



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

**ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΟΔΟΥ ΤΗΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΥΣ ΑΡΧΙΚΟΥΣ ΣΤΟΧΟΥΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΟΥ

ΓΟΥΝΑΡΗ ΕΝΕΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ : ΠΟΤΣΙΟΥ Α. ΧΡΥΣΗ , ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ Ε.Μ.Π

ΑΘΗΝΑ , ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2013

ΑΦΙΕΡΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ ΜΟΥ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η κατάσταση που κληρονόμησε η Αλβανία σε πολιτικό και οικονομικό επίπεδο μετά την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος και οι μεταρρυθμίσεις που ακολούθησαν στις επόμενες δεκαετίες όσον αφορά στην διαχείριση της γης , το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό , συντέλεσαν στην δημιουργία αυθαίρετης δόμησης. Στο πλαίσιο αυτής της διπλωματικής εργασίας , μελετάται το θέμα της προόδου της νομιμοποίησης αυθαιρέτων στην Αλβανία σε σχέση με τους αρχικούς στόχους . Απώτερος στόχος είναι η ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος της αυθαίρετης δόμησης σε εθνικό επίπεδο καθώς και του οικονομικού αντίκτυπου του φαινομένου .Επίσης πρέπει να τονιστεί πως η παρούσα διπλωματική εργασία είναι σε συνέχεια της διπλωματικής εργασίας με τίτλο "Αυθαίρετη κατοικία και στεγαστική πολιτική στην Αλβανία " , της συναδέλφου Florinda Sinani .

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε κατά την περίοδο Μάρτιος 2013 - Οκτώβριος 2013 υπό την επίβλεψη της αναπληρώτριας καθηγήτριας Χρυσή Πότσιου στη Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Η συμβολή της επιβλέπουσας στην εκπόνηση της Διπλωματικής Εργασίας υπήρξε καθοριστική. Θα ήθελα να την ευχαριστήσω ιδιαίτερα για τη συνεργασιμότητά της και τη βοήθεια που μου προσέφερε καθ'όλη τη διάρκεια της εργασίας . Ως γνώστης του αντικείμενου μου παρείχε την κατάλληλη καθοδήγηση όσον αφορά στο απαιτούμενο γνωστικό υπόβαθρο και στον τρόπο διερεύνησης του όλου θέματος της εργασίας .

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω την αλβανίδα αρχιτέκτονα Μανιόλα Νικολό του τοπικού γραφείου του ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα για τις σημαντικές πληροφορίες σχετικά με την υπάρχουσα κατάσταση των αυθαιρέτων κατασκευών στο νομό Αγίων Σαράντα , το πολύ σημαντικό υλικό που μου παρείχε και επίσης την πολύτιμη εμπειρία που μου μετέφερε . Καθώς και τον τοπογράφο μηχανικό Χρήστο Κύρκο και την πολιτικό μηχανικό Λιουμπιάνα Νάναϊ του κεντρικού γραφείου του Οργανισμού Νομιμοποίησης , Αστικοποίησης και Ένταξης των Αυθαιρέτων Περιοχών , ALUIZNI στα Τίρανα , για το πολύτιμο υλικό καθώς και τις πληροφορίες που μου παρείχαν για την υφιστάμενη κατάσταση της αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία και τη γενικότερη λειτουργία του ALUIZNI.Τέλος , ένα πολύ μεγάλο ευχαριστώ στον πολιτικό μηχανικό και πατέρα μου Παναγιώτη Γούναρη για την βοήθεια και τη στήριξη που μου παρείχε όλο το διάστημα εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας .

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	7
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	8
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	12
ABSTRACT	14
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	16
1. ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ	17
1.1 Ιστορικά Στοιχεία	17
1.2 Δημογραφικά και Οικονομικά Στοιχεία	19
1.3 Η Αστικοποίηση.....	23
1.4 Η Αυθαίρετη Δόμηση	25
2. Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ ΚΑΙ Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	31
2.1 Οι Ιστορικές Φάσεις Ιδιοκτησίας της Γης στην Αλβανία	31
2.1.1 Η περίοδος της Οθωμανικής κατοχής.....	31
2.1.2 Η περίοδος μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας το 1912 μέχρι το 1945	32
2.1.3 Η περίοδος του κομμουνιστικού καθεστώτος.....	33
2.1.4 Η περίοδος της αποκατάστασης της δημοκρατίας , μετά το 1990	34
2.2 Οι Σημαντικότεροι Νόμοι για την Ακίνητη Περιουσία	37
2.2.1 Νόμος αρ. 7501 με ημερομηνία 19.07.1991 , «Περί της γης»	39
2.2.2 Νόμος αρ.7652 με ημερομηνία 23.12.1992 ,«Περί της ιδιωτικοποίησης των κρατικών κτιρίων »	40
2.2.3 Νόμος αρ.7698 με ημερομηνία 15.04.1993 , «Περί της αποκατάστασης και της αποζημίωσης των περιουσιών στους πρώην ιδιοκτήτες».....	40
2.2.4 Νόμος αρ.7843 με ημερομηνία 13.7.1994,«Περί της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας»	41
2.2.5 Νόμος αρ. 9235 με ημερομηνία 29.07.2004 , «Περί της επιστροφής και αποζημίωσης των περιουσιών»	43
2.2.6 Νόμος αρ.9482 με ημερομηνία 03.04.2006, «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών/οικισμών».....	43
2.2.7 Νόμος αρ.9780 με ημερομηνία 16.7.2007, «Περί της επιθεώρησης της κατασκευής»	46
2.2.8 Νόμος αρ.10119 με ημερομηνία 23.4.2009, «Περί του χωροταξικού σχεδιασμού»	47
3. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ	48
3.1. Η Αναγκαιότητα για την Αγορά Ακινήτων.....	48
3.1.1 Η βάση του σχεδίου	48
3.1.2 Πρακτική εφαρμογή του σχεδίου	50
3.2 Η Δημιουργία του Συστήματος Εγγραφής των Ακινήτων (I.P.R.S)	51
3.3 Φόρος Ακίνητης Περιουσίας.....	55
3.3.1 Οι Φόροι και τα τέλη στις μεταβιβάσεις ακινήτων.....	58
3.4 Η Διασφάλιση της Ατομικής Ιδιοκτησίας.....	60
4. ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ	61

4.1 Ο Οργανισμός για την Νομιμοποίηση ,Αστικοποίηση και Ένταξη των Αυθαίρετων Κατασκευών/Περιοχών ,ALUIZNI.....	62
4.2 Το Κεντρικό Αρχείο του Κράτους.....	64
4.3 Η Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού.....	64
5. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ	66
5.1 Η Ιστορία της Αυθαίρετης Δόμησης στην Αλβανία.....	66
5.2 Γενικά στοιχεία για την Διαδικασία Νομιμοποίησης και τις Τοπογραφικές Εργασίες	69
5.2.1 Οι Τοπογραφικές εργασίες	70
5.3 Η Διαδικασία Νομιμοποίησης Συμφώνα με τον Νόμο 9482/2006	74
5.3.1 Επιβαλλόμενες κυρώσεις για την μη συμμόρφωση με την προθεσμία.....	76
5.3.2 Τα στάδια της διαδικασίας νομιμοποίησης	76
5.3.3 Η αξιολόγηση στο Εθνικό Συμβούλιο Εδάφους της Αλβανίας	77
5.3.4 Η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου.....	78
5.3.5 Οι όροι ,τιμές και φόροι αποπληρωμής της διαδικασίας νομιμοποίησης	78
5.3.6 Τεχνικά και νομικά έγγραφα για τη διαδικασία νομιμοποίησης.....	79
5.3.7 Η αστικοποίηση των περιοχών/οικισμών/ζωνών με νομιμοποιημένα ακίνητα	80
5.3.8 Η κατανομή των εσόδων που εισπράττονται από τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.....	81
5.3.9 Η διαδικασία νομιμοποίησης για τις αυθαίρετες κατασκευαστικές προσθήκες.....	81
6. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΥΣ ΑΓΙΟΥΣ ΣΑΡΑΝΤΑ	83
6.1 Το Προφίλ των Αγίων Σαράντα.....	83
6.1.1 Ιστορικά στοιχεία	84
6.1.2 Δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία	85
6.1.3 Πολεοδομικά στοιχεία	85
6.1.4 Η αυθαίρετη δόμηση.....	90
6.2 Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων και του Κόστους Νομιμοποίησης στους Αγίους Σαράντα ..	95
6.2.1 Μεθοδολογία εκτίμησης.....	96
6.2.2 Ορισμοί – Παραδοχές.....	97
6.2.3 Κόστος νομιμοποίησης.....	98
6.2.4 Εκτίμηση της αξίας και του κόστους νομιμοποίησης.....	99
6.3 Παράδειγμα Διαδικασίας Νομιμοποίησης.....	114
7. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ,ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ	125
7.1 Η Πρόοδος της Διαδικασίας Νομιμοποίησης.....	125
7.1.1 Η διαδικασία νομιμοποίησης για τα αυθαίρετα ακίνητα μετά το 2006.....	128
7.2 Τα Προβλήματα της Διαδικασίας Νομιμοποίησης.....	128
7.3 Προτάσεις για την Βελτίωση της Διαδικασίας Νομιμοποίησης.....	129
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	132

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ..... 134

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η πολεοδομική ανάπτυξη και η πολιτική της γης στην Αλβανία συνεχίζει να είναι μια πρόκληση με θετικές και αρνητικές συνέπειες στην ζωή του τόπου . Ως απόρροια , στη χώρα συνεχίζει να κυριαρχεί η λογική της αυθαίρετης δόμησης , με βραχυχρόνια κέρδη , και σε αντίθεση με τη λογική του πολίτη «για ένα καλύτερο αύριο» . Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η αξιολόγηση της προόδου της νομιμοποίησης των αυθαίρετων οικισμών στην Αλβανία σε σχέση με τους αρχικούς στόχους που είχε θέσει η Αλβανική κυβέρνηση . Στη συνέχεια περιγράφονται η δομή και η οργάνωσή της, δηλαδή τα κεφάλαια, από τα οποία αποτελείται η εργασία, καθώς και περιληπτικά το περιεχόμενό τους.

Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται μια ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης στην χώρα με βάση τα ιστορικά , δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία . Επιπλέον δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των κατασκευών και των ακίνητων γενικότερα , συμβαδίζοντας με της πολιτικές που ακολούθησε η κυβέρνηση όσον αφορά στην αστικοποίηση και στην αυθαίρετη δόμηση . Όλα τα παραπάνω συνοδεύονται με τους κατάλληλους χάρτες , εικόνες , πίνακες και διαγράμματα .

Στο δεύτερο κεφάλαιο αρχικά γίνεται αναφορά στις τέσσερις ιστορικές περιόδους , που έχει περάσει η χώρα μέχρι σήμερα , δίνοντας έμφαση στο ζήτημα των δικαιωμάτων στη γη , το νομικό καθεστώς αυτών και το ιδιοκτησιακό . Στη συνέχεια γίνεται μια εκτενής αναφορά στους σημαντικότερους νόμους της χώρας μετά το 1990 που αφορούν στις ιδιωτικοποιήσεις , τη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική , τη αποκατάσταση/αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών καθώς και την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών .

Στο τρίτο κεφάλαιο αρχικά γίνεται μια ανάλυση στον τομέα της αγοράς ακίνητων στην Αλβανία και παρουσιάζεται το σχέδιο δράσης που ανέλαβε η Αλβανική κυβέρνηση , με στόχο την ενεργοποίηση της αγοράς . Στη συνέχεια αναλύεται το σύστημα εγγραφής της ακίνητης περιουσίας, και ο ρόλος του στην όλη διαδικασία . Επίσης , γίνεται εκτενής αναφορά στο φορολογικό καθεστώς ακινήτων που επικρατεί στην χώρα .

Όπως σε αρκετές χώρες που οι οικονομίες τους βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο (Βουλγαρία, Ρουμανία, Κροατία, Σερβία κ.α.), στην Αλβανία σήμερα λειτουργεί διπλό σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας. Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας διαχωρίζονται στο νέο και στο παλαιό κτηματολογικό σύστημα. Τα πρώτο είναι το IPRS και το δεύτερο είναι το παλαιό σύστημα υποθηκοφυλακείων(Hipoteka). Έτσι λοιπόν ,στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται μια εκτενής περιγραφή του συστήματος εγγραφής των ακίνητων στην Αλβανία , και περιγράφεται ο ρόλος των IPRO.

Εκτός από τα IPRO ,που αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο , υπάρχουν αρκετοί άλλοι φορείς που ασχολούνται με την διαχείριση της γης , τις αυθαίρετες κατασκευές κλπ. Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι συγκεκριμένοι φορείς και κρατικοί μηχανισμοί , εμβαθύνοντας κυρίως στον Οργανισμό για την νομιμοποίηση , αστικοποίηση και ένταξη των αυθαίρετων περιοχών , ALUIZNI .

Στο έκτο κεφάλαιο αρχικά γίνεται μια εκτενής αναφορά στην ιστορία της αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία και στην αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος από την πλευρά της κυβέρνησης . Στη συνέχεια , δίνονται κάποια γενικά στοιχεία όσον αφορά στην διαδικασία νομιμοποίησης καθώς επίσης και για τις απαιτούμενες τοπογραφικές εργασίες ούτως ώστε να παραχθούν τα κατάλληλα υπόβαθρα. Τέλος , γίνεται εκτενέστατη αναφορά στην διαδικασία νομιμοποίησης σύμφωνα με τον νόμο 9482 του 2006 , «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών/περιοχών » .

Στο έβδομο κεφάλαιο , αρχικά γίνεται ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης της πόλης των Αγίων Σαράντα , εμβαθύνοντας κυρίως στις λεπτομέρειες της διαδικασίας νομιμοποίησης , τα πρόστιμα , τα δικαιολογητικά , τους ελέγχους που απαιτούνται και στις πολεοδομικές βελτιώσεις της περιοχής . Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της αξίας 5 ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή με την μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης όπου επίσης εκτιμούνται και τα κόστη νομιμοποίησης για

το κάθε ακίνητο . Ύστερα , παρουσιάζεται και αναλύεται ένας πλήρης φάκελος ενός αυθαίρετου ακινήτου υπό πραγματικές συνθήκες , μέχρι την απόκτηση της άδειας νομιμοποίησης.

Τέλος ,στο όγδοο κεφάλαιο , εξετάζεται η μέχρι τώρα πρόοδος της όλης διαδικασίας νομιμοποίησης ,παρουσιάζοντας συγκεκριμένα στοιχεία και δεδομένα από το ALUIZNI . Επίσης , γίνεται μια αξιολόγηση του όλου προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης και προτείνονται διαφορές λύσης για την μετέπειτα βελτίωση της διαδικασίας νομιμοποίησης και αξιολογείτε η αγορά ακινήτων στη χώρα.

Λέξεις Κλειδιά : αυθαίρετα , νομιμοποίηση , διαχείριση γης , ακίνητα , Αλβανία , ιδιοκτησιακό καθεστώς, αξίες ακινήτων , Άγιοι Σαράντα , αστικοποίηση , πολεοδομικός σχεδιασμός .

Συναλλαγματικές Ισοτιμίες : 100 λεκ = 0,72 € , 100 λεκ = 0,97 US\$,(01/01/2014)

ABSTRACT

The Republic of Albania faced a major phenomenon of informality in development when the country's political status was transformed from a centralized system to an open market economy . Since 2006 ,Albania is trying to find a solution to this problem. This thesis gives a brief overview of the phenomenon itself, the reasons that caused it and its impact. However, the real purpose of this thesis is to provide evidence on the progress of legalization initiatives, starting by explaining the given solution.

Despite the solution's simplicity and although the progress was too fast in the early stages, a significant slowdown is noticed. This slowdown is caused by several reasons. One of them, the one which is related with the registration process of the legalized properties is mainly analyzed here .

Up to today, ownership issues are considered a major concern for the overall economic development of Albania. The real estate market has constantly faced numerous challenges, that in a significant number of cases, originate from the lack of a unified and reliable system in the functioning of administration property rights .The organization of property rights and the right way to register the documented estates have a priority in the design and improvement of long-term urban planning and infrastructure development, allowing room for the implementation of state reforms .

In order to be efficient, the property management system should ensure ownership and possession of the legal property owners, serving the enforcement of the property market , reducing land conflicts ,making easier the transactions concerning property , providing government support . The chaotic reality of property in the country and the problematic ownership rights have increased attention on the importance of effectiveness of the reforms and efficiency of state agencies responsible for these issues , like ALUIZNI .

This thesis describes land administration status in the various periods and observes the property rights in different regimes, then describes relevant to land management which radically changed the situation in Albania . Thereafter, the policies and strategies that were implemented as guidelines for the land market and used as means to ensure and certify the property rights are presented.

The property values and their variation according to the region, investment, geographical location and economic development are given on the town of Saranda. Then , the steps of the legalization process are presented referring to the law 9482/2006 and the changes which lead to the current situation of the informal constructions. The means and policies that the Albanian government used to deal with this process are analyzed in depth .

The town of Saranda , south of Albania was chosen as a case study area of informal and illegal development , referring to the number , actual condition and the solution given so far . A major role to all of these has played the organization for the legalization , urbanization and integration of the informal settlements (ALUIZNI) throughout the country . The final chapter of this thesis is dedicated to the results of the legalization process in Albania presented with numbers and figures . Proposals have been given for the improvement of the overall process . It should also be noted that this thesis is supplementary to the thesis entitled "Informal housing and housing policy in Albania", of Florinda Sinani.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων ήταν μια ρεαλιστική απάντηση στις συνεχώς αυξάνουσες αρνητικές συνέπειες από την συνεχιζόμενη παράνομη κατάληψη κρατικής γης και την αυθαίρετη δόμηση . Όταν βρίσκονται αντιμέτωπες με προβλήματα μεγάλης έκτασης , οι κυβερνήσεις γενικά δεν έχουν πολλές αξιόπιστες λύσεις , έτσι δέχονται την πραγματικότητα όπως έχει και νομιμοποιούν τις ιδιοκτησίες. Η πολιτική νομιμοποίησης που ακολούθησε η Αλβανική κυβέρνηση είχε ως στόχο να θέσει συγκεκριμένους κανόνες και όρους όσον αφορά την αυθαίρετη δόμηση ,την αναγνώριση της κυριότητας της γης και των αυθαιρέτων κτιρίων , και την ένταξη των αυθαιρέτων οικισμών στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας .

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται την διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαιρέτων ακινήτων , βασιζόμενη στους αρχικούς στόχους που έθεσε η αλβανική κυβέρνηση ακολουθώντας μια συγκεκριμένη πολιτική για την διαχείριση της γης . Η μεταρρύθμιση που ξεκίνησε και η διαδικασία νομιμοποίησης είχε μια συγκεκριμένη αποστολή ,την αποτελεσματική απαλλαγή της χώρας από την αυθαίρετη δόμηση και είχε ως στόχους :

- Την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών/περιοχών που πληρούν τα νομικά κριτήρια μέσα από μια διαδικασία αυστηρά νομικής και τεχνικής φύσεως
- Την τακτοποίηση των σχέσεων ιδιοκτησίας μεταξύ των κατασκευαστών των αυθαιρέτων κτιρίων , των νόμιμων ιδιοκτητών και το δημόσιο
- Δημιουργία ταμείου για την αποζημίωση των νόμιμων ιδιοκτητών της ακίνητης περιουσίας που καταλαμβάνεται από αυθαίρετες κατασκευές, μέσω της αποπληρωμής από τη μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου
- Η εγγραφή των νομιμοποιημένων περιουσιών στο I.P.R.S , μέσω της συνεργασίας του ALUIZNI και του κεντρικού I.P.R.O .
- Την αστική ανάπτυξη και την ενσωμάτωση των αυθαιρέτων περιοχών στον πολεοδομικό ιστό της χώρας
- Αναβίωση του «dead capital»
- Οικονομικά οφέλη για το κράτος

Η πραγματοποίηση των παραπάνω στόχων θα μετέτρεπε σε νόμιμη μια τεραστία περιουσία , θα έκανε πιο δυναμική την αγορά ακινήτων και θα ενεργοποιούσε ένα κεφάλαιο περί τα 8 δισ. δολάρια.

Με βάση όλα τα παραπάνω , αρχικά παρουσιάζεται το προφίλ της Αλβανίας , εμβαθύνοντας στην αστικοποίηση της χώρας και την αυθαίρετη δόμηση . Στη συνέχεια έγινε μια ιστορική αναδρομή στις φάσεις που έχει περάσει η χώρα και τη κατάσταση του ιδιοκτησιακού , όπου επίσης αναφέρεται εκτενώς και η υπάρχουσα νομοθεσία για την διαχείριση της γης . Επίσης ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αγορά ακινήτων και στον τρόπο εγγραφής της ακίνητης περιουσίας στη χώρα .Έγινε αναφορά στο ιστορικό της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα και στον νόμο 9482 του 2006 .

Για την καλύτερη κατανόηση του προβλήματος νομιμοποίησης , έγινε πρακτική εφαρμογή , σε μια από τις προβληματικότερες περιοχές τις Αλβανίας για την αυθαίρετη δόμηση , την πόλη των Άγιων Σαράντα . Όπου υπολογίστηκαν αξίες ακινήτων με βάση την μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης όπως επίσης και κόστη νομιμοποίησης με βάση τον νόμο 9482/2006 , χρησιμοποιώντας συγκεκριμένο παράδειγμα σε ακίνητο στην ευρύτερη περιοχή .

Τέλος , έγινε αξιολόγηση της προόδου νομιμοποίησης , παρουσιάστηκαν τα διάφορα προβλήματα που έχει η όλη διαδικασία και προταθήκαν διάφορες λύσεις για την βελτίωση της .

1. ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

Στο παρών κεφάλαιο παρουσιάζεται μια ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης στην χώρα με βάση τα ιστορικά , δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία . Επιπλέον δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των κατασκευών και των ακινήτων γενικότερα , συμβαδίζοντας με τις πολιτικές που ακολούθησε η κυβέρνηση όσον αφορά στην αστικοποίηση και την αυθαίρετη δόμηση . Όλα τα παραπάνω συνοδεύονται με τους κατάλληλους χάρτες , εικόνες , πίνακες και διαγράμματα .

Η Αλβανία είναι μια μικρή χώρα με έκταση 28.750 τετραγωνικά χιλιόμετρα και πληθυσμό περίπου 3.000.000 κατοίκους (INSTAT 2013). Βρίσκεται στα δυτικά της Βαλκανικής χερσονήσου, στις ανατολικές ακτές της Αδριατικής και του Ιονίου. Η Αλβανία συνορεύει στα βόρεια με το Μαυροβούνιο και το βορειοανατολικό Κοσσυφοπέδιο, στα ανατολικά με την Π.Γ.Δ.Μ, ενώ στα νοτιοανατολικά και νότια με την Ελληνική Δημοκρατία.

Το 35% του πληθυσμού, ή περίπου 900.000 κάτοικοι ζουν στα Τίρανα, που είναι η επίσημη πρωτεύουσα της Δημοκρατίας της Αλβανίας από το 1925. Άλλες μεγάλες πόλεις είναι το Δυρράχιο, Ελμπασάν, Σκόδρα, Αυλώνα ,Κορυτσά , όπως παρουσιάζονται και στην εικόνα 1.1.

Η Αλβανία είναι μέλος του ΟΗΕ, του ΝΑΤΟ, του Οργανισμού για την Ασφάλεια και Συνεργασία στην Ευρώπη, το Συμβούλιο της Ευρώπης, του Παγκόσμιου Οργανισμού Εμπορίου, και είναι ένα από τα ιδρυτικά μέλη της Ένωσης για τη Μεσόγειο. Η χώρα είναι υποψήφια για ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση, από τον Ιανουάριο 2003 με επίσημη αίτηση για ένταξη στην Ε.Ε στις 28 Απριλίου 2009.

1.1 Ιστορικά Στοιχεία

Μια χώρα με μια μακρά και ποικίλη ιστορία, η Αλβανία έχει διαμορφωθεί από εξωτερικές επιρροές από όταν ήταν μέρος της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας. Αλβανοί μελετητές όπως και οι περισσότεροι ιστορικοί των Βαλκανίων, θεωρούν τον αλβανικό λαό ως απογόνους των αρχαίων Ιλλυριών.

Στο νότο, και κατά μήκος της Αδριατικής ακτής, οι Ιλλυριοί είχαν άμεση επιρροή από τους Έλληνες, οι οποίοι ίδρυσαν εμπορικές αποικίες εκεί. Η πόλη του Durrazzo (σύγχρονο Δυρράχιο) ιδρύθηκε στα τέλη του 7ου αιώνα π.χ όπως και μια άλλη διάσημη ελληνική αποικία , η Απολλωνία (σύγχρονο Φίερι).

Αργότερα , στην αυγή της καθιέρωσης της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, το γεωπολιτικό τοπίο σημαδεύτηκε από διάσπαρτα βασίλεια και μικρά πριγκιπάτα. Η Αλβανία παρέμεινε υπό Οθωμανικό έλεγχο ως τμήμα της επαρχίας της Ρωμυλίας μέχρι το 1912 .

Μετά τον πόλεμο Ρωσίας-Τουρκίας, η Συνθήκη του Βερολίνου το 1878 άλλαξε τα σύνορα της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας. Στην Αλβανία, υπήρξε μεγάλη αντίσταση κατά μήκος των συνόρων έτσι τον Νοέμβριο του 1912, ιδρύθηκε το ανεξάρτητο κράτος με μια προσωρινή κυβέρνηση.

Εικόνα 1.1 : Εικόνα χάρτη διοικητικής διαίρεσης της Αλβανίας, (στην αλβανική και ελληνική γλώσσα)



Πηγή : <http://www.lib.utexas.edu>, (μετάφραση Γούναρης Ενέας)

Από το 1918, οι ευρωπαϊκές δυνάμεις άρχισαν ένα αγώνα για κυριαρχία στα Αλβανικά εδάφη. Το 1920 όμως , οι μεγάλες δυνάμεις αναγνώρισαν την Αλβανία ως ανεξάρτητο κράτος υπό Αυστρο-Ουγγρική επιρροή.

Τον Νοέμβριο του 1944 οι κομμουνιστές διεκδίκησαν την εξουσία με τον αρχηγό της αντίστασης, Ενβέρ Χότζα. Στις δεκαετίες που ακολούθησαν υπό κομμουνιστικό καθεστώς ο Ενβέρ Χότζα δημιούργησε, και αργότερα κατέλυσε, σχέσεις με τη Γιουγκοσλαβία , τη Σοβιετική Ένωση, και τη Λαϊκή Δημοκρατία της Κίνας. Η χώρα απομονώθηκε από τη Δύση (Δ. Ευρώπη, Βόρεια Αμερική και Αυστραλία) και αργότερα και από την κομμουνιστική Ανατολή.

Από το 1990 , μετά την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος η Αλβανία είναι προσανατολισμένη προς τη Δύση. Στις 28 Απριλίου του 2009 υπέβαλε αίτηση για ένταξη στην ΕΕ. Έγινε δεκτή στο Συμβούλιο της Ευρώπης και το 2009 έγινε μέλος του NATO. Το εργατικό δυναμικό της χώρας συνέχισε να μεταναστεύει στην Ελλάδα, την Ιταλία, τη Γερμανία και άλλες χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής.

1.2 Δημογραφικά και Οικονομικά Στοιχεία

Διοικητικά, υπάρχουν 65 δήμοι και 309 επαρχίες στην Αλβανία .Οι περισσότεροι δήμοι είναι πολύ μικροί , με το ένα τρίτο (23) να έχουν πληθυσμό από 5.000 έως 9.999 κατοίκους (κατά μέσο όρο 7.184), ενώ το ένα τρίτο (22) έχουν από 10000 έως 24999 κατοίκους (κατά μέσο όρο 15.627). Το 2001 τα Τίρανα ήταν η μοναδική πόλη με πληθυσμό πάνω από 100.000 , όπως μπορούμε να παρατηρήσουμε και στον παρακάτω πίνακα .

Πίνακας 1.1 Γενικά δημογραφικά και γεωγραφικά στοιχεία

Πληθυσμός	3 Εκατ. κάτοικοι
Διοικητική Διαίρεση της Χώρας	
Περιφέρειες	12
Νομοί	36
Επαρχίες	309
Δήμοι	65
Κτηματολογικές Ζώνες	2,979

Πηγή : *Albanian Series, University of Wisconsin-Madison, (ibid. 1999:3)*

Η Αλβανία είναι μοναδική από την άποψη της δημογραφικής της κατάστασης, καθώς είναι η μόνη χώρα στην Ευρώπη που είχε ένα ρυθμό δημογραφικής ανάπτυξης άνω του 1 τοις εκατό σε όλη την διάρκεια της δεκαετίας του 1990 (King και Vullnetari, 2003; INSTAT, 2002). Ωστόσο, ο πληθυσμός της Αλβανίας μεταξύ των ετών 1989 - 2001 είχε μειωθεί με 3,6 τοις εκατό όπως φαίνεται και στο παρακάτω διάγραμμα . Ο κύριος λόγος για αυτό είναι μια μεγάλης κλίμακας εξωτερική μετανάστευση από το τέλος της κομμουνιστικής περιόδου καθώς το 2001, περίπου 600.000 με

700.000, ή το ένα πέμπτο του πληθυσμού, εκτιμήθηκε ότι ζουν στο εξωτερικό, κυρίως στην Ελλάδα και την Ιταλία .

Διάγραμμα 1.1 : Η μεταβολή του πληθυσμού της Αλβανίας



Πηγή : Έκθεση αρ.37277-AL της Παγκόσμιας Τράπεζας , 2007

Με την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος το 1990 (όπου η μετανάστευση επίσημα είχε απαγορευτεί), οι πρώτες πολιτικές, κοινωνικές αναταραχές και η οικονομική ύφεση (1990-1992) πυροδότησε ένα κύμα διεθνούς μετανάστευσης. Το χρονικό διάστημα μεταξύ των ετών 1993 - 1996 είδε την επιστροφή της πολιτικής σταθερότητας, την οικονομική ανάπτυξη και τη μείωση της ανεργίας. Παρά το γεγονός αυτό, η διεθνής μετανάστευση συνέχισε να αυξάνεται σημαντικά, κυρίως λόγω του χαμηλού μισθού , των διαφορών πλούτου μεταξύ της Αλβανίας και των γειτονικών χωρών, της ανεπάρκειας του δημόσιου τομέα, τις ανεπαρκείς υποδομές στην παροχή υπηρεσιών κλπ. Το 1997, η κατάρρευση των συστημάτων πυραμίδας οδήγησε στο ζενίθ την προσωρινή ή και μόνιμη διεθνή μετανάστευση . Από το 1999, η οικονομία έχει βελτιωθεί σταθερά ,η επιστροφή της πολιτικής σταθερότητας και η αναβίωση της οικονομικής ανάπτυξης βοήθησαν στη μείωση των μεταναστευτικών ροών, αν και παραμένουν ακόμα σε υψηλά επίπεδα.

Παράλληλα με τη διεθνή μετανάστευση, η μετά-κομμουνιστική Αλβανία γνώρισε μια πολύ μεγάλη εσωτερική μετανάστευση. Η εσωτερική χωρική ανακατανομή πληθυσμού ήταν κυρίως από τις ορεινές περιοχές προς τις κεντρικές περιφέρειες και τις παράκτιες περιοχές, και από τις αγροτικές σε αστικές περιοχές. Όπως φαίνεται και στον πίνακα 1.2 , μεταξύ των δύο απογραφών το 1989 και το 2001, οι κεντρικές και παράκτιες περιφέρειες ήταν οι πλέον προτιμώμενες για εσωτερική μετανάστευση. Μεταξύ του 1989 και του 2001, τα Τίρανα και το Δυρράχιο ήταν στην κορυφή με τους νομούς/περιοχές υποδοχής των εσωτερικών μεταναστών, απορροφώντας περίπου τα τρία τέταρτα των συνολικών ροών εσωτερικής μετανάστευσης .

Πίνακας 1.2 : Διανομές διαπεριφερειακής μετανάστευσης (1989-2001), ο αριθμός των ατόμων και το ποσοστό διανομής

Περιοχή προέλευσης	B-A	Περιοχή Εγκατάστασης		
		Κεντρικές Παράκτιες	N-A	Σύνολο
Βορειοανατολική		107,433	1,465	108,898
Ποσοστό (%)		98.7	1.3	100.00
Κεντρικές/Παράκτιες	2,491		11,721	14,212
Ποσοστό (%)	17.5		82.5	100.00
Νοτιοανατολικές	1,273	58,256		59,529
Ποσοστό (%)	2.1	97.9		100.00
Σύνολο	3,764	165,689	13,186	182,639

Πηγή : Έκθεση αρ.37277-AL της Παγκόσμιας Τράπεζας , 2007

Η οικονομία της Αλβανίας έχει υποστεί μια μετάβαση από το κομμουνιστικό παρελθόν της σε μια ανοικτή οικονομία της αγοράς στις αρχές του 1990. Παρά το γεγονός ότι η χώρα είναι πλούσια σε φυσικούς πόρους, η οικονομία κυρίως ενισχύεται από τη γεωργία, τη μεταποίηση τροφίμων, ξυλεία, πετρέλαιο, τσιμέντο, χημικά προϊόντα, τα ορυχεία βασικών μετάλλων, η υδροηλεκτρική ενέργεια, ο τουρισμός, η βιομηχανία κλωστοϋφαντουργίας, τα μεταναστευτικά εμβάσματα καθώς και η παραοικονομία .

Η Αλβανία είναι μια χώρα μεσαίου εισοδήματος στα δυτικοευρωπαϊκά πρότυπα, με κατά κεφαλήν Α.Ε.Π μεγαλύτερο από τις διάφορες χώρες της περιοχής. Σύμφωνα με τη Eurostat, στην Αλβανία το κατά κεφαλήν Α.Ε.Π (εκπεφρασμένο σε Μονάδες Αγοραστικής Δύναμης) ανήλθε σε 35 τοις εκατό του μέσου όρου της Ε.Ε το 2008. Το ποσοστό ανεργίας 13,3 % είναι σημαντικά χαμηλότερο από πολλές χώρες των Βαλκανίων .

Τα αποτελέσματα στην οικονομική ανάπτυξη της Αλβανίας είναι αρχικά ενθαρρυντικά. Με επικεφαλής τον γεωργικό τομέα, το πραγματικό Α.Ε.Π εκτιμάται ότι αυξήθηκε κατά 11% το 1993, 8% το 1994, και πάνω από 8% το 1995, με το μεγαλύτερο μέρος αυτής της αύξησης στον ιδιωτικό τομέα. Ο ετήσιος πληθωρισμός μειώθηκε από 25% το 1991 σε μονοψήφιο αριθμό. Το αλβανικό νόμισμα, το λεκ, σταθεροποιήθηκε το 1995, ωστόσο, η πρόοδος έμεινε στάσιμη , με αμελητέα αύξηση του Α.Ε.Π το 1996 και 9% συρρίκνωση το 1997. Η αποδυνάμωση της κυβέρνησης , η μη αποφασιστικότητα για να διατηρήσουν τις πολιτικές σταθεροποίησης στην προεκλογική περίοδο του 1996 συνέβαλε στην ανανέωση των πληθωριστικών πιέσεων, ωθούμενη από το έλλειμμα του προϋπολογισμού που ξεπέρασε το 12%. Ο πληθωρισμός πλησίασε το 20% το 1996 και το 50% το 1997.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται πίνακας του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (Α.Ε.Π) της Αλβανίας σε εθνικό νόμισμα (δισεκατομμύρια λέκ) και σε δολάρια ΗΠΑ με βάση την ισοτιμία αγοραστικής δύναμης (PPP) από τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Πίνακας 1.3 : Α.Ε.Π της Αλβανίας βασιζόμενη στην ισοτιμία αγοραστικής δύναμης , (1980-2007)

Έτος	Α.Ε.Π, δισ. λέκ	Α.Ε.Π, δισ.δολ (Ι.Α.Δ)	Ποσοστό μετατροπής US\$ σε λέκ
1980	17,411	4,836	9.49
1985	18,896	6,891	8.58
1990	18,840	8,233	9.01
1995	251,843	8,108	92.79
2000	530,906	11,483	143.68
2005	836,833	16,944	100.19
2007	982,179	18,818	103.34

Πηγή : http://en.wikipedia.org/wiki/Economy_of_Albania,2013

Η κατάρρευση της οικονομικής πυραμίδας στις αρχές του 1997 η οποία είχε προσελκύσει καταθέσεις από ένα σημαντικό τμήμα του πληθυσμού της Αλβανίας προκάλεσε σοβαρή κοινωνική αναταραχή που οδήγησε σε περισσότερους από 1.500 θανάτους, ευρεία καταστροφή της ιδιοκτησίας και 8% πτώση του Α.Ε.Π.

Η Αλβανία αυτή τη στιγμή διανύει ένα εντατικό μακροοικονομικό καθεστώς αναδιάρθρωσης με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την Παγκόσμια Τράπεζα. Η ανάγκη για μεταρρύθμιση είναι μεγάλη , καλύπτοντας όλους τους τομείς της οικονομίας. Η οικονομία ενισχύεται από τα ετήσια εμβάσματα από το εξωτερικό που αντιπροσωπεύουν περίπου το 15% του Α.Ε.Π, ως επί το πλείστον από Αλβανούς που κατοικούν στην Ελλάδα και την Ιταλία. Αυτό βοηθά στην αντιστάθμιση του μεγάλου εμπορικού ελλείμματος.

Ο γεωργικός τομέας, ο οποίος αντιπροσωπεύει πάνω από το ήμισυ της απασχόλησης, αλλά μόνο περίπου το ένα πέμπτο του Α.Ε.Π, περιορίζεται κυρίως σε μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις και τη γεωργία επιβίωσης, λόγω της έλλειψης σύγχρονου εξοπλισμού και τα ασαφή δικαιώματα ιδιοκτησίας. Στην Αλβανία τα επίπεδα φτώχεια διαφέρουν από τα αστικά κέντρα στα χωριά. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται κάποια στοιχεία για κάθε περιοχή και οι ανισότητες μεταξύ τους.

Πίνακας 1.4 : Αστικοποίηση και μείωση φτώχειας

Επίπεδα φτώχειας ανά περιοχή		2002 %	2005 %	Διαφορά %	Ανισότητα
Παραθαλάσσιες	Αστικές	20,2	11,6	-42,6	0,293
	Αγροτικές	20,9	19,7	-5,7	
Κεντρικές	Αστικές	19,3	12,5	-35,2	0,278
	Αγροτικές	28,5	25,9	-9,1	
Ορεινές	Αστικές	24,7	17,1	-30,8	0,254
	Αγροτικές	49,5	27,7	-44	
Τίρανα		17,8	8,1	-54,5	0,286
Όλες οι Πόλεις		19,5	11,2	-42,6	
Όλα τα χωριά		29,6	24,2	-18,2	
Εθνικά		25,4	18,5	-27,2	

Πηγή : Το κτηματολόγιο της Αλβανίας , Γκούγκα Αιμιλιάνα (2012)

Οι μεταρρυθμίσεις έχουν αρχίσει να λαμβάνουν χώρα κυρίως από το 2005 και μετά . Το 2009, η Αλβανία ήταν η μόνη χώρα στην Ευρώπη, μαζί με τον Άγιο Μαρίνο και το Λιχτενστάιν, που είχε οικονομική ανάπτυξη . Δεδομένα που δημοσιεύονται από τον Ιούλιο του 2012 από το Εθνικό Ινστιτούτο Στατιστικής, INSTAT, δείχνουν ότι η οικονομία συρρικνώθηκε κατά 0,2 % κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους .

1.3 Η Αστικοποίηση

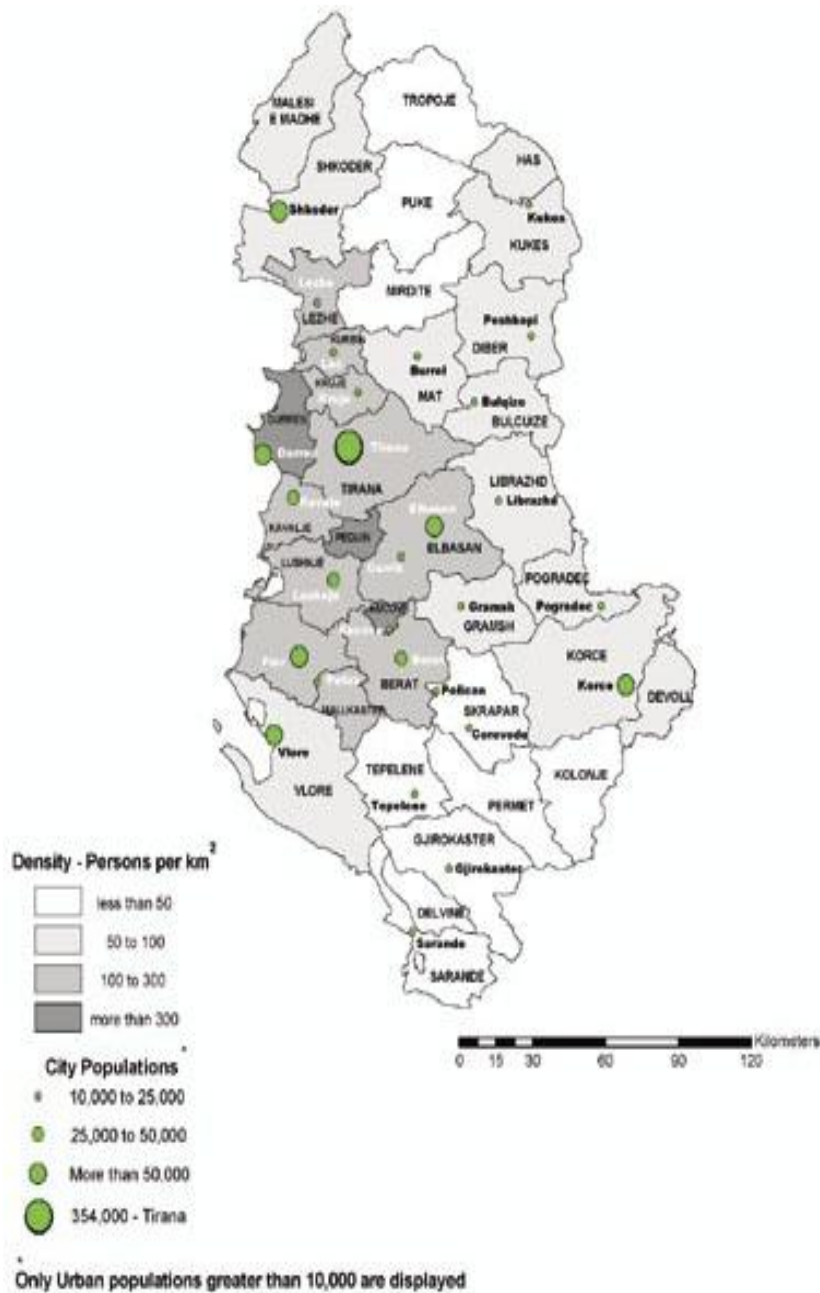
Από το 1945 έως το 1990, η αστικοποίηση στην Αλβανία βρισκόταν υπό αυστηρό κρατικό έλεγχο. Με στόχο να οικοδομηθεί μια σύγχρονη , βιομηχανοποιημένη σοσιαλιστική κοινωνία, μέχρι το 1960 το κόμμα ενθάρρυνε την ανάπτυξη της βιομηχανίας και του τομέα των κατασκευών. Αυτή η πολιτική οδήγησε στην ταχεία αύξηση του αστικού πληθυσμού. Μεταξύ 1950 και 1955, η χώρα σημείωσε μια εκπληκτική αύξηση της τάξης του 7 τοις εκατό στον αστικό πληθυσμό .

Ωστόσο, μεταξύ 1961-1990, η κυβέρνηση άλλαξε πολιτική πλεύσης και άρχισε δια της βίας τον περιορισμό της αστικοποίησης. Η ανάπτυξη των μικρότερων πόλεων είχε γίνει πλέον προτεραιότητα και οι μεγάλες πόλεις αναγκάστηκαν να αναπτυχθούν μέσα από τις «κίτρινες γραμμές» ,δηλαδή εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως .

Η αστικοποίηση έχει γίνει μια σημαντική και αναπόφευκτη τάση από το 1990 και μετά , όταν καταργήθηκαν τα εμπόδια στην ελεύθερη κυκλοφορία του πληθυσμού. Από το 1989 έως το 2001, ο αστικός πληθυσμός αυξήθηκε 35 με 42 τοις εκατό. Επειδή ο συνολικός πληθυσμός μειώθηκε καθ 'όλη τη δεκαετία του 90' κυρίως λόγω της μετανάστευσης, η αύξηση του αριθμού των κατοίκων των πόλεων (περίπου 1 τοις εκατό ανά έτος) δεν ήταν τόσο μεγάλη όσο αναμενόταν , με βάση την ραγδαία εξέλιξη του φαινομένου .

Ωστόσο, η αύξηση του αστικού πληθυσμού ήταν συνήθως σε συγκεκριμένες περιοχές . Στο κέντρο του φαινομένου της αστικοποίησης είναι η εκρηκτική αύξηση του πληθυσμού στην ευρύτερη περιοχή των Τιράνων . Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο δήμος των Τιράνων γνώρισε μια δραματική αύξηση του πληθυσμού κατά 43 τοις εκατό, από 238.057 κατοίκους το 1989 σε 343.078 το 2001. Περίπου 850.000 άνθρωποι ζουν σε τέσσερις ζώνες που αποτελούν την μητροπολιτική περιοχή Τιράνων-Δυρραχίου, όμως παρά τις εκτιμήσεις και τους υπολογισμούς οι καταστάσεις είναι διαφορετικές.

Χάρτης 1.1 : Πυκνότητα του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα, 2001 (πρόγραμμα PHARE)



Πηγή : Έκθεση αρ.37277-AL της Παγκόσμιας Τράπεζας , 2007

1.4 Η Αυθαίρετη Δόμηση

Η αγροτική μετανάστευση και η αστυφιλία, είχαν ως συνέπεια μια κατασκευαστική έκρηξη που ακολούθησε στις πόλεις και περισσότερο στα Τίρανα μετά το 1992. Αυθαίρετοι οικισμοί δημιουργήθηκαν στις περιαστικές περιοχές έξω από τα παραδοσιακά όρια των πόλεων στις οποίες προηγουμένως υπήρχαν κτήματα και επιχειρήσεις του κράτους. Αυτή η γη κατοικήθηκε επειδή η γειτνίαση της με την πόλη επέτρεπε στους νέους κατοίκους την πρόσβαση στα δίκτυα μεταφοράς, ύδρευσης και ηλεκτρικού ρεύματος, καθώς και στα σχολεία τα οποία θα έστελναν τα παιδιά τους.

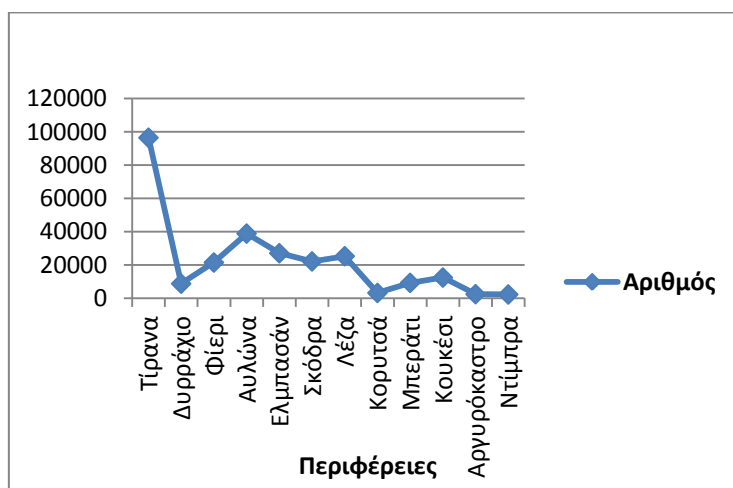
Σύμφωνα με το ALUIZNI , στην Αλβανία υπάρχουν παραπάνω από 350.000 , αυθαίρετες κατασκευές , άλλα μόνο γύρω στις 270.000 από αυτές έχουν αυτοδηλωθεί , όπως φαίνεται και στον πίνακα 1.5 και το διάγραμμα 1.2 .

Πίνακας 1.5 : Αυθαίρετα ακίνητα τα όποια τα έχουν αυτοδηλώσει στο ALUIZNI

Περιφέρεια	Αριθμός
Τίρανα	96526
Δυρράχιο	8833
Φίερι	21556
Αυλώνα	38944
Ελμπασάν	27124
Σκόδρα	22224
Λέζα	25348
Κορυτσά	3278
Μπεράπι	9322
Κουκέσι	12518
Αργυρόκαστρο	2554
Ντίμπρα	2365
Σύνολο	270592

Πηγή : Κεντρικό γραφείο του ALUIZNI στα Τίρανα ,Μάιος 2013

Διάγραμμα 1.2 : Αριθμός αυτοδηλωμένων αυθαίρετων ακινήτων στο ALUIZNI ανά περιφέρεια , 2013



Πηγή : Πινάκας 1.7

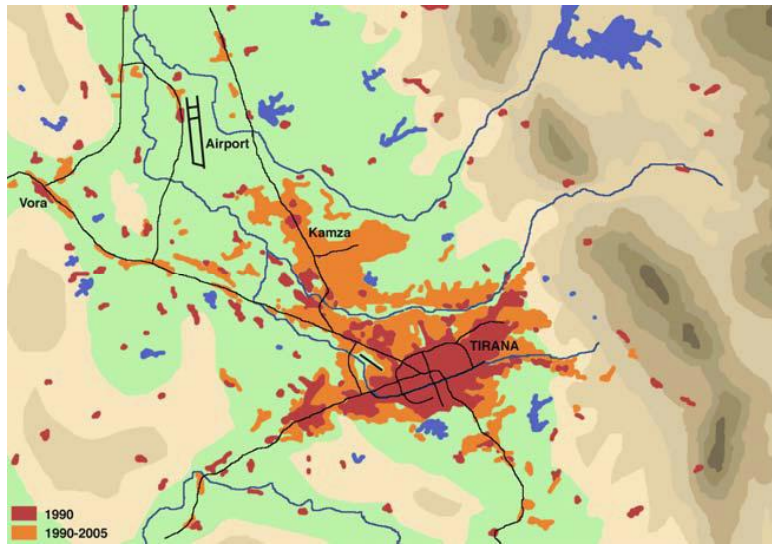
Η ανάπτυξη των αυθαίρετων οικισμών, φαίνεται πολύ έντονα στην εξαπλάσια επέκταση της χερσαίας έκτασης των Τιράνων , πίνακας 1.7 και εικόνα 1.2 .

Πίνακας 1.6 : Δεκαετούς επέκταση της περιοχής των Τιράνων

Παλιά Πόλη κέντρο των Τιράνων, 1990	1.500 Εκτάρια
Πόλη των Τιράνων στο επίσημο όριο, 1992	3.500 Εκτάρια
Τίρανα καταμετρώντας και τις νέες κατασκευασμένες περιοχές, 2000	10.000 Εκτάρια
Συνεχόμενη μητροπολιτική περιοχή με τις επαρχίες και χωριά	21.000 Εκτάρια

Πηγή : Το κτηματολόγιο της Αλβανίας , Γκούγκα Αιμιλιάνα (2012)

Εικόνα 1.2 : Η εξάπλωση των Τιράνων(1990-2005)



Πηγή : Κεντρικό γραφείο του ALUIZNI στα Τίρανα

Σημαντικές περιοχές αυθαίρετων κατασκευών εκτός από τα Τίρανα υπάρχουν σε όλες τις άλλες μεγάλες πόλεις, όπως το Δυρράχιο, το Ελμπασάν, Φίερι και σε μικρότερης κλίμακας, στην Αυλώνα. Οι κάτοικοι σε αυτούς τους αυθαίρετους οικισμούς είναι σχετικά φτωχοί σε σύγκριση με εκείνους στις αστικές περιοχές.

Οι μεγαλύτερες αυθαίρετες περιοχές είναι :

1) Η περιοχή Κενέτα, στο Δυρράχιο

Η περιοχή αυτή ξεκίνησε να οικοδομείται το 1997 όταν ήταν φανερό ότι δεν υπήρχε άλλη κενή γη, όπου δεν υπήρχαν διαφορές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Ιστορικά στην περιοχή δεν υπήρχαν ιδιοκτήτες, αυτή τη στιγμή, ο αριθμός των ατόμων που ζουν στην περιοχή είναι πάνω από 10 χιλιάδες. Ακόμη έχουν περιορισμένη πρόσβαση σε υπηρεσίες και υποδομές, γιατί η περιοχή δεν έχει οριστεί ως αστική.

Εικόνα 1.3 : Άποψη από την περιοχή της Κενέτας



Πηγή : <http://gazetaedurresit.com>

2) Η περιοχή των Εξαμιλίων , στους Αγίους Σαράντα

Η περιοχή άρχισε να οικοδομείται στις αρχές της δεκαετίας του 1990, και αποτελεί πρώην δημόσια γη με ελαιόδεντρα , που βρίσκεται δίπλα στο Εθνικό Πάρκο του Βουθρωτού. Η κατάσταση εδώ είναι πιο περίπλοκη. Ο Νόμος αρ.7501, δεν ιδιωτικοποίησε αυτή τη γη, επειδή θεωρήθηκε ως μεγάλης αξίας . Επί του παρόντος, υπάρχουν σοβαρές συγκρούσεις μεταξύ των πρώην ιδιοκτών , πρώην γεωργικών εργατών και των κατοίκων/καταπατητών. Ο δήμος, αριθμεί 8.000 κατοίκους στην περιοχή, που ζουν σε αυθαίρετα κτίσματα .Επίσημα, έχει αρχίσει η αστικοποίηση της περιοχής , η διαδικασία νομιμοποίησης θα είναι δύσκολη λόγω της πολυπλοκότητας της ιδιοκτησίας της γης.

Εικόνα 1.4 : Άποψη από την περιοχή Εξαμίλια



Πηγή : www.wikipedia.org, 2013

3) Η ευρύτερη περιοχή της Σκόδρας

Περίπου 5.000 οικογένειες (ή 25% του συνολικού πληθυσμού της πόλης), που καταλαμβάνουν γη σε 7 διαφορετικές ζώνες και 150 εκτάρια γης , έχουν αυθαίρετες κατασκευές . Πολύ μεγάλο ποσοστό των αυθαίρετων οικισμών αναπτύχθηκαν σε πρώην κρατική γεωργική γη κατά τις αρχές της δεκαετίας του '90 και τα κτίρια αυτά ενώθηκαν με την υπόλοιπη πόλη στις αρχές του 1994. Η πυκνότητα έχει φτάσει στο ίδιο επίπεδο των νόμιμων οικισμών (περίπου 40 κατοικίες ανά εκτάριο) .

Εικόνα 1.5 : Άποψη της πόλης της Σκόδρας



Πηγή : www.wikipedia.org, 2013

4) Η ευρύτερη περιοχή του Φίερι

Οι αυθαίρετες κατασκευές άρχισαν το 1992 και επικεντρώθηκαν στις δύο πλευρές του Εθνική αυτοκινητοδρόμου. Υπάρχουν πολλές αυθαίρετες κατασκευές στην είσοδο της πόλης και στην άλλη πλευρά , στον οδικό άξονα για την πόλη της Αυλώνας και του Πατός. Υπολογίστηκε ότι τα κτίρια σε αυτή την έκταση καλύπτουν περίπου 250 εκτάρια ή 38% της συνολικής οικοδομημένης έκτασης.

Εικόνα 1.6 : Άποψη της πόλης του Φίερι



Πηγή : www.skyscrapercity.com , 2013

5) Η ευρύτερη περιοχή του Ελμπασάν

Περίπου 5.000 οικογένειες (ή 20% του συνολικού πληθυσμού της πόλης) ζουν σε δύο περιοχές με συνολική έκταση 180 εκταρίων, που θεωρείται ως αυθαίρετη . Όπως και στη Σκόδρα οι αυθαίρετοι οικισμοί ξεκίνησαν να εμφανίζονται στις αρχές της δεκαετίας του 1990 και έχουν γίνει μέρος πλέον της ευρύτερης περιοχής του δήμου . Ωστόσο σε σχέση με την Σκόδρα , εδώ οι αυθαίρετες περιοχές έχουν αναπτυχθεί σε μια πολύ πιο ευρύτερη περιοχή .

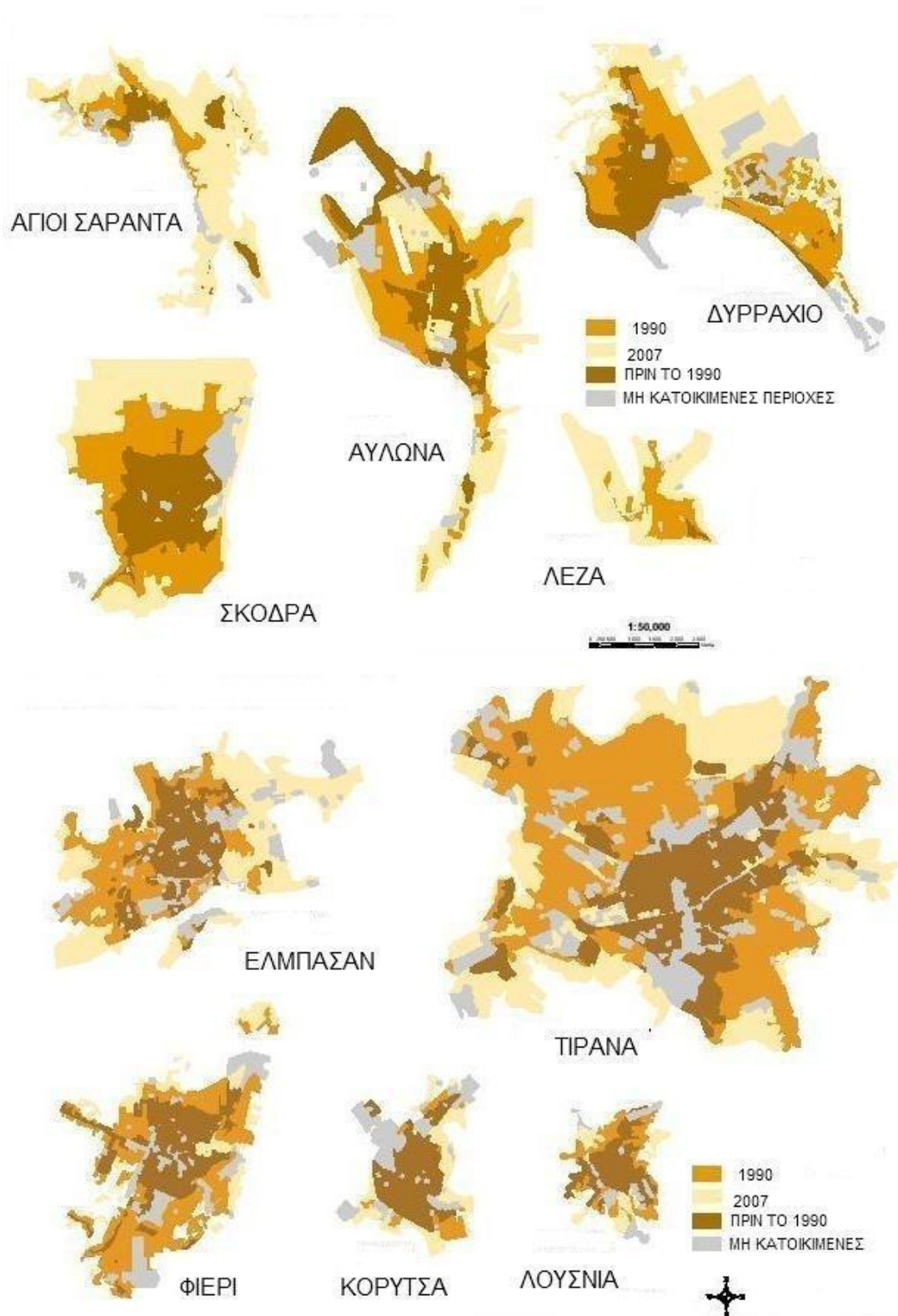
Εικόνα 1.7 : Άποψη της πόλης του Ελμπασάν



Πηγή : www.wikipedia.org, 2013

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι έχει επιβραδυνθεί η ανάπτυξη των νέων αυθαίρετων οικισμών ιδιαίτερα μετά το 2003, κυρίως επειδή δεν υπάρχει άλλη διαθέσιμη γεωργική γη στις περαστικές περιοχές. Η αστικοποίηση έχει εισέλθει σε μια δύσκολη φάση, η πύκνωση/αύξηση των υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών , ταχεία ανάπτυξη των ψηλών κτιρίων στα κέντρα των πόλεων, και σποραδικές αυθαίρετες κατασκευές σε αγροτική γη.

Εικόνα 1.8 : Η εξάπλωση των σημαντικότερων πόλεων της Αλβανίας(κυρίως μέσω αυθαίρετης δόμησης) , 1990-2007



Πηγή : *Sfidat e pushtetit vendor mbi Zhvillimet Urbane dhe Sektorin e Strehimit në Shqipëri , Shutina dhe Gjika*

2. Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ ΚΑΙ Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Στην Δημοκρατία της Αλβανίας , οι σημαντικότερες εξελίξεις που αφορούν στα δικαιώματα στη γη και το νομικό καθεστώς αυτών αναφέρονται μετά την δεκαετία του 1990 και την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος.

Στο παρόν κεφάλαιο αρχικά γίνεται αναφορά στις τέσσερις ιστορικές περιόδους ,που έχει περάσει η χώρα μέχρι σήμερα , δίνοντας έμφαση στο ζήτημα των δικαιωμάτων στη γη και στο νομικό καθεστώς αυτών . Στη συνέχεια γίνεται μια εκτενής αναφορά στους σημαντικότερους νόμους της χώρας μετά το 1990 που αφορούν στις ιδιωτικοποιήσεις , στη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική , στη αποκατάσταση/αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών καθώς και την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών .

2.1 Οι Ιστορικές Φάσεις Ιδιοκτησίας της Γης στην Αλβανία

Οι εξελίξεις στο νομικό καθεστώς, που αφορούν τα δικαιώματα στην γη έχουν εφαρμοστεί με επαναστατικές διαδικασίες κατά τη διάρκεια των διαφορετικών φάσεων ανάπτυξης της χώρας. Έτσι διακρίνουμε τέσσερις περιόδους , η καθεμία με τα δικά της χαρακτηριστικά (Μπρέγκου, 2010) .

- i. Η περίοδος της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας (1385-1912)
- ii. Η περίοδος μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας το 1912 μέχρι το 1945
- iii. Η περίοδος του κομμουνιστικού καθεστώτος (1945-1990)
- iv. Η περίοδος της αποκατάστασης της δημοκρατίας , μετά το 1990

2.1.1 Η περίοδος της Οθωμανικής κατοχής

Προ κομμουνισμού το σύστημα κατοχής της γης στην Αλβανία δεν μαρτυρά καμία δραματική αλλαγή, παρά τους πέντε αιώνες κυριαρχίας από την Οθωμανική Αυτοκρατορία (1385-1912).

Το ξεκίνημα των μεγάλων εκμεταλλεύσεων στην Αλβανία εμφανίστηκε το δέκατο πέμπτο αιώνα, όταν η χώρα σχεδόν πλήρως κατακτήθηκε και κυριαρχήθηκε από τους Τούρκους. Όλες οι εκτάσεις διακηρύχθηκαν ως ιδιοκτησία του κράτους και ανήκαν και διοικούνταν από τον Σουλτάνο, ο οποίος είχε το δικαίωμα να διανέμει τα δικαιώματα της χρήσης γης σε υψηλά στρατιωτικά στελέχη, διοικητικούς ή θρησκευτικούς υπαλλήλους με την προϋπόθεση ότι θα πλήρωναν φόρους και θα προσλάμβαναν αγρότες για τις ανάγκες του πολέμου.

Οι άρχοντες θα μπορούσαν να εκμισθώσουν την γη στους αγρότες και να ζητήσουν από αυτούς διάφορες υποχρεώσεις ή πληρωμές σε είδος ή μετρητά. Επιπλέον, ο σουλτάνος χορήγησε στους βαρόνους ορισμένες ιδιοκτησίες γης, ως ανταμοιβή για την παροχή ειδικών υπηρεσιών προς το κράτος. Ο 16ος αιώνας σηματοδοτεί τις απαρχές του σχηματισμού των «Λατιφούντιων». Το «Λατιφούντιο» ήταν μια μεγάλη ιδιοκτησία γης που συνήθως κατέχονταν από βαρόνο. Τα Λατιφούντια έγιναν μεγαλύτερα μέσω της χρήσης βίας, της αγοράς οικοπέδων, των πληρωμών του χρέους, ή μέσω απόκτησης νέων εκτάσεων που είχαν τεθεί σε καλλιέργεια. Σε λιγότερο προσβάσιμες περιοχές ωστόσο, οι παραδοσιακοί κανόνες συνέχισαν να επιβιώνουν και να καθορίζουν τη ζωή των κατοίκων.

Προς το τέλος της Οθωμανικής κυριαρχίας, η περίοδος του συστήματος του «ciflik» (τσιφλίκι) κυριάρχησε σε περισσότερο από τη μισή Αλβανία σύμφωνα με το οποίο οι αγρότες είχαν την

υποχρέωση να συνεισφέρουν εργασία και να παράγουν για τους ιδιοκτήτες, για το κράτος και τα θρησκευτικά ιδρύματα (Cungu και Swinnen 1998: 1).

Η δομή της κυριότητας της γης του 1912 απεικονίζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 2.1 : Γεωργική ιδιοκτησία της γης κατά το έτος 1912

Ιδιοκτησία	Εμβαδόν επιφάνειας	
	Εκτάρια	Ποσοστό (%)
Του Κράτους και του Σουλτάνου	56.287	14,7
Λατιφούντια	140.000	36,7
Τσιφλίκια	171.789	45
Εκκλησιαστική Ιδιοκτησία	13.700	3,6
Σύνολο	381.776	100

Πηγή : Aliko , 2001

Από νομικής άποψης, η δημιουργία μιας κτηματολογικής καταγραφής άρχισε από την εμφάνιση του νόμου για τους " defterhane" τίτλους το 1874. Πήραν κυρίως πειραματικό χαρακτήρα σε ορισμένα βιλαέτια της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας. Εκείνη την εποχή δεν εγγραφόντουσαν τα κτίρια, οι καλλιέργειες κλπ, αφού αυτή η εγγραφή δεν ήταν υποχρεωτική. Κυκλοφορούσαν αντίστοιχοι τίτλοι ιδιοκτησίας που ανέφεραν: το όνομα του προσώπου, του χώρου, και τα ονόματα των ιδιοκτητών με τους οποίους συνόρευαν. Οι αλλαγές που εμφανίστηκαν αργότερα δεν αντικατοπτρίζονταν στο κτηματολόγιο. Αυτή η κατάσταση συνεχίστηκε έως το 1929 που εφαρμόστηκε ο "Αλβανικός αστικός κώδικας", ο οποίος αναίρεσε αυτού του είδους τα κτηματολογικά μητρώα.

2.1.2 Η περίοδος μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας το 1912 μέχρι το 1945

Το Αλβανικό κράτος μετά το 1912 άρχισε σταδιακά να αντικαθιστά την τουρκική νομοθεσία για την γη, καθορίζοντας το νομικό καθεστώς της γης και των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών της, σεβόμενος ταυτόχρονα το Κανούν (Εθιμικό δίκαιο του 15ου αιώνα) που ίσχυε κυρίως στο βόρειο τμήμα της Αλβανίας και σε ορισμένες περιοχές στο νότο.

Αρχικά κατέσχεσε τα λατιφούντια του τούρκικου κράτους, αλλά δεν άγγιξε τη γη των ιδιωτών. Έτσι, μολονότι οι γεωργικές εκτάσεις κυριάρχησαν, η κατανομή της γης ήταν πολύ άνιση. Μετά από προσπάθειες για αγροτική μεταρρύθμιση στο 3% του πληθυσμού ανήκε το 27% της γης (ibid. 1998: 2). Μερικοί μεγάλοι γαιοκτήμονες, το κράτος και τα θρησκευτικά ιδρύματα κατείχαν τα περισσότερα από τα εύφορα εδάφη, τα οποία διοργανώθηκαν σε μεγάλα γεωτεμάχια (ibid. 1998: 2). Ο παρακάτω Πίνακας 2.2 δείχνει ότι σε μικρούς και μεσαίους γαιοκτήμονες ανήκε το 60% των αρόσιμων εκτάσεων, ενώ το 14% του αγροτικού πληθυσμού ήταν ακτήμονες (Pata και Osmani 1994: 85). Οι συναλλαγές αυτή την χρονική στιγμή αποτελούνταν από νεοουσταθείσες αγορές γης και τις κατατμήσεις των μεγάλων κτημάτων μέσω κληρονομίας.

Η νομοθεσία όμως που οργάνωσε τις μεταβιβάσεις κατά την περίοδο αυτή ξεκίνησε στα έτη 1925 και 1928, ως αποτέλεσμα της οποίας τερματίστηκε η κατάτμηση της γης (σύμφωνα με το νόμο του έτους 1856) και όλα τα εδάφη χαρακτηρίστηκαν είτε ως ιδιοκτησία του κράτους είτε ως ιδιοκτησία νομικών ή φυσικών προσώπων.

Πίνακας 2.2 : Διάρθρωση των γεωργικών γαιών πριν από το καθεστώς της Αγροτικής Μεταρρύθμισης, 1946

	Αριθμός	Ποσοστό(%)	Εκτάρια	Ποσοστό(%)
Κρατική Ιδιοκτησία	50.000	12,7		
Μεγαλογαιοκτημόνες	4720	3,04	105.587	26,86
Μικροί και Μεσαίοι Γαιοκτήμονες	128.961	83,1	237.666	60,43
Ακτήμονες αγρότες	21.544	13,9		
Σύνολο	155.225	100	393.353	100

Πηγή : Aliko , 2001

Με το καθεστώς του Αστικού κώδικα του Ahmet Zogu (Βασιλιά της Αλβανίας), που εφαρμόστηκε από το 1929, ανακοινώθηκε ότι η ιδιοκτησία είναι ιερή και απαραβίαστη. Σύμφωνα με την αρχή αυτή και τον Νόμο "Περί των γραφείων των υποθηκών και τους φόρους τους" στις 17/04/1929, καταργήθηκε το παλιό είδος κτηματολογίου και δημιουργήθηκαν τα γραφεία υποθηκών.

Στην διάρκεια της εξέλιξης αυτών των νομικών δικαιωμάτων σε σχέση με τη γη, έγινε αισθητή η ανάγκη και άρχισε να αναπτύσσεται η δραστηριότητα των εν λόγω υποθηκοφυλακείων, τα οποία κυρίως ασχολήθηκαν με τη μεταγραφή των πράξεων συναλλαγής σχετικά με την κατοχή (αγοραπωλησία, κληρονομιά, δανειοδοτήσεις) και την εγγραφή των υποθηκών και άλλων δικαιωμάτων, είτε αστικής είτε γεωργικής γης. Τα γραφεία των υποθηκών δεν ασχολούνταν με τα αρχεία, επειδή για να δημιουργηθεί ένας τίτλος έπρεπε να γίνει πλήρης τεκμηρίωση/αποτύπωση της ιδιοκτησίας και προτού συμβεί αυτό χρειαζόταν να εκπονηθούν κτηματολογικές μετρήσεις. Τα ακίνητα καταχωρούνταν από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα προαιρετικά, μόνο όταν εκείνοι χρειαζόντουσαν την προστασία του Νόμου για τις μεταβιβάσεις και τις συναλλαγές.

Οι μεταβιβάσεις δηλώνονταν στο υποθηκοφυλακείο κυρίως στα αστικά κέντρα. Η έλλειψη εγγραφής ήταν εμφανής στα χωριά, όπου ένα μεγάλο μέρος της γης δεν καταχωρήθηκε. Συμβολαιογραφική πράξη δεν γινόταν, εφόσον η καταχώριση ιδιοκτησίας δεν είχε πραγματοποιηθεί και επίσης το γραφείο κτηματολογίου δεν εξέδιδε κανένα έγγραφο. Έτσι οι φορείς ασφάλισης και εγγύησης της περιουσία από νομικής άποψης έχουν λειτουργήσει κυρίως σε ορισμένες μεγάλες πόλεις και μόνο για περιορισμένο αριθμό ιδιοκτησιών στις αγροτικές περιοχές.

2.1.3 Η περίοδος του κομμουνιστικού καθεστώτος

Με το σύνθημα " Η γη ανήκει σε αυτόν που την αξιοποιεί ", η πρώτη Αλβανική κομμουνιστική κυβέρνηση την περίοδο 1945-1946, ανέλαβε μια ριζική μεταρρύθμιση στον αγροτικό τομέα , να "απαλλοτριώσει" από τις ιδιοκτησίες τους τους ιδιοκτήτες που κατείχαν πολλά εδάφη, συμπεριλαμβανομένων των κρατικών γαιών , το ξένο κεφάλαιο και εκείνων που ανήκαν στην εκκλησία , και τη διανομή τους υπέρ των φτωχών αγροτών χωρίς γη.

Αλλά ακόμα πριν γίνει η διανομή της γης, το Αλβανικό Κομμουνιστικό Κόμμα ανακήρυξε την μακροπρόθεσμη πλατφόρμα βάση για τη γεωργία, τονίζοντας την ανάγκη για σοσιαλιστική μετατροπή του τομέα της γεωργίας, με την κολεκτιβοποίηση των μικρών παραγωγών και τη δημιουργία μεγάλων κρατικών αγροκτημάτων.

Ξεκίνησε με την ανακοίνωση της δημιουργίας του πρώτου σοσιαλιστικού συνεταιρισμού το 1946, η διαδικασία της κολεκτιβοποίησης de facto έληξε το 1967 όπου ήδη οι συνεταιρισμοί αποτελούσαν το 75,8% της γεωργικής γης, ενώ τα κρατικά αγροκτήματα το 20,7% και τα ιδιόκτητα μόνο το 3,5% (Cívici , 2013). Αν και de jure, η διαδικασία έληξε το 1976 με την έγκριση του νέου Συντάγματος, το

οποίο κατοχυρώνει την κατάργηση της ατομικής ιδιοκτησίας της γης και τη μετατροπή της σε κρατική ιδιοκτησία . Με αυτόν τον τρόπο το 1979 δεν υπήρχε σχεδόν κανένα ιδιόκτητο αγρόκτημα στη χώρα , όπως απεικονίζεται και στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 2.3 : Αρόσιμη(Καλλιεργήσιμη) γη ανά Τομέα, 1950 -1990

Έτος	Κρατικός τομέας		Συνεταιρισμοί		Ιδιωτικός τομέας		Σύνολο
	Εκτάρια	%	Εκτάρια	%	Εκτάρια	%	Εκτάρια
1950	13000	3,2	21000	5,4	357000	91,4	391000
1960	65000	14,2	330000	72,2	62000	13,6	457000
1970	124000	20,7	454000	74,8	21000	3,5	599000
1980	151000	21,4	532000	75,9	19000	2,7	702000
1990	170000	24,1	504000	71,6	30000	4,3	704000

Πηγή : Στατιστική Επετηρίδα της Αλβανίας 1991, (Pata και Osmani 1994)

Επίσης , ο νόμος της αγροτικής μεταρρύθμισης του 1945 οδήγησε στην ανακατανομή της πάνω από 170.000 εκτάρια γης από μεγάλους γαιοκτήμονες σε 70.000 οικογένειες, τόσο σε εκείνους που προηγουμένως ήταν ακτήμονες όσο σε εκείνους που κατείχαν λιγότερο από 5 εκτάρια γης (Stanfield, 1992). Έτσι μεγάλοι και μεσαίοι γαιοκτήμονες είχαν το δικαίωμα να διατηρήσουν μόνο το 5 εκτάρια καλλιεργήσιμης γης (Cungu και Swinnen 1998).

Την τελευταία δεκαετία όμως πριν την κατάρρευση του συστήματος η Αλβανική οικονομία έδειξε σημάδια μιας συνολικής κρίσης. Ευρεία έλλειψη καταναλωτικών αγαθών ,οι εξαγωγές μειώθηκαν ενώ η ζήτηση για εισαγωγές συνεχία αυξανόταν . Ως διέξοδο από αυτή την δραματική κατάσταση στα τέλη του 1988, συζητήθηκε "ανοιχτά" για πρώτη φορά η ανάγκη για κάποιες πραγματικές μεταρρυθμίσεις που "δεν θα επηρέαζαν το σοσιαλιστικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας και τον ηγετικό ρόλο του Κόμματος", που θα έβαζε όμως "στοιχεία καπιταλιστικής διαχείρισης", ακολουθώντας το παράδειγμα της "Περεστρόικα" που είχε ήδη ξεκινήσει το 1985 στη Σοβιετική Ένωση.

Αυτές οι μεταρρυθμίσεις θα καταστούσαν δυνατό οι γεωργικοί συνεταιρισμοί να καθορίζουν την τιμή των προϊόντων τους , τη δυνατότητα διατήρησης της οικογενειακής παράγωγης και της ελεύθερης διάθεσης τους στην αγορά , την αποδοχή ορισμένων ξένων επενδύσεων που θα συνέβαλαν άμεσα στην ανάπτυξη της οικονομίας της χώρας , το δικαίωμα για την κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών κλπ (Μπρέγκου,2010).

2.1.4 Η περίοδος της αποκατάστασης της δημοκρατίας , μετά το 1990

Το 1989, σχεδόν όλα τα αλβανικά εδάφη ήταν ιδιοκτησία του κράτους. Η αρχή της αποκλειστικής κυριότητας στη δημόσια γη πήγαζε στο Σύνταγμα του 1976, αυτή ήταν και η τελική νομική δράση που απέτρεπε οποιαδήποτε άλλη μορφή των συλλογικών δικαιωμάτων ατομικής ιδιοκτησίας ή ιδιωτικών εκτάσεων.

Μετά από σχεδόν πενήντα χρόνια κεντρικά διοικούμενη οικονομία με το κράτος ως το μοναδικό ιδιοκτήτη ακινήτων, η κυβέρνηση της Αλβανίας δεσμεύτηκε να θεσπίσει μια ελεύθερη αγορά ακινήτων και ένα δημοκρατικό πολιτικό σύστημα. Μια βασική πτυχή της μετάβασης αυτής είναι η μεταφορά της κρατικής ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα ακίνητης περιουσία, σε ιδιωτική ιδιοκτησία. Η Νομοθεσία προωθεί την έννοια των ίσων δικαιωμάτων για όλους τους Αλβανούς, συμπεριλαμβανομένων τα δικαιωμάτων στην ιδιωτική ιδιοκτησία.

Οι νομοθετικές αλλαγές επήλθαν το 1991 με την πτώση του Κομμουνιστικού καθεστώτος. Το Κοινοβούλιο ενέκρινε το νόμο 7491 "Περί των Συνταγματικών αρχών" του 1991, ο οποίος κατάργησε το σύνταγμα του 1976 και υπηρέτησε ως ο βασικός νόμος μέχρι την δημιουργία του νέου Συντάγματος του 1998 . Ο νομός αυτός αναφέρονταν στην ατομική ιδιοκτησία και εξανάγκαζε το κράτος να αναπτύξει οικονομικές σχέσεις που βασίζονται στις αρχές της ελεύθερης αγοράς . Έδινε την απαιτούμενη εξουσία στο κοινοβούλιο και την κυβέρνηση να αναθεωρήσει τη δομή της κατοχής γης και της ατομικής ιδιοκτησίας στην Αλβανία.

Ξεκινώντας από το 1991, μετά από διάφορα προγράμματα ιδιωτικοποίησης, δημιουργήθηκαν μέχρι το 2001 περισσότερα από 4 εκατομμύρια νέες ιδιοκτησίες. Περίπου το ένα τρίτο από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται σε αστικές περιοχές. Στον πίνακα 2.4 παρουσιάζονται ανά κατηγορία καθώς και το ποσοστό εγγραφής τους στα μητρώα .

Πίνακας 2.4 : Κατάσταση της ακίνητης και ιδιωτικής περιουσίας ανά κατηγορία, το 2005

Κατηγορία ιδιοκτησίας	Εκτιμώμενος αριθμός	Μεταβιβάσεις που πραγματοποιήθηκαν (%)	Έγγραφα στα μητρώα(%)
Σύνολο για όλες τις κατηγορίες	4.500.000		
Αγροτικές ιδιοκτησίες	3.300.000		
Αγροτικές εκτάσεις	1.900.000	98%	80%
Αγροτικά οικόπεδα και σπίτια	400.000	95%	90%
Δάση, λιβάδια και προστατευόμενες εκτάσεις ,κρατική ιδιοκτησία	1.000.000		
Δάση , λιβάδια ιδιοκτησίας των Επαρχιών	450.000	30%	5%
Δάση , λιβάδια κρατικής ιδιοκτησίας	545.000		2%
Ιδιωτικά δάση και λιβάδια	5.000	50%	25%
Αστικές Ιδιοκτησίες	900.000		10%
Κατοικίες (οικοδομημένες πριν το 1990)	237.700	98%	90%
Ιδιωτικές κατοικίες (οικοδομημένες πριν το 1990)		100%	10%
Νέες νόμιμες μονάδες κατοικιών (1991-2004)	45.000	90%	10%
Μη κατοικήσιμα κτίρια			10%
Αστικές κρατικές ιδιοκτησίες	180.000		
Αστικές ιδιοκτησίες των Δήμων	150.000	5%	0%
Μη νόμιμες ιδιοκτησίες			
Μη νόμιμες ιδιοκτησίες περιστατικών περιοχών	90.000	0%	0%
Αιτήσεις αποζημίωσης των πρώην ιδιοκτητών	42.000	70%	30%

Πηγή : "Το καθεστώς των μεταρρυθμίσεων της γης και της αγοράς των ακινήτων στην Αλβανία " , Γραφείο Παγκόσμιας Τράπεζας στα Τίρανα, 2006

2.2 Οι Σημαντικότεροι Νόμοι για την Ακίνητη Περιουσία

Η έννοια της ατομικής ιδιοκτησίας "αναγεννήθηκε" στην Αλβανία μετά την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος, μέσα από μια συνολική διαδικασία ιδιωτικοποίησης, αλλά με διάφορα προβλήματα και αντιφάσεις. Πριν από τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, ένα αρκετά μεγάλο μέρος της ακίνητης περιουσίας στην Αλβανία ήταν ιδιωτική ιδιοκτησία και ήταν εγγεγραμμένη σε ένα εθνικό μητρώο που ιδρύθηκε το 1930. Κατά τη διάρκεια της κομμουνιστικής περιόδου, όλα τα ακίνητα σταδιακά κρατικοποιήθηκαν.

Το 1991, η νεοεκλεγείσα κυβέρνηση ενέκρινε την ανανέωση των δικαιωμάτων της ιδιωτικής ιδιοκτησίας και ενεργοποίησε ξανά την διαδικασία εγγραφής της ακίνητης περιουσίας. Έτσι, άρχισε μια μαζική ιδιωτικοποίηση των εδαφών και ήταν απαραίτητη πλέον η χάραξη μιας συγκεκριμένης πολιτικής πάνω στο ζήτημα με την ψήφιση νόμων και αποφάσεων.

Είναι σημαντικό να αναφέρουμε την σπουδαιότητα του νόμου "Περί της γης" του 1991, σύμφωνα με τον οποίο η γεωργική γη διατέθηκε στα άτομα που την αξιοποιούσαν μέχρι τότε και τις οικογένειές τους (σχεδόν τα δύο τρίτα του πληθυσμού, συνολικά). Όλοι οι πρώην συνεταιρισμοί διαλυθήκαν με βάση αυτή τη διαδικασία, αν και οι λεπτομέρειες της εφαρμογής του νόμου ποικίλουν από περιοχή σε περιοχή. Η άνιση αυτή κατανομή οδήγησε σε συχνές διαμάχες, τις οποίες συνήθως οι τοπικές αρχές δεν ήταν σε θέση να επιλύσουν.

Η αναποτελεσματική επιβολή του νόμου ανάγκαζε όλο και περισσότερα άτομα να θέσουν υπό αμφισβήτηση την εξουσία του κράτους και του δικαίου. Στις πόλεις, ο νόμος του 1992 περί ιδιωτικοποίησης των κρατικών κτιρίων έδωσε στα άτομα που τα χρησιμοποιούσαν τη δυνατότητα να αποκτήσουν την κυριότητα τους. Σύμφωνα με το νόμο αυτό έχουν ιδιωτικοποιηθεί περίπου 440.000 διαμερίσματα και σπίτια.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μια σύνοψη της βασικής νομοθεσίας για τα δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας στην Αλβανία.

Πίνακας 2.5 : Η βασική νομοθεσία για τα δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας στην Αλβανία

Ιδιωτικοποίηση της ακίνητης περιουσίας	
Αρχές δεκαετίας του '90	<p>Νόμος αρ.7501, με ημερομηνία 07.19.1991, «Περί της γης» , σύμφωνα με την οποία η γεωργική γη διατέθηκε στα άτομα που την αξιοποιούσαν έως τότε.</p> <p>Νόμος αρ.7652, με ημερομηνία 23.12.1992, «Περί της ιδιωτικοποίησης των κρατικών κτιρίων», έδινε την κυριότητα των κατοικιών στα άτομα που τις είχαν υπό εκμετάλλευση.</p> <p>Νόμος αρ.7698, με ημερομηνία 15.04.1993, «Περί της αποκατάστασης και της αποζημίωσης των περιουσιών στους πρώην ιδιοκτήτες» . Αποτέλεσε τη βάση για την περαιτέρω ιδιωτικοποίηση στις αστικές περιοχές .</p>
Μέσα δεκαετίας του '90	Μεταρρύθμιση του αστικού δικαίου, ιδίως του Αστικού κώδικα του 1994, εξασφάλισε το κατάλληλο νομικό πλαίσιο για ιδιωτικές δράσεις στα ακίνητα .
1995	Νόμος αρ.7843 , με ημερομηνία 13.7.1994,«Περί της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας» .
1998	Εγκρίθηκε σύνταγμα, το οποίο περιλαμβάνει διατάξεις που εγγυώνται τα δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας
2004	Νόμος αρ.9404 , με ημερομηνία 29.10.2004,«Περί της νομιμοποίησης και αστικοποίησης των αυθαιρέτων περιοχών». Προσπαθεί να νομιμοποιήσει τα αυθαίρετα κτίσματα ,με βάση μια διαδικασία αυτό-δήλωσης η όποια χορηγείται από την τοπική αυτοδιοίκηση .
2004	Νόμος Αρ. 9235 , με ημερομηνία 29.07.2004, «Περί της επιστροφής και αποζημίωσης των περιουσιών» αντικαθιστά τον νόμο του 1993 , θέτει τις αποζημίωσης στην τρέχουσα αξία της αγοράς.
2006	Νόμος Αρ.9482 , με ημερομηνία 3.4.2006, «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών ».Αντικαθιστά το νόμο του 2004 και προσπαθεί να νομιμοποιήσει οικισμούς και αυθαίρετα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί πριν από το Μάιο του 2006, τα όποια θα υπόκεινται σε διαδικασία αυτό-δήλωσης , που θα διαχειρίζεται το ALUIZNI.
2007	Νόμος Αρ.9780 , με ημερομηνία 16.07.2007, «Περί της επιθεώρησης της κατασκευής» δίνει αρμοδιότητες και εξουσίες για την αντιμετώπιση των παράνομων κατασκευών στην τοπική αυτοδιοίκηση .
2009	Νόμος Αρ.10119 , με ημερομηνία 23.04.2009, «Περί του χωροταξικού σχεδιασμού», εισάγει σύγχρονες αντιλήψεις στη πολεοδομία και στον χωροταξικό σχεδιασμό επίσης υπάρχουν προσθήκες και αλλαγές στο νόμο για τη νομιμοποίηση, οι οποίες εγκρίθηκαν τον Οκτώβριο του 2009, δίνοντας στους πολίτες τη δυνατότητα να πληρώσουν μέχρι το 50% της αξίας του ακινήτου με τα ομόλογα που εκδίδονταν το 1990, τα οποία δεν έχουν αξία για οτιδήποτε άλλο.

Πηγή : Έκθεση αρ.62519AL της Παγκόσμιας Τράπεζας , Ιούνιος 2011

2.2.1 Νόμος αρ. 7501 με ημερομηνία 19.07.1991 , «Περί της γης»

Ο νόμος του 1991 ,«Περί της γης» αποτέλεσε το εναρκτήριο έναυσμα για τον επαναπροσδιορισμό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και την κατηγοριοποίηση της γης σε γεωργική και μη . Μετά την πτώση του κομμουνιστικού συστήματος και την διάλυση των αγροτικών συνεταιρισμών ήταν αναγκαία η αναδιανομή της νομικής διάστασης της γης , μην επιτρέποντας όμως καμία αγοραπωλησία των γαιών . Όλες αυτές οι εκτάσεις και τα δικαιώματα τους παραχωρήθηκαν στους χωρικούς με βάση το λεγόμενο “ταπί”. Το όποιο σημαίνει πως τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας περνάνε στο όνομα του “αρχηγού της οικογένειας” , ή ως προς χρήση, μέσω των επιτροπών σε επίπεδο χωριού, κοινότητας και δήμου της περιοχής, οι οποίες είχαν το δικαίωμα παραχώρησης νόμιμου τίτλου για κατοχή και χρήση. Όλα αυτά έγιναν με βάση την κατάταξη των γαιών που ορίζει ο νόμος αυτός . Καθώς στη Δημοκρατία της Αλβανίας η γη χωρίζεται σε :

α) Γεωργική γη που καταλαμβάνεται από δέντρα, οπωρώνες, αμπελώνες και ελαιώνες, όπου και αν βρίσκονται, στα χωριά, στις πόλεις και σε άλλες κατοικημένες περιοχές, ανεξάρτητα από το μέγεθός τους

β) Εκτάσεις που καλύπτονται από δάση , βοσκοτόπια και λιβάδια

γ) Εκείνες των μη γεωργικών εκτάσεων , η γη με βάση την οικονομική, κοινωνικό-πολιτισμική, στρατιωτική χρήση , τα εδάφη με γενική κοινή χρήση (δρόμους, εθνικές οδούς, αεροδρόμια, νεκροταφεία) , βραχώδεις περιοχές, παράκτιες, τις παραλίες, τη γη με νερό (λίμνες, δεξαμενές), διάφορα κανάλια, ποτάμια, ρέματα, βάλτους, δρόμοι, κτίρια και μνημεία ιστορικής ή αρχαιολογικής σημασίας .

Με αυτόν τον τρόπο κατέστη δυνατόν η επιστροφή των δικαιωμάτων της γης στους προηγούμενους ιδιοκτήτες (στους πριν τον κομμουνισμό κατόχους ή τους απογόνους αυτών). Η διανομή ακίνητης περιουσίας ως αποζημίωση από το κράτος προς τους κατοίκους που δεν είχαν γη όπως επίσης και η νομιμοποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας, αλλά και αλλαγές στις σχέσεις όσον αφορά στο ενοίκιο .

Ο νόμος διευκρινίζει ότι η αγροτική γη θα διανεμηθεί στις οικογένειες που κατοικούσαν στους πρώην συνεταιρισμούς κατά την περίοδο της ψήφισης του νόμου. Ωστόσο, δεν προέβλεπε τις ιδιοκτησίες που θα έπρεπε να αποδοθούν στις οικογένειες που επλήγησαν από την αγροτική μεταρρύθμιση της κομμουνιστικής περιόδου καθώς επίσης και για την εκχώρηση της κατοχής της γης και τα δικαιώματα χρήσης της, ο "Νόμος περί της γης" δεν αναγνώρισε την ιδιοκτησία, το μέγεθος και τα όρια που είχαν πριν από την κολεκτιβοποίηση.

Ως απόρροια δημιουργήθηκαν πολλά προβλήματα όσον αφορά **το ιδιοκτησιακό** , με ένα συγκεκριμένο παράδειγμα σε χωριό δίπλα στην πόλη των Αγίων Σαράντα περισσότερες από 200 οικογένειες έχουν μεταναστεύσει σε πόλεις στο εσωτερικό της χώρας ή στην αλλοδαπή. Αυτοί είναι πλήρως απογυμνωμένοι από το δικαίωμα της ιδιοκτησίας της γης (περιβόλια , οπωροφόρα δένδρα , ελιές κλπ).Οι κάτοχοι αυτών των εδαφών και εκατοντάδες χιλιάδες οπωροφόρων δέντρων , σύμφωνα με το νόμο 7501/91 , τριάντα περίπου οικογένειες , οι οποίες στο παρελθόν ασχολούνταν με την κτηνοτροφία και ζούσαν σε ορεινά μέρη ,σήμερα εκμεταλλεύονται την συγκεκριμένη γη και την αγροτική παραγωγή , ενώ οι νόμιμοι ιδιοκτήτες δεν έχουν το δικαίωμα να λάβουν τίποτα από όλα αυτά .

Επίσης υπήρξαν και **οικονομικής φύσεως προβλήματα** καθώς ο νόμος αυτός δεν είναι ένας νόμος που έχει επεκταθεί σε όλη τη χώρα. Οι μελέτες δείχνουν ότι μόνο το 21,2 τοις εκατό της γεωργικής γης χωρίζεται από το νόμο αυτό και η περιοχή αυτή εντοπίζεται κυρίως στις παράκτιες εκτάσεις της μέσης Αλβανίας και στις τουριστικές περιοχές.

Αφού έγινε η ανακατανομή της γης ανά οικογένεια σύμφωνα με τα μέλη της, βάση του νόμου 7501, εκτιμάται ότι το 1993, 383.069 νοικοκυριά είχαν τον έλεγχο των 470.086 εκταρίων των εκτάσεων των πρώην συνεταιρισμών (Stanfield 1994) .

2.2.2 Νόμος αρ.7652 με ημερομηνία 23.12.1992 ,«Περί της Ιδιωτικοποίησης των κρατικών κτιρίων »

Στις 23.12.1992 ψηφίστηκε ο Νόμος Αρ.7652 «Περί της Ιδιωτικοποίησης των κρατικών κτιρίων » . Σύμφωνα με αυτόν, τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας πουλήθηκαν σε ενήλικες (άνδρες και γυναίκες άνω των 18 χρονών) έναντι συμβολικής αμοιβής, (περίπου 100-400 ευρώ), οι οποίοι κατοικούσαν στα νοικοκυριά και είχαν συμβάσεις μίσθωσης με το κράτος ως τον Δεκέμβριο του 1992. Διαμερίσματα με δύο δωμάτια και κουζίνα που χτίστηκαν πριν από τις 31 Δεκεμβρίου του 1965 και διαμερίσματα με ένα δωμάτιο και κουζίνα που χτίστηκαν πριν από τις 31 Δεκεμβρίου του 1970, στη συνέχεια πουλιόντουσαν 7.000 - 15.000 ευρώ. Επιπλέον, στους πρώην πολιτικούς κρατούμενους και αναπήρους πολέμου, η κυριότητα της στέγασης παραχωρήθηκε δωρεάν.

Οι ιδιωτικοποιημένες οικιστικές μονάδες σε αντίθεση με τις γεωργικές εκτάσεις δεν είχαν περιορισμούς σχετικά με την πώληση ή την ενοικίαση τους. Η συντριπτική πλειοψηφία αυτών των οικιστικών μονάδων στις αστικές περιοχές είχαν κατασκευαστεί από το κράτος και ήταν δημόσια κτίρια. Στις αγροτικές περιοχές τα περισσότερα κτίρια είχαν κατασκευαστεί από τους κατοίκους τους. Η ιδιωτικοποίηση είχε ως συνέπεια τη μεταβίβαση της κυριότητας από το κράτος προς τους ενοίκους των οικιστικών μονάδων (Νόμος 7652 του 1992). Το προφίλ που προκύπτει για την ιδιωτικοποίηση της ιδιοκτησίας της γης και της χρήσης της μετά το 1991 απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα .

Πίνακας 2.6 : Η εκτίμηση του αριθμού των οικογενειών και ατόμων που απέκτησαν δικαιώματα στην ακίνητη περιουσία, μετά την ολοκλήρωση των προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης (1993)

	Αριθμός των νέων ιδιοκτητών (%)	Αριθμός των νέων ακινήτων (%)
Γη πρώην Συνεταιρισμών	383.000 (30%)	1.900.000 (63%)
Γη πρώην Κρατικών Αγροκτημάτων	106.000 (8%)	300.000 (10%)
Αστικές Οικιστικές Μονάδες	800.000 (62%)	800.000 (27%)
Σύνολο	1.289.000 (100%)	3.000.000 (100%)

Πηγή : Stanfield, D (2002)

2.2.3 Νόμος αρ.7698 με ημερομηνία 15.04.1993 , «Περί της αποκατάστασης και της αποζημίωσης των περιουσιών στους πρώην ιδιοκτήτες»

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα όσον αφορά στην ολοκλήρωση της μεταρρύθμισης στο ιδιοκτησιακό ήταν η αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών . Ο κύριος λόγος επ αυτού είναι οι πολλές καταγγελίες από τους ιδιοκτήτες προ του 1945 που οδήγησαν στην θέσπιση του παρόντος νομού με αριθ. 7698, του 1993 ,«Περί της αποκατάστασης και της αποζημίωσης των περιουσιών στους πρώην ιδιοκτήτες» και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του με στόχο την αποκατάσταση και

αποζημίωση των περιουσιών των ιδιοκτητών προ-1945 και τη δημιουργία των συνοικιακών επιτροπών απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων.

Με βάση τον νόμο αυτό αναγνωρίζονταν η κυριότητα των πρώην ιδιοκτητών των οικοπέδων και κτιρίων στις αστικές περιοχές ακόμα και όταν οι περιούσιες ήταν αδύνατον να επιστραφούν . Τότε αντισταθμιζόταν με κατανομή της αγροτικής γης η με δικαίωμα γης σε περιοχές με δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης . Από όλα τα παραπάνω εξαιρούνταν όμως η αγροτική γη που διανεμήθηκε με τον νόμο 7501.

Επίσης ένα σπίτι θα μπορούσε να επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη μόνο αν δεν είχε αλλάξει ριζικά και μόνο αν οι σημερινοί κάτοικοι θα επιτρεπόταν να ζουν με ενοίκιο η εάν τους έβρισκαν μια άλλη κατοικία να μετεγκατασταθούν .Τα εδάφη γύρω από ένα διαμέρισμα η μονοκατοικία θα μπορούσαν να επιστραφούν στους πρώην ιδιοκτήτες, με το κτίριο να αποτελεί μια ειδική μονάδα ιδιοκτησίας.

2.2.4 Νόμος αρ.7843 με ημερομηνία 13.7.1994,«Περί της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας»

Με δεδομένη την ιστορική επισκόπηση του νομικού καθεστώτος της γης στην Αλβανία, την κακή λειτουργία της εγγραφής σε διάφορα στάδια της ανάπτυξης, αγροτικές μεταρρυθμίσεις οι οποίες δεν έχουν υπηρετήσει πάντα τα συμφέροντα πολιτών αυτής της χώρας, η κατάρρευση του φορέα του αγροτικού κτηματολογίου και το σύστημα των υποθηκοφυλακείων σε ποικιλία δράσεων για την ιδιωτικοποίηση στις αρχές της μεταβατικής περιόδου, δημιούργησε την ανάγκη ανοικοδόμησης των θεσμών της αγοράς, κ.λπ. Από το 1993 εκπονήθηκε το σχέδιο δράσης και εγκρίθηκε ο νόμος 7843, «Περί της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας», ο οποίος καθιέρωσε το σύστημα εγγραφής και τον αρμόδιο φορέα .

Το γραφείο εγγραφής της ακίνητης περιουσίας είναι η δημόσια υπηρεσία που υπάγεται στο υπουργείο δικαιοσύνης. Ασκεί τη δραστηριότητά του σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και των άλλων νόμων και κανονισμών, οι οποίοι περιέχουν τους κανόνες για τη λειτουργία του.

Αντικείμενο του γραφείου εγγραφής της ακίνητης περιουσίας είναι η καταγραφή των τίτλων ιδιοκτησίας και άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων με βάση τα νομικά έγγραφα που αποδεικνύουν την κυριότητα . Όπως επίσης και την προετοιμασία, τη συντήρηση και τη διαχείριση των αρχείων των ακινήτων, καθώς και χαρτών που υποδεικνύουν την καταγραφή και εγγραφή του ακινήτου και αποδεικνύουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και άλλα εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων.

Το IPRO αποτελείται από τα κεντρικά γραφεία και τα τοπικά γραφεία της εγγραφής των ακινήτων. Τα γραφεία αυτά είναι δημόσια και νομικά πρόσωπα. Η οργανωτική δομή και το οργανόγραμμα αναθέτονται από τον πρωθυπουργό με βάση την πρόταση του Υπουργού Δικαιοσύνης.

Το κεντρικό IPRO διευθύνει, οργανώνει και ελέγχει τη δραστηριότητα της εγγραφής των ακινήτων σε όλη την επικράτεια της Δημοκρατίας της Αλβανίας. Επίσης έχει ως επικεφαλής τον Γενικό υποθηκοφύλακα και , σε περίπτωση απουσίας του, έναν από τους δύο αναπληρωτές. Ο Γενικός υποθηκοφύλακας διορίζεται και παύεται από τον Πρωθυπουργό με βάση την πρόταση του Υπουργού Δικαιοσύνης , ενώ οι αναπληρωτές υποθηκοφύλακες διορίζονται και παύονται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης, ύστερα από πρόταση του Γενικού υποθηκοφύλακα.

Τα Τοπικά IPRO ασκούν την δραστηριότητα τους στην περιοχή της εγγραφής των ακινήτων , όπως καθορίζονται από το Υπουργικό Συμβούλιο. Επίσης οργανώνονται και διευθύνονται από τον υποθηκοφύλακα, ο οποίος διορίζεται και παύεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης, ύστερα από πρόταση του Γενικού υποθηκοφύλακα.

Στα τοπικά IPRO υπάρχουν :

- ✓ Οι κατάλογοι εγγραφής των ακινήτων
- ✓ Ενδεικτικοί χάρτες της εγγραφής για την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο
- ✓ Δικαστικές αποφάσεις, διοικητικές πράξεις, συμβάσεις, πράξεις και άλλα έγγραφα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το νόμο, έχουν νομική ισχύ σε ακίνητα ή ότι, από το νόμο, θα πρέπει να καταγράφονται στους καταλόγους της ακίνητη περιουσίας.
- ✓ Τοπογραφικά σχέδια , διάφοροι δείκτες της εγγραφής στους καταλόγους και άλλες καταγραφές .
- ✓ Ψηφιακή πληροφορία

Ο καθένας, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, έχει το δικαίωμα να λάβει πληροφορίες και αντίγραφα των εγγράφων που βρίσκονται στους καταλόγους εγγραφής των ακινήτων, στις καρτέλες , στους αντίστοιχους χάρτες , στα έγγραφα που έχουν κατατεθεί μαζί με την αίτηση , και έγγραφα που κατέχει και διαχειρίζεται το τοπικό Γ.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με αυτό το νόμο μέχρι το 2005 είχαν εγγραφεί στο σύστημα περί τα 2,2 εκατομμύρια ιδιοκτησίες όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα .

Πίνακας 2.7 : Η κατάσταση εγγραφής των ιδιοκτησιών , Δεκέμβριος 2004

Κατηγορία	Αριθμός ιδιοκτησιών	Αριθμός περιοχών
Ακίνητα που εγγράφηκαν στο IPRS* μέχρι τον Δεκέμβριο του 2004		
Αγροτικά	2.013.000	2263
Διαμερίσματα	168.000	
Αστικά	88.600	16
Ανοικοδομημένα διαμερίσματα	12.000	
Ανολοκλήρωτα αγροτικά	52.200	58
Ιδιοκτησίες υπό εγγραφή	15.000	4
Ανολοκλήρωτες εγγραφές		
Αγροτικά	400.000	531
Κρατικά δάση και λιβάδια , εγγεγραμμένα παλιότερα	600.000	2685
Κέντρα χωριών εγγεγραμμένα παλιότερα	10.000	40
Αστικά	750.000	134

Πηγή : ROI project (USAID)

2.2.5 Νόμος αρ. 9235 με ημερομηνία 29.07.2004 , «Περί της επιστροφής και αποζημίωσης των περιουσιών»

Ο παρών νόμος «Περί της επιστροφής και αποζημίωσης των περιουσιών» αντικαθιστά τον νόμο του 1993 και συντάχτηκε αφού το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα ζήτησε από την επιτροπή απόδοσης της ιδιοκτησίας την επιτάχυνση της όλης διαδικασίας αποζημιώσεων .Το πεδίο εφαρμογής του νόμου είχε συγκεκριμένα κριτήρια με βάση τα όποια γίνεται η όλη διαδικασία .

Τα ακίνητα που αποζημιώνονται να έχουν απαλλοτριωθεί το 1944 η να έχουν κατασχεθεί το 1945 , για την έκτακτη φορολογία προς όφελος του πολέμου . Εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του νόμου οι γεωργικές εκτάσεις που ξεπερνάνε τα 100 εκτάρια και τα κοινωφελή/κοινόχρηστα ακίνητα .Πρέπει να σημειωθεί πως η επιστροφή/αποζημίωση της γεωργικής γης έως 100 εκτάρια, πραγματοποιείται αν οι πρώην ιδιοκτήτες δεν επωφελήθηκαν από τον Νόμο 7501 του 1991.

Ένα οικοπέδο που έχει ιδιωτικοποιηθεί σε άλλον ιδιώτη επιστρέφεται στους πρώην ιδιοκτήτες, αν δεν έχουν κατασκευαστεί νόμιμα κτίρια σε αυτό, ενώ στο τρίτο άτομο παρέχεται από το Κράτος η αξία της αγοράς πολλαπλασιασμένη με το δείκτη αύξησης των τιμών.

Αν έχουν κατασκευαστεί κτίρια που ανήκουν στο κράτος εφαρμόζονται διαφορετικοί κανόνες:

** Σημείωση :IPRS , Το σύστημα εγγραφής της ακίνητης περιουσίας που ιδρύθηκε με το νόμο 7843*

- ✓ Εάν τα κτίρια δεν χρησιμοποιούνται πλέον προς όφελος του δημοσίου, το Κράτος θα πρέπει να πληρώσει νοίκι στους πρώην ιδιοκτήτες, οι οποίοι έχουν και το δικαίωμα της πρώτης αγοράς.
- ✓ Εάν τα κρατικά κτίρια χρησιμοποιούνται νόμιμα από τρίτους και η αξία της επένδυσης είναι περισσότερο από 150% της αξίας του οικοπέδου, το τρίτο πρόσωπο θα καταβάλλει εντός έξι μηνών στο Κράτος την αξία του οικοπέδου στην τιμή αγοράς και το Κράτος με τη σειρά του θα καταβάλλει αυτό το ποσό στον πρώην ιδιοκτήτη. Αλλιώς το οικοπέδο θα επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει το δικαίωμα της πρώτης αγοράς, μετά τη λήξη της σύμβασης.
- ✓ Εάν η επένδυση είναι μικρότερη από 150% της αξίας του οικοπέδου, τότε θα επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει το δικαίωμα της πρώτης αγοράς.
- ✓ Όταν η επιστροφή δεν είναι δυνατή, τότε το κράτος αποζημιώνει τους πρώην ιδιοκτήτες με:
- ✓ Άλλα ακίνητα κρατικής ιδιοκτησίας του ίδιου τύπου και ίσης αξίας. Δημόσια ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με τουριστική ανάπτυξη
- ✓ Άλλα ακίνητα κρατικής ιδιοκτησίας κάθε είδους ίσης αξίας
- ✓ με μετοχές σε εταιρίες υπό κρατική διεύθυνση που έχουν αξία ίση με της ακίνητης περιουσίας τους
- ✓ Με την αξία των αντικειμένων που προέκυψαν από τις ιδιωτικοποιήσεις
- ✓ Με ελαφρυντικά των φορολογικών υποχρεώσεων, όπως ορίζεται στους οικονομικούς νόμους, με χρήματα.

2.2.6 Νόμος αρ.9482 με ημερομηνία 03.04.2006, «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών/οικισμών»

Ο νόμος ο οποίος διέπει την όλη διαδικασία νομιμοποίησης στην Αλβανία είναι ο νόμος 9482 , «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών/οικισμών» του 2006 , μαζί με τις αλλαγές που επήλθαν αργότερα με τους νόμους 9786/2007 ,

9895/2008,10099/2009,10169/2009 , 10219/2010 και την απόφαση με αριθμό 3 του συνταγματικού δικαστηρίου στις 02.02.2009 .

Με σκοπό την :

1. Νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων και των αυθαίρετων προσθηκών στις κατασκευές .Η μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου, στο οποίο έχει υλοποιηθεί η παράνομη κατασκευή
2. Αστικοποίηση των περιοχών , των αυθαίρετων κτισμάτων , καθώς και την ένταξή τους στην περιφερειακή ανάπτυξη και την ανάπτυξη των υποδομών της χώρας με στόχο τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

Ο συγκεκριμένος νόμος αφορά στις διαδικασίες για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων και των νόμιμων κτισμάτων με παράνομες επεκτάσεις και τη δημιουργία/λειτουργία των φορέων που είναι αρμόδιοι για την εφαρμογή τους. Το Υπουργικό Συμβούλιο καθορίζει τα κριτήρια, τις διαδικασίες και τα δικαιολογητικά ώστε να αποφανθεί η υπηρεσία εάν οι αυθαίρετες κατασκευές είναι προς ένταξη στην διαδικασία νομιμοποίησης ή όχι.

Ο νόμος αυτός ισχύει για όλα τα κτίρια που κατασκευάστηκαν χωρίς οικοδομική άδεια, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το αν αφορούν στέγαση, οικονομική δραστηριότητα ή άλλες κοινωνικό-πολιτιστικές λειτουργίες, ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εγγεγραμμένους φορείς που λειτουργούν στο πλαίσιο της εμπορικής νομοθεσίας της Αλβανίας.

Άρα με βάση τα παραπάνω ως κατασκευές οι οποίες μπορούν να ενταχθούν στην διαδικασία νομιμοποίησης είναι :

1. Βοηθητικά κτήρια (περιφράξεις) και βοηθητικές εγκαταστάσεις (χώροι στάθμευσης κλπ.) που υπηρετούν τις αυθαίρετες κατασκευές , που έχουν ολοκληρωθεί εντός της προθεσμίας που προβλέπεται, νομιμοποιούνται μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί μέσα στην περιοχή του οικοπέδου, το οποίο νομιμοποιείται σύμφωνα με την διαδικασία νομιμοποίησης που καθορίζει ο συγκεκριμένος νόμος.
2. Το πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου δεν εκτείνεται σε αυθαίρετες κατασκευές σε απόσταση 100 μέτρων από τους εθνικούς οδικούς άξονες, εκτός εάν το αυθαίρετο κτίσμα περιλαμβάνεται σε περιοχή η οποία έχει εγκριθεί επίσημα ως αυθαίρετη .
3. Όλες οι άλλες παράνομες κατασκευές, οι οποίες δεν πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζονται όπως παραπάνω ,καθώς και εκείνες που δεν έχει γίνει αίτηση νομιμοποίησης εντός της προθεσμίας που ορίζεται στον παρόντα νόμο, κατεδαφίζονται , σύμφωνα με το νόμο 9780, με ημερομηνία 07.06.2007 «Περί της επιθεώρησης της κατασκευής».

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κατάλληλοι ορισμοί που περιέχει ο νόμος , οι οποίοι θα χρησιμοποιηθούν και στα επόμενα κεφάλαια .

- ✓ «Αυθαίρετη κατασκευή» είναι το αντικείμενο, το οποίο έχει ολοκληρωμένη δομή και οροφή, που προορίζεται για στέγαση, οικονομική δραστηριότητα και/ή άλλες λειτουργίες (για παράδειγμα κοινωνικό-πολιτιστικές, εκπαιδευτικές, χρήση για την υγεία και άλλα), για το οποίο δεν έχουν τηρηθεί οι διαδικασίες που ορίζονται στο Νόμο 8405, με ημερομηνία 17.9.1998 , «Για την πολεοδομία».

Στις παράνομες κατασκευές εμπεριέχονται και οι κατασκευαστικές προσθήκες , παράνομες βελτιώσεις που κατασκευάστηκαν στη νόμιμη κατασκευή, εντός των νόμιμων περιοχών από φυσικά και νομικά πρόσωπα, ιδιώτες που προορίζονται για πώληση / μίσθωση (διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα, εργαστήρια, χώρους στάθμευσης κλπ.) ή προορίζονται για ιδιωτική χρήση.

- ✓ «Ζώνη με αυθαίρετα κτίσματα» είναι κάθε περιοχή πάνω από 5 εκτάρια με νομιμοποιημένα αυθαίρετα υπό νομιμοποίηση , που δεν έχει καθεστώς ειδικής προστασίας από τους νόμους και τους κανονισμούς που ισχύουν.

- ✓ «Οικισμός με νομιμοποιημένα αυθαίρετα κτίσματα» είναι κάθε περιοχή πάνω από 5 εκτάρια που έχει εγκριθεί επίσημα ως αστική περιοχή (πόλη) ή αγροτική (χωριό), που καταλαμβάνεται από νομιμοποιημένα αυθαίρετα κτίσματα .
- ✓ «Μικρός οικισμός με νομιμοποιημένα αυθαίρετα κτίσματα» είναι κάθε περιοχή άνω του ενός εκταρίου και όχι περισσότερο από 5 εκτάρια, εντός ή εκτός του νόμιμου οικισμού ,με νομιμοποιημένα αυθαίρετα .
- ✓ «Όριο μικρού οικισμού / οικισμού με νομιμοποιημένα αυθαίρετα κτίσματα» είναι η γεωγραφική γραμμή της περιοχής με τα νομιμοποιημένα αυθαίρετα για την οποία θα εγκριθεί πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- ✓ «Νόμιμοι οικισμοί» είναι οι περιοχές που περιλαμβάνονται εντός της κιτρίνης γραμμής(εντος σχεδίου), που έχουν εγκριθεί επίσημα για αστικές περιοχές (πόλη) ή αγροτικές (χωριό).
- ✓ «Άλλες περιοχές» είναι γεωργικές εκτάσεις (αροτραίες καλλιέργειες, εκτάσεις καλλιεργειών , ελαιώνες, αμπελώνες) και μη-γεωργικές εκτάσεις (δάση, βοσκοτόπια και μη παραγωγική γη).
- ✓ «Οικοδομημένο γεωτεμάχιο» είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τον ιδιοκτήτη του κτιρίου χωρίς άδεια.
- ✓ «Ιδιοκτήτης του αυθαίρετου κτιρίου» είναι ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο, που κατέχει ο ίδιος ή είναι επενδυτής στην παράνομη κατασκευή και πιστοποιεί ότι κατέχει ή χρησιμοποιεί ελεύθερα και την κατασκευή και το οικόπεδο, παρά το γεγονός ότι η κυριότητα των οποίων δεν είναι καταχωρημένη στο όνομά του στο γραφείο εγγραφής της ακίνητης περιουσίας .
- ✓ «Πιστοποιητικό νομιμοποίησης» νοείται το έγγραφο που εκδίδεται με τη διαδικασία που ορίζεται από το νόμο από την αντίστοιχη υπηρεσία του ALUIZNI που χρησιμοποιείται για την εγγραφή στο γραφείο εγγραφής ακίνητης περιουσίας .
- ✓ «Καρτέλα εγγραφής της νομιμοποιημένης ακίνητης περιουσίας» είναι το έγγραφο που συντάξε ο Ο.Ν.Ε.Α για την αρχική καταχώριση της νομιμοποιημένης ακίνητης περιουσίας .
- ✓ «Τοπική Αυτοδιοίκηση» αποτελούν οι επαρχίες και οι δήμοι.
- ✓ «Ο.Ν.Ε.Α» είναι μια ειδική κρατική υπηρεσία που δημιουργήθηκε από τον παρών νόμο . Ο «Οργανισμός για τη νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ενσωμάτωση των αυθαίρετων περιοχών / κατασκευών», ο οποίος συντονίζει το έργο των κεντρικών οργάνων του κράτους και της τοπικής αυτοδιοίκησης / δημοτικές ενότητες , δίνει άδεια νομιμοποίησης βάσει του νόμου αυτού.

Επίσης ο νόμος αυτός , προσδιορίζει τους αρμοδίους φορείς για την νομιμοποίηση των αυθαίρετων καθώς και περιγράφει την όλη διαδικασία νομιμοποίησης .

Υπάρχουν περίπου 350 χιλιάδες αυθαίρετα κτίσματα στην Αλβανία . Με τον παρών νόμο μέχρι τις 26 Νοεμβρίου 2006 έχουν καταγραφεί 270 χιλιάδες αυθαίρετα κτίσματα και επεκτάσεις , από αυτά είναι υπό διαδικασία νομιμοποίησης 240 χιλιάδες φάκελοι. Εν τω μεταξύ, σύμφωνα με την Παγκόσμια Τράπεζα, αλλά και τα δεδομένα του Ο.Ν.Ε.Α έχουν οικοδομηθεί ,μετά το 2006, περίπου 80 χιλιάδες νέα κτίσματα και επεκτάσεις, χωρίς οικοδομική άδεια. Το καθεστώς των υποβληθέντων αιτήσεων , παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 2.8 : Το καθεστώς των υποβληθέντων αιτήσεων

Αιτήσεις στο αρχείο (μέχρι 26/11/2006)	Αιτήσεις με ολοκληρωμένο έλεγχο και έτοιμους ψηφιακούς χάρτες	Αιτήσεις οι οποίες καλύπτουν τις προϋποθέσεις του νόμου	Αιτήσεις οι οποίες έχουν κατατεθεί για αποδοχή νομιμοποίησης	Νομιμοποιημένα ακίνητα που έχουν εγγραφεί στο Γ.Ε.Α.Π
270.592	113.490	90.464	54.104	4.504

Πηγή : Γραφείο του ALUIZNI στα Τίρανα

2.2.7 Νόμος αρ.9780 με ημερομηνία 16.7.2007, «Περί της επιθεώρησης της κατασκευής»

Ο νόμος «Περί της επιθεώρησης της κατασκευής» έχει ως στόχο να εξασφαλιστεί η συμμόρφωση με τις προδιαγραφές, τα πρότυπα και τη νομοθεσία στον τομέα των κατασκευών, της πολεοδομίας και των υδάτινων πόρων σε ολόκληρη τη χώρα, με αποκεντρωμένο τρόπο, με βάση την διοικητική διαίρεση της χώρας . Ο σκοπός του παρόντος νόμου είναι η θέσπιση των φορέων για το σχεδιασμό ,την κατασκευή και την οργάνωση, καθώς και κανόνων λειτουργίας με τις αντίστοιχες ευθύνες.

Ο έλεγχος και επιβολή της νομοθεσίας και των τεχνικών προδιαγραφών στον τομέα των κατασκευών και της πολεοδομίας διεξάγεται :

- ✓ Από την τοπική υπηρεσία επιθεώρησης κατασκευών και πολεοδομίας των δήμων η επαρχιών .
- ✓ Από την εθνική υπηρεσία επιθεώρησης κατασκευών και πολεοδομίας

Σε κάθε δήμο/επαρχία, υπάρχει η υπηρεσία επιθεώρησης κατασκευών και πολεοδομίας, οι οποία, μέσω των επιθεωρητών θα ασκεί έλεγχο και έχει την ευθύνη της εφαρμογής του νόμου , των τεχνικών προτύπων στον τομέα των κατασκευών και πολεοδομίας και αυτών που ρητά προβλέπεται σε άλλους νόμους στο διοικητικό έδαφος των δήμων/επαρχιών .

Κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων η υπηρεσία επιθεώρησης κατασκευών και πολεοδομίας του δήμου μπορεί να λάβει τις ακόλουθες ενέργειες :

- α) αποφασίζει για την εκπλήρωση των νομικών υποχρεώσεων στον τομέα της κατασκευής και της πολεοδομίας
- β) επιβάλλει πρόστιμα ανάλογα με τον τύπο της παραβίασης των νομικών διατάξεων στον τομέα της κατασκευής και της πολεοδομίας
- γ) παρουσιάζει στις αρμόδιες αρχές αίτηση για να ζητήσει την αφαίρεση της άδειας ασκήσεως επαγγέλματος προσωπική ή εταιρική σε περίπτωση παράνομης κατασκευής, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχει παραβίαση τεχνικών όρων εφαρμογής, σχεδιασμού .
- δ) αναστέλλει τις εργασίες κατασκευής
- ε) αποφασίζει για την κατεδαφίσει της παράνομης κατασκευής
- ζ) προετοιμασία ποινικής δίωξης για αδικήματα που βρέθηκαν κατά τη διάρκεια του έλεγχου και την υποβάλλει στα αρμόδια όργανα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία .

2.2.8 Νόμος αρ.10119 με ημερομηνία 23.4.2009, «Περί του χωροταξικού σχεδιασμού»

Ο παρών νόμος «Περί του χωροταξικού σχεδιασμού» εισάγει τις σύγχρονες αντιλήψεις για την πολεοδομία και τον χωροταξικό σχεδιασμό ,επίσης υπάρχουν προσθήκες και αλλαγές στο νόμο σχετικά με τη νομιμοποίηση, οι οποίες εγκρίθηκαν τον Οκτώβριο του 2009. Ο νόμος δεν σταματά στον σχεδιασμό, αλλά δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην ανάπτυξη σε όλη την επικράτεια με τον αντίστοιχο έλεγχο .

Ο νόμος έχει ως στόχο :

α) τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης στη χώρα , μέσα από την ορθολογική χρήση της γης και των φυσικών πόρων

β) την αξιολόγηση των τρέχουσας και των μελλοντικών δυνατοτήτων για την ανάπτυξη του χώρου σε εθνικό επίπεδο , η οποία βασίζεται στην εξισορρόπηση των φυσικών πόρων, των οικονομικών και των ανθρώπινων αναγκών και των δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων .

γ) την προώθηση των κατάλληλων ενεργειών για την προστασία, την αποκατάσταση και τη βελτίωση της ποιότητας της πολιτιστικής κληρονομιάς και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και του τοπίου .

δ) να εξυπηρετήσει το δικαίωμα χρήσης και ανάπτυξης ακινήτων, σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και τα όργανα σχεδιασμού .

ε) να δημιουργήσει δίκαιες και ίσες ευκαιρίες για στέγαση , δραστηριότητες οικονομικής και κοινωνικής φύσεως για όλες τις κοινωνικές ομάδες με οικονομική και κοινωνική συνοχή με δικαίωμα στην ιδιοκτησία

Οι αρμόδιοι φορείς για τον χωροταξικό σχεδιασμό είναι :

- ✓ Το Υπουργικό Συμβούλιο
- ✓ Το Συμβούλιο της Επικρατείας
- ✓ Ο Εθνικός Οργανισμός Εδάφους της Αλβανίας (Ε.Ο.Κ.Α)
- ✓ Τα αρμόδια υπουργεία (Περιβάλλοντος , Εσωτερικών)

3. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Στο παρών κεφάλαιο αρχικά γίνεται μια ανάλυση στον τομέα της αγοράς ακίνητων στην Αλβανία . Παρουσιάζεται το σχέδιο δράσης που ανέλαβε η αλβανική κυβέρνηση , με στόχο την ενεργοποίηση της αγοράς . Στη συνέχεια αναλύεται το σύστημα εγγραφής της ακίνητης περιουσίας, Σ.Ε.Α , και το πως αυτό βοήθησε στην όλη διαδικασία . Επίσης , γίνεται εκτενής αναφορά στο φορολογικό καθεστώς που επικρατεί στην χώρα .

3.1. Η Αναγκαιότητα για την Αγορά Ακινήτων

Από το 1991 με το Νόμο αριθ. 7501 "περί της γής" ενεργοποίησαν «Τα Προγράμματα Ιδιωτικοποίησης» και πραγματοποιήθηκε η ιδιωτικοποίηση της κρατικής περιουσίας:

- ✓ Η μεταβίβαση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων σε ιδιώτες
- ✓ Η επιστροφή των ακινήτων στους προηγούμενους ιδιοκτήτες
- ✓ Η ενοικίαση μακράς διάρκειας κατά την περίοδο (1991 - 1994).

Έτσι δημιουργήθηκαν περίπου 500.000 νέοι ιδιοκτήτες της γεωργικής γης, 230.000 ιδιοκτήτες κατοικίας και άλλων αστικών περιουσιών , γεγονός που όμως δεν έφερε την πλήρη λειτουργία της αγοράς , καθώς δεν αναγνωρίζονταν "οι αληθινοί ιδιοκτήτες" με το νομικό δικαίωμα να πουλούν, νοικιάζουν, να δωρίσουν ή να γίνουν κληρονόμοι από τους "αγοραστές" .

Στην Αλβανία μέχρι το 1991 υπήρχε μόνο το κτηματολόγιο που ασχολούνταν με την χαρτογράφηση της γης με βάση τη χρήση των αγροτεμαχίων και όχι με βάση ιδιοκτήτες όπως γίνεται στις δυτικές οικονομίες της αγοράς.

Δεν υπήρξε ατομική ιδιοκτησία πριν από το 1991 και δεν υπήρχε κάποιος φορέας που να ασχολείται με την καταγραφή των δικαιωμάτων αυτών των ιδιοκτητών. Αλλά ακόμη και ένα σύγχρονο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας ,δεν θα δημιουργούσε αυτόματα μια επιθυμητή αγορά ακινήτων ,χωρίς ένα νομικό πλαίσιο για την προώθηση και τη κατεύθυνση της αγοράς, για να εκτελούνται εύκολα οι μεταβιβάσεις για όλα τα στρώματα της κοινωνίας.

3.1.1 Η βάση του σχεδίου

Το 1992 η κυβέρνηση της Αλβανίας αποφάσισε να αναπτύξει μια συνολική στρατηγική για την θεσμική ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων με αυτές τις βασικές συνιστώσες , στόχος: να συμβάλει στη δημιουργία θεσμών και πολιτικών για μία δυναμική αγορά ακινήτων, κοινωνικά και περιβαλλοντικά βιώσιμη.

Διακυβερνητικός Συντονισμός: Οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και η κυβέρνηση αποφάσισαν, το Νοέμβριο του 1992, να ζητήσουν από την Αμερικανική Υπηρεσία Διεθνούς Ανάπτυξης (USAID), να ηγηθεί στο ζήτημα της διαχείρισης της γης. Η USAID, η Ευρωπαϊκή Οικονομική Επιτροπή (ΕΟΚ)

και η Παγκόσμια Τράπεζα συμπερίλαβαν τις δραστηριότητες της αγοράς ακινήτων στα ενδιαφέροντά τους. Το οργανόγραμμα του σχεδίου δράσης παρουσιάζεται παραπάνω .

Συνεργασία USAID/LTC: Η USAID ζήτησε από το «Κέντρο Καταγραφής της Κατοχής των Γαιών» (Land Tenure Center-LTC) του Πανεπιστημίου του Wisconsin - Madison (UW) να βοηθήσει την αλβανική κυβέρνηση στην προετοιμασία του Σχεδίου Δράσης της Αγοράς Ακινήτων του 1993, και στη συνέχεια να διαχειριστεί την οικονομική βοήθεια από την USAID.

Το 1992 το «Κέντρο Εγγραφής της Γαιοκτησίας» (Land Tenure Center-LTC) του Πανεπιστημίου του Wisconsin-Madison (UW) με τη χρηματοδοτική στήριξη από την Αμερικανική Υπηρεσία Διεθνούς Ανάπτυξης (USAID) προέβη σε ένα πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης των γαιών της Αλβανίας το οποίο εγκρίθηκε από την κυβέρνηση το 1993, και χρηματοδοτήθηκε από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα(EU), την USAID, την Παγκόσμιας Τράπεζας, καθώς και από την κυβέρνηση της Αλβανίας,(Μπρέγκου,2010).

3.1.2 Πρακτική εφαρμογή του σχεδίου

Το πενταετές Αλβανικό Σχέδιο Δράσης άρχισε με την ιδέα του συντονισμού των επενδύσεων . Οι στόχοι του σχεδίου δράσης ήταν:

I.Η Δημιουργία ενός σύγχρονου Συστήματος Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (IPRS), για την καταγραφή, την απεικόνιση και την προστασία των ιδιωτικών και δημόσιων δικαιωμάτων επί του ακινήτου.

II.Η άμεση καταγραφή των νεοσύστατων δημόσιων και ιδιωτικών δικαιωμάτων

της ακίνητης περιουσίας σε αυτό το σύστημα.

III. Τη δημιουργία πολιτικών και προγραμμάτων στήριξης για την αγορά ακινήτων μέσω:

- ✓ της αποτίμησης των ακινήτων
- ✓ της βελτίωσης των πληροφοριών όσον αφορά στην προσφορά και στη ζήτηση
- ✓ του καθορισμού των χρήσεων γης και της κατηγοριοποίησης της σε ζώνες για την καθοδήγηση της αστικής και της αγροτικής ανάπτυξης
- ✓ της διατήρησης της γεωργικής γης
- ✓ της διασφάλισης της πρόσβασης στην αγορά ακινήτων των οικογενειών με χαμηλό κεφάλαιο
- ✓ της σταδιακής απελευθέρωσης της αγοράς ακινήτων

Ένα μέρος του Σχεδίου Δράσης ήταν η δημιουργία του Συστήματος Καταγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (IPRS) για την πραγματοποίηση των δραστηριοτήτων της Αρχικής Καταγραφής που απαιτούνται για το άνοιγμα των γραφείων καταχώρησης.. Επίσης έπρεπε νομικά να διασφαλιστεί η συμμετοχή των διαφόρων τάξεων του πληθυσμού και η χρήση και προστασία των φυσικών πόρων, παράχθηκε από το Νόμο αριθ. 7843 του Ιουλίου 1994 Περί της Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας, (Stanfield 1994: 2).Έχοντας υπόψη τις σύγχρονες αντιλήψεις για το κτηματολόγιο:

- ✓ Η ακίνητη περιουσία, η αξία και η χρήση της γης, ακόμη και αν είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους, είναι αλληλοεξαρτώμενες στην πράξη
- ✓ Αν και τα συστήματα καταγραφής γης απευθύνονται συχνά στην προστασία των συμφερόντων των μεμονωμένων ιδιοκτητών γης, είναι επίσης μέσα της εθνικής πολιτικής και μηχανισμοί για τη στήριξη της οικονομικής ανάπτυξης

«Ένα κτηματολόγιο/kadaster» είναι παρόμοιο με ένα μητρώο της γης. Περιέχει πληροφορίες:

1. στο γεωτεμάχιο της ιδιοκτησία (νομικό κτηματολόγιο),
2. ή στην υποκείμενη χερσαία ζώνη που μπορεί να είναι διαφορετική από εκείνης της ιδιοκτησίας,
3. ή σε περιοχές που καθορίζονται από τη χρήση της γης και όχι από την ιδιοκτησία της γης.

Αποφασίστηκε, το κτηματολόγιο να είναι οργανωμένο σύμφωνα με το γεωτεμάχιο ιδιοκτησίας, καθώς αυτή είναι η νομική βάση για όλες τις ενέργειες που αφορούν τη γη. Ένα σημαντικό στοιχείο στη σύνταξη του οποιοδήποτε συστήματος πληροφοριών της γης είναι ο ορισμός των βασικών μονάδων της εγγραφής ή κτηματολόγησης , έτσι ώστε:

- ✓ Να εγγυηθεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και την ασφάλεια του ακινήτου
- ✓ Να υποστηρίξει τη φορολογία της γης και της ιδιοκτησίας
- ✓ Να παρέχει εγγυήσεις για δάνεια
- ✓ Να αναπτύξει και να καθοδηγεί τις αγορές της ακίνητης περιουσίας
- ✓ Να προστατεύει και να διαχειρίζεται την κρατική ιδιοκτησία
- ✓ Να μειωθούν οι αντιδικίες
- ✓ Να διευκολυνθεί η μεταρρύθμιση
- ✓ Να βελτιώσει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και να αναπτύξει υποδομές
- ✓ Να υποστηρίξει την προστασία του περιβάλλοντος
- ✓ Να εκδίδει στατιστικά στοιχεία

3.2 Η Δημιουργία του Συστήματος Εγγραφής των Ακινήτων (I.P.R.S)

Ένα Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας θα πρέπει:

- ✓ να περιέχει ένα νομικό ορισμό για την μοναδιαία ιδιοκτησία που αντικατοπτρίζει την υπάρχουσα κατάσταση
- ✓ να διευκολύνει τις μεταβιβάσεις μέσω ενός συστήματος που θα είναι απλό, ασφαλές και με χαμηλό κόστος λειτουργίας.
- ✓ να εξαλείψει την ανάγκη έρευνας σε μια αλυσίδα δικαιωμάτων κυριότητας
- ✓ να καταγράψει τα ειδικά δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας ως ιδιοκτησία και τους περιορισμούς στην ιδιοκτησία
- ✓ να καλύπτει όλο το σύνολο της γης, συμπεριλαμβάνοντας εκείνο που ανήκει στο κράτος στον πολίτη
- ✓ μόλις τα δεδομένα καταχωρηθούν στα μητρώα, τα έγγραφα τους θα πρέπει πάντα να ενημερώνονται.

1. Ο Ορισμός του Συστήματος Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (I.P.R.S)

Στην Αλβανία το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας:

- ✓ είναι σύστημα τίτλων
- ✓ συνδυάζει την εγγραφή με την "κτηματογράφηση" δηλαδή με τη χρήση διαφόρων τεχνικών συνδυασμού-πληροφοριών, να συντονίσουν τους νομικούς θεσμούς της καταγραφής με τους οργανισμούς χαρτογραφήσεων για την περιγραφή της γεωγραφικής θέσης των αγροτεμαχίων
- ✓ περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα (αγροτικά και αστικά) σε ένα σύστημα εγγραφής
- ✓ παρέχει κρατική εγγύηση των πληροφοριών εγγραφής, και όχι ιδιωτική διασφάλιση τίτλου όπως τα αμερικάνικα συστήματα,
- ✓ λειτουργεί μέσω αποκεντρωμένων, αυτοχρηματοδοτούμενων υπηρεσιών καταχώρησης.

Το I.P.R.S κατέχει ένα είδος μητρώου για κάθε γεωτεμάχιο της ακίνητης περιουσίας το οποίο ανήκει σε ιδιώτη. Η εγγραφή των γεωτεμαχίων και των ορίων τους είναι στην αρμοδιότητα του γραφείου

εγγραφής για την διατήρηση του ενδεικτικού χάρτη (index map) της καταγραμμένης επιφάνειας της ακίνητης περιουσίας. Τα όρια που εμφανίζονται στον ενδεικτικό χάρτη (index map) είναι ακριβή σημεία της πραγματικής τοποθεσίας της ιδιοκτησίας και όχι όρια που έχουν εκφραστεί περιγραφικά στο συμβόλαιο «αναδιανομής» της ακίνητης περιουσίας.

Από νομικής άποψης η οριοθετημένη επιφάνεια, το γεωτεμάχιο, είναι μια κλειστή επιφάνεια η οποία ορίζει το που αρχίζει και το που τελειώνει το ακίνητο του ενός ιδιοκτήτη και που αρχίζει του άλλου. Εάν υπάρχει μια διαμάχη για τα όρια μεταξύ δυο ιδιοκτητών και τα ίδια τα πρόσωπα καταλήξουν στην επίλυση της διαφοράς, ο υποθηκοφύλακας (Registar) θα καταγράψει τη συμφωνία που θα υπογραφεί και από τα δύο πρόσωπα. Αν τα πρόσωπα δεν μπορούν να επιλύσουν τις διαφορές, ο υποθηκοφύλακας (Registar) θα τους καθοδηγήσει στο αρμόδιο δικαστήριο.

Οι βασικές έννοιες του I.P.R.S ορίζονται ως εξής:

Kartela(Καρτέλα):Μια σελίδα πληροφοριών που προετοιμάζεται για κάθε ακίνητο, περιλαμβάνοντας πληροφορίες σχετικά με:

- ✓ γεωγραφική θέση του ακινήτου
- ✓ την γενική περιγραφή όπως η έκταση, το είδος της ιδιοκτησίας, αστικό ακίνητο ή όχι, αν είναι τμήμα κτιρίου
- ✓ ποιός κατέχει δικαιώματα ιδιοκτησίας επί του ακινήτου
- ✓ ποιός νοικιάζει, μισθώνει, χρησιμοποιεί ή κατέχει περιοριστική συμφωνία επί του ακινήτου και
- ✓ τι υποθήκες, δικαστικές αποφάσεις, ή άλλους περιορισμούς που υφίστανται σχετικά με την ιδιοκτησία.

Η Καρτέλα προετοιμάζεται για κάθε αγροτεμάχιο και για κάθε αυτοτελές ακίνητο, ενόσω η ιδιοκτησία έχει συνεχή και κλειστά όρια (δύο ξεχωριστά αγροτεμάχια δεν μπορούν να καταγραφούν σε μια ενιαία Καρτέλα), και εφόσον η κυριότητα του ακινήτου είναι η ίδια για ολόκληρη την περιουσία (το μισό ενός σπιτιού που ανήκει σε έναν αδελφό και το άλλο μισό στον άλλον αδελφό θα χωριστεί σε δύο ξεχωριστές Καρτέλες, ενώ ένα σπίτι που ανήκει από κοινού σε δύο αδέρφια ως μια ενιαία ιδιοκτησία τότε αντιστοιχεί σε μια ενιαία Καρτέλα)

Ενδεικτικός Χάρτης (index map) (RIM): Ένας περιεκτικός χάρτης του συνόλου των νομικά ιδιόκτητων ξεχωριστών οικοπέδων και κτηρίων. Οι Κλίμακες χαρτών είναι 1:2500 για τα αγροτεμάχια και 1:1000 για τα περισσότερα γεωτεμάχια. Επίσης περιλαμβάνει αναφορές για το πού τα όρια μεταξύ των ακινήτων δεν είναι επαρκώς προσδιορισμένα, και για που υπάρχουν διεκδικήσεις γης.

Ζώνη Εγγραφής: Μια γεωγραφικά καθορισμένη περιοχή, συνήθως μια περιοχή, που είναι υπό την διοικητική ευθύνη του Γραφείου Εγγραφής των Ακινήτων (I.P.R.O). Δεν υπάρχουν πάνω από 200 κτηματολογικές ζώνες σε κάθε ζώνη εγγραφής.

Κτηματολογική ζώνη: Μια γεωγραφικά καθορισμένη περιοχή, συνήθως ένα χωριό σε αγροτική περιοχή ή μια γειτονιά σε μια πόλη, η οποία είναι αρκετά μικρή για να μπορούν να εντοπίζονται εύκολα τα γεωτεμάχια, δηλαδή, συνήθως δεν περιέχουν περισσότερα από 1500 ακίνητα.

Κτηματολογικός Αριθμός Ακινήτου: Κάθε ακίνητο έχει έναν μοναδικό κτηματολογικό αριθμό ο οποίος απαρτίζεται από τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης και εντός της ζώνης αυτής έναν ορισμένο αριθμό. Για παράδειγμα, ο αριθμός ιδιοκτησίας "1289 11 / 32" απαρτίζεται από τον αριθμό 11 (που είναι ο αριθμός του ακινήτου), τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης 1289 που έχει μοιραστεί σε 32 ακίνητα.

Για τα διαμερίσματα, ο αριθμός περιλαμβάνει τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης, εντός της ζώνης αυτής και ένα σύνθετο αριθμό που αποτελείται από τον αριθμό οικοπέδου, του ορόφου και τον αριθμό διαμερίσματος, παραδείγματος χάριν, 1289 11/32 5/506.

2. Η Δημιουργία των Γραφείων Εγγραφής των Ακινήτων (I.P.R.O) του 1994

Τέσσερις είναι οι βασικές αρχές που ακολουθούνται κατά τη δημιουργία των Γραφείων Εγγραφής των Ακινήτων:

- ✓ Οι πληροφορίες σχετικά με ακίνητα που διατηρούνται στα Γραφεία Εγγραφής είναι επικαιροποιημένες .
- ✓ Οι εγγραφές («Καρτέλες»/Δελτία) θα πρέπει να παρέχουν πληροφορίες σχετικά με την ιδιοκτησία που δεν θα χρειάζονται περαιτέρω έλεγχο.
- ✓ Υπάρχει εγγύηση ότι είναι ακριβείς οι πληροφορίες της κάρτας και αν αυτά δεν συμπίπτουν με την πραγματικότητα τότε το πρόσωπο που έχει ζημιωθεί από τις ανακριβείς πληροφορίες των Γ.Ε.Α, θα αποζημιωθεί από το κράτος.
- ✓ Τα τέλη για τις υπηρεσίες καταχώρησης είναι χαμηλά, έτσι ώστε κάθε πρόσωπο, ανεξάρτητα από την περιουσία ή την έδρα του, να διευκολυνθεί στην εγγραφή της ακίνητης περιουσίας του στο σύστημα καταχώρισης.

Η Πράξη Εγγραφής χωρίζεται σε έντεκα ενότητες, οι πιο σημαντικές από τις οποίες παρουσιάζονται παρακάτω:

Μέρος II: Ένας προϊστάμενος υποθηκοφύλακας (Registar), που διορίζεται από το Συμβούλιο των Υπουργών της κυβέρνησης της Αλβανίας, διευθύνει το I.P.R.S σε εθνικό επίπεδο. Το Συμβούλιο έχει επίσης διαιρέσει την Αλβανία σε ζώνες εγγραφής ακίνητης περιουσίας και διοικητικά κέντρα, το καθένα με επικεφαλή ένα Γραμματέα. Ο Γραμματέας είναι υπεύθυνος για:

- ✓ την έκδοση της πιστοποίησης της κυριότητας και των συναλλαγών,
- ✓ τη τήρηση των αρχείων της ακίνητης περιουσίας,
- ✓ την αναστολή της εγγραφής και την απαίτηση περαιτέρω πληροφοριών σχετικά με την ιδιοκτησία από τους ιδιώτες.

Από τη στιγμή που υπάρχει έγκυρη εγγραφή, κάθε επακόλουθη πράξη μεταβίβασης των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας πρέπει επίσης να καταχωρηθεί.

Μέρος III: Κάθε γραμματέας είναι υπεύθυνος για την τήρηση Μητρώου Ενδεικτικών Χαρτών (Μ.Ε.Χ) για την περιοχής της δικαιοδοσίας, που περιγράφει τα όρια και τη γεωγραφική θέση των ιδιοτήτων, καθώς και έναν μοναδικό αριθμό αναγνώρισης για κάθε ακίνητο. Το Μ.Ε.Χ περιλαμβάνει την έκταση στην οποία οι άνθρωποι διεκδικούν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας σε μια γεωγραφική ζώνη που ονομάζεται «Κτηματολογική ζώνη» (ΚΖ). Ο υποθηκοφύλακας (Registar) μπορεί να εγκρίνει την περαιτέρω έρευνα για κάθε ιδιοκτησία και αλλαγή του ΜΕΧ αναλόγως. Μπορεί επίσης να δώσει εντολή για την σαφή οριοθέτηση των ορίων και να ενώσει ή να υποδιάρρηξη αγροτεμάχια όπου απαιτείται.

Μέρος IV: Η Πράξη Εγγραφής προβλέπει επίσης διατάξεις για την Αρχική Εγγραφή. Η εγγραφή επηρεάζεται από την παρουσίαση των εγγράφων της κυριότητας και όταν αυτά είναι διαθέσιμα, τότε μπορεί να γίνει αίτηση για την καταχώριση της περιουσίας. Η Προσωρινή Εγγραφή τότε εμφανίζεται δημόσια για ενενήντα ημέρες σε έναν εμφανή και σχετικό χώρο της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο για την δημόσια διερεύνηση. Από τη στιγμή που εξασφαλίζεται ότι δεν υπάρχουν περαιτέρω διεκδικήσεις για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία, η διαδικασία εγγραφής μπορεί να προχωρήσει. Ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) είναι επίσης υπεύθυνος για την επίλυση διαφωνιών μέσω συμφωνιών ή δικαστηρίου.

Μέρος V: Προβλέπει ασφάλεια και σιγουριά για την έκδοση ενός πιστοποιητικού της κυριότητας ή της χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον Γραμματέα για κάθε ακίνητο, που δείχνουν όλα τα στοιχεία του μητρώου. Αυτό επιτρέπει επίσης στο κοινό να εξετάσει το μητρώο ή το Μητρώο του Ενδεικτικού Χάρτη.

Μέρος VI: Ασχολείται με την καταγραφή των διαφόρων δικαιωμάτων επί των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων της κυριότητας, χρηματοδοτικής μίσθωσης, υποθήκευσης, συνιδιοκτησίας

και χρήσης. Επιπλέον καθιστά τις διατάξεις όσον αφορά στην κρατική περιουσία, η οποία πρέπει να καταγράφεται σε ξεχωριστό μητρώο και να καταχωρείται στο Μητρώο Ενδεικτικού Χάρτη.

Μέρος VII: Περιλαμβάνει την καταγραφή των απαιτήσεων, των βαρών, των περιοριστικών συμφωνιών και περιορισμών.

Μέρος VIII: Είναι σχετικό με τη διόρθωση και την αποζημίωση, επιτρέπει στον γραμματέα για να διορθώσει την εγγραφή και να αποφασίσει αν τα λάθη από τα αποτελέσματα καταχωρούνται ως δικαίω αποζημίωσης.

Τέλος, τα μέρη IX, X και XI ασχολούνται με τις αποφάσεις του γραμματέα, τις εφέσεις, τα πρόστιμα και τα αδικήματα σε διάφορα θέματα (Stamo και Singer 1997).

3. Διαδικασία της αρχικής εγγραφής

Η Πράξη Καταγραφής της Ακίνητης Περιουσίας εγκρίθηκε από το Κοινοβούλιο στις 13 Ιουλίου 1994. Την ίδια χρονιά διοργανώθηκαν ομάδες πεδίου σε 14 περιοχές για την συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα έγγεια δικαιώματα κατόχων που έχουν προκύψει από τα διάφορα προγράμματα ιδιωτικοποίησης που συνέβησαν μετά το 1990. Μέχρι το 1996, το έργο αυτού του πεδίου είχε ξεκινήσει σε 32 από τους 37 Δήμους.

Η αρχική διαδικασία εγγραφής ακολουθεί την ιδιωτικοποίηση των δικαιωμάτων στην ακίνητη περιουσία αφού η Κυβερνητική Επιτροπή έχει τα έγγραφα της κυριότητας. Αυτά τα έγγραφα περιλαμβάνουν συμβόλαια αγοράς και πώλησης για τα διαμερίσματα, TAPI ή πιστοποιητικά ανακατανομής συγκεκριμένων αγροτεμαχίων στις αγροτικές οικογένειες, αποφάσεις επιστροφής και δικαστικές αποφάσεις.

Τα βήματα στη διαδικασία της αρχικής εγγραφής είναι:

1.Αποτύπωση και χαρτογράφηση της κατανεμημένης γης σε κτηματολογικές ζώνες (οι οποίες σε αγροτικές περιοχές είναι τα χωριά, ενώ ορισμένες πόλεις μπορούν να περιλαμβάνουν περισσότερες από μια κτηματολογική ζώνη).

2.Τη συμπλήρωση των στοιχείων του ακινήτου στην «Καρτέλα» για κάθε κομμάτι γης ή κάθε διαμέρισμα (σε περίπτωση κατοικιών).

3.Ψηφιακή επεξεργασία των δεδομένων που εισάγονται από την «καρτέλα» (χρησιμοποιώντας μια μορφή dbf).

4.Το πιστοποιητικό ιδιοκτησίας μπορεί επίσης να εκδοθεί, αν οι ιδιοκτήτες το ζητήσουν.

5.Απεικόνιση των χαρτών και των πληροφοριών για όλες τις ιδιοκτησίες μιας κτηματολογικής ζώνης σε μια δημόσια θέση για 90 ημέρες, και περιοδικές συναντήσεις με τους κατοίκους για τον εντοπισμό λαθών για τα όρια ή την πληροφορία της κυριότητας.

6.Για όλες τις ιδιοκτησίες για τις οποίες δεν υπάρχουν συγκρούσεις ή παράπονα μέχρι το τέλος της περιόδου των 90 ημερών, οι «Καρτέλες» υπογράφονται από το γραμματέα της περιοχής ως νομικά δεσμευτικά έγγραφα της κυριότητας και άλλων δικαιωμάτων.

7.Η «Καρτέλα», οι χάρτες, και τα δικαιολογητικά έγγραφα (όπως TAPI, αποφάσεις της Αποκατάσταση, συμβόλαια πωλήσεων, υποθήκες) αρχειοθετούνται στα τοπικά γραφεία I.P.R.O, όπως και όλες οι μεταγενέστερες πράξεις/συναλλαγές

8.Όλες οι «Καρτέλες» καταχωρούνται σε μια βάση δεδομένων προκειμένου να προσφέρουν τις πληροφορίες καταχώρησης, ενδεικτικούς χάρτες, λίστες και στατιστικές με τις ιδιοκτησίες των

ακινήτων. Μακροπρόθεσμα, η βάση δεδομένων θα επιτρέψει σταδιακά τη μετάβαση από το αναλογικό σε ένα ηλεκτρονικό σύστημα εγγραφής.

3.3 Φόρος Ακίνητης Περιουσίας

Η φορολογική λειτουργία ασκείται από το “Τμήμα Γενικής Φορολογίας” του Υπουργείου Οικονομικών. Διατάξεις και άρθρα που αφορούν την φορολογία βρίσκονται στον Νόμο υπ’αρ.8438 «Περί του Φόρου Εισοδήματος» και στον Νόμο Αριθ. 9716, με ημερομηνία 16.04.2007, ο οποίος περιλαμβάνει κάποιες αλλαγές του πρώτου.

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα υπόκεινται σε:

- ✓ Φορολογία κερδών: 10%
- ✓ Φορολογία εισοδήματος: 10%
- ✓ Φ.Π.Α.: 20%
- ✓ Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας
- ✓ Τέλη κατανάλωσης

Πρόκειται για φόρο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Αφορά κτήρια και αγροτική γη που ανήκουν σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως αν είναι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού ή ζει μόνιμα στην Αλβανία. Οι κατηγορίες “ελάχιστης φορολογικής βάσης”, παρατίθενται κατωτέρω. Τα φυσικά πρόσωπα που μισθώνουν τα ακίνητα τους καταβάλουν στο κράτος το:

- ✓ 10% του μηνιαίου ενοικίου για τα καταστήματα και τα γραφεία
- ✓ 5% του μηνιαίου μισθώματος για τα διαμερίσματα. Ενώ οι ενοικιαστές δεν πληρώνουν.

Παρατηρούμε ότι στις παραλιακές πόλεις η φορολογία της αγροτικής γης είναι υψηλότερη. Για τα κτήρια επί αγροτικών ή υπαιθρίων περιοχών, η φορολογική βάση είναι το 50% των αναφερομένων ανωτέρω. Τα Νομαρχιακά ή Δημοτικά Συμβούλια διατηρούν το δικαίωμα να μεταβάλλουν την φορολογική βάση κατά +/- 30%. Όπως παρουσιάζεται και στους παρακάτω πίνακες .

Πίνακας 3.1 : Φορολογική βάση Κτηρίων (ευρώ/τ2 ετησίως)

	Ζώνη 1	Ζώνη 2	Ζώνη 3
Κατοικίες πριν το 1993	0.12	0.08	0.04
Κατοικίες από και μετά το 1993	0.23	0.09	0.05
Κτήρια για εμπορικές δραστηριότητες και παροχή υπηρεσιών	1.54	1.15	0.77
Κτήρια για άλλες χρήσεις	0.35	0.23	0.16

Πηγή : "Το κτηματολόγιο της Αλβανίας" , Έντισον Μπρέγκου , 2010

- ✓ Ζώνη 1 ,Τίρανα, Δυρράχιο
- ✓ Ζώνη 2,Αυλώνας, Φιέρι, Αγ. Σαράντα, Πόγκραδετς, Κορυτσά, Ελμπασάν, Μπεράτι, Λούσνια, Αργυρόκαστρο, Σκόδρα, Καβάγια, Λέζα
- ✓ Ζώνη 3 ,Όλες οι άλλες περιοχές

Πίνακας 3.2 : Φορολογική βάση αγροτικής γης (ευρώ/m² ετησίως)

Κατηγορία γης	Ζώνη 1	Ζώνη 2	Ζώνη 3	Ζώνη 4
I	43.08	32.31	21.54	10.77
II	37.70	26.93	16.16	9.24
III	32.31	21.54	10.77	8.47
IV	27.70	17.70	10.39	7.70
V	23.08	14.62	9.62	6.93
VI	18.47	12.31	9.24	6.16
VII-X	13.85	10.77	8.47	5.39

Πηγή : "Το κτηματολόγιο της Αλβανίας", Έντισον Μπρέγκου , 2010

Η αγροτική γη κατηγοριοποιείται με βάση την γονιμότητα του εδάφους από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων .Στη σελίδα που ακολουθεί δίνεται ο χάρτης με τις ζώνες της φορολογίας.

Χάρτης 3.1 : Χάρτης με τις Ζώνες της Αγροτικής Γης



Πηγή : Έντισον Μπρέγκου με βάση τα στοιχεία της Πρεσβείας της Ελλάδας στα Τίρανα, 2010

3.3.1 Οι Φόροι και τα τέλη στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Οι φόροι μεταβίβασης καθορίζονται από την Οδηγία υπ'αρ.9 με ημερομηνία 26/02/2008 και την Οδηγία υπ'αρ.21 με ημερομηνία 26/02/2009 που περιλαμβάνει κάποιες αλλαγές της πρώτης. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Υπουργείου, η τιμή της πώλησης των ακινήτων καθορίζεται στη σύμβαση της συμβολαιογραφική πράξης, η οποία υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη (πωλητή και αγοραστή). Η σύμβαση πρέπει να εκφράσει την επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου, την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο και την συνολική του αξία. Η σύμβαση πρέπει να συνοδεύεται από ένα χάρτη, σχεδιάγραμμα και άλλα έγγραφα που εξυπηρετούν τις καταχωρήσεις/εγγραφές των ακινήτων (π.χ. Πιστοποιητικό Κυριότητας από τα I.P.R.O). Κατά περίπτωση ισχύει:

- ✓ Για μεταβίβαση της κυριότητας μέσω χρηματικής συναλλαγής, ο πωλητής φορολογείται με ποσό που είναι ίσο με το 10% των κερδών, δηλαδή 10% επί τη διαφορά μεταξύ της αξίας αγοράς από την αξία της πώλησης.
- ✓ Στην περίπτωση δωρεάς της ακίνητης περιουσίας, ο φόρος θα προσδιορίζεται από πιστοποιημένους επαγγελματίες με άδεια/πτυχίο και ειδίκευση στην εκτίμηση ακινήτων και η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη ή ίση με την «Ελάχιστη Φορολογούμενη Τιμή» που έχει οριστεί
- ✓ Στις περιπτώσεις, ανταλλαγής, φόρος δεν υπάρχει.

Το συμβατικό κόστος του συμβολαιογράφου το αναλαμβάνει ο αγοραστής, εκτός αν υπάρχει κάποια συμφωνία μεταξύ αγοραστή και πωλητή που προβλέπει άλλα. Οι φόροι μεταβίβασης πληρώνονται από τα φυσικά/νομικά πρόσωπα που πουλούν την ακίνητη περιουσία. **Παράδειγμα:**

Μια κατασκευαστική εταιρεία έχει πουλήσει στο φυσικό πρόσωπο (Α) ένα διαμέρισμα με τιμή 5 χιλ. ευρώ. Ο συγκεκριμένος πωλεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα μετά από αρκετά χρόνια σε ένα άλλο φυσικό πρόσωπο (Β) με τιμή 6 χιλ. ευρώ. Οπότε θα φορολογηθεί με 10 % της διαφοράς της αξίας. $\Phi = (6000-5000) * 10\% = 100$ ευρώ.

Το Υπουργικό Συμβούλιο αποφασίζει και καθορίζει τις «Ελάχιστες Φορολογούμενες Τιμές Πώλησης» και τα «Ελάχιστα Φορολογούμενα Κόστη Αγοράς» όπου:

- ✓ Ελάχιστες Φορολογούμενες Τιμές Πώλησης Χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης στις περιπτώσεις που η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την καθορισμένη Αντικειμενική Αξία.
- ✓ Ελάχιστα Φορολογούμενα Κόστη Αγοράς Λαμβάνονται υπόψη στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει στο συμβόλαιο τιμή αγοράς. Τις περισσότερες φορές αυτό συμβαίνει όταν η κυριότητα του ακινήτου έχει αποκτηθεί με την διαδικασία της Ιδιωτικοποίησης, δεν υπάρχει δηλαδή αρχικό κόστος αγοράς.

ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ

Όταν η τιμή πώλησης στο συμβόλαιο είναι μικρότερη από την καθορισμένη Αντικειμενική Αξία της Ελεύθερης Αγοράς, για τον υπολογισμό του φόρου χρησιμοποιούνται οι Μέσες Αξίες Πώλησης που καθορίζονται από την οδηγία του Πρωθυπουργού για το τρέχον έτος. Στην επόμενη ενότητα θα αναλυθούν αναλυτικά οι αξίες αυτές.

ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΑ ΚΟΣΤΗ ΑΓΟΡΑΣ

Η φορολόγηση 10 % θα εφαρμοστεί και για τα ακίνητα που δεν έχουν καμία αξία αγοράς στα συμβόλαια τους. Τα περισσότερα από αυτά τα συμβόλαια, με τα οποία μεταβιβάστηκαν ακίνητα χωρίς να αναφέρεται κάποια τιμή αγοράς, αντιστοιχούν στο διάστημα 1995-2003. Για την πραγματοποίηση αυτών των συναλλαγών, για τις οποίες τώρα χρειάζεται αρχικό κόστος αγοράς, η κυβέρνηση έχει δημοσιεύσει ορισμένες από τις αποφάσεις που λήφθηκαν από τις κυβερνήσεις των προηγούμενων ετών.

ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

1. Για τις κατοικίες που χτίστηκαν και καταχωρήθηκαν στο κτηματολόγιο έως τις 31 Δεκεμβρίου 1995 όπως και για τα κτίρια που ιδιωτικοποιήθηκαν με τον Νόμο υπ'αρ.7652, με ημερομηνία 23.12.1992 "Για την Ιδιωτικοποίηση των Κατοικιών", ως ελάχιστη τιμή αγοράς θα θεωρείται το ελάχιστο κόστος του 1995 όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 3.6 της επόμενης σελίδας .

2. Για τις κατοικίες που χτίστηκαν και καταχωρήθηκαν μετά από την 1η Ιανουαρίου του 1996, ως ελάχιστη τιμή αγοράς θα θεωρείται το Ελάχιστο Κόστος του αντίστοιχου έτους όπως ορίζεται από την Εθνική Αρχή Στέγασης με τις Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και τις οδηγίες του Πρωθυπουργού .

3. Μεταβίβαση κτηρίου που αποκτήθηκε με την διαδικασία της αντιπαροχής

Η αξία της γης που διατίθεται από τους ιδιοκτήτες στους επενδυτές για την κατασκευή εμπορικών, παραγωγικών εγκαταστάσεων, υπηρεσιών ή εγκαταστάσεων στέγασης, υπολογίζεται ως εξής:

- ✓ Η δομημένη έκταση σε m^2 η οποία παρέχεται στους ιδιοκτήτες της γης καθορίζεται στο συμβόλαιο αντιπαροχής (ανταλλαγή οικοπέδου με τμήμα του κτιρίου χτισμένο σε αυτό)
- ✓ Το κόστος κατασκευής καθορίζεται με βάση το ελάχιστο φορολογούμενο κόστος κατασκευής ανάλογα με τις πόλεις ή τις ζώνες εντός των πόλεων όπως θα δούμε στο επόμενο κεφάλαιο.
- ✓ Η αξία του οικοπέδου που διατίθεται από τον ιδιοκτήτη, πρέπει να είναι ίση με κόστος κατασκευής ανά m^2 επί την επιφάνεια του τμήματος που έχουν λάβει οι ιδιοκτήτες. Η αξία αυτή είναι μια δαπάνη που αφαιρείται από τον επενδυτή.

ΓΙΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Σε περίπτωση μεταβίβασης της ιδιοκτησίας των οικοπέδων, ως «ελάχιστη τιμή πώλησης» θεωρείται η τιμή που καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση:

- ✓ υπ'αρ.555 με ημερομηνία 08.29.2007
- ✓ υπ'αρ.653 με ημερομηνία 09.29.2007
- ✓ υπ'αρ.139 με ημερομηνία 02.13.2008,
- ✓ υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 11/26/2008

καθώς και τις σχετικές νομικές αλλαγές που μπορούν να γίνουν σε αυτές τις πράξεις οι οποίες παρουσιάζονται αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο. Η «ελάχιστη τιμή» αγοράς θα υπολογίζεται με την τιμαριθμική αναπροσαρμογή της τιμής με βάση τον πληθωρισμό. Στον παρακάτω πίνακα δίνονται οι συντελεστές πληθωρισμού.

3.4 Η Διασφάλιση της Ατομικής Ιδιοκτησίας

Όπως σε αρκετές χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο (όπως Βουλγαρία, Ρουμανία, Κροατία, Σερβία κ.α.) στην Αλβανία σήμερα λειτουργεί διπλό σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας. Τα δικαιώματα χρήσης διαχωρίζονται στο νέο και στο παλαιό κτηματολογικό σύστημα. Τα πρώτο είναι το I.P.R.S και το δεύτερο είναι το παλαιό σύστημα υποθηκοφυλακείων(Hipoteka). Έτσι λοιπόν ,στο συγκεκριμένο κεφάλαιο γίνεται μια εκτενής περιγραφή του συστήματος εγγραφής των ακινήτων στην Αλβανία , και περιγράφεται ο ρόλος των I.P.R.O.

Ενώ τα Κτηματολογικά Γραφεία ήταν πιο τεχνικά προσανατολισμένα, τα υποθηκοφυλακεία ασχολιόντουσαν με τις νομικές πτυχές της ιδιοκτησίας και χρησιμοποιούσαν διαφορετικά συστήματα οργάνωσης σε διαφορετικές χρονικές περιόδους.(Romeo και Sherko, 2007) Το παλιό σύστημα είχε το μειονέκτημα ότι οι πληροφορίες για την ακίνητη περιουσία συλλέγονται σε διαφορετικές περιοχές με διαφορετικές μεθόδους.

Ενώ συνεχιζόταν η διαδικασία ίδρυσης του I.P.R.S, το 1992 άνοιξαν και πάλι τα Υποθηκοφυλακεία που ήταν κλειστά από το 1980 και χρησιμοποιούνται ως αρχείο των εγγράφων όπως:

- ✓ μεταβιβάσεις,
- ✓ αποφάσεις ιδιωτικοποίησης,
- ✓ υποθήκες, δώρα, κληρονομίες
- ✓ και μακροχρόνιες μισθώσεις

κυρίως για κτίρια και οικόπεδα στις αστικές περιοχές, αλλά επίσης και για τα κτίρια στις αγροτικές περιοχές. Το Υποθηκοφυλακείο ασχολείται αποκλειστικά με την ιδιοκτησία.

Τα Υποθηκοφυλακεία μέχρι το 1998 υπάγονταν στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, αλλά κατά το έτος αυτό, μεταφέρθηκαν υπό τον έλεγχο του γενικού γραμματέα (Chief Registrar).Ως αποτέλεσμα, οι γραμματείς διαχειρίζονταν δύο συστήματα εγγραφής, το υποθηκοφυλακείο που βασίζεται στα δικαιώματα ιδιοκτησίας και το I.P.R.S που βασίζεται στο γεωτεμάχιο.

Τα πιστοποιητικά των ακινήτων που δεν είχαν γραφτεί στα I.P.R.O, καταχωρούνται διαδοχικά σύμφωνα με τις ημερομηνίες των «πράξεων» στα αρχεία των Υποθηκοφυλακείων . Έτσι ο υπεύθυνος (Registrar) προετοιμάζει την "Καρτέλα" για την κάθε ιδιοκτησίας με σκοπό να ακολουθήσει η εγγραφή τους στα I.P.R.O.

Η υποθήκη είναι ένα δικαίωμα που καταχωρείται σε έναν από τους τομείς της πληροφορίας στα δελτία της ιδιοκτησίας, και αντιπροσωπεύει το νομικό έγγραφο του συστήματος εγγραφής.

Σταδιακά , σκοπός είναι, ο ρόλος των Υποθηκοφυλακείων να μειωθεί όσο τα ακίνητα θα καταχωρούνται στα I.P.R.O έτσι ώστε τα υποθηκοφυλακεία να ενσωματωθούν στα Συστήματα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (I.P.R.S) .

Λόγω του ότι το φάσμα των αιτήσεων για παροχή πληροφοριών για το αγροτεμάχιο ή το κτίριο είναι πολύ μεγάλο, στο Συστήματος Εγγραφής έχει προβλεφθεί ότι η κάρτα κάθε περιουσιακού στοιχείου θα περιλαμβάνει πληροφορίες σχετικά με το είδος της γεωργικής γης, τις χρήσεις αστικής γης και επίσης περιθώριο και για άλλες πληροφορίες όπως η κατασκευή σε ύψος, τον τύπο της κατασκευής, το έτος της κατασκευής κλπ. Οι πληροφορίες αυτές αναγράφονται στον τομέα των ειδικών περιγραφών. Στην αρχική διαδικασία εγγραφής ανακτάται η πληροφορία για το είδος της ιδιοκτησίας με την κτηματολογική έννοια της χρήσης, χωρίς όμως το σύστημα να εγγυάται την περαιτέρω ενημέρωσή του.

Σχετικά με το τελευταίο, το σύστημα καταγράφει το χρηματικό ποσό με το οποίο πωλείται ένα ακίνητο ή τις αναφορές σχετικά με το ενοίκιο αλλά δεν παρέχει κάποια πληροφορία για την αξία της

γης και για την δυνατότητα για δημιουργία απολαβών. Το Σύστημα Διαχείρισης Γης ασχολείται με την χρήση και την αξία της γης και σε συνδυασμό με τις πληροφορίες που παρέχονται από το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας καλύπτονται επαρκώς οι απαιτήσεις επί την διαχείριση της γης .

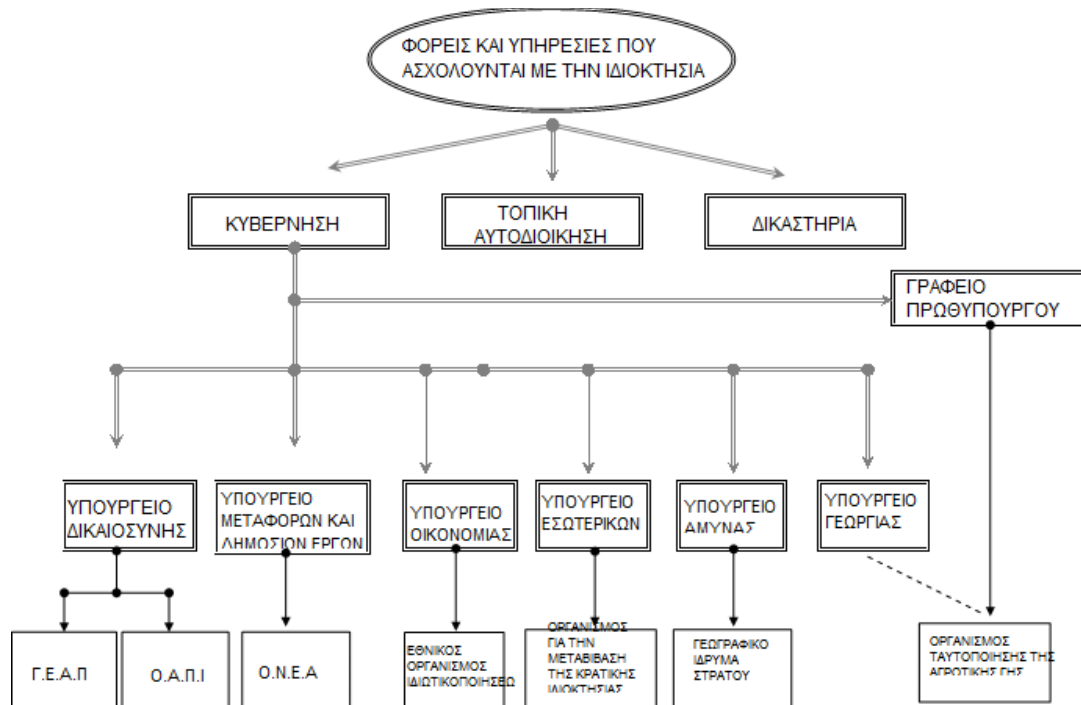
Το Σύστημα Εγγραφής διεξάγει ακριβείς πληροφορίες για το πραγματικό μέγεθος του αγροτεμαχίου ή κτιρίου και καταγράφει τα ακριβή στοιχεία σχετικά με το φόρο επί των συναλλαγών των ακινήτων . Έτσι πληρεί τις απαιτήσεις της κρατικής διοίκησης για την φορολογία. Ακόμη εγγυάται στον αγοραστή για τα δεδομένα της κάρτας, αλλά και του επιτρέπει να εκτελέσει (σε συμφωνία με τον ιδιοκτήτη) νέες μετρήσεις ελέγχου και επαλήθευσης για το ακίνητο που ενδιαφέρεται να αγοράσει και επιτρέπει την καταγραφή των μετρήσεων αυτών με ακρίβεια στον αντίστοιχο τομέα.

Τέλος, το τμήμα αναγνώρισης της ιδιοκτησίας αντικατοπτρίζόμενη στους Ενδεικτικούς Χάρτες Εγγραφής αποτελούν συνδυαστικό στοιχείο με όλες τις άλλες γεω-αναφερόμενες πληροφορίες.

4. ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Εκτός από τα I.P.R.O, που αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο , υπάρχουν αρκετοί άλλοι φορείς που ασχολούνται με την διαχείριση της γης , τις αυθαίρετες κατασκευές κλπ. Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι συγκεκριμένοι φορείς και κρατικοί μηχανισμοί , εμβαθύνοντας κυρίως στον Οργανισμό για την νομιμοποίηση , αστικοποίηση και ένταξη των αυθαίρετων κατασκευών/περιοχών ,ALUIZNI.

Εικόνα 4.1 : Φορείς και υπηρεσίες που ασχολούνται με την ιδιοκτησία στην Αλβανία



Πηγή : "Informal development in Albania: the problem, the procedure and the progress of formalization" ,
Sonila , 2013

*Γ.Ε.Α.Π. ,(Γραφείο εγγραφής της ακίνητης περιουσίας , I.P.R.O)

*Ο.Ν.Ε.Α,(Οργανισμός για την νομιμοποίηση , αστικοποίηση και ένταξη των αυθαίρετων κατασκευών/περιοχών , ALUIZNI)

4.1 Ο Οργανισμός για την Νομιμοποίηση ,Αστικοποίηση και Ένταξη των Αυθαίρετων Κατασκευών/Περιοχών ,ALUIZNI

Ο οργανισμός για τη νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ενσωμάτωση των αυθαίρετων περιοχών/κατασκευών στη Δημοκρατία της Αλβανίας ,ALUIZNI , είναι κεντρικό όργανο, νομικό, δημόσιο πρόσωπο, σύμφωνα με το Υπουργείο Δημοσίων Έργων, Μεταφορών και Τηλεπικοινωνιών. Η απόφαση για τη δημιουργία του ALUIZNI λήφθηκε από την κυβέρνηση της Αλβανίας , αμέσως μετά την ανακοίνωση του προγράμματός της για την έναρξη μιας σύνθετης μεταρρύθμισης στην ιδιοκτησία και στα ακίνητα γενικότερα .

Εικόνα 5.1 : Λογότυπο του ALUIZNI



Πηγή : www.aluizni.gov.al , 2013

Η εφαρμογή αυτής της μεταρρύθμισης έγινε με στόχο να πραγματοποιήσει την επιστροφή της περιουσίας υπέρ των νόμιμων ιδιοκτητών και εάν αυτό δεν είναι δυνατό αποζημιώνοντας τους με την αντίστοιχη αξία , την καταγραφή της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με τα σύγχρονα πρότυπα, την αστικοποίηση και ενσωμάτωση των αυθαίρετων οικισμών στο ρυθμό των πιο ανεπτυγμένων περιοχών της χώρας. Η Αλβανική κυβέρνηση σύνταξε και υιοθέτησε ένα συμπληρωματικό νομικό πλαίσιο, που καθορίζει με σαφήνεια τις υποχρεώσεις και τις ευθύνες των φορέων που εμπλέκονται σε αυτή τη διαδικασία (νομός 9482/2006) .

Σε αυτό το πλαίσιο, ο ALUIZNI δημιουργήθηκε ως εκτελεστικός φορέας και είναι υπεύθυνος για τη διαχείριση των πολύπλοκων μεταρρυθμίσεων που θα πραγματοποιηθούν σε τρεις κύριες κατευθύνσεις: νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ενσωμάτωση των αυθαίρετων περιοχών/κατασκευών. Το νομικό πλαίσιο που έχει θεσπιστεί μέχρι σήμερα, δίνει στον ALUIZNI καθοριστικό ρόλο στην εφαρμογή αυτής της μεταρρύθμισης, των αποτελεσματικό συντονισμό των εργασιών μεταξύ των φορέων της κεντρικής και της τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και την ολοκλήρωση των αναγκαίων νομικών διεργασιών που απαιτούνται για την εφαρμογή του νόμου.

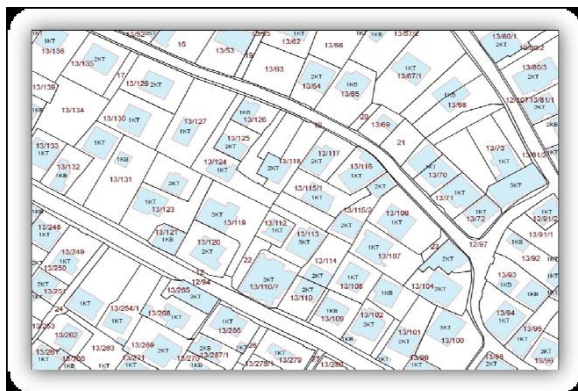
Η μέχρι τώρα εμπειρία έχει δείξει ότι η δημιουργία του ALUIZNI ως οργανισμός με σαφή εκτελεστικό ρολό και συγκεκριμένη δικαιοδοσία, είναι ένα εκ των πιο αντικειμενικών λύσεων της Αλβανικής κυβέρνησης, προκειμένου να επιτευχθούν οι προτεραιότητες σχετικά με την εφαρμογή της μεταρρύθμισης του συστήματος ιδιοκτησίας στην Αλβανία, καθώς και τον έλεγχο και τη διαχείριση της γης σύμφωνα με τα σύγχρονα πρότυπα.

Σε διάστημα μικρότερο των τριών ετών , κατέστησαν δυνατή την δημιουργία:

- ✓ Βάσης δεδομένων για τις δηλώσεις των ενδιαφερομένων
- ✓ Βάσης δεδομένων για τον προσδιορισμό των αυθαίρετων εγκαταστάσεων

- ✓ Γεωγραφικής βάσης δεδομένων
- ✓ Γεωγραφικής βάσης δεδομένων ψηφιακής ορθοφωτογραφίας
- ✓ Βάσης δεδομένων τεχνικής και νομικής τεκμηρίωσης (εισαγωγή δεδομένων)
- ✓ Βάσης δεδομένων για τα τεχνικά και νομικά έγγραφα προς εγγραφή
- ✓ Μιας σειράς λογισμικών εφαρμογών

Εικόνα 4.2 : Ενδεικτικός Χάρτης Γεωγραφικής βάσης δεδομένων



Πηγή : "Το κτηματολόγιο της Αλβανίας", Γκούγκα Αιμιλιάνα , 2012

Από την δημιουργία της υπηρεσίας και μέχρι στιγμής, ο ALUIZNI έχει αναπτύξει μια έντονη δραστηριότητα που έχει άμεσο αντίκτυπο στη ζωή της χώρας. Ομοίως, έχουν ληφθεί σημαντικά μέτρα στο πλαίσιο των πρωτοβουλιών της περιφερειακής ολοκλήρωσης και της ευρωπαϊκής συνεργασίας και της τεχνικής βοήθειας. Τέλος, Ο ALUIZNI είναι μέλος πολλών σημαντικών διεθνών οργανισμών όπως EuroGeographics, FIG, ενώ έχουν εντατικοποιηθεί οι διμερείς σχέσεις με σημαντικούς εταίρους σε πολλές χώρες, όπως η Ιταλία, Κροατία, Ελλάδα, Ουγγαρία, κλπ.

Η κεντρική Διεύθυνση του ALUIZNI είναι στα Τίρανα, 12 άλλες διευθύνσεις σε επίπεδο περιφέρειας και γραφεία σε ειδικές μονάδες της τοπικής αυτοδιοίκησης. Ο ALUIZNI χρηματοδοτείται από τον κρατικό προϋπολογισμό και από ξένες δωρεές.

Πίνακας 5.1 : Τα γραφεία του ALUIZNI στην Αλβανία

Τοποθεσία	Αρ.	Τοποθεσία	Αρ.
Δήμος Τιράνων	7	Δήμος Λάτσι	1
Δήμος Καβάγιας	1	Δήμος Κορυτσάς	1
Δήμος Κάμζας	1	Δήμος Πόγραδετς	1
Επαρχία Πασκουκιάν	1	Δήμος Λούσνια	1
Δήμος Αυλώνας	1	Δήμος Φίερι	1
Δήμος Αγίων Σαράντα	1	Δήμος Μπεράτι	1
Δήμος Ορικήου	1	Δήμος Ελμπασάν	2
Δήμος Δυρραχίου	2	Δήμος Σκόδρας	1
Δήμος Φουσε Κρούγιας	1	Επαρχία Μπουσάτι	1
Επαρχία Μάνζ	1		

Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

4.2 Το Κεντρικό Αρχείο του Κράτους

Η διαδικασία για τις πρώτες εγγραφές ξεκινά στα υπάρχοντα υποθηκοφυλάκεια, στο Αρχείο των περιφερειών και κυρίως στο κεντρικό Αρχείο του Κράτους που βρίσκεται στα Τίρανα. Το Αρχείο του Κράτους έχει στις βιβλιοθήκες του πολλών ειδών έγγραφα που αφορούν στο κτηματολόγιο αλλά και σε διάφορα βιβλία και έγγραφα που αφορούν όλους τους τομείς της κοινωνικής ζωής του τόπου, διαχρονικά από την εποχή της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας.

Ο τρόπος οργάνωσης τους, έτσι ώστε να βρεθούν και στην συνέχεια να χρησιμοποιηθούν χωρίς να υποστούν ζημιά, είναι αρκετά αξιοπρεπής αν έχουμε υπόψη ότι μέχρι και σήμερα οι περισσότερες πληροφορίες είναι σε χαρτί ή μερικές φορές και σε δέρμα . Η προσπάθεια ψηφιοποίησης έχει ξεκινήσει πρόσφατα και ελάχιστο υλικό βρίσκεται σε ψηφιακή μορφή αυτή την στιγμή.

Όσο αφορά την εύρεση των τίτλων ιδιοκτησίας ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να κάνει μια αίτηση όπου συμπληρώνει το όνομα του ιδιοκτήτη του οποίου του είχε κατασχεθεί η ακίνητη περιουσία επί κομμουνισμού και την περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο. Η απάντηση βγαίνει μετά από τρεις μήνες. Συνήθως τα ονόματα αυτά είναι των προπάππων, παππούδων ή πατεράδων (οι γυναίκες στην πλειοψηφία τους δεν είχαν δικαιώματα κληρονομιάς) των ενδιαφερομένων διότι οι κατασχέσεις ξεκίνησαν από το 1945 με την Αγροτική Μεταρρύθμιση.

Ο ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα να ερευνησει ο ίδιος τα αρχεία που τον αφορούν σε περίπτωση που δεν ικανοποιείται από τις απαντήσεις που παίρνει από τους υπαλλήλους του αρχείου. Μετά από έρευνα που κάνει σε καρτέλες για κάθε περιφέρεια, όπου υπάρχει συνοπτική περιγραφή για το τι βρίσκεται, σε ποιο φάκελο και ποια ημερομηνία.

Οι πληροφορίες αυτές χρησιμοποιούνται για την περαιτέρω προσπάθεια εύρεσης του/των συγκεκριμένων εγγράφων. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος προχωράει στην έρευνα του ακινήτου ο ίδιος, μπορεί να ανατρέξει στα αρχεία της βιβλιοθήκης μέσω ενός ειδικού μηχανισμού που χρησιμοποιεί αρνητικά φωτογραφημένα έγγραφα. Δεν έχουν όμως όλα τα έγγραφα φωτογραφηθεί.

Η αίτηση που κάνει ο ενδιαφερόμενος κοστίζει περίπου 11 Ευρώ, είτε βρεθούν είτε δεν βρεθούν οι ζητούμενοι τίτλοι ιδιοκτησίας. Κάθε έγγραφο κοστίζει περίπου 7,5 Ευρώ, αρκετά ακριβά γνωρίζοντας ότι η βασική σύνταξη είναι μικρότερη των 75 Ευρώ.

4.3 Η Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού

Η Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού της Αλβανίας είναι ένα θεσμικό όργανο του κράτους και της εθνικής υπηρεσίας χαρτογράφησης για την έρευνα και τη χαρτογράφηση της Αλβανίας και υπάγεται στο Υπουργείο Άμυνας. Είναι υπεύθυνο για την χερσαία, θαλάσσια και εναέρια χαρτογράφηση της Δημοκρατίας της Αλβανίας, και δημιουργός του κρατικού γεωδαιτικού συστήματος. Άλλες αρμοδιότητες του είναι η στήριξη της εθνικής οικονομικής ανάπτυξης. Μέσω του κλάδου της γεωπληροφορικής παρέχει τεχνικές και επιστημονικές πληροφορίες στα φυσικά και νομικά πρόσωπα που ασκούν δραστηριότητες στον ιδιωτικό τομέα και δραστηριοποιούνται στους τομείς της γεωδαισίας, χαρτογραφίας, τηλεπισκόπησης και φωτογραμμετρίας.

Ο κλάδος της γεωπληροφορικής που θεσπίστηκε στη Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού αποτελείται από εκπροσώπους:

- ✓ Της Ακαδημίας Επιστημών
- ✓ Του Πολυτεχνείου των Τιράνων
- ✓ Του Υπουργείου Γεωργίας και Τροφίμων

- ✓ Του Υπουργείου Οικονομίας
- ✓ Του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών
- ✓ Του Υπουργείου Αστικής Επικράτεια και Τουρισμού
- ✓ Του Υπουργείου Περιβάλλοντος
- ✓ Του Υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας
- ✓ Της Κεντρικής Υπηρεσίας Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας
- ✓ 2 εκπροσώπους από ιδιωτικό τομέα

Στον τομέα της χαρτογραφίας η Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού είναι υπεύθυνη για:

- ✓ την μελέτη, την συλλογή και την επεξεργασία των χωρικών δεδομένων για τη δημιουργία και τη δημοσίευση των τοπογραφικών χαρτών του χερσαίου, θαλάσσιου και εναέριου χώρου σε κλίμακα από (1:10000 - 1:1000000).
- ✓ την δημιουργία μιας βάσης δεδομένων που απαιτείται για τον ψηφιακό σχεδιασμό και άλλα προϊόντα της χαρτογράφησης
- ✓ την μελέτη, την επιλογή και τη διεξαγωγή αεροφωτογραφιών, καθώς και τη συλλογή και την επεξεργασία των δορυφορικών εικόνων για τοπογραφικούς και θεματικούς σκοπούς κλπ.

5. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η πολιτική νομιμοποίησης που ακολούθησε η Αλβανική κυβέρνηση είχε ως στόχο να θέσει συγκεκριμένους κανόνες και όρους όσον αφορά την αυθαίρετη δόμηση ,τη μεταβίβαση της κυριότητας της γης και των αυθαίρετων κτιρίων , και την ένταξη των αυθαίρετων οικισμών/περιοχών στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Με βάση τα παραπάνω , στο παρόν κεφάλαιο αρχικά γίνεται μια εκτενής αναφορά στην ιστορία της αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία και στην αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος από την πλευρά της κυβέρνησης . Στην συνέχεια , δίνονται κάποια γενικά στοιχεία όσον αφορά στην διαδικασία νομιμοποίησης καθώς επίσης και για τις απαιτούμενες τοπογραφικές εργασίες ούτως ώστε να παραχθούν τα κατάλληλα υπόβαθρα για την όλη διαδικασία . Τέλος , γίνεται εκτενέστατη αναφορά στην διαδικασία νομιμοποίησης σύμφωνα με τον νόμο 9482 του 2006 , «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών/περιοχών » .

5.1 Η Ιστορία της Αυθαίρετης Δόμησης στην Αλβανία

Πριν από τη δεκαετία του 1990, περίπου τα δύο τρίτα του πληθυσμού της Αλβανίας ζούσε σε αγροτικές περιοχές. Οι ριζικές αλλαγές στην πολιτική ζωή είχαν ως αποτέλεσμα να παρατηρηθούν νέα φαινόμενα, όπως η ελεύθερη εσωτερική μετανάστευση, η οποία δεν υπήρχε προηγουμένως καθώς μέχρι τότε, το κομμουνιστικό καθεστώς έλεγχε τα πάντα. Οι διάλυση των γεωργικών συνεταιρισμών άφησε τους περισσότερους από αυτούς τους ανθρώπους που ζούσαν σε αυτές τις περιοχές άνεργους. Παρόλα αυτά, η Αλβανική κυβέρνηση ξεκίνησε μια μεταρρύθμιση για την κατανομή της γεωργικής γης, αν και οι μηχανισμοί και οι πολιτικές για την αύξηση του ενδιαφέροντος των ανθρώπων για να ασχοληθούν δεν υπήρχαν.

Οι πολίτες άρχισαν να πουλάνε την γη , αλλά τα θεσμικά όργανα που θα έπρεπε να υποστηρίζουν την επίσημη αγορά γης δεν υπήρχαν . Η απελπιστική ανάγκη για εργασία έκανε πολλούς ανθρώπους να εγκαταλείψουν τις αγροτικές περιοχές και να μεταναστεύσουν στις κύριες πόλεις και τα προάστια τους. Οι άνθρωποι οι οποίοι μετακινούνταν από τις αγροτικές στις αστικές περιοχές δεν είχαν πρόσβαση στη στέγαση, η οποία ήταν ανεπαρκής, όχι μόνο για αυτούς, αλλά και για τους ανθρώπους που ήδη ζούσαν στις πόλεις. Το κράτος είχε αποτύχει στην εξεύρεση μηχανισμών για να αντιμετωπίσει και να σχεδιάσει αυτήν την εσωτερική μετανάστευση των πολιτών .

Αύτη η κατάσταση ώθησε τους ανθρώπους να κάνουν τις δικές τους επιλογές, στο που να οικοδομήσουν καθώς τα κτίρια δεν στηρίζονταν πάνω σε κανένα σχέδιο ανάπτυξης. Επίσης, άρχισαν να κηρύττουν ως δικιά τους την κυριότητα των εκτάσεων γύρω από την περιοχή όπου έχτιζαν. Επιπλέον, αυτοί οι "κάτοικοι" άρχισαν να πωλούν με ανεπίσημο και παράνομο τρόπο τη γη, χωρίς να είναι οι πραγματικοί ιδιοκτήτες των ακινήτων που πωλούσαν.

Κυρίως οι άνθρωποι εγκαταστάθηκαν στις περιοχές γύρω από τις μεγάλες πόλεις, γνωστές για τη γεωργική γη όπου δεν υπήρχε νομική βάση για την κατασκευή έργων υποδομής, ή ένα σχέδιο ανάπτυξης για το σκοπό αυτό. Ως αποτέλεσμα, μέχρι το 2006, ο αριθμός των αυθαίρετων κτιρίων ανήλθε σε περίπου 350.000.

Εικόνα 5.1 : Εικόνα από τον αυθαίρετο οικισμό "Μπαθόρε", βόρεια των Τιράνων



Πηγή : *"Informal development in Albania: the problem, the procedure and the progress of formalization"* ,
Sonila Jazo, 2013

Στη μελέτη: «Αυθαίρετη αστική ανάπτυξη στην Ευρώπη, εμπειρίες από την Αλβανία και την Ελλάδα », συνοπτική έκδοση, 2010 , Πρόγραμμα των Ηνωμένων Εθνών για ανθρώπινους οικισμούς , λέει ο «Υπολογίζεται ότι έχουν επενδυθεί περίπου 6 έως 8 δισεκατομμύρια δολάρια σε αυθαίρετες κατασκευές στην Αλβανία, και ότι 40.000 εκτάρια γης καταλαμβάνονται είτε παράνομα είτε ανεπίσημα. Περίπου τα δύο τρίτα των κτιρίων σε αστικές περιοχές στην Αλβανία είναι αυθαίρετα (σχεδόν όλες οι νέες κατασκευές μετά την κοινωνική και πολιτική αλλαγή του 1990).

Εικόνα 5.2 : Γενική άποψη του οικισμού "Μπαθόρε", βόρεια των Τιράνων , 2008



Πηγή : www.wikipedia.org, 2013

Από την άλλη πλευρά, στις αστικές περιοχές, η άμεση ανάγκη για στέγαση και η έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού και ανάπτυξης, οδήγησε στο φαινόμενο των αυθαίρετων "κατασκευαστικών προσθηκών" σε κτίρια.

Εικόνα 5.3 : Κτίριο με αυθαίρετη κατασκευαστική προσθήκη



Πηγή : www.wikipedia.org, 2013

Εν τω μεταξύ, άλλες μεταρρυθμίσεις, που λάμβαναν χώρα στην Αλβανία, όπως η κατανομή της γεωργικής γης για την αποκατάσταση και την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών, η ιδιωτικοποίηση της στέγασης και η μετάβαση από την κρατική κυριότητα του ακινήτου στους κατοίκους, οι οποίοι όλα αυτά τα χρόνια είχαν καταβάλει ενοίκιο στο κράτος, καθώς επίσης και η εγγραφή για πρώτη φορά των ακινήτων, ο οποίος είχε σκοπό να χτίσει ένα θεσμικό όργανο για την καταγραφή όλων των τίτλων που προήλθαν από την ιδιωτικοποίηση με στόχο να υποστηρίξει την επίσημη αγορά ακινήτων.

Παρά το γεγονός ότι, αυτά τα προγράμματα ήταν έντονα και γρήγορα, δεν μπορούσαν να συμβαδίσουν με την ταχύτητα της εσωτερικής μετανάστευσης των πολιτών, και την ανεξέλεγκτη επιθυμία τους να αποκτήσουν κατοικία. Όλα αυτά οδήγησαν σε αυθαιρεσίες και παρανομίες στον τρόπο αποκτήσεως του τίτλου ιδιοκτησίας.

Οι κατηγορίες των αυθαίρετων στην Αλβανία είναι οι εξής:

- ✓ Η γη ανήκει στον κατασκευαστή, αλλά χωρίς να έχει ληφθεί οικοδομική άδεια (ή το κτίριο δεν πληροί τις προδιαγραφές της οικοδομικής άδειας, όπως επιπλέον όροφοι ή κατασκευαστικές προσθήκες)
- ✓ Οι πολίτες κατέλαβαν κρατική γη και έχτισαν παράνομα
- ✓ Οι πολίτες κατέλαβαν έκταση που ανήκει σε άλλο πρόσωπο (όπως πρώην ιδιοκτήτες (προ του 1946), ή γη από άτομα που την απέκτησαν με βάση την διαδικασία ιδιωτικοποίησης μετά το 1991, (Νόμος 7501) και κατασκεύασαν παράνομα.

Οι αυθαίρετες κατασκευές στην Αλβανία συνδέονται τόσο με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας γης ή/και με το σχεδιασμό και τους κανονισμούς κατασκευής. Καταληψίες έχτισαν παράνομα σε γη του κράτους, δημόσια ή ιδιωτικά αποκτώντας την κατοχή με παράνομο τρόπο ή με παράνομη αγορά ενώ η γη μετατράπηκε από αγροτική σε αστική. Παράνομες κατασκευαστικές επεκτάσεις ή προσθήκες σε παλαιά κτίρια είναι επίσης πολύ κοινά μέσα στις πόλεις.

Από το 2006, με την υιοθέτηση του νόμου αρ.9482 η κυβέρνηση άνοιξε το δρόμο για την πραγματική νομιμοποίηση των περίπου 350.000 αυθαίρετων κατασκευών και την επιστροφή τους σε κατάσταση νόμιμου ακινήτου, πιστεύοντας ακράδαντα ότι η νομιμοποίηση και η εισαγωγή τους στην επίσημη αγορά ακινήτων, θα ήταν ο καλύτερος τρόπος για να αναβιώσει το «dead capital» που αργότερα θα απέφερε τεράστια οικονομικά οφέλη.

Η μεταρρύθμιση που ξεκίνησε και η διαδικασία νομιμοποίησης είχε μια συγκεκριμένη αποστολή την αποτελεσματική απαλλαγή της χώρας από την αυθαίρετη δόμηση και είχε ως στόχους :

- ✓ Την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών/περιοχών που πληρούν τα νομικά κριτήρια μέσα από μια διαδικασία αυστηρά νομικής και τεχνικής φύσεως
- ✓ Την τακτοποίηση των σχέσεων ιδιοκτησίας μεταξύ των κατασκευαστών των αυθαίρετων κτιρίων, των νόμιμων ιδιοκτητών και το δημόσιο
- ✓ Δημιουργία ταμείου για την αποζημίωση των νόμιμων ιδιοκτητών της ακίνητης περιουσίας που καταλαμβάνεται από αυθαίρετες κατασκευές, μέσω της αποπληρωμής από τη μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου
- ✓ Η εγγραφή των νομιμοποιημένων περιουσιών στο I.P.R.S, μέσω της συνεργασίας του ALUIZNI και του κεντρικού I.P.R.O.
- ✓ Την αστική ανάπτυξη και την ενσωμάτωση των αυθαίρετων περιοχών στον πολεοδομικό ιστό της χώρας
- ✓ Αναβίωση του «dead capital»
- ✓ Οικονομικά οφέλη για το κράτος

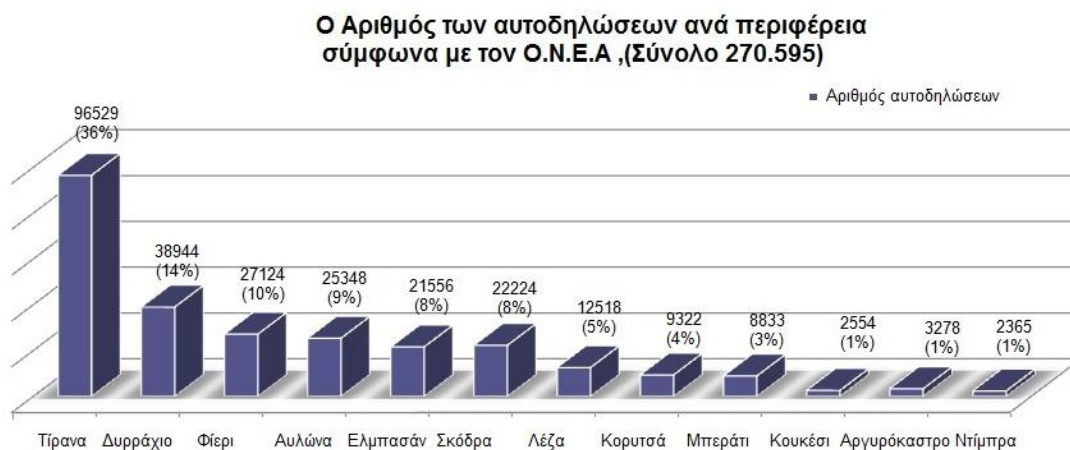
Η πραγματοποίηση των παραπάνω στόχων θα μετέτρεπε σε νόμιμη μια μεγάλη περιουσία, θα έκανε πιο δυναμική την αγορά ακινήτων και θα δημιουργούσε ένα κεφάλαιο περί τα **8 δισ. δολάρια**.

Για την αναγνώριση των αυθαίρετων κατασκευών, μέχρι την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αρ.9482, το Αλβανικό έδαφος αεροφωτογραφήθηκε και δημιουργήθηκαν αεροφωτογραφίες που δεν χρησιμοποιούνταν μόνο για το σκοπό που αναφέρεται παραπάνω, αλλά και για την περαιτέρω υποστήριξη της διαδικασίας, κατά τη διάρκεια των μετρήσεων στο πεδίο αλλά και των αυθαίρετων κτιρίων υπό κατασκευή .

5.2 Γενικά στοιχεία για την Διαδικασία Νομιμοποίησης και τις Τοπογραφικές Εργασίες

Η διαδικασία της νομιμοποίησης ξεκινά με την αυτοδήλωση του ενδιαφερομένου, η οποία ακολουθείται από την αξιολόγηση και έλεγχο των δηλωμένων στοιχείων από τον ALUIZNI στο πεδίο. Ο ALUIZNI αξιολογεί κατά πόσον οι αυτοαποκαλούμενοι ιδιοκτήτες πληρούν ή όχι τα κριτήρια για τη νομιμοποίηση. Τα παραπάνω βήματα είναι τα ίδια για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές , είτε για κατασκευές που είναι μέσα στις πόλεις, ή για κτίρια που αποτελούν μέρος ενός αυθαίρετου οικισμού .

Γράφημα 5.1 : Ο αριθμός των αυτοδηλώσεων ανά περιφέρεια (Νοέμβριος 2008)



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

Το επόμενο στάδιο της διαδικασίας είναι η επαλήθευση της κυριότητας του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο , η διαδικασία αυτή γίνεται σε συνεργασία μεταξύ του Ο.Ν.Ε.Α και του Ι.Ρ.Ο (γραφείο εγγραφής της ακίνητης περιουσίας).

Όσον αφορά το ιδιοκτησιακό για την αυθαίρετη κατασκευή αλλά και τη γη σύμφωνα με τον νόμο έχουμε τις παρακάτω περιπτώσεις :

1) Στην περίπτωση που το κτίριο έχει χτιστεί σε οικόπεδο , η κυριότητα του οποίου δεν είναι η ίδια με αυτή του κτιρίου , τότε :

- ✓ Τα οικόπεδα μεταβιβάζονται στην κυριότητα του δημόσιου , με απόφαση της κυβέρνησης.
- ✓ Ο ALUIZNI που εκπροσωπεί το δημόσιο, προετοιμάζει σύμβαση για τη μεταβίβαση της κυριότητας από το δημόσιο προς το άτομο που έχει χτίσει την αυθαίρετη κατασκευή. Συμβολαιογράφος εγγυάται την αυθεντικότητα της σύμβασης.
- ✓ Ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου κτιρίου πρέπει να καταβάλει ένα χρηματικό ποσό για τη μεταβίβαση αυτή.
- ✓ Ο ALUIZNI προετοιμάζει την άδεια νομιμοποίησης και στέλνει την άδεια για εγγραφή σε τοπικό Ι.Ρ.Ο.

- ✓ Το I.P.R.O εγγράφει το ακίνητο με βάση την άδεια νομιμοποίησης, ο ιδιοκτήτης καλείται να πληρώσει το τέλος εγγραφής .

2) Στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή έχει οικοδομηθεί σε εκτάσεις που ανήκουν στο δημόσιο , τότε :

- ✓ Ο ALUIZNI προετοιμάζει την σύμβαση για τη μεταβίβαση της κυριότητας από το δημόσιο στους ανθρώπους που έχουν χτισει το αυθαίρετο κτίσμα
- ✓ Ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου κτιρίου πρέπει να καταβάλει ένα χρηματικό ποσό για τη μεταβίβαση αυτή.
- ✓ Ο ALUIZNI προετοιμάζει την άδεια νομιμοποίησης και στέλνει την άδεια για εγγραφή σε τοπικό I.P.R.O.
- ✓ Το I.P.R.O εγγράφει το ακίνητο με βάση την άδεια νομιμοποίησης, ο ιδιοκτήτης καλείται να πληρώσει το τέλος εγγραφής .

3) Στην περίπτωση που το κτίριο έχει χτιστεί πάνω σε γη για την οποία το άτομο έχει νόμιμους τίτλους κυριότητας, αλλά το κτίριο είναι αυθαίρετο ,τότε:

- ✓ Ο ALUIZNI προετοιμάζει την άδεια νομιμοποίησης και στέλνει την άδεια για εγγραφή σε τοπικό I.P.R.O.
- ✓ Το I.P.R.O εγγράφει το ακίνητο με βάση την άδεια νομιμοποίησης, ο ιδιοκτήτης καλείται να πληρώσει το τέλος εγγραφής .

5.2.1 Οι Τοπογραφικές εργασίες

Η διαδικασία νομιμοποίησης αυθαιρέτων ακολούθησε συγκεκριμένα στάδια με στόχο το βέλτιστο αποτέλεσμα για τους πολίτες και τα μέγιστα οικονομικά οφέλη για το δημόσιο .Έτσι οι κύριες ενέργειες που ακολουθηθήκαν είναι :

- ✓ Η έγκριση του νόμου αρ.9482 με ημερομηνία 03.04.2006
- ✓ Η ίδρυση του οργανισμού για την νομιμοποίηση και ενσωμάτωση των αυθαιρέτων (Ο.Ν.Ε.Α) ,ως μια δομή που ειδικεύεται και είναι τεχνικά ικανή να αντιμετωπίσει τις προκλήσεις που παρουσιάζει η όλη διαδικασία νομιμοποίησης
- ✓ **Η ψηφιακή αεροφωτογράφιση ολόκληρης της επικράτειας της χώρας , με κόστος 2,33 εκατ. ευρώ**

Η ψηφιακή αεροφωτογράφιση έγινε συμφώνα με τα παρακάτω :

1) Η ταξινόμηση των περιοχών αεροφωτογράφισης έγινε συμφώνα με την πυκνότητα των αυθαιρέτων κατασκευών και τις προτεραιότητες , όπως παρουσιάζονται παρακάτω.

- ✓ Αστικές περιοχές ,1.143 km²
- ✓ Ημιορεινές περιοχές ,12.762 km²
- ✓ Ορεινές περιοχές ,15.610 km²

2) Για τις ψηφιακές αεροφωτογραφίες χρησιμοποιήθηκαν τα πρότυπα ISO2001/9000

3)Οι αεροφωτογραφίες προήλθαν από αεροσκάφος με κατάλληλο σύστημα πλοήγησης και με χρήση του συστήματος GPS on board

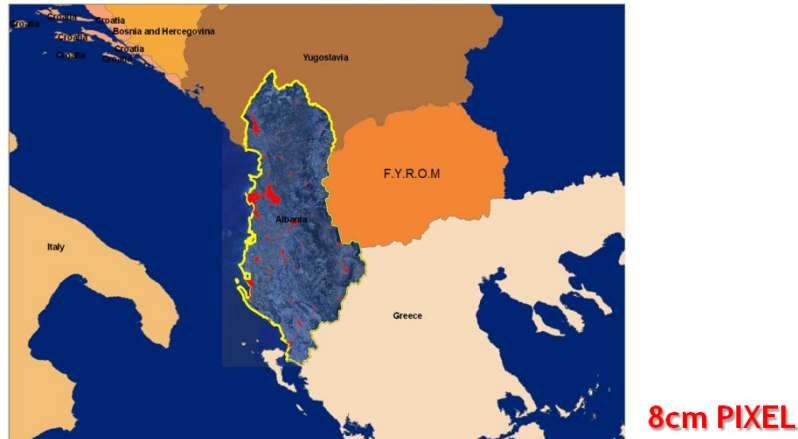
4) Φωτογραφίες σε υψηλή ευκρίνεια από ψηφιακές φωτογραφικές μηχανές, με pixel (8 cm, 20 cm και 35 εκατοστά)

5)Η γεωαναφορά έγινε στο διεθνές σύστημα της παγκόσμιας προβολής UTM, ελλειψοειδούς WGS84 , μοντέλο EGM96

6) Γεωαναφορά στο Εθνικό σύστημα , με ελλειψοειδές Krasovski και προβολή Gauss - Krygger

Στην συνέχεια παρουσιάζονται δυο εικόνες από την αεροφωτογράφιση της χώρας σε διάφορα μεγέθη pixel.

Εικόνα 5.4 :Εικόνα από τον χάρτη αεροφωτογράφισης με μέγεθος pixel 8 εκατοστά



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

Εικόνα 5.5: Εικόνα από τον χάρτη αεροφωτογράφισης με μέγεθος pixel 20 και 35 εκατοστά



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

Μια άλλη σημαντική ενέργεια ήταν η πρόσληψη προσωπικού υψηλού επιπέδου με εμπειρία, οι οποίοι θα αποτελούσαν ταυτόχρονα και τον πυρήνα της ομάδας που θα πραγματοποιούσε τους προγραμματισμένους στόχους και θα εκπαιδευε επίσης το περιφερειακό προσωπικό για την εφαρμογή των τεχνολογιών, και για την χρήση σύγχρονων συσκευών και εξοπλισμού για τη χαρτογράφηση, καθώς και για την συλλογή και επεξεργασία πληροφοριών. Τα τρέχοντα προγράμματα κατάρτισης, καθώς και οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από την άποψη των βασικών υλικών, κατέστησαν δυνατό για το Εργαστήριο Χαρτογραφίας να παράγει υψηλής ποιότητας προϊόντα, εφαρμόζοντας τις πιο προηγμένες μεθόδους φωτογραμμετρίας. Η επεξεργασία των φωτογραμμετρικών πληροφοριών έγινε με εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας και ο αυξημένος όγκος πληροφοριών επεξεργάστηκε μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Η δημιουργία και επεξεργασία των χαρτογραφικών πληροφοριών, που προήλθαν από ψηφιακές αεροφωτογραφίες έγινε με φωτογραμμετρικές μεθόδους , με βάση :

α) Εναέρια λήψη φωτογραφιών

Για την εναέρια λήψη φωτογραφιών χρησιμοποιήθηκε κατάλληλο αεροσκάφος ειδικά εξοπλισμένο και συγκεκριμένα η αερομηχανή **UltraCam X**, S/N **UCX-SX-1-20915097** της εταιρίας **Vexcel Imaging GmbH** .

Εικόνα 5.6 : Η αερομηχανή που χρησιμοποιήθηκε για την λήψη φωτογραφιών



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

β) Οι εργασίες πεδίου (GCP)

Μέτρηση 190 σημείων ελέγχου (GCP), για την γεωαναφορά στο σύστημα UTM και στο Εθνικό σύστημα .

Εικόνα 5.7 : Άποψη από τις εργασίες πεδίου



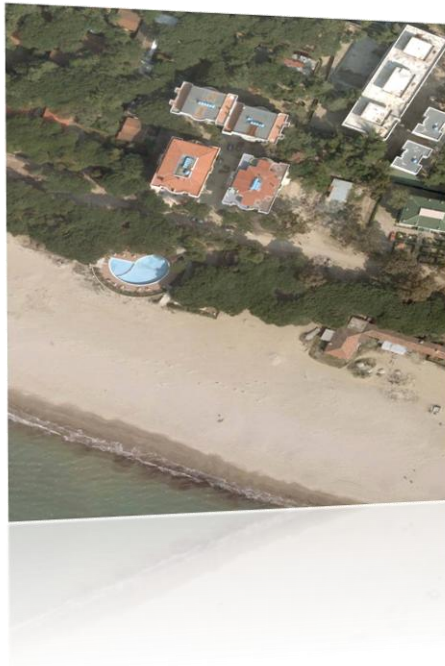
Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

γ) Το προϊόν

Το προϊόν που παρήχθει αποτελούνταν από :

- ✓ Αεροφωτογραφίες

Εικόνα 5.8 : Εικόνα από τις παραγόμενες αεροφωτογραφίες , 2007



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

- ✓ Ψηφιακές ορθοφωτογραφίες

Εικόνα 5.9 : Εικόνα από τις παραγόμενες ορθοφωτογραφίες



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

- ✓ Χάρτες

Εικόνα 5.10 : Εικόνα από τους παραγόμενους χάρτες



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

3) Software & Hardware

Χρησιμοποιήθηκαν συγκεκριμένα πιστοποιημένα λογισμικά φωτογραμμετρίας για την όλη διαδικασία , όπως :

- ✓ Leica Photogrammetry suite Pro 600
- ✓ Bentley Microstation

Τέλος , δημιουργήθηκε μια βάση δεδομένων η οποία περιείχε όλα τα απαραίτητα έγγραφα και χάρτες για την καθεμία περίπτωση νομιμοποίησης .

5.3 Η Διαδικασία Νομιμοποίησης Σύμφωνα με τον Νόμο 9482/2006

Όλοι οι φορείς και οι ιδιώτες οι οποίοι έχουν στην κατοχή τους αυθαίρετες κατασκευές πριν το 2006 ήταν υποχρεωμένοι , 60 ημέρες μετά την έναρξη ισχύος του νόμου 9482, να προβούν σε διαδικασία αυτοδήλωσης (το αυθαίρετο κτίσμα καθώς και το αντίστοιχο οικόπεδο) , στο γραφείο της πολεοδομίας της καθεαυτού τοπικής αυτοδιοίκησης (Ιούλιος 2006 - Νοέμβριος 2006) .

Το γραφείο της πολεοδομίας της αντίστοιχης τοπικής αυτοδιοίκησης σύμφωνα με τον νόμο 9482 , είναι υποχρεωμένο να δεχθεί τις δηλώσεις για χρονικό διάστημα 4 μηνών από την ημερομηνία της έναρξης της περιόδου που αναφέρεται στην παραπάνω παράγραφο. Για την τοπική αυτοδιοίκηση, η οποία οργανώνεται σε διοικητικές μονάδες ή περιοχές, η αυτοδήλωση γίνεται σε αυτές τις μονάδες ή τα γραφεία ανά περιοχή. Η αυθαίρετη κατασκευή καθώς και η επιφάνεια του οικοδομημένου οικόπεδου δηλώνονται με βάση την φόρμα αυτοδήλωσης .

Η περίοδος της αυτοδήλωσης είναι μια εθελοντική διαδικασία για όλους, για τους 2 πρώτους μήνες ενώ κατά τους επόμενους δύο μήνες συνοδεύεται από κυρώσεις . Οι κυρώσεις που επιβάλλονται βάσει του άρθρου 8 του νόμου 9482 κατοχυρώνονται για λογαριασμό της τοπικής αυτοδιοίκησης όπου η αυτοδήλωση εκτελέστηκε .

Εικόνα 5.11 : Εικόνα της φόρμας αίτησης αυτοδήλωσης των κτιρίων (μεταφρασμένη)

ΑΙΤΗΣΗ ΑΥΤΟΔΗΛΩΣΗΣ

Α

ΓΙΑ ΤΗΝ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ _____

Ακίνητο _____

Διεύθυνση του οικοπέδου _____

Χρήση του ακινήτου _____

Ημ/νια οικοδόμησης ____ / ____ / ____

Ο Δηλών _____

Όνομα	Πατρώνυμο	Επίθετο
_____	_____	_____

Η ιδιοκτησία Δημόσια Ιδιωτική

a- Πολεοδομικά στοιχεία για το ακίνητο

Καταλαμβανόμενη επιφάνεια _____ [m²];

Επ. Κατασκευής _____ [m²];

Απόσταση από οδικό άξονα _____ [m]; Απόσταση από πεζοδρόμιο _____ [m];

Συντελεστής αξιοποίησης γης _____ %

Τοποθεσία (όρια) :

Βορράς :	_____ [m]
Νότος :	_____ [m]
Ανατολή :	_____ [m]
Δύση :	_____ [m]

b. Κατασκευαστικά στοιχεία για το ακίνητο

Αριθμός πάνω ορόφων _____ / Κάτω ορόφων _____ Ύψος του κτιρίου _____ [m];

Όγκος του ακινήτου _____ [m³];

Στέγη _____

Κύρια εισόδος από _____

Άλλες εισόδους _____

Άλλα ειδικά στοιχεία _____

Μηχανικός _____	Εργολάβος _____
Όνομ/νυμο Αρ.άδειας	Όνομ/νυμο Αρ.άδειας

Άλλα κτίρια εντός της επιφάνειας του οικοπέδου

Εμβαδόν _____ [m ²];	Φράχτης/Τοίχος _____ [m];	Χώρος στάθμευσης _____ [m ²];
----------------------------------	---------------------------	---

Μαζί με το συγκεκριμένο έγγραφο παραδίδω :

1. Φωτογραφίες 4 όψεων του ακινήτου
2. Οικογενειακό πιστοποιητικό
3. Συμβόλαιο περί μεταβίβασης της ιδιοκτησίας του οικοπέδου(εαν υπάρχει)
4. Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας απο το Γ.Ε.Α.Π

Αναγνωρίζω της νομικές υποχρεώσεις περί αποπληρωμής και δηλώνω :

Οικονομική αδυναμία αποπληρωμής Αποπληρώμη με δόσεις Άμεση αποπληρωμή

Επιβεβαιώνω πως ό,τι έχω δηλώσει είναι αληθή.

Ο Δηλών	Η αρμόδια υπηρεσία
Όνομ/νυμο Υπογραφή	_____

Σημείωση : Το συγκεκριμένο έγγραφο είναι ανεπαρκές χωρίς τα υπόλοιπα δικαιολογητικά που το συνοδεύουν , σύμφωνα με τον νόμο

5.3.1 Επιβαλλόμενες κυρώσεις για την μη συμμόρφωση με την προθεσμία

Όταν η αυτοδήλωση δεν γίνεται στο πλαίσιο των νομικών προθεσμιών που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του νόμου 9482 ακολουθούν συγκεκριμένες κυρώσεις .

1) Για τους «αυθαίρετους οικισμούς» και «άλλες περιοχές»

α) εντός του τρίτου μήνα, η αυτοδήλωση συνοδεύεται από πρόστιμο 10 Λέκ(0.07€ cents) για κάθε τετραγωνικό μέτρο αυθαίρετης έκτασης .

β) εντός του τέταρτου μήνα, η αυτοδήλωση συνοδεύεται από πρόστιμο 20 Λέκ(0.14€ cents) για κάθε τετραγωνικό μέτρο αυθαίρετης έκτασης.

γ) μετά την λήξη της προθεσμίας της αυτοδήλωσης το ακίνητο χάνει το δικαίωμα σε νομιμοποίηση .

2) Για τους «νόμιμους οικισμούς» ισχύουν οι ίδιες κυρώσεις και προθεσμίες , όμως αναφέρονται σε :

α) στην επιφάνεια του οικόπεδου για κατασκευές επονομαζόμενες ως «βίλες»

β) στην δομημένη επιφάνεια που αναφέρονται σε «οικογενειακές κατασκευαστικές επεκτάσεις» που δεν προορίζονται για αγοραπωλησία

γ) Η δομημένη επιφάνεια πολλαπλασιαζόμενη με τον συντελεστή 3, για εμπορικές κατασκευαστικές επεκτάσεις από φυσικά και νομικά πρόσωπα που προορίζονται για πώληση/μίσθωση .

5.3.2 Τα στάδια της διαδικασίας νομιμοποίησης

Η αρχική διαδικασία που ακολουθείται για να ξεκινήσει η διαδικασία νομιμοποίησης έχει ως εξής :

α) Η αυτοδήλωση από τους φορείς , που έχουν χτίσει παράνομα , γίνεται στο γραφείο της πολεοδομίας του εκάστοτε δήμου .

β) Η υπηρεσία, κατά την ίδια περίοδο της αυτοδήλωσης, διενεργεί αναγνώριση επί τόπου των παράνομων κατασκευών, για τη συμμετοχή τους στη διαδικασία νομιμοποίησης . Εντός της προθεσμίας που ορίζεται από τον νόμο, το γραφείο της πολεοδομίας της τοπικής αυτοδιοίκησης προετοιμάζει έκθεση για την ισχύουσα κατάσταση του ακινήτου , μαζί με την τεχνική και νομική επιχειρηματολογία .

γ) Για τις αυθαίρετες περιοχές και οικισμούς η παράδοση της τεκμηριωμένης έκθεσης, μαζί με την τεχνική και νομική επιχειρηματολογία, πραγματοποιείται στο περιφερειακό συμβούλιο εντός 30 ημερών από τη λήξη της περιόδου αυτοδήλωσης. Η αξιολόγηση και έγκριση των αυθαίρετων οικισμών στο περιφερειακό συμβούλιο γίνεται εντός 30 ημερών από την υποβολή των εγγράφων . Οι περιοχές αυτές προτείνονται στο Συμβούλιο της Επικρατείας της Αλβανίας για έγκριση .

δ) Για τα αυθαίρετα κτίσματα , εντός ή πλησίον των πολεοδομικών ορίων (κίτρινη γραμμή) που έχουν εγκριθεί επίσημα ως αστικές περιοχές (πόλη) ή αγροτικές , η τεκμηριωμένη έκθεση μαζί με την τεχνική και νομική επιχειρηματολογία παραδίδονται στο γραφείο της πολεοδομίας της αντίστοιχης τοπικής αυτοδιοίκησης από τον ενδιαφερόμενο εντός 30 ημερών από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται από τον νόμο . Η αξιολόγηση και έγκριση των εγγράφων γίνεται στο δημοτικό/επαρχιακό συμβούλιο και στο συμβούλιο του κανονισμού εδάφους (Σ.Κ.Ε) του αντιστοίχου δήμου .

ε) Τα αυθαίρετα ακίνητα/οικόπεδα μέχρι 1 εκτάριο, για τις αυθαίρετες κατασκευές που ορίζονται ως απομονωμένες ή σε «άλλες περιοχές» και για «αυθαίρετες επεκτάσεις σε νόμιμα κτίρια» αποφασίζει το αρμόδιο γραφείο της πολεοδομίας και το Σ.Κ.Ε της εκαστοτε περιοχής . Η τεκμηριωμένη έκθεση μαζί με την τεχνική και νομική επιχειρηματολογία παραδίδονται και αξιολογούνται στο γραφείο της πολεοδομίας της αντίστοιχης τοπικής αυτοδιοίκησης εντός 6 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται από τον νόμο .

Για τις αυθαίρετες κατασκευές σε «άλλες περιοχές», το αρμόδιο γραφείο της πολεοδομίας αναμένει την έγκριση του περιφερειακού συμβούλιου και των περιφερειακών διευθύνσεων της γεωργίας και των τροφίμων και των περιφερειακών οργανισμών περιβάλλοντος. Το περιφερειακό συμβούλιο και οι περιφερειακές διευθύνσεις της γεωργίας και των τροφίμων και του περιφερειακού οργανισμού περιβάλλοντος θα πρέπει να έχουν απαντήσει εντός 30 ημερών από την αίτηση και τη κατάθεση των δικαιολογητικών, στο γραφείο της πολεοδομίας .

Το γραφείο της πολεοδομίας υποβάλλει αμέσως τα δικαιολογητικά στο περιφερειακό συμβούλιο και στις περιφερειακές διευθύνσεις της γεωργίας και του περιβάλλοντος, το αργότερο εντός 30 ημερών από την υποβολή της αίτησης .

Εάν μετά το πέρας της προθεσμίας τα γραφεία της πολεοδομίας η τα περιφερειακά συμβούλια δεν ασκούν τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις τους τότε ο ALUIZNI τους αντικαθιστά . Ο τρόπος και ο χρόνος της άσκησης των αρμοδιοτήτων αυτών καθορίζονται από το υπουργικό συμβούλιο .

Αν κατά την διαδικασία νομιμοποίησης υπάρχουν διαφωνίες/προβλήματα όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου από άλλους οι οποίοι αξιώνουν δικαιώματα πάνω στο οικόπεδο , το οποίο είναι σε καθεστώς νομιμοποίησης τότε το ζήτημα λύνεται δια της δικαστικής οδού . Κατά την διάρκεια των δικαστικών διαδικασιών η διαδικασία νομιμοποίησης σταματά έως ότου να βγει η απόφαση δικαστηρίου .

5.3.3 Η αξιολόγηση στο Εθνικό Συμβούλιο Εδάφους της Αλβανίας

Σε περιπτώσεις όπου, σύμφωνα με το άρθρο 10 του νόμου 9482 , η διαδικασία νομιμοποίησης εγκρίθηκε από το Ε.Σ.Ε,η μονάδα της τοπικής αυτοδιοίκησης ή το περιφερειακό συμβούλιο καταθέτουν στον ALUIZNI εντός 30 ημερών από την ολοκλήρωση των διαδικασιών στο τοπικό ή περιφερειακό συμβούλιο, την τεχνική και νομική τεκμηρίωση για τα αυθαίρετα ακίνητα στην επικράτειά τους.

Ο ALUIZNI παρουσιάζει τα έγγραφα τεκμηρίωσης, μαζί με τις αντιπαραθέσεις , εντός 15 ημερών, στο Συμβούλιο της Επικρατείας της Δημοκρατίας της Αλβανίας .Τα έγγραφα αξιολογούνται και εγκρίνονται κατά την πλησιέστερη χρονικά συνεδρίαση .Η τεχνική και νομική τεκμηρίωση, καθορίζεται βάση οδηγιών του υπουργού, καλύπτοντας τον χωροταξικό σχεδιασμό.

Επίσης το Ε.Σ.Ε καθορίζει με απόφαση του την ονομασία και τα σύνορα της αυθαίρετης ζώνης/οικισμού πάνω από 5 εκτάρια .Το συμβούλιο του κανονισμού εδάφους της τοπικής αυτοδιοίκησης καθορίζει με απόφαση του την ονομασία και τα σύνορα του αυθαίρετου οικισμού πάνω από 1 και μέχρι το πολύ 5 εκτάρια .

Οι υπηρεσίες της τοπικής αυτοδιοίκησης υποβάλλουν τακτική μηνιαία αναφορά στον ALUIZNI με τα πλήρη δεδομένα των υποδηλωμένων αυθαίρετων ακινήτων , τα οποία έχουν αξιολογηθεί , την αίτηση για νομιμοποίηση μαζί με τα αντίστοιχα έγγραφα , την ποικιλομορφία και την τυπολογία των αυθαίρετων κτιρίων ή και ζωνών ,τον όγκο των επενδύσεων, την πληρωμή του αντιστοίχου φόρου , τις τυχόν κυρώσεις στο πλαίσιο αυτής της διαδικασίας, καθώς και της εκθέσεις σχετικά με τις δυσκολίες και τα προβλήματα που πρόέκυψαν.

5.3.4 Η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου

Για τα νομιμοποιημένα ακίνητα ο ALUIZNI συντάσσει τα απαραίτητα έγγραφα για την εγγραφή στο μητρώο εγγράφων της ακίνητης περιουσίας στο αντίστοιχο γραφείο του I.P.R.O , με βάση τον νόμο 7843 .Ο ALUIZNI με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, είναι αρμόδιο για την διενέργεια των διαδικασιών για τη μεταφορά της κυριότητας του αυθαίρετου ακινήτου από το κράτος στον δικαιούχο .

Η μεταβίβαση της κυριότητας του κτιρίου ή της γης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα .Η νομιμοποίηση του οικοπέδου , κατά κανόνα, δεν υπερβαίνει τα 500m². Επιφάνειες πάνω από 500m², οι οποίες λόγω του μεγέθους ή της διαμόρφωσης δεν μπορεί να αποτελέσουν ξεχωριστό κομμάτι γης για οικοδόμηση επισυνάπτονται του υπόλοιπου οικοπέδου προς ανοικοδόμηση και πωλείται στον ιδιοκτήτη της γης με βάση την αγοραία αξία .

Η τιμή της γης του οικοπέδου όσον αφορά τις αυθαίρετες κατασκευές που προορίζονται για στέγαση, προσδιορίζεται στον νόμο 9482 και θα παρουσιαστούν παρακάτω. Όταν το αυθαίρετο ακίνητο έχει κοινωνικό-πολιτισμική χρήση η τιμή της γης ανά τετραγωνικό μέτρο προσδιορίζεται σύμφωνα με την αγοραία αξία κατά το χρόνο της μεταβίβασης της κυριότητας φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης καθορίζουν την χρήση του ακινήτου σύμφωνα με την αυτοδήλωση η την επί τόπου αξιολόγηση . Το ακίνητο εγγράφεται στο γραφείο εγγραφής ανάλογα με την χρήση του .

5.3.5 Οι όροι ,τιμές και φόροι αποπληρωμής της διαδικασίας νομιμοποίησης

Η καταβολή της πληρωμής του οικοπέδου του αυθαίρετου ακινήτου, σε διαδικασία νομιμοποίησης γίνεται:

α) με πλήρη νομισματική αξία

β) κουπόνια ιδιωτικοποίησης(κρατικά ομόλογα)

Τα τέλη, οι φόροι και άλλες οικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με τη μεταβίβαση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, γίνονται μόνο σε νομισματική αξία .

Η αποπληρωμή της αξίας του οικοπέδου προς νομιμοποίηση γίνεται αμέσως μετά την υπογραφή της σύμβασης μεταβίβασης εκτός από τις περιπτώσεις που το ακίνητο έχει ως χρήση την κατοικία . Σε αυτή την περίπτωση , όταν δεν υπάρχει δυνατότητα αποπληρωμής , ο φορέας έχει την δυνατότητα μετά από αίτηση του σε αποπληρωμή με δυο δόσεις οι οποίες πρέπει να καταβληθούν μέσα σε ένα χρόνο από την υπογραφή της σύμβασης .

Ο Ο.Ν.Ε.Α έχει την δυνατότητα να εγκρίνει την παράταση της προθεσμίας πληρωμής εφόσον δεν έχει καταβληθεί σύμφωνα με την σύμβαση . Όμως αυτή η προθεσμία δεν πρέπει να υπερβαίνει τα τρία χρόνια .Σε περίπτωση πλήρους αδυναμίας για καταβολή του ποσού το Υπουργικό Συμβούλιο αναλαμβάνει να διεκπεραιώσει την κάθε περίπτωση ξεχωριστά .

Οι τιμές πώλησης των γεωτεμαχίων στις αυθαίρετες ζώνες εκτός σχεδίου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα , καθώς και η έκπτωση αν αποπληρώσουν με κουπόνια ιδιωτικοποίησης.

Πίνακας 5.1 : Τιμές πώλησης γεωτεμάχιων εκτός σχεδίου

Εμβαδόν (m ²)	Τιμή (λέκ και €)	Έκπτωση με αποπληρωμή σε κουπόνια ιδιωτικοποίησης
<100 m ²	100.000 λέκ ή 710.65 €	Μέχρι 70%
<200 m ²	150.000 λέκ ή 1065.97 €	Μέχρι 70%
<300 m ²	200.000 λέκ ή 1421.29 €	Μέχρι 70%
<400 m ²	300.000 λέκ ή 2131.94 €	Μέχρι 70%
<500 m ²	400.000 λέκ ή 2842.59 €	Μέχρι 70%
>500 m ²	με βάση την αγοραία αξία γης κατά την περίοδο μεταβίβασης	Δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν κουπόνια ιδιωτικοποίησης

Πηγή : Νόμος 9482/2006

Οι τιμές πώλησης των οικοπέδων στις αυθαίρετες ζώνες εντός σχεδίου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα .

Πίνακας 5.2 : Τιμές πώλησης οικοπέδων εντός σχεδίου

Εμβαδόν (m ²)	Τιμή (λέκ και €)	Έκπτωση με αποπληρωμή σε κουπόνια ιδιωτικοποίησης
<100 m ²	200.000 λέκ ή 1421.29 €	Μέχρι 70%
<200 m ²	300.000 λέκ ή 2131.94 €	Μέχρι 70%
<300 m ²	400.000 λέκ ή 2842.59 €	Μέχρι 70%
>300 m ²	με βάση την αγοραία αξία γης κατά την περίοδο μεταβίβασης	Μέχρι 50%

Πηγή : Νόμος 9482/2006

Οι τιμές πώλησης των αυθαίρετων επεκτάσεων σε νόμιμες κατασκευές εντός σχεδίου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα .

Πίνακας 5.3 : Τιμές πώλησης αυθαίρετων επεκτάσεων σε νόμιμα κτίρια

Εμβαδόν (m ²)	Τιμή (λέκ και €)	Έκπτωση με αποπληρωμή σε κουπόνια ιδιωτικοποίησης
<50 m ²	100.000 λέκ ή 710.65 €	Δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν κουπόνια ιδιωτικοποίησης
<75 m ²	200.000 λέκ ή 1421.29 €	
<100 m ²	400.000 λέκ ή 2842.59 €	
>100 m ²	με βάση την αγοραία αξία γης κατά την περίοδο μεταβίβασης	Μέχρι 50%

Πηγή : Νόμος 9482/2006

5.3.6 Τεχνικά και νομικά έγγραφα για τη διαδικασία νομιμοποίησης

Τα τεχνικά και νομικά έγγραφα για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών περιλαμβάνουν:

- ✓ Το τοπογραφικό σχέδιο του ακίνητου σε κλίμακα 1:500, που εκδίδεται από την τοπική υπηρεσία του ALUIZNI
- ✓ Τα σχέδια κατόψεων για κάθε όροφο του ακίνητου και τα εμβαδά σε m² , τα οποία είναι προς νομιμοποίηση , σε κλίμακα 1:100
- ✓ Οικογενειακό πιστοποιητικό
- ✓ Απόδειξη πληρωμής του τέλους επιρροής στις υποδομές για όλες τις περιπτώσεις , εφόσον ο φορέας δεν απαλλάσσεται από την καταβολή του
- ✓ Βεβαίωση ή πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του οικοπέδου από το αντίστοιχο I.P.R.S
- ✓ Υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου με την οποία δηλώνει πως αναγνωρίζει τις επιπτώσεις στο ακίνητο που απορρέουν από φυσικά αίτια η την χρήση ως κατοικία . Βάση νόμου το κράτος δεν είναι υπεύθυνο για αποζημίωση σε περιπτώσεις καταστροφών λόγω της ποιότητας κατασκευής του κτιρίου.
- ✓ Δήλωση όπου γίνονται αποδεκτοί οι οροί του πολεοδομικού σχεδίου συμπεριλαμβανομένου του σεβασμού για τους δημόσιους χώρους , το πράσινο ,το τύπο περιφραγής , τα χρώματα, τον φωτισμό, τον χώρο στάθμευσης κ.λπ.
- ✓ Συμβολαιογραφική πράξη του ακίνητου
- ✓ Αίτηση του ενδιαφερομένου για τον τρόπο αποπληρωμής της αξίας του αυθαίρετου οικοπέδου

Για όλα τα ανωτέρω, ο ενδιαφερόμενος για τη νομιμοποίηση του αυθαίρετου ακίνητου καταβάλλει το τέλος εξυπηρέτησης στη αντίστοιχη τοπική υπηρεσία του Ο.Ν.Ε.Α

Τα αντίστοιχα γραφεία του ALUIZNI, με την κατάθεση όλων των δικαιολογητικών που αναφέρονται παραπάνω , εντός 30 ημερών, παρέχει στον ενδιαφερόμενο την άδεια νομιμοποίησης .Τα ίδια ισχύουν , αλλά με συγκεκριμένες αλλαγές , και για τις αυθαίρετες κατασκευαστικές προσθήκες σε νόμιμα κτίρια .

Η άδεια νομιμοποίησης συνοδευόμενη από τον τεχνικό φάκελο και την καρτέλα εγγραφής της νομιμοποιημένης ακίνητης περιουσίας παραδίδεται από τον ALUIZNI στο αντίστοιχο I.P.R.O για την αρχική εγγραφή στα μητρώα , σύμφωνα με το νόμο 7843 . Όταν η αυθαίρετη κατασκευή είναι στην κατοχή του ενδιαφερομένου τα συμβόλαια μεταβίβασης της ιδιοκτησίας του οικοπέδου και κτιρίου που νομιμοποιηθήκαν εγγράφονται στο όνομα του .

Η μη δήλωση εντός προθεσμίας, καθώς και η μη παράδοση στην υπηρεσία από τον ενδιαφερόμενο των πλήρη νομικών εγγράφων έχει ως αποτέλεσμα τον αποκλεισμό του ακίνητου από τη διαδικασία της νομιμοποίησης, αστικοποίησης και ενσωμάτωσης των αυθαίρετων περιοχών καθώς και την κατεδάφιση του αυθαίρετου κτιρίου, σύμφωνα με το νόμο 9780 .

5.3.7 Η αστικοποίηση των περιοχών/οικισμών/ζωνών με νομιμοποιημένα ακίνητα

Η αστικοποίηση των περιοχών/οικισμών/ζωνών με νομιμοποιημένα ακίνητα εκτελείται με βάση πολεοδομικές μελέτες μετά το τέλος της διαδικασίας νομιμοποίησης. Η τοπική αυτοδιοίκηση, σε συνεργασία με τον ALUIZNI, προτείνει στο Σ.Κ.Ε ή Ε.Σ.Κ.Α για έγκριση, τα όρια των ζωνών/οικισμών/περιοχών με νομιμοποιημένα ακίνητα .

Οι πολεοδομικές μελέτες πραγματοποιούνται η αναθέτονται από τις μονάδες της τοπικής αυτοδιοίκησης , σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές διατάξεις. Σε κάθε περίπτωση, οι μελέτες αυτές πρέπει να σέβονται τα σχέδια που έχουν εγκριθεί από το Σ.Κ.Ε του δήμου/επαρχίας , τους δημόσιους χώρους, τις διαφορές υποδομές και τις κοινωνικό-πολιτιστικές εγκαταστάσεις .

Το περιφερειακό συμβούλιο εγκρίνει την πολεοδομική μελέτη για τις περιοχές της αντίστοιχης περιφέρειας .Ενώ ο δήμος/επαρχία ασχολείται με όλες τις περιοχές εντός της κίτρινης γραμμής (εντός σχεδίου) . Για τις νομιμοποιημένες περιοχές/ζώνες σχεδιάζονται από τον ALUIZNI οι ελάχιστοι

πολεοδομικοί κανονισμοί και προδιαγραφές εντός δυο μηνών από την ισχύει του νομού 9482. Όλα τα παραπάνω πρέπει να εγκριθούν από το Συμβούλιο της Επικρατείας .

5.3.8 Η κατανομή των εσόδων που εισπράττονται από τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών

- ✓ Οι εισπράξεις από τη μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου δίνονται στο κρατικό ταμείο για την αποκατάσταση και την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτών , ως ταμείο οικονομικών αποζημιώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 9235.
- ✓ Η είσπραξη εσόδων από τον φόρο για τις επιπτώσεις στις υποδομές δίνονται για λογαριασμό της μονάδας τοπικής αυτοδιοίκησης, όπου είναι το αυθαίρετο ακίνητο και έχει ως στόχο την ανάπτυξη των υποδομών και την αστικοποίηση των νομιμοποιημένων περιοχών.

Έσοδα που εισπράττονται από τα τέλη παροχής υπηρεσιών και οποιαδήποτε άλλη κύρωση, η οποία συνοδεύει τη διαδικασία της νομιμοποίησης και αυτοδήλωσης χρησιμοποιούνται από τον ALUIZNI για την κάλυψη των εξόδων της υπηρεσίας . Ο τρόπος, ο χρόνος συλλογής των εσόδων, η αξία και η διαχείριση τους καθορίζονται με απόφαση από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Αυτά τα οποία καλείται να πληρώσει ο ενδιαφερόμενος είναι :

- ✓ Τέλος για την νομιμοποίηση του γεωτεμαχίου , με βάση πίνακες 6.1 , 6.2 και 6.3
- ✓ Φόρος επιπτώσεων στις υποδομές , για την κατασκευή
- ✓ Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = 4.000 λεκ ή 28,59 €
- ✓ Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = 6.000 λεκ ή 42,89 €

5.3.9 Η διαδικασία νομιμοποίησης για τις αυθαίρετες κατασκευαστικές προσθήκες

Η διαδικασία νομιμοποίησης δεν αφορά μόνο αυθαίρετα ακίνητα αλλά και κατασκευαστικές προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν γίνει είτε εις ύψος είτε πλαγιά , χωρίς να τα προβλέπει η οικοδομική άδεια επίσης αφορά και την νομιμοποίηση για κατασκευαστικές προσθήκες κτιρίων προ του 1993 .

Κάθε άτομο που έχει κατασκευάσει αυθαίρετες κτιριακές προσθήκες , υποχρεούται να το δηλώσει στο γραφείο της πολεοδομίας της εκάστοτε τοπικής αυτοδιοίκησης συνοδευόμενα από τα κατάλληλα νομικά έγγραφα , εντός συγκεκριμένης χρονικής προθεσμίας* . Εκτός από τα προβλεπόμενα , ο ενδιαφερόμενος πρέπει να προσκομίσει στην υπηρεσία ,εκτός από την οικοδομική άδεια, και τα παρακάτω :

α) Συμβολαιογραφική δήλωση, όπου ο μηχανικός της κατασκευής του κτιρίου, ο εργολάβος και ο επενδυτής εγγυούνται για την κατασκευαστική ποιότητα και σταθερότητα του κτιρίου προς νομιμοποίηση .

β) Όταν ο ενδιαφερόμενος δεν μπορεί να παράσχει την παραπάνω δήλωση τότε υποχρεούται να υποβάλει μια εμπειρογνώμονική πράξη από έναν εμπειρογνώμονα για την κατασκευαστική ποιότητα και σταθερότητα του κτιρίου προς νομιμοποίηση.

γ) Το συμφωνητικό με τον ιδιοκτήτη του οικοπεδούχου έχει γίνει η αυθαίρετη κατασκευαστική προσθήκη , αν είναι χτισμένο στην ιδιωτική χώρα .

Το γραφείο πολεοδομίας της τοπικής αυτοδιοίκησης παραδίδει στο τοπικό γραφείο του ALUIZNI τα τεχνικά και νομικά έγγραφα , όλα τα ανωτέρω καθώς και ότι άλλα έγγραφα που έχει η υπηρεσία περί του ακινήτου .

Δεν μπορεί να νομιμοποιηθούν όλες εκείνες οι κατασκευαστικές προσθήκες των κτιρίων , που πλήττουν και έχουν άμεσο αντίκτυπο στο χωροταξικό σχέδιο, το δημόσιο συμφέρον περί των οδικών αξόνων, των δημοσίων υποδομών η την ακεραιότητα των πολιτισμικών μνημείων .

Το γραφείο της πολεοδομίας εξετάζει τις αιτήσεις για νομιμοποίηση των κατασκευαστικών προσθηκών και ενημερώνει τους ενδιαφερομένους που πληρούν τα κριτήρια, να καταβάλουν το τέλος για τις επιπτώσεις στις υποδομές και το αντίστοιχο πρόστιμο .Η αίτηση αυτοδήλωσης παρουσιάζεται στην παρακάτω εικόνα .

Εικόνα 6.12 : Εικόνα της αίτησης αυτοδήλωσης για τις αυθαίρετες προσθήκες σε κτίρια (μεταφρασμένο)

A1

ΑΙΤΗΣΗ ΑΥΤΟΔΗΛΩΣΗΣ

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ
ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ _____

Ακίνητο _____

Για την εγκριθείσα οικοδομική άδεια με αρ. _____ Ημερ/νια __/__/____

Διεύθυνση του κτιρίου _____

Υπάρχουσα Κατάσταση : Τελειωμένη / Μη τελειωμένη

Ιδιοκτησία πάνω στην οποία έχει οικοδομηθεί η κατ. προσθήκη [mektyq] Δημόσια / Ιδιωτική

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
Καταλαμβανόμενη επιφάνεια <input type="text"/> [m ²];	Καταλαμβανόμενη επιφάνεια <input type="text"/> [m ²];
Επ. Κατασκευής <input type="text"/> [m ²];	Επ. Κατασκευής <input type="text"/> [m ²];
Όγκος του ακινήτου <input type="text"/> [m ³];	Όγκος του ακινήτου <input type="text"/> [m ³];
Ύψος του κτιρίου <input type="text"/> [m];	Ύψος του κτιρίου <input type="text"/> [m];
Αριθμός πάνω ορόφων <input type="text"/> /κάτω ορόφων <input type="text"/>	Αριθμός πάνω ορόφων <input type="text"/> /κάτω ορόφων <input type="text"/>

ΠΕΡΙΓΡΑΦΤΕ ΤΥΧΟΝ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΣ _____ **ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ**

ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ _____ **ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ**

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ _____ **Α-** _____

ΣΧΕΔΙΑΣΤΗΣ _____ **Κ-** _____ **ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ**

β. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΣ _____

ΜΑΖΙ ΜΕ ΤΗΝ ΔΩΛΩΣΗ , ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΩ :

1. ΤΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ Ε.Σ.Κ.Α ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
2. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ Γ.Ε.Α.Π
3. ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Επιβεβαιώνω πως ό,τι έχω δηλώσει είναι αληθί.

Ο Δηλών
Η αρμόδια υπηρεσία

Όνομ/νυμο
Υπονοσή

Σημείωση : Το συγκεκριμένο έγγραφο είναι ανεπαρκές χωρίς τα υπόλοιπα δικαιολογητικά που το συνοδεύουν , σύμφωνα με τον νόμο

6. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΥΣ ΑΓΙΟΥΣ ΣΑΡΑΝΤΑ

Στο παρόν κεφάλαιο , αρχικά γίνεται ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης της πόλης των Αγίων Σαράντα , εμβαθύνοντας κυρίως στα πολεοδομικά στοιχεία και στην αυθαίρετη δόμηση . Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της αξίας 5 ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή με την μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης όπου επίσης εκτιμούνται και τα κόστη νομιμοποίησης για το κάθε ακίνητο με . Ύστερα , παρουσιάζεται και αναλύεται ένας πλήρης φάκελος ενός αυθαίρετου ακινήτου υπό πραγματικές συνθήκες , μέχρι την απόκτηση της άδειας νομιμοποίησης.

6.1 Το Προφίλ των Αγίων Σαράντα

Η πόλη των Αγίων Σαράντα είναι μία μικρή επαρχιακή πόλη που βρίσκεται στην νότια Αλβανία, σε απόσταση 280 χιλιομέτρων από την πρωτεύουσα και 8,7 μιλίων από το νησί της Κέρκυρας με πληθυσμό γύρω στους 40.000 κατοίκους (2011) . Αποτελεί διοικητικό, οικονομικό και πολιτιστικό κέντρο της περιοχής και στη διοίκηση του δήμου ανήκουν άλλα τρεις οικισμοί. Επίσης, είναι σημαντικό λιμάνι του νότιου τμήματος του Αλβανικού Κράτους και έχει καθημερινή σύνδεση με το λιμάνι της Κέρκυρας, ενώ συνδέεται και με άλλα λιμάνια της Αλβανίας, Ελλάδας και Ιταλίας. Η σημερινή ονομασία, προέρχεται από το βυζαντινό μοναστήρι των Σαράντα Αγίων, τα ερείπια του οποίου, σώζονται στον λόφο ανατολικά της πόλη . Διοικητικά η πόλη ανήκει στην περιφέρεια Αυλώνας , ενώ στο νομό υπάρχουν συνολικά 2 δήμοι και 7 επαρχίες .

Εικόνα 6.1: Εικόνα θέσης της πόλης στον χάρτη της Αλβανίας



Πηγή : www.wikipedia.org , 2013

6.1.1 Ιστορικά στοιχεία

Η πόλη έχει αναπτυχθεί αμφιθεατρικά γύρω από ένα κόλπο που βρέχεται από τα νερά του Ιόνιου πελάγους και εκτείνεται κατά μήκος μιας ακτογραμμής 7.5 χλμ. Η σύγχρονη πόλη ιδρύθηκε την περίοδο της τουρκοκρατίας και αποτελούσε σημαντικό εμπορικό και λιμενικό κέντρο της εποχής. Αρχαιολογικά ευρήματα, στο κέντρο της πόλης και στους λόφους που την γειτνιάζουν δείχνουν ότι στην πόλη υπήρχαν ίχνη ζωής πιθανόν από τον 5ο ή 6ο αιώνα μτχ.

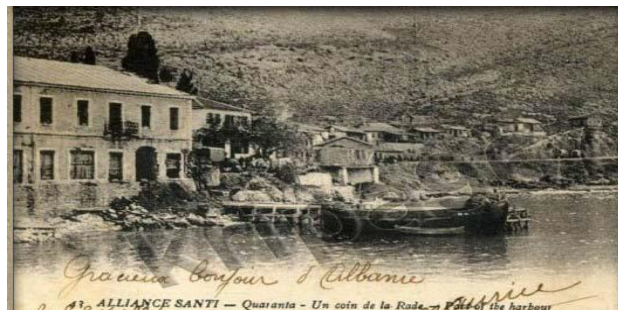
Εικόνα 6.2 : Οι Άγιοι Σαράντα υπό Ιταλική Κατοχή , 1913



Πηγή : www.wikipedia.org , 2013

Η πόλη εντάχθηκε στο νεοσύστατο αλβανικό κράτος το 1913 σύμφωνα με τους όρους του Πρωτοκόλλου της Φλωρεντίας. Έχει καταλειφθεί δύο φορές από την Ελλάδα το 1913 και 1914 - 1916, η δεύτερη φορά από Έλληνες αντάρτες από την Αυτόνομη Δημοκρατία της Βορείου Ηπείρου. Στη συνέχεια καταλαμβάνεται από την Ιταλία μεταξύ 1916 και 1920, ως μέρος του ιταλικού προτεκτοράτου στη νότια Αλβανία. Η πόλη και πάλι καταλαμβάνεται από Ιταλικές δυνάμεις το 1939 και ήταν ένα στρατηγικό λιμάνι κατά τη διάρκεια της ιταλικής εισβολής στην Ελλάδα. Ως μέρος της Βορείου Ηπείρου, η πόλη τέθηκε υπό ελληνική κυριαρχία στις 6 Δεκεμβρίου 1940, μέχρι την εισβολή των Γερμανών στην Ελλάδα τον Απρίλιο του 1941. Αργότερα επί κομμουνισμού , η πόλη αποτελούσε ένα σημαντικό κέντρο στα νότια της χώρας.

Εικόνα 6.3 : Άποψη της πόλης το 1945



Πηγή : Ο τουρισμός ως μοχλός ανάπτυξης στην μετακομμουνιστική Αλβανία , Οικονομίδη.Ι ,2010

6.1.2 Δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία

Το 1912, αμέσως μετά την Αλβανική διακήρυξη της ανεξαρτησίας, η πόλη είχε μόλις 110 κατοίκους. Κατά τη διάρκεια της απογραφής του 1927, απαριθμούσε 810 κατοίκους, αλλά χωρίς να έχει καθεστώς πόλης ακόμα . Στη δεκαετία του 1930, η πόλη σημείωσε μια καλή δημογραφικά ανάπτυξη, και είναι αυτήν την περίοδο που τα πρώτα δημόσια κτίρια και οι κύριες οδοί κατασκευάστηκαν. Το 1957, η πόλη είχε 8.700 κατοίκους και έγινε το κέντρο της ευρύτερης περιοχής.

Μετά την πτώση του καθεστώτος ,το 1990, οι Άγιοι Σαράντα απαριθμούσαν 15.700, κατοίκους με 7.500 από αυτούς να ανήκουν στην Ελληνική εθνική μειονότητα . Επί του παρόντος, ο πληθυσμός των Αγίων Σαράντα σχεδόν τριπλασιάστηκε. Σύμφωνα με πηγές του δήμου , ο πληθυσμός σημείωσε ραγδαία αύξηση , περί τους 30000 κατοίκους στην απογραφή του 2001 , ενώ στην απογραφή του 2011 ο πληθυσμός έφτασε περίπου τους 40.000 .

Ο τουρισμός είναι η κύρια οικονομική δραστηριότητα στην περιοχή , ενώ άλλοι τομείς περιλαμβάνουν τις υπηρεσίες, την αλιεία και τον κατασκευαστικό τομέα . Το ποσοστό ανεργίας, σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού του 2008 είναι 8,32%. Η εποχιακή εργασία κατά τη διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου όμως έχει βοηθήσει στο να μετριάσει το πραγματικό ποσοστό ανεργίας. Μετά το 2005 παρατηρήθηκε μια ανεξέλεγκτη έκρηξη οικοδόμησης, η οποία ενδέχεται να παρεμποδίσει τις μελλοντικές δυνατότητες του τουρισμού στην πόλη.

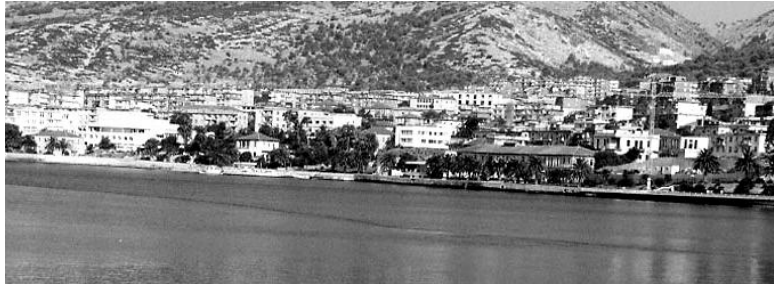
Γενικότερα ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό μοχλό ανάπτυξης της πόλης των Αγίων Σαράντα. Ενδεικτική είναι η ανάπτυξη του τομέα των υπηρεσιών (εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, ξενοδοχεία, εστιατόρια, καφετέριες, ασφαλιστικές εταιρίες, κ.α.), που βασίζονται κυρίως στην ύπαρξη τουριστικής δραστηριότητας στην πόλη και την γύρω περιοχή. Από στατιστικές μελέτες, έχει εκτιμηθεί ότι ο τομέας των υπηρεσιών προσφέρει το 50% των συνολικών εσόδων της πόλης και απασχολούνται σε αυτόν 30% του πληθυσμού. Η ανάπτυξη του τουρισμού λειτουργεί συμπληρωματικά με την εξέλιξη του οικοδομικού τομέα στον οποίο αντιστοίχως, απασχολούνται 50% των εργαζομένων και προσφέρει το 40% των συνολικών εσόδων. Ενώ στον αγροτικό τομέα, συμπεριλαμβάνεται μόνο το 20% του εργαζομένου πληθυσμού, κυρίως κάτοικοι περιφερειακών συνοικιών, και το ποσό των εσόδων που εισέρχονται από αυτόν υπολογίζεται γύρω στο 10% του συνολικού ποσού .

6.1.3 Πολεοδομικά στοιχεία

Πολεοδομικά σχέδια και μελέτες του οικισμού πριν το 1945 (έχει σωθεί ένα πολεοδομικό σχέδιο της πόλης των Αγ. Σαράντα που είχαν σχεδιάσει αρχιτέκτονες από την Αυστρία το 1928 κατά την διάρκεια της μοναρχίας του βασιλιά Ζογκ στην Αλβανία) ,που βρίσκονται στα αρχεία του δήμου, απεικονίζουν μια μικρή πόλη αμφιθεατρικής διάταξης, με δημόσιες βαθμίδες ανά τακτά διαστήματα, κτήρια 2-3 ορόφων και κάποια ορόσημα όπως η εκκλησία και το τζαμί.

Κατά την διάρκεια της επικράτησης του κομμουνιστικού καθεστώτος, παρομοίως με τις άλλες πόλεις της Αλβανίας και στην πόλη των Αγίων Σαράντα ορίστηκαν τα όρια αστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης της πόλης, που αναγνωρίζονται και με τον όρο «κίτρινες γραμμές». Σε αυτή την περίοδο στην πόλη δίνεται προτεραιότητα στην ανάπτυξη της ελαφριάς βιομηχανίας.

Εικόνα 6.4 : Άποψη της πόλης κατά την κομμουνιστική περίοδο



Πηγή : Ο τουρισμός ως μοχλός ανάπτυξης στην μετακομμουνιστική Αλβανία , Οικονομίδη.Ι , 2010

Επίσης, στα πλαίσια της κρατικοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας και της κοινωνικής πολιτικής του σοσιαλιστικού κράτους, με σκοπό την εστίαση του εργατικού πληθυσμού παρατηρούμε μαζική παραγωγή εργατικών κατοικιών, βάσει των αρχών της τυποποίησης και της ελάχιστης κατοικίας.

Εκτός των τυποποιημένων μπλοκ κατοικιών στην πόλη των Αγίων Σαράντα συναντάμε την συγκεκριμένη χρονική περίοδο και διώροφες μονοκατοικίες που ανήκαν σε κατοίκους που είχαν οικονομική δυνατότητα να κτίσουν μόνοι τους την κατοικία τους σε οικόπεδα που αγόραζαν από το κράτος υπό συγκεκριμένους όρους.

Μετά το 1990 , παρατηρήθηκε μια άμεση αλλαγή της εικόνας της πόλης, προϊόν της άναρχης και αυθαίρετης δόμησης που πρόκυψε λόγω του ρεύματος της εσωτερικής μετανάστευσης, της πολιτικής αστάθειας που επικρατούσε στην τοπική αυτοδιοίκηση αλλά και στο κρατικό σύστημα και στην νέα κερδοσκοπική νοοτροπία που καλλιεργήθηκε από τα πρώτα χρόνια της μεταβατικής περιόδου.

Εικόνα 6.5 : Άποψη της πόλης την δεκαετία του 1990

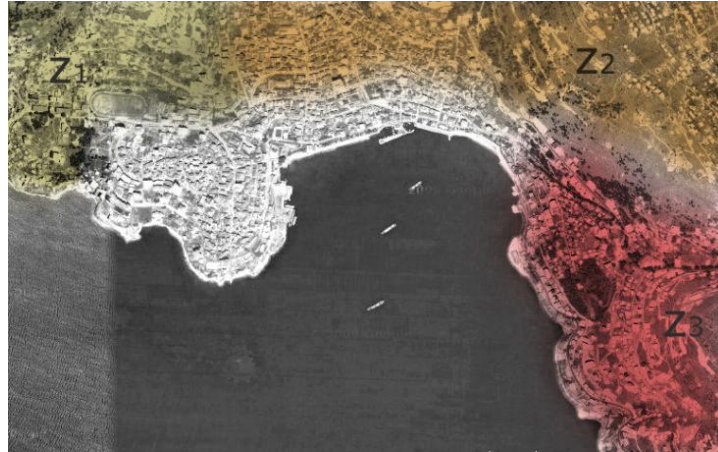


Πηγή : www.wikipedia.org , 2013

Πολυώροφα κτήρια εμφανίζονταν σε μη κατάλληλες για δόμηση περιοχές και σε δημόσιους χώρους , κατακερματίζοντας τους. Επίσης, η μαζική μετακίνηση του πληθυσμού από τις φτωχές περιφερειακές κοινότητες βόρεια του δήμου, έφερε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του αστικού χώρου και του βιοτικού επιπέδου. Παρατηρείται διεύρυνση του αστικού ιστού της πόλης και

επέκταση της έξω από τα όρια της «κίτρινης γραμμής»(εντός σχεδίου). Στο χάρτη της πόλης εμφανίζονται τρεις νέες «γειτονιές» δυο εκ των οποίων αποτελούν κυρίως περιοχές κατοικίας (z1+z2) και η τρίτη για την οποία προϋπήρχε ρυμοτομικό σχέδιο εμπεριέχει κατά βάση χρήσεις αναψυχής (z3).Όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα .

Εικόνα 6.6 : Χάρτης της πόλης , νέες οικιστικές περιοχές μετά το 1990



Πηγή : Ο τουρισμός ως μοχλός ανάπτυξης στην μετακομμουνιστική Αλβανία , Οικονομίδη.Ι ,2010

Στα μέσα της δεκαετίας του 1990 πολλοί διεθνείς οργανισμοί είχαν αναλάβει την διαχείριση αναπτυξιακών προγραμμάτων που πρότειναν στρατηγικές ανάπτυξης των παράλιων ακτών της Αλβανίας. Στις μελέτες αυτές συμπεριλαμβάνονταν και η πόλη των Αγίων Σαράντα ως νευραλγικό σημείο της νοτίου Αλβανίας. Όμως λόγω των κοινωνικών συρράξεων που προκάλεσαν τα γεγονότα του 1997 και οδήγησαν στην αποδόμηση του κρατικού συστήματος, πολλές δραστηριότητες διεθνών οργανισμών και ξένων χωρών που αποσκοπούσαν στην ανάπτυξη την οικονομίας, την ενίσχυση των κοινωνικών παροχών και των έργων υποδομής, παγιώθηκαν.

Επιπροσθέτως, η μη ελεγχόμενη αυθαίρετη δόμηση σε συνδυασμό με την ελλιπή νομοθεσία περί του συγκεκριμένου φαινομένου και των εμποδίων που δημιούργησε το άλυτο καθεστώς της ιδιοκτησίας , η πόλη δεν είχε ακόμη ένα συγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο(μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 2000) , καθώς στηριζόταν ακόμα στις διαφορές μελέτες που είχαν γίνει πριν το 1990 .

Εικόνα 6.7 : Άποψη της πόλης την δεκαετία του 2000



Πηγή : <http://www.shqiperia.com> , 2013

Η ραγδαία όμως οικιστική επέκταση της πόλης , οι παράνομες και αυθαίρετες κατασκευές , και κυρίως η πολιτική και κοινωνική σταθερότητα που άρχισε να υπάρχει μετά το 2000 , ανάγκασαν τον δήμο να εκπονήσει ένα πολεοδομικό σχέδιο για την πόλη .Το λεγόμενο «Master plan του κέντρου της πόλης των Αγίων Σαράντα» .Το συγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ουσιαστικά , δεν επεκτεινόταν έξω από την «κίτρινη γραμμή» (εκτός σχεδίου) , αλλά ανάλυε την υπάρχουσα κατάσταση της πόλης και έκανε προτάσεις για διάφορες καινούργιες χρήσεις γης και όρους δόμησης .

Το σχέδιο στόχευε στη μετατροπή της πόλης των Αγίων Σαράντα από ένα παράκτιο αστικό κέντρο σχεδόν απομονωμένο σε ένα τουριστικό θέρετρο. Η υλοποίηση αυτής της μετατροπής απαιτούσε δύο κατηγορίες παρεμβάσεων στη δομή μέσα στην πόλη. Παρέμβαση στις υπάρχουσες δομές αλλά και το σχεδιασμό των νέων δομών στην πόλη. Σύμφωνα με τους σχεδιαστές αυτής της μελέτης προέβλεπε παρεμβάσεις στην υπάρχουσα δομή, βελτίωση των όρων και των υπηρεσιών στέγασης. Στο σημείο αυτό προβλεπόταν ειδικός χώρος για κατασκευή πολυκατοικιών, καθώς και την κατασκευή συγκροτήματος για τις υπηρεσίες στο κέντρο της πόλης. Το έργο προέβλεπε την επέκταση και τη βελτίωση του οδικού δικτύου. Όσον αφορά στους όρους δόμησης , η μελέτη πρότεινε μέγιστο αριθμό ορόφων των κτιρίων , τους έξι , και ένα γενικότερο συντελεστή δόμησης της τάξεως του 1,4 για χρήση κατοικίας .

Ο σχεδιασμός προέβλεπε επίσης συγκεκριμένες αλλαγές στην κεντρική πλατεία της πόλης . Ένα άλλο σημείο του σχεδίου ήταν η διατήρηση των αρχαιολογικών και πολιτιστικών αξιών που η πόλη έχει σήμερα. Η μελέτη προέβλεπε τη δημιουργία εμπορικών και πολυλειτουργικών χώρων με τουριστικό χαρακτήρα. Επίσης προβλεπόταν ένας μακρύς περίπατος κατα μήκος της πόλης , πάρκα και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις. Η μελέτη προέβλεπε επιφάνειες για τη μελλοντική ανάπτυξη της πόλης με οικιστικό και τουριστικό χαρακτήρα. Μερικά από τα στοιχεία του σχεδίου παρουσιάζονται παρακάτω :

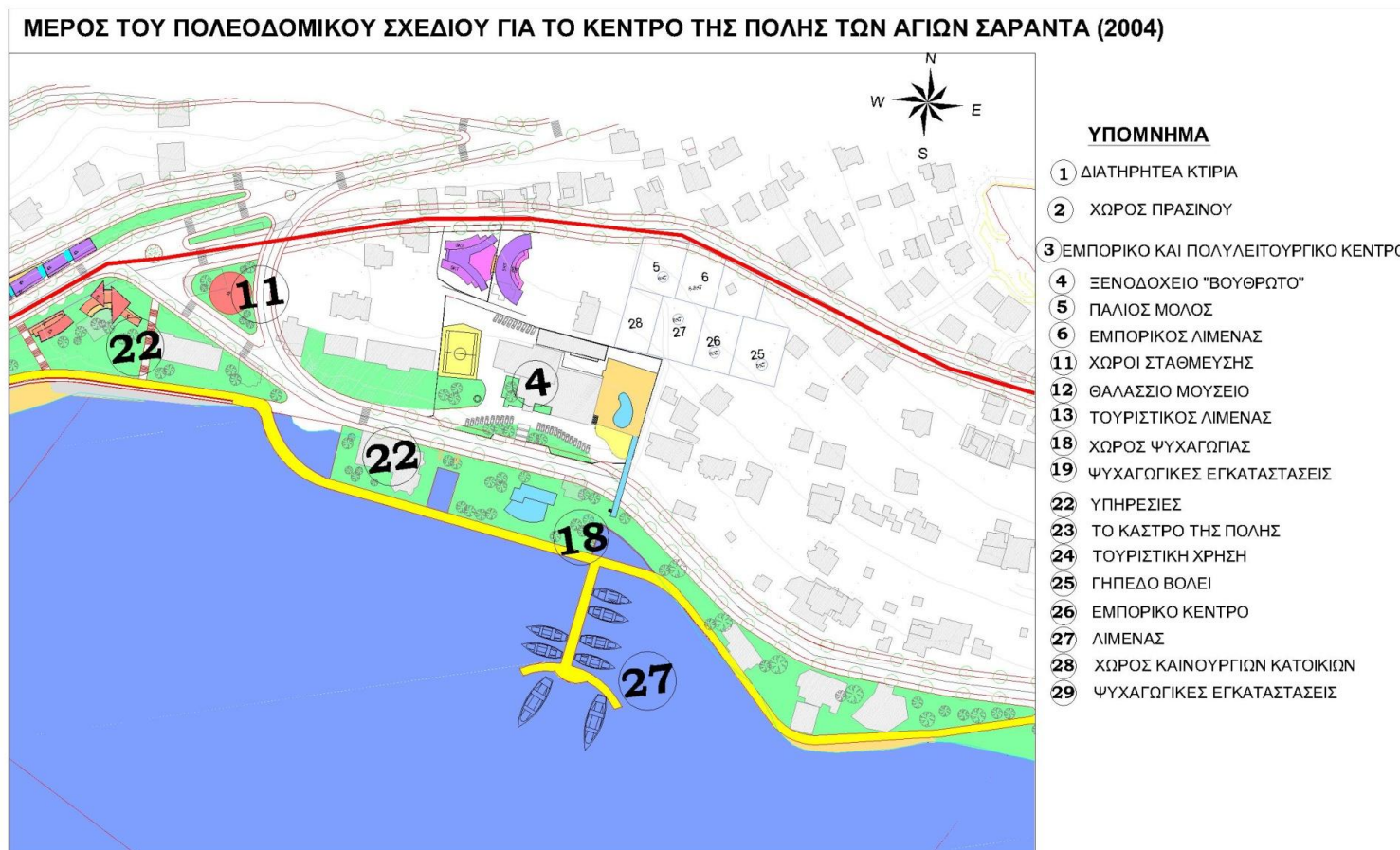
- ✓ Η κεντρική πλατεία της πόλης , πριν το σχέδιο 3200 τμ , μετά 5700 τμ
- ✓ Επιφάνειες πράσινου , πριν το σχέδιο 13 εκτάρια , μετά 65 εκτάρια
- ✓ Ο περίπατος δίπλα στην θάλασσα , πριν το σχέδιο 1χμ , μετά 7,5 χμ
- ✓ Σχεδιασμός 12.000 τμ χώρων στάθμευσης
- ✓ Παραλίες , πριν το σχέδιο 1,2 χμ , μετά 3,2 χμ

Επίσης η μελέτη προέβλεπε :

- ✓ Η κεντρική πλατεία θα συνδεόταν με την παραλία μέσω γεφυρών
- ✓ Ένα σημαντικό καζίνο θα κατασκευαζόταν στο εγγύς μέλλον
- ✓ Το οδικό δίκτυο θα διευρυνόταν και περισσότερα πάρκα θα κατασκευάζονταν
- ✓ Το ισχύον λιμάνι θα ήταν διαθέσιμο μόνο για τους τουρίστες (μη εμπορική χρήση)
- ✓ Δυτικά της πόλης ένα οικιστικό συγκρότημα τουριστικών κατοικιών θα κατασκευαζόντουσαν κατά μήκος όπως και ένα πάρκο 20 εκτάρων
- ✓ Ένα θαλάσσιο μουσείο θα κατασκευαζόταν εν μέρει κάτω από το νερό και εν μέρει στο έδαφος

Όμως αν και η μελέτη εγκρίθηκε τελικά από το υπουργείο και τον δήμο , στην πράξη δεν εφαρμόστηκε πλήρως .Η αυθαίρετη και άναρχη δόμηση χωρίς συγκεκριμένους πολεοδομικούς όρους και χωροταξικό σχεδιασμό συνεχίστηκε με αμείωτους ρυθμούς ,με αποτέλεσμα πολεοδομικά η πόλη να φτάσει στην σημερινή της κατάσταση .

Εικόνα 6.8 : Εικόνα μέρους του χάρτη από το πολεοδομικό σχέδιου του κέντρου της πόλης των Αγίων Σαράντα



Πηγή : Δήμος Αγίων Σαράντα , 2013

Επίσης , από στοιχεία του δήμου προκύπτει πως σε μια περίοδο δέκα ετών έχουν δοθεί συνολικά , 2605 οικοδομικές άδειες , όπως παρουσιάζεται και στον πίνακα 7.1. Όλα τα υπόλοιπα κτίρια μετά το 2000 έχουν κατασκευαστεί παράνομα ή αυθαίρετα .

Πίνακας 6.1 : Αριθμός οικοδομικών αδειών στον δήμο Αγίων Σαράντα (2001-2011)

Χρονολογία	Οικοδομικές άδειες
2001	222
2002	556
2003	630
2004	30
2005	86
2006	378
2007	-
2008	48
2009	268
2010	278
2011	109

Πηγή : Δήμος Αγίων Σαράντα , 2013

6.1.4 Η αυθαίρετη δόμηση

Όπως και στις υπόλοιπες παράκτιες πόλεις και τα μεγάλα αστικά κέντρα της Αλβανίας , έτσι και στην πόλη των Αγίων Σαράντα , η αυθαίρετη και άναρχη δόμηση είναι το κύριο πολεοδομικό φαινόμενο της περιοχής . Η εσωτερική μετανάστευση κυρίως κατά την δεκαετία του 1990 , η ασταθής πολιτική , οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας , και η μη ύπαρξη συγκεκριμένης πολεοδομικής , χωροταξικής πολιτικής και σχεδιασμού , κατέστησαν την σημερινή εικόνα της πόλης , με αυθαίρετα κτίσματα η αυθαίρετες κατασκευαστικές προσθήκες σε κτίρια .

Εικόνα 6.9 : Άποψη της πόλης των Αγίων Σαράντα μετά το 2010



Πηγή : <http://www.shqiperia.com> , 2013

Συμφώνα με το τοπικό γραφείο του ALUIZNI έχουν αυτοδηλωθεί 2.291 κατασκευές για νομιμοποίηση μόνο στον δήμο των Αγίων Σαράντα καταλαμβάνοντας συνολική έκταση 851.659 τμ, ενώ όσον αφορά ολόκληρο τον νομό (συμπεριλαμβανόμενου του νομού Δελβίνου) ο αριθμός ανέρχεται στις 5.369 καταλαμβάνοντας συνολική έκταση 2.350.607 τμ , αναλυτικότερα στοιχεία παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα .

Πίνακας 6.2 : Αυθαίρετα ακίνητα προς νομιμοποίηση , τα όποια έχουν αυτοδηλωθεί το 2006 ,(Μάιος 2013)

Τοποθεσία	Είδος κατασκευής		Σύνολο	Έκταση κτιρίων (m ²)	Έκταση οικοπέδου (m ²)
	Κτίρια	Κατασκευαστικές προσθήκες			
Δήμος Αγίων Σαράντα	2.083	208	2.291	214.494	851.659
„ Δελβίνου	375	43	418	59.220	165.393
„ Κονίσπολης	12	-	12	1.094	5.224
Επαρχία Εξαμιλίων	1.457	18	1.475	193.510	705.600
„ Μαρκάτη	20	-	20	2.298	9.314
„ Λιβαδειάς	5	-	5	239	2.166
„ Δίβρης	15	-	15	1.893	6.638
„ Τζάρας	187	-	187	20.494	117.880
„ Λούκοβο	308	19	327	29.775	122.046
„ Αλίκο	203	-	203	21.529	123.328
„ Βεργό	31	-	31	3.074	19.609
„ Φοινίκη	260	-	260	30.308	182.195
„ Μεσοποτάμου	125	-	125	12.848	39.555
Σύνολο	5.081	288	5.369	587.776	2.350.607

Πηγή : Τοπικό γραφείο του ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι διασκορπισμένες παντού μέσα στην πόλη , κυρίως όμως στα βόρεια και ανατολικά . Ενώ όσον αφορά τις κατασκευαστικές προσθήκες αυτές είναι κυρίως εξαπλωμένες στην περιοχή του κέντρου και στην περιοχή της «Ράχης». Χαρακτηριστικό για την ευρύτερη περιοχή είναι ο οικισμός Εξαμιλίων , όπου σχεδόν όλα τα ακίνητα είναι αυθαίρετα με αποτέλεσμα να αποτελούν τις λεγόμενες «μπλοκ κατοικίες» (οικισμός με πολύ μεγάλο αριθμό αυθαίρετων κατασκευών) .Όπως φαίνονται και στις παρακάτω εικόνες , όπου τα ακίνητα με κίτρινο χρώμα , μέσα στον κύκλο, είναι αυθαίρετα ακίνητα προς νομιμοποίηση, με βάση τις αυτοδηλώσεις του 2006.

Εικόνα 6.10 : Περιοχή ανατολικά της πόλης με αυθαίρετα ακίνητα υπό διαδικασία νομιμοποίησης



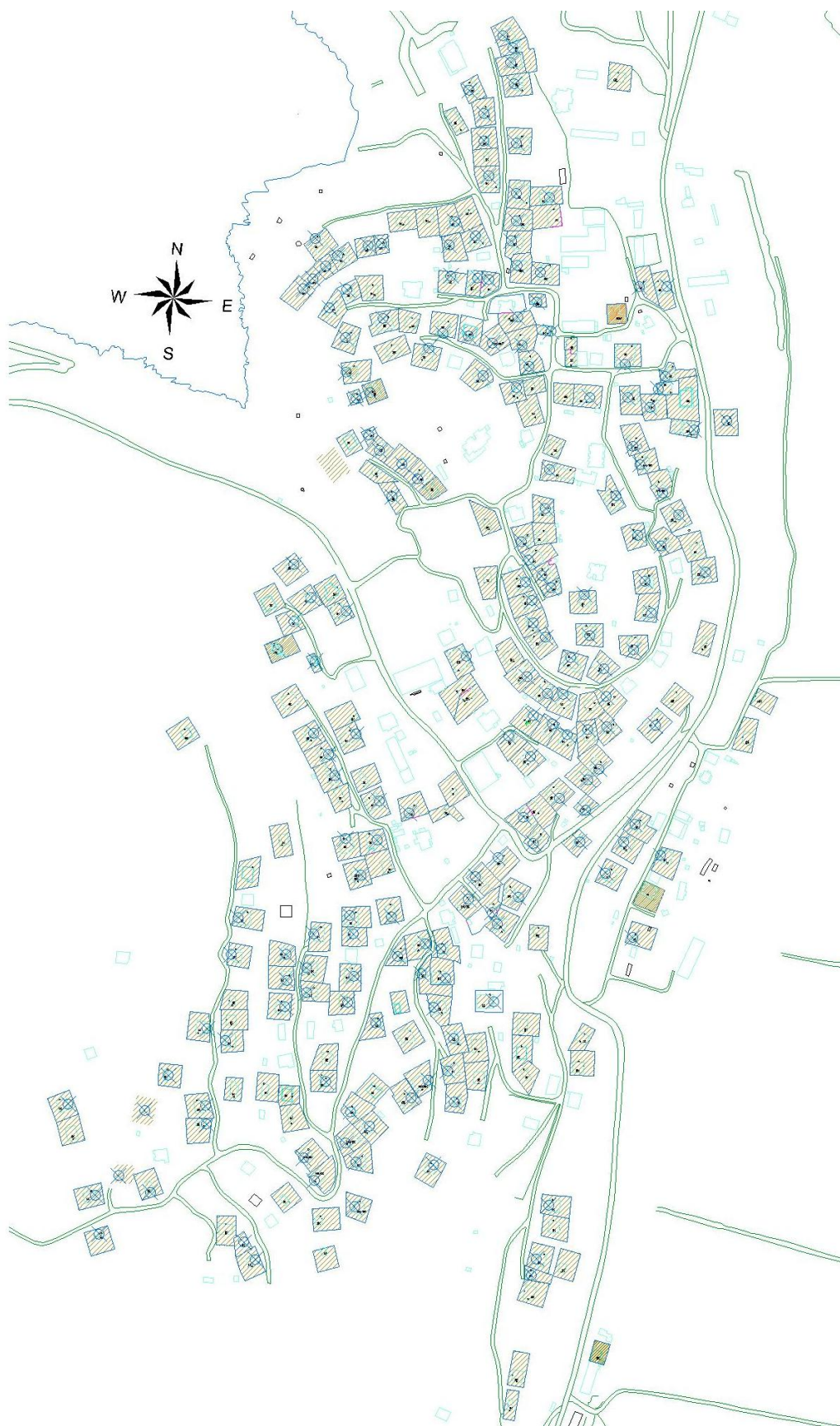
Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

Εικόνα 6.11 : Περιοχή νότια της πόλης με αυθαίρετα ακίνητα υπό διαδικασία νομιμοποίησης



Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

Εικόνα 6.12 : Αυθαίρετα ακίνητα στην περιοχή των Εξαμιλιών υπό διαδικασία νομιμοποίησης



Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

Μέχρι τον Μάιο του 2013 στην περιοχή των Αγίων Σαράντα έχουν νομιμοποιηθεί , 2935 ακίνητα (συμπεριλαμβανόμενου του νομού Δελβίνου).Μόνο το ένα τρίτο εξ αυτών όμως έχουν εξοφλήσει πλήρως το κόστος της νομιμοποίησης . Αναλυτικότερα στοιχεία για τον αριθμό των νομιμοποιημένων ακινήτων εμφανίζονται στο παράρτημα .

6.2 Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων και του Κόστους Νομιμοποίησης στους Αγίους Σαράντα

Προκειμένου να είναι δυνατό να πραγματοποιηθεί η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και πιο συγκεκριμένα η αγοραία αξία αυτών, κρίνεται απαραίτητη η έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς όσο αφορά τον όγκο προσφοράς και ζήτησης των ακινήτων αλλά και όσο αφορά τις αγοραίες αξίες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτων. Για το λόγο αυτό πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς τόσο μέσω της επικοινωνίας με κτηματολογικά γραφεία όσο και από τις πραγματοποιούμενες εμπορικές συναλλαγές στη περιοχή μελέτης.

Η περιοχή μελέτης διαθέτει αρκετά γεωτεμάχια προς πώληση, παρόλα αυτά δεν παρουσιάζεται ιδιαίτερο ενδιαφέρον από την αγορά και επομένως δεν πραγματοποιούνται συναλλαγές στο τομέα αυτό. Πιο ελκυστικά και εμπορεύσιμα είναι τα γεωτεμάχια επιφανείας μικρότερης των 500τ.μ καθώς και εκείνα τα οποία διαθέτουν θέα στη θάλασσα ή βρίσκονται σε μικρή απόσταση από αυτή. Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι οι εμπορικές αξίες έχουν μειωθεί τα τελευταία χρόνια παρουσιάζοντας μια κάθοδο που φτάνει το 10% περίπου.

Μετά από την παραπάνω αναφερόμενη έρευνα της αγοράς, οι αξίες των κτισμάτων και των γεωτεμαχίων στη περιοχή μελέτης διαμορφώνεται ως εξής:

✓ Εκτίμηση αξίας κτιρίου

- 1) Το κατασκευαστικό κόστος νεόδμητων κτιρίων συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα εκτιμάται 250 εως 300 €/τμ κατά περίπτωση (ανάλογα με την κατάσταση συντήρησης του).
- 2)Το κατασκευαστικό κόστος νεόδμητων κτιρίων κατασκευασμένα από τσιμεντόλιθους εκτιμάται 100-150 €/τμ.
- 3)Το κατασκευαστικό κόστος πρόχειρων κατασκευών εκτιμάται <100 €/τμ κατά περίπτωση.
- 4)Ο περιβάλλον χώρος όταν διαθέτει πλακόστρωση και είναι ιδιαίτερα επιμελημένος εκτιμάται κατά περίπτωση από 20€/τμ έως 30€/τμ.
- 5)Η απαξίωση λόγω παλαιότητας εκτιμάται 1,5% ετησίως. Συντελεστής παλαιότητας = $(100 - ((\text{τρέχον έτος} - \text{έτος κατασκευής}) * 1,5))/100$.

✓ **Εκτίμηση αξίας γεωτεμαχίου**

Η αξία των γεωτεμαχίων προσδιορίζεται με βάση , τον χάρτη αξιών γης για κάθε νομό και πόλη , με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και του αρμόδιου Υπουργείου (αποφαση αρ.187 , 2013) , αυτές οι αξίες ταυτίζονται με τις αγοραίες αξίες . Στην περιοχή μελέτης μας , αυτές οι αξίες είναι :

α) Για την πόλη των Αγίων Σαράντα , 12.193 λεκ ή 86,53 ευρώ το τμ

β) Για την περιοχή των Εξαμιλίων , 3.232 ή 22,93 ευρώ το τμ

γ) Για τους υπόλοιπους τρεις οικισμούς του δήμου Αγίων Σαράντα , 2.872 λεκ ή 20,38 ευρώ το τμ

δ) Για την ευρύτερη περιοχή του νομού ένας μέσος όρος της τάξης των 3.000 λεκ ή 21.29 ευρώ το τμ

Επίσης :

- ✓ Αν το γεωτεμάχιο προσφέρει μερική θέα προς τη θάλασσα, τότε η αξία του μειώνεται κατά 20%, ενώ αν δεν προσφέρει καθόλου θέα, τότε η αξία του μειώνεται κατά 50%
- ✓ Αν η πρόσβαση στο γεωτεμάχιο είναι δυσχερής, τότε η αξία του μειώνεται κατά 15%
- ✓ Αν η επιφάνεια του γεωτεμαχίου είναι >500τμ και <750τμ, τότε η αξία του μειώνεται κατά 10%, αν η επιφάνεια του γεωτεμαχίου είναι >750τμ και <1000τμ, τότε η αξία του μειώνεται κατά 15% ενώ αν η επιφάνεια του γεωτεμαχίου είναι >1000τμ, τότε η αξία του μειώνεται κατά 20%
- ✓ Αν το γεωτεμάχιο δεν διαθέτει πρόσωπο σε δρόμο σύμφωνα με το σχέδιο, τότε η αξία του μειώνεται κατά 20%

Σημειώνεται πως όλα τα εκτιμώμενα ακίνητα είναι αυθαίρετα και είναι υπό διαδικασία νομιμοποίησης ή έχουν ήδη νομιμοποιηθεί .

6.2.1 Μεθοδολογία εκτίμησης

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εμπορική αξία των μελετώμενων ακινήτων στους Αγίους Σαράντα , χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Η αναφερόμενη εκτιμητική μέθοδος, εφαρμόζεται για την εκτίμηση ειδικών ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται διαμορφωμένη αγορά και απευθύνονται σε εξειδικευμένους χρήστες. Ουσιαστικά, η εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου είναι απαραίτητη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει έλλειψη συγκριτικών στοιχείων λόγω της μοναδικότητας του εκάστοτε ακινήτου ή λόγω της μειωμένης ζήτησης για παρόμοια ακίνητα με το μελετώμενο. Ως τέτοιου είδους ακίνητα είναι δυνατό να αναφερθούν, βιομηχανοστάσια, μονοκατοικίες αλλά και ακίνητα παρόμοια με εκείνα που μελετώνται στην εν λόγω διπλωματική εργασία.

Σύμφωνα, λοιπόν, με την αναφερόμενη εκτιμητική μέθοδο, η αξία του ακινήτου προκύπτει από την άθροιση της αξίας των βασικών του συστατικών στοιχείων, δηλαδή του στοιχείου της γης και το στοιχείο του κτίσματος επ' αυτής. Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία της γης, χρησιμοποιούνται οι δοθείσες αξίες σύμφωνα με την υπουργική απόφαση, ενώ η αξία του κτιρίου προκύπτει από τον προϋπολογισμό του κόστους ενός παρεμφερούς νεόδμητου ακινήτου και όταν το κτίριο είναι

παλαιό, εφαρμόζεται ο κατάλληλος μειωτικός συντελεστής, που αποτυπώνει τη φυσική και λειτουργική φθορά του.

Ασφαλώς, η συγκεκριμένη εκτιμητική μέθοδος, εφαρμόζεται και για την εκτίμηση ακινήτων χαμηλής εμπορευσιμότητας. Συνεπώς στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι δυνατό να εφαρμοστεί επιπλέον μειωτικός συντελεστής επί της τελικής εμπορικής αξίας του ακινήτου, η οποία προκύπτει με την μεθοδολογία που αναφέρθηκε παραπάνω.

Πιο αναλυτικά, προκειμένου να είναι δυνατό να εφαρμοστεί η μέθοδος του αποσβεμένου κόστους αντικατάστασης, για την εκτίμηση ενός ακινήτου θα πρέπει αρχικά να πραγματοποιηθεί μια σειρά ενεργειών. Συγκεντρωτικά, θα πρέπει:

- ✓ Να πραγματοποιηθεί εκτίμηση του κατασκευαστικού κόστους νεόδμητου κτιρίου αντίστοιχου με το εκάστοτε εκτιμώμενο.
- ✓ Να γίνει εκτίμηση της υποτίμησης του κόστους για την προσαρμογή του στην εκάστοτε υφιστάμενη κατάσταση του μελετώμενου κτιρίου.
- ✓ Τέλος, με την βοήθεια των παραπάνω αναφερόμενων στοιχείων, να πραγματοποιηθεί προσδιορισμός της αξίας του εν λόγω ακινήτου.

Έτσι ο προσδιορισμός της αξίας του εκάστοτε ακινήτου είναι δυνατό να προκύψει με τη βοήθεια της ακόλουθης σχέσης:

Αποσβεμένο Κόστος Αντικατάστασης του Ακινήτου = Μικτό Κόστος Αντικατάστασης (σημερινό κόστος κατασκευής αντίστοιχου νεόδμητου) – Απόσβεση (απαξίωση) + Αξία γης (για υπάρχουσα χρήση) X άλλες ενδεχόμενες προσαρμογές για πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα κλπ. Επίσης, σημειώνεται ότι για την συγκεκριμένη περίπτωση εκτίμησης, αν η επιφάνεια της κατοικίας είναι μεγαλύτερη των 80τμ, τότε το ακίνητο κρίνεται χαμηλής εμπορευσιμότητας και η συνολική αξία του απομειώνεται ως κάτωθι:

- ✓ Αν η επιφάνεια της κατοικίας είναι από 80τμ έως 100τμ, τότε η συνολική αξία του ακινήτου μειώνεται κατά 10%.
- ✓ Αν η επιφάνεια της κατοικίας είναι από 100τμ έως 120τμ, τότε η συνολική αξία του ακινήτου μειώνεται κατά 15%.
- ✓ Αν η επιφάνεια της κατοικίας είναι μεγαλύτερη των 120τμ, τότε η συνολική αξία του ακινήτου μειώνεται κατά 20%.

Με την βοήθεια των παραπάνω επομένως, είναι δυνατό να παρουσιαστεί μια ευρύτερη εικόνα της αγοράς ακινήτων, που επικρατεί στη περιοχή μελέτης με σκοπό την εκτίμηση των εκάστοτε ακινήτων. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι η συγκεκριμένη μέθοδος αναφέρεται και ως μέθοδος υλικής αξίας.

6.2.2 Ορισμοί – Παραδοχές

Η εμπορική ή αγοραία αξία (Market Value) αφορά στην αξία του ακινήτου κατά τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς και είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή που προσφέρεται για ένα ακίνητο τη δεδομένη χρονική στιγμή. Πιθανόν να μην ανταποκρίνεται στην τιμή την οποία επιθυμεί ο ιδιοκτήτης να πραγματοποιήσει την πώληση της ιδιοκτησίας του, αλλά είναι η τιμή που θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί η πράξη, τοις μετρητοίς και χωρίς περιορισμούς, κατα τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας τα εξής:

- ✓ Την ύπαρξη ενός πρόθυμου πωλητή/ αγοραστή
- ✓ Ότι πριν την δικαιοπραξία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά, τη συμφωνία της τιμής του και τους όρους πώλησης, καθώς και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης
- ✓ Ότι οι συνθήκες της αγοράς, όπως και τα επίπεδα των αξιών και οι υπόλοιποι παράγοντες που επηρεάζουν ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη χρονική στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης
- ✓ Ότι δε λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την απόκτησή του
- ✓ Ότι οι συμβαλλόμενοι ήταν καλά πληροφορημένοι, λειτούργησαν ορθολογικά, με σύνεση, χωρίς περιορισμό καθώς και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου, αλλά και της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων στην περιοχή.

Η εκτίμηση των ακινήτων, επιπλέον, πραγματοποιήθηκε με εξωτερική αυτοψία αποκλειστικά και με βάση την υπάρχουσα κατάσταση, χωρίς να ληφθεί υπόψη το μελλοντικό σχέδιο. Οι επιπρόσθετες παραδοχές που ισχύουν για την περιοχή που εξετάζεται είναι:

- ✓ Όλες οι κατασκευές είναι αυθαίρετες
- ✓ Όταν κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι επιφάνειες των κτισμάτων διαφέρουν κατά πολύ από αυτές που αναφέρονται στο κτηματολογικό διάγραμμα της αυτοδήλωσης 2006, αυτές υπολογίστηκαν κατά προσέγγιση από τη σημερινή κατάσταση.
- ✓ Όλα τα ακίνητα είναι σε διαδικασία νομιμοποίησης ή έχουν ήδη νομιμοποιηθεί σύμφωνα με τον νόμο αρ.9482 του 2006 .

6.2.3 Κόστος νομιμοποίησης

Το κόστος νομιμοποίησης υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αρ.9482 του 2006 «Περί της νομιμοποίησης , αστικοποίησης και ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών/οικισμών». Σύμφωνα με τον νόμο τα κόστη υπολογίζονται ως εξής :

✓ Γεωτεμάχιο

Η αξία των γεωτεμαχίων προσδιορίζεται με βάση , τον χάρτη αξιών γης για κάθε νόμο και πόλη , με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και του αρμόδιου Υπουργείου (αποφαση αρ.187 , 2013) , αυτές οι άξιες ταυτίζονται με τις αγοραίες άξιες .

α) Για την πόλη των Αγίων Σαράντα , 12.193 λεκ ή 86,53 ευρώ το τμ

β) Για την περιοχή των Εξαμιλιών , 3.232 ή 22,93 ευρώ το τμ

Επίσης σύμφωνα με τον νόμο έχουμε τέσσερις κατηγορίες :

Πίνακας 6.2 : Τιμές πώλησης οικοπέδων εντός σχεδίου

Εμβαδόν (m ²)	Τιμή (λέκ και €)	Έκπτωση με αποπληρωμή σε κουπόνια ιδιωτικοποίησης
<100 m ²	200.000 λέκ ή 1421.29 €	Μέχρι 70%
<200 m ²	300.000 λέκ ή 2131.94 €	Μέχρι 70%
<300 m ²	400.000 λέκ ή 2842.59 €	Μέχρι 70%
>300 m ²	με βάση την αγοραία αξία γης κατά την περίοδο μεταβίβασης	Μέχρι 50%

Πηγή : Νόμος 9482/2006

✓ Κτίριο

Όσον αφορά στο κτίριο , αυτό το οποίο καλείται να πληρώσει ο ενδιαφερόμενος είναι ένα ποσοστό της τάξεως του 0,5 % του φόρου για τις επιπτώσεις στις υποδομές . Ο οποίος υπολογίζεται με βάση την συνολική επιφάνεια κατασκευής επί το μέσο κόστος κατασκευής που προσδιορίζεται με βάση τα μέσα κόστη κατασκευής ακινήτων που ανακηρύσσει κάθε χρόνο ο Εθνικός Οργανισμός Κατοικιών της Αλβανίας (δεν ταυτίζεται με το κόστος της αγοράς) .Για την περιοχή των Αγίων Σαράντα το κόστος αυτό είναι της τάξεως των 27.617 λέκ ή 197,42 € το τμ .

✓ Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση της τάξης των 4.000 λέκ ή 28,59 €

✓ Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα της τάξης των 6.000 λέκ ή 42,89 €

Πρέπει να σημειωθεί πως οι συνολικές επιφάνειες των κτιρίων και των γεωτεμαχίων , προέκυψαν από τους φακέλους νομιμοποίησης των ακινήτων στο τοπικό γραφείο του Ο.Ν.Ε.Α στους Άγιους Σαράντα .Για περισσότερα στοιχεία όσον αφορά στην διαδικασία νομιμοποίησης ανατρέξτε στο 6^ο κεφάλαιο .

6.2.4 Εκτίμηση της αξίας και του κόστους νομιμοποίησης

Στη συνέχεια παρατίθενται όλες οι εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν για τα ακίνητα στην περιοχή μελέτης . Σε κάθε εκτίμηση ακινήτου περιλαμβάνονται τα στοιχεία αξιολόγησης ακινήτου που συλλέχτηκαν, η περιγραφή των ακινήτων, ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου, ο υπολογισμός του κόστους νομιμοποίησης. Πρέπει να σημειωθεί ότι το πρώτο στη σειρά εκτίμησης ακίνητο βρίσκεται στην αυθαίρετη περιοχή των Εξαμιλιών (όπου σχεδόν όλα τα ακίνητα είναι αυθαίρετα) , ενώ τα υπόλοιπα διασκορπισμένα στην πόλη των Αγίων Σαράντα . Ο λόγος για τον οποίο επιλέχτηκαν οι συγκεκριμένες περιοχές είναι πως στην ευρύτερη περιοχή της πόλης η ζήτηση από τους αγοραστές είναι μεγάλη , ενώ στις υπόλοιπες είναι σχεδόν μηδενική καθώς τα ακίνητα αποτελούν κυρίως «πρώτες κατοικίες» .

Πρέπει να σημειωθεί πως αν και τα ποσά νομιμοποίησης , είναι αρκετά υψηλά , οι ενδιαφερόμενοι συνήθως τα αποπληρώνουν με κουπόνια ιδιωτικοποίησης από το αλβανικό κράτος (κρατικά ομόλογα) , όποτε το τελικό ποσό υπάγεται σε σημαντική έκπτωση .

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α/α	1
Κωδικός ακινήτου	532

ΓΗΠΕΔΟ

Διεύθυνση	Περιοχή Εξαμιλιών
Επιφάνεια	433 m ²
Σχήμα	Ορθογώνιο
Απόσταση από τη θάλασσα	150 m
Προσδιορισμός θέσης - Προσανατολισμός	Ανατολικά της περιοχής μελέτης
Θέα προς τη θάλασσα	Καλή
Ανάγλυφο εδάφους - κλίση	5 %
Πρόσβαση	Χωματόδρομος
Πλάτος οδού	5 m
Ειδικά χαρακτηριστικά	

ΚΤΙΣΜΑ

Επιφάνεια	287 m ²
Χρονολογία Κατασκευής	1998
Επίπεδα	2
Χρήση	Κατοικία
Φέρων Οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Στέγη	Πλακοσκεπή
Ηλιακός Θερμοσίφωνα	Ναι
Αριθμός Κουφωμάτων	10
Είδος Κουφωμάτων	Αλουμίνιο
Ποιότητα Αρχικής Κατασκευής	Καλή
Συντήρηση	Καλή
Περιβάλλον Χώρος	Παραμελημένος
Ειδικά χαρακτηριστικά	

Εικόνα 6.13 : Ακίνητο αρ.1



Πηγή : Γούναρης Ενέας , 2013

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

A. Περιγραφή γεωτεμαχίου

Το υπ αριθμόν 1 γεωτεμάχιο βρίσκεται στα ανατολικά της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα στην περιοχή των Εξαμιλιών , που αποτελεί ολόκληρη αυθαίρετη περιοχή . Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 433 τμ και το σχήμα του είναι ορθογώνιο. Η απόσταση του από την θάλασσα είναι 150μ και η θέα του προς αυτή είναι σχετικά καλή , ενώ η κλίση του εδάφους είναι πολύ μικρή, σχεδόν 5%. Η πρόσβαση στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι σχετικά δύσκολη μιας και ο δρόμος που οδηγεί σε αυτό έχει πλάτος 5μ και δεν έχει ασφαλτοστρωθεί.

B. Περιγραφή κτιρίου

Εντός του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετη διώροφη μονοκατοικία που κατασκευάστηκε περίπου το 1998. Είναι συνολικής επιφάνειας 287τμ και η χρήση της είναι κατοικία. Είναι κατασκευασμένη από σκυρόδεμα ενώ διαθέτει πλάκα στη στέγη. Τα κουφώματα του είναι από αλουμίνιο και διαθέτει 10 τέτοια στο σύνολο. Η ποιότητα της αρχικής κατασκευής είναι καλή. Στην αυλή που υπάρχει έχουν φυτευτεί κάποια φυτά και δέντρα ενώ ο χώρος είναι περιφραγμένος με χαμηλό τυχάκι και συρματόπλεγμα.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ Α.Κ.Α

ΑΞΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

$$22,93 \text{ €} * 433\text{τμ} = 9.928\text{€}$$

ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κόστος κατασκευής της κατοικίας θεωρούμε ότι είναι 300€/τμ. Επομένως η κατασκευή κόστισε $300\text{€} * 287 \text{ τμ} = 86.100\text{€}$.

Η απαξίωση λόγω παλαιότητας με συντελεστής παλαιότητας $(100-(2013-1998)*1,5)/100=0,775$ είναι $86.100 * 0,775 = 66.727 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επομένως η συνολική αξία είναι $(9.928+66.727)*0,85$ (απαξίωση λόγω μεγέθους κατοικίας)= **65.157€**.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΝΟΜΟ ΑΡ.9482/2006

Γεωτεμάχιο

$300 \text{ τμ} + 133 \text{ τμ} = 433 \text{ τμ}$

$300 \text{ τμ} = 400.000 \text{ λεκ ή } 2859.46 \text{ €}$

$133 \text{ τμ} * 3.232 \text{ λεκ/τμ} = 429.856 \text{ λεκ ή } 3.072 \text{ €}$

Σύνολο : $839.856 \text{ λεκ ή } 6.003 \text{ €}$

Κτίσμα

$287 \text{ τμ (συνολική επιφάνεια κατασκευής)} * 27.617 \text{ λεκ (μέσο κόστος κατασκευής σύμφωνα με τον Ε.Ο.Κ.Α)} = 7.926.079 \text{ λεκ} * 0.5 \% \text{ (ποσοστό πληρωμής)} = 39.630 \text{ λεκ ή } 283,30 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = $4.000 \text{ λεκ ή } 28,59 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = $6.000 \text{ λεκ ή } 42,89 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΟ : $839.856 + 39.630 + 4.000 + 6.000 = 889.486 \text{ λεκ ή } 6.358 \text{ €}$

Το κόστος νομιμοποίησης , ~10 % της σημερινής αξίας του ακινήτου .

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α/α	2
Κωδικός ακινήτου	1202

ΓΗΠΕΔΟ

Διεύθυνση	Οδός Γκέργκι Αριανίτη
Επιφάνεια	502 m ²
Σχήμα	Ορθογώνιο
Απόσταση από τη θάλασσα	680 m
Προσδιορισμός θέσης - Προσανατολισμός	Βοριοδυτικά της περιοχής μελέτης
Θέα προς τη θάλασσα	Μέτρια
Ανάγλυφο εδάφους - κλίση	5 %
Πρόσβαση	Δρόμος από μπέτον
Πλάτος οδού	5 m
Ειδικά χαρακτηριστικά	

ΚΤΙΣΜΑ

*Επιφάνεια	280,2m ²
Χρονολογία Κατασκευής	1995
Επίπεδα	δυο
Χρήση	Κατοικία
Φέρων Οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Στέγη	Πλακοσκεπή
Ηλιακός Θερμοσίφωνας	Όχι
Αριθμός Κουφωμάτων	10
Είδος Κουφωμάτων	Αλουμίνιο
Ποιότητα Αρχικής Κατασκευής	Καλή
Συντήρηση	Καλή
Περιβάλλον Χώρος	Δεντροφυτευμένος , Επιμελημένος
Ειδικά χαρακτηριστικά	

Εικόνα 6.14 : Ακίνητο αρ.2



Πηγή : Γούναρης Ενέας , 2013

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

A. Περιγραφή γεωτεμαχίου

Το υπ αριθμόν 2 γεωτεμάχιο βρίσκεται στα βορειοδυτικά της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα στην οδό Αριανίτη. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 502 τμ και το σχήμα του είναι ορθογώνιο. Η απόσταση του από την θάλασσα είναι 680μ και η θέα του προς αυτή είναι μέτρια , ενώ η κλίση του εδάφους είναι πολύ μικρή, σχεδόν 5%. Η πρόσβαση στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι σχετικά δύσκολη μιας και ο δρόμος που οδηγεί σε αυτό έχει πλάτος 5μ και δεν έχει ασφαλτοστρωθεί αλλά είναι από μπετόν . Ο περιβάλλον χώρος είναι επιμελημένος και προσεγμένος .

B. Περιγραφή κτιρίου

Εντός του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετη διώροφη μονοκατοικία που κατασκευάστηκε περίπου το 1995. Είναι συνολικής επιφάνειας 280,2 τμ και η χρήση της είναι κατοικία. Είναι κατασκευασμένη από σκυρόδεμα ενώ διαθέτει πλάκα στη στέγη. Τα κουφώματα του είναι από αλουμίνιο και διαθέτει 10 τέτοια στο σύνολο. Η ποιότητα της αρχικής κατασκευής είναι καλή. Στην αυλή που υπάρχει έχουν φυτευτεί κάποια φυτά και δέντρα ενώ ο χώρος είναι αρκετά επιμελημένος.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ Α.Κ.Α

ΑΞΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

$$86,53 \text{ €} * 502 \text{ τμ} = 43.438,06 \text{ €}$$

Λόγω μερικής θεάς μείωση 20%

Λόγω μεγέθους μείωση 10 %

$$\text{Άρα τελική αξία γεωτεμαχίου} = 30.406\text{€}$$

ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κόστος κατασκευής της κατοικίας θεωρούμε ότι είναι 300€/τμ. Επομένως η κατασκευή κόστισε $300\text{€} * 280,2 \text{ τμ} = 84060\text{€}$.

Η απαξίωση λόγω παλαιότητας με συντελεστής παλαιότητας $(100-(2013-1995)*1,5)/100=0,73$ είναι $84060 * 0,73 = 61.363 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επομένως η συνολική αξία είναι $(30.406+61.363)*0,8$ (απαξίωση λόγω μεγέθους κατοικίας)= **73.416 €**.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΝΟΜΟ ΑΡ.9482/2006

Γεωτεμάχιο

$300 \text{ τμ} + 202 \text{ τμ} = 502 \text{ τμ}$

$300 \text{ τμ} = 400.000 \text{ λεκ ή } 2859.46 \text{ €}$

$202 \text{ τμ} * 12.193 \text{ λεκ/τμ} = 2.462.986 \text{ λεκ ή } 17.607 \text{ €}$

Σύνολο : $2.862.986 \text{ λεκ ή } 20466,46 \text{ €}$

Κτίσμα

$280,2 \text{ τμ (συνολική επιφάνεια κατασκευής) * } 27.617 \text{ λεκ (μέσο κόστος κατασκευής σύμφωνα με τον Ε.Ο.Κ.Α) = } 7.738.283 \text{ λεκ * } 0.5 \% \text{ (ποσοστό πληρωμής) = } 38.691 \text{ λεκ ή } 276,59 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = $4.000 \text{ λεκ ή } 28,59 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = $6.000 \text{ λεκ ή } 42,89 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΟ : $2.862.986 + 38.691 + 4.000 + 6.000 = 2.911.677 \text{ λεκ ή } 21.386 \text{ €}$

Το κόστος νομιμοποίησης , ~30 % της σημερινής αξίας του ακινήτου .

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α/α	3
Κωδικός ακινήτου	1203

ΓΗΠΕΔΟ

Διεύθυνση	Οδός Γκέργκι Αριανίτη
Επιφάνεια	299,7 m ²
Σχήμα	Ορθογώνιο
Απόσταση από τη θάλασσα	620 m
Προσδιορισμός θέσης - Προσανατολισμός	
Θέα προς τη θάλασσα	Πολύ καλή
Ανάγλυφο εδάφους - κλίση	5 %
Πρόσβαση	χωματόδρομος
Πλάτος οδού	5 m
Ειδικά χαρακτηριστικά	

ΚΤΙΣΜΑ

Επιφάνεια	68,1 m ²
Χρονολογία Κατασκευής	2005
Επίπεδα	1
Χρήση	Κατοικία
Φέρων Οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Στέγη	Πλακοσκεπή
Ηλιακός Θερμοσίφωνας	Όχι
Αριθμός Κουφωμάτων	5
Είδος Κουφωμάτων	Αλουμίνιο
Ποιότητα Αρχικής Κατασκευής	Μέτρια
Συντήρηση	Μέτρια
Περιβάλλον Χώρος	Δεντροφυτευμένος
Ειδικά χαρακτηριστικά	

Εικόνα 6.15 : Ακίνητο αρ.3



Πηγή : Γούναρης Ενέας , 2013

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

A. Περιγραφή γεωτεμαχίου

Το υπ αριθμόν 3 γεωτεμάχιο βρίσκεται στα βορειοδυτικά της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα στην οδό Αριανίτη. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 299,7 τμ και το σχήμα του είναι ορθογώνιο. Η απόσταση του από την θάλασσα είναι 620μ και η θέα του προς αυτή είναι πολύ καλή , ενώ η κλίση του εδάφους είναι πολύ μικρή, σχεδόν 5%. Η πρόσβαση στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι σχετικά δύσκολη μιας και ο δρόμος που οδηγεί σε αυτό έχει πλάτος 5μ και δεν έχει ασφαλτοστρωθεί . Ο περιβάλλον χώρος είναι επιμελημένος και προσεγγμένος .

B. Περιγραφή κτιρίου

Εντός του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετη μονοκατοικία που κατασκευάστηκε περίπου το 2005. Είναι συνολικής επιφάνειας 68,1 τμ και η χρήση της είναι κατοικία. Είναι κατασκευασμένη από σκυρόδεμα ενώ διαθέτει πλάκα στη στέγη. Τα κουφώματα του είναι από αλουμίνιο και διαθέτει 5 τέτοια στο σύνολο. Η ποιότητα της αρχικής κατασκευής είναι μέτρια. Στην αυλή που υπάρχει έχουν φυτευτεί κάποια φυτά και δέντρα ενώ ο χώρος είναι αρκετά επιμελημένος.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ Α.Κ.Α

ΑΞΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

$$86,53 \text{ €} * 299,7 \text{ τμ} = 25.933 \text{ €}$$

Λόγω δυσχερείς πρόσβασης μείωση 15 %

$$\text{Άρα τελική αξία γεωτεμαχίου} = 22.043\text{€}$$

ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κόστος κατασκευής της κατοικίας θεωρούμε ότι είναι 300€/τμ. Επομένως η κατασκευή κόστισε $300\text{€} * 68,1\text{τμ} = 20.430\text{€}$.

Η απαξίωση λόγω παλαιότητας με συντελεστής παλαιότητας $(100-(2013-2005)*1,5)/100=0,88$ είναι $20.430 * 0,88 = 17.978\text{€}$

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επομένως η συνολική αξία είναι $22.043+17.978 = 40021 \text{ €}$.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΝΟΜΟ ΑΡ.9482/2006

Γεωτεμάχιο

299,7 τμ , άρα κόστος = 300.000 λέκ ή 2131 €

Κτίσμα

68,1 τμ (συνολική επιφάνεια κατασκευής) * 27.617 λέκ (μέσο κόστος κατασκευής σύμφωνα με τον Ε.Ο.Κ.Α) = 1.880.717 λέκ * 0.5 % (ποσοστό πληρωμής)= 9403,5 λέκ ή 67,22€

Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = 4.000 λέκ ή 28,59 €

Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = 6.000 λέκ ή 42,89 €

ΣΥΝΟΛΟ : 300.000 + 9403 + 4.000 + 6.000 = 319.403,5 λέκ ή 2283 €

Το κόστος νομιμοποίησης , ~6 % της σημερινής αξίας του ακινήτου .

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α/α	4
Κωδικός ακινήτου	437

ΓΗΠΕΔΟ

Διεύθυνση	Οδός Πεσκίμι
Επιφάνεια	485,1 m ²
Σχήμα	Ορθογώνιο
Απόσταση από τη θάλασσα	150 m
Προσδιορισμός θέσης - Προσανατολισμός	Νοτιοδυτικά της περιοχής μελέτης
Θέα προς τη θάλασσα	Καλή
Ανάγλυφο εδάφους - κλίση	5 %
Πρόσβαση	άσφαλτος
Πλάτος οδού	5 m
Ειδικά χαρακτηριστικά	

ΚΤΙΣΜΑ

Επιφάνεια	224 m ²
Χρονολογία Κατασκευής	2000
Επίπεδα	2
Χρήση	Κατοικία
Φέρων Οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Στέγη	Πλακοσκεπή
Ηλιακός Θερμοσίφωνας	Όχι
Αριθμός Κουφωμάτων	10
Είδος Κουφωμάτων	Αλουμίνιο
Ποιότητα Αρχικής Κατασκευής	Πολύ καλή
Συντήρηση	Κακή
Περιβάλλον Χώρος	Δεντροφυτευμένος
Ειδικά χαρακτηριστικά	

Εικόνα 6.16 : Ακίνητο αρ.4



Πηγή : Γούναρης Ενέας , 2013

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

A. Περιγραφή γεωτεμαχίου

Το υπ αριθμόν 4 γεωτεμάχιο βρίσκεται στα νοτιοδυτικά της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα στην οδό Πεσκίμι. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 485,1 τμ και το σχήμα του είναι ορθογώνιο. Η απόσταση του από την θάλασσα είναι 150μ και η θέα του προς αυτή είναι καλή , ενώ η κλίση του εδάφους είναι πολύ μικρή, σχεδόν 5%. Η πρόσβαση στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι σχετικά ευκολη μιας και ο δρόμος που οδηγεί σε αυτό έχει πλάτος 5μ και έχει ασφαλτοστρωθεί . B. Περιγραφή κτιρίου

Εντός του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετη μονοκατοικία που κατασκευάστηκε περίπου το 2000. Είναι συνολικής επιφάνειας 224 τμ και η χρήση της είναι κατοικία. Είναι κατασκευασμένη από σκυρόδεμα ενώ διαθέτει πλάκα στη στέγη. Τα κουφώματα του είναι από αλουμίνιο και διαθέτει 10 τέτοια στο σύνολο. Η ποιότητα της αρχικής κατασκευής είναι πολύ καλή .

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ Α.Κ.Α

ΑΞΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

$$86,53 \text{ €} * 485,1 \text{ τμ} = 41.975 \text{ €}$$

ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κόστος κατασκευής της κατοικίας θεωρούμε ότι είναι 300€/τμ. Επομένως η κατασκευή κόστισε $300\text{€} * 224 \text{ τμ} = 67.200\text{€}$.

Η απαξίωση λόγω παλαιότητας με συντελεστή παλαιότητας $(100 - (2013 - 2000) * 1,5) / 100 = 0,8$ είναι $67.200 * 0,8 = 53.760\text{€}$

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επομένως η συνολική αξία είναι $(41.975 + 53.760) * 0,8$ (απαξίωση λόγω μεγέθους κατοικίας) = **76.588 €**.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΝΟΜΟ ΑΡ.9482/2006

Γεωτεμάχιο

$300 \text{ τμ} + 185,1 \text{ τμ} = 485,1 \text{ τμ}$

$300 \text{ τμ} = 400.000 \text{ λεκ ή } 2859.46 \text{ €}$

$185,1 \text{ τμ} * 12.193 \text{ λεκ/τμ} = 2.256.924 \text{ λεκ ή } 16.133,97\text{€}$

Σύνολο : $2.656.924 \text{ λεκ ή } 18.993\text{€}$

Κτίσμα

$224 \text{ τμ (συνολική επιφάνεια κατασκευής)} * 27.617 \text{ λεκ (μέσο κόστος κατασκευής σύμφωνα με τον Ε.Ο.Κ.Α)} = 6.186.208 \text{ λεκ} * 0.5 \% \text{ (ποσοστό πληρωμής)} = 30.931 \text{ λεκ ή } 221,12\text{€}$

Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = $4.000 \text{ λεκ ή } 28,59 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = $6.000 \text{ λεκ ή } 42,89 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΟ : $2.656.924 + 30.931 + 4.000 + 6.000 = 2.697.855 \text{ λεκ ή } 19.286 \text{ €}$

Το κόστος νομιμοποίησης , ~25 % της σημερινής αξίας του ακινήτου .

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α/α	5
Κωδικός ακινήτου	13

ΓΗΠΕΔΟ

Διεύθυνση	Οδός Πεσκίμι
Επιφάνεια	350,4 m ²
Σχήμα	Ορθογώνιο
Απόσταση από τη θάλασσα	50 m
Προσδιορισμός θέσης - Προσανατολισμός	Νοτιοδυτικά της περιοχής μελέτης
Θέα προς τη θάλασσα	Πολύ καλή
Ανάγλυφο εδάφους - κλίση	0 %
Πρόσβαση	Δρόμος από μπετόν
Πλάτος οδού	5 m
Ειδικά χαρακτηριστικά	

ΚΤΙΣΜΑ

*Επιφάνεια	165,8 m ²
Χρονολογία Κατασκευής	2000
Επίπεδα	2
Χρήση	Κατοικία
Φέρων Οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Στέγη	Πλακοσκεπή
Ηλιακός Θερμοσίφωνας	Όχι
Αριθμός Κουφωμάτων	8
Είδος Κουφωμάτων	Αλουμίνιο
Ποιότητα Αρχικής Κατασκευής	Κακή
Συντήρηση	Κακή
Περιβάλλον Χώρος	Εγκαταλελειμμένος
Ειδικά χαρακτηριστικά	

Εικόνα 6.17 : Ακίνητο αρ.5



Πηγή : Γούναρης Ενέας , 2013

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

A. Περιγραφή γεωτεμαχίου

Το υπ αριθμόν 5 γεωτεμάχιο βρίσκεται στα νοτιοδυτικά της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα στην οδό Πεσκίμι. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 350,4 τμ και το σχήμα του είναι ορθογώνιο. Η απόσταση του από την θάλασσα είναι 50μ και η θέα του προς αυτή είναι καλή. Η πρόσβαση στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι σχετικά δύσκολη μιας και ο δρόμος που οδηγεί σε αυτό έχει πλάτος 5μ και είναι από μπετόν. Ο περιβάλλον χώρος είναι εγκαταλειμμένος.

B. Περιγραφή κτιρίου

Εντός του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετη μονοκατοικία που κατασκευάστηκε περίπου το 2000. Είναι συνολικής επιφάνειας 165,8 τμ και η χρήση της είναι κατοικία. Είναι κατασκευασμένη από σκυρόδεμα ενώ διαθέτει πλάκα στη στέγη. Τα κουφώματα του είναι από αλουμίνιο και διαθέτει 8 τέτοια στο σύνολο. Η ποιότητα της αρχικής κατασκευής είναι κακή .

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ Α.Κ.Α

ΑΞΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

$$86,53 \text{ €} * 350,4 \text{ τμ} = 30.320 \text{ €}$$

ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κόστος κατασκευής της κατοικίας θεωρούμε ότι είναι 300€/τμ. Επομένως η κατασκευή κόστισε $300\text{€} * 165,8 \text{ τμ} = 49.740\text{€}$.

Η απαξίωση λόγω παλαιότητας με συντελεστή παλαιότητας $(100-(2013-2000)*1,5)/100=0,8$ είναι $49.740 * 0,8 = 39.792 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επομένως η συνολική αξία είναι $(30.320 + 39.792) * 0,8$ (απαξίωση λόγω μεγέθους κατοικίας) = **56.089 €**.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΝΟΜΟ ΑΡ.9482/2006

Γεωτεμάχιο

$300 \text{ τμ} + 50,4 \text{ τμ} = 350,4 \text{ τμ}$

$300 \text{ τμ} = 400.000 \text{ λεκ ή } 2859.46 \text{ €}$

$50,4 \text{ τμ} * 12.193 \text{ λεκ/τμ} = 614.527 \text{ λεκ ή } 4393 \text{ €}$

Σύνολο : $1.014.527 \text{ λεκ ή } 7252.50 \text{ €}$

Κτίσμα

$165,8 \text{ τμ (συνολική επιφάνεια κατασκευής)} * 27.617 \text{ λεκ (μέσο κόστος κατασκευής σύμφωνα με τον Ε.Ο.Κ.Α)} = 4.578.898 \text{ λεκ} * 0.5 \% \text{ (ποσοστό πληρωμής)} = 22.894 \text{ λεκ ή } 163,66 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = $4.000 \text{ λεκ ή } 28,59 \text{ €}$

Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = $6.000 \text{ λεκ ή } 42,89 \text{ €}$

ΣΥΝΟΛΟ : $1.014.527 + 22.894 + 4.000 + 6.000 = 1.047.421,4 \text{ λεκ ή } 7.487 \text{ €}$

Το κόστος νομιμοποίησης , ~13 % της σημερινής αξίας του ακινήτου .

Αν και τα κόστη νομιμοποίησης είναι υψηλά σε σχέση με την αξία του ακινήτου , η δυνατότητα που δίνεται στους ιδιοκτήτες να αποπληρώσουν το κόστος νομιμοποίησης με κουπόνια ιδιωτικοποιήσεων τους αποφέρει έκπτωση έως και 70 % .

6.3 Παράδειγμα Διαδικασίας Νομιμοποίησης

Για την βέλτιστη κατανόηση της όλης διαδικασίας νομιμοποίησης , στο παρών υποκεφάλαιο θα γίνει πλήρης περιγραφή της διαδικασίας που ακολουθεί ο φάκελος ενός αυθαίρετου ακινήτου στον Ο.Ν.Ε.Α έως ότου αποκτήσει την άδεια νομιμοποίησης . Το ακίνητο που επιλέχτηκε ως παράδειγμα είναι το ακίνητο αρ. 1 στην αυθαίρετη περιοχή των Εξαμιλίων , στους Αγίους Σαράντα, με κωδικό 532 , για το οποίο έχει εκτιμηθεί και η αξία του στο παραπάνω υποκεφάλαιο . Θα πρέπει να διευκρινιστεί πως το ακίνητο , όπως και η όλη διαδικασία και τα κόστη ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα , καθώς ο φάκελος που εξετάζεται έχει δοθεί από τον Ο.Ν.Ε.Α , για τους σκοπούς της παρούσας διπλωματικής εργασίας . Επίσης για λόγους ανωνυμίας δεν θα δοθούν στοιχεία σχετικά με τον ιδιοκτήτη και τη διεύθυνση του ακινήτου . Να σημειωθεί , πως το ακίνητο είναι εντός της «κιτρίνης γραμμής» (εντός σχεδίου)και πλέον είναι νομιμοποιημένο .

Στοιχεία όσον αφορά την περιοχή μελέτης και πιο συγκεκριμένα , αυτή των Εξαμιλίων έχουν παρουσιαστεί στα παραπάνω υποκεφάλαια αλλά και στο 1ο κεφάλαιο . Συνοπτικά , Το Εξαμίλιο ή Εξαμίλια είναι οικισμός της Αλβανίας που βρίσκεται στα νότια της χώρας, πολύ κοντά στα σύνορα με την Ελλάδα. Ανήκει στον νομό Αγίων Σαράντα της περιφέρειας Αυλώνα. Είναι χτισμένο σε μία στενή λωρίδα γης, ανάμεσα στο στενό της Κέρκυρας και στη λίμνη του Βουθρωτού.

Ανοικοδομήθηκε κυρίως μετά το 1991 και την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος της Αλβανίας. Παλαιότερα στην θέση του υπήρχαν μερικές πολυκατοικίες για φυλακισμένους στρατιώτες και η θερινή κατοικία του ηγέτη της χώρας Ενβέρ Χότζα. Τα τελευταία χρόνια το Εξαμίλι γνωρίζει μεγάλη τουριστική ανάπτυξη εκμεταλλευόμενο τον πολύ σημαντικό αρχαιολογικό χώρο του Βουθρωτού στον οποίο βρίσκεται πολύ κοντά και τις αξιόλογες παραλίες που διαθέτει. Πρόκειται για έναν

οικισμό χαρακτηρισμένο ως αυθαίρετο , όπου τα ακίνητα που έχουν δηλωθεί για νομιμοποίηση στο τοπικό γραφείο του ALUIZNI, στους Αγίους Σαράντα, είναι της τάξης των 1.475 .

Εικόνα 6.18 : Άποψη του οικισμού των Εξαμιλίων



Πηγή : www.wikipedia.org , 2013

Η τεχνική περιγραφή τόσο του γεωτεμαχίου όσο και του κτιρίου έχουν παρουσιαστεί στο προηγούμενο υποκεφάλαιο. Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα στάδια της διαδικασίας νομιμοποίησης.

1) Η Αυτοδήλωση

Όλοι οι φορείς οι οποίοι έχουν στην κατοχή τους αυθαίρετες κατασκευές πριν το 2006 ήταν υποχρεωμένοι , 60 ημέρες μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αρ.9482, να προβούν σε διαδικασία αυτοδήλωσης (το αυθαίρετο κτίσμα καθώς και το αντίστοιχο γεωτεμάχιο) , στο γραφείο της πολεοδομίας της καθεαυτού τοπικής αυτοδιοίκησης(Ιούλιος 2006 -Νοέμβριος 2006).Στο παράδειγμα μας ,η αίτηση έγινε στις 15.08.2006 .Στην καρτέλα της αυτοδήλωσης , ο ενδιαφερόμενος καλούνταν να συμπληρώσει συγκεκριμένα στοιχεία σχετικά με το ακίνητο . Αναλυτικά :

- ✓ Διεύθυνση του ακινήτου : Περιοχή Εξαμιλίων
- ✓ Χρήση του ακινήτου : Κατοικία
- ✓ Ημ/νια ανοικοδόμησης : 1998
- ✓ Ονομ/νυμο ιδιοκτήτη
- ✓ Η ιδιοκτησία πάνω στην οποία έχει οικοδομηθεί : Κρατική γη

α) Πολεοδομικά στοιχεία για το ακίνητο

- ✓ Επιφάνεια κάλυψης: 567 τμ
- ✓ Απόσταση από οδικό άξονα : 9 μ
- ✓ Συντελεστής αξιοποίησης οικόπεδου : 18%
- ✓ Επιφάνεια κατασκευής : 100 τμ
- ✓ Στοιχεία για τον προσανατολισμό και την τοποθεσία του ακινήτου

β) Κατασκευαστικά στοιχεία για το ακίνητο

- ✓ Αριθμός ορόφων : 2
- ✓ Συνολικό ύψος κατασκευής : 6μ
- ✓ Όγκος της κατασκευής : 600 m³
- ✓ Είδος σκεπής : πλακοσκεπή
- ✓ Συνολική περιφέρεια : 100 μ

Επίσης , μαζί με την καρτέλα αυτοδήλωσης , επισυνάπτονται φωτογραφίες του ακινήτου και οικογενειακό πιστοποιητικό .

Εικόνα 6.19 : Η αίτηση αυτοδήλωσης του ακινήτου

VETËDEKLARIM
PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTIT
NJËSIRË DE ORGANIZITIVËR SË NJËSIRË SË QEVERISJES VENDORE K.S.A.M.U.

OBJEKTI
Adresa e trashit të ndërimit: U.O.H.A.
Funksioni i objektit: SHTOJCA BARROU
Viti i ndërimit: 1 1998
Deklaruesi: _____

Emër: _____ Adesi: _____ Mbrojtës: _____
Prona mbi të cilën është ndëruar: publikë / private (plotëso me kryq)

a- Të dhëna urbanistike për objektin
Sipërfaqja e zotit: 1767 [m²]; Sipërfaqja e ndërimit: 100 [m²];
Distanca nga aloi i rrugës: 19 [m]; Distanca nga toka: 1 [m];
Kufisimi i shfrytëzimit të toka: 28 %

Positioni topografik (kufizimet): _____
Veriu: EFAGE _____ [m]
Jugu: EFAGE _____ [m]
Lindje: EFAGE _____ [m]
Perëndim: BAFEG _____ [m]

b. Të dhëna ndërtime për objektin
Nazmi i katëve mbi tokë: 2 nga toka _____ [m]
Vëllimi i objektit: 100 [m³]; Lartësia e përgjithshme e objektit: 16 [m]
Lloji i ndërtimit: SOJETA A/A
Hyje kryesore nga: VERIU
Hyje e shërbimit nga: VERIU
Kondicionet të vendit:
Projektimi (në m²): _____ Zëllat (në m²): _____
Emër: _____ Mbrojtës: _____ Nr. Lirishtes: _____ Emër: _____ Mbrojtës: _____ Nr. Lirishtes: _____

Objekte të tjera brenda sipërfaqes së zotit në shërbim të objektit kryesor (në m²):
Sipërfaqja e ndërimit të tij: _____ [m²]; mure rrethuese: 200 [m] garazh: _____ [m²];
Bashkë me këtë dokument paraqet:
1. fotografi të kështre pranive të objektit. 2. certifikatë të gjendjes funksionale.
3. kontratë notoriale të hallimit të pronësive të parcalëve mbi të cilën ka ndëruar (nëse ka).
4. certifikatë pronësie nga Zyra e Regjistrimit të Pavarur (fotokopje), nëse është ndëruar mbi pronë private të vetëdeklaruesit.

Njëkohshërisht ligjore të paguara për hallimin e pronësive dhe deklarim:
Papunësi dhe shërbime të paguara: Pajpunësi e shtetit Mbrojtësi
Për sa më sipër, deklaroj se janë të vërteta dhe të sakta.

Vetëdeklaruesi: _____ Për Njësinë e Qeverisjes Vendore _____
Emër: _____ Mbrojtës: _____
Shënimi: Ky dokument është hapë i parë për legalizim, por i përfundshëm. Ai duhet të plotësohet nga tërësitat e
gjetur të tregut.
Data: 15/10/2008

Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

2) Επιτόπια αναγνώριση ,σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης

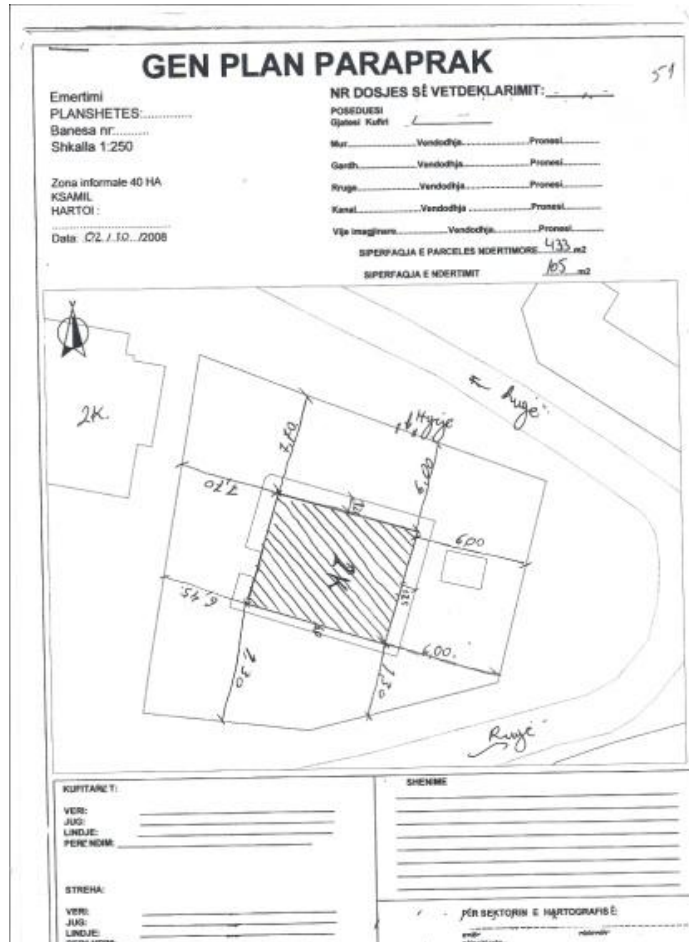
Με βάση τα στοιχεία της αυτοδήλωσης , οι υπάλληλοι της υπηρεσίας διενεργούν επιτόπια αναγνώριση για την εξακρίβωση των δηλωμένων στοιχείων του ακινήτου . Συντάσσουν το τοπογραφικό σχέδιο (με υπόβαθρο από την γεωγραφική βάση δεδομένων της υπηρεσίας) του ακινήτου , επισυνάπτοντας κατάλληλη τεχνική έκθεση .Όλα τα παραπάνω διενεργήθηκαν στις 2.10.2008 .

α) Τοπογραφικό σχέδιο (Genplan)

Στο σχέδιο αυτό , παρουσιάζονται :

- ✓ Επιφάνεια του γεωτεμαχίου : 433 τμ
- ✓ Επιφάνεια κατασκευής : 105 τμ
- ✓ Τα όρια του γεωτεμαχίου
- ✓ Οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γεωτεμαχίου
- ✓ Η είσοδος , ο προσανατολισμός και οι αποστάσεις από τον οδικό άξονα

Εικόνα 6.20 : Το γενplan του ακινήτου



Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

β) Τεχνική έκθεση

Όπου δηλώνεται από τους υπαλλήλους τις υπηρεσίας πως μετά την επιτόπια αναγνώριση είχαμε τα εξής αποτελέσματα :

- ✓ Επιφάνεια γεωτεμαχίου : 433 τμ
- ✓ Επιφάνεια κατασκευής : 105 τμ
- ✓ Συνολική επιφάνεια κατασκευής: 287 τμ
- ✓ Αριθμός ορόφων : 2
- ✓ Συνολικό ύψος κατασκευής : 6μ
- ✓ Χρήση : κατοικία
- ✓ Τα όρια του γεωτεμαχίου

Εικόνα 6.21 : Η τεχνική έκθεση για το ακίνητο

(SIPAS FORMULARIT TE VETEDEKLARIMIT SHTOJICA A)

PROCES – VERBAL KONSTATIMI
DREJTORIA RAJONALE E ALUIZNI-T QARKU VLORE ÇOBANISHA SARAVDË

I mbajtur sot më dt. 1 / 10 / 2013

Për objektin BANESË
(banesë (jobanesëe kombinuar))

Të deklaruar nga _____ në vetëdeklarimin me Nr. _____ sprot datë 15/10/2013
(emër, atësi, mblëmër)

Në LARGIA NR.1 KOHA KSAMIL
(adresa e plotë)

Nga konstatimi rezulton se :

Sipërfaqja e parcelës ndërtimore :	<u>433</u>	m ²
Sipërfaqja estë bazës së objektit :	<u>105</u>	m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit :	<u>230</u>	m ²
Numri i kateve mbi tokë :	<u>2(2Y)</u>	m ²
Numri i kateve nën tokë :	<u>-</u>	m ²
Lartësia e përgjithshme e objektit :	<u>6.0</u>	m ²

Në sipërfaqen e zënë nga deklaruesi është ndërtuar :

Mur rrethues	<u>-</u>	m
Garazh	<u>-</u>	m ²
Çfarëdo objekt tjetër	<u>-</u>	m ²

Objekti i deklaruar shfrytëzohet :

Për banim 230 m² të ndarë në kate 2, II

Për aktivitet social-ekonomik - m² të ndarë në kate -

Të saktësohen me përshkrim kufitarët e parcelës ndërtimore të objektit :

Objekti kufizohet në veri nga Hapësir e lirë 1.7 m
(objekti i (emër, mblëmër i pronarit që e disponon) ose objekt shtesëor, muga/kanali etj.)

Objekti kufizohet në jug nga Hapësir e lirë 1.3 m
(objekti i (emër, mblëmër i pronarit që e disponon) ose objekt shtesëor, muga/kanali etj.)

Objekti kufizohet në perendim nga Objekti i Sympa Shkollë 1.4 m
(objekti i (emër, mblëmër i pronarit që e disponon) ose objekt shtesëor, muga/kanali etj.)

Objekti kufizohet në lindje nga Hapësir e lirë 6.0 m
(objekti i (emër, mblëmër i pronarit që e disponon) ose objekt shtesëor, muga/kanali etj.)

Specialisti që kryen konstatimin _____ Përgjegjës i Zyrës _____ Përgjegjës i Sektorit të Hartografisë _____

DREJTORI

Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

3) Τεχνική πράξη

Με βάση το τοπογραφικό σχέδιο , και τα στοιχεία που πρόεκυψαν από την επιτόπια αναγνώριση , γίνεται σύγκριση με τα στοιχεία της γεωγραφικής βάσης δεδομένων της υπηρεσίας του ALUIZNI. Έπειτα καθορίζεται αν το ακίνητο πληροί τις προϋποθέσεις για να τεθεί σε καθεστώς νομιμοποίησης, και συντάσσετε η τεχνική πράξη η οποία προσδιορίζει πως :

- ✓ Το ακίνητο έχει ταυτοποιηθεί στον ορθοφωτοχάρτη
- ✓ Είναι εντός της «κιτρίνης γραμμής» (εντός σχεδίου)
- ✓ Δεν είναι παραπάνω από τρεις ορόφους
- ✓ Δεν βρίσκεται μέσα σε προστατευόμενη περιοχή
- ✓ Δεν έχει οικοδομηθεί σε ζώνες με επικινδυνότητα πλημμύρας
- ✓ Δεν επηρεάζει τους κύριους εθνικούς οδικούς άξονες
- ✓ Δεν βρίσκεται σε απόσταση λιγότερο των 100 μ από τους εθνικούς οδικούς άξονες
- ✓ Δεν έχει οικοδομηθεί σε ζώνες με γεωλογική επικινδυνότητα
- ✓ Δεν έχει οικοδομηθεί μέσα σε κοινωφελή και κοινόχρηστο χώρο

- ✓ Δεν επηρεάζει ή έχει οικοδομηθεί μέσα σε αρχαιολογικό χώρο

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα , το ακίνητο πληρεί τις προϋποθέσεις για να τεθεί σε καθεστώς νομιμοποίησης , σύμφωνα με τον νομό αρ.9482 .

Εικόνα 6.22 : Η τεχνική πράξη για το ακίνητο

(SIPAS FORMULARIT TE VETEDEKLARIMIT - A)

AKT - KUALIFIKIMI

NUMER _____ DATE _____ / / _____

DREJTORIA RAJONALE E ALUIZNI-T QARKU VIJËRE ÇBASHKIA SARANTA

Për objektin informal që posedohet nga _____ me funksion BANESË
(emër, atësi, mbiemër)

të deklaruar me vetëdeklarimin nr. _____ datë 15/10/2006, me INDEX _____

Objekti informal është ndërtuar në territorin e Bashkisë/Komunës KSAMIC në zonën kadastrale nr. 2297

Pas mbivendosjes në hartën vektoriale të :

- ndërtimeve informale të përditësuar në terren.
- situatës mbi pronësinë e tokës,
- Infrastruktūrës inxhinierike të territorit
- zonave që gëzojnë mbrojtje veçantë ligjore,
- studimeve urbanistike të rrjetit rrugor (të miratuar apo në proces),
- studimeve urbanistike ku parashikohen ndërtime mbi 5 kate, në troje private.

Rezultoni se objekti informal :

Ka 433 m² parcelë ndërtimore, sipërfaqe të bazës së objektit 105 m², numër katesh 204

Është identifikuar në ortofoton dixhitale PO JO fotografuar në datë 10/1/2007

Është ndërtuar në tokë në pronësi të poseduesit në tokë private të të tretëve (pronar i ligjshëm)

Është ndërtuar në tokë publike Është ndërtuar në tokë shtetërore

Në lidhje me vijën kufizuese të ndërtimit (vija e verdhe) objekti informal shtrihet :

brenda jashtë

Është ngritur në tokë private të të tretëve, në territory për të cilin ka studim urbanistik të miratuar për ndërtime mbi 5 kate: PO JO

Është mbi trek atë , ndodhet Brenda vijes kufizuese të ndërtimit dhe është ngritur në tokë private të të tretëve: PO JO

Cënon sistemin rrugor kombëtar e rajonal dhe/ose brezin e tyre mbrojtës : PO JO

Shkel vijën e ndërtimit në rrugët e kategorisë I, II dhe të III PO JO

Ndodhet Brenda distancës prej 100 m nga aksent rrugore kombëtare dhe nuk përfshihet në zonë/vendbanim/bllokbanim informal të miratuar . PO JO

Ndodhet brenda ose mbi brezin mbrojtës të kolektorit, digës apo aeroportit : PO JO

Cënon trungun kryesor të infrastrukturës inxhinierike : PO JO

Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

4) Έγκριση στο Εθνικό Συμβούλιο Εδάφους

Όλα τα παραπάνω έγγραφα του φάκελου νομιμοποιήσεις του ακινήτου , παρατίθενται προς αξιολόγηση και έγκριση στο Ε.Σ.Ε . Τα έγγραφα αξιολογούνται και εγκρίνονται κατά την πλησιέστερη χρονικά συνεδρίαση . Στο παράδειγμα μας , ο φάκελος εγκρίθηκε με την απόφαση 1657/24.12.2008 .

5) Υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου , όπου δηλώνει πως ,υπό την προσωπική του ευθύνη , αναλαμβάνει τα κόστη των ζημιών ως αποτέλεσμα των :

- ✓ Της ποιότητας των εργασιών της κατασκευής
- ✓ Φυσικά αίτια , όταν δεν έχουν τηρηθεί οι τεχνικές προδιαγραφές
- ✓ Χρήση της κατασκευής

Εικόνα 6.23 : Υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου 1

DEKLARATE PERSONALE

Date 24/04/2013

Unë i quajtur

<u>Emër</u>	<u>Atësi</u>	<u>Mbiemër</u>
-------------	--------------	----------------

lindur më : 1/1 në Qyteti/Fshati e banues në Kraimil
Data, Muaji, Viti Qyteti/Fshati Qyteti/Fshati

Me adresë : Kraimil

Me zotësi të plotë juridike dhe për të vepruar, që posedoj objektin, me funksin
Banor dhe adresë Kraimil
Banor/Jo banor/E kombinuar

vetëdeklaruar në kuadër të legalizimit të ndërtimeve pa leje pranë njësisë së qeverisjes
vendore Sarandë dhe me Nr. 1 Prot. datë 15/10/2013
Bashkia/Komuna

DEKLAROJ :

Nën përgjegjësinë time personale, se mbart mbi vete koston e dëmtimeve që vijnë si pasojë e :

1. Cilësisë së punimeve të kryera në objekt .
2. Shkaqeve natyrore, kur nuk janë respektuar kushtet teknike.
3. Përdorimit të objektit/ ndërhyrje në konstruksionin mbajtës të objektit

DEKLARUESI

Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

6) Υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου , όπου δηλώνει πως ,υπό την προσωπική του ευθύνη , δέχεται την εφαρμογή του χωροταξικού/πολεοδομικού σχεδίου , συμπεριλαμβανόμενου των κοινωφελών/κοινοχρήστων χώρων .

Εικόνα 6.24 : Υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου 2

**DEKLARATE
PER
ZBATIMIN E PLANIT RREGULLUES**

Datë 24 / 04 / 2009

Unë i quajtur i _____
Emër _____ Atësi _____ Mbiemër _____

lindur më : / / , në _____ e banues në _____
Data, Muaji, Viti Qyteti/Fshati Qyteti/Fshati

Me adresë : _____

Me zotësi të plotë juridike dhe për të vepruar, që posedoj objektin, me funksin _____
Banesë/Jo banesë/E kombinuar dhe adresë _____

vetëdeklaruar në kuadër të legalizimit të ndërtimeve pa leje pranë njësisë së qeverisjes
vendore _____ dhe me Nr. _____ Prot. datë 11 / 10 / 2006
Bashkia/Komuna.

Nën përgjegjësinë time personale

DEKLAROJ SE PRANOJ :


Zbatimin e Planit Rregullues / Studimit Urbanistik _____

Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

7) Μετά την έγκριση του φάκελου στο Ε.Σ.Ε , συντάσσεται σε συμβολαιογράφο η πράξη μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου , ανάμεσα στον ALUIZNI και τον ενδιαφερόμενο .

Εικόνα 6.25 : Πράξη μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου

REPUBLIKA E SHQIPERISË
Dhoma e Noterëve Gjirokaster
Noter _____
Nr. _____ Rep.
Nr. _____ Kol.



KONTRATË E KALIMIT TË PRONËSISË TË PARCELËS NDËRTIMORE
(Shitje me Rezervë e Pronës)

Sot më datë 07.maj.2009 para meje Noterit _____, pranë dhomës së Noterisë Gjirokaster, me seli në Sarandë, me adresë LAGJIA NR.1 SARANDE, u paraqitën personalisht palët e interesuara si më poshtë, të cilët në bazë të Nenit 83, 163, 746 të Kodit Civil, të Ligjit Nr. 9482, datë 03.04.2006 "Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve Pa Leje, dhe të Vendimit Nr. 1657, date 24.12.2008, të Këshillit të Ministrave, botuar ne gazeten zyrtare nr. 211, te muajit dhjetor.2008, kërkuan redaktimin e kësaj kontrate si vijon :

Shitësi : Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t, Vlore, përfaqësuar me autorizim Nr. 40, datë 27/01/2009, nga Z. _____ Drejtor i Drejtorisë, madhor dhe me zotësi të plotë për të vepruar, identifikuar nga Pasaporta me Nr. _____

Blerësi : _____, i datelindjes _____ dhjetor, _____, lindur ne dhe banues ne Ksamil Sarande, madhor me zotësi per te vepruar i identifikuar me leter njoftimin _____

Objekti i Kontratës :

Kalimi në pronësi i parcelës ndërtimore, me sipërfaqe 433 m2 (katerqinde e tridhjetë e tre metra katror)m², me numër pasurie _____, e ndodhur në Zonën Kadastrale Nr. 2297, e pasqyryar në gen planin bashkëlidhur kontratës dhe me kufizime :


Në Veri me pasurinë nr. 1/85
Në Jug me pasurinë nr. 1/85
Në Lindje me pasurinë nr. 1/85
Në Perëndim me pasurinë nr. _____

Në bazë të Vendimit Nr. 1657, date 24.12.2008, të Këshillit të Ministrave, botuar ne gazeten zyrtare nr. 211, te muajit dhjetor.2008, "Per Kalimin ne pronesi te parcelave ndertimore ne favor te poseduesve te objekteve informale". është vendosur kalimi në pronësi I sipërfaqes së parcelës ndërtimore tek **Blerësi**

Sipas gen planit të hartuar nga **Shitësi, Blerësi** figuron në listën emërore që I bashkëngjitet këtij Vendimi, për kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore me nr. _____ dhe sipërfaqe **433 m2 (katerqinde e tridhjetë e tre metra katror)m²**

Shitësi : bazuar në hartën bashkëlidhur këtij Vendimi, ka përcaktuar të dhënat e kësaj prone të cilat janë :

Parcela ndërtimore, me sipërfaqe **433 m2 (katerqinde e tridhjetë e tre metra katror)m²**, me Nr. Pasurie _____ e ndodhur ne Zonën Kadastrale Nr. 2297, e pasqyruar në gen-planin bashkëlidhur kontratës dhe me kufizime _____



Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

8) Φόροι και τέλη , ο τρόπος υπολογισμού όπως στο προηγούμενο υποκεφάλαιο

α) Τέλος για την νομιμοποίηση του γεωτεμαχίου , το οποίο υπολογίζεται :

$$300 \text{ τμ} + 133 \text{ τμ} = 433 \text{ τμ}$$

$$300 \text{ τμ} = 400.000 \text{ λεκ ή } 2859.46 \text{ €}$$

$$133 \text{ τμ} * 3.232 \text{ λεκ/τμ} = 429.856 \text{ λεκ ή } 3072.89 \text{ €}$$

Σύνολο : 839.856 λεκ ή 6003.84 € , λόγω άμεσης αποπληρωμής υπάρχει έκπτωση 20% , άρα τελικό ποσό , 671.884 λεκ ή 4.803,07 €

β) Φόρος επιπτώσεων στις υποδομές (κτίσμα)

287 τμ (συνολική επιφάνεια κατασκευής) * 27.617 λεκ (μέσο κόστος κατασκευής σύμφωνα με τον Ε.Ο.Κ.Α) = 7.926.079 λεκ * 0.5 % (ποσοστό πληρωμής)= 39.630 λεκ ή 283,30 €

γ) Φόρος υπηρεσιών για την νομιμοποίηση = 4.000 λεκ ή 28,59 €

δ) Φόρος υπηρεσιών για τα νομικά/τεχνικά έγγραφα = 6.000 λεκ ή 42,89 €

ΣΥΝΟΛΟ : 671.884 + 39.630 +4.000 + 6.000 = 721.514 λεκ ή 5161 €

9) Άδεια Νομιμοποίησης

Μετά από όλα τα παραπάνω , ο ενδιαφερόμενος παραλαμβάνει την άδεια νομιμοποίησης από τον, ALUIZNI στο παράδειγμα μας η άδεια αυτή αποκτήθηκε στις 28/02/2013.

Εικόνα 6.26 : Άδεια Νομιμοποίησης

Nr. Serial

REPUBLICA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E LEGALIZIMIT IBBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT TE ZONAVE NDERTIMEVE INFORMALE
DREJTORIA RAJONALE E ALUIZNI

LEJE LEGALIZIMI
Nr. _____ datë 02 2013

BAZUAR NË LEGJIN NR. 8481 DATË 03.04.2006
"PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE"

PËR OBJEKTIN : **GODINE BANIMI 2-KATE**

I JEPET:

Emri	Adresa	Mbiterri
Emri	Adresa	Mbiterri

ME ADRESË : **LAGJIA NR 1,40HA,KSAMIL**

Në zonën / vendbanimin / bllok banimin / territorin informal / territore të tjera, me emërtuar
Vendimin e K.R.R.T.-së/ K.R.R.T.R.SH.-së, Nr. _____ / 200__

TË DHËNAT E OBJEKTIT:
Zona Kadastrale **2297**
Sipërfaqja e parcelës **3334 m²**
Sipërfaqja e ndërtimit **207 m²**
Sipërfaqja totale e ndërtimit **207 m²**
Numri i kateve: mbi tokë _____ / nën tokë _____

Kondicione të veçanta:

AGJENCIA E LEGALIZIMIT I URBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT
KUFTITARËT E PRONËS: **TE ZONAVE/NDERTIMEVE INFORMALE**
Veriu: **NR PASURIE**
Jugu: **NR PASURIE**
Lindja: **NR PASURIE**
Perëndimi: **NR PASU**

TË DHËNAT E MËSIPËRME JANË SIPAS GEN-PLANIT DHE PLANIMETRIVE BASHKËNGJITUR.
TITULLI PRONËSISË MBI TOKËN I VËRTETUAR ME DOKUMENTIN:
KONTRATA E KALIMITË TE PRONËSË TE PARCELES NDERTIMORE
REP/NR _____ TOLDATE _____
SIPAS V.K.M NR 1687 DATE 24.12.2008

Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit Drejtori

ING.

KY DOKUMENT PLOTËSOHET NË TRE KOPJE DHE SË BASHKU ME GEN PLANIN DHE PLANIMETRITË E OBJEKTIT, ËSHITË I

Πηγή : Τοπικό γραφείο ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα , 2013

10) Εγγραφή στο I.P.R.O

Το τελικό στάδιο , είναι η εγγραφή του ακινήτου στο γραφείο εγγραφής της ακίνητης περιουσίας . Ο ιδιοκτήτης μπορεί να εγγράψει το ακίνητο του καταθέτοντας τα παρακάτω έγγραφα :

- ✓ Άδεια νομιμοποίησης
- ✓ Τελικό τοπογραφικό σχέδιο
- ✓ Σχέδιο κάτοψης πρώτου ορόφου
- ✓ Σχέδιο κάτοψης δευτέρου ορόφου
- ✓ Βεβαίωση από τον ALUIZNI πως ο φάκελος νομιμοποίησης είναι πλήρης

7. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ

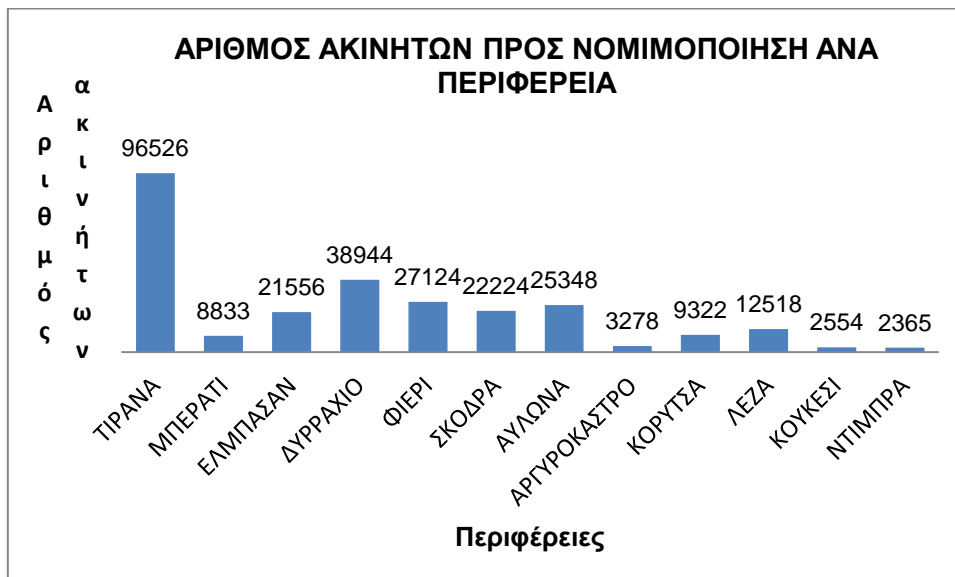
Ούτε ο νόμος 9482/2006 ούτε η ίδια η διαδικασία νομιμοποίησης έχει σταματήσει την αυθαίρετη δόμηση στην Αλβανία. Μετά το 2006, εκτιμάται ότι έχουν κατασκευαστεί περίπου 80.000-100.000 νέες αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες ως επί το πλείστον δεν έχουν καμία σχέση με τη δημιουργία νέων αυθαίρετων περιοχών (που σημαίνει ότι δεν πρόκειται για νέα κτίρια). Αλλά, είτε πρόκειται για επεκτάσεις σε κτίρια παραβιάζοντας την οικοδομική άδεια, με την προσθήκη επιπλέον ορόφων από ότι επιτρέπεται σε αυτήν είτε την επέκταση πέρα από τα όρια της περιοχής (αγροτεμάχιο) του κτιρίου που καθορίζονται στην οικοδομική άδεια. Στον παρόν κεφάλαιο, λοιπόν εξετάζεται η μέχρι τώρα πρόοδος της όλης διαδικασίας νομιμοποίησης, παρουσιάζοντας συγκεκριμένα στοιχεία και δεδομένα από τον ALUIZNI. Επίσης, γίνεται μια αξιολόγηση του όλου προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης και προτείνονται διάφορες λύσεις για την μετέπειτα βελτίωση της διαδικασίας νομιμοποίησης και τέλος, αξιολογείτε η αγορά ακινήτων στη χώρα.

7.1 Η Πρόοδος της Διαδικασίας Νομιμοποίησης

Από το κεντρικό γραφείο του ALUIZNI στα Τίρανα, μας δόθηκαν τα παρακάτω στοιχεία σχετικά με την πρόοδο της διαδικασίας νομιμοποίησης (μέχρι τον Ιανουάριο 2013):

- ✓ Τα ακίνητα που έχουν αυτοδηλωθεί είναι συνολικά : **270.592**

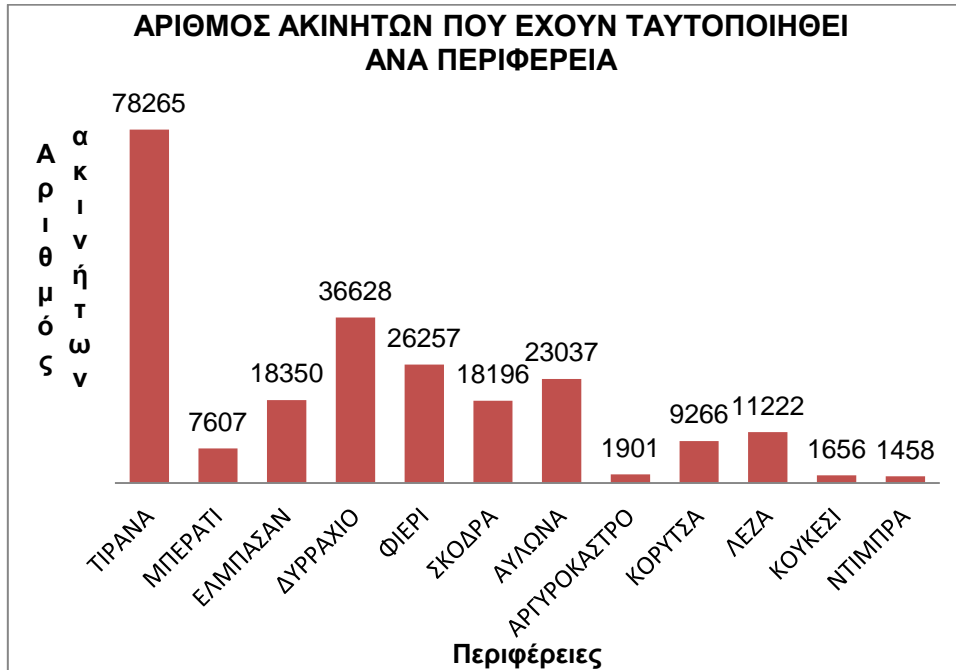
Διάγραμμα 7.1 : Τα ακίνητα που έχουν αυτοδηλωθεί ανά περιφέρεια



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

- ✓ Αριθμός των ακινήτων που έχουν ταυτοποιηθεί επί τόπου από τον ALUIZNI είναι συνολικά : **233.843**

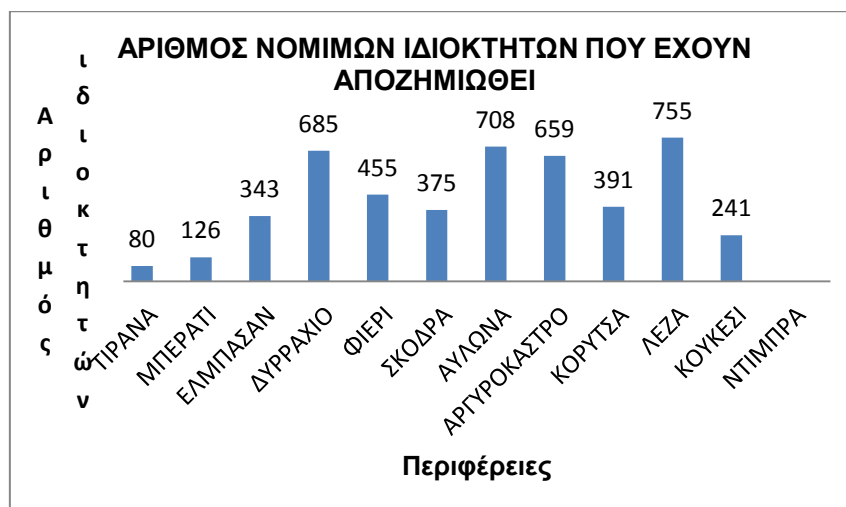
Διάγραμμα 7.2 : Αριθμός των ακινήτων που έχουν ταυτοποιηθεί επί τόπου ανά περιφέρεια



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

- ✓ Αριθμός ακινήτων που έχουν μετρηθεί και χαρτογραφηθεί είναι συνολικά : **195.407**
- ✓ Ο αριθμός των κυβερνητικών αποφάσεων σχετικά με τη μεταφορά της κυριότητας ιδιωτικής γης (για λογαριασμό διαφόρων νομίμων ιδιοκτητών) στο κράτος είναι **23**. Οι αποφάσεις αυτές περιλαμβάνουν **90.593** οικοδομημένα γεωτεμάχια .
- ✓ Τα έσοδα από τη μεταβίβαση της κυριότητας είναι: **8.325.713.661 λεκ** ή ίση με το ποσό των **58.859.414 €** .
- ✓ Ο αριθμός των νόμιμων ιδιοκτητών που έχουν αποζημιωθεί είναι συνολικά : **4.818**

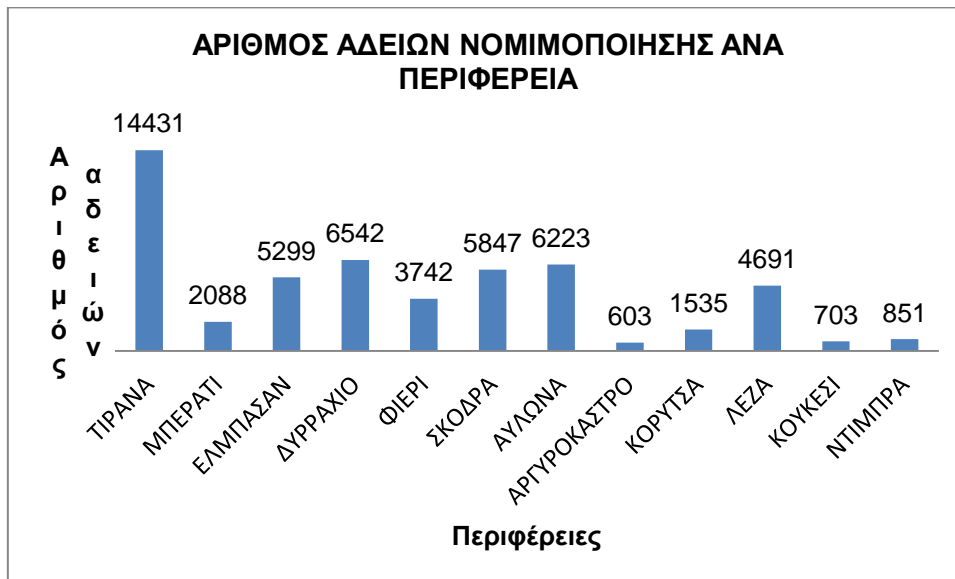
Διάγραμμα 7.3 : Αριθμός νόμιμων ιδιοκτητών που έχουν αποζημιωθεί ανά περιφέρεια ,2013



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

- ✓ Το ταμείο που έχει δημιουργηθεί για την αποζημίωση των νόμιμων ιδιοκτητών είναι **5.527.619.240 Λεκ** ίσο με το ποσό των **39.103.031 €**
- ✓ Η εκτιμώμενη αξία για την αποζημίωση των νόμιμων ιδιοκτητών, των οποίων οι περιουσίες έχουν καταλειφθεί από τις αυθαίρετες κατασκευές, μέχρι στιγμής το είναι **9.910.278.240 Λεκ** , ίση με το ποσό των **70.068.693 €** .
- ✓ Ο αριθμός των αδειών νομιμοποίησης που έχουν εγκριθεί είναι συνολικά : **52.555**
- ✓ Ο αριθμός των αυθαίρετων ακινήτων που έχουν δοθεί για εγγραφή στα Ι.Ρ.Ο είναι συνολικά : **13.885**

Διάγραμμα 7.4 : Αριθμός αδειών νομιμοποίησης ανά περιφέρεια , 2013



Πηγή : Κεντρικό γραφείο ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

- ✓ Ειδικά στην περιοχή των Αγίων Σαράντα έχουν δοθεί **2.935** άδειες νομιμοποίησης , που αντιστοιχούν σε **1.169.340 τμ** .

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα υπάρχουν δύο τομείς στους οποίους έχει γίνει μεγάλη πρόοδος:

1) Η αυτοδήλωση των αυθαίρετων ακινήτων

2) Ο αριθμός των αυθαίρετων ακινήτων που έχουν ταυτοποιηθεί επί τόπου από τον ALUIZNI, αλλά και ο αριθμός αυτών που έχουν μετρηθεί και χαρτογραφηθεί .

Αυτό δείχνει ότι η δέσμευση και το ενδιαφέρον των πολιτών ήταν μεγάλη μέχρι στιγμής. Μπορούμε επίσης να πούμε για τον ALUIZNI, ο οποίος έχει δημιουργήσει ένα ολόκληρο νομικό πλαίσιο, και ο οποίος έχει δώσει σημαντική βοήθεια στη διαδικασία της αυτοδήλωσης , βοηθώντας τους ενδιαφερόμενους με τη συμπλήρωση των εντύπων για το σκοπό αυτό . Έχει κάνει την ταξινόμηση όλων των ακινήτων που πληρούν τα κριτήρια νομιμοποίησης, μέτρηση στο έδαφος όλων των αυτών των ακινήτων, δημιουργώντας μια πλήρη βάση δεδομένων για γεωτεμάχια , τα αυθαίρετα κτίρια και τους ιδιοκτήτες τους.

Η αστικοποίηση των αυθαίρετων οικισμών είναι το βήμα που έρχεται μετά τη νομιμοποίηση. Αναμένεται ότι οι πολεοδομικές μελέτες των περιοχών να είναι μερικές και όχι πλήρες, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια από την σχετική τοπική αυτοδιοίκηση . Τα λεγόμενα ελάχιστα πρότυπα έχουν καταρτισθεί από τον ALUIZNI. Ο νόμος προβλέπει τη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης στην συγχρηματοδότηση, την προετοιμασία και την παρακολούθηση του σχεδίου για την ένταξη των περιοχών σε σχέδιο πόλης . Ο νόμος αριθ. 9482 , 3.4.2006 «Περί Νομιμοποίησης, Αστικοποίησης

και την ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών »δεν ορίζει τι συμβαίνει σε ακίνητα που δεν πληρούν τα κριτήρια για τη νομιμοποίηση, για παράδειγμα, ακίνητα χτισμένα σε τουριστικές περιοχές, ακίνητα οικοδομημένα σε προστατευόμενες περιοχές κλπ .

7.1.1 Η διαδικασία νομιμοποίησης για τα αυθαίρετα ακίνητα μετά το 2006

Οι τροποποιήσεις του νόμου 9482/2006, οι οποίες εγκρίθηκαν με τον νόμο Αρ.141/2013, «περί αλλαγών στον νόμο 9482», (Μάιος, 2013) επιτρέπουν τη νομιμοποίηση των κτιρίων με 5 ορόφους , αρχής γενομένης από το μηδενικό επίπεδο, τα οποία είναι χτισμένα σε ιδιωτική γη εντός της «κίτρινης γραμμής»(εντός σχεδίου), όχι όμως και στα γεωτεμάχια, όπου παραβιάζονται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Επίσης, οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν δημιουργήσει την ευκαιρία να συμπεριληφθούν στη διαδικασία της νομιμοποίησης, τα κτίρια και οι κατασκευαστικές προσθήκες που έχουν οικοδομηθεί μετά το 2006, (μετά την έναρξη εφαρμογής του νόμου 9482/2006) .

Στην προηγούμενη εκδοχή του νόμου, εφόσον ένας από τους συγκυρίους του κτιρίου δεν είχε πληρώσει, τότε η διαδικασία θα είχε ανασταλεί. Ενώ οι νέες αλλαγές του νόμου ορίζουν ότι οι ιδιοκτήτες που δεν πληρώνουν, η κυριότητα του μεριδίου τους από το κτίριο περνάει προσωρινά στον Ο.Ν.Ε.Α έως ότου γίνει η αποπληρωμή. Σκοπός της τροπολογίας είναι να συνεχίσει η διαδικασία της νομιμοποίησης και δεν πρέπει να παρεμποδίζεται από κανένα από τα πρόσωπα σε κοινή ιδιοκτησία.

Ο νέος νόμος περιορίζει τα κριτήρια της μη-νομιμοποίησης των αυθαίρετων κτισμάτων όταν είναι πιο κοντά από 100 μέτρα απόσταση από τον άξονα του δρόμου. Ο νέος νόμος ορίζει ότι η απόσταση θα πρέπει να είναι 20m.Απο όλες τις αλλαγές αυτές θα επωφεληθούν περίπου 30.000 ακίνητα.

7.2 Τα Προβλήματα της Διαδικασίας Νομιμοποίησης

Μέχρι τον Ιανουάριο του 2013 μόνο 13.855 ακίνητα ελήφθησαν από τα Ι.Ρ.Ο για εγγραφή. Αυτό θεωρείται ένα χαμηλό ποσοστό των νομιμοποιημένων ακινήτων αλλά και των εγγεγραμμένων στα Ι.Ρ.Ο σε σχέση με τον αριθμό των αυθαίρετων ακινήτων που έχουν δηλωθεί στον ALUIZNI. Με βάση αυτό, υπάρχουν μερικά ερωτήματα που προκύπτουν:

- 1)** Είναι οι διαδικασίες για τη νομιμοποίηση υπερβολικά περίπλοκες ;
- 2)** Μήπως οι ιδιοκτήτες δεν έχουν εμπιστοσύνη στην διαδικασία νομιμοποίησης;
- 3)** Μήπως το ενδιαφέρον των ιδιοκτητών να νομιμοποιήσουν τα αυθαίρετα ακίνητα τους έχει πέσει , προκειμένου να βελτιστοποιήσουν την περιουσία τους ;
- 4)** Μήπως τα κόστη νομιμοποίησης είναι πολύ υψηλά ;
- 5)** Μήπως εξακολουθούν οι μηχανισμοί για την επίλυση αυτού του φαινομένου να είναι ελλιπής και πολύ αδύναμοι ;

Ωστόσο, δεν υπάρχουν σαφή και δημόσια στατιστικά στοιχεία σχετικά με την απόδοση καθενός από τα στάδια νομιμοποίησης, και καθώς επίσης δεν υπάρχει καμία μελέτη που να δίνει απάντηση στα παραπάνω ερωτήματα. Πολλοί παράγοντες μπορεί να έχουν συμβάλει στη μείωση της ταχύτητας προόδου κατά την προετοιμασία και την εγγραφή των αδειών νομιμοποίησης. Αυτό το όποιο μπορεί να ειπωθεί είναι πως τα κυριότερα προβλήματα σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό και συγκεκριμένα :

- i. Οι διαδικασίες ιδιωτικοποίησης και αποζημιώσεων των πρώην ιδιοκτητών στην Αλβανία δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, ιδίως οι περιπτώσεις που χρίζουν ιδιαίτερης προσοχής , οπότε εξακολουθούν να υπάρχουν μεγάλες αβεβαιότητες στην ερώτηση «τι ανήκει σε ποιον και που».
- ii. Σύμφωνα με το έγγραφο της «Property Strategy, Ιούνιος 2012» Η Αλβανία έχει σήμερα πάνω από 8 φορείς και υπηρεσίες που ασχολούνται με τους τίτλους ιδιοκτησίας, υπό την εποπτεία των διαφόρων αρμόδιων υπουργείων, η δραστηριότητα των οποίων ρυθμίζεται από διάφορα νομοθετήματα. Ασχολούνται με ένα κατακερματισμένο τρόπο σε θέματα απόκτησης ιδιοκτησίας και την εγγραφή των τίτλων ιδιοκτησίας.
- iii. Υπάρχει έλλειψη ενός καλού μηχανισμού για τον συντονισμό και την εναρμόνιση των εργασιών των διαφόρων υπηρεσιών/φορέων που ασχολούνται με την ιδιοκτησία.
- iv. Οι νόμοι της ιδιωτικοποίησης έχουν ακόμα αβεβαιότητες και νομικά κενά και είναι δύσκολο να προσδιοριστεί «τι ανήκει σε ποιον και που».
- v. Ο ALUIZNI και άλλες υπηρεσίες εκ του νόμου πρέπει να ανταλλάσσουν πληροφορίες μεταξύ τους πριν από την ιδιωτικοποίηση. Ωστόσο, υπάρχει χαμηλό επίπεδο ψηφιοποίησης των δεδομένων και εργαλεία που θα βοηθήσουν στην αυτοματοποιημένη διαδικασία για την ανταλλαγή δεδομένων.
- vi. Κατά τη διάρκεια της ιδιωτικοποίησης, οι ιδιοκτησίες δεν αποτυπώνονταν σε οποιοδήποτε είδος χάρτη, που τουλάχιστον να έδειχνε τα όρια της ιδιοκτησίας , τα οποία θα καθιστούσαν δυνατή την ευκολότερη αναγνώριση της ιδιοκτησίας και την αποφυγή επικαλύψεων .
- vii. Τα διοικητικά όρια δεν είναι καθορισμένα με ακρίβεια
- viii. Κατά τη διάρκεια της πρώτης εγγραφής (διαδικασία μαζικής καταχώρισης ακίνητης περιουσίας που έγινε για πρώτη φορά) τα αυθαίρετα ακίνητα έμειναν έξω από την διαδικασία, και δεν καταγράφηκαν τουλάχιστον στο χάρτη. Για το λόγο αυτό, τα I.P.R.O αναμένεται να εγγράψουν τουλάχιστον 300 000 ακίνητα από τη διαδικασία νομιμοποίησης και οι δυνατότητες των I.P.R.O δεν είναι ικανές να υποστηρίξουν αυτό το πολύ μεγάλο φόρτο εργασίας.(Jazo,2013)
- ix. Η αρχική εγγραφή των ακινήτων εξακολουθεί να είναι ελλιπής, κυρίως σε αστικές περιοχές και η ποιότητα συντήρησης των εγγράφων μετά την πρώτη εγγραφή είναι πολύ κακή. Το μητρώο έχει μεγάλα προβλήματα όσον αφορά την ποιότητα των δεδομένων και τους τίτλους που λείπουν.

Υπό αυτές τις συνθήκες, όταν ο ALUIZNI πρέπει να γνωρίζει «ποιος είναι ο νόμιμος ιδιοκτήτης» του ακινήτου για σκοπούς νομιμοποίησης, το I.P.R.O του παρέχει πληροφορίες, αλλά δεν εγγυάται την ακρίβεια και την πληρότητα των πληροφοριών αυτών . Ως αποτέλεσμα, της κατάστασης που περιγράφεται παραπάνω, ο ALUIZNI παρεμποδίζεται σοβαρά στο να πληροί τις νομικές υποχρεώσεις του και να επιταχύνει τη διαδικασία της νομιμοποίησης και η κατάσταση δημιουργεί κινδύνους καθώς κάποια άλλη υπηρεσία μπορεί προετοιμάζει τους τίτλους ιδιοκτησίας που μπορούν να επικαλύπτονται μεταξύ τους.

7.3 Προτάσεις για την Βελτίωση της Διαδικασίας Νομιμοποίησης

Στην Αλβανία, παρά τις αρκετές προσπάθειες από τις προηγούμενες κυβερνήσεις καθώς και την τωρινή ,η διαδικασία νομιμοποίησης αυθαίρετων ακινήτων έχει επιβραδυνθεί. Οι αυθαίρετες περιοχές , που αντιπροσωπεύουν σχεδόν το ένα τέταρτο του αστικού πληθυσμού σε ορισμένες δευτερεύουσας σημασίας πόλεις, έχουν μεγάλες δυνατότητες στο να συμβάλουν στη κοινωνική, δημοσιονομική και οικονομική ζωή της χώρας . Η ολοκλήρωση της ένταξης των αυθαίρετων περιοχών στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό θα αποφέρει πολλά οφέλη στη χώρα. Η εμπειρία έχει δείξει πως θα έχει όχι μόνο σημαντικές κοινωνικές επιπτώσεις αλλά και οικονομικά οφέλη μέσω του συστήματος εγγραφής της ιδιοκτησίας .

Φαίνεται ότι η μόνη λύση είναι να διεξαχθεί μια λεπτομερής μελέτη της υπάρχουσας αστικής κατάστασης , δημιουργώντας ένα όραμα για την αστική διαχείριση στο μέλλον, με προτεραιότητα την νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών , την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών, λύσεις για τα πολύπλοκα προβλήματα όσον αφορά το ιδιοκτησιακό και λύσεις όσον αφορά τις υποδομές . Επίσης συνιστάται να εγκριθεί ένα πιλοτικό πρόγραμμα για όλα τα παραπάνω . Μερικές προτάσεις για την πολιτική που θα πρέπει να ακολουθήσει η χώρα στο θέμα των αυθαίρετων ακινήτων είναι :

- I. **Η ανάπτυξη μιας στρατηγικής και ενός οράματος για την αστική ανάπτυξη της χώρας.** Πρώτον, είναι σημαντικό για την κυβέρνηση να αναπτύξει μια στρατηγική για την επίτευξη μια βιώσιμης αστικής ανάπτυξης .Ένας από τους βασικούς πυλώνες θα είναι αναμφίβολα οι ένταξη των αυθαίρετων οικισμών στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό , αλλά υπάρχουν και άλλα σημαντικά στοιχεία , όπως η ενίσχυση της δυνατότητας της τοπικής αυτοδιοίκησης τα θέματα ιδιοκτησίας , τη δημιουργία των πολεοδομικών κανονισμών με υποστηριζόμενα από την κοινωνική και οικονομική κατάσταση της χώρας , καθώς και την τον ρολό της τοπικής διακυβέρνησης στην παροχή προσιτής κατοικίας στις αδύναμες κοινωνικά ομάδες .
- II. **Προτεραιότητες συμφώνα με τον τύπο των αυθαίρετων/παράνομων οικισμών.** Η ένταξη των αυθαίρετων περιοχών είναι ένας από τους πυλώνες κλειδιά για το όραμα που αναφέρθηκε παραπάνω. Επίσης, είναι σημαντικό για την υλοποίηση των σχεδίων προτεραιότητας. Στη διαδικασία αυτή, είναι σημαντικό να γνωρίζουμε πως για την νομιμοποίηση θα εφαρμοστούν διαφορετικές προσεγγίσεις για διαφορετικές τυπολογίες ακινήτων . Οι τύποι των αυθαίρετων περιοχών/ακινήτων μπορεί να είναι :

1) *Οι Μεγάλες αυθαίρετες ζώνες που βρίσκονται στις περιαστικές περιοχές.* Θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στην παροχή κατάλληλης υποδομής και κοινωνικών υπηρεσιών μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, ακόμη και πριν από την ενδεχόμενη νομιμοποίηση. Υπό την έννοια αυτή, θα πρέπει να απογραφούν οι συγκεκριμένες περιοχές , και θα πρέπει να εξασφαλιστεί το δικαίωμα να για τη μελλοντική κατασκευή των κατάλληλων υποδομών και δημόσιων έργων .

2) *Οι αυθαίρετες ζώνες εντός των αστικών περιοχών.* Εδώ προτεραιότητα θα είναι απλά η βελτίωση των υποδομών , όμως η διαδικασία νομιμοποίησης θα πρέπει να αρχίσει εκεί που δεν υπάρχουν διενέξεις και προβλήματα ιδιοκτησίας της γης, προκειμένου να καταστεί δυνατή η είσπραξη των φόρων ιδιοκτησίας. Αυτό στην πραγματικότητα είναι η περίπτωση των περιοχών Μπαθόρε και Λαπράκα στην περιοχή των Τιράνων , όπου έχουν γίνει ήδη κάποιες επενδύσεις στις υποδομές και δεν υπάρχουν συγκρούσεις για την ιδιοκτησίας της γης.

3) *Τα αυθαίρετα ακίνητα χωρίς προβλήματα στο ιδιοκτησιακό.* Στις περισσότερες περιπτώσεις ,αυτά τα ακίνητα θα πρέπει να νομιμοποιηθούν χωρίς καθυστέρηση. Ωστόσο, το πρόστιμο θα επιβάλλεται κανονικά .

4) *Τα αυθαίρετα ακίνητα στις ιδιοκτησίες τρίτων ή του κράτους.*

Ειδικότερα για την βελτίωση της διαδικασίας νομιμοποίησης , θα πρέπει :

- i. Όσο τα I.P.R.O έχει βασικό ρόλο στη διαχείριση και τον έλεγχο της διαδικασίας της πρώτης εγγραφής της ακίνητης περιουσίας, η υπηρεσία θα πρέπει να λάβει κεντρική θέση στην ιεραρχία του κράτους ή της διευθύνουσας επιτροπής η οποία πρέπει να είναι σε θέση να διευκολύνει την επικοινωνία και το συντονισμό και την επίλυση των θεσμικών ζητημάτων που επηρεάζουν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και την αγορά γης.
- ii. Πριν και κατά τη διάρκεια της πρώτης εγγραφής, όλοι οι αρμόδιοι φορείς/υπηρεσίες θα πρέπει να οργανώσουν τα αρχεία τους και να υποβάλουν όλους τους τίτλους ιδιοκτησίας που έχουν προετοιμάσει , επισήμως στα I.P.R.O. Εν τω μεταξύ, οι διαδικασίες και οι μηχανισμοί ανταλλαγής πληροφοριών μεταξύ των φορέων/υπηρεσιών θα πρέπει να σχεδιαστούν προσεκτικά ώστε να αποδίδουν με τον κατάλληλο τρόπο . Οι διαδικασίες αυτές θα πρέπει να εστιάζουν κυρίως στον τρόπο που πρέπει να οργανωθούν τα αρχεία του κάθε

- φορέα/υπηρεσίας και τον τρόπο παράδοσης στα I.P.R.O για την πρώτη εγγραφή. Καθορισμός το συντομότερο δυνατό των διοικητικών και κτηματολογικού ορίων
- iii. Αναθεώρηση του νομοθετικού πλαισίου, προκειμένου να λύσει τις διαδικασίες για την εγγραφή των τίτλων ιδιοκτησίας που θεωρούνται προβληματικοί .
 - iv. Πλήρες πλαίσιο για όλους τους νόμους ιδιωτικοποιήσεων για να καθορίσει τη σωστή απάντηση στο ερώτημα , «Ποιος έχει τι , και που »
 - v. Μέσω της νομιμοποίησης αναμενόταν να δημιουργηθούν περισσότερες αγοραπωλησίες στην αγορά της γης, πιο εξασφαλισμένη πίστωση και περισσότερες επενδύσεις. Ωστόσο, υπήρχαν επιπλοκές που χαρακτηρίζονται από τις αντικρουόμενες απαιτήσεις αναδιανομής και αποζημίωσης που δημιουργήθηκαν μέσω του Νόμου του 1993 περί της Αποκατάσταση και Αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών, το οποίο δημιούργησε μια ομάδα νομίμων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας που διεκδικούσαν αγροτεμάχια. Αυτό με τη σειρά του προκάλεσε υπέρ-συσσώρευση αιτήσεων επιστροφής για το σύνολο των κρατικών ακινήτων.
 - vi. Αυτά τα προβλήματα και οι εκκρεμείς αποζημιώσεις μερικές φορές είχαν σαν αποτέλεσμα να προσφερθεί ως μέσο αποκατάστασης η τουριστική γη. Διαπιστώθηκε έτσι ότι τα επίσημα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας θεωρήθηκαν αξιόπιστα για τα ακίνητα που δεν είχαν κανέναν προηγούμενο ιδιοκτήτη και είχαν διανεμηθεί σύμφωνα με το νόμο. Αυτό όμως δεν ίσχυε στις περιπτώσεις διανομής των προ-κολεκτιβοποίησης εδαφών και των αγροτικών ακινήτων όπου οι ιδιοκτησίες αποκτήθηκαν μέσω του Νόμου 7501 (καθώς τα περισσότερα από αυτά τα ακίνητα είχαν πρώην ιδιοκτήτες).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Διεθνής Βιβλιογραφία

Como, B., - Land Registration Office of Albania - Immovable Property Registration System In Albania, paper prepared for Study Tour at the National Land Survey of Sweden.

Co-PLAN,Raport i Studimit Kërkimor "Vështrim Analitik mbi Industrinë e Ndërtimit dhe Tregun e Banesave në Shqipëri", 2010.

Deininger, K., Carletto, G. και Savastano, S., World Bank, Washington DC and Ministry of Economic Development, Government of Italy, Rome,"Land Market Development and Agricultural Production Efficiency in Albania",2007.

Gjika,A., Shutina,D. "Sfidat e Pushtetit Vendor Mbi Zhvillimet Urbane dhe Sektorin e Strehimit ne Shqiperi .

Jazo,S., "Informal Development in Albania: the Problem, the Procedure and the Progress of Formalization",2013

Jazoj, A., Stanfield, D. και Barry, T., Land Tenure Center - University of Wisconsin – Madison, "Albania Land Market Action Plan",1997.

Kathrine M. Kelm, Land Administration and Management Project , "Component A: Security of Tenure and Registration of Immovable Property Rights,Study on Security of Registered Titles in Albania".

Koprencka, L. και Muharremi, O., Faculty of Economics - University of Vlora (Ismail Qemali), "Land Market in Albania - Unresolved Property Ownership Rights",2010.

Mele,M. , "Transition Stories: Politics of Urban Living Space in Tirana City Region,Albania", University of Hull , 2010.

Potsiou, C. ,Study on "Informal Urban Development in Europe - Experiences from Albania and Greece", 2010.

Potsiou, C. ,Summary version of the study "Informal Urban Development in Europe Experiences from Albania and Greece ,2010 .

Rama,A. , Friedrich-Ebert Foundation , "Te Drejtat e Pronesise ne Shqiperi:Sfida dhe Perspektiva",2013.

Sallaku, F. και Shehu, A., "Assessment of mass valuation methodology for compensation in land reform process in Albania",2004.

Sherko, R., Land Tenure Center - University of Wisconsin – Madison,"An Insider.s View on Establishing an Immovable Property Registration System in Albania",1997.

Shutina,D.,Kuqi,I. , "Zhvillimi Rajonal ne Shqiperi-Sfida e Zhvillimit apo e Integritimit?".

Stanfield, D., Land Tenure Center - University of Wisconsin – Madison,"The Creation of an Immovable Property Registration System in Albania",2004.

Toto,R. , Bajrami,Z. ,"Praktika te Reja per Zhvillimin dhe menaxhimin e tokes ne Shqiperi", 2013.

Valletta, W., Hamza, E., Laha, M. και Kelm, K., The World Bank Office in Tirana,"Status of Land Reform and Real Property Markets in Albania",2006.

Wheeler, S. R. και Waite, M., Land Tenure Center,"Property Rights and Land Markets",2003.

World Bank , Report Nr. 37277-AL,2007.

World Bank ,Report Nr. 54188-AL ,2010.

World Bank ,Report Nr. 62519-AL,2011.

Zhang, Y., Urban Economist,"Land and Shelter Challenges in Albania",2005.

Ελληνική Βιβλιογραφία

Γκούγκα,Α., Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο ,"Το κτηματολόγιο της Αλβανίας ",2012.

Δελλάρης,Κ., Οικονομολόγος. Επιμελητήριο Ιωαννίνων ,"Πρόγραμμα Γειτνίασης Ελλάδα - Αλβανία",2008.

Λιόντος,Σ., Γραμματέας ΟΕΥ Α', Πρεσβεία της Ελλάδος στα Τίρανα ,"Ο κατασκευαστικός τομέας στην Αλβανία - Το φορολογικό καθεστώς της Αλβανίας",2007.

Μπρέγκου,.Ε., Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο ,"Οι αξίες ακινήτων στην Αλβανία ",2010.

Οικονομίδη,.Ι, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο ,"Ο Τουρισμός ως Μοχλός Ανάπτυξης στην Μετακκομμουνιστική Αλβανία ,η Περίπτωση της Πόλης των Αγίων Σαράντα",2010.

Ιστολόγιο

www.aluizni.gov.al/2013

www.lib.utexas.edu/2013

www.shqiperia.com/2013

www.wikipedia.org/2013

www.worldbank.org/2013

www.zrpp.gov.al/2013

www.instat.gov.al/1013

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πίνακας 1 : Δεδομένα για την διαδικασία νομιμοποίησης στους Αγίους Σαράντα ,2013

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΡ.ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m ²)
1481,12.11.2008	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	96	46.432
		185	83.410
		115	28.882
1657,24.12.2008	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	65	25.182
	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	336	140.654
100 ,27.01.2009	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	105	37.289
450 ,06.05.2009	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	169	70.966
611 ,06.2009	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	72	31.274
	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	162	71.435
	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	81	36.187
	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	1	30
677,18.06.2009	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	15	7.169
		9	2.609
1038,14.10.2009		38	18.788
1134,18.11.2009		91	30.165
1283,23.12.2009	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	46	18.515
		70	29.454
		19	6.742
125,17.02.2010	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	37	14.736
		1	293
247,13.04.2010	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	8	2.172
404,26.05.2010	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	85	37.853
	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	2	440
	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	1	260
	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	15	4.991
549 ,07.07.2010	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	41	18.751
	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	3	1.237
	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	3	920
646, 28.07.2010	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	19	1.774
		39	17.058
		125	43.265
		56	17.961
118,17.02.2011	ΔΕΛΒΙΝΟ	29	2.451
		58	18.112
118,17.02.2011	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	44	15.477
		129	56.189
822,23.11.2011	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	10	4.190
	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	1	252
513,01.08.2012	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	8	3.532
		2	585
900,12.12.2012	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	209	89.195
		53	20.815
	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	70	25.925
61,23.01.2013	ΑΓΙΩΝ ΣΑΡΑΝΤΑ	61	22.175
		34	9.091
	ΕΠΑΡΧΙΑ ΤΖΑΡΑΣ	87	42.913
	ΕΠΑΡΧΙΑ ΛΟΥΚΟΒΟ	22	8.287
	ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ	7	2.767
	ΕΠΑΡΧΙΑ ΑΛΙΚΟ	1	500
ΣΥΝΟΛΟ		2.935	1.169.340

Πηγή : Τοπικό Γραφείο του ALUIZNI στους Αγίους Σαράντα

Πίνακας 2: Σύνολο εσόδων από την διαδικασία νομιμοποίησης, (2008-2011)

ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ (2008-2011)																	
ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ	ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ				ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ					ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΤΩΝ ΝΟΜΙΜΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ					ΣΥΝΟΛΟ (ΛΕΚ)	ΣΥΝΟΛΟ (ΕΥΡΩ)	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ	2008	2009	2010	2011	ΣΥΝΟΛΟ	2008	2009	2010	2011	ΣΥΝΟΛΟ	2008	2009	2010	2011			ΣΥΝΟΛΟ
ΚΕΝΤΡΙΚΟ			10360150	6975125	17335275				6148496	6148496				373725313	373725313	397209084	2841272.46
ΤΙΡΑΝΑ	27141221	124000000	58733998	32141522	242016741	215366763	439987362	144374695	157048965	956777785	1588627	329047550	717671712	535040401	1583348290	2782142816	19900918.86
ΔΥΡΡΑΧΙΟ	14076950	51680017	34901267	14931417	115589651	9923838	101377338	47297102	34011532	192609810	0	140989872	229327483	220567288	590884643	899084104	6431229.80
ΕΛΜΠΑΣΑΝ	9780000	24183259	16929679	7209938	58102876	7046697	41013365	13096309	12834997	73991368	12601498	88639600	82599262	70635415	254475775	386570019	2765170.26
ΚΟΡΥΤΣΑ	4289740	9190043	3542893	2545507	19568183	14325367	14827709	6313486	5847789	41314351	0	1899935	17305596	17955040	37160571	98043105	701311.19
ΣΚΟΔΡΑ	12742511	21682001	8160116	2760285	45344913	29910465	33484104	15535793	10148761	89079123	2012457	28218703	95910577	44892469	171034206	305458242	2184970.40
ΛΕΖΑ	8384000	12964363	7195907	4254905	32799175	228695	16324108	13555389	10865636	40973828	224000	11423409	45225612	35562669	92435690	166208693	1188905.79
ΑΥΛΩΝΑ	11651970	37372102	26102259	13357741	88484072	1847160	181622610	180866895	17152383	381489048	7388641	373766032	710458092	193013793	1284626558	1754599678	12550809.98
ΦΙΕΡΙ	9005746	25276365	20147018	7283685	61712814	869210	48567298	20786587	14003173	84226268	0	86822343	145767459	78104171	310693973	456633055	3266337.49
ΚΟΥΚΕΣΙ	851700	1919351	952571	620094	4343716	786249	5315435	3621973	2356884	12080541	1536000	8951735	19750874	13858616	44097225	60521482	432915.63
ΝΤΙΜΠΡΑ	504105	708078	819452	272939	2304574	5885411	4010211	2812802	650926	13359350	0	4953320	13384505	5603124	23940949	39604873	283297.23
ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟ	1603185	985008	494312	585780	3668285	3815115	3225426	1272262	1351687	9664490	0	11895348	12630588	8576038	33101974	46434749	332151.95
ΜΠΕΡΑΤΙ	3162383	6533282	3411736	2223912	15331313	364254	54220238	12318650	9892750	76795892	1457018	39525947	84105921	38772140	163861026	255988231	1831106.94
ΣΥΝΟΛΟ (ΛΕΚ)	103193511	316493869	191751358	95162850	706601588	290369224	943975204	461851943	282313979	1978510350	26808241	1126133794	2174137681	1636306477	4963386193	7648498131	54710397.98

Πηγή : Κεντρικό γραφείο του ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

Πίνακας 3: Δεδομένα για την διαδικασία νομιμοποίησης (2006-2013)

ΑΛΒΑΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ							
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ							
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ , ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ/ΠΕΡΙΟΧΩΝ							
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ (2006 - ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013)							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΑΡ. ΤΩΝ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΤΑΥΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΕΠΙ ΤΟΠΟΥ	ΑΡ. ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΜΕΤΡΗΘΕΙ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΘΕΙ ΕΠΙ ΤΟΠΟΥ	ΑΡ. ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΕΙ Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΤΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΛΕΚ)	ΑΡ. ΝΟΜΙΜΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΘΕΙ	ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΟΘΕΙ
ΤΙΡΑΝΑ	96526	78265	68 560	44 765	3071885937	80	14431
ΜΠΕΡΑΤΙ	8833	7607	6 720	2 047	289572228	126	2088
ΕΛΜΠΑΣΑΝ	21556	18350	16 251	8 322	510074926	343	5299
ΔΥΡΡΑΧΙΟ	38944	36628	31 459	11 406	1056382975	685	6542
ΦΙΕΡΙ	27124	26257	18 751	4 095	527536526	455	3742
ΣΚΟΔΡΑ	22224	18196	15 715	3 413	438935851	375	5847
ΑΥΛΩΝΑ	25348	23037	16 983	11 524	1934289941	708	6223
ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟ	3278	1901	1 489	594	59963190	659	603
ΚΟΡΥΤΣΑ	9322	9266	6 780	289	116248393	391	1535
ΛΕΖΑ	12518	11222	9 890	2 760	194124961	755	4691
ΚΟΥΚΕΣΙ	2554	1656	1 490	786	76650411	241	703
ΝΤΙΜΠΡΑ	2365	1458	1 319	592	50048322		851
ΣΥΝΟΛΟ	270592	233843	195 407	90 593	8325713661	4818	52555

Πηγή : Κεντρικό γραφείο του ALUIZNI στα Τίρανα , 2013

