrojtjes" (2003) të përcaktojë strukturat e njësive të qeverisjes vendore për mbrojtjen dhe menaxhimin e tokës. Ligji nr.9244 "Për mbrojtjen e tokës bujqësore" (2004) përcakton parimet, rregullat dhe institucionet për mbrojtjen dhe përmirësimin e qëndrueshëm, praktikën e mirë të menaxhimit bujqësor, etj. Megjithatë, këto ligje nuk përmbajnë ndonjë dispozitë të posaçme që trajtojnë çështjen e komasacionit - konsolidimit të tokës bujqësore në Republikën e Shqipërisë.

Është e nevojshme që të bëhen ndërhyrje të shpejta dhe rënjësore në legjislacionin ekzistues për të adresuar çështjet që lidhen me komasacionin-konsolidimin e tokës bujqësore. Ndërhyrja duhet të jetë përmbajtësore, jo me ndryshime të dispozitave ligjore në fuqi, por me një ligj të veçantë për komasacionin-konsolidimin e tokës bujqësore.

Rezultatet e zbatimit të pilot-projektit, treguan një numër vështirësish dhe pengesash, që lidhen me regjimin e të drejtave të pronësisë, në drejtim të çështjeve të lidhura me zbatimin e transaksioneve pronësore, dinamika procedurale e regjistrimit të transaksioneve në Zyrën e Regjistrimit të Pronës së Paluajtshme, të cilat kanë rëndësinë e tyre në çështjet tjera dhe si vështirësi që krijohen dhe kërkojnë zgjidhje të tyre përfundimtare para fillimit të procesit të komasacionit-konsolidimit të tokës bujqësore.

Pengesat kanë të bëjnë me përcaktimet në legjislacionin aktual për procedurat e vështira për zbatimin dhe regjistrimin e transaksioneve, ndërsa trendi i transaksioneve në rritje ka kosto të lartë. Disa pengesa hasen si mungesë e formalizimit të vullnetit në procedurat për regjistrimin e transaksioneve që janë të lidhura me plotësimin e parakushteve të caktuara, të tilla si detyrimi për të paraqitur autorizimet në gjykatë për përfaqësimin e anëtarëve të mitur të familjes bujqësore dhe atë pasi transaksioni është formalizuar. Pengesë tjetër është nevoja për korrigjimin paraprak të pasaktësive të ndryshme në mes të informacionit teknik dhe dokumentacionit ligjor të pronësisë, si dhe gjendja faktike në vend (sipërfaqe, konfigurimi i parcelës, kufijtë, etj).

3.8.5. Komasoni-konsolidimi i tokës bujqësore në Shqipëri

Aktivitetet e para për aplikimin e komasacionit në Shqipëri, që ishin të financuara nga Banka Botërore (BB) filluan në vitin 2002. Aktiviteti ishte i bazuar në kornizën ligjore ekzistuese. Projekti ishte inkurajuar dhe subvencionuar nga BB për komasacion në katër komuna të përzgjedhura dhe asistencë teknike të plotë për të mbështetur

transaksionet e tokës, duke u bazuar në tregun e lirë të drejtuar si studim politikash për komasacion.

Progresi u pengua nga: a) mungesa e ligjit për komasacion; b) kostoja e lartë e transaksioneve dhe c) normat e larta të problemeve në regjistrimin e pronësisë së tokës bujqësore. Pengesë tjetër ishte mospërputhja e të dhënave grafike me informacionet tekstuale të krijuara nga Programi për Regjistrimin e Parë.

Zbatimi i pilot projektit për komasacion nga Banka Botërore u përfundua në vitin 2004. Ngriti vetëdijen e fermerëve, solli çështjen e fragmentimit të tokës në vëmendjen e vendimmarrësve dhe aktorëve të tjerë me alternativa konkrete për avancimin e statusit aktual të strukturave të paqëndrueshme bujqësore duke provuar komasacionin si instrument për zhvillimin e qëndrueshëm rural.

Gjatë 2010-2013 projekti me titull: "Mbështetje për përgatitjen e Strategjisë Kombëtare për komasacionin e tokës dhe komasacionit të Tokës Pilot Projektit", i financuar nga FAO i zbatuar në 3 fshatra pilot Komuna Tërbuf, Lushnje. Projekti ka ofruar përvoja të vlefshme dhe rezultatet janë marrë në konsideratë për përgatitjen e kësaj strategjie. Fusha e aktiviteteve për të lejuar testimin e metodologjisë së komasacionit ka kontribuar në rritjen e kapaciteteve të stafit të ZRPP.

Në total u identifikuan 715 pronarë në tri fshatra, nga këto 528 (74%) janë intervistuar në lidhje me prodhimin e tyre bujqësor dhe interesin e tyre në lidhje me pilot projektin e Komascionit (deklaruan dëshirat për: shitje, këmbim, blerje ose qiradhënie). Në bazë të intervistave, u vlerësua se 444 pronarët apo sa më shumë që 84% e të intervistuarve ishin të gatshëm të marrin pjesë në komasacion.

Në janar të vitit 2013, ka qenë e mundur të finalizohet komasacioni vullnetar i tokës, që përfshinte 90 pronarë dhe 135 parcela. Është vlerësuar se ishte e mundur për të përfunduar komascion vullnetar në rreth 160 pronarë, që përfshinin transferimin e rreth 250 parcelave të tokës deri në pranverë kur ishte edhe fundi i projektit të vitit 2013.

Pavarësisht interesit të konsiderueshëm të pronarëve dhe fermerëve në tri fshatra për të marrë pjesë në pilot projektin e komasacionit, deri tani vetëm 8 pronarë i kanë regjistruar transaksionet e tokës. Është vlerësuar se mund të përfundojë regjistrimi i transaksioneve të tokës që përfshijnë 18 pronarë dhe 25 parcela deri në fund të projektit. Kështu, pritet që deri në fund të projektit të krijohet mundësia të regjistrohen transferimet e 25 transfereve të vlerësuara nga 150 parcelat e tokës (ose 17%).

Arsyeja pse regjistrohen pak transaksione është çështja e problemeve të krijuara në zyrat e regjistrimit, kur kaq shumë fermerë ishin të interesuar fillimisht të marrin pjesë për shkak të shumë procedurave të komplikuar të transaksioneve të tokës bujqësore. Komascioni i tokës është zbatuar duke përdorur procedurat e thjeshta për shitjen apo këmbimin e tokës bujqësore, pasi nuk ka legjislacion specifik për komascion të përshtatur deri sot. Problemet më të rëndësishme të regjistrimit me të cilat ballafaqohen janë:

- a) Pronësia familjare e tokës bujqësore⁴⁸⁶;
- b) Procedurat e rasteve të trashëgimisë; dhe
- c) Mospërputhje në mes të dokumenteve të titullit (tapi) të lëshuara gjatë shpërndarjes së tokës në vitin 1991 dhe regjistrimit të parë në vitin 1996.

Është evidente se procesi i komascionit në Shqipëri nuk mund të zbatohet deri në nxjerrjen e ligjit të posaçëm për komascionin e tokës bujqësore, i cili do të rregullojë procedura të thjeshta dhe të zbatueshme lehtë për zbatim të kërrij procesi me interes kombëtar.

Duke u mbështetur në analizën e bërë, si dhe rezultatet e grumbulluara nga terreni, se për zgjidhjen e çështjes së fragmentimit të tokës bujqësore, është e domosdoshme të krijohet korniza ligjore dhe të nxirren akte mbështetëse nënligjore për zbatimin e procesit të komascionit, nga i cili mund të përfitojnë të gjithë fermerët dhe ekonomitë familjare në zona rurale.

⁴⁸⁶ Pasi toka nuk është e ndarë në mënyrë individuale për çdo anëtar të familjes dhe çdo transaksion të mundshëm nuk mund të kryhen pa pëlqimin e të gjithë anëtarëve të familjes.

Kapitulli i katërt – Pengesat në proces të komasacionit

4.1. Identifikimi i pengesave

Për të ekzekutuar projektin e komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore, duhet kaluar proceset e ndikuara nga shumë faktorë që krijojnë pasiguri (juridike dhe teknike) dhe njëkohësisht pengesa⁴⁸⁷, sipas rasteve të paraqitura në vijim: Ndarja e projekteve (një pas një) në faza sipas nivelit të menaxhimit, 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 ndërkufitar për ngritjen e kapacitetit dhe përtëritjes⁴⁸⁸. Faktor shumë me rëndësi për administratën publike është krijimi i pjesës së kontrollit financiar të punës së pjesëmarrësve në projekt të komasacionit si dhe për të siguruar efikasitet dhe mirëbesim.

Identifikimi i pengesave të natyrës juridike lidhet me shqyrtimin e të drejtave pronësore të pjesëmarrësve në projekt, verifikimi i të drejtave të pronësisë si dhe përditësimi i të drejtave pronësore. Pengesë shtesë është koha e kaluar dhe pamundësia e përditësimit të të dhënave të lidhura me pronësinë të paraqitura për shkak të trashëgimisë së pa-shqyrtuar⁴⁸⁹.

Procesi i komasacionit është e pamundur të zbatohet pa mbështetje të institucioneve publike dhe mbështetje financiare nga shteti, përkatësisht donatorë tjerë të gatshëm për mbështetje financiare dhe ndihmë për realizimin e planeve afatgjata të zhvillimit të zonave të përfshira në komasacion.

Për zbatimin e procesit të komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore, janë të përfshirë MBPZHR dhe pjesëmarrësit e tjerë si: Komisionet komunale për komasacion, Zyra

⁴⁸⁷ Van Dijk, Terry. "Complications for traditional land consolidation in Central Europe." *Geoforum* 38.3 (2007): 505-511.

⁴⁸⁸ Kuvendi i Kosovës, "Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore," Kuvendi i Kosovës (Prishtinë 2009).

⁴⁸⁹ Ciaian, Pavel, and Johan FM Swinnen. "Land market imperfections and agricultural policy impacts in the new EU member states: a partial equilibrium analysis." *American journal of agricultural economics* 88.4 (2006): 799-815.

Kadastrale Komunale, Kompania zbatuese dhe mbikëqyrëse e kontraktuar, Agjencia Kadastrale e Kosovës.

Mosekzekutimi i detyrave nga ndonjëri prej pjesëmarrësve të përmendur⁴⁹⁰, mund të paraqesë sfidë në realizimin e procesit të komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore.

Arritjet fillestare me procesin e komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore janë grupimi i parcelave, sqarimi i pronësisë, shuarja në masë të madhe e servituteve reale rurale dhe ristrukturimi i ekonomive bujqësore si më konkurruese dhe me sasi më të madhe prodhimi për shkak të lejes së shpenzimeve të prodhimeve bujqësore. Mundësia e plotë për komasacionin e tokës bujqësore dhe pyjore, kuptohet vetëm atëherë kur këto rezultate realizohen të kombinuara.

Arritjet sekondare përfshijnë rritjen e mundësisë për punësim dhe ngritjen e kapacitetit, aktualizimin e regjistrave pronësore dhe propagandimin e ligjit për rregullimin e tokës bujqësore dhe pyjore. Komasoni i tokës e zbaton parimin për t'u menaxhuar në cilin nivel pushteti si pushtet qendror, që është përgjegjës për kryerjen e komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore (por, jo për kryerjen e punëve teknike)⁴⁹¹.

Pushteti qendror ka krijuar zyrën për rregullimin e tokës me pesë aktorë kryesorë nga jeta institucionale e publike dhe atë: zyrat për rregullimin e tokës, fermerët, projektet që ndërmarrin iniciativën dhe kërkojnë komasacionin e tokës bujqësore dhe pyjore, gjeodetët që kryejnë aktivitetet teknike, projekti për komasacion të cilët sigurojnë ligjshmërinë e transaksioneve dhe fuqizimin e tyre në regjistrat pronësor në zyrat kadastrale komunale dhe Regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme, prej nga nxirren informatat pronësore dhe ku futet identifikimi i gjendjes së re rezultuese pronësore⁴⁹².

Duke marrë parasysh gjendjen e komasacionit të tokës në Kosovë, shqyrtimin dhe analizës së përparësive, dobësive, mundësive dhe riskut, vizioni i këtij studimi është ndihmesë për rritje të konkurrencës së sektorit të bujqësisë dhe pylltarisë, së bazuar në sigurimin e zotërimit të shfrytëzimit të qëndrueshëm të tokës bujqësore dhe pyjore për

⁴⁹⁰ E. Statovci, E Drejta E Pengut: Aspekte Komparative. Enti i Teksteve dhe i Mjeteve Mësimore i KSAK, Prishtinë. 1988.

⁴⁹¹ Binswanger, Hans P., Klaus Deininger, and Gershon Feder. "Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations." *Handbook of development economics* 3 (1995): 2659-2772.

⁴⁹² Kaufmann and Steudler, *Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System*

fermerët, mbrojtjen e mjedisit, zhvillimi i planifikimi të përdorimit të tokës bujqësore dhe pyjore, zhvillimin e infrastrukturës rurale dhe përmirësimin e jetës së banorëve në zonat rurale, sidomos në zonat e përfshira në procesin e komasacionit⁴⁹³.

Qëllimi i përgjithshëm është që të krijojë supozime dhe parashikime, sepse masat e suksesshme për realizimin e projekteve të komasacionit 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 konkurrencës në treg, zhvillimin e infrastrukturës për popullatën rezidente në ato vende, mbrojtjen e mjedisit, trashëgiminë kulturore dhe ndihmën për të zhvilluar aktivitete alternative bujqësore.

Objektivat specifike të komasacionit të tokës bujqësore janë: Të sigurojë një bashkëveprim të komasacionit të tokës brenda konceptit të zhvillimit rural; Të lehtësojë procesin e komasacionit të tokës bujqësore dhe pyjore; Për të siguruar se bashkëpunimi i komasacionit të tokës, në të ardhmen do të ndikojnë në zhvillim të suksesshëm në kuadër të zhvillimit rural dhe rajonal; dhe Të përmirësojë përgatitjen e projekteve të komasacionit të tokës dhe financimin për implementim të projekteve të komasacionit të tokës⁴⁹⁴.

Realizimi i objektivave të mësipërme është i domosdoshëm për shkak se cilado nga objektivat e mësipërme të ngelet e papërbushur do të jetë mosrealizim i projektit të komasacionit të tokës bujqësore. Detyrimi për përbushje monitorohet nga autoriteti i MBPZHR, apo nga ndonjë autoritet tjetër i autorizuar nga MBPZHR.

Detyrimi për realizimin e komasacionit të zonës së kadastrave është njëkohësisht faktor për krijimin e pronave me interes të përbashkët të qytetarëve të komunitetit të cilët paraprakisht vendosin lidhur me mënyrën e ndarjes së tokës së fituar nga ngushtimi i mexhave dhe kthimin e mundësisë për formimin e fondit të përbashkët të tokës.

Detyrat kryesore për lehtësimin e realizimit të projektit⁴⁹⁵ janë: të lehtësohet krijimi i strukturave institucionale, të përmirësohet procedura e komasacionit të tokës, të

⁴⁹³ Joachim Thomas, "Property Rights, Land Fragmentation and the Emerging Structure of Agriculture in Central and Eastern European Countries," *Journal of Agricultural and Development Economics* 3, no. 2 (2006).

⁴⁹⁴ Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore” *Gazeta Zyrtare e Kosovës*. Prishtinë. 2009

⁴⁹⁵ Gavin Adlington et al., "Developing Real Estate Markets in Transition Economies" (paper presented at the UN Intergovernmental Conference, 2000).

sigurohet shfrytëzimi racional i tokës shtetërore, në rastet kur janë duke u zhvilluar projektet e komasacionit të tokës, nëse për këtë ekziston mundësia, të zhvillohet sistemi i njoftimit për publikun rreth komasacionit të tokës, të përmirësohet kualifikimi i specialistëve të komasacionit të tokës, si dhe kompensimin e shpenzimeve për realizimin e projektit, qoftë në nivelin qendror apo në atë lokal⁴⁹⁶.

Pushteti qendror do t'i koordinojë masat e zbatimit të procedurave dhe do të jetë përgjegjëse për zbatimin e tyre. Institucionet tjera qeveritare ose të pushtetit lokal, gjithashtu do të marrin pjesë në zbatimin e masave. Procesi për zbatimin e komasacionit të tokës, do të zbatohet nga fondet e buxhetit të Kosovës, fondet e pushtetit lokal, fondet publiko-private dhe nga donacione tjera.

Resurset njerëzore të përgjithshme rezidente në Kosovë, konsiderohen se janë mbi 2 milion banorë. Popullata është e re, me rreth 33% të popullatës së përgjithshme është me e 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 marrë pjesë në mbi 12% në GDP-në e Kosovës.

Duke u bazuar në të dhënat e lartpërmendura, planifikohet se me zbatimin e komasacionit të tokës, do të arrihet shtim i kapaciteteve të fermave, që ndikon në produktivitet dhe intensifikim të prodhimitarisë bujqësore.

Rritja e prodhimitarisë bujqësore e llogaritur për sipërfaqe të tokës, si dhe rritja e të ardhurave nga bujqësia, krijon siguri dhe forcë të konkurrencës në treg. Ndikon në forcimin e ekonomive familjare dhe përmirësimin e cilësisë së jetës në zonat rurale⁴⁹⁷. Pengesat e paraqitura janë identifikuar të natyrave të ndryshme, ato paraqiten nga legjislacioni dhe mosfunksionalizimi i dispozitave vendore, si dhe pengesat të cilat paraqiten nga dispozitat e nxjerra nga BE-ja për mbrojtjen e mjedisit.

⁴⁹⁶ Ligji nr. 03/1-048 për menaxhimin e financave publike dhe përgjegjësitë, Gazeta zyrtare e Rep.së Kosovës, Prishtinë. 2009

⁴⁹⁷ Riddell, James, and Fritz Rembold. "Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in Eastern and Central Europe." International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the Neë Millennium, Munich. 2002.

4.2. Direktiva për mbrojtjen e florës dhe faunës së vendbanimeve të egra natyrore si pengesë në procesin e komasacionit

Gjatë procesit të komasacionit ushtrohet aktiviteti i largimit të kufirit në mes parcelave, me ç'rast ka mundësi të dëmtimit të vendbanimeve të egra të cilat janë të mbrojtura me Direktivën Evropiane për mbrojtjen e florës dhe faunës së vendbanimeve të egra natyrore, të miratuara nga Këshilli i Evropës me 21 Maj të vitit 1992⁴⁹⁸.

Për realizimin e qëllimeve të rregulluara me këtë direktivë, është rregullimi i territorit të caktuar si territor i mbrojtur për vendbanimet e egra për të gjitha vendet anëtare, por me që pretendimet dhe politikat e vendit janë përafrimi me qëllim aderimin në Bashkimin Evropian, zbatohet procesi sikur të ndodhemi në Bashkimin Evropian, dhe vendi ka formuar komisionet për planifikimin e hapësirave të territorit me zona të mbrojtura në pajtim me direktivën⁴⁹⁹.

Ky planifikim ka të rregulluar statusin e hapësirën në të cilën ndodhet natyra e egër me florë dhe faunë të rrallë dhe lidhur me të është nxjerrë plani për rregullimin e territorit si dhe mbrojtje të natyrës me florë dhe faunë të egër⁵⁰⁰.

Për qëllimet e kësaj direktive është definuar se duhet veçanërisht të mbrohen tipet e florës dhe faunës në natyrën e egër si mbrojtje e llojeve të egra të cilat janë me interes për ruajtjen e baraspeshës ekologjike të territorit⁵⁰¹. Realizimi i këtij qëllimi ka ndikim në planin për zbatimin e komasacionit dhe si e tillë është pengesë për zbatim aktivitetit të largimit të kufijve në mes parcelave nga masa e komasacionit, ashtu që me atë aktivitet do të bëhej shkelja e dispozitave të caktuara në nenin e parë të direktivës⁵⁰².

⁴⁹⁸ Council of the European Commission. "Council directive 92/43/EEC of 21 May 1992 on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora." Official Journal of the European Communities. Series L 206 (1992): 7-49.

⁴⁹⁹ Andersen, Jesper H., Daniel J. Conley, and Søren Hedal. "Palaeoecology, reference conditions and classification of ecological status: the EU Water Framework Directive in practice." Marine Pollution Bulletin 49.4 (2004): 283-290.

⁵⁰⁰ de Klemm, Cyrille, ed. Comparative analysis of the effectiveness of legislation for the protection of wild flora in Europe. No. 18-88. Council of Europe, 1997.

⁵⁰¹ Jongman, R. H., and Dana Kamphorst. Ecological corridors in land use planning and development policies: national approaches for ecological corridors of countries implementing the Pan-European landscape and biological diversity strategy. No. 18-125. Council of Europe, 2002.

⁵⁰² Swenson, Jon E. Action plan for the conservation of the brown bear in Europe (Ursus arctos). No. 18-114. Council of Europe, 2000.

Është detyrim i secilit vend që përmes dispozitave ligjore, akteve të ndryshme nënligjore të sigurojnë mbrojtjen e territorit të banuar me vendbanimeve të egra⁵⁰³. Detyrimet për mbrojtje të natyrës ligjore janë preventive, ndërsa përmes këtyre dispozitave do të rregullohen edhe mënyrat e mbrojtjes së këtyre territoreve edhe me rastin e zbatimit të planeve zhvillimore që mund t'i dëmtojnë këto vendbanime të egra⁵⁰⁴.

Aktiviteti për mbrojtje sipas kësaj direktive është vlerësimi i arsyes së baraspeshës në mes të mbrojtjes së vendbanimeve të egra, në raport me kushtet ekonomike, shoqërore dhe politike të lidhura me territorin në të cilin do të zhvillohet procesi i komasacionit.

Masat të cilat do të merren lidhur me zbatimin e direktivës do të rregullohen në nivel vendi dhe në varësi të detyrimeve për mbrojtje të territorit sipas Ligjit vendor për mbrojtje të mjedisit si ligj kornizë për fushën e mbrojtjes së mjedisit, e që lidhet me zbatimin e klasifikimit të paraparë me direktivën 79/409/EEC⁵⁰⁵.

Për hapësirat në të cilat shtrihen vendbanime të egra, do të zbatohen masat e parapara me plane mjedisore dhe të tjera që paraqesin plane të integruara zhvillimore në pajtim me dispozitat ligjore të vendit, përmes të cilave bëhet zbatimi i dispozitave të rregulluara me shtojcën e parë lidhur me tipet, dhe shtojcën e dytë lidhur me llojet e florës dhe faunës së ndodhur në ato territore⁵⁰⁶.

Me këtë direktivë rregullohet aktiviteti i rrjetit Natyra 2000, në territorin e së cilit klasifikohen tipe dhe lloje të florës dhe faunës së egër, parashihet që komisioni për mbikëqyrje të mbrojtjes së florës dhe faunës së natyrës së egër, të subvencionojë mbulimin e dëmit të shkaktuar për mbrojtjen e bërë nga fondi i shtetit anëtar. Meqenëse është detyrimi i përmbajtjes për shkatërrim dhe detyrimi për aplikim të masave

⁵⁰³ Gehring, Thomas. Institutional interaction in global environmental governance: Synergy and conflict among international and EU policies. Mit Press, 2006.

⁵⁰⁴ Young, Juliette, et al. "Conflicts between biodiversity conservation and human activities in the central and eastern European countries." *AMBIO: A Journal of the Human Environment* 36.7 (2007): 545-550.

⁵⁰⁵ Directive, Birds. "Council Directive 79/409/EEC of 2 April 1979 on the conservation of wild birds." *Official Journal L* 103.25/04 (1979): 0001-0018.

⁵⁰⁶ Pullin, Andrew S., et al. "Conservation focus on Europe: major conservation policy issues that need to be informed by conservation science." *Conservation biology* 23.4 (2009): 818-824.

mbrojtëse për florën dhe faunën e egër në natyrë, duke krijuar mundësi për zhvillimin e rrjetit Natura 2000⁵⁰⁷.

Me nenin 10 të direktivës është paraqitur detyra për ruajtjen e rrjetit të kufirit të parcelave në mes parcelave në të cilat rritet natyrshëm flora dhe fauna e egër, si mundësi për mbrojtje nga dëmtuesit në prodhimtari bujqësore nga fuqia e botës së egër në natyrë, si ruajtje e baraspeshës ekologjike në natyrë, përkatësisht të prodhimtarisë bujqësore, si zgjerim gjenetik i rritjes së bimëve⁵⁰⁸.

Direktiva për mbrojtjen e florës dhe faunës së vendbanimeve të egra natyrore është akt i rëndësishëm për mbrojtjen e natyrës. Fondi i cili mund të subvencionohet nga arka e shtetit është shumë i ulët, në raport me përfitimet që sjell zbatimi i procesit të komasacionit⁵⁰⁹.

Është ekonomikisht e arsyeshme që procesi i komasacionit të realizohet për kohë më të gjatë nga që mund të ekzekutohej në kushtet para nxjerrjes së kësaj direktive. Kjo direktivë është e detyrueshme për vendet anëtare, por edhe për ata që pretendojnë të aderojnë në Bashkimin Evropian paraqet vështirësi shtesë në procesin e komasacionit⁵¹⁰.

Sipas të dhënave të nxjerra gjatë shqyrtimit të direktivës dhe mundësive për aplikimin e procesit të komasacionit shihen vështirësitë që kohen për arritjen e dinamikës në kohë të ekzekutimit të punëve, si dhe rrit koston e procesit⁵¹¹.

Është pengesë për realizmin e procesit të komasacionit zbatimi i direktivës dhe sidomos ngritjes dhe zbatimit të rrjetit Natura 2000.

⁵⁰⁷ Ofak, Lana. "Uspostavljanje i zaštita ekološke mreže Natura 2000 u Europskoj uniji i Hrvatskoj." Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu 53.2 (2016): 623-646.

⁵⁰⁸ Dečak, Đuro, et al. Brown bear management plan for the Republic of Croatia. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva, Zagreb, 2005.

⁵⁰⁹ Porobić, Miralem, and Ajla Avdagić. "Tri stuba aarhuške konvencije sa posebnim osvrtom na zaštitu okoliša." Javni i privatni aspekti nužnih pravnih reformi u BiH: Koliko daleko možemo ici? (2014).

⁵¹⁰ Tomić, Franjo, Tajana Krička, and V. Guerac. "Kako unaprijediti hrvatsku poljoprivredu?." (2013).

⁵¹¹ Đokić, Irena. Impact of key stakeholders' participation on successfullness of brownfields' redevelopment. Diss. Ekonomski fakultet u Splitu, Sveučilište u Splitu, 2010.

4.3. Çështjet e pazgjedhura jokontestimore

Qëllimi i komasacionit është grupimi i parcelave të shpërndara, bashkimi i sipërfaqeve të tokës dhe krijimi i parcelave më të mëdha të grupuara, të cilat janë të rregulluara me forma të rregullta gjeometrike, të regjistruara sipas pronarëve të tokës duke u mundësuar dhe lehtësuar shfrytëzim ekonomik, zbatim të punimeve të ujitjes dhe kullimit, hidroteknike, bujqësore dhe të punëve tjera krahas avancimit të kushteve për zhvillim të zonave rurale, si dhe zgjidhjen e kontesteve eventuale⁵¹².

Me këtë proces duhet rregulluar procedura e bashkimit përmes zbatimit të procedurave si: krijimi i kushteve minimale për zbatim të komasacionit; krijimi i autoritetit për zbatim të komasacionit (formimi i komisionit për komasacion); krijimi i mënyrave të themelimit të komisionit për komasacion; masa e komasacionit; shpenzimet dhe investimet e komasacionit; si dhe çështje të tjera të lidhura me zbatimin e komasacionit.

Zhvillimi i projekteve për përfundimin e komasacionit të filluar dhe të papërfunduar të tokës bujqësore kërkon aprovim të një strategjie dhe plan veprimi për vazhdimin e komasacionit, mënyrat e zbatimit të procesit të vazhdimin të komasacionit të papërfunduar, metodat që do të aplikohen, si dhe parimet e përgjithshme që do të zbatohen. Këto procese duhet të rregullohen në mënyrë unike për shkak të natyrës së aktivitetit dhe veçorive të këtij procesi të ndërlikuar.

Pronari i tokës që merr pjesë mund të shesë ose blejë tokë në varësi të interesit ekonomik. Investimet plotësuese për ngritjen e sistemeve të ujitjes, sistemit të rrugëve, hapësirave për nevoja të komunitetit përballohen nga fermerët pjesëmarrës në këtë formë të rregullimit të tokës⁵¹³.

Marrëveshja për rregullimin vullnetar të tokës bazohet në rregullimin e tokës dhe zgjidhjen e çështjeve të pazgjedhura (teknike dhe ligjore) në mes fqinjve, duke anashkaluar procedurat e stërzgjatura gjyqësore (mesatarja e përfundimit të një kontesti gjyqësor juridiko–civil është 12 vjet) kështu që bëhet zgjidhja e çështjeve kontestimore me dialog mes fqinjve dhe krijohen marrëdhënie të mira ndërfqinjësore.

⁵¹² Kuvendi i Kosovës, "Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore," nr.03/L-154 (Prishtinë) 2009.

⁵¹³ Scarlett Palmer, "Nick French," *Real Estate Education Throughout the World: Past, Present and Future: Past, Present, and Future* 7(2001).

Në rast të mospërfshirjes së zgjidhjes së kontesteve si pjesë e marrëveshjes për pjesëmarrje në komasacion, u paraqiten ato kontesteve dhe dalin në pah si pengesë në aktivitetin e disajnerit apo gjeodetit gjatë rregullimit të tokës.

Komasacioni vullnetar ka efekt vetëm pas vetëdijesimit të komunitetit për interesin e bashkimit të parcelave dhe ndikimit në ngritje të produktivitetit të prodhimit, lehtësimit të zgjidhjes së kontesteve ekonomikisht më të arsyeshme për shkak të kostos më të lirë për ofrimin e efekteve të cilat do të krijoheshin në çfarëdo forme tjetër.

Në shekullin e fundit është proces shumë aktual, me interes të përgjithshëm shoqëror, i mbështetur nga organet ekzekutive të pushtetit dhe i bazuar në parimet themelore të së drejtës civile.

Në punim, është i vërtetuar fakti se duhet të bëhen ndryshime në kornizën ligjore ekzistuese për zgjerimin e procesit të komasacionit, krijimin e infrastrukturës ligjore të zbatueshme në kushtet e zhvillimit ekonomiko-shoqëror dhe si grumbull i dispozitave juridike do të jetë i përafëruar me legjislacionin e vendeve anëtare të Bashkimit Europian.

Qëllimi i këtij punimi është të analizojë në vështrim krahasues procedurën, mënyrën e shuarjes dhe fitimit të të drejtave të pjesëmarrësve në procesin e rregullimit të tokës bujqësore. Me rregullimin e të drejtave dhe detyrimeve të pjesëmarrësve në komasacion ofrohen zgjidhjet më efikase për funksionin e procesit të komasacionit.

Sot, dispozitat ligjore të vendeve të ndryshme mbajnë një qëndrim të ndërmjetëm në mes procesit të komasacionit institucional dhe atij vullnetar. Mospërfillja e cilëndo apo mbështetja në cilëndo formë do të ishte e papajtueshme me frymën e ligjit, si dhe do të pamundësonte zhvillimin e këtij procesi të rëndësishëm për ekonominë e vendit si dhe jetën shoqërore të vendit në përgjithësi.

Ky punim konsiston në hulumtim të plotë të situatës aktuale të procesit të komasacionit në territorin e Republikës së Kosovës, me qëllim të shqyrtimit të anëve të forta dhe të dobëta të këtij procesi. Kushte për zhvillimin dhe arritjen e rezultateve të mira në grupimin e parcelave të tokës bujqësore, planifikimi i shfrytëzimit funksional, ekonomikisht të arsyeshëm, zgjidhjes së çështjeve kontestimore juridike, ngritjes së produktivitetit dhe sigurimit të mirëqenies përmes prodhimtarisë bujqësore, është zgjidhje e pranueshme dhe me interes të gjerë shoqëror.

Përshkrimi i procesit të komasacionit deri në regjistrimin e vendimit përfundimtar dhe procedurat që duhet zbatuar të gjithë pjesëmarrësit në komasacion, veprimet e të gjithë

pjesëmarrëseve prej përfituesve, pjesëtarët tjerë, aktiviteti i të cilëve është i lidhur në ndonjë formë me procesin në zonë, përfshi dhe institucionet publike që përkrahin ose ndihmojnë procesin e komasacionit janë me interes për realizimin e të drejtave të garantuara me ligj të përgjithshëm shoqëror⁵¹⁴.

Paraqitja e udhëzimeve konkrete për personat e pjesëmarrës, në zhvillimin e të gjitha llojeve të komasacionit, është e domosdoshme për jetësimin e cilitdo nga të gjitha llojet e komasacionit. Procedurat e aktuale ishin dhe janë pengesë, për komasacionin e filluar në vitet tetëdhjetë të shekullit të kaluar, dhe sot pamundëson fillimin e projekteve të reja.

Në këtë punim është bërë shqyrtimi i bazës ligjore, dokumentet që nxirren nga komisioni për komasacion, për çështje procedurale, shqyrtime pronësore, ekonomike, gjeodezike dhe shoqërore për të siguruar, ecuri të procesit, arritje të përfundimit të procesit të filluar për komasacion të tokës bujqësore dhe pyjore në Kosovë.

Komasacioni si formë e rregullimit të tokës është dëshmuar në shumicën e vendeve të Evropës Perëndimore dhe Evropës Lindore që u zhvillua në harmoni në gjithë kontinentin⁵¹⁵. Shfaqet si ripunim i planifikuar, i ristrukturuar për rregullim të marrëdhënieve të pronësisë së parcelave të tokës⁵¹⁶.

Komasacioni është proces për bashkim të parcelave të fragmentuara (copëtuara) të pjesëmarrësve në procesin e rregullimit të tokës⁵¹⁷. Aktiviteti i domosdoshëm që duhet të kryhet është juridik, ekonomik, demografik, gjeodezik dhe agroteknik. Zhvillohet si metodë e suksesshme e ekonomizimit, shfrytëzimit të qëndrueshëm, zgjedhjes së kontesteve pronësore dhe të gjitha kontestet që lidhen me shfrytëzimin e pronës së paluajtshme, përfshi edhe vendosjen në peng të sendeve të cilat janë të lidhura me sendin kryesor e që është i përfshirë në masë të komasacionit⁵¹⁸, planifikon shfrytëzimin

⁵¹⁴ Robert Brenner, "Agrarian Class Structure and Economic Development in Pre-Industrial Europe," *Past and present* (1976).

⁵¹⁵ D. M. Mitrović and O. Račić, *Pravo Evropske Unije: Zbornik Radova* (Javno preduzeće "Službeni glasnik", 1996).

⁵¹⁶ Terry Van Dijk, "Scenarios of Central European Land Fragmentation," *Land use policy* 20, no. 2 (2003).

⁵¹⁷ Kaufmann and Steudler, *Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System*.

⁵¹⁸ E. Statovci, *E Drejta E Pengut: Aspekte Komparative* (Enti i Teksteve dhe i Mjeteve Mësimore i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës, 1988).

dhe shuan të drejtat mbi pronat e huaja (servitutet reale) dhe përditëson regjistrimin e të drejtave pronësore në masën e tokës së përfshirë për rregullim⁵¹⁹.

Me qëllim të mbrojtjes së shtresës së plleshme të dheut në sipërfaqet e tokës bujqësore të rrezikuara nga ndikimet e të reshurave, ujit, erërave rregullohet me dispozita për mbrojtje nga erozioni⁵²⁰.

Shpenzimet e zbatimit të masave për mbrojtje prej erozionit i mbulon pronari apo shfrytëzuesi i tokës bujqësore⁵²¹. Në rast të përmasave të mëdha për komunitetin aktivitetin e mbështet pushteti lokal apo qendror me investime për procesin e bashkimit të parcelave të fragmentuara.

Qëllimi i përgjithshëm i komasacionit është ta rrisë prodhimtarinë bujqësore, intensifikojë shfrytëzimin, zvogëlojë numrin e kontesteve të lidhura me të drejtat pronësore, zvogëlimi i numrit të lëndëve të pazgjidhura në gjykata, zvogëlojë numrin e servituteve, planifikojë organizimin dhe qasjen në secilën parcelë, mundësojë ngritjen e sistemeve të meliorimit, bashkojë parcelat e shpërndara dhe rrisë sigurinë e mbrojtjes së tokës bujqësore përmes: 1. Krijimit të kornizës ligjore për shfrytëzimin e tokës bujqësore; 2. Mbështetjes në rregullimin e tokës bujqësore; 3. Mbështetjes në planifikimin hapësinor dhe mjedisor në zonat rurale; 4. Mbështetje për qasjen më të mirë ndaj tokës dhe përmirësimit të funksionimit të tregut të tokës; dhe 5. Përmirësimin e mekanizmave qeveritare koordinuese për implementimin e ligjeve në Kosovë, lidhur me shfrytëzimin, përdorimin dhe mbrojtjen e tokës bujqësore.

Çështjet pronësore janë të rregulluara me ligje të aplikueshme të nxjerra pas vitit 1999 dhe dispozita jodiskriminuese të nxjerra para datës 29 Mars 1989. Çështje pronësore të pazgjidhura duhet të zgjidhen gjatë procesit të komasacionit që paraqet një nga shtytësit kryesorë për pjesëmarrje në proces⁵²². Është domosdoshmëri e kohës, aplikimi i masave të rregullimit të tokës në segmentin ekonomik, social, demografik dhe sigurim të qëndrueshëm të ushqimit të popullsisë. Në institucionin publik kompetent për mbajtje të

⁵¹⁹ Kaufmann and Steudler, *Cadastral 2014: A Vision for a Future Cadastral System*.

⁵²⁰ Instituti Ekonomik Prishtinë, *Koncepti i zhvillimit afatgjatë të Kosovës deri në vitin 2000* (1985).

⁵²¹ "Vendim për aprovim të Strategjisë për rregullimin e tokës," in *Nr.09/21 dt.26.06.2011*, ed. Qeveria e Republikës së Kosovës (Prishtinë 2011).

⁵²² Thomas, Joachim. "Property Rights, Land Fragmentation and the Emerging Structure of Agriculture in Central and Eastern European Countries." *Journal of Agricultural and Development Economics* 3, no. 2 (2006): 225-75

regjistrin të të drejtës së pronës së paluajtshme, parcelat duhet të mbahen të regjistruara dhe të përditësohen të dhënat në formë tekstuale dhe grafike⁵²³.

Të drejtat e pronave të paluajtshme regjistrohen, ndërsa, regjistri përfshin: a. pronësinë; b. hipotekat; c. servitutet; d. të drejtat e shfrytëzimit të pronave komunale, publike, shoqërore dhe pronave shtetërore dhe e. barrat dhe ngarkesat pronësore⁵²⁴.

4.4. Çështjet e pazgjidhura për të cilat kërkohet procedurë kontestimore

Çështjet pronësore rregullohen fillimisht në procedurë jokontestimore, me deklarin të lirë të vullnetit të palëve, në rastet kur nuk mund të zgjidhen në procedurë jokontestimore, zgjidhja e tyre vazhdohet me aplikimin e procedurës kontestimore. Lidhur me zgjidhjen e çështjeve në procedurë kontestimore, është e krijuar baza ligjore për zgjidhjen e çështjeve të pazgjedhura, apo pretendimeve pronësore përmes gjykatave në kompetencë lëndore dhe territoriale. Dispozitat janë të krijuara në nivel ligjesh dhe akte aktesh nënligjore. Ndryshimi i filozofisë së të menduarit për shkak të ndërrimit të sistemit shoqëror ekonomik nga socializmi vetëqeverisës në kapitalizmin e ashpër të ekonomisë së tregut, ka bërë që një pjesë e madhe e rasteve të zgjidhen në këtë procedurë.

Zgjidhja e kontesteve mund të jetë element i disa formave të rregullimeve të tokave. Mund të ketë konteste të cilat i kanë rrënjët në rregullimin e mëparshëm të tokave para viteve '80, e që paraqiten në disa zona më shumë, e në disa më pak. Kontestet në mes personave fizik dhe institucioneve publike dhe organizatave shoqërore për kohë të gjatë ishin të prira për tu zgjedhur në dëm të personave fizik.

Të gjitha këto rrethana të krijuara nën presionin e institucioneve publike, ishin arsye dhe zgjidhje e ndërmjetme për rregullim të tokave. Komasacioni nuk ishte vullnetar, por i detyrueshëm për shkak se pjesën mospajtuese e shtynin të ishte pjesë e procesit edhe pa

⁵²³ Kosovës, "Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit nr. 2002/ 5 për themelimin e regjistrin të të drejtave të pronës së paluajtshme me 21 Korrik 2011."

⁵²⁴ Kosovës, "Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit nr. 2002/ 5 për themelimin e regjistrin të të drejtave të pronës së paluajtshme me 21 Korrik 2011."

dëshirën e tyre e që ishte gjysma e pjesëmarrësve në komasacion.⁵²⁵ Paraqitja e kontesteve në gjykata nuk ishte në vazhdimësi dhe me dinamikë të njëjtë, ishte parametër i paparashikueshëm, lëndet e paraqitura për tu zgjidhur dhe për të cilat kërkohej shqyrtimi i çdo rasti veç e veç, kishte raste kur kontestet e grumbulluara pronësore zgjidheshin përmes procesit të komasacionit. Rregullimi vullnetar i tokës mund të kërkojë ndërmjetësim dhe mbështetjen financiare, teknike dhe ligjore të pushtetit shtetëror.

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 mund t'i legalizojë vetëm marrëveshjet vullnetare. Ai nuk ka mandat për të gjykuar kontestet dhe të imponojë zgjidhje.

4.5. Rastet e trashëgimisë së pashqyrtuar

Për dhënien e kërkesës për fillimin e procesit të komasacionit nuk bëhet kontrollimi paraprak i të gjitha të drejtave pronësore të shfrytëzuesve të parcelave që pretendohen të përfshihen në masën e komasacionit. Për proces deklarohen shfrytëzuesit e parcelave të cilët mund të dëshmojnë të drejtën për pronësi ose shfrytëzim afatgjatë. Është e rëndësishme të deklarohen 2/3 e shfrytëzuesve të parcelave dhe në atë bazë bëhet kërkesa për lejimin e procesit të komasacionit⁵²⁶.

Është analizuar në bazë të probabilitetit duke grumbulluar të dhënat nga 11.5 % e zonave të kadastrave të Kosovës. Është bërë analizë e të dhënave të trashëgimisë së pashqyrtuar (të dhënat pronësore të papërditësuara dhe jokontestimore), trashëgimive të kryera (të dhënave pronësore të përditësuara) dhe të rasteve të kontratave të shitblerjes informale ose kontratave të lidhura me shtrirje dore dhe mbajtje më të gjatë se 20 vjet (posedim me mirëbesim dhe shqyrtim i lëndëve i detyrueshëm në procedurë kontestimore). Janë përpunuar të dhënat në 150 zona kadastrale të shpërndara në 15

⁵²⁵ Zimmermann, W. "Good governance in public land management." *Land Reform-Land Settlement and Cooperatives* 2 (2007): 30.

⁵²⁶ "Udhëzimin Administrativ për Rregullimin e Tokës" in *Nr.35/2006 të 27.12.2006*, ed. MBPZHR (Prishtinë 2006)

komuna të ndryshme (nga 38 komuna) ose nga 1305 zona kadastrale të të gjitha komunave të Kosovës.

Rastet e pazgjidhura trashëgimore në zonat e përmendura janë të identifikuar gjatë zbatimit të procesit të rindërtimit të informacioneve kadastrale sa vijon:

Tabela me "Statistika të ndryshme mbi pronarët⁵²⁷"

Komun	Zona Kadastrale	Pronarë të gjallë	Pronarë të vdekur	Numri i përgjithshëm i pronarëve	Aktvendime të përfunduara të trashëgimisë
Drenas	Abri e Epërme	47	59	106	7
	Gllanasellë	157	122	279	5
	Negroc	92	84	176	0
	Likoshan	61	52	113	7
	Fushticë e Epërme	69	77	136	3
Skenderaj	Prekaz i Epërm	116	118	234	27
	Prekaz i Poshtëm	54	73	127	14
	Skenderaj	328	58	386	2
	Klinë e Mesme	54	64	118	0
	Kryshevc	52	43	95	0
	Aqareve	91	87	178	1
	Marinë	46	41	87	1
Vushtri	Nevolani	197	131	328	30
	Bivolak	68	79	147	12
	Lum Madh	39	68	107	30
	Ceceli	83	43	126	4
Saharekë	Suharekë	480	37	517	0
	Reshtan	143	69	212	0
	Peqan	189	97	286	1
	Studenqan	111	109	218	0
	Grejkoc	117	109	226	6
Istog	Istog	456	148	604	21
	Lubovë	203	73	276	7
	Saradran	152	89	241	11
	Kovragë	72	64	136	9

Tabela është huazuar nga Raporti i Komisionit për rindërtimin e informacioneve kadastrale, Agjencioni Kadastral i Kosovës 2015. Ka të bëjë me procesin e RIK 2014-2015, e kryesuar nga AKK.

⁵²⁷ <http://www.kca-ks.org/documents/10179/23194/Raporti+final+RIK+50+ZK%2C%20Lot+1+%281%29.pdf/0e7e7467-24ec-4ea7-81c3-91112475d1ca>

Mbështetur në hulumtimet e bëra gjatë trajtimit të temës, grumbullimit dhe shqyrtimit të dokumentacionit në dispozicion, është arritur deri te përfundimi se duhen eliminuar pengesat e paraqitura për mundësitë e zbatimit të komasacionit vullnetar ose institucional.

Procesi i komasacionit në Kosovë është analizuar në mbështetje të Ligjit për Arondacionin, Komasonin dhe Riparcelizimin e tokës⁵²⁸, të ligjit për komasacion, ligjit për tokën bujqësore (Udhëzimit Administrativ nr.47/2006 për rregullimin e tokës bujqësore) dhe Ligjit për rregullimin e tokës. Është bërë analiza e këtyre ligjeve për shkak se këto ishin ligje të aplikueshme gjatë periudhës 1980-2015 kohë e cila është marr për analizë.

Mbështetur në efektet e dukshme në terren arrihet përfundimi se ngecjet në procese janë si pasojë e pengesave të paraqitura që mund të zgjidhen me aktivitete të natyrës së tyre, me sa vijon: a) Pengesa të natyrës Juridike, b) Pengesa të natyrës teknike; dhe c) Pengesa të natyrës Ekonomike⁵²⁹.

Komasacioni i filluar në vitet e 80 akoma nuk është përfunduar për shkak të paraqitjes së vështirësive të identifikimit të të drejtave pronësore të pjesëmarrëseve në proces, ndryshimin e sistemeve ekonomiko-shoqërore, konfliktit 20 vjeçar që është përfunduar me luftën për çlirim të vendit, e cila përveç çështjeve të pazgjidhura dhe problemeve të krijuara. pas vetes la shumë shkatërime dhe mungesë të mundësive financiare për përballimin e këtij procesi.

Sipas të dhënave të nxjerra nga analiza e bërë e gjendjes së zbatimit të projektit të rindërtimit të informacioneve kadastrale konsiderohet se ato të dhëna mund të përdoren për të identifikuar problemet pronësore të cilat të drejta janë të njëjta edhe në procesin e komasacionit.

⁵²⁸ Kuvendi i Kosovës, "Ligji për Arondacion, Komasonin dhe Riparcelizimin e Tokës," (Kosovë: "Gazeta Zyrtare e KSA Kosovës" Prishtinë, 1976).

⁵²⁹ Arraiza, Jose-Maria, and Massimo Moratti. "Getting the Property Questions Right: Legal Policy Dilemmas in Post-Conflict Property Restitution in Kosovo (1999-2009)." *International Journal of Refugee Law* (2009): eep012.

Korniza ligjore për mbajtje të dokumentacionit publik lidhur me regjistrimin e pronës së paluajtshme⁵³⁰, aktualisht rregullohet me Ligjin për kadastër, Ligjin për hipoteka dhe Ligjin për Regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme. Dispozitat e këtyre tri ligjeve nuk ofrojnë besueshmërinë në dokumentet të cilat lëshohen nga institucioni publik (Neni 15 i Ligji nr. 2002/ 4 për Hipotekat, thotë: *“15.3 ZKK-ja do të regjistrojë njoftimin për mos përmbushjes së detyrimeve sipas kërkesës së pengmarrësit. ZKK-ja nuk do të jetë përgjegjëse për çfarëdo dëmi që mund të shkaktohet gjatë veprimeve të gabuara në emër të pengmarrësit.”*)⁵³¹ po ashtu edhe mungesa e koordinimit në mes ZKK-ve për zbatimin e dispozitave ligjore në mënyrë unike. Autoriteti i pushtetit lokal rregullohet nga Ligji nr.03/L-040 për pushtetin lokal. Organizimi i ZKK-ve i rregulluar me *“Neni 62 i Ligjit nr.03/L-040 për pushtetin lokal, thotë: 62.1 Administrata komunale organizohet në drejtoritë. 62.2 Çdo drejtorat komunal menaxhohet nga drejtori i cili emërohet dhe shkarkohet nga kryetari,”* janë të organizuara në gjashtë forma të ndryshme në nivel vendi, ashtu që:

Pesë komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për kadastër dhe Gjeodezi; Një komunë e rregullon në kuadër të Drejtorisë për kadastër, Gjeodezi, pronë dhe banim; Tri komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për Kadastër, gjeodezi dhe Urbanizëm; Katërmëdhjetë komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë; Katër komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi dhe Mbrojtje të Mjedisit; dhe Shtatë komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për Planifikim Urban, Kadastër dhe Mbrojtje të Mjedisit⁵³².

Dhe njëkohësisht drejtorët e emëruar në komunë e kanë për detyrë, zbatimin e planit zhvillimor të Komunës që është i harmonizuar me strategjinë zhvillimore të Kryetarit të komunës dhe e rregulluar me dispozitë ligjore, Neni 62 i Ligjit nr.03/L-040 për pushtetin lokal, thotë:

“62.3 Drejtorët menaxhojnë dhe udhëheqin drejtorinë e tyre në përputhje me udhëzimet strategjike dhe politike të Kryetarit dhe në pajtim me ligjet dhe rregulloret komunale në fuqi.

⁵³⁰ Omari, Luan. "Komunitetet dhe pozita e tyre sipas Kushtetutës së Kosovës." Gjeopolitika 4 2010:76-80.

⁵³¹ Ligji nr. 2002/ 4 për Hipotekat, Prishtinë, 2002

⁵³² Miladinovski, Sreten. "Instituti për Studime i Shkencave Organizative-Aplikative “Pjetër Budi”-Prishtinë." (2010).

62.4 Drejtorët i raportojnë rregullisht kryetarit për çështjet që janë nën përgjegjësinë e tyre dhe i ofrojnë atij të gjitha informatat dhe raportet e nevojshme për procesin e vendimmarrjes”⁵³³.

Që në vitin 2011, kur nxirret Ligji nr.04/L-013 për kadastrë, i cili procesin e menaxhimit të sistemit kadastral, e delegon së bashku me dokumentacionin kadastral në kompetencë të Komunave përkatësisht ZKK-ve, ka krijuar vështirësi dhe dallueshmëri në aspektin e zbatimit të dispozitave të ligjit për kadastrë, ligjit për hipotekat dhe ligjit për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme në Kosovë. Dallimet janë në procedura, afate të kryerjes së shërbimeve dhe aftësimin e të punësuarve për zbatimin e të arriturave teknike.

⁵³³ "Ligjit për pushtetin lokal," Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë. 2008.

4.6. Rindarja e masës së komasacionit

Me regjistrimin definitiv të pronësisë së të gjithë pjesëmarrësve të komasacionit përfundon procedura e komasacionit. Aktin për përfundimin e komasacionit e miraton kuvendi dhe e shpall në mënyrën e caktuar me ligj⁵³⁴. Pas përfundimit të procedurës së komasacionit, komisioni i komasacionit mund t'i kryejë vetëm punët që kanë të bëjnë me investimet lidhur me zbatimin e komasacionit si dhe me shpenzimet e komasacionit.

Servitutet, barrat dhe kufizimet lidhur me pronësinë, të cilat pas ndarjes së masës së komasacionit nuk u nevojiten më pjesëmarrësve të komasacionit shlyhen. Servitutet, barrat dhe kufizimet e reja të pronësisë mund të vendosen po që se kjo është e nevojshme, duke pasur parasysh ndarjen e re të tokës nga masa e komasacionit dhe nëse këtë e kërkojnë personat në favor të të cilëve kanë qenë regjistruar. Punët tekniko-gjeodezike dhe paracaktimin e klasave të tokës në procedurën e komasacionit e bëjnë organizatat e punës së bashkuar të autorizuar për kryerjen e matjes dhe të kadastrës së tokës.

Në procedurën e komasacionit kryhen këto punë tekniko-gjeodezike: 1) Projektimi, caktimi dhe llogaritja e bazës gjeodezike; 2) Rilevimi i kufijve të rajonit të komasacionit; 3) Rilevimi i kufijve të vendbanimeve, i kulturave dhe objekteve të përhershme; 4) Revidimi dhe bartja e ndryshimeve në procedurën e konstatimit të gjendjes faktike; 5) Përpilimi i elaboratit të vlerësimit me anë të komasacionit; 6) Rilevimi i kufijve të klasave të vlerësimit; 7) Vënia në hartë e vlerësimit me komasacion të tokës në origjinalet e punës të planeve; 8) Përpilimi i librit të fondit të masës së komasacionit dhe 9) llogaritja e sipërfaqeve sipas klasave të vlerësimit⁵³⁵.

Mbikëqyrjen e kryerjes së punëve tekniko-gjeodezike në procedurën e zbatimit të komasacionit dhe rregullimit të tokës e bën Drejtoria Krahinore e Gjeodezisë. Shpenzimet e komasacionit dhe shpenzimet e investimeve lidhur me zbatimin e komasacionit i heqin komunat dhe pjesëmarrësit e komasacionit. Pjesëmarrësit e komasacionit, në emër të kompensimit të shpenzimeve të komasacionit dhe të shpenzimeve të investimeve lidhur me zbatimin e komasacionit, mund të japin pjesën

⁵³⁴ Šuvar, Stipe, et al. "The Typology of Yugoslavia's Rural Communities." *Sociologija i prostor* 27-28 (1970): 47-67.

⁵³⁵ West, Richard. *Tito and the Rise and Fall of Yugoslavia*. Faber & Faber, 2012

përkatëse të tokës së vet. Kjo pjesë e tokës bëhet pronë shoqërore, kurse vlera e saj caktohet me marrëveshje midis pronarit të tokës dhe komisionit të komasacionit, përkatësisht personit juridiko-shoqëror që e merr tokën dhe siguron mjetet për kompensim. Me shpenzime të komasacionit kuptohen shpenzimet e atyre veprimeve dhe punimeve që kryhen ekskluzivisht ose kryesisht për komasacion⁵³⁶.

Me investime për shpenzime kuptohen: Shpenzimet e ndërtimit të rrjetit të ri të rrugëve në rajonin e komasacionit, të kanaleve të rrugëve dhe urave, të rregullimit të përrenjve, të ndërtimit të rrjetit të hollësishëm të kanaleve, të heqjes së objekteve nga kufijtë e parcelave, të lëvrimit të rrjetit të vjetër të rrugëve dhe të sipërfaqeve të tjera të punueshme. Pjesëmarrësit e komasacionit dhe komunat i heqin shpenzimet e punimeve me investime që kanë të bëjnë me heqjen e kufijve të parcelave dhe të objekteve, ndërtimin e rrjetit të ri të rrugëve me bazë të butë, ndërtimin e urave dhe të kanaleve të rrugëve, si dhe lëvrimin e rrjetit të vjetër të rrugëve dhe të sipërfaqeve të tjera jobujqësore.

Kundër aktvendimit të komisionit të komasacionit mbi ndarjen e masës së komasacionit mund të paraqitet ankesa brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e dërgimit të aktvendimit mbi ndarjen e masës së komasacionit. Në ankesë mund të kontestohen të gjitha veprimet dhe vendimet e komisionit të komasacionit sipas kundërshtimeve të cilat komisioni nuk i ka miratuar. Ankesat i paraqiten Drejtorisë krahinore të punëve juridike-pasurore.

Regjistrimi definitiv i pronësisë së pjesëmarrësve të komasacionit bëhet pasi të jetë bërë i plotfuqishëm aktvendimi mbi ndarjen e masës së komasacionit dhe vetëm në ato raste kur lidhur me ankesën e disa pjesëmarrësve të komasacionit është bërë një ndarje tjetër e një pjese të masës së komasacionit. Regjistrimi i pronësisë së pjesëmarrësve të tjerë të komasacionit konsiderohet definitiv ditën që është bërë i plotfuqishëm aktvendimi mbi ndarjen e masës së komasacionit. Objektet e meliorimit, pajisjet teknike dhe tokat e destinuara për nevoja të përgjithshme e të përbashkëta u dorëzohen për shfrytëzim organeve kompetente⁵³⁷.

⁵³⁶ Kostovicova, Denisa. "Legitimacy and international administration: The Ahtisaari settlement for Kosovo from a human security perspective." *International Peacekeeping* 15.5 (2008): 631-647.

⁵³⁷ Herring, Eric. "From Rambouillet to the Kosovo accords: NATO'S war against Serbia and its aftermath." *The International Journal of Human Rights* 4.3-4 (2000): 224-245.

Aktvendimin e plotfuqishëm mbi ndarjen e masës së komasacionit komisioni komunal i komasacionit ia dërgon organit kompetent komunal të administratës për të përfshirë, gjegjësisht, për ta korrigjuar regjistrin përkatës publik dhe organit komunal të administratës kompetente për punë gjeodezike me qëllim që të bëhet matja dhe kadastra e re e tokës.

Regjistrimet në evidencat e përcaktuara sipas aktvendimit mbi ndarjen e masës së komasacionit konsiderohen urgjente. Në procedurën e komasacionit nuk lejohet rivendosja e gjendjes së mëparshme dhe përsëritja e procedurës. Të gjitha vendimet e plotfuqishme të nxjerra nga Komisioni për komasacion janë të zbatueshme dhe nuk mund të rishikohen nga asnjë organ tjetër. Prona e krijuar nga ky proces konsiderohet formën e fituar në mënyrë origjinare⁵³⁸.

⁵³⁸ Abdullah Aliu, E drejta Civile, Universiteti i Prishtinës, Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2003.

Kapitulli pestë – Konkluzionet dhe rekomandimet

5.1. Konkluzionet

Në drejtësi me precizitet numerik është vështirë të vërtetohet ose mohohet përfundimi i hipotezave të shqyrtuara. Faktet dhe rrethanat e krijimit, përditësimit dhe shuarjes së të drejtave dhe detyrimeve me procesin e komasacionit si dhe raporteve të shtjelluara në punim.

Gjatë procesit të vërtetimit të hipotezës, grumbullimit dhe analizës së të dhënave janë nxjerr rezultate të dobishme për tejkalimin e pengesave në proces të komasacionit të tokës bujqësore në Kosovë. Pas shqyrtimit dhe analizës sasiore të procesit të komasacionit janë gjetë faktoret e krijimit si dhe janë identifikuar pengesat juridike në proces të komasacionit në Kosovë.

Vërtetimi ose mohimi i hipotezës së dhënë për shqyrtim është bërë me metodë përshkruese duke shqyrtuar aktorët kryesorë, proceset dhe definimin e komasacioni në Kosovë, identifikimi i përparësive të komasacionit në raport arondimin, meliorimin dhe rindarjen si metoda për rregullimin e tokës, si dhe analiza e marrëdhënieve juridike që lidhen me zhvillimin e procesit të komasacionit dhe marrja e përvojave të vendeve tjera me zhvillim të përafërt ekonomiko-shoqëror.

Nga shqyrtimi dhe analiza e kornizës ligjore së të drejtave pronësore, është arritë përfundimi se dispozitat janë të shpërndara në një mori tekstesh ligjore, të hartuara nga autoritetet e ndryshme, dhe të sponsoruara prej niveleve të ndryshme të pushtetit shtetëror. Mos përputhshmëria, dykuptimësia dhe shqyrtimi i ndryshëm i çështjeve të njëjta në ligje të ndryshme, janë paraqitë pengesë e rregullimit të marrëdhënieve pronësore-juridike në përgjithësi dhe janë pengesë për rregullim të tokës në veçanti.

Zhvillimi i ngjarjeve gjatë kohës së analizuar, ishte sfidë pasi që ndryshonte statusi pronësor i pjesmarrëve në komasacion, ndryshonin raportet veçanta për pronarët, kompetencat e komisioneve të përherëshme, autoriteti i vendimmarrjes së institucioneve të administratës publike në nivel lokal ose qendror, si dhe kompetencat e gjykatave që ushtrojnë aktivitet e drejtpërdrejta vendimmarrëse.

Aktorët u ndeshën në pengesa të pakalueshme, të krijuara nga legjislativi që herë komasacionin paraqiste si metodë për zgjidhjen e problemeve pronësore, e herë si metodë për diskriminim, por, në të dyja rastet e bënte të paekzekutueshëm procesin. Pengesat të cilat krijoreshin ishin nga ndikimi financiar apo i natyrës teknike ose pengesa nga kontestet pronësore.

Sipas Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, që një ligj të jetë i vlefshëm, ai duhet të jetë i qasshëm, i qartë dhe i parashikueshëm⁵³⁹. Korniza e komplikuar normative dhe niveli jo profesional i hartimit ose hartimi qëllim keq i dispozitave ligjore, ka sjellë në pikëpyetje vlefshmërinë dhe zbatimin e ligjeve për pronën e paluajtshme⁵⁴⁰ dhe rregullimin e tokës bujqësore. Legjislacioni i analizuar, gjithashtu cenoi të drejtat në pronë si dhe pamundësojë zbatimin e procesit të drejtë gjyqësor sipas kushtetutshmërisë dhe ligjshmërisë.

Praktika e vërtetimit të pronësisë, përkatësisht e krijimit të pronësisë sipas parashkrimit fitues, është shqyrtuar vetëm në procedurë kontestimore gjyqësore. Është përdorë si metodë e legjitimitetit të veprimeve të kryera me vullnet të palëve, pas vërtetimit të përmbushjes së detyrimeve të palëve, kalimit të afatit prej 20 vjet dhe të mbajtjes me mirëbesim të palujtshmerisë. Aktgjykimet e nxjerra në këtë bazë, janë tituj juridik të pronësisë, të cilët pas regjistrimit në regjistrin e drejtës së pronës së paluajtshme krijojnë të drejta pronësore. I gjithë ky aktivitet është kryer për shkak se popullata shumicë e Kosovës ishte e diskriminuar nga pushteti i kohës. Aktet dhe veprimet juridike kishte mundësi të regjistrohen në institucionet publike për shkak të pushtetit shtetror i cili ishte diskriminues, okupues dhe për shumicën i huaj⁵⁴¹.

Kushtet dhe rrethanat e krijuara në KSA të Kosovës pas vitit 1981, lidhur me bartjen dhe regjistrimin e të drejtave pronësore, ishin diskriminuese në barrë të popullatës shqipëtare që paraqet shumicë, të cilët ishin në pamundësi për zgjidhje të problemeve pronësore si dhe problemeve të pazgjidhura ndëretnike. Për zgjidhjen e atyre

⁵³⁹ Merrills, John Graham. The development of international law by the European Court of Human Rights. Manchester University Press, 1995.

⁵⁴⁰ Rawls, John. "Two concepts of rules." The philosophical review 64.1 (1955): 3-32.

⁵⁴¹ Wilson, Jeremy M. "Law and order in an emerging democracy: Lessons from the reconstruction of Kosovo's police and justice systems." The Annals of the American Academy of Political and Social Science 605.1 (2006): 152-177.

problemeve nuk u gjetë zgjidhje tjetër e arsyeshme e me kokë të ftohtë, gjë që solli deri në luftën për çlirimin dhe pavarësinë e Kosovës.

Pronarët dhe shfrytëzuesit tjerë të tokës bujqësore e kuptojnë se në kundërshtim me ligjin, pronësia nuk mund të regjistrohet. Mungesa e pronarëve të paçregjistruar pas përmbushjes së detyrimeve nga blerësit e paregjistruar të cilit kishin marr në shfrytëzim të pronës së blerë me “shtërngim dore”, është vështirësi në zbatimin e procesit të komasacionit, siç vështirëson dhe proceset tjera si atë të Rindërtimit të Informacionit Kadastral⁵⁴².

Megjithatë, OSBE-ja fuqishëm kërkon nga gjykatat që t’i shmangen njohjes së të drejtës së pronësisë, përveç në rastet kur plotësohen kushtet nga ligjet e aplikueshme në momentit të kryerjes së transaksionit⁵⁴³.

Në rastet e lidhjes së kontratës së shit-blerjes së pavërtetuar në gjykatë, por, të lidhur në prezencë të dëshmiratëve, pas pagesës së vlerës së plotë të kontraktuar, dorëzimit të palujtshmerisë në shfrytëzim, nuk konsiderohet se është përfunduar transaksioni i të drejtës së pronës së paluajtshme, për shkak të metave formale juridike në transaksion⁵⁴⁴.

E gjithë kjo kërkohet për shkak se mund të abuzohet me mundësinë e privimit të pronarit të vërtetë për shkak të mosposedimit, në një mjedis ku ka zëra që mungojnë pronarët e tokave dhe ku dyshohet se lejohet njohja e transaksioneve në kundërshtim me ligjet e aplikueshme⁵⁴⁵.

Lidhur me çështjet procedurale në lëndët pronësore, OSBE-ja vë në pah mungesën e vendimeve të arsyetuara mirë dhe dështimin në peshimin e duhur të provave⁵⁴⁶. Gjithashtu, praktika e caktimit të përfaqësuesve të përkohshëm për të paditurit që

⁵⁴² Von Carlowitz, Leopold. "Settling property issues in complex peace operations: The CRPC in Bosnia and Herzegovina and the HPD/CC in Kosovo." *Leiden Journal of International Law* 17.03 2004: 599-614.

⁵⁴³ Arraiza, Jose-Maria, and Massimo Moratti. "Getting the Property Questions Right: Legal Policy Dilemmas in Post-Conflict Property Restitution in Kosovo (1999-2009)." *International Journal of Refugee Law* (2009): eep012.

⁵⁴⁴ Independent International Commission on Kosovo. *The Kosovo Report: Conflict, International Response, Lessons Learned*. Oxford University Press on Demand, 2000.

⁵⁴⁵ Corrin, Chris. "Post-conflict reconstruction and gender analysis in Kosova." *International Feminist Journal of Politics* 3.1 (2000): 78-98.

⁵⁴⁶ Wentz, Larry K. *Lessons from Kosovo: The KFOR Experience*. Office of the assistant secretary of defense Washington DC command and control research program (CCRP), 2002.

mungojnë pa ndjekur procedurat e duhura duket se më se shpeshti ngjan në lëndët pronësore⁵⁴⁷.

Deri në këto përfundime është arritur, përmes shqyrtimit të pyetjeve kërkimore që imponuan për shqyrtimin e legjislacionin të aplikueshëm, ishin shtytje për të bërë analiza të legjislacionit lidhur me raportet të cilat ndikojnë në krijimin e opinionit të gjetjes së mundësive për tejkalimin e pengesave për zbatimin e procesit të komasacionit.

Konkluzionet e nxjerra përmes analizës së legjislacionit të aplikueshëm dhe shqyrtimit të kushteve për aplikim mundësojnë tejkalimin e vështirësive prej fazës së inicimit, zbatimit deri në procesin e regjistrimit të parcelave të dala nga komasacioni.

Është arritë në përfundim se komasacioni është formë e rregullimit të tokës me ndikim në rritjen e prodhimtarisë bujqësore, intensifikimin e shfrytëzimit⁵⁴⁸, shuarjen e servituteve⁵⁴⁹, planifikimit të shfrytëzimit të tokës për nevoja individuale dhe për nevoja të komunitetit⁵⁵⁰, sigurimin e qasjes në secilën parcelë⁵⁵¹, ngritjen e sistemeve të meliorimit, të bashkojë parcelat e shpërndara dhe të rrisë sigurinë për shfrytëzim të qëndrueshëm të tokës bujqësore.

Kur referohemi në të dhënat statistikore nga zbatimi i komasacionit, aktivitetet e domosdoshme për këtë proces janë të natyrës teorike dhe praktike⁵⁵². Të dhënat e grumbulluara, të përpunuara dhe nxjerrja e përfundimit, është se Komasacioni i tokës bujqësore siguron zhvillim të qëndrueshëm ekonomik të zonave rurale⁵⁵³, mbron zonat

⁵⁴⁷ Arraiza, Jose-Maria, and Massimo Moratti. "Getting the Property Questions Right: Legal Policy Dilemmas in Post-Conflict Property Restitution in Kosovo (1999-2009)." *International Journal of Refugee Law* (2009): eep012.

⁵⁴⁸ Sklenicka, P., et al. "Historical, environmental and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and the project costs." *Agricultural Economics* 55.12 (2009): 571-582.

⁵⁴⁹ Bashkim Kabashi, D.Filipovic, Komascioni i tokës dhe rëndësia e tij, Rilindja, Prishtinë, 1982

⁵⁵⁰ Sidle, Roy C., Andrew J. Pearce, and Colin L. O'Loughlin. *Hillslope stability and land use*. American geophysical union, 1985.

⁵⁵¹ Marošan, Stevan. "Definisanje vrednosnog okvira za ocenu zemljišnih komasacionih sistema." (2013).

⁵⁵² Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation." *Land Use Policy* 27.2 (2010): 545-549.

⁵⁵³ Kopeva, Diana. "Land fragmentation and land consolidation in Bulgaria." *Presentation at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate towards Sustainable Rural Development in the New Millennium* by FAO, GTZ, FIG, ARGE Landentwicklung and TUM. 2002.

urbane nga dyndja e popullsisë rurale, tregojnë se ky proces është me interes dhe është në rritje.

Pengesat e identifikuar për përfundimin e procesit të komasacionit duke përdorur metodën e probabilitetit, krahasohen me të dhënat e grumbulluara nga procesi i rindërtimit të informacionit kadastral. Paraqitja e pengesave të natyrës juridike nga 150 zona kadastrale ku është zbatuar ky proces, si dhe krahasimi me zonat tjera të Kosovës në të cilat është e domosdoshme të zhvillohet komasacioni.

Në Republikën e Shqipërisë mungon korniza ligjore për zbatim të procesit të komasacionit. Ka iniciativa për zbatim të këtij procesi, deri tani të pasuksesshme dhe me shpresë maksimalisht minimaliste.

Është marrë përvoja e vendeve me zhvillim të përafërtë me Kosovën, si dhe me kushte të përafërta të zhvillimit shoqëror-ekonomik, ngjashmëri të problemeve dhe përvojë në zgjidhje të çështjeve si pengesa të natyrës së përafërt dhe të problemeve të ekzistuese të krijuara nga situatat e përafërta shoqërore-ekonomike.

5.2. Rekomandimet

Në punim është bërë analiza e pengesave të procesit të komasacionit në përgjithësi, si dhe pengesat juridike në veçanti. Është arritur konkluzioni se pengesat juridike paraqesin probleme dhe shkaktojnë zvarritje të procedurës, rritje të kostos së shpenzimeve dhe vështirësive për personat e përfshirë në procesin e komasacionit. Janë vështirësi shtesë për institucionet që planifikojnë zgjidhjen e grupimit dhe planifikimit rural, përmes komasacionit.

Lidhur me gjendjen aktuale pronësore të fermerëve, që janë pronarë ose shfrytëzues të tokës bujqësore të përfshirë në masë të komasacionit, për realizimin e planeve të domosdoshme dhe përmbushjes së pretendimeve për rregullimin e të drejtave pronësore duke shfrytëzuar sistemin dhe interesat e pjesëmarrësve në proces.

Rezultatet e arritura për grupim përmes komasacionit në raport me format tjera të rregullimit të tokës si dhe shqyrtimi i mundësisë për zvogëlimin e kostos së shpenzimeve të grupimit përmes zgjidhjeve të ofruara për përmbylljen e çështjes së përditësimit të rasteve të pazgjidhura pronësore e paraqitja e përparësive, si zgjidhje më

e mirë për tejkalimin e situatës aktuale, duke shfrytëzuar komasacionin si mënyrë e rregullimit të tokës, të vërtetuar si metodë dhe praktikë e mirë.

Rezultatet e nxjerra në detaje për pengesat në përditësimin e të drejtave pronësore të tokës bujqësore dhe zgjidhjet e situatave problematike, janë zgjidhje e domosdoshme e çështjeve të cilat juridikisht paraqiten si të pazgjidhje.

Rezultatet e fituara me kalimin e situatave të ndërlukuara të çështjeve praktike që lidhen me vërtetimin, shuarjen dhe fitimin e të drejtave të pronës së paluajtshme, do të ndihmojnë të aplikohen drejtpërdrejt metodat e shfrytëzimit të procedurave të kombinuara administrative dhe gjyqësore që do të zbatojë komisioni për komasacion.

Nga të dhënat e shqyrtuara rezulton se është e domosdoshme të bëhet rishikimi i detajuar i të drejtave pronësore në përgjithësi me theks të veçantë në mënyrën e fitimit të të drejtave pronësore mbi pronën e paluajtshme. Është arritur në përfundim se duhet të ristrukturohet korniza ligjore për krijimin, shfrytëzimin dhe tjetërsimin e tyre.

Ligjet për të drejtat pronësore duhet të harmonizohen në pajtim me ligjet e tjera të cilat rregullojnë funksionimin e administratës publike (noteri, përmbaruesi dhe avokati) si dhe punën e gjykatave në të gjitha nivelet. Kodifikimi i të drejtave pronësore do të ndihmojë realizimin e të drejtave pronësore për përditësimin e tyre si dhe përcaktimin e qartë të llojeve të pronës, procedurën për realizimin e të drejtave në varësi të llojit si dhe procedurave të domosdoshme për përditësimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme. Regjistrimin e formave të pronës për pronarët (varësisht persona fizik apo juridik, vendas apo të huaj) dhe ndërlidhja e tyre me llojin e pronës, krijojnë vështirësinë tjetër që duhet tejkaluar përmes procedurës gjyqësore, jashtëgjyqësore (zgjidhja e kontesteve përmes ndërmjetësit ose arbitrit) ose në procedurë administrative nga organet e pushtetit lokal ose qendror.

Është veprim urgjent hartimi i bazës ligjore për realizimin e procesit të grupimit të parcelave të shpërndara në përputhje të plotë me rregullat që paraqesin standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut. Nga kjo mund të arrihet që me ligjet për pronën të paraqiten me numër minimal të teksteve ligjore (duke bërë kodifikimin e fushave të përafërta) me kujdes të shtuar që gjuha e përdorur të jetë e qartë.

Ligji i ri që do të rregullojë të drejtat e pronës së paluajtshme duhet ta specifikojë se në dispozitat që rregullojnë këtë fushë, mund të bartet e drejta pronësore vetëm në pajtim me ligj (parimi i ligjshmërisë); aktet e shkruara lidhur me bartjen e të drejtës së pronës

së paluajtshme duhet të jenë të shkruara dhe shumë formale (Parimi i formalitetit); dhe për të siguruar rend dhe pamundësuar që zyrtarët publik të përfitojnë në mënyrë të kundërligjshme, duke kryer favore, duhet respektuar përparësinë e paraqitjes së aplikimit, përkatësisht kërkesës ose kërkesë padisë (Parimi i prioritetit); duhet pasur në dijeni se asnjë e drejtë nuk llogaritet se ekziston nëse paraprakisht nuk është e regjistruar në regjistrin e caktuar me ligj.

Mbështetur në konkluzionet e nxjerra në punim, legjislacionin në fuqi duhet përshtatur me aktet e vendeve tjera që kanë realizuar proces të komasacionit në vendet e tyre. Përvojat e mira të vendeve që zbatuan procesin e komasacionit dhe zbatimit të përparësive si dhe pengesave të paraqitura në legjislacionin vendas dhe atë të Bashkimit European, janë arritur rekomandimet të cilat paraqiten në kapitullin e fundit.

Me këtë propozohen ndryshime dhe plotësime të dispozitave ligjore, lidhur me procedurat që duhen zbatuar gjatë procesit të komasacionit, mënyrën e formimit të komisionit të komasacionit, përbërjen e komisionit për komasacion duke i dhënë autoritet të madh me kusht që t'i mundësohet aktiviteti për zgjidhjen e çështjeve të pazgjidhura juridike.

Propozohen që të bëhet zgjidhja dhe shqyrtimi i trashëgimisë së pashqyrtuar; mundësia e zbatimit të dispozitave me të cilat garantohet barazia e të gjithë qytetarëve me theks të veçantë në dallimet në mes gjinive. Mundësimi i vërtetimit të transaksioneve të kryera për shitblerjen e sendeve të paluajtshme me parimin e shitblerjes me shtrëngim dore (që është në kundërshtim me parimin e regjistrimit).

Propozimi i zgjidhjeve të reja për zbatimin e procesit të komasacionit është njëkohësisht zgjidhje për përditësimin e të drejtave pronësore, të cilat mund të shfrytëzohen për caktimin e tatimit në pronë, krijimit të mundësisë për rritjen e shkallës së suksesit të projekteve të rindërtimit të informacioneve kadastrale dhe organizimit të shërbimit të kadastrit, regjistrimit të adresave si dhe planifikimit dhe kontrollit të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme.

Mundësia e rritjes së sigurisë për përdorimin e sendeve të paluajtshme si kolaterale të sigurta me rastin e regjistrimit të hipotekave dhe barrave tjera të lidhura me pronën e paluajtshme.

Rekomandohet që të mundësohet shqyrtimi i të drejtave pronësore të lidhura me prona të paluajtshme të marra në shfrytëzim, përmes aktiviteteve të kryera para më shumë se

20 vjetësh (për të gjallë dhe në rastet e vdekjeve të artereve) si dhe rastet e parashkrimit fitues duke i shfrytëzuar për kohë më të gjatë se 20 vjet, me theks të veçantë se asnjëherë nuk është kundërshtuar e drejta e shfrytëzimit, pra shfrytëzim i pakontestueshëm me mirëbesim në të gjitha llojet e pronës e veçanërisht të pronës private, të pronës shoqërore dhe të pronës publike.

Në Republikën e Shqipërisë duhet të ngritet korniza ligjore për fillimin, zhvillimin dhe përfundimin e procesit të komasacionit, si formë e rregullimit të tokës bujqësore.

Objektivat që pretendohet të arrihen në periudhën 10 vjeçare mund të specifikohen si:

- a) Përfshirja e procesit të komasacionit në projektet e rregullimit të tokës bujqësore në të gjitha rastet e zhvillimit rural në nivel të pushtetit lokal dhe të pushtetit qendror;
- b) Ndihma në përgatitjen dhe financimin e projekteve të komasacionit si pjesë e projekteve të rregullimit të tokës bujqësore duke arsyetuar si të domosdoshëm për pjesëmarrësit e pretenduar për komasacion; dhe
- c) Të ndihmojnë në përfundimin e procesit të zbatuar të projekteve të komasacionit si formë e rregullimit të tokës bujqësore, si dhe zgjerim i procesit të komasacionit në zonat urbane.

Rekomandohet që plani për komasacionin e tokës bujqësore t'i përfshijë të gjitha pjesët përbërëse duke rregulluar në detaje pjesën ligjore, pjesën e kompetencës institucionale për menaxhim, pjesën organizative të procesit si dhe shqyrtimin e të drejtave të pjesëmarrësve në proces.

Menaxhimi i zgjidhjeve për çështjet e pazgjidhura pronësore, mbështetet në zbatimin e procesit të suksesshëm të komasacionit, si dhe realizim i regjistrimit të drejtave pronësore në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme.

Bibliografia

1. Abdullah Aliu, E drejta Civile, Universiteti i Prishtinës, Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2003.
2. Adlington, G., Grover, R., Heywood, M., Keith, S., Munro-Faure, P., & Perrotta, L. (2000, December). Developing real estate markets in transition economies. In UN Intergovernmental Conference (pp. 6-8).
3. Agjencia Kadastrale e Kosovës, "Departamenti i Statistikës - Raport," (Prishtinë Agjencia Kadastrale e Kosovës, Departamenti i statistikës, 2015).
4. Agjencioni i Statistikës së Kosovës, "Regjistrimi i Bujqësisë në Kosovë 2014, Rezultatet Paraprake, Shkurt 2015," Prishtinë: Agjencioni i Statistikës së Kosovës, 2015.
5. Akhund, Nadine. "Muslim Representation in the Three Ottoman Vilayets of Macedonia: Administration and Military Power (1878–1908)." *Journal of Muslim Minority Affairs* 29.4 (2009): 443-454.
6. Aksan, Virginia. *Ottoman wars, 1700-1870: an empire besieged*. Routledge, 2014.
7. Aktan, Reşat. "Problems of land reform in Turkey." *Middle East Journal* 20.3 (1966): 317-334.
8. Albrechts, Louis. "In pursuit of new approaches to strategic spatial planning. A European perspective." *International Planning Studies* 6.3 (2001): 293-310.
9. Alejdin Alishani, E drejta e detyrimeve, Prishtine 2009.
10. Aleksander Goldštajn, Privredno Ugovorno Pravo ("Informator", 1967).
11. Andersen, Jesper H., Daniel J. Conley, and Søren Hedal. "Palaeoecology, reference conditions and classification of ecological status: the EU Water Framework Directive in practice." *Marine Pollution Bulletin* 49.4 (2004): 283-290.
12. Andrea Büchler, *Islamic Law in Europe/ Legal Pluralism and its Limits in European Family Laws*, Ashgate, 2011
13. Anka Lisec et al., "Land Owners' Perception of Land Consolidation and Their Satisfaction with the Results–Slovenian Experiences," *Land Use Policy* 38(2014).
14. AR, Abdul Latif. *The application of GIS and expert systems in land consolidation and reallocation*. Diss. Universiti Teknologi MARA (UiTM), 1994.
15. Arraiza, Jose-Maria, and Massimo Moratti. "Getting the Property Questions Right: Legal Policy Dilemmas in Post-Conflict Property Restitution in Kosovo (1999-2009)." *International Journal of Refugee Law* (2009): eep012.
16. Aslan, T., K. Gundogdu, and I. Arici. "Some metric indices for the assessment of land consolidation projects." *Pakistan Journal of Biological Sciences* 10.9 (2007): 1390-1397.
17. Assembly, UN General. "Universal declaration of human rights." UN General Assembly (1948). (Deklarata për të drejtat dhe liritë e njeriut dhe qytetarit).

18. Bajrami, Arsim. "Propozimi gjithëpërfshirës për zgjidhjen e statusit të Kosovës (Pakoja e Ahtisaarit)." *Gjeopolitika* 4 (2010): 21-39.
19. Baross, Paul. "Sequencing land development: the price implications of legal and illegal settlement growth." *The transformation of land supply systems in Third World countries* (1990): 57-82.
20. Bashkim Kabashi, D.Filipovic. *Komasacioni i Tokës dhe Rëndësia e tij*. Prishtinë: Rilindja, 1982.
21. Batson, Douglas. *Registering the human terrain: A valuation of cadastre*. NATIONAL DEFENSE INTELLIGENCE COLL WASHINGTON DC, 2008.
22. Bellamy, Alex J. "Human Wrongs in Kosovo: 1974–99." *The International Journal of Human Rights* 4.3-4 (2000): 105-126.
23. Besley, Timothy, and Robin Burgess. "Land Reform, Poverty Reduction, and Growth: Evidence from India." *Quarterly journal of Economics* (2000): 389-430.
24. Binswanger, Hans P., Klaus Deininger, and Gershon Feder. "Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations." *Handbook of development economics* 3 (1995): 2659-2772.
25. Bobinac, Martin. "Uticaj istorijskih i političkih promena na razvoj naselja u dva posavska predela od 18. veka do danas." (2012).
26. Bogaerts, Theo, Ian P. Williamson, and Elfriede M. Fendel. "The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union." *Land Use Policy* 19.1 (2002): 29-46.
27. Bonfanti, P., A. Fregonese, and M1 Sigura. "Landscape analysis in areas affected by land consolidation." *Landscape and Urban Planning* 37.1 (1997): 91-98.
28. Bouma, Johannes, G. Varallyay, and N. H. Batjes. "Principal Land Use Changes Anticipated in Europe." *Agriculture, Ecosystems & Environment* 67, no. 2 (1998): 103-19.
29. Brand, Marcus G. "Institution-building and human rights protection in Kosovo in the light of UNMIK legislation." *Nordic Journal of International Law* 70.4 (2001): 461-488.
30. Brenner, Robert. "Agrarian Class Structure and Economic Development in Pre-Industrial Europe." *Past and present* (1976): 30-75.
31. Bruce, John W. *Review of tenure terminology*. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison, 1998.
32. Cay, Tayfun, Turgut Ayten, and Fatih Iscan. "Effects of Different Land Reallocation Models on the Success of Land Consolidation Projects: Social and Economic Approaches." *Land Use Policy* 27, no. 2 (2010): 262-69.
33. Čengić, Dubravka. "Porezna služba u gradu Zagrebu 1850-1945. godine." *Arhivski vjesnik* 39 (1996): 139-156.
34. Chesterman, Simon. "Oñership in theory and in practice: Transfer of authority in UN statebuilding operations." *Journal of Intervention and Statebuilding* 1.1 (2007): 3-26.

35. Chinsinga, Blessings. "Exploring the politics of land reforms in Malawi: A case study of the Community Based Rural Land Development Programme (CBRLDP)." University of Manchester: Manchester, UK (2008).
36. Christina Von Haaren and Michael Reich, "The German Way to Greenways and Habitat Networks," *Landscape and urban planning* 76, no. 1 (2006)
37. Ciaian, Pavel, and Johan FM Sëinnen. "Land market imperfections and agricultural policy impacts in the new EU member states: a partial equilibrium analysis." *American journal of agricultural economics* 88.4 (2006): 799-815
38. Ciaian, Pavel, d'Artis Kancs, and Johan FM Swinnen. "EU land markets and the Common Agricultural Policy." (2010).
39. Čikara, Emilia. "Consumer Credit Act from Aspect of Notarial Deeds." *Savjetovanje o izmjenama Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o potrošačkom kreditiranju*. 2010.
40. Coletta, Raymond R. "Reciprocity of Advantage and Regulatory Takings: Toward a New Theory of Takings Jurisprudence." *Am. UL Rev.* 40 (1990): 297.
41. Cooper, James M. "Towards a new architecture: Creative problem solving and the evolution of law." *Cal. WL Rev.* 34 (1997): 297.
42. Corrin, Chris. "Post-conflict reconstruction and gender analysis in Kosova." *International Feminist Journal of Politics* 3.1 (2000): 78-98.
43. Council of the European Commission. "Council directive 92/43/EEC of 21 May 1992 on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora." *Official Journal of the European Communities. Series L* 206 (1992): 7-49.
44. Crecente, Rafael, Carlos Alvarez, and Urbano Fra. "Economic, Social and Environmental Impact of Land Consolidation in Galicia." *Land use policy* 19, no. 2 (2002): 135-47
45. D. M. Mitrović and O. Račić, *Pravo Evropske Unije: Zbornik Radova* (Javno preduzeće "Službeni glasnik", 1996).
46. D.Filipovic Bashkim Kabashi, *Komasacioni i Tokës dhe Rëndësia e tij* (Prishtinë: Rilindja, 1982).
47. Dale, Peter, and Richard Baldēin. "Emerging land markets in Central and Eastern Europe." *World Bank Technical Paper* (2000): 81-109.
48. Damir Kontrec, "Pravni status prometnica i upis u Zemljišne Knjige," *Zbornik, Pravnog Fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 32, no. 1 (2011).
49. de Klemm, Cyrille, ed. *Comparative analysis of the effectiveness of legislation for the protection of wild flora in Europe*. No. 18-88. Council of Europe, 1997.
50. Dečak, Đuro, et al. *Brown bear management plan for the Republic of Croatia*. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva, Zagreb, 2005.
51. Deininger, Klaus, and Gershon Feder. "Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy." *The World Bank Research Observer* 24.2 (2009): 233-266.

52. Demetriou, Demetris, John Stillwell, and Linda See. "Land consolidation in Cyprus: ëhy is an integrated planning and decision support system required?." *Land Use Policy* 29.1 (2012): 131-142.
53. Demetriou, Demetris, John Stillwell, and Linda Seel. "LandSpaCES: a spatial expert system for land consolidation." *Advancing geoinformation science for a changing world*. Springer Berlin Heidelberg, 2011. 249-274.
54. Demetriou, Demetris, Linda See, and John Stillwell. "A spatial multi-criteria model for the evaluation of land redistribution plans." *ISPRS International Journal of Geo-Information* 1.3 (2012): 272-293.
55. Demetriou, Demetris. "Land Consolidation." In *The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (Ipdss) for Land Consolidation*, 39-66: Springer, 2014.
56. Demetris Demetriou, "Land Consolidation," in *The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (Ipdss) for Land Consolidation*(Springer, 2014).
57. Desmond Collins, *The Human Revolution: From Ape to Artist* (Phaidon, 1976).
58. Detvai, Karolj. "System of Socialist Self-Management Relations of Production, Social Property, and the New Curriculum, The." *Supp Zbornik Radova* 4 (1980): 55.
59. Dijk, T Van. *Land Consolidation as Central Europe's Panacea Reassessed*. In P van der Molen (Ed.), *Symposium on Modern Land Consolidation* (pp. 1-21). Volvic (Clermont-Ferrand): FIG. 2004
60. Directive, Birds. "Council Directive 79/409/EEC of 2 April 1979 on the conservation of wild birds." *Official Journal L* 103.25/04 (1979): 0001-0018.
61. Đokić, Irena. *Impact of key stakeholders' participation on successfullness of brownfields' redevelopment*. Diss. Ekonomski fakultet u Splitu, Sveučilište u Splitu, 2010
62. Dovring, Folke. *Land and labor in Europe in the twentieth century: a comparative survey of recent agrarian history*. Springer, 2013.
63. Dragos Cimpioies, Alexandr Muravschi, and Anatol Racul, "Structural Changes in Moldovan Agriculture: Problems and Perspectives" paper presented at the IAMO Forum, 2008.
64. Drej. KSAK për Gjeodezi, "Udhëzime për mënyrën e kryerjes së punëve Gjeodete-Teknike dhe për caktimin e vlerës së tokës gjatë procedurës së komasacionit," ed. drej. KSAK për Gjeodezi "Prishtinë: Fletore Zyrtare e KSAK 1980"
65. Drejtoria per gjeodezi ministria per financa, "Rregullore për caktimin e maxhave dhe objekteve," ed. Ministria e Financave. Beograd. 1929.
66. Duke, Joshua M., et al. "Price repression in the Slovak agricultural land market." *Land use policy* 21.1 (2004): 59-69
67. E. Statovci, E Drejta E Pengut: *Aspekte Komparative (Enti i Teksteve dhe i Mjeteve Mësimore i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës*, 1988).

68. Emeka Emekauwa and Doris Terry Williams, "They Remember What They Touch...: The Impact of Place-Based Learning in East Feliciana Parish. Rural Trust White Paper on Place-Based Education," Rural School and Community Trust (2004).
69. Ewan McKendrick & Nili Cohen (Eds.), *Comparative Remedies for Breach of Contract (International Studies in the Theory of Private Law)*, Hart Publishing, 2005.
70. Featherstone, Kevin, and George Kazamias. "Introduction: Southern Europe and the process of 'Europeanization'." *South European Society and Politics* 5.2 (2000): 1-24.
71. First, Ruža. "Izbor iz jugoslavenskih radova o komasaciji zemljišta, 1960—1978." *Sociologija i prostor* 61-62 (1978): 113-120.
72. Francesko Galgano, *E Drejta Private, Luarasi, Tiranë*, 2006
73. Frančula, Nedjeljko, dhe Miljenko Lapaine. "Geodesy in Croatia from 1878 to 2003." *Spomen-knjiga Stodvadesetpetgodišnjice Hrvatskog inženjerskog saveza. Hrvatski inženjerski savez*, 2003.
74. Freed, Doris Jonas. "Registration of Alienations of Real Property in France." *Proceedings (American Bar Association. Section of International and Comparative Law)* (1963): 150-156.
75. French, Nick. "The RICS valuation and appraisal standards." *Journal of Property Investment & Finance* 21.6 (2003): 495-501.
76. Fromont Michel, *Sistemet e huaja më të mëdha të së drejtës*, Papirus, Tiranë, 2009
77. G. Van Huylenbroeck, J. Castro Coelho, and P. Aguiar Pinto, "Evaluation of Land Consolidation Projects (Lcps): A Multidisciplinary Approach," *Journal of Rural Studies* 12, no. 3 (1996).
78. Galić, Ivan Z. *Problemi agrarne politike: u hrvatskoj i slavonskoj*. Tipografija grafičko nakladni, 1921.
79. Gavin Adlington et al., "Developing Real Estate Markets in Transition Economies" (paper presented at the UN Intergovernmental Conference, 2000).
80. Gazmend Rizaj, *Shqipëria e shekullit XIX dhe XX*. Prishtinë. 2013.
81. Gehring, Thomas. *Institutional interaction in global environmental governance: Synergy and conflict among international and EU policies*. Mit Press, 2006.
82. Gerard, F., et al. "Land cover change in Europe between 1950 and 2000 determined employing aerial photography." *Progress in Physical Geography* 34.2 (2010): 183-205.
83. Gibbs, Holly K., et al. "Tropical forests were the primary sources of new agricultural land in the 1980s and 1990s." *Proceedings of the National Academy of Sciences* 107.38 (2010): 16732-16737.
84. Giedrius Pašakarnis and Vida Maliene, "Towards Sustainable Rural Development in Central and Eastern Europe: Applying Land Consolidation," *Land Use Policy* 27, no. 2 (2010).
85. Giovarelli, Renee, and David Bledsoe. "Land reform in eastern europe." *Report. Rural Development INstitute (RDI)*, Seattle (2001).
86. Glenney, Misha. *The Balkans, 1804-1999: nationalism, war and the great powers*. Granta Books, 2000.

87. Goffman, Daniel. *The Ottoman empire and early modern Europe*. Cambridge University Press, 2002.
88. Goldewijk, Kees Klein. "Estimating global land use change over the past 300 years: the HYDE database." *Global Biogeochemical Cycles* 15.2 (2001): 417-433.
89. Goran, Marinković. *Prilog razvoju metodologije optimizacije radova i tačnosti u projektima komasacije*. Diss. Универзитет у Новом Саду, Факултет техничких наука, 2015.
90. Gordley James, *The Enforceability of Promises in European Contract Law (The Common Core of European Private Law)*, Cambridge University Press, 2009.
91. Gordley James, Von Mehren Arthur T., *An introduction to the comparative study of private law: readings, cases, materials*, Cambridge University Press 2006.
92. Grasten, Maj, and Luca J. Uberti. "The politics of law in a post-conflict UN protectorate: privatisation and property rights in Kosovo (1999–2008)." *Journal of International Relations and Development* (2015).
93. Greenway, Iain. "Standards and surveyors: FIG's past and future response." FIG XXII Congress, Washington DC, USA. 2002.
94. Haldrup, "Land Registration in the Context of Informal Settlements,(Undated) Available from Oicrf the Hague."
95. Hartvigsen, Morten B. *Experiences with land consolidation and land banking in Central and Eastern Europe after 1989*. Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO, 2015.
96. Hartvigsen, Morten. "Land consolidation in Central and Eastern European countries." XXIII FIG Congress, Munich, Germany. 2006.
97. Hartvigsen, Morten. "Land reform and land fragmentation in Central and Eastern Europe." *Land Use Policy* 36 (2014): 330-341.
98. Helm, Donald C. "One dimensional simulation of aquifer system compaction near Pixley, California: 2. Stress Dependent Parameters." *water resources research* 12.3 (1976): 375-391.
99. Herring, Eric. "From Rambouillet to the Kosovo accords: NATO'S war against Serbia and its aftermath." *The International Journal of Human Rights* 4.3-4 (2000): 224-245.
100. Hocke, Stefan. "The valuation of Real Estate in Germany." (2006).
101. Hoffmann, Johannes, and Andreas Lorenz. "Real estate price indices for Germany: past, present and future." *Present and Future* (November 30, 2006) (2006).
102. Hondius, Ewoud. "Recodification of private law: Central and Eastern Europe set the tone." *European Review of Private Law* 21.4 (2013): 897-906.
103. <http://akk-statistics.rks-gov.net/15.08.2015>
104. <http://www.kca-ks.org/documents/10179/23194/Raporti+final+RIK+50+ZK%2C%20Lot+1+%281%29.pdf/0e7e7467-24ec-4ea7-81c3-91112475d1ca>

105. http://www.mbpzhr-ks.net/repository/docs/RA2006_37_ALA02_L26.pdf_Ligji_token_bujqesore__sh.pdf
106. <http://www.mbpzhr-ks.net/sq/udhezimet-administrative/?dy=2006>
107. <http://www.osce.org/sq/kosovo/209966?download=true>
108. http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette/03albanian/A2001regs/RA2001_19.pdf
109. [http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette/03albanian/RESOLUTA%201244%20\(1999\).htm](http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette/03albanian/RESOLUTA%201244%20(1999).htm)
110. <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2431> (15 gusht 2015)
111. Huizer, Gerrit, and Institut de recherche des Nations Unies pour le développement. *Peasant Mobilization for Land Reform: Historical Case Studies and Theoretical Considerations*. UNRISD Geneva, 1999.
112. Hutchings, Robert L. *American Diplomacy and the End of the Cold War: An Insider's Account of US Diplomacy in Europe, 1989-1992*. Woodrow Wilson Center Press, 1997.
113. İnalçık, Halil, and Donald Quataert. *An economic and social history of the Ottoman Empire, 1300-1914*. Cambridge University Press, 1994.
114. İnalçık, Halil. "Land problems in Turkish history." *The Muslim World* 45.3 (1955): 221-228.
115. Independent International Commission on Kosovo. *The Kosovo Report: Conflict, International Response, Lessons Learned*. Oxford University Press on Demand, 2000.
116. Instituti Ekonomik Prishtinë, *Koncepti i Zhvillimit afatgjatë të Kosovës deri në vitin 2000* (1985).
117. Ivković, Mira, Đuro Barković, and Sanja Baćani. "Komasacija zemljišta i ruralni razvoj." *Geodetski list* 64.4 (2010): 297-312.
118. IVKOVIĆ, Mira, Marko DŽAPO, and Dragutin DOLANJSKI. "Komasacija zemljišta-preduvjet uspješne poljoprivredne proizvodnje." *Proceedings. 43rd Croatian and 3rd International Symposium on Agriculture. Opatija, Croatia. Vol. 61. 2008*.
119. Izber Hoti, "Çështja e kolonizimit të Kosovës gjatë luftës së Dytë botërore," (1993).
120. Jacoby, Erich H. "Land consolidation in Europe." *Flurbereinigung in Europa*. (1961).
121. James Riddell and Fritz Rembold, "Farm Land Rationalization and Land Consolidation: Strategies for Multifunctional Use of Rural Space in Eastern and Central Europe" (paper presented at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the New Millennium, Munich, 2002).
122. Jashari, Jetish. "UN Field Missions in the Context of Legal and Judicial Reform: The Kosovo Case." *Colum. JE Eur. L.* 1 (2007): 76.
123. Joachim Thomas, "Property Rights, Land Fragmentation and the Emerging Structure of Agriculture in Central and Eastern European Countries," *Journal of Agricultural and Development Economics* 3, no. 2 (2006).

124. Johannes Bouma, G. Varallyay, and N. H. Batjes, "Principal Land Use Changes Anticipated in Europe," *Agriculture, Ecosystems & Environment* 67, no. 2 (1998).
125. Jongman, R. H., and Dana Kamphorst. *Ecological corridors in land use planning and development policies: national approaches for ecological corridors of countries implementing the Pan-European landscape and biological diversity strategy*. No. 18-125. Council of Europe, 2002.
126. Joshua M. Duke et al., "Price Repression in the Slovak Agricultural Land Market," *Land use policy* 21, no. 1 (2004)
127. Juergensmeyer, Julian, and Thomas Roberts. *Land use planning and development regulation law 3d* (Hornbook Series). West Academic, 2013.
128. Juliette Young et al., "Towards Sustainable Land Use: Identifying and Managing the Conflicts between Human Activities and Biodiversity Conservation in Europe," *Biodiversity & Conservation* 14, no. 7 (2005).
129. Jürg Kaufmann and Daniel Steudler, *Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System*(International Federation of Surveyors, 2001).
130. Jusuf Osmani dhe Ramë Manaj, *Ndarja Administrative – Territoriale e Kosovës gjatë viteve 1944 – 2010*, ASHAK,, Prishtinë 2013
131. Jusuf Osmani, "Krimet e Serbisë në Kosovë 1998-1999", botime të Agjencisë Shtetërore e Arkivave të Kosovës, Prishtinë 2013
132. Karel Prach, J. Lepš, and Marcel Rejmánek, "Old Field Succession in Central Europe: Local and Regional Patterns," *Old fields: dynamics and restoration of abandoned farmland* (2007).
133. Kaufmann and Steudler, *Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System*.
134. Kesic, Vesna. "Gender and Ethnic Identities in Transition The former Yugoslavia-Croatia." *From gender to nation* 16 (2004): 63.
135. Këshilli i Sigurimit, OKB, Rregullore nr.1999/1 për autorizimet e administratës së përkohshme në Kosovë, 1999
136. King, Russell, and Steve Burton. "Land fragmentation." (1982).
137. Kitch, Edmund W. "The nature and function of the patent system." *The Journal of law & economics* 20.2 (1977): 265-290.
138. Klaus Deininger, "Land Policies and Land Reform," World Bank, Washington (2004).
139. Koncepti i Zhvillimit Afatgjatë të Kosovës deri në vitin 2000 Prishtinë, 2001.
140. Kontrec, Damir. "Legal status of agricultural land in republic of croatia–histori cal overvie w, de lege lata, de lege ferenda." *Radovi Zavoda za znanstveni rad Varaždin* 25 (2014): 69-95.
141. Koomen, Eric, et al. "Simulating the future of agricultural land use in the Netherlands." *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 96.2 (2005): 218-224.
142. Kopeva, Diana. "Land fragmentation and land consolidation in Bulgaria." *Presentation at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC:*

A Gate towards Sustainable Rural Development in the New Millennium by FAO, GTZ, FIG, ARGE Landentwicklung and TUM. 2002.

143. Kostovicova, Denisa. "Legitimacy and international administration: The Ahtisaari settlement for Kosovo from a human security perspective." *International Peacekeeping* 15.5 (2008): 631-647.
144. Kovačević, Pavao. "Contribution to better land evaluation for consolidation." *Agronomski glasnik* 57.3 (1995): 213-220.
145. Kovacs, Enikő, and András Ossko. "Land Consolidation in Hungary, Dream or Reality." Paper presented at the Modern land consolidation: proceedings of a symposium by FIG commission, 2004
146. Kupidura, Adrianna, et al. "Public perceptions of rural landscapes in land consolidation procedures in Poland." *Land use policy* 39 (2014): 313-319.
147. Kushtetuta e Republikës së Kosovës, Prishtinë 2008,
148. Kuvendi Popullor i MSKS, "Ligji për kadastrin e tokës," ed. Mbreti Aleksander I(MSKS: Gazetat popullore, 1929).
149. Lambin, Eric F., and Helmut J. Geist, eds. *Land-use and land-cover change: local processes and global impacts*. Springer Science & Business Media, 2008.
150. Leckie, Scott, and Chris Huggins. *Conflict and Housing, Land and Property Rights: A Handbook on Issues, Frameworks and Solutions*. Cambridge University Press, 2011.
151. Leckie, Scott. "Resolving Kosovo's housing crisis: challenges for the UN Housing and Property Directorate'." *Forced Migration Review* 7.7 (2000).
152. Libecap, Gary D. "Property rights in economic history: Implications for research." *Explorations in Economic History* 23.3 (1986): 227.
153. Ligja themelore mbi matjen dhe kadastrin e tokës "(RSFJ: Fletore zyrtare e RSFJ, 1965, Fletore zyrtare e KSAK nr.12/73, 1973).
154. Ligji mbi Hipotekat nr.2002-4" rregullore e UNMIK, Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2002.
155. Ligji nr 04/L-013 për Kadastër.", Gazeta Zyrtare e Kosovës, Prishtinë, 2012
156. Ligji nr 04/L-040 për rregullimin e tokës, - 23. 01. 2012, Kuvendi i Kosovës, Prishtinë: Gazeta zyrtare e Rep. Kosovës, 2012.
157. Ligji Nr. 02/L-28 Për Procedurën Administrative." Prishtinë, Gazeta zyrtare e Kosovës, 2005
158. Ligji nr. 03/l-048 për menaxhimin e financave publike dhe përgjegjësitë, Gazeta zyrtare e Rep.së Kosovës, Prishtinë. 2009
159. Ligji nr.03/l-139 për shpronësimin e pronës së paluajtshme, Gazeta zyrtare e Rep.së Kosovës 52/2009, Prishtinë, 2009
160. Ligji nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore". Kuvendi i Kosovës. Prishtinë. 2009
161. Ligji nr.04/L-013 për Kadastër" Rep. së Kosovës, Prishtinë. "Gazeta zyrtare e Rep. së Kosovës". Prishtinë. 2011.

162. Ligji nr.04/L-174 për planifikimin hapësinor. Gazeta Zyrtare e Kosovës. Prishtinë. 2013
163. Ligji për arondacion, Komosacion dhe riparcelizim të tokës." "Gazeta Zyrtare e KSAK Nr.32/76, Prishtinë, 1976
164. Ligji për komasacion (Gazeta Zyrtare e KSAK nr.31/1987), Prishtinë, 1987
165. Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit Nr. 2002/ 5 për themelimin e regjistrit të drejtave të pronës së paluajtshme me 21 Korrik 2011", 2011
166. Ligji për Themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme" rregullore UNMIK Nr.2002-5 dhe Ligji Nr 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 Ligji për Themelimin e Regjistrit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme
167. Ligjit nr. 03/L-067 për Agjencinë Kosovare të privatizimit." edited by Kuvendi i Kosovës. Prishtinë: Gazeta Zyrtare e Kosovës, 2009
168. Lisec, Anka, et al. "Land owners' perception of land consolidation and their satisfaction with the results–Slovenian experiences." Land Use Policy 38 (2014): 550-563.
169. Lorenz, Roger FM. "The Rule of Law in Kosovo: Problems and Prospects."Criminal Law Forum. Vol. 11. No. 2. Springer Netherlands, 2000.
170. Luan Hasneziri Ardian Nuni, E Drejta Civile III (Tashëgimia), vol. 461 (Tiranë 2010).
171. Luan Omari, Parime dhe Institucione të së Drejtës Publike (Tiranë: Elena Gjika, 1999).
172. Lučić, Robert. "Kosta Nikolić/Vladimir Petrović (Hgg.), Od mira do rata: Dokumenta Predsedništva SFRJ 1991., Tom I.(januar–mart 1991)."Südosteuropa. Zeitschrift für Politik und Gesellschaft 02 (2012): 286-288.
173. Lusho and Papa, Land Fragmentation and Consolidation in Albania.
174. Luz, Frieder. "Participatory landscape ecology–a basis for acceptance and implementation." Landscape and urban planning 50.1 (2000): 157-166.
175. Maliene, Vida, et al. "15 Real estate markets and valuation practice in Central and Eastern Europe." Real Estate, Construction and Economic Development in Emerging Market Economies (2015): 296.
176. Manten, A. A. "Fifty years of rural landscape planning in the Netherlands." Landscape Planning 2 (1975): 197-217.
177. Marinović-Uzelac, Ante. "Town-planning in new conditions." Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam 1.1 (1) (1993): 1-12.
178. Marjana Tutulani-Semini, E Drejta e detyrimeve dhe kontratave: Pjesa e përgjithshme (Tiranë: Skenderbeg books, 2006).
179. Mark A. Rothstein, Employment Law Cases and Materials (University Casebook), Foundation Press, 2007.
180. Marošan, Stevan. "Definisnje vrednosnog okvira za ocenu zemljišnih komasacionih sistema." (2013).
181. Marthi Ahtisaari, "Plani gjithëpërfshirëse për zgjidhjen e statusit të Kosovës,"(New York: Organizate e Kombeve të Bashkuara, 2007).

182. Mathijs, Erik, and Johan FM Swinnen. "The economics of agricultural decollectivization in East Central Europe and the former Soviet Union." *Economic Development and Cultural Change* 47.1 (1998): 1-26.
183. Mavronicola, Natasa. "What is an 'absolute right'? Deciphering Absoluteness in the Context of Article 3 of the European Convention on Human Rights." *Human Rights Law Review* (2012): ngs 020.
184. Max Spoor and Barcelona Cidob, "Land Reform, Rural Poverty and Inequality in Armenia: A Pro-Poor Approach to Land Policies," Akram-Lodhi, AH; Borras, S.; Kay, C (2007).
185. Max Spoor, "6 Land Reform, Rural Poverty and Inequality in Armenia," *Land, Poverty and Livelihoods in an Era of Globalization: Perspectives from Developing and Transition Countries* (2007).
186. Mbreti Aleksandi I, "Ligji për ndarjen e mbretërisë në pjesë administrative " in 489 (Beograd: Gazeta Zyrta, 1929).
187. McConville, Mike, and Wing Hong Eric Chui. *Research Methods for Law*. Oxford University Press, 2007.
188. Medić, Vjenceslav. "Devedeset godina komasacija u Hrvatskoj." *Sociologija i prostor* 119-120 (1993): 97-106.
189. Medić, Vjenceslav. "Types of Land Consolidation in Yugoslavia." *Sociologija i prostor* 61-62 (1978): 43-48.
190. Meha, M. "Land Consolidation in Kosovo." *GIM International, The world wide Magazine for Geomatics* 18 (2004).
191. Meha, Murat. "Land Consolidation in Kosovo-Impact on Rural Development Murat Meha." Paper presented at the Modern land consolidation: proceedings of a symposium held by FIG Commission 7 on 10 and 11 September 2004 in Volvic (Clermond-Ferrand), France, 2004.
192. Meha, Murat. "Study of an Approach in Land Consolidation in Kosovo Financed by European Agency for Reconstruction" Paper presented at the Workshop, organised by FAO, Prague, 2006.
193. Merrills, John Graham. *The development of international law by the European Court of Human Rights*. Manchester University Press, 1995.
194. Michael Lipton, *Land Reform in Developing Countries: Property Rights and Property Wrongs*(Routledge, 2009).
195. Michelman, Frank. "Takings, 1987." *Columbia Law Review* 88.8 (1988): 1600-1629.
196. Miladinovski, Sreten. "Instituti për Studime i Shkencave Organizative-Aplikative "Pjetër Budi"-Prishtinë." (2010).
197. Miranda, David, Rafael Crecente, and M. Flor Alvarez. "Land consolidation in inland rural Galicia, NW Spain, since 1950: An example of the formulation and use of questions, criteria and indicators for evaluation of rural development policies." *Land Use Policy* 23.4 (2006): 511-520.

198. Miroljub Shukarov, "Perceptions of Transition and the Crisis in Macedonia," *Croatian Economic Survey*, no. 14 (2012).
199. Mitrović and Račić, *Pravo Evropske Unije: Zbornik Radova*.
200. Morten Hartvigsen, "Land Consolidation in Central and Eastern European Countries" (paper presented at the Proceedings of the XXIII FIG Congress, Shaping the Change, 2006).
201. Morten Hartvigsen, "Land Reform and Land Fragmentation in Central and Eastern Europe," *Land Use Policy* 36(2014).
202. MSKS, "Ligji për kadastrin e tokës." Beograd, 1929
203. Mueller, Jennifer A. "Do Rebel Groups Talk the Talk or Walk the Walk? Using and Misusing Human Rights and International Humanitarian Law During Times of Conflict." (2014).
204. Muhamet Shatri, "LNÇ në Prizren dhe rrethinë (1941-1945)," *Arkivi i Institutit Historik të Kosovës në Prishtinë* (1987).
205. Muharrem Shala, *Ndikimi i Shpejtësisë së Punës së Makinave Bujqësore me rastin e mbjelljes së Lulediellit* (Prishtinë: Universiteti i Kosovës Fakulteti i Bujqësisë, 1981), Monografi.
206. Murat Meha, "Trajtimi i pronave dhe ndarja administrative në Kosovë në pjesën e dytë të shekullit XX," *Vjetori i Arkivit të Kosovës* (2011).
207. Mustafa Begić, *Obeleženje 100 Godina Kadastra Zemljišta u BiH*. Sarajevo. 1997.
208. Nerxhivane Dauti, "E Drejta Kontraktuese - Praktikum"(Prishtinë: Fakulteti Juridik, 2003).
209. Niels Otto Haldrup, "Land Registration in the Context of Informal Settlements, (Undated) Available from Oicrf the Hague," (Holland).
210. Niroula, Gajendra S., and Gopal B. Thapa. "Impacts and causes of land fragmentation, and lessons learned from land consolidation in South Asia." *Land use policy* 22.4 (2005): 358-372.
211. Ofak, Lana. "Uspostavljanje i zaštita ekološke mreže Natura 2000 u Europskoj uniji i Hrvatskoj." *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu* 53.2 (2016): 623-646.
212. Omari, Luan. "Komunitetet dhe pozita e tyre sipas Kushtetutës së Kosovës." *Gjeopolitika* 4 2010:76-80.
213. Osmani, Shaip, and Halim Bajraktari. "Osce Mission in Kosovo, Stop or Continue." *Academic Journal of Interdisciplinary Studies* 3.3 (2014): 201.
214. Palmer, Scarlett. "Nick French." *Real Estate Education Throughout the World: Past, Present and Future: Past, Present, and Future* 7 (2001): 149.
215. Pamuk, Sevet. *The Ottoman Empire and European capitalism, 1820-1913: trade, investment and production*. Vol. 12. Cambridge University Press, 1987.
216. Pašakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. "Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation." *Land Use Policy* 27.2 (2010): 545-549.

217. Perritt Jr, Henry H. "Economic Sustainability and Final Status for Kosovo." *U. Pa. J. Int'l Econ. L.* 25 (2004): 259.
218. Perritt, Henry H. "Final Status for Kosovo and Economic Sustainability." *University of Pennsylvania Journal of International Economic Law* 25 (2004).
219. Petr Sklenicka and Miroslav Salek, "Ownership and Soil Quality as Sources of Agricultural Land Fragmentation in Highly Fragmented Ownership Patterns," *Landscape ecology* 23, no. 3 (2008)
220. Phillips, Adrian. "Management guidelines for IUCN category V protected areas protected landscapes/seascapes." (2002).
221. Plani i Zhvillimit të Tokës." 11, no. MBPZHR (2009). MBPZHR, "Plani i Zhvillimit Të Tokës," 11, no. MBPZHR (2009).
222. Pond, Elizabeth. "The EU's test in Kosovo." *Washington Quarterly* 31.4 (2008): 97-112.
223. Popovski, Aleksandra. "Zakonske služnosti u pravnom sustavu Republike Hrvatske." *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 35.2 (2014): 851-872.
224. Porobić, Miralem, and Ajla Avdagić. "Tri stuba aarhuške konvencije sa posebnim osvrtom na zaštitu okoliša." *Javni i privatni aspekti nužnih pravnih reformi u BiH: Koliko daleko možemo ici?* (2014).
225. Prach, Karel, J. Lepš, and Marcel Rejmánek. "Old field succession in central Europe: local and regional patterns." *Old fields: dynamics and restoration of abandoned farmland* (2007): 180-201.
226. Prach, Karel. "Vegetation changes in a wet meadow complex during the past half-century." *Folia Geobotanica* 43.2 (2008): 119-130
227. Pullin, Andrew S., et al. "Conservation focus on Europe: major conservation policy issues that need to be informed by conservation science." *Conservation biology* 23.4 (2009): 818-824.
228. Pushka, Asllan. "E drejta dhe ligjshmeria e zhvillimit të disa dukurive gjeografike në KSAK" Prishtinë, 1987
229. Qeveria e Kosovës, "Rekomandim i Komitetit Ndërmintor për Menaxhimin e Tokës Bujqësore dhe Pyjore," (Kosovë: MBPZHR, 2015).
230. Rachel Sabates-Wheeler, "Consolidation Initiatives after Land Reform: Responses to Multiple Dimensions of Land Fragmentation in Eastern European Agriculture," *Journal of International Development* 14, no. 7 (2002).
231. Radman, Zoran. "Ostvarivanje prava na lokalnu samoupravu u području prostornog uređenju." *Croatian & Comparative Public Administration* 14.1 (2014).
232. Rawls, John. "Two concepts of rules." *The philosophical review* 64.1 (1955): 3-32.
233. Ray, Christopher. "Culture, intellectual property and territorial rural development." *Sociologia ruralis* 38.1 (1998): 3-20.
234. Razavi, Shahra. "Introduction: Agrarian change, gender and land rights." *Journal of Agrarian change* 3.1-2 (2003): 2-32.

235. Regulation, UNMIK "12.2002.On the Establishment of the Kosovo Trust Agency" (2002).
236. Regulation, UNMIK "No. 2001/19." (2001) për organizimin e vetëqeverisjes së përkohshme
237. Riddell, James, and Fritz Rembold. "Farm Land Rationalization and Land Consolidation: Strategies for Multifunctional Use of Rural Space in Eastern and Central Europe." Paper presented at the International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the Neë Millennium, Munich, 2002.
238. Riddell, James, and Fritz Rembold. "Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in Eastern and Central Europe." International Symposium on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A Gate Towards Sustainable Rural Development in the New Millennium, Munich. 2002.
239. Robert Brenner, "Agrarian Class Structure and Economic Development in Pre-Industrial Europe," Past and present (1976).
240. Robert L. Hutchings, American Diplomacy and the End of the Cold War: An Insider's Account of Us Diplomacy in Europe, 1989-1992 (Woodrow Wilson Center Press, 1997).
241. Rose-Ackerman, Susan. "Inalienability and the theory of property rights."Columbia Law Review 85.5 (1985): 931-969.
242. Russett, Bruce M. "Inequality and instability: The relation of land tenure to politics."World Politics 16.03 (1964): 442-454.
243. Rustem Gjata, E Drejta Civile, Pjesa e Përgjithshme, Kristal, Tiranë, 2010.
244. Rregullore për caktimin e maxhave dhe objekteve. MSKS Ministria per financa, Beograd 1929
245. Sabates Wheeler, Rachel. "Consolidation initiatives after land reform: responses to multiple dimensions of land fragmentation in Eastern European agriculture."Journal of International Development 14.7 (2002): 1005-1018.
246. Scarlett Palmer, "Nick French," Real Estate Education Throughout the World: Past, Present and Future: Past, Present, and Future 7(2001).
247. Sidle, Roy C., Andrew J. Pearce, and Colin L. O'Loughlin. Hillslope stability and land use. American geophysical union, 1985.
248. Sikor, Thomas, and Christian Lund. "Access and property: a question of power and authority." Development and cange 40.1 (2009): 1-22.
249. Sikor, Thomas, Daniel Müller, and Johannes Stahl. "Land fragmentation and cropland abandonment in Albania: Implications for the roles of state and community in post-socialist land consolidation." World Development 37.8 (2009): 1411-1423.
250. Simonetti, Petar. "Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj."Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 27.1. (2006): 1-55.
251. Sklenicka, P., et al. "Historical, environmental and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and the project costs."Agricultural Economics 55.12 (2009): 571-582.

252. Sklenicka, Petr, and Miroslav Salek. "Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns." *Landscape ecology* 23.3 (2008): 299-311.
253. Smit, Anneke. "Housing and property restitution and IDP return in Kosovo." *International Migration* 44.3 (2006).
254. Sotirović, Vladislav B. "Macedonia between Greek, Bulgarian, Albanian, and Serbian National Aspirations, 1870-1912." *Serbian Studies: Journal of the North American Society for Serbian Studies* 23.1 (2009): 17-40.
255. Stanfield, David. "Consolidation of the Albanian agricultural land reform through a program for creating an immovable property registration system." *Computers, environment and urban systems* 19.2 (1995): 131-140.
256. Statovci, Ejup. *Drejta E Pengut: Aspekte Komparative*, Prishtinë, 1988.
257. Steinman, Joan. "Effects of Case Consolidation on the Procedural Rights of Litigants: What They Are, Ėhat They Might Be-Part 1: Justiciability and Jurisdiction (Original and Appellate), The." *UCLA L. Rev.* 42 (1994): 717.
258. Stipe Radinović and Đurđica Žutinić, "Može li Hrvatska imati konkurentnu obiteljsku poljoprivredu? Prilog Istraživanju Agrarne Strukture," *Društvena istraživanja-Časopis za opća društvena pitanja*, no. 1-2 (2007).
259. Stojarová, Vera, and Peter Emerson. *Party politics in the Western Balkans*. Routledge, 2013.
260. Strohmeier, Hansjörg. "Collapse and reconstruction of a judicial system: The United Nations missions in Kosovo and East Timor." *The American Journal of International Law* 95.1 (2001): 46-63.
261. Šušar, Stipe, et al. "The Typology of Yugoslavia's Rural Communities." *Sociologija i prostor* 27-28 (1970): 47-67.
262. Swenson, Jon E. *Action plan for the conservation of the brown bear in Europe (Ursus arctos)*. No. 18-114. Council of Europe, 2000.
263. Swinnen, Johan FM. "Does compensation for disruptions stimulate reforms? The case of agrarian reform in Central and Eastern Europe." *European Review of Agricultural Economics* 24.2 (1997): 249-266.
264. Shala, Xheladin. "Ngjarje dhe vite të padrejtësive ndaj shqiptarëve." *Gjurmime Albanologjike-Seria e shkencave historike* 39 (2009): 173-183.
265. Shaē, Stanford J., and Ezel Kural Shaw. *History of the Ottoman Empire and Modern Turkey: Volume 2, Reform, Revolution, and Republic: The Rise of Modern Turkey 1808-1975*. Vol. 11. Cambridge University Press, 1977.
266. Sherif Lusho and Dhimitër Papa, *Land Fragmentation and Consolidation in Albania* (Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison, 1998).
267. Tanaka, Tomomi. "Resource allocation with spatial externalities: Experiments on land consolidation." *The BE Journal of Economic Analysis & Policy* 7.1 (2007).

268. Tayfun Cay, Turgut Ayten, and Fatih Iscan, "Effects of Different Land Reallocation Models on the Success of Land Consolidation Projects: Social and Economic Approaches," *Land Use Policy* 27, no. 2 (2010).
269. Terry Van Dijk, "Export of Planning Knowledge Needs Comparative Analysis: The Case of Applying Western Land Consolidation Experience in Central Europe," *European Planning Studies* 10, no. 7 (2002).
270. Terry Van Dijk, "Scenarios of Central European Land Fragmentation," *Land use policy* 20, no. 2 (2003).
271. Timothy Besley and Robin Burgess, "Land Reform, Poverty Reduction, and Growth: Evidence from India," *Quarterly journal of Economics* (2000).
272. Tomić, Franjo, Tajana Krička, and V. Guerac. "Kako unaprijediti hrvatsku poljoprivredu?." (2013).
273. Tompkins, J.A., White, J.A., Bozer, Y.A. and Tanchoco, J.M.A., 2010. *Facilities planning*. John Wiley & Sons.
274. Triva, Sinisa, Mihajlo Dika, dhe Velimir Belajec. "Gradansko parnicno procesno pravo." *Narodne novine*, Zagreb (2004).
275. Thomas, Joachim. "Attempt on systematization of land consolidation approaches in Europe." *Zeitschrift für Vermessungs- und Ingenieurgeodäsie* 3 (2006): 156-161.
276. Thomas, Joachim. "Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries." *Journal of Agricultural and Development Economics* 3.2 (2006): 225-275.
277. Thomas, Joachim. "Property Rights, Land Fragmentation and the Emerging Structure of Agriculture in Central and Eastern European Countries." *Journal of Agricultural and Development Economics* 3, no. 2 (2006): 225-75
278. Udhëzimin Administrativ për Rregullimin e Tokës" Nr.35/2006 të 27.12.2006, Prishtinë. 2006
279. United Nations Environment Programme and (Environmentfor Development), "Jeta në Tokë," 21 Janar 2015.
280. Van Andel, Tjeerd H., and Curtis N. Runnels. "The earliest farmers in Europe." *Antiquity* 69.264 (1995): 481-500.
281. Van Dijk, Terry. "Complications for traditional land consolidation in Central Europe." *Geoforum* 38.3 (2007): 505-511
282. Van Dijk, Terry. "Export of Planning Knowledge Needs Comparative Analysis: The Case of Applying Western Land Consolidation Experience in Central Europe." *European Planning Studies* 10, no. 7 (2002): 911-22
283. Van Dijk, Terry. "Scenarios of Central European Land Fragmentation." *Land use policy* 20, no. 2 (2003): 149-58.
284. Van Huylenbroeck, G., J. Castro Coelho, and P. Aguiar Pinto. "Evaluation of Land Consolidation Projects (Lcps): A Multidisciplinary Approach." *Journal of Rural Studies* 12, no. 3 (1996): 297-310

285. Vendim për aprovim të Strategjisë për rregullimin e tokës," in Nr.09/21 dt.26.06.2011, ed. Qeveria e Republikës së Kosovës (Prishtinë 2011)
286. Verhas, Marija. Cadastral legislation. Diss. Geodetski fakultet, Sveučilište u Zagrebu, 1997
287. Verheye, Willy. "The Value and Price of Land." Land Use, Land Cover and Soil Sciences-Volume III: Land Use Planning (2009): 82
288. Verheye, Willy. "The Value and Price of Land." Land use, land cover and soil sciences (2007)
289. Verli, Marenglen. "Sa shqiptarë u shpërngulën nga Sanxhaku Nishit Me 1877-1878?." Studime Historike 1-2 (2012): 237-244
290. Vidican, Georgeta. "Assessing land reallocation decisions during transition in Romania." Land Use Policy 26.4 (2009): 1080-1089
291. Vitikainen, Arvo. "An overview of land consolidation in Europe." Nordic Journal of Surveying and real Estate research 1.1 (2014)
292. Von Carlowitz, Leopold. "Crossing the boundary from the international to the domestic legal realm: UNMIK lawmaking and property rights in Kosovo." Global Governance 10.3 (2004): 307-331
293. Von Carlowitz, Leopold. "Settling property issues in complex peace operations: The CRPC in Bosnia and Herzegovina and the HPD/CC in Kosovo." Leiden Journal of International Law 17.03 2004: 599-614
294. Von Haaren, Christina, and Michael Reich. "The German Way to Greenways and Habitat Networks." Landscape and urban planning 76, no. 1 (2006): 7-22.
295. Vučić, Nikola, Miodrag Roić, and Danko Markovinović. "Towards 3D and 4D Cadastre in Croatia." 4th International FIG 3D Cadastre Workshop. Demands for a spatial information infrastructure fit for Cadastre. Vol. 2034. 2014
296. W. Zimmermann, "Good Governance in Public Land Management," Land Reform-Land Settlement and Cooperatives, no. 2 (2007)
297. Walker, William G. "OSCE verification experiences in Kosovo: November 1998-June 1999." The International Journal of Human Rights 4.3-4 (2000): 127-142
298. Weiss, Thomas G. "Governance, good governance and global governance: conceptual and actual challenges." Third world quarterly 21.5 (2000): 795-814
299. Wentz, Larry K. Lessons from Kosovo: The KFOR Experience. Office of the assistant secretary of defense Washington DC command and control research program (CCRP), 2002
300. West, Richard. Tito and the Rise and Fall of Yugoslavia. Faber & Faber, 2012
301. Wilson, Jeremy M. "Law and order in an emerging democracy: Lessons from the reconstruction of Kosovo's police and justice systems." The Annals of the American Academy of Political and Social Science 605.1 (2006): 152-177
302. Williamson, Ian, and Lisa Ting. "Land administration and cadastral trends—a framework for re-engineering." Computers, Environment and Urban Systems 25.4 (2001): 339-366

303. Willy Verheye, "The Value and Price of Land," Land use, land cover and soil sciences (2007)
304. www.fig.net - International Federation of Surveyors, FIG, Kalvebod Brygge 31-33 DK-1780 Copenhagen V Denmark
305. Yannis, Alexandros. "Kosovo under international administration." Survival 43.2 (2001): 31-48
306. Young, Juliette, et al. "Conflicts between biodiversity conservation and human activities in the central and eastern European countries." AMBIO: A Journal of the Human Environment 36.7 (2007): 545-550
307. Young, Juliette, et al. "Towards sustainable land use: identifying and managing the conflicts between human activities and biodiversity conservation in Europe." Biodiversity & Conservation 14.7 (2005): 1641-1661
308. Yuka Minagawa, "The Social Consequences of Postcommunist Structural Change: An Analysis of Suicide Trends in Eastern Europe," Social forces 91, no. 3 (2013)
309. Yu-qing, WANG, and Ge SONG. "The Benefits Evaluation Method and Application of Urban Land Use wJ." Scientia Geographica Sinica 6 (2006): 016
310. Zejnullah Gruda, E Drejta Ndërkombëtare Publike (2013) Prishtinë
311. Zimmermann, W. "Good governance in public land management." Land Reform-Land Settlement and Cooperatives 2 (2007): 30
312. Zmaić, Krunoslav, et al. "Zajednička agrarna politika i njene implikacije na zemlje jugoistočne Europe." Proceedings. 43rd Croatian and 3rd International Symposium on Agriculture. Opatija. Croatia. Vol. 151. 2008
313. Zvi Lerman, "The Impact of Land Reform on Rural Household" Eurasian Geography and Economics 47, no. 1 (2006)