



## ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

Ημερομηνία: 30/09/2012



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΣΕΛΙΔΑ
1. Το Προφίλ της Αλβανίας_____	7
1.1. Αστικοποίηση_____	11
1.2. Στοιχεία για την Οικονομική Ανάπτυξη_____	11
1.2.1. Στοιχεία για την Οικονομική Ανάπτυξη_____	12
1.2.2. Η Ανάπτυξη του Κατασκευαστικού Τομέα_____	14
2. Η Ιστορία της Διαχείρισης γης στην Αλβανία_____	19
2.1. Οι Σημαντικότεροι Νόμοι Ιδιωτικοποίησης_____	23
2.1.1. Νόμος αρ. 7501 με ημερομηνία 19/07/1991_____	23
2.1.2. Νόμος αρ.7512 με ημερομηνία 08.10.1991_____	25
2.1.3. Νόμος αρ.7652 με ημερομηνία 23.12.1992_____	26
2.1.4. Νόμοι Αποκατάστασης/Αποζημίωσης των Πρώην Ιδιοκτητών_____	29
3. Η Στρατηγική για την Ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων_____	34
3.1. Η Αναγκαιότητα_____	34
3.2. Οι Βασικές Συνιστώσες_____	34
3.3. Σχέδιο Δράσης για την Αγορά Ακινήτων_____	35
3.3.1. Η Δημιουργία του Συστήματος Εγγραφής των Ακινήτων (Σ.Ε.Α.)_____	38
3.4. Το Φορολογικό Καθεστώς της Αλβανίας_____	44
3.4.1. Φορολογία Επιχειρήσεων_____	44
3.4.2. Φορολογία Εισοδήματος_____	45
3.4.3. ΦΠΑ_____	45
3.4.4. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας_____	46
3.4.5. Οι Φόροι και τα Τέλη κατά τις Μεταβιβάσεις Ακινήτων_____	48
4. Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΓΕΑΠ)_____	53
4.1. Άλλες Πληροφορίες τους Αλβανικού Συστήματος Εγγραφής_____	56
4.2. Το Κτηματολόγιο στην Αλβανία_____	57
5. Λοιποί Αρμόδιοι Φορείς_____	59
5.1. Το Γεωγραφικό Ίδρυμα Στρατού_____	59
5.2. Ο Οργανισμός Νομιμοποίησης και Ενσωμάτωσης των Αυθαίρετων (aluizni)_____	59
5.3. Το Κεντρικό Αρχείο του Κράτους_____	62
6. Τρόπος Εργασίας και Τεχνικές_____	65
6.1. Ο Καθορισμός του Είδους του Ακινήτου_____	65
6.2. Προετοιμασία Χαρτών_____	66
6.2.1. Προετοιμασία του Ενδεικτικού Χάρτη_____	66
6.2.2. Κτηματολογικές Ζώνες - Όρια - Οικόπεδα/Αγροτεμάχια_____	67
6.2.3. Καταμέτρηση των Περιουσιακών Στοιχείων_____	68
6.2.4. Διαίρεση και Συγχώνευση των Περιουσιακών Στοιχείων_____	69
6.2.5. Διόρθωση του Ενδεικτικού Χάρτη Εγγράφων και Νέες Προσθήκες_____	71
6.3. Προετοιμασία της Καρτέλας της Ακίνητης Περιουσίας_____	72
6.3.1. Προετοιμασία των Εγγραφών_____	72
6.3.2. Μεταβίβαση από το Σύστημα του Υποθηκοφυλακείου στο Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας_____	74
6.3.3. Σύνδεση των Νομικών Εγγράφων με την Υπάρχουσα Κατάσταση και την Πραγματική Θέση του Ακινήτου_____	75

6.3.4. Μετρήσεις και Επαληθεύσεις στο Πεδίο	76
6.4. Εγγραφή στην Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας	77
6.4.1. Οργάνωση Εργασίας	78
6.4.2. Καταγραφή των Τμημάτων της Καρτέλας της Ακίνητης Περιουσίας	78
6.4.3. Εκτύπωση Πρώτων Πληροφοριών της Καρτ/ΕΧΕ/ΒΙ. Σχέση Καρτέλας – Χάρτη	79
6.4.4 Η Δημοσίευση/Κοινομοίηση	79
6.4.5. Διορθώσεις των Αλλαγών που Έχουν Πραγματοποιηθεί κατά την Περίοδο της Δημοσίευσης	80
6.4.6. Αρχαιοθέτηση των Εγγράφων στο ΣΕΑΠ και Περάτωση της Λειτουργίας του Συστήματος Υποθηκοφυλακείου	80
6.4.7. Έκδοση του Πιστοποιητικού	81
6.5. Συμπλήρωση της Καρτέλας Ακίνητης Περιουσίας	82
6.5.1. Πρώτη Ενότητα - Αναγνώριση Ακινήτου	82
6.5.2. Δεύτερη Ενότητα - Περιγραφή Ακινήτου	84
6.5.3. Τρίτη Ενότητα – Ιδιοκτησία	86
6.5.4. Ενότητα 4 και 5	87
6.5.5. Επεξεργασία Ορισμένων Ειδικών Περιπτώσεων	87
7. Προβλήματα	91
7.1. Προβλήματα όσον αφορά το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας	91
7.1.1. Έλλειψη Ψηφιακών Μέσων	92
7.2. Προβλήματα από τα Προγράμματα Ιδιωτικοποίησης	92
7.2.1. Προβλήματα που αφορούν την Κοινωνική Ισότητα	92
7.2.2. Προβλήματα στις Αγροτικές Περιοχές	93
7.2.3. Προβλήματα στις Αστικές Περιοχές	95
7.3. Αυθαίρετη Ανάπτυξη	98
8. Αξιολόγηση και Συμπεράσματα	101
8.1. Η Αξιολόγηση της Αγοράς Ακινήτων	101
8.1.1. Η Σιγουριά/Ασφάλεια της Γαιοκτησίας	101
8.2. Αξιολόγηση της Λειτουργίας των Γ.Ε.Α.Π	102
8.3. Συμπεράσματα	107
8.3.1. Συμπεράσματα όσον αφορά τα Προβλήματα Ιδιωτικοποίησης	109
8.3.2. Συμπεράσματα όσον αφορά Αρχική Εγγραφή	110
8.3.3. Συμπεράσματα όσον αφορά τα Γ.Ε.Α.Π	110
9. Βιβλιογραφία	115

## **ΠΡΟΛΟΓΟΣ**

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε κατά την περίοδο Νοέμβριος του 2011 - Σεπτέμβριο 2012 υπό την επίβλεψη της καθηγήτριας Χρυσή Πότσιου στο τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την καθηγήτρια Χρυσή Πότσιου για την ανάθεση της εργασίας, η οποία αποδείχτηκε πολύ ενδιαφέρουσα. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τον αλβανό τοπογράφο μηχανικό Μπλέντι Στέφα για τις σημαντικές πληροφορίες σχετικά με το θέμα όπως και τον αλβανό τοπογράφο μηχανικό Μπεσνίκ Τσόμο για την ξενάγηση στα Γραφεία Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας και την βοήθεια του με πληροφορίες και συμβουλές καθ'όλη την διάρκεια της προσπάθειας μου για την σύνταξη της παρούσας εργασίας.

## **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ**

Αντικείμενο της εργασίας είναι η ανάλυση του Συστήματος Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας στην Αλβανία. Ξεκινώντας με τη διαχείριση της γης σε διάφορες περιόδους και παρακολουθώντας τις εξελίξεις της ιδιοκτησίας στα διαφορετικά καθεστάτα θα καταλήξουμε στους νόμους ιδιωτικοποίησης οι οποίοι άλλαξαν ριζικά τα δεδομένα. Έπειτα θα εξηγήσουμε τις πολιτικές και τις στρατηγικές που εφαρμόστηκαν για τον προσανατολισμό των αγορών και για την εξασφάλιση και πιστοποίηση της ιδιοκτησίας. Στη συνέχεια θα ασχοληθούμε με τους αρμόδιους κρατικούς φορείς που συμμετέχουν σε μελέτες, χαρτογραφήσεις και άλλες πληροφορίες που χρησιμοποιεί και επεξεργάζεται το Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΓΕΑΠ). Θα ακολουθήσουν οι τρόποι και οι τεχνικές με τις οποίες δουλεύει το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (ΣΕΑΠ) και οι οδηγίες τις οποίες θα πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες. Τέλος, θα αξιολογηθεί η αγοράς ακινήτων, θα εντοπιστούν τα προβλήματα που έχουν προκύψει, θα κριθεί η υπάρχουσα κατάσταση στην Αλβανία όσον αφορά την αποτελεσματικότητα του ΣΕΑΠ και εξεταστούν οι προοπτικές που δημιουργούνται και οι τρόποι με τους οποίους θα οδηγηθούμε σε μία εξελιγμένη και αποτελεσματική μορφή Κτηματολογίου.

## **PURPOSE**

The purpose of this study is to analyze the real estate market in Albania. Starting with land administration in different periods and observing the evaluation of property rights in different regimes, we will then move to the privatization laws which radically changed the situation. Thereafter, we will refer in detail to the policies and strategies that were implemented as guidelines for the land market and used as a means to ensure and certify the property right. Then we will deal with relevant government agencies that participate in studies, mapping and other information that are used and processed by the Immovable Property Registration System (IPRS). In addition, we will present the ways and techniques that the (IPRS) works and the instructions that the owners need to know. In the end of our research process, the property market will be evaluated, we will identify the problems that have arisen, judge the current situation in Albania regarding the efficacy of IPRS and examine the prospects that are generated and the ways that lead to an advanced and effective registration system.

## 1. ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

Η Αλβανία είναι μια χώρα των Βαλκανίων που βρίσκεται στην Αδριατική θάλασσα απέναντι από την Ιταλία. Συνορεύει με την Ελλάδα και τη Μακεδονία στα νοτιοανατολικά και με το Κόσσοβο και το Μαυροβούνιο στα βόρεια. Το βόρειο τμήμα της χώρας χαρακτηρίζεται από απόκρημνες έδαφος με ορεινό ανάγλυφο το οποίο ιστορικά υπήρξε δυσπρόσιτο και έτσι διατήρησε πολλές παλαιότερες παραδόσεις της χώρας. Αντίθετα, η νότια πλευρά είναι ευπρόσιτη και έχει υποστεί μεγαλύτερη επιρροή από τις γειτονικές χώρες. Έχει πληθυσμό περίπου 3,2 εκατομμύρια και συνολικής εδαφικής έκτασης 28.700 km<sup>2</sup> (Δείτε Πίνακα 1). Μεταξύ του 1950 με 1990 η καλλιεργήσιμη έκταση σχεδόν διπλασιάστηκε μέσα από διάφορα προγράμματα αποκατάστασης εδαφών (Δείτε Πίνακα 2). Η χώρα διαιρείται σε 37 διοικητικές περιφέρειες, όπως φαίνεται στην Εικόνα 1.1.

Πίνακας 1.1 Γεωγραφικά και Δημογραφικά στοιχεία

Πληθυσμός	3,4 Εκατομμύρια
Συνολική Έκταση	28,700 km <sup>2</sup>
Γεωργική γη	7,000 km <sup>2</sup>
Δασική γη	10,500 km <sup>2</sup>
Βοσκότοποι	4,200 km <sup>2</sup>
Μη-γεωργικές (συμπεριλαμβανομένων των αστικών περιοχών, δρόμοι, λατομεία, ποτάμια και λίμνες)	7,000 km <sup>2</sup>
Διοικητική Διαίρεση της Χώρας	
Νομοί	12
Περιφέρειες	37
Κοινότητες	314
Δήμοι	43
Κτηματολογικές Ζώνες	2,979
Περιοχές Εδαφών	
Παράκτιες πεδιάδες	44% των αρόσιμων γαιών και θεωρούνται ως εδάφη υψηλής παραγωγικότητας
Λοφώδεις περιοχές ή πρόποδες	37% αρόσιμων γαιών
Ορεινές περιοχές	19% των αρόσιμων γαιών

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

Στα μέσα της δεκαετία του 70, το σύνολο των γεωργικών εκτάσεων και το μεγαλύτερο μέρος της αστικής γης και των κτιρίων ήταν ιδιοκτησία του κράτους. Το 1991 ωστόσο, ξεκίνησε ένα φιλόδοξο πρόγραμμα για την δημιουργία μιας προσανατολισμένη αγορά που βασίζεται στην ιδιωτική ιδιοκτησία των μέσων της παραγωγής, το οποίο είχε ως αποτέλεσμα τη σχεδόν πλήρη ιδιωτικοποίηση των γεωργικών εκτάσεων καθώς και των περισσότερων μονάδων στέγασης και εμποριών εγκαταστάσεων. Εκτιμάται ότι δημιουργήθηκαν 3 εκατομμύρια ακίνητες περιουσίες μέσω 9 διαφορετικών προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης.



Περίπου το 50% του πληθυσμού της χώρας ζει σε αγροτικές ζώνες, παρά την συνεχή μείωση του. Ο γεωργικός τομέας είναι σημαντικός για την αλβανική οικονομία και υπολογίζεται στο περίπου 35% του ΑΕΠ και το 40% της συνολικής απασχόλησης. Τα βασικά γεωργικά προϊόντα περιλαμβάνουν τα ελαιοκράμβη(το λάδι της ελαιοκράμβης, χρησιμοποιείται ως καύσιμο, αυτούσιο, χωρίς πρόσμιξη με πετρέλαιο, σε αντίθεση με τα άλλα καύσιμα), τη ζάχαρη και το σιτάρι. Η χώρα έχει επίσης αποθέματα πετρελαίου, φυσικού αερίου, άνθρακα, σιδήρου, καθώς και υδροηλεκτρική δυνατότητα, αλλά ακόμα σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτα.

Πίνακας 1.2: Κατηγορίες Κάλυψης Γης (σε χιλιάδες Εκτάρια\*)

	1950		1970		1991	
	Έκταση	%	Έκταση	%	Έκταση	%
Συνολική Έκταση	2,875	100	2,875	100	2,875	100
Γεωργική Γη	1,207	42			1,126	39
1. Καλλιεργήσιμη	391	14	599	21	702	24
• Αρόσιμη	374	13	529	18	578	20
• Δενδρόκηποι	3	0,1	30	1	60	2
• Ελαιώνες	11	0,4	36	1,2	45	1,6
• Αμπελώνες	3	0,1	12	0,4	19	0,7
2. Βοσκοτόπια	816	28			420	15
• Χειμερινά					288	10
• Καλοκαιρινά					122	4,2
• Βελτιωμένα					10	0,3
3. Δάση	1,282	45			1,051	36
• «Ψηλά»					479	17
• «Χαμηλά»					303	11
• Προστατευμένα					133	5
• Θαμνώδη					256	0,8
4. Άλλα όπως ποτάμια, λίμνες κ.ο.κ.					698	25

Πηγή: *Albanian Series, University of Wisconsin-Madison*  
\*1 Εκτάριο=10.000 m<sup>2</sup>

Κατά μήκος της Αδριατικής Θάλασσας εκτείνονται εκατοντάδες χιλιόμετρα από παρθένες παραλίες. Τα Τίρανα, η πρωτεύουσα, βρίσκεται σε κατασκευαστική έξαρση. Το «Colliers» προβλέπει με βεβαιότητα έκρηξη στεγαστικού. Το «Themovechannel.com» και το «Thisismoney.com» αποκαλούν την Αλβανία ως το δεύτερο πιο καυτό προορισμό των επενδύσεων στην Ευρώπη. Οι τιμές των ακινήτων έχουν αυξάνονται κατά 20% ετησίως, σύμφωνα με τον Obelisk (ηγετική ευρωπαϊκή εταιρεία ακινήτων). Σύμφωνα με μια μελέτη σχετικά με τα διαμερίσματα που βρίσκονται στα αστικά κέντρα, οι τιμές των αυξήθηκαν κατά 107% μεταξύ 2002-2006, και κατά περισσότερο από 300% μεταξύ 1996-2006. Μερικές αναφορές λένε ότι οι τιμές στα αστικά κέντρα για τα διαμερίσματα έχουν τετραπλασιαστεί τα τελευταία έξι χρόνια. (Πηγή: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Albania>)

Πίνακας 1.3: Διοικητική Διαίρεση της Αλβανίας

Α	Νομός	Περιοχή - Περιφέρεια	Πόλεις		Χωριά		Πληθυσμός
			Αριθμός	Σύνολο	Αριθμός	Σύνολο	
1	Berat	Berat	2		122		117,045
2	Μπεράτι	Kucove	1	5	17	242	18,100
3		Skrapar	2		103		18,869
4	Diber	Diber	1		141		62,814
5		Mat	3	6	76	279	48,794
6	Ντίμπρα	Bulqize	2		62		12,388
7		Durres	4	6	61	104	242,755
8	Δυρράχιο	kruje	2		43		67,686
9		Elbasan	2		176		224,647
10	Elbasan	Peqin	1	6	49	395	30,999
11	Ελμπασάν	Gramsh	1		95		24,226
12		librazhd	2		75		63,181
13	Fier	Fier	3		117		199,404
14		Mallakaster	1	6	40	278	31,350
15	Φιέρι	Lushnje	2		121		143,250
16		Girokaster	2		95		56,710
17	Αργυρόκαστρο	Tepelene	2	6	77	269	23,796
18		Permet	2		97		22,025
19	Korce	Korce	2		155		138,873
20		Devoll	1	6	44	347	33,779
21	Κορυτσά	Kolonje	2		76		14,316
22		Pogradec	1		72		70,562
23	Kukes	Kukes	1		90		45,616
24		Has	1	5	30	188	17,416
25	Κουκέες	Tropoje	3		68		16,257
26		Lezhe	2		63		77,170
27	Λέζα	Kurbin	3	9	28	171	54,967
28		Midrite	4		80		26,663
29	Shkoder	Shkoder	2		139		185,612
30		Malesi e Madhe	2	6	56	270	36,085
31	Σκόδρα	Puke	2		75		24,319
32		Tirane	3		155		717,291
33	Τίρανα	Kavaje	2	6	65	220	82,906
34		Bashkia Tirane	1		0		(618,431)
35	Vlore	Vlore	4		99		151,286
36	Αυλώνας	Sarande	2	7	62	199	48,465
37		Delvine	1		38		11,983
	Σύνολο		74			2962	3,161,505

Πηγή: INSAT, Πρεσβεία της Ελλάδας στο Τίρανα

Εικόνα 1: Διοικητικός Χάρτης της Αλβανίας



Πηγή: [http://www.lib.utexas.edu/maps/europe/txu-oclc-309295661-Albania\\_admin\\_2008.jpg](http://www.lib.utexas.edu/maps/europe/txu-oclc-309295661-Albania_admin_2008.jpg)

## 1.1. ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

Από το 1945 έως το 1990, η αστικοποίηση στην Αλβανία ήταν ελεγχόμενη. Μέχρι το 1960 η αστικοποίηση ενθαρρύνθηκε δεδομένου ότι ήταν σύμφωνη με την εκβιομηχάνιση και την οικοδόμηση μιας εργατικής τάξης σε μια σοσιαλιστική χώρα. Ωστόσο, στη δεκαετία του 1960, η πολιτική της μετανάστευσης προς τις πόλεις αποθαρρύνεται και προωθείται η ανάπτυξη των μικρότερων πόλεων, απαγορεύοντας την εγκατάσταση έξω από τα όρια των πόλεων, στην λεγόμενη “κίτρινη γραμμή”. Πριν από το 1990 μόνο το ένα τρίτο του πληθυσμού ήταν αστικό. Τα στοιχεία για το 1989 και το 2001 προέρχονται από τις απογραφές, τα υπόλοιπα στοιχεία είναι εκτιμήσεις. Η απογραφή του 2001 επιβεβαιώνει ότι στις αστικές περιοχές ο πληθυσμός είναι πολύ χαμηλότερος από προηγούμενα χρόνια. Η εξήγηση για αυτήν την πτώση μπορεί να είναι η μετανάστευση κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου. Σύμφωνα με το υπουργείο Κοινωνικών Υποθέσεων και Εργασίας, το 1999 υπήρχαν 500.000 μετανάστες στην Ελλάδα και 200.000 στην Ιταλία.

Από το 1990, όταν καταργήθηκαν όλοι οι περιορισμοί-κυρίως συνοριακοί- η Αλβανία γνώρισε μια μεγάλης κλίμακας εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση προς αναζήτηση εργασίας και ένα καλύτερο βιοτικό επίπεδο, δελεασμένοι επίσης από την εικόνα της ζωής στην πόλη όπως την έδειχναν τα μέσα μαζικής ενημέρωσης. Το 24% του πληθυσμού έχει μετακινηθεί είτε μέσα στην ίδια περιοχή ή σε διαφορετική. Ως αποτέλεσμα αυτής της ταχείας και μαζικής μετακίνησης πληθυσμού, η εκ νέου αστικοποίηση και ο υπερπληθυσμός των πόλεων έχει εξελιχθεί σε μείζον πρόβλημα, οδηγώντας σε μεγαλύτερη φτώχεια, στην ανεργία, στη μαύρη αγορά και στην επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης. Εμφανίζονται σοβαρά προβλήματα στέγασης, ανεπαρκείς υποδομές, ελλείψεις σε νερό και ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και περιορισμένη πρόσβαση στην εκπαίδευση και την υγεία. Αυτή η ταχεία αστικοποίηση έχει επίσης οδηγήσει στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος. Οι περισσότεροι άνθρωποι μεταφέρθηκαν στην πρωτεύουσα και τις παράκτιες περιοχές. Τα Τίρανα έλαβαν 61,5% του συνόλου των μεταναστών, και οι παράκτιες περιοχές Λούσνια 7,5%, Δυρράχιο 6%, Φιέρι 4%, Αυλώνα 3,5% και Άγιοι Σαράντα 2,3%. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις, υπήρχε μια σημαντική ετήσια μείωση του πληθυσμού στις αγροτικές περιοχές και μια αύξηση του αστικού πληθυσμού. Έτσι στην περιοχή των Τιράνων-Δυρραχίου κατά το 1991-1998 ο πληθυσμός αυξήθηκε περίπου 7%, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 30.000 άτομα ή 6.500 νοικοκυριά ανά έτος. Περίπου το ένα τρίτο του πληθυσμού της χώρας είναι συγκεντρωμένο σε αυτόν τον γεωγραφικό τομέα. Εκτιμάται ότι ο πληθυσμός της περιοχής των Τιράνων έχει αυξηθεί από 374.000 το 1990 σε 618.000 το 1999. Το ποσό σύμφωνα με την απογραφή του 2001 είναι 523.000. Η διαφορά στα στοιχεία μπορεί να είναι ενδεικτική του μεγέθους της μετανάστευσης κατά την τελευταία δεκαετία. Η εισροή στα Τίρανα και τις παράκτιες πόλεις έχει αφήσει πολλές αγροτικές περιοχές αραιοκατοικημένες. Σήμερα υπάρχουν ορισμένες αγροτικές περιοχές, όπου το 50% των κατοικιών είναι άδεια.

## 1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Δημοκρατία της Αλβανίας ακόμα αγωνίζεται για να αναρρώσει από τις επιπτώσεις που έχουν απομείνει από το κομμουνιστικό παρελθόν της. Το Δημοκρατικό Κόμμα με επικεφαλής τον Πρόεδρο Σαλί Μπερίσα ανέλαβε μετά την ήττα του Κομμουνιστικού Κόμματος το 1992. Οι μεταρρυθμίσεις υιοθετήθηκαν σταδιακά, αλλά η διαφθορά και οι πυραμίδες έφεραν σε πτώση την οικονομία και την κυβέρνηση του 1997. Με την αναρχία στους δρόμους, το Σοσιαλιστικό Κόμμα κέρδισε τις εκλογές το 1997 και κυριάρχησε μέχρι το 2005. Ωστόσο, η τότε κυβέρνηση

και η σημερινή με το Δημοκρατικό κόμμα του Σαλί Μπερίσα ταλανίστηκε και ταλανίζεται από εσωτερικές διαμάχες, τη διαφθορά, τις διαμαρτυρίες και τις καταγγελίες για εκλογικές παρατυπίες.

Η Αλβανία είναι μια από τις φτωχότερες χώρες στην Ευρώπη, με κατά κεφαλήν ΑΕΠ 3.350 δολάρια το 2007, και ανεργία στο 30%. Η οικονομία αναπτύχθηκε κατά μέσο όρο 7,3% ετησίως μεταξύ 1998 και 2005. Αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ ήταν 5% το 2006 και 6% το 2007. Η οικονομία στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό από τα εμβάσματα των Αλβανών που εργάζονται στην Ελλάδα και την Ιταλία.

Η κυβέρνηση έχει ήδη κάποια επιτυχία με τις μεταρρυθμίσεις της αγοράς, και ο μέσος όρος του πληθωρισμού ανήλθε στο 2,5% το 2003 με 2006. Ο πληθωρισμός κατά το 2007 ήταν 2,9%. Τώρα, υπάρχουν πολλά προβλήματα, συμπεριλαμβανομένης της διαφθοράς, της έλλειψης διαφάνειας, υποβαθμισμένα μέσα μεταφοράς και υποδομών, ανεπαρκή παροχή ηλεκτρικής ενέργειας και μια ακμάζουσα (και πολύ επιτυχημένη) παράνομη/μαύρη αγορά.

Στην Αλβανία τα επίπεδα φτώχεια διαφέρουν από τα αστικά κέντρα στα χωριά. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται κάποια στοιχεία για κάθε περιοχή και η 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: Urban Economist Yan Zhang ([yanzhang@worldbank.org](mailto:yanzhang@worldbank.org))

### 1.2.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ – ΝΕΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Σύμφωνα με πρόσφατη ανακοίνωση, η Παγκόσμια Τράπεζα (World Bank / WB) προβλέπει ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ της χώρας για το τρέχον έτος, της τάξης του 1,6%, έναντι 2% που ήταν η τελευταία εκτίμησή της, και 2,5% για το 2013. Σημειώνεται, ότι η ως άνω πρόβλεψη της WB για το 2012 παραμένει σε υψηλότερο επίπεδο από το αντίστοιχο του ΔΝΣ (0,5%) και της ΕΣΑΑ (EBRD, 1,2%), αλλά κατά πολύ χαμηλότερο από το εκτιμώμενο από την αλβανική Κυβέρνηση (4,3%).

Την 49η θέση (10 θέσεις υψηλότερα σε σχέση με την περσινή κατάταξη) ανάμεσα σε 132 χώρες κατέλαβε η Αλβανία στη φετινή Έκθεση του World Economic Forum για την ανάπτυξη του παγκόσμιου εμπορίου “Global Enabling Trade”, 2012. Ο δείκτης ανάπτυξης του εμπορίου περιλαμβάνει τέσσερις παραμέτρους και ειδικότερα την πρόσβαση στις αγορές, τη διοίκηση συνόρων, τις υποδομές επικοινωνίας και μεταφορών και το επιχειρηματικό περιβάλλον, ενώ τα αποτελέσματα υπολογίζονται βάσει ανοικτών στατιστικών στοιχείων και συνεντεύξεων με διευθυντές εταιρειών. Την καλύτερη βαθμολογία έλαβε η Αλβανία στην πρόσβαση στην αγορά (15η θέση). Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι στην 1η θέση της έκθεσης βρίσκεται η Σιγκαπούρη και ακολουθούν το Χονγκ-Κονγκ, η Δανία, η Σουηδία και η Ν. Ζηλανδία.

#### **ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

Παρότι η κατά κεφαλή αγοραστική δύναμη (GDP per capita in PPS) των Αλβανών βρίσκεται στο 31% του μέσου όρου των κ-μ της ΕΕ-27 (Τουρκία 52%, Ρουμανία 49%, Μαυροβούνιο 43%, ΠΓΔΜ 36%, Σερβία 35%), σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσιοποιήθηκαν τον Ιούνιο από την Eurostat, το επίπεδο των τιμών στη χώρα για καταναλωτικά αγαθά και υπηρεσίες διατηρείται συγκριτικά υψηλότερο.

#### **ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ**

Όσον αφορά στις επιμέρους κατηγορίες προϊόντων, το επίπεδο των τιμών των τροφίμων και αναψυκτικών στην Αλβανία ανερχόταν το 2011, σύμφωνα με την ως άνω έρευνα, στο 70% του μέσου όρου των κ-μ της ΕΕ-27 (Ελλάδα 103%, Τουρκία 80%, Βουλγαρία 67%, ΠΓΔΜ 51%), των αλκοολούχων ποτών και τσιγάρων στο 50% (Ελλάδα 92%, Τουρκία 92%, Βουλγαρία 64%, ΠΓΔΜ 39%), των ειδών ένδυσης στο 72% (Ελλάδα 103%, Τουρκία 65%, Βουλγαρία 75%, ΠΓΔΜ 75%), των υποδημάτων στο 71% (Ελλάδα 108%, Τουρκία 65%, Βουλγαρία 74%, ΠΓΔΜ 78%) και των επίπλων, χαλιών και ειδών επίπλωσης στο 68% (Ελλάδα 101%, Τουρκία 59%, Βουλγαρία 53%, ΠΓΔΜ 56%). Σημειώνεται, ότι στις οικιακές συσκευές και τα ηλεκτρονικά, το επίπεδο των τιμών στην Αλβανία ήταν ίδιο με της χώρας μας (96-98% και 108% αντίστοιχα του μέσου όρου των κ-μ της ΕΕ-27).

#### **ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΙΜΩΝ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ**

Με βάση τα στοιχεία που προέκυψαν από την προαναφερθείσα έρευνα της Eurostat, οι τιμές στα αλβανικά εστιατόρια και ξενοδοχεία διαμορφώθηκαν το 2011 σε χαμηλό συγκριτικά επίπεδο, της τάξης του 42% του μέσου όρου των κ-μ της ΕΕ-27, γεγονός που ευνοεί την τουριστική βιομηχανία της χώρας, η ανάπτυξη της οποίας αποτελεί κεντρικό στόχο της αλβανικής Κυβέρνησης. Συγκριτικά αναφέρεται, ότι το αντίστοιχο ποσοστό στη Βουλγαρία διαμορφώθηκε στο 45%, στην ΠΓΔΜ στο 41% και στην Τουρκία στο 71%.

#### **ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΩΤΑΤΟΥ ΜΙΣΘΟΥ ΣΤΑ 142 €**

Αύξηση του κατώτατου μισθού κατά 7,2 € και τη διαμόρφωσή του στα 21.000 λεκ (142 €) και στον ιδιωτικό τομέα από 1/1/2013 αποφάσισε το αλβανικό Εθνικό Συμβούλιο Εργασίας, σε πρόσφατη συνεδρίασή του. Η Αλβανία, παρά τις ετήσιες αυξήσεις, έχει το χαμηλότερο επίπεδο αμοιβών στην περιοχή, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο της Βουλγαρίας (148 €), της Ρουμανίας (161 €) και της Σερβίας (166 €). Την ως άνω αύξηση αναμένεται να ακολουθήσει και άνοδος της βάσης υπολογισμού των κατώτατων και ανώτατων μηνιαίων εισφορών κοινωνικής ασφάλισης. Σημειώνεται, ότι οι εισφορές κοινωνικής ασφάλισης ανέρχονται σήμερα σε ποσοστό 24,5%, από



το οποίο 15% βαρύνει τον εργοδότη και 9,5% τον εργαζόμενο, και υγείας στο 3,4%, που επιμερίζεται εξίσου μεταξύ εργοδοτών (1,7%) και εργαζομένων (1,7%).

### 1.2.2. Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Η κατασκευαστική δραστηριότητα στην Αλβανία εξακολουθεί να παραμένει αξιόλογη, αντιπροσωπεύοντας το 2004 το 9,4% του ΑΕΠ. Εν τούτοις ο ρυθμός πραγματικής αύξησης του τομέα φθίνει: το 2001 αυξήθηκε 33%, ενώ το 2004 16%.

Πίνακας 6.1: Ρυθμοί Αύξησης κατασκευαστικού τομέα και ΑΕΠ

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Κατασκευές	-17	-13	19	47	33	22	24	16	15
ΑΕΠ	-11	9	13	7	7	4	6	7	5,5

Πηγή: INSTAT, Albania in figures, 2005

Η αγορά οικοδομών (κατοικίες, επαγγελματικοί χώροι) τροφοδοτήθηκε από την αστυφιλία των τελευταίων ετών και την έλευση αλλοδαπών (επιχειρήσεων, διεθνών οργανισμών). **Υπάρχουν προβλήματα που παραμένουν και σχετίζονται με την ασάφεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, την μη εφαρμογή της οικείας νομοθεσίας και την υπερσυγκέντρωση.** Οι εγχώριες κατασκευαστικές εταιρείες είναι πολλές (150-200), λίγες όμως από αυτές έχουν την δυνατότητα ανάληψης μεγάλων κατασκευαστικών έργων. **Η τυπική αλβανική επιχείρηση δεν έχει αναπτυξιακό χαρακτήρα αλλά λειτουργεί με βάση το σύστημα της αντιπαροχής.**

Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση της Τράπεζας της Αλβανίας η πλειοψηφία των αγοραπωλησιών κατοικίας πραγματοποιείται από τις αποταμιεύσεις των Αλβανών μεταναστών σε άλλες χώρες. Υπολογίζεται (IMF) ότι το 2005 τα εμβάσματα ανήλθαν σε 947 εκατ. €. Καλύπτουν το 61% του ελλείμματος εμπορικού ισοζυγίου, το 66% του ελλείμματος ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και το 93% του ελλείμματος του ισοζυγίου πληρωμών. Σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας, το 1<sup>ο</sup> 6μηνο του 2006 τα εμβάσματα ανήλθαν σε 432 εκατ. €, 12% περισσότερο από το 1<sup>ο</sup> 6μηνο του 2005. Η εξέλιξη αυτή προξενεί σκεπτικισμό αφού αναμένεται τα μεταναστευτικά εμβάσματα δεν θα αποτελέσουν για μακρύ χρονικό διάστημα ακόμη την κύρια χρηματοδοτική πηγή της κατασκευαστικής αγοράς.

Πίνακας 6.2: Αξία κατασκευών (σε εκατ. €)

	2001	2002	2003	2004
Δημόσια έργα	11,8	18,2	24,5	42,2
Ιδιωτικά έργα	121,5	252,3	427,8	231,6
Σύνολο	133,3	270,5	452,3	358,6

Πηγή: INSTAT, Albania in figures, 2005

Ως ιδιωτικά έργα θεωρούμε τις οικίες, ξενοδοχεία, εμπορικούς χώρους και βιομηχανικά κτίσματα, ενώ ως δημόσια τις υποδομές μεταφορών, επικοινωνιών, ύδρευσης, άρδευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροδότησης. Το 2002 το μεγαλύτερο μέρος (περίπου 45%) των δημόσιων έργων αφορούσε υποδομές επικοινωνιών και ηλεκτροδότησης, το 2003 και 2004 το σημαντικότερο τμήμα ήταν οι υποδομές μεταφορών (63% και 42% αντίστοιχα).

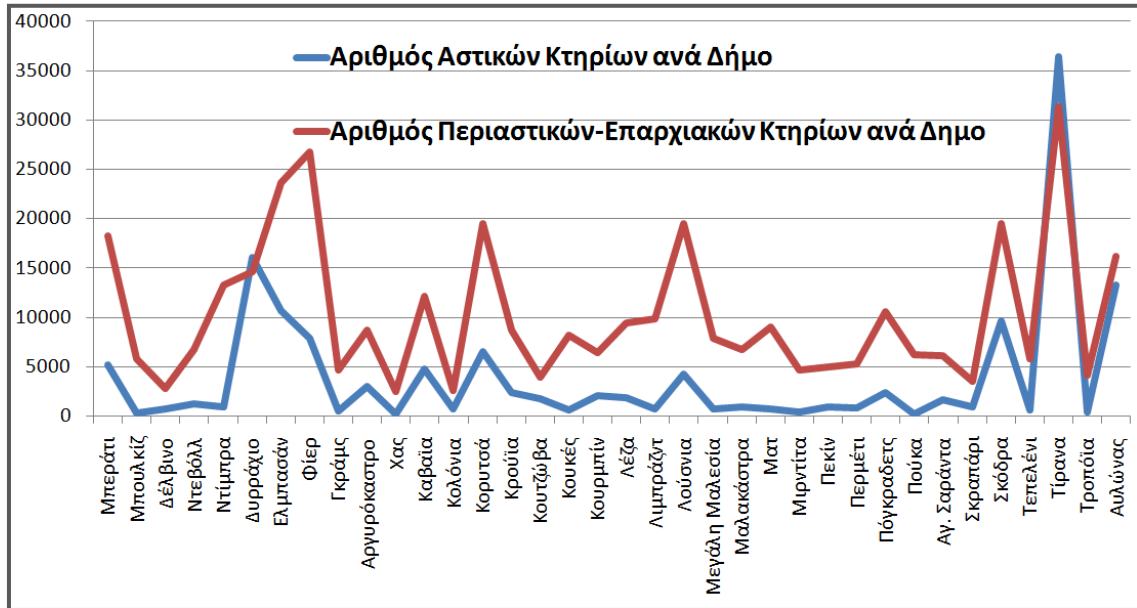
Πίνακας 6.3: Το σύνολο των Κτηρίων ανά Κατηγορία σε κάθε Δήμο

Δήμοι	Τύπος Κτιρίου					Σύνολο
	Μονοκατοικία	Πολυκατοικία	Εν μέρει για άλλες χρήσεις	Συγκατοικίες	Άλλα	
<b>Σύνολο</b>	<b>490.481</b>	<b>16.699</b>	<b>1.798</b>	<b>2.714</b>	<b>695</b>	<b>512.387</b>
Μπεράτι	22.731	575	43	79	5	23.433
Μπουλκίζ	5820	204	5	20	3	6.052
Δέλβινο	3401	118	5	23	5	3.552
Ντεβόλλ	7993	39	3	2	5	8.042
Ντίμπρα	13902	237	36	64	4	14.243
Δυρράχιο	29.007	1.189	168	261	62	30.687
Ελμπασάν	33.099	1.047	46	145	13	34.350
Φιέρ	33525	929	66	84	7	34.611
Γκράμς	5016	155	20	21	4	5.216
Αργυρόκαστρο	11.152	394	23	110	1	11.680
Χας	2532	118	8	11	8	2.677
Καβαία	16582	232	56	39	2	16.911
Κολόνια	3097	203	4	4	0	3.308
Κορυτσά	25.000	861	80	68	7	26.016
Κρούια	10797	266	14	44	1	11.122
Κουτζώβα	5218	334	47	88	4	5.691
Κουκές	8537	202	19	59	3	8.820
Κουρμπίν	8086	284	44	35	14	8.463
Λέζα	10251	597	106	94	219	11.267
Λιμπράζντ	10.229	243	20	66	10	10.568
Λούσνια	23051	505	75	144	13	23.788
Μεγάλη Μαλεσία	8485	78	10	13	4	8.590
Μαλακάστρα	7546	96	16	9	0	7.667
Ματ	9.432	198	26	66	0	9.722
Μιρντίτα	4761	201	64	43	5	5.074
Πεκίν	5878	44	12	2	0	5.936
Περμέτι	5891	153	15	3	2	6.064
Πόγκραδετς	12485	349	6	53	1	12.894
Πούκα	6.248	120	56	13	1	6.438
Αγ. Σαράντα	7.343	411	40	12	12	7.818
Σκραπάρι	4187	209	10	7	1	4.414
Σκόδρα	27.660	1.115	60	294	12	29.141
Τεπελένι	6099	259	11	19	4	6.392
Τίρανα	62.971	3.567	405	547	259	67.749
Τροπόϊα	4308	126	88	19	1	4.542
Αυλώνας	28.161	1.041	91	153	3	29.449

Πηγή: INSAT, έτος 2001

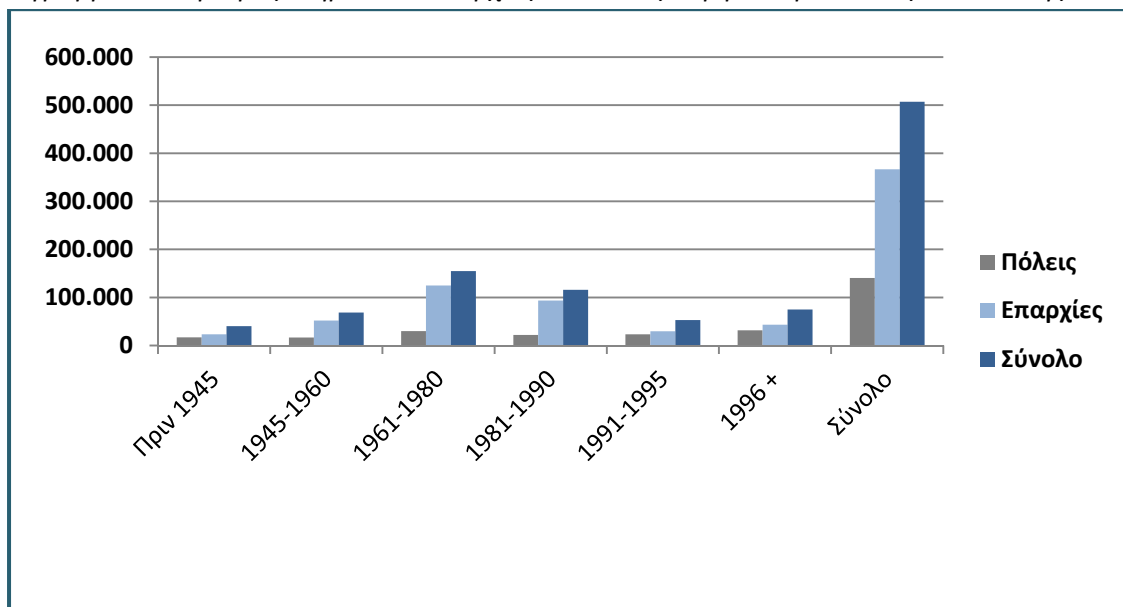


Διάγραμμα 6.1: Αριθμός Κτηρίων που υπάρχουν σε κάθε Δήμο (Κεντρικά και Περιφερειακά)



Πηγή: INSTAT, έτος 2001

Διάγραμμα 6.2: Αριθμός Κτηρίων σε επαρχίες και πόλεις σύμφωνα με το έτος κατασκευής



Πηγή: INSTAT, έτος 2001

Η ωρίμανση της αγοράς και η σταδιακή μείωση της ζήτησης για νέα διαμερίσματα αναμένεται να προξενήσουν πτώση της δραστηριότητας στον κατασκευαστικό τομέα, που αποτελεί και τον κύριο μοχλό της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Ο κατασκευαστικός τομέας χαρακτηρίζεται από υπερσυγκέντρωση της δραστηριότητας του στην κατασκευή νέων διαμερισμάτων ενώ άλλοι σημαντικοί τομείς όπως η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής έχουν υστερήσει. Είναι ενδεικτικό ότι η κατασκευή νέων διαμερισμάτων αποτελεί το 68% του συνόλου της δραστηριότητας του κατασκευαστικού τομέα. Κατά το 2006 η ζήτηση για διαμερίσματα αυξήθηκε ενώ αντίθετα μειώθηκε η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα. (Πρεσβεία της Ελλάδος στα Τίρανα)

Πίνακας 6.4

		Αριθμός Κατασκευών ανά Έτος και Τύπο						
Τύπος Κατασκευής	Κατοικίες	Άλλα Κτίρια				Σύνολο	Σύνολο	
		Ξενοδοχεία	Εμπορικές Εγκαταστάσεις	Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις	Άλλα Κτίρια			
1995	2.618	36	934	497	520	1.987	4.605	
1996	2.178	38	1.985	311	2.323	4.657	6.835	
1997	719	19	478	44	155	696	1.415	
1998	1.172	35	613	92	356	1.096	2.268	
1999	981	21	405	94	245	765	1.746	
2000	1.599	113	866	104	260	1.343	2.942	
2001	906	54	231	50	143	478	1.384	
2002	1.918	92	395	48	245	780	2.698	
2003	2.165	188	469	119	277	1.053	3.218	
2004	885	11	373	71	152	607	1.492	
2005	1750	29	455	75	443	1002	2.752	
2006	1.491	63	439	115	312	929	2.420	
2007	466	14	197	68	250	529	995	
2008	910	12	319	70	181	582	1.492	

Πηγή: INSTAT

Παράλληλα, παρατηρείται αύξηση της χρηματοδότησης από τις τράπεζες για αγορά ακινήτων. Τα δάνεια συνήθως καλύπτουν το 80% της αξίας αγοράς των ακινήτων και αποτιμώνται σε ξένα νομίσματα, συνήθως ευρώ. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι τιμές των ακινήτων, ανεξαρτήτως της μορφής της χρηματοδοτικής πηγής (δανεισμός ή ιδιωτική αποταμίευση), αποτιμώνται σε Ευρώ και οι περισσότερες αγοραπωλησίες συντελούνται σε Ευρώ. Πέραν τούτων, και στις περιπτώσεις που χρησιμοποιείται το εθνικό νόμισμα Λεκ, έχει ήδη προηγουμένως προηγηθεί μετατροπή της τιμής από Ευρώ σε Λεκ. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Αλβανίας, η μεγάλη αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων δεν δικαιολογείται από τους βασικούς δείκτες της οικονομίας και είναι πιθανόν να οδηγήσει σε επισφαλείς από πλευράς απόδοσης επενδύσεις.

#### ΥΠΟΔΟΜΕΣ – ΚΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ – ΝΕΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα έρευνας της Κεντρικής Τράπεζας της Αλβανίας (Bank of Albania/BoA), ο δείκτης εμπιστοσύνης του κατασκευαστικού τομέα (Construction Confidence Indicator) στη χώρα συνέχισε την πτωτική του πορεία και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο (το τελευταίο τρίμηνο του 2011). Ειδικότερα, ο δείκτης εμπιστοσύνης κατασκευαστικού τομέα διαμορφώθηκε το πρώτο τρίμηνο στο ιστορικά χαμηλό επίπεδο των -27,9 ποσοστιαίων μονάδων, δηλ. μειωμένος κατά 1,4 μονάδες σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2011 και κατά 22,1 ποσοστιαίες μονάδες κάτω από το μακροχρόνιο μέσο όρο. Αρνητικές παρέμειναν επίσης και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 οι προσδοκίες των επιχειρήσεων όσον αφορά στην παραγωγή, την ζήτηση και την απασχόληση στον κατασκευαστικό τομέα. Με βάση τις απαντήσεις στην ως άνω έρευνα της

BoA, το 82% των εταιρειών του κλάδου δεν προχώρησε σε επενδύσεις κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2011, ενώ το 85,4% δεν προγραμματίζει νέες επενδύσεις ούτε για το πρώτο εξάμηνο του 2012. Ωστόσο, οι γενικές προσδοκίες των επιχειρήσεων παρουσιάζονται θετικότερες για το δεύτερο τρίμηνο του 2012.

#### **ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ**

Με βάση τα πλέον πρόσφατα διαθέσιμα (μη οριστικοποιημένα) στοιχεία της INSTAT, το 2010 λειτουργούσαν στην Αλβανία 3.092 κατασκευαστικές εταιρείες (το 2009, 3.292 και το 2008, 2.835), το δυναμικό των οποίων ανερχόταν στους 35.000 περίπου σταθερά εργαζόμενους, αριθμός που διαχρονικά βαίνει μειούμενος, αντικατοπτρίζοντας και τις συνθήκες που επικρατούν στον κλάδο. Επίσης, το ίδιο έτος (2010) οι εν λόγω εταιρείες, στην πλειονότητά τους, δηλ. σε ποσοστό 47%, απασχολούσαν από έναν (1) μέχρι τέσσερις (4) υπαλλήλους, το 39% από 5 – 19 και μόνο το υπόλοιπο 14% διέθεταν προσωπικό άνω των 20 ατόμων. Οι επιχειρήσεις μάλιστα με δυναμικό πάνω από 80 εργαζόμενους ανέρχονταν στις 48 και αντιπροσώπευαν μόλις το 1% των εταιρειών του κλάδου.

#### **ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΛΒΑΝΙΚΩΝ ΕΙΣΑΓΩΓΩΝ “ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ” ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα διαθέσιμα (μη οριστικοποιημένα) στοιχεία της INSTAT, η αξία των αλβανικών εισαγωγών “υλικών κατασκευών” από την Ελλάδα διαμορφώθηκε το 2010 σε ένα αρκετά υψηλό επίπεδο, ύψους 100.242.900 €, ποσό που αντιστοιχούσε σε 23% περίπου της συνολικής αξίας των αλβανικών εισαγωγών από την Ελλάδα.

Αναλύοντας την αξία των ανωτέρω αλβανικών εισαγωγών “υλικών κατασκευών” από την Ελλάδα, η πλειονότητα ή ποσοστό 64,79% του συνόλου αφορούσε σε προϊόντα του κλάδου της μεταλλουργίας, το 17,12% σε τιμέντα, το 8% στην ομάδα προϊόντων “κεραμίδια, τούβλα, πλακάκια και άλλα κεραμικά προϊόντα”, το 1,86% σε “μάρμαρα” και το 1,27% σε “τεχνουργήματα από πέτρες”. Επίσης, το 3,43% της συνολικής αξίας των αλβανικών εισαγωγών “υλικών κατασκευών” από τη χώρα μας αφορούσε σε δομικά προϊόντα της βιομηχανίας πλαστικών, στην πλειονότητα “πλαστικούς σωλήνες κάθε είδους”, το 2,05% σε “ηλεκτρολογικό υλικό”, κυρίως “ηλεκτρικούς αγωγούς και ομοαξονικά καλώδια”, το 0,45% σε “προϊόντα ξυλείας”, κυρίως είδη ξυλείας για παρκέτα, και το 0,38% σε “είδη υγιεινής”, κυρίως από πλαστικό.

## 2. Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Οι εξελίξεις στο νομικό καθεστώς, που αφορούν τα δικαιώματα στην γη έχουν εφαρμοστεί με επαναστατικές διαδικασίες κατά τη διάρκεια των διαφορετικών φάσεων ανάπτυξης:

- I. η περίοδος της Οθωμανικής κατοχής (15ος αιώνας)
- II. η περίοδος μετά την ανακήρυξη της ανεξαρτησίας και μέχρι το 1945
- III. η περίοδος του κομμουνιστικού καθεστώτος 1945-1990
- IV. η περίοδος της αποκατάστασης της δημοκρατία μετά το 1990

### 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 (1385-1876). Φεουδαρχία υφίσταται από τον Μεσαίωνα.

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 2.1 που ακολουθεί.

Πίνακας 2.1. Γεωργική ιδιοκτησία της γης κατά το έτος 1912

Ιδιοκτησία	Εμβαδόν επιφανείας	
	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 "Στις 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, το όνομα της γης, 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 Νόμος 'Αλβανικός Αστικός Κώδικας', ο οποίος αναίρεσε αυτού του είδους τα Κτηματολογικά Μητρώα.

### **Η Περίοδος Μετά την Ανακήρυξη της Ανεξαρτησίας 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 15<sup>ου</sup> αιώνα) που ίσχυε κυρίως στο βόρειο τμήμα της Αλβανίας και σε ορισμένες περιοχές στο νότο (ιδιαίτερα στο Λαμπερί).

Το «Kanuni i Lek Dukagjinit» (Ο κώδικας του Λεκ Ντουκαγκίνη) είναι ένα σύνολο νόμων που αναπτύχθηκε από τον πρίγκιπα Λέκα Ντουκαγκίνη από τον 15ο μέχρι τον 20ο αιώνα και αναβίωσε πρόσφατα μετά την πτώση του κομμουνιστικού καθεστώτος στις αρχές της δεκαετίας του 1990. Οι κανόνες εξελίχθηκαν με την πάροδο του χρόνου ως ένας τρόπος για να φέρει νόμους και κανόνες σε αυτά τα εδάφη. Ο κώδικας χωρίστηκε σε διάφορα τμήματα: εκκλησία, οικογένεια, γάμος, εργασία, μεταβίβαση περιουσίας, την απαγγελία, την τιμή, αποζημιώσεις, νόμος για τα διάφορα εγκλήματα, Δικαστικό Δίκαιο, παρεκκλίσεις και εξαιρέσεις. Το κομμουνιστικό καθεστώς προσπάθησε να σταματήσει την πρακτική του «Kanun». Μετά την πτώση του κομμουνισμού, ορισμένες κοινότητες έχουν προσπαθήσει να ξαναβρούν τις παλιές παραδόσεις, αλλά ορισμένα από τα μέρη τους έχουν χαθεί, πράγμα που οδηγεί σε φόβους για παρερμηνείες. Μερικούς από τους κανόνες του κώδικα αυτού περιγράφονται σε 12 βιβλία και περίπου 1.300 άρθρα.

Αρχικά το Αλβανικό κράτος μετά το 1912 κατέσχεσε τα λατιφούντια του τούρκικου κράτους, αλλά δεν άγγιξε τη γη των ιδιωτών. Έτσι, μολονότι οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες των γεωργικών εκτάσεων 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 γαιοκτημόνων ανήκε το 60% των αρόσιμων εκτάσεων, ενώ το 14% του αγροτικού πληθυσμού ήταν ακτήμονες (Pata και Osmani 1994: 85). Οι συναλλαγές κατά αυτή την χρονική στιγμή αποτελούνταν από νεοσυσταθείσες 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 ιδιωτικών 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 έκδιδε 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.

### **Η Περίοδος του Κομμουνιστικού Καθεστώτος**

Το πολιτικό καθεστώς της περιόδου 1945 - 1990 από τη σκοπιά του νομικού καθεστώτος της Γης άρχισε με την Αγροτική μεταρρύθμιση τα έτη 1945 - 1946 η οποία περιορίζει το δικαίωμα ιδιοκτησία της γης (έως 5 εκτάρια για τους ιδιοκτήτες των μεγαλύτερων εκτάσεων), επίσης απαγορεύουν στους συμβολαιογράφους να αναλάβουν δράσεις για την αγορά και την πώληση της γεωργικής γης. Το Αλβανικό Κομμουνιστικό Κόμμα άρχισε τη δημιουργία των κρατικών αγροκτημάτων στα τσιφλίκια (ciflik), έτσι ώστε οι πρώην μισθωτοί να γίνουν εργάτες του κράτους (Cungu και Swinnen 1998). 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). Μεγάλοι και μεσαίοι γαιοκτήμονες είχαν το δικαίωμα να διατηρήσουν μόνο το 5 εκτάρια καλλιεργήσιμης γης (Cungu και Swinnen 1998).

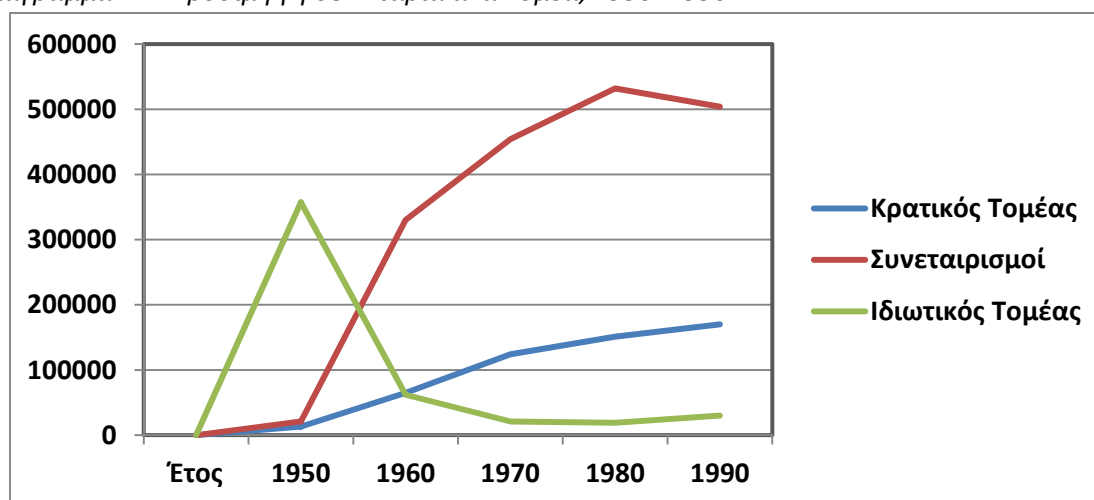
Η επακόλουθη κολεκτιβοποίηση της γης το 1946 σήμαινε ότι ολόκληρη η έκταση, και τα περιουσιακά στοιχεία έπρεπε να συγκεντρωθούν σε Συνεταιρισμούς Αγροτικής Παραγωγής και Κρατικά Κτήματα, για την επίτευξη της γεωργικής αυτάρκειας. Με αυτόν τον τρόπο από το 1976 ολόκληρη η έκταση είχε κρατικοποιηθεί όπως απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα 2.3. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα διαδεδομένη ανεπάρκεια στις αποθήκες τροφίμων και από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 η συνεχιζόμενη κατάρρευση να οδηγήσει στην ουσιαστική κατάρρευση του αγροτικού τομέα στις αρχές της δεκαετίας του 1990.

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)

Διάγραμμα 2.1. Αρόσιμη γη σε Εκτάρια ανά Τομέα, 1950 -1990



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

Στο πλαίσιο του νόμου περί Αγροτικής Μεταρρύθμισης του 1945-1946 (άρθρο 12), τα χωριά που πήραν γη καταχωρήθηκαν σε ειδικά μητρώα στα γραφεία της Αγροτικής Μεταρρύθμισης, αλλά ποτέ δεν τους παραχωρήθηκε ο νομικός τίτλος ιδιοκτησίας. Το δικαίωμα της κυριότητας επί της ιδιοκτησίας της γης εκκρεμούσε, μέχρι που τελικά το 1967 δεν υπήρχε πια η ιδιωτική ιδιοκτησία στη γη, ενώ **στο σύνταγμα του 1976 αποφασίστηκε τελικά ότι η γη ήταν κρατική**

**ιδιοκτησία.** Το Κτηματολογικό σύστημα όντας οργανωμένο αρκετά καλά από το 1947 δεν είχε σαν βάση τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στα οικοπέδα, αλλά την φορολόγηση του πρακτικού κατόχου(εκείνου που το χρησιμοποιεί).

Η μέτρηση της γης κατά τα έτη 1950 - 1953, παρά το γεγονός ότι πραγματοποιήθηκε με απλές μεθόδους και τεχνικές, εξαπλώθηκε σε ολόκληρη τη χώρα για την καταγραφή των αγροτικών εκτάσεων και περιλάμβανε πολύτιμες πληροφορίες για τη δημιουργία μιας κτηματογράφησης και χρησίμευε ως εργαλείο για την φορολόγηση επί της γης. Η καταγραφή της γης έπειτα προχώρησε με τοπογραφικές μετρήσεις, οι οποίες είχαν πολύ υψηλές προδιαγραφές και στηριζόταν κυρίως στην καταγραφή της χρήσης των αγροτεμαχίων. Στην παραμονή της δεκαετίας του 1990 είχαν καταγραφεί με αυτό τον τρόπο περίπου το 90% των γεωργικών, αγροτικών οικοπέδων που εκτείνονται σε περίπου 11 000 km<sup>2</sup> σε ολόκληρη τη χώρα.

### **Η Περίοδος της Αποκατάστασης της Δημοκρατίας Μετά το 1990**

Το σύνταγμα του 1976 επισημοποίησε τις προσπάθειες να κρατικοποιηθούν όλα τα ακίνητα έτσι ώστε να μην υπάρχει πια ιδιωτική ακίνητη περιουσία. Το καθεστώς Χότζα εφάρμοσε μία από τις πιο ακραίες μορφές του σοσιαλισμού στην Ανατολική Ευρώπη. 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.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, μετά από σχεδόν πενήντα χρόνια κεντρικά διοικούμενη οικονομία με το κράτος ως ο 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 ακίνητη περιουσία, σε ιδιωτική ιδιοκτησία. Η Νομοθεσία προωθεί την έννοια των ίσων δικαιωμάτων για όλους τους Αλβανούς, συμπεριλαμβανομένων τα δικαιωμάτων στην ιδιωτική ιδιοκτησία.

## **2.1. ΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΟΙ ΝΟΜΟΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ**

### **2.1.1. ΝΟΜΟΣ ΑΡ. 7501 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 19/07/1991**

Το 1991, επαναπροσδιορίστηκε το καθεστώς των σχέσεων ιδιοκτησίας για τα ακίνητα. Η μεταρρύθμιση που δημοσιεύτηκε στο **Νόμο αριθ. 7501 με ημερομηνία 19/07/1991 «Περί της γης»** και ο οποίος αργότερα συνοδευόταν από άλλους νόμους με τους οποίους, η γη κατηγοριοποιήθηκε σε γεωργική και μη γεωργική, είχε σαν αποτέλεσμα την διάλυση των αγροτικών οργανώσεων, και την αναδιανομή της νομικής ιδιοκτησίας επί της γης σε ολόκληρο τον πληθυσμό της υπαίθρου, αρχικά μην επιτρέποντας την πώληση και την αγορά γεωργικών γαιών. Οι αγροτικές εκτάσεις και τα δικαιώματα της κατοχής τους, παραχωρήθηκαν στους χωρικούς/αγρότες με «Ταπί» (Τεκμηρίωση της κυριότητας 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 (tapi) για κατοχή και χρήση. Ωστόσο, ο όρος «μεταρρύθμιση» έχει πολλές έννοιες:



- I. Επιστροφή των δικαιωμάτων της γης στους προηγούμενους ιδιοκτήτες (στους πριν τον κομμουνισμό κατόχους ή τους απογόνους αυτών). Αυτό πραγματοποιήθηκε περισσότερο στα αστικά κέντρα και εν μέρει στην ύπαιθρο.
- II. Διανομή ακίνητης περιουσίας ως αποζημίωση από το κράτος προς τους κατοίκους που δεν είχαν γη.
- III. Νομιμοποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας, αλλά και αλλαγές στις σχέσεις όσον αφορά στο ενοίκιο.

**Ο Νόμος αυτός (Αρ.7501) αναπτύχθηκε αποκλειστικά στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας της Αλβανίας, με λίγη βοήθεια από το εξωτερικό. Ο νόμος διευκρινίζει ότι η αγροτική γη θα διανεμηθεί στις οικογένειες που κατοικούσαν στους πρώην συνεταιρισμούς κατά την περίοδο της ψήφησης του νόμου. Ωστόσο, δεν προέβλεπε τις ιδιοκτησίες που θα έπρεπε να αποδοθούν στις οικογένειες που επλήγησαν από την αγροτική μεταρρύθμιση της Κομμουνιστικής Περιόδου.** (πηγή: Aliko 2001).

Η Επιτροπή για τις αγροτικές περιοχές απέδωσε περίπου 420 κολεκτιβοποιημένες πρώην συνεταιρισμών γεωργικές εκτάσεις σε 383.600 αγροτικά νοικοκυριά (Stanfield και Jazoj). Ο νόμος απαιτούσε ότι η γη κάποιας αγροτικής περιοχής αναλογούσε στους κατοίκους της οπότε ανάλογα με τον αριθμό των κατοίκων και με την έκταση της γης μοιράστηκε ποσοστιαία κατά κεφαλήν. Έτσι οι ποσότητες που αναλογούσαν σε άτομα από διαφορετικές περιοχές δεν ήταν ισοδύναμες καθώς δεν ήταν ίδιος ο αριθμός των ανθρώπων και η έκταση παντού. Τα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας (TAPI), που εκδόθηκαν για κάθε οικογένεια ανέφεραν το όνομα του επικεφαλής της οικογένειας, τον κατάλογο των αγροτεμαχίων που αναλογούσε στην οικογένεια, την έκτασή τους, την κύρια χρήση της γης για κάθε αγροτεμάχιο, καθώς και τους ιδιοκτήτες των γειτονικών αγροτεμαχίων. Οι αποφάσεις για τη διανομή της γης και των πιστοποιητικών ιδιοκτησίας είχαν ληφθεί από τις εκλεγμένες Επιτροπές σε επίπεδο χωριού. Οι νέοι ιδιοκτήτες έλαβαν τα οικόπεδα δωρεάν. Τα πιστοποιητικά «TAPI» τότε καταχωρήθηκαν στα Γραφεία Κτηματολογίου των αγροτικών περιοχών. Ο νόμος επίσης επέτρεπε την διανομή της γης των κρατικών αγροκτημάτων στους εργαζομένους σε αυτά δωρεάν μέσω του, για χρήση, «TAPI» (Bloch 1998).

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. Σύμφωνα με τον Haxhi Aliko (2001), το Κοινοβούλιο και η Κυβέρνηση του 1991 εξήγησε **τον αποκλεισμό των πρώην ιδιοκτητών και των δικαιωμάτων τους με επιχειρήματα όπως:**

- I. η έκταση της γεωργικής γης ανά κάτοικο ήταν πολύ μικρή, 0,22 εκτάρια / άτομο (ίσως η μικρότερη στην Ευρώπη),
- II. η πλειονότητα του πληθυσμού ζούσε στα αγροκτήματα (64%), οπού ήταν και πολύ μεγάλη η εκμετάλλευση τους κατά την περίοδο του κομμουνισμού
- III. ο πληθυσμός είχε τριπλασιαστεί σε σύγκριση με τα χρόνια της Αγροτικής Μεταρρύθμισης
- IV. υπήρχαν μεγάλες αλλαγές και μια δημογραφική μετατόπιση μεταξύ των διαφορετικών περιοχών

- V. οι μεταβολές στην υποδομή της χώρας και η γεωγραφία δημιούργησαν σοβαρά προβλήματα στον εντοπισμό των ακινήτων και των νόμιμων έγγραφων που συνδέονται με αυτά πριν από το 1946.

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). **Οι νέες καλλιέργειες όμως των νοικοκυριών ήταν κατακερματισμένες σε τουλάχιστον 1,9 εκατομμύρια χωριστά αγροτεμάχια.**

Τα πρώην κρατικά αγροτεμάχια διανεμήθηκαν όπως η γη των πρώην συνεταιρισμών, όμως μόνο τα δικαιώματα χρήσης είχαν δοθεί για τις εκτάσεις που πριν ανήκαν στο κράτος, οπότε το κράτος διατήρησε τα δικαιώματα ιδιοκτησίας (Stanfield 1994: 135). Αυτό σήμαινε ότι παρά την ιδιωτικοποίηση της χρήσης και της ιδιοκτησίας της γης, ο νόμος του 1991 απαγόρευε την ιδιωτική αγοραπωλησία των εν λόγω εκτάσεων που ανήκαν προηγουμένως στο κράτος. Η κατάσταση αυτή άλλαξε **το 1993 με την ψήφιση του νόμου αρ. 7715 που επέτρεπε τη μίσθωση και χρηματοδοτική μίσθωση γεωργικής γης. Και τέλος με την ψήφιση του νόμου αρ. 7983 του 1995, με βάση του οποίου τελικά επιτράπηκε η πώληση των γεωργικών εκτάσεων.**

Ως αποτέλεσμα της ιδιωτικοποίησης, ο αριθμός και το μέγεθος των ιδιωτικών αγροκτημάτων ήταν αρκετά τυποποιημένος, με μέσο όρο 3,3 ξεχωριστά αγροτεμάχια για το κάθε αγρόκτημα. Τα μεγέθη των αγροτεμαχίων προέκυψαν κατά μέσο όρο περίπου 1,0 εκτάρια, από 0,8 εκτάρια στις ορεινές περιοχές μέχρι 1,3 στις πιο εύφορες κοιλάδες και τους λόφους. Η γη έτεινε να μοιραστεί με διαφορετικά επίπεδα προσβασιμότητας και ποιότητας που οδήγησαν σε κατακερματισμό της χρήσης γης (Childress 2001: 2).

### **2.1.2. ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7512 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 08.10.1991**

Το γενικό πλαίσιο για την ιδιωτικοποίηση έχει συσταθεί με τον **Νόμο Αρ.7512 με ημερομηνία 08.10.1991 «Περί προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας και ιδιωτικοποιήσεων»**, κηρύσσοντας και υπερασπίζοντας την ατομική ιδιοκτησία ως αποκλειστική. Σε αυτό αναφέρεται ότι όλοι οι τομείς της οικονομίας είναι ανοιχτοί σε ιδιωτικές δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων και των **πρώην κρατικών επιχειρήσεων**. Σύμφωνα με το άρθρο 22, ο «Φορέας Ιδιωτικοποίησης» είναι αρμόδιος για τη διαχείριση, οργάνωση και συντονισμό του έργου της ιδιωτικοποίησης. Παρέχει την άδεια, αποφασίζει για τη μέθοδο, ορίζει το χρόνο και τον τρόπο μεταβίβασης αντικειμένων κρατικής ιδιοκτησίας στους ιδιώτες.

Στο δεύτερο άρθρο της υπ' αριθμ.248/93 Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου αναφέρεται ότι "Η ιδιωτικοποίηση των πρώην κρατικών επιχειρήσεων διενεργείται χωρίς πλειστηριασμό στις περιπτώσεις των πρώην ιδιοκτητών. Αλλά και στην περίπτωση διενέργειας πλειστηριασμού, το άρθρο 3 της παραπάνω Απόφασης ορίζει το δικαίωμα **προτίμησης των πρώην εργαζομένων στην επιχείρηση.**

Η ίδια Απόφαση καθιέρωσε για πρώτη φορά ένα αποκεντρωμένο σύστημα διενέργειας των ιδιωτικοποιήσεων. Σύμφωνα με το άρθρο 12, οι περιφερειακές επιτροπές του Φορέα Ιδιωτικοποίησης είναι αρμόδιες για τις κρατικές επιχειρήσεις που βρίσκονται στην περιφέρειά τους. Μία από αυτές αφορά τη δυνατότητα αποφυγής της διενέργειας πλειστηριασμού των

μικρών και μεσαίων κρατικών επιχειρήσεων. Η σχετική απόφαση λαμβάνεται πλειοψηφικά και είναι τελεσίδικη για επιχειρήσεις των οποίων η εκτίμηση της αξίας τους δεν υπερβαίνει τα 100.000 \$ και ο αριθμός των εργαζομένων τους 50.

Η αρμοδιότητα αυτή των περιφερειακών επιτροπών ιδιωτικοποίησης καθίσταται σημαντικό πολιτικό όπλο εάν ληφθεί υπόψη ότι οι περιφερειακές επιτροπές, σύμφωνα με το άρθρο 10 της ίδιας Απόφασης, είναι πολυπληθείς (μετέχουν τουλάχιστον 21 άτομα) και στελεχώνονται από τις πολιτικές αρχές της κάθε περιφέρειας (δήμαρχος, γραμματέας του Δημαρχείου, γραμματέας της επαρχίας, πρόεδροι των δημοτικών Συμβουλίων, υπεύθυνος οικονομικών της επαρχίας, πρόεδρος του επαρχιακού συμβουλίου κλπ). Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται αμέσως ο βαθμός πολιτικού ελέγχου στη διαδικασία των ιδιωτικοποιήσεων.

Οι πολιτικές αρχές των περιφερειών μέσα από αυτή τη διαδικασία αναβάθμισαν την ισχύ τους. Ωστόσο η ανάπτυξη του ιδιωτικού τομέα ζημιώθηκε, αφού δεν ακολουθήθηκε η καλύτερη διαδικασία επιλογής των νέων ιδιοκτητών. Υποστηρίζεται ότι μικρό μόνο ποσοστό των κρατικών επιχειρήσεων ιδιωτικοποιήθηκαν με πλειστηριασμό. Οι επίσημες στατιστικές, ωστόσο, εμφανίζουν μεγαλύτερα ποσοστά ιδιωτικοποίησης δια μέσου πλειστηριασμών. Το 1994 σε σύνολο 2.400 μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, 1.500 ιδιωτικοποιήθηκαν με πλειστηριασμό και 900 δόθηκαν χωρίς πλειστηριασμό στους πρώην ιδιοκτήτες. Από το συνολικό αριθμό αυτών των επιχειρήσεων οι πρώην εργαζόμενοι απέκτησαν το 41%.

Μέχρι το τέλος του 1992, η πολύ γρήγορη ιδιωτικοποίηση των επιχειρήσεων και των υπηρεσιακών εγκαταστάσεων είχε ως αποτέλεσμα το 75% να κατέχονται από ιδιώτες.

### **2.1.3. ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7652 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 23.12.1992**

Στις 23.12.1992 ψηφίστηκε ο **Νόμος Αρ.7652 «Περί της Ιδιωτικοποίησης των κρατικών μονάδων στέγασης»**. 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 2.6.

Πίνακας 2.4: Το 1993, η εκτίμηση του αριθμού των οικογενειών και ατόμων που απέκτησαν δικαιωμάτων στην ακίνητη περιουσία, μετά την ολοκλήρωση των προγραμμάτων ιδιωτικοποίησης

	*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).

Σημείωση: \* Οικογένειες καθώς και φυσικά πρόσωπα και επιχειρήσεις

Μια μελέτη που πραγματοποιήθηκε το 2005 από την Παγκόσμια Τράπεζα των Τιράνων κατέληξε στα παρακάτω στατιστικά στοιχεία του πίνακα 2.5 της επόμενης σελίδας

Πίνακας 2.5

## Κατάσταση της Ακίνητης και Ιδιωτικής Περιουσίας ανά Κατηγορία, 2005

Κατηγορία της Ιδιοκτησίας	Εκτιμώμενος Αριθμός	Σχόλια
Σύνολο Μονάδων όλων των κατηγοριών	4,500,000	
<b>Αγροτικές Ιδιοκτησίες</b>	3,300,000	579,000 Εκτάρια
1. Αγροί	1,900,000	568,000 Εκτάρια σε 420,000 νοικοκυριά υπό τον Νόμο Αρ. 7501
i. Αγροτικοί Συνεταιρισμοί	1,500,000	439,139 Εκτάρια σε 353,718 οικογένειες
ii. Κρατικές Φάρμες	300,000	123,334 Εκτάρια σε 91,000 οικογένειες
iii. *Γη που έχει απορριφθεί		110,000 Εκτάρια
iv. Κρατική γεωργική γη	23,667	26,786 Εκτάρια
2. Αγροτικά οικόπεδα και σπίτια	400,000	Ανήκε στους αγρότες πριν το 1990 ως "Προσωπική Περιουσία"
3. Δάση, βοσκότοποι και προστατευμένες περιοχές	1,000,000	
i. Ιδιωτικά Δάση		6,314 Εκτάρια 'ως αποζημίωση
ii. Ιδιωτικά Βοσκοτόπια		23,600 Εκτάρια 'ως αποζημίωση
iii. Κοινόχρηστα Δάση(communal)		283,800 Εκτάρια
iv. Κοινόχρηστα Βοσκοτόπια (communal)		244,200 Εκτάρια
v. Κρατικά Δάση		760,200 Εκτάρια
vi. Κρατικά Βοσκοτόπια		160,000 Εκτάρια
<b>Αστικές Ιδιοκτησίες</b>	900,000	
1. Διαμερίσματα	205,000	Αποδόθηκαν στους πολίτες υπό τον Νόμο Αρ. 7652
2. Πολυκατοικίες που χτίστηκαν πριν το 1990	237,700	Αποδόθηκαν στους πολίτες υπό τον Νόμο Αρ. 7652
3. Μονοκατοικίες		**Ανήκε στους πολίτες πριν το 1990 ως "Προσωπική Περιουσία"
4. Νέες Νόμιμες Πολυκατοικίες 1991-2004	45,000	Κτίστηκαν με Άδεια
5. Κτήρια που δεν είναι κατοικίες		Ιδιωτικοποιήθηκαν υπό τον Νόμο Αρ. 7512
6. Δημόσιες/Κρατικές	180,000	
<b>Παράνομες Ιδιοκτησίες</b>	90,000	Κτίστηκαν χωρίς Άδεια ή Κατοχή γης
<b>Περιουσίες που ανακτήθηκαν από τους πρώην ιδιοκτήτες</b>	42,000	30,000 διεκδικήσεις εγκρίθηκαν. 12,000 διεκδικήσεις εκκρεμούν

Πηγή: THE WORLD BANK OFFICE, TIRANA

\*Σημείωση: Αυτές οι ιδιοκτησίες θεωρούνται τα χαμηλής ποιότητας αγροτεμάχια που οι πολίτες έχουν αρνηθεί την κυριότητα τους και μια σειρά από ακίνητα που βρισκόντουσαν υπό τον έλεγχο των βιομηχανιών και των εταιρειών εξόρυξης και πλέον είναι υπό την κατοχή των πολιτών.

\*\*Σημείωση: Είχαν αναγνωριστεί ως "Προσωπική Περιουσία" κατά την κομμουνιστική περίοδο και παρέμειναν στην ιδιοκτησία των κατοίκων οι οποίοι απέδειξαν την κυριότητα με τα παλιά πιστοποιητικά τους

## **2.1.4. ΝΟΜΟΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ/ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ**

### **ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7698 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 15.04.1993**

Το ανεπίλυτο ζήτημα της επιστροφής / αποζημίωσης είναι το μεγαλύτερο εμπόδιο στην ολοκλήρωση της μεταρρύθμισης και της «Αρχικής Εγγραφής». Οι απαιτήσεις και οι καταγγελίες από τους προ-1945 ιδιοκτήτες οδήγησαν στη θέσπιση του **Νόμου με αριθ. 7698, του 1993 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του για την Αποκατάσταση και Αποζημίωση των Ιδιοκτητών των προ-1945 περιουσιών**, και τη δημιουργία των συνοικιακών Επιτροπών Απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων.

Ο νόμος αυτός επέτρεψε να αναγνωριστεί η κυριότητα των πρώην ιδιοκτητών των οικοπέδων και κτιρίων στις αστικές περιοχές και σε περίπτωση που οι περιουσίες δεν μπορούσαν να επιστρεφτούν, τότε θα μπορούσαν να αντισταθμιστούν μέσω της κατανομής της γεωργικής γης που εξακολουθεί να ανήκει στο κράτος ή με δικαιώματα γης σε περιοχές με δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης. Εξαιρούσε όμως τα αγροτικά εδάφη που διανεμήθηκαν με τον Νόμο 7501. Επιπλέον, περιορίζεται την απόδοση της έκτασης των οικοπέδων στο 1 εκτάριο.

### **ΝΟΜΟΣ ΑΡ.7699 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 21/04/1993**

Επιπλέον, δεδομένου ότι οι περισσότερες γεωργικές εκτάσεις διατέθηκαν μέσω του συστήματος ΤΑΡΙ, και σε αυτές τις περιπτώσεις δεν είναι δυνατή η επιστροφή, η περιουσία των πρώην ιδιοκτητών της γης αυτής θα αντισταθμιστεί σύμφωνα με το **Νόμο Αρ. 7699, με ημερομηνία 21/04/1993: «Περί της αποζημίωσης της Αξίας των ακινήτων των πρώην ιδιοκτητών Γεωργικής γης»**. Ο νόμος αναγνώριζε περιουσιακά δικαιώματα στους πρώην ιδιοκτήτες των γεωργικών εκτάσεων για τους σκοπούς της χορήγησης αποζημιώσεων σύμφωνα με τις τιμές των γεωργικών γαιών, σε όλους τους ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών κατά τη χρονική στιγμή του Νόμου Αρ. 108 με ημερομηνία 29/08/1945(Περί Μεταρρύθμιση της Γης).

Η τήρηση των παραπάνω νόμων δεν εφαρμόστηκε αποτελεσματικά και αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να κατηγορηθεί περισσότερες από μία φορά η Αλβανία από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα για την παραβίαση των υποχρεώσεων που επιβάλλονται από το άρθρο 1 του πρωτοκόλλου αριθ. 1 του Ευρωπαϊκού Δικαίου όσον αφορά στα ζητήματα της αποζημίωσης και αποκατάστασης. Η αλβανική κυβέρνηση ισχυρίστηκε ότι υπάρχει αδυναμία να εφαρμοστούν ορισμένες αποφάσεις λόγω της έλλειψης πόρων, της σύγχυσης στους τομείς των αρμοδιοτήτων και των αναταραχών στις κοινωνικές, νομοθετικές και πολιτικές συνθήκες.

### **ΝΟΜΟΣ ΑΡ.9235 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 29.7.2004**

Μετά από τρία χρόνια, αφού το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα ζήτησε από την Επιτροπή Απόδοσης της Ιδιοκτησίας την επιτάχυνση της διαδικασίας, συντάχθηκε ο **Νόμος 9235 με ημερομηνία 29.7.2004 «Περί Επιστροφής και Αποζημίωσης»** που ισχύει και σήμερα.

### **Το Πεδίο εφαρμογής, τα αντικείμενα και τα κριτήρια αποζημίωσης**

Τα ακίνητα που αποζημιώνονται θα πρέπει είτε να έχουν απαλλοτριωθεί το 29.11.1944, ή να έχουν κατασχεθεί το 13.1.1945, για την έκτακτη φορολογία προς όφελος του πολέμου.

Εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του νόμου

- Οι γεωργικές εκτάσεις που ξεπερνάνε 100 εκτάρια (Μέγιστη επιφάνεια αποζημίωσης).
- Τα ακίνητα που εξυπηρετούν ένα δημόσιο συμφέρον όπως δρόμοι, πάρκα κλπ.

Ωστόσο, ο νόμος κάνει ιδιαίτερη αναφορά στις τουριστικές ζώνες. Η ιδιοκτησίας η οποία δεν χρησιμοποιείται πλέον για κοινό όφελος, πρέπει να επιστραφεί στον πρώην ιδιοκτήτη.

**Η επιστροφή/αποζημίωση της γεωργικής γης έως 100 εκτάρια, πραγματοποιείται αν οι πρώην ιδιοκτήτες δεν επωφελήθηκαν από τον Νόμο 7501 του 1991.**

Ένα οικόπεδο 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:

- 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 οικόπεδο 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.

Οι Θρησκευτικές κοινότητες έχουν τα ίδια δικαιώματα με τους ιδιώτες σε θέματα επιστροφής ή αποζημιώσεων των περιουσιών. Ωστόσο, στην περίπτωση αυτή το όριο της έκτασης της γης επεκτάθηκε στα 156 εκτάρια.

### **Κεφάλαιο Αποζημίωσης**

Ξεκινώντας το 2004, Η Κυβέρνηση, με πρόταση του Συμβουλίου των Υπουργών, ίδρυσε έναν ειδικό τομέα στον κρατικό προϋπολογισμό που το ονόμασε Κεφάλαιο για την Αποζημίωση το οποίο χορηγείται από την Εθνική Επιτροπή Απόδοσης των Περιουσιών και την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών με χρήματα. Για την περίοδο από την αναγνώριση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μέχρι την στιγμή που ο ιδιοκτήτης θα λάβει την αποζημίωση, στην χρηματική αποζημίωση προσθέτονται και οι τραπεζικοί τόκοι. Με βάση τις αποφάσεις των Τοπικών Επιτροπών ή των δικαστηρίων, και **σύμφωνα με το κεφάλαιο που αναλογεί το συγκεκριμένο χρόνο**, η κρατική επιτροπή αποδίδει την χρηματική αποζημίωση.

Για να αποκτηθεί πρόσβαση στις διαδικασίες των αποζημιώσεων, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να καταβάλλουν ένα τέλος των 20 ευρώ. Τα άτομα που έχουν καταθέσει τις αιτήσεις τους για να επωφεληθούν από οικονομική αποζημίωση του προηγούμενου έτους δεν καταβάλουν το τέλος του τρέχοντος έτους.

### **Πρόσφατα Στοιχεία για το Θέμα της Αποζημίωσης**

Μέχρι το 2009 υπολογίζονταν περίπου 100.000 δικαιούχοι κληρονόμοι των πρώην ιδιοκτητών οι οποίοι περιμένουν να αποζημιωθούν για τις περιουσίες τους. Στις Τοπικές Επιτροπές που ασχολούνται με την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών υπάρχουν περίπου 42.170 ανοιχτά αρχεία προς εξέταση. Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο του Στρασβούργου έκρινε ένοχο το Αλβανικό Κράτος λόγω της διαφθοράς που υπάρχει σε αυτόν τον τομέα.

Δεδομένων των οικονομικών δυσκολιών και της έλλειψης κεφαλαίου, η κυβέρνηση προχώρησε σε περεταίρω αποφάσεις. Μία από αυτές ήταν ότι η μέγιστη έκταση της ιδιοκτησίας στις αστικές περιοχές για την οποία θα μπορούσε κάποιος να αποζημιωθεί χρηματικά θα είναι 200τ.μ.

Σύμφωνα με κάποια στοιχεία που συλλέχθηκαν από κυβερνητικές δηλώσεις και άρθρα από εφημερίδες καταλήγουμε σε συμπεράσματα που περιγράφουν το πώς και πόσο λειτουργεί η αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών στην πράξη. Το 2009 παράδειγμα, 521 αιτήσεις πληρούσαν όλες τις προϋποθέσεις και διακαίωντουσαν χρηματική αποζημίωση, όμως μόνο 220 αποφασίστηκε ότι θα επωφεληθούν, καθώς κάθε χρόνο είναι καθορισμένο το χρηματικό ποσό που θα κατανεμηθεί. Για το έτος 2009 δεν έχει ακόμη δοθεί στους 220 δικαιούχους το χρηματικό ποσό που διεκδίκησαν.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η ιδιωτικοποίηση της γης και μόνο ήταν ανεπαρκής για να εξασφαλιστεί η δημιουργία μιας λειτουργικής αγοράς γης. Ειδικότερα, οι πιθανοί αγοραστές ακινήτων που απαιτούσαν να αναγνωρίσουν τους αληθινούς ιδιοκτήτες των ακινήτων, και στην Αλβανία μέχρι το 1992 δεν υπήρχαν ιδρύματα για την εκτέλεση αυτής της λειτουργίας, αλλά υπήρχαν πληροφορίες της χρήσης της γης και τις ιδιότητες των κτιρίων από διάφορους φορείς. Εκτός αυτού, η δυνατότητα εξυπηρέτησης των δημοσίων υπηρεσιών είχε υπερβεί τα όρια εξαιτίας της πολυπλοκότητας της ιδιωτικοποίησης και τον μεγάλο αριθμό των νέων ιδιοκτητών.

**Υπήρχε λοιπόν ανάγκη για ένα νέο σύστημα που θα καταγράψει τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας.**



Στον παρακάτω πίνακα 2.5 φαίνονται πόσες έγκυρες αιτήσεις έγιναν και πόσοι τελικά επωφελήθηκαν από το χρηματικό κεφάλαιο της αντίστοιχης χρονιάς στην κάθε πόλη.

Πίνακας 2.6

	Έτος 2007		Έτος 2008	
	Έγκυρες	Ικανοποιημένοι	Έγκυρες	Ικανοποιημένοι
	Αιτήσεις	Δικαιούχοι	Αιτήσεις	Δικαιούχοι
Τίρανα	201	37	198	26
Αυλώνας	39	14	64	9
Κορυτσά	81	33	126	31
Μπεράτι	50	9	48	8
Αργυρόκαστρο	21	5	37	6
Κούκες	6	2	6	2
Ντίμπρα	3	0	6	2
Λέζα	37	17	34	16
Δυρράχιο	-	-	56	19
Ελμπασάν	-	-	28	12
Σκόντρα	-	-	95	23
Φιέρ	-	-	42	9
Σύνολο	438	117	740	163

Πηγή: Άρθρα από εφημερίδες



### 3. Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

#### 3.1. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

«Τα Προγράμματα Ιδιωτικοποίησης», τα οποία ξεκίνησαν από το 1991 με το Νόμο αριθ. 7501 "περί της γη" προχώρησαν δραστικά.

Η ιδιωτικοποίηση της κρατικής περιουσίας:

- Η μεταβίβαση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων σε ιδιώτες
- Η επιστροφή των ακινήτων στους προηγούμενους ιδιοκτήτες
- και, σε ορισμένες περιπτώσεις, η ενοικίασης μακράς διάρκειας κατά την περίοδο (1991 - 1994).

Είχε σαν αποτέλεσμα την δημιουργία περίπου 500.000 νέων ιδιοκτητών της γεωργικής γης, 230.000 ιδιοκτητών κατοικίας και άλλων αστικών περιουσιών περιλαμβανομένης ακόμη και των πρώην κρατικών επιχειρήσεων και γεωργικών συνεταιρισμών. Η ιδιωτικοποίηση, ωστόσο, από μόνη της δεν αρκούσε για να επιτευχθεί η πλήρης λειτουργία της αγοράς καθώς οι "Οι αγοραστές" της ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να είναι σε θέση να αναγνωρίσουν τους "αληθινούς ιδιοκτήτες", εκείνους δηλαδή που έχουν το νομικό δικαίωμα να πουλούν, νοικιάζουν, να δωρίσουν ή να γίνουν κληρονόμοι.

Σε όλες τις δυτικές οικονομίες της αγοράς έχει ειδικά ιδρύματα που ασχολούνται με την αναγνώριση των «πραγματικών ιδιοκτητών», αλλά στην Αλβανία μέχρι το 1991 υπήρχε μόνο θεσμικό όργανο του κτηματολογίου που ασχολούνταν με την χαρτογράφηση της γης με βάση τη χρήση των αγροτεμαχίων του. Υπήρξε κτηματολόγιο που κάλυπτε δάση, βοσκοτόπους, ύδατα και εγκαταστάσεις διάφορων υπουργείων, ποτέ όμως δεν υπήρξε κτηματολόγιο για τις κατοικίες.

Πριν από το 1991, δεν υπήρξε ιδιωτική ιδιοκτησία γης και κτιρίων (εκτός από την στέγη κατοικίας κυρίως στο χωριό και εν μέρει στις αστικές περιοχές,) και δεν υπήρχε κάποιος φορέας που να ασχολείται με την καταγραφή των δικαιωμάτων αυτών των ιδιοκτητών. Έτσι θα έπρεπε να ληφθούν αποφάσεις για τη δημιουργία ενός φορέα ενοποιημένου και αποτελεσματικού για την καταγραφή της ακίνητης περιουσίας. **Αλλά ακόμη και ένα σύγχρονο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας, δεν θα δημιουργούσε αυτόματα μια αγορά ακινήτων με τα επιθυμητά χαρακτηριστικά, χωρίς να δημιουργηθεί ένα νομικό πλαίσιο για την προώθηση και τη κατεύθυνση της αγοράς, προκειμένου οι μεταβιβάσεις να εκτελούνται εύκολα για όλα τα στρώματα της κοινωνίας.**

#### 3.2. ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΥΝΙΣΤΩΣΕΣ

Αφού ήρθε αντιμέτωπη με την πρόκληση της δημιουργίας θεσμικών οργάνων για την αγορά ακινήτων, το 1992 η κυβέρνηση της Αλβανίας αποφάσισε να αναπτύξει μια συνολική στρατηγική για την θεσμική ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων. Οι βασικές συνιστώσες αυτής της στρατηγικής είναι οι ακόλουθες:

**Στόχος:** Να συμβάλει στη δημιουργία θεσμών και πολιτικών για μία δυναμική αγορά ακινήτων, η οποία θα είναι 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 εκείνη την περίοδο συμπεριλάμβαναν τις δραστηριότητες της αγοράς ακινήτων στα ενδιαφέροντά τους.

**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 Σχέδιο Δράσης της Αγοράς Ακινήτων του 1993, και στη συνέχεια να διαχειριστεί την οικονομική βοήθεια που παρέχεται στο εν λόγω σχέδιο από την USAID.

Ως εκ τούτου 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 Αλβανία. Η μελέτη αυτή είχε ως αποτέλεσμα την εκπόνηση ενός σχεδίου δράσης για την αγορά των ακινήτων το οποίο εγκρίθηκε από την κυβέρνηση το 1993, και χρηματοδοτήθηκε από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα (ΕΥ), την USAID, την Παγκόσμιας Τράπεζας, καθώς και από την κυβέρνηση της Αλβανίας.

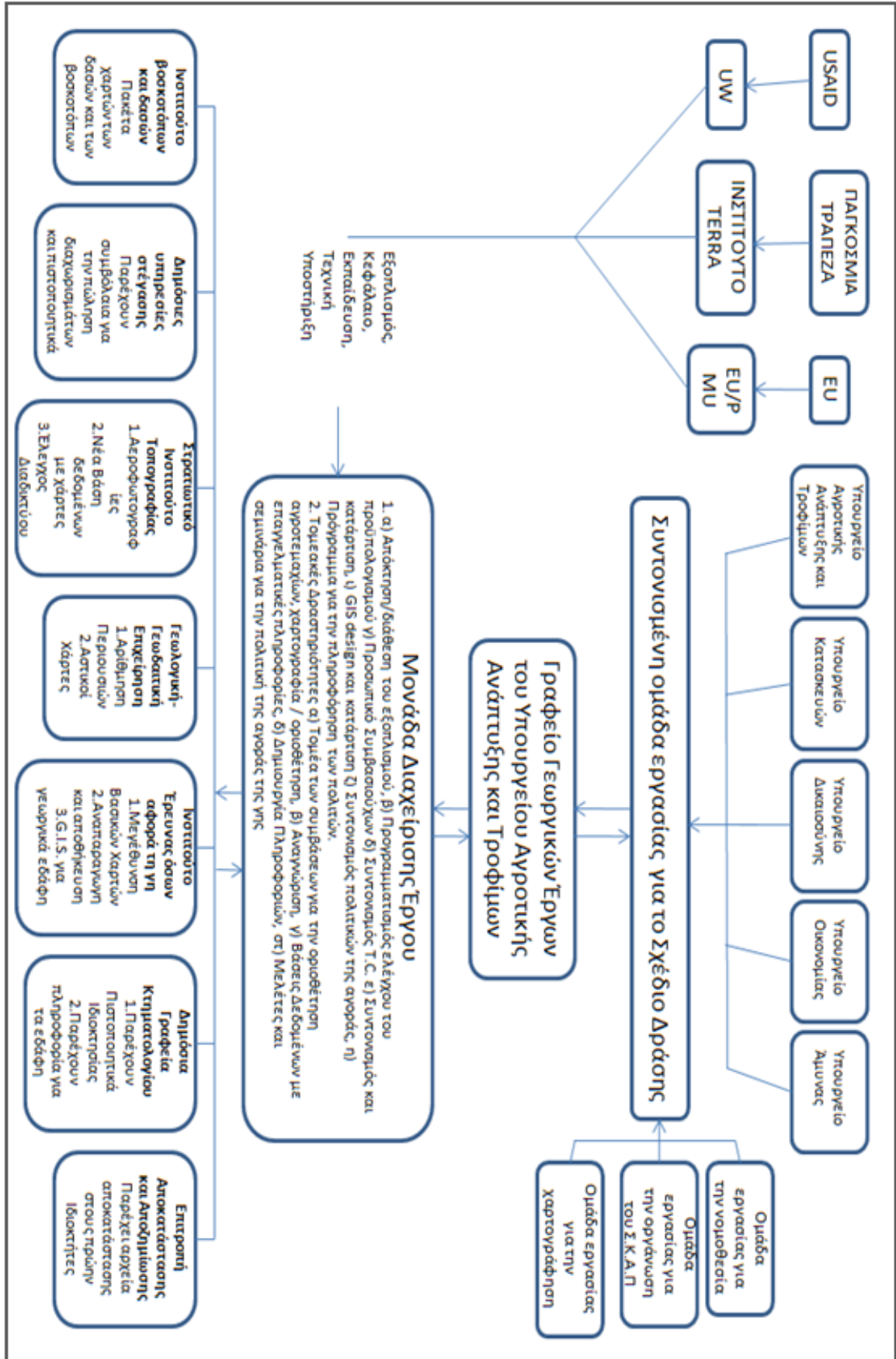
### **3.3. ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Η διατύπωση του πενταετούς Αλβανικού Σχεδίου Δράσης, άρχισε με την ιδέα του συντονισμού των επενδύσεων που πρέπει να γίνουν για την ανάπτυξη των θεσμών της αγοράς της γης. 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:
  - i. της ακριβούς αποτίμησης των ακινήτων
  - ii. της βελτίωσης των πληροφοριών όσον αφορά στην προσφορά και στη ζήτηση
  - iii. του καθορισμού των χρήσεων γης και της κατηγοριοποίησης της σε ζώνες για την καθοδήγηση της αστικής και της αγροτικής ανάπτυξης
  - iv. της διατήρησης της γεωργικής γης
  - v. της διασφάλισης της πρόσβασης στην αγορά ακινήτων των οικογενειών με χαμηλό κεφάλαιο
  - vi. της σταδιακής απελευθέρωσης της αγοράς ακινήτων

Μέρος του Σχεδίου Δράσης και η πρώτη φάση της μελέτης της USAID και του LTC, 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. Ένα σημαντικό μέρος του νομικού πλαισίου για αυτήν την προσπάθεια, που κρίνεται ως απαραίτητο για την τόνωση και την καθοδήγηση της αγοράς ώστε να διευκολυνθούν οι συναλλαγές, 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).

Διάγραμμα 3.1: Οργανόγραμμα Σχεδίου Δράσης για την Αγορά Ακινήτων



Πηγή: Albanian Series, University of Wisconsin-Madison

Ακολούθησαν συστάσεις του Οικονομικού Συμβουλίου της Ευρώπης και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Διαχείριση της γης των Ηνωμένων Εθνών (MOLA) Meeting of Officials on Land Administration, όπου η Αλβανία έχει συμμετάσχει από το 1994. Λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες αντιλήψεις για το κτηματολόγιο, δηλαδή ότι:

- 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.**

Οι κατευθυντήριες γραμμές που δόθηκαν προσδιόριζαν τους παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τη σύνταξη της νομοθεσία, της οργάνωσης, των βάσεων δεδομένων και χαρτών, καθώς και των μηχανισμών χρηματοδότησης που απαιτούνται για την εφαρμογή και τη διατήρηση ενός βιώσιμου συστήματος καταχώριση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και διαχείρισης της γης, όπου συμπεριλαμβάνεται και η αξία της γης. Ο ορισμός των βασικών μονάδων της εγγραφής ή κτηματολόγησης είναι ένα σημαντικό στοιχείο στη σύνταξη του οποιοδήποτε συστήματος πληροφοριών της γης, έτσι ώστε:

- Να εγγυηθεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και την ασφάλεια του ακινήτου
- Να υποστηρίζει 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 υποστηρίζει την προστασία του περιβάλλοντος
- Να εκδίδει στατιστικά στοιχεία

### 3.3.1 Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Σ.Ε.Α.)

Ένα Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας θα πρέπει:

- να περιέχει ένα νομικό ορισμό των μονάδων του ακινήτου που αντικατοπτρίζει με απόλυτη ακρίβεια 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 καλύψει τις τοπικές ανάγκες
- να καταγράψει τα ειδικά δικαιώματα της ακίνητης περιουσίας ως ιδιοκτησία και τους περιορισμούς στην ιδιοκτησία που δεν είναι διαφανείς
- να καλύπτει όλο το σύνολο της γης, συμπεριλαμβάνοντας εκείνο που ανήκει στο κράτος στον πολίτη και τον ιδιώτη
- μόλις τα δεδομένα καταχωρηθούν στα μητρώα, τα έγγραφα τους θα πρέπει πάντα να ενημερώνονται.

#### 1. Ο Ορισμός του Συστήματος Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (Σ.Ε.Α.Π.)

Στην Αλβανία το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας:

- είναι σύστημα τίτλων, δεν είναι μόνο μια καταγραφή πράξεων (το οποίο είναι μια αδυναμία μερικών Δυτικών Συστημάτων)
- συνδυάζει την εγγραφή με την "κτηματογράφηση" επιτυγχάνοντας αυτό που τα Ευρωπαϊκά και Αμερικάνικα κράτη έχουν προσπαθήσει να κάνουν τον προηγούμενο αιώνα, 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, και
- λειτουργεί μέσω αποκεντρωμένων, αυτοχρηματοδοτούμενων υπηρεσιών καταχώρησης.

Το Σ.Ε.Α.Π. 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 καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) θα καταγράψει τη συμφωνία που θα υπογραφεί και από τα δύο πρόσωπα. Αν τα πρόσωπα δεν μπορούν να επιλύσουν τις διαφορές, ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) θα τους καθοδηγήσει στο αρμόδιο δικαστήριο.

Οι βασικές έννοιες των Σ.Ε.Α.Π. ορίζονται ως εξής:

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

- i. γεωγραφική θέση του ακινήτου
- ii. την γενική περιγραφή όπως η έκταση, το είδος της ιδιοκτησίας, αστικό ακίνητο ή όχι, αν είναι τμήμα κτιρίου
- iii. ποιός κατέχει δικαιώματα ιδιοκτησίας επί του ακινήτου
- iv. ποιός νοικιάζει, μισθώνει, χρησιμοποιεί ή κατέχει περιοριστική συμφωνία επί του ακινήτου και
- v. τι υποθήκες, δικαστικές αποφάσεις, ή άλλοι περιορισμοί υφίστανται σχετικά με την ιδιοκτησία. Το σχήμα 3.1 παρουσιάζει ένα παράδειγμα μιας καρτέλας ενός αγροτεμάχου.

**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 περισσότερα γεωργικά αγροτεμαχίων και 1:1000 για τα περισσότερα αστικά αγροτεμάχια. Επίσης περιλαμβάνει αναφορές για το πού τα όρια μεταξύ των ακινήτων δεν είναι επαρκώς προσδιορισμένα, και για που υπάρχουν άτυπες διεκδικήσεις γης.

**Ζώνη Εγγραφής:** Μια γεωγραφικά καθορισμένη περιοχή, συνήθως μια περιοχή, που είναι υπό την διοικητική ευθύνη του Γραφείου Εγγραφή των Ακινήτων (Γ.Ε.Α). 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 ζώνη 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.



Σχήμα 3.1: Παράδειγμα Καρτέλας Ακίνητης Περιουσίας

ΚΑΡΤΕΛΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ									
				Τόμος	1	Σελίδα	463		
				Συνεχίζεται από:	Τόμος	___	Σελίδα	___	
				Συνεχίζεται σε:	Τόμος	___	Σελίδα	___	
Α) ΤΑΥΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ									
				Οριστική (ημερομηνία):	___ / 6 / 95				
Κτηματολογική Ζώνη:	___ 1785			Αριθμός Ιδιοκτησίας:	___ 68/11				
Ενδεικτικός Χάρτης:	___ K-34-88 (181-C)								
Διεύθυνση Ιδιοκτησίας, Περιφέρεια:	___ Lushnja			Περιοχή:	___ Golem i Madh				
Οδός:	___			Αριθμός:	___				
Β) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ									
Είδος του ακινήτου:	___ Γη + Κτίριο			Μέσα Κίτρινη Γραμμή:	___ Ναι				
								<b>Ειδική</b>	
								<b>Περιγραφή</b>	
<b>Συνολική Έκταση Ιδιοκτησίας</b>	<b>Έκταση Οικοδομήσιμης Γης</b>	<b>Έκταση των Κτιρίων</b>	<b>Συγκυριαρχία</b>						
			___% Κτιρίου						
			Αρ. Ιδιοκτησίας						
			Τόμος ___						
			Σελίδα ___						
1. ___ 6750 τ.μ.	1. ___ 500 τ.μ.	1. _____ τ.μ.							
Αναφ. _____	Αναφ. ___ 2062	Αναφ. _____							
2. ___ 6870 τ.μ.	2. ___ 500 τ.μ.	2. ___ 180 τ.μ.							
Αναφ. LN 1994	Αναφ. 2062-AKT	Αναφ. LN 1994							
3. _____ τ.μ.	3. _____ τ.μ.	3. _____ τ.μ.							
Αναφ. _____	Αναφ. _____	Αναφ. _____							
4. _____ τ.μ.	4. _____ τ.μ.	4. _____ τ.μ.							
Αναφ. _____	Αναφ. _____	Αναφ. _____							
Γ) ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ									
Αρ. Εγγράφου	Ημερομηνία Εγγραφής	Όνομα Ιδιοκ.	Αρ. Διαβατ.	*Α/Φ/Σ	Διεύθ. Ιδιοκτήτη	Χρήματα που έχει καταβάλει	Ημερομ. Πιστοποίηση	Σημειώσεις	Υπογραφή
2062	1/12/1994	___	___	Φ	___	___	___	___	___

Πηγή: Albanian Series, University of Wisconsin-Madison

\*Α/Φ/Σ: Α= Ατομική, Φ= Φυσικό/νομικό πρόσωπο, Σ= Συν-ιδιοκτήτες

## **2. Η Δημιουργία των Γραφείων Εγγραφής των Ακινήτων (Γ.Ε.Α) του 1994**

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

1. Οι πληροφορίες σχετικά με ακίνητα που διατηρούνται στα Γραφεία Εγγραφής είναι αντανάκλαση του τι υπάρχει στην πραγματικότητα.
2. Οι εγγραφές («Καρτέλες»/Δελτία) θα πρέπει να παρέχουν πληροφορίες σχετικά με την ιδιοκτησία που δεν θα χρειάζονται περαιτέρω έλεγχο.
3. 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.
4. 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 καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar), που διορίζεται από το Συμβούλιο των Υπουργών της κυβέρνησης της Αλβανίας, διευθύνει το ΣΕΑΠ 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:
  - a. την έκδοση της πιστοποίησης της κυριότητας και των συναλλαγών,
  - b. τη διατήρηση των αρχείων της ακίνητης περιουσίας,
  - c. την αναστολή της εγγραφής και την απαίτηση περεταίρω 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 (MEX) 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 MEX περιλαμβάνει την έκταση στην οποία οι άνθρωποι διεκδικούν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας σε μια γεωγραφική ζώνη που ονομάζεται «Κτηματολογική ζώνη» (KZ). Ο καταχωριστής/υποθηκοφύλακας (Registar) μπορεί να εγκρίνει την περαιτέρω έρευνα για κάθε ιδιοκτησία και αλλαγή του MEX αναλόγως. Μπορεί επίσης να δώσει εντολή για την σαφή οριοθέτηση των ορίων και να ενώσει ή να υποδιαίρεση 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 περεταίρω 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 την 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 δικαίωμα 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 να ξεκινήσει η 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 τις 37 Δήμους.

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

Τα βήματα στη διαδικασία της αρχικής εγγραφής είναι:

- 1) αποτύπωση και χαρτογράφηση της κατανομημένης γης σε κτηματολογικές ζώνες (οι οποίες σε αγροτικές περιοχές είναι τα χωριά, ενώ ορισμένες πόλεις μπορούν να περιλαμβάνουν περισσότερες από μια κτηματολογική ζώνη). Το παρακάτω σχήμα 3.2 παρουσιάζει ένα χάρτη των πρώην συνεταιρισμών σε κλίμακα 1:5000, ενώ το σχήμα 3.3 παρουσιάζει το κατακερματισμό της γης μετά την κατανομή της στις αγροτικές οικογένειες σε κλίμακα 1:2500.
- 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 Ε.Α.Π, 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.

### 3.4. ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ

Επισημαίνεται καταρχήν ότι η φορολογική νομοθεσία στην Αλβανία υπόκειται σε συνεχείς αναθεωρήσεις και τροπολογίες. 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

#### 3.4.1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (CORPORATE INCOME TAX)

Όλες οι επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται στην Αλβανία συμπεριλαμβανομένων των αλλοδαπών οι οποίες είναι εγγεγραμμένες στους φορολογικούς καταλόγους για απόδοση ΦΠΑ , υπόκεινται σε **φορολόγηση κερδών 10%, που αναλύεται ως εξής:**

- Φόρος υπεραξίας (Capital gains): 10%
- Φόρος εσόδων θυγατρικών εταιρειών: 10%,
- Παρακράτηση φόρου για μερίσματα: 10%
- Τόκοι: 10%
- Royalties, πνευματικά δικαιώματα: 10%.

Θα πρέπει ωστόσο να διευκρινιστεί ότι σύμφωνα με την αλβανική νομοθεσία, η **φορολόγηση κερδών 10%**, συμπεριλαμβάνεται στην γενικότερη φορολογική βάση που προσδιορίζεται ως “προσωπικό φορολογητέο εισόδημα”, γεγονός που σημαίνει ότι τα κέρδη δεν φορολογούνται ως ανεξάρτητη πηγή και ξεχωριστά από το υπόλοιπο προσωπικό φορολογητέο εισόδημα. Το ίδιο ισχύει και για τα μερίσματα, τους τόκους, την υπεραξία κερδών που περιλαμβάνονται στο “προσωπικό φορολογητέο εισόδημα”. Η φορολογία κερδών, αφορά γενικότερα, πέραν των επιχειρήσεων, και τους μόνιμους κατοίκους της Αλβανίας, οι οποίοι υπόκεινται σε φορολογία κερδών επί του εισοδήματος, ανεξαρτήτως σε ποια χώρα αυτό αποκτήθηκε, σε αντίθεση προς τους αλλοδαπούς, οι οποίοι υπόκεινται σε φορολογία κερδών 10%, μόνο για το εισόδημα τους που αποκτήθηκε στην Αλβανία. Τα νομικά πρόσωπα θεωρούνται μόνιμως εγκατεστημένα (residence) στην Αλβανία, εφόσον έχουν μόνιμη έδρα στην Αλβανία ή διαθέτουν εγκαταστάσεις, επιχειρήσεις ή ιδρύματα που ασκούν δραστηριότητες επιχειρηματικού χαρακτήρα στην Αλβανία.

Το φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται με βάση τα στοιχεία του ισολογισμού και τα παραρτήματα του, όπως προβλέπεται κυρίως από τον Ν. 766 “περί λογιστικής”, και άλλες σχετικές διατάξεις του Υπουργείου Οικονομικών. Τα κέρδη προ φόρων προκύπτουν από τα έσοδα μείον τα έξοδα.. Το λογιστικό έτος ταυτίζεται με το ημερολογιακό κατά το Ευρωπαϊκό σύστημα.

### 3.4.2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (PERSONAL INCOME TAX)

Όλοι οι μόνιμοι κάτοικοι της Αλβανίας, υπόκεινται σε φορολόγηση του προσωπικού τους εισοδήματος ανεξαρτήτως της χώρας από την οποία αυτό προέρχεται, ενώ οι μη μόνιμοι κάτοικοι υπόκεινται σε φορολόγηση, μόνο του εισοδήματος τους το οποίο αποκτήθηκε στην Αλβανία.

Ως φορολογητέα εισοδήματα, θεωρούνται:

- Αυτά που αποκτήθηκαν από εργασία και άλλα έσοδα πέραν των μισθών. Τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται με συντελεστή 10% εάν ξεπερνούν το ποσό των 10.000 ALL(90 ευρώ) το μήνα. Εάν τα έσοδα πέραν των αποδοχών από την παροχή εργασίας, έχουν πραγματοποιηθεί εκτός του χώρου εργασίας όπως για παράδειγμα η συμμετοχή σε συμβούλια, προμήθειες κτλ, τα ποσά αυτά δεν φορολογούνται.
- Εισοδήματα εκ μεταφοράς δικαιωμάτων ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας. Από 1-1-2008, τα εισοδήματα αυτά υπόκεινται σε φορολόγηση 10% επί του πραγματοποιούμενου κέρδους επί του Κεφαλαίου, Ο προσδιορισμός ενός περιουσιακού αγαθού ως “ακίνητης περιουσίας”, προσδιορίζεται στις οδηγίες του Γραφείου Εγγραφής Ακινήτων (Office of the Immonable Property Registration)
- Εισοδήματα τα οποία προέρχονται από μερίσματα μετοχών, από τόκους, από προθεσμιακές καταθέσεις, από δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας, από ενοίκια, από προσόδους και άλλες σχετικές πηγές. Τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται με 10%. Τα μερίσματα και οι διανομές κερδών εξαιρούνται από την φορολογία εισοδήματος, σε περίπτωση που διατίθενται από επιχειρήσεις οι οποίες υπόκεινται σε “Φορολογία Επιχειρήσεων”, καθώς και στην περίπτωση που ο λήπτης διαθέτει πακέτο μετοχών τουλάχιστον 25% της αξίας ή του αριθμού μετοχών του μετοχικού κεφαλαίου, ή σε περίπτωση που ο λήπτης διαθέτει δικαίωμα ψήφου ή είναι συνέταιρος ο οποίος διαθέτει τουλάχιστον το 25% του αρχικού κεφαλαίου.

### 3.4.3. ΦΠΑ

Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα των οποίων τα έσοδα ξεπερνούν ή αναμένεται να ξεπεράσουν τα 8.000.000 ετησίως, καθώς και όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα τα οποία δραστηριοποιούνται σε εξαγωγές - εισαγωγές ανεξαρτήτως των ετησίων εσόδων τους, θα πρέπει να εγγραφούν στους καταλόγους “Υπόχρεων καταβολής ΦΠΑ”. Η καταγραφή στους καταλόγους, αφορά όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του φυσικού προσώπου. Τα συνολικά έσοδα, υπολογίζονται στη βάση της αξίας των συνολικών πωλήσεων, συμπεριλαμβανομένου του ποσού για φόρους.

Το δικαίωμα **απαίτησης επιστροφής του ΦΠΑ** θεμελιώνεται στην καταβολή ΦΠΑ για 3 συνεχόμενους μήνες, με την προϋπόθεση ότι το συνολικό επιστρεφόμενο ποσό ξεπερνά τα 400.000 Λεκ. Οι δραστηριότητες που αφορούν παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, όπως και οι δραστηριότητες που αφορούν στην προσφορά ιατρικού εξοπλισμού και φαρμάκων καθώς και των υλικών που χρησιμοποιούνται για την συσκευασία και την παραγωγή τους. Επίσης εξαιρούνται από την καταβολή ΦΠΑ, οι δραστηριότητες που αφορούν στην προσφορά υπηρεσιών επεξεργασίας αγαθών με σκοπό την επανεξαγωγή, εφόσον οι δραστηριότητες αυτές πραγματοποιούνται από εγκεκριμένα από τις φορολογικές Αρχές πρόσωπα όπως προβλέπεται στον Κώδικα Τελωνείων.

### 3.4.4. ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

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.

Πίνακας 3.4: **Φορολογική βάση Κτηρίων (ευρώ/μ2 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: Πρεσβεία της Ελλάδας στα Τίρανα

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

Πίνακας 3.5: **Φορολογική βάση αγροτικής γης (ευρώ/μ2 ετησίως)**

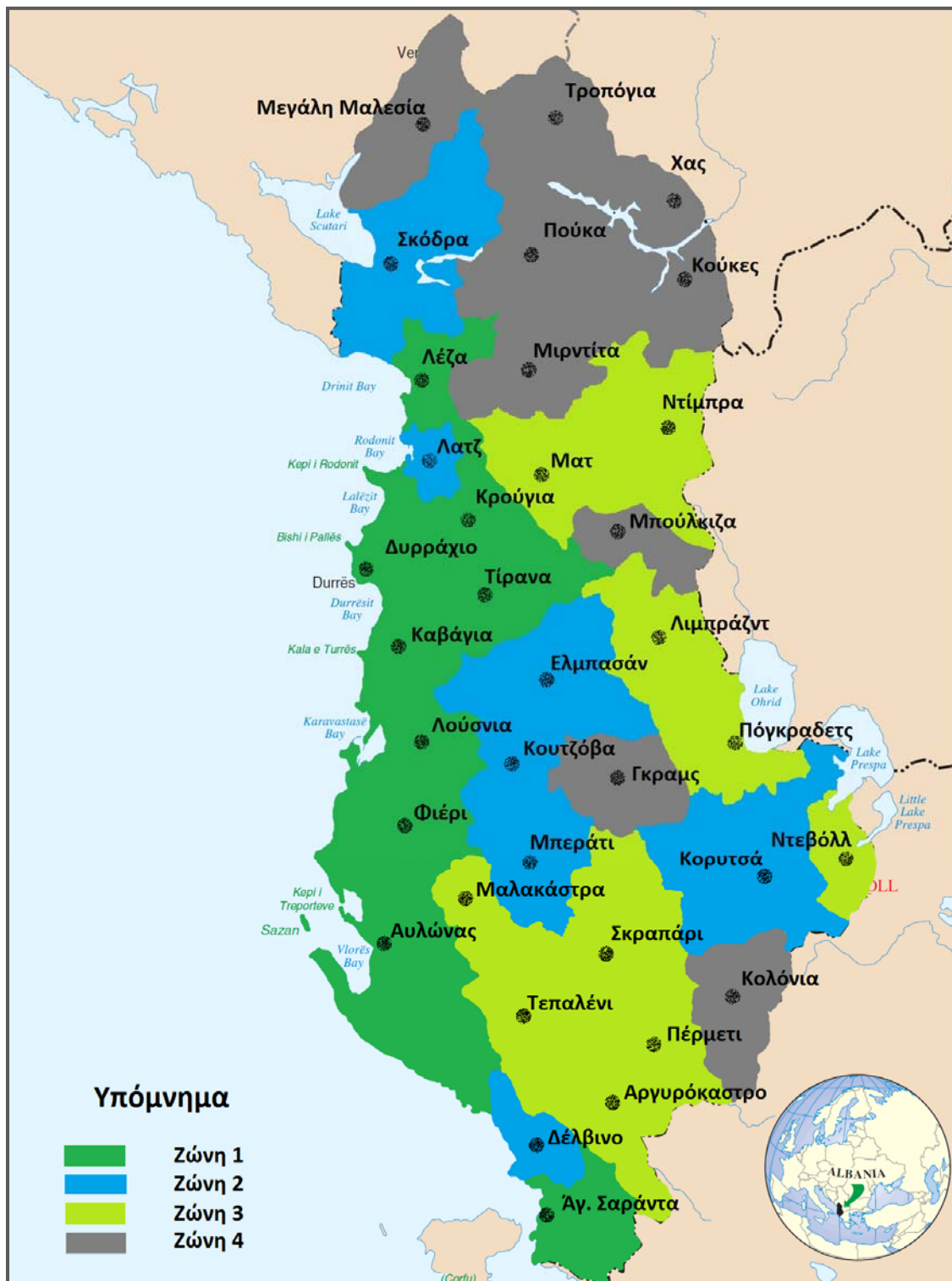
Κατηγορία γης	Ζώνη 1	Ζώνη 2	Ζώνη 3	Ζώνη 4
I	43.08	32.31	21.54	10.77
II	37.70	26.93	16.16	9.24
III	32.31	21.54	10.77	8.47
IV	27.70	17.70	10.39	7.70
V	23.08	14.62	9.62	6.93
VI	18.47	12.31	9.24	6.16
VII-X	13.85	10.77	8.47	5.39

Πηγή: Πρεσβεία της Ελλάδας στα Τίρανα

Σημείωση: Η αγροτική γη κατηγοριοποιείται με βάση την ευφορία του εδάφους από το Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων

Στη σελίδα που ακολουθεί δίνεται ο χάρτης με τις ζώνες της φορολογίας.

Εικόνα 3.1 : Χάρτης με τις Ζώνες της Αγροτικής Γης



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

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%.



### 3.4.5. ΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΑ ΤΕΛΗ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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 Γ.Ε.Α.Π).

Κατά Περίπτωση Ισχύει:

- I. 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**.
- II. Στην περίπτωση δωρεάς της ακίνητης περιουσίας, ο φόρος θα προσδιορίζεται από επαγγελματίες με άδεια/πτυχίο και ειδικευση στην εκτίμηση ακινήτων και η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη ή ίση με την «Ελάχιστη Φορολογούμενη Τιμή» που έχει οριστεί
- III. 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 τις **Οδηγία του Πρωθυπουργού για το τρέχον έτος**. Στην επόμενη ενότητα θα αναλυθούν αναλυτικά οι αξίες αυτές.

### **ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΑ ΚΟΣΤΗ ΑΓΟΡΑΣ**

Η φορολόγηση των 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 δημοσίευση ορισμένες από τις αποφάσεις που λήφθηκαν από τις κυβερνήσεις των προηγούμενων ετών.

#### **Για τις κατοικίες**

**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 στον πίνακα 3.6 της επόμενης σελίδας.

#### **3. Μεταβίβαση κτηρίου που αποκτήθηκε με την διαδικασία της αντιπαροχής**

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

- I. Η δομημένη έκταση σε m<sup>2</sup> η οποία παρέχεται στους ιδιοκτήτες της γης καθορίζεται στο συμβόλαιο αντιπαροχής (ανταλλαγή οικοπέδου με τμήμα του κτιρίου χτισμένο σε αυτό)
- II. 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.
- III. Η αξία του οικοπέδου που διατίθεται από τον ιδιοκτήτη, πρέπει να είναι ίση με κόστος κατασκευής ανά m<sup>2</sup> επί την επιφάνεια του τμήματος που έχουν λάβει οι ιδιοκτήτες. **Η αξία αυτή είναι μια δαπάνη που αφαιρείται από τον επενδυτή.**

Πίνακας 3.6

Περιοχή	Έτος	Ελάχιστο Κόστος της Εκμεταλλευμένης* Επιφάνειας σε Ευρώ/m <sup>2</sup>													
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Μπεράτι		136	157	157	204	204	210	234	241	218	226	222	230	237	265
Ντίμπρα		131	157	157	-	-	240	248	215	259	236	232	236	249	279
Δυρράχιο		140	156	131	219	219	221	222	244	252	232	241	247	241	282
Ελμπασάν		110	134	134	180	180	194	211	186	205	218	217	220	225	252
Ερσέκα		131	157	157	-	-	-	-	-	-	229	228	229	242	268
Φιέρι		140	137	137	223	223	213	237	242	220	229	235	232	237	268
Γκράμς		110	155	155	198	198	213	226	206	213	224	227	226	230	257
Αργυρόκαστρο		153	222	222	286	286	324	231	210	232	235	234	240	241	271
Κορυτσά		131	141	141	201	201	210	206	237	238	227	228	230	242	267
Κρούγια		125	157	157	207	207	197	243	209	251	229	226	227	233	266
Καβάγια		143	138	138	213	213	215	217	260	235	229	229	228	238	268
Κουτσόβα		132	156	156	-	-	194	247	209	219	224	217	227	236	264
Κούκες		155	158	158	339	339	387	240	232	248	242	244	250	254	284
Λάτζι		144	156	156	21	21	212	235	219	232	227	227	227	232	262
Λέζα		133	150	150	239	239	240	224	245	247	230	237	242	233	270
Λιμπράζντ		125	157	157	222	222	233	203	277	209	225	229	226	229	254
Λούσνια		136	157	157	213	213	228	241	208	225	231	231	234	244	266
Ματ		159	156	156	225	225	210	231	199	247	236	241	238	242	268
Πρινένιας		129	157	157	-	-	-	-	-	-	226	229	231	233	256
Πεκίν		112	157	157	189	189	204	212	201	244	224	225	227	233	256
Περμέτι		154	156	156	218	218	216	222	266	223	231	229	230	242	271
Πόγκραδετς		124	156	156	207	207	232	249	262	245	233	230	226	240	267
Πούκα		160	157	157	311	311	309	326	208	260	239	232	236	243	272
Ρεσένι		137	158	158	211	211	237	234	198	215	230	226	228	235	264
Σκραπάρι		154	159	159	-	-	219	196	224	232	232	225	234	238	268
Άγιοι Σαράντα		129	152	152	-	-	321	253	269	220	233	230	237	242	267
Σκόδρα		153	175	175	238	238	259	269	310	255	231	225	237	240	271
Τεπελένι		154	155	155	220	220	212	230	213	238	233	230	230	240	270
Τροπόγια		156	156	156	336	336	385	339	318	260	245	248	255	256	287
Τίρανα		133	166	166	201	201	225	261	215	215	229	230	231	239	265
Αυλώνα		136	153	153	288	288	284	359	325	278	235	249	249	238	273
Μπουλκίζ		134	158	158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δέλβινο		-	156	156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Χας		-	157	117	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεγ. Μαλεσία		-	156	156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μαλακάστρα		-	155	155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Πηγή: Οδηγίας υπ'αρ.21 με ημερομηνία 29/02/2009 που περιλαμβάνει κάποιες αλλαγές της Οδηγίας υπ'αρ.9 με ημερομηνία 26/02/2008

Σημείωση: \*Εκμεταλλευμένη Επιφάνεια = Επιφάνεια χωρίς τους τοίχους  
Για τις πόλεις που δεν αναφέρονται στους πίνακες, λαμβάνεται υπόψη το μέσο κόστος της κοντινότερης πόλης.

### **Παράδειγμα Αντιπαροχής**

Ένας ιδιοκτήτης έχει δώσει το οικόπεδο σε μια κατασκευαστική εταιρία για την ανοικοδόμηση μιας πολυκατοικίας. Αφού ολοκληρωθεί η κατασκευή λαμβάνει κάποια διαμερίσματα. Η πολυκατοικία ολοκληρώθηκε το 2004 και βρίσκεται στην ζώνη 10/3 των Τιράνων. Σήμερα ο πολίτης αποφασίζει να πουλήσει ένα από τα διαμερίσματα 100τμ. Ο πολίτης δεν έχει δαπανήσει χρήματα για την αγορά των διαμερισμάτων. Ο ιδιώτης δεν είχε καταχωρήσει στο κτηματολόγιο το διαμέρισμα και την τιμή του κόστους που υπολογίζεται με βάση το Μέσο κόστος κατασκευής της αντίστοιχης χρονιάς. Οπότε ως τιμή αγοράς θα θεωρείται το μέσο κόστος για την αντίστοιχη περιοχή την αντίστοιχη χρονιά που ολοκληρώθηκε η πολυκατοικία όπως έχει οριστεί από τις οδηγίες στον παραπάνω πίνακα 3.6, το οποίο στην προκειμένη περίπτωση είναι 229 €/m<sup>2</sup>. Κατώτατη τιμή πώλησης που καθορίζεται στην απόφαση για την συγκεκριμένη ζώνη σήμερα είναι 960 €/m<sup>2</sup>. Το κέρδος του ιδιοκτήτη είναι 731 €/m<sup>2</sup>. Οπότε ο φόρος είναι:  $731 \cdot 100 \cdot 0.1 = 7310\text{€}$

### **Για τα οικόπεδα**

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,

Πίνακας 3.11

Έτος	Συντελεστές Πληθωρισμού	Έτος	Συντελεστές Πληθωρισμού
1990	26.00	2000	1.26
1991	12.71	2001	1.21
1992	3.78	2002	1.19
1993	2.89	2003	1.16
1994	2.49	2004	1.13
1995	2.35	2005	1.11
1996	2.00	2006	1.08
1997	1.41	2007	1.05
1998	1.30	2008	1.03
1999	1.31	2009	1.00

Πηγή: Οδηγία υπ'αρ.9 με ημερομηνία 26/2/2008

**Παράδειγμα:**

Ένας κάτοικος του χωριού Χ έχει λάβει 10.000 m<sup>2</sup> γεωργικής γης από τον νόμο Nr.7501, με ημερομηνία 19.7.1991, «Περί της Ιδιωτικοποίησης της γης». Μετά την παραλαβή της γης, το άτομο Χ δεν καταβάλλει κανένα ποσό για την αγορά. Το 2009, αυτό το πρόσωπο θα πουλήσει το οικοπέδο. Ο φόρος για τη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας υπολογίζεται: Ας υποθέσουμε ότι η **ελάχιστη τιμή πώλησης** του οικοπέδου, σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου των Υπουργών που ισχύει στο χωριό Χ το 2009, είναι 132 ευρώ/m<sup>2</sup>. Για τον υπολογισμό της ελάχιστης φορολογούμενης τιμής αγοράς του ακίνητου, η τιμή πώλησης των 132 ευρώ/m<sup>2</sup> διαιρείται με το δείκτη του πληθωρισμού του αντίστοιχου έτους.

Συγκεκριμένα:

Για το 1994, ο δείκτης του πληθωρισμού είναι 2.49, άρα η τιμή αγοράς για το έτος 1994 είναι  $132/2.49 = 53,01 \text{ lek/m}^2$

Οπότε ο φόρος για τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας των 10.000 m<sup>2</sup> γεωργικών γαιών είναι:

$$10\% \times (132 \text{ ευρώ/m}^2 - 53,01 \text{ ευρώ/m}^2) \times 10,000 \text{ m}^2 \\ = 10\% \times (78.99 \text{ ευρώ/m}^2) \text{ m}^2 \times 10,000 = 78,990 \text{ ευρώ.}$$

Η Εκτίμηση του φόρου για τα οικοπέδα και τα κτίρια

1. Σε περίπτωση πώλησης την ίδια χρονική στιγμή της γης και του αντίστοιχου κτιρίου, ο φόρος εκτιμάται με βάση το ποσό του φόρου της πώλησης του κτιρίου και τον φόρο της πώλησης του οικοπέδου.

**Παράδειγμα:**

Ένα άτομο Χ έχει στην κατοχή του ένα κτίριο που έχει κάλυψη γης 100 m<sup>2</sup> καθώς και μια έκταση γης 300 m<sup>2</sup> γύρω από αυτό.

Συνολική Φορολογική Χρέωση = Φορολογική Χρέωση για το κτίριο (200m<sup>2</sup>, δόμηση 2 ορόφων) + Φορολογική Χρέωσης για την ελεύθερη έκταση των 300 m<sup>2</sup>.

Στην περίπτωση της ανταλλαγής της κυριότητας ενός οικοπέδου 100 m<sup>2</sup>, με ένα άλλο, υποθετικά 120 m<sup>2</sup>, δεν υπάρχει Φορολογική επιβάρυνση. Αν όμως πουληθεί για παράδειγμα το οικοπέδο των 100 m<sup>2</sup>, η ελάχιστη τιμή πώλησης θα είναι ίση με την ελάχιστη τιμή πώλησης του μεγαλύτερου οικοπέδου, π.χ. του 120 m<sup>2</sup>.

2. Στην περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ενός αστικού οικοπέδου που αποκτήθηκε με τη μορφή της ιδιοκτησίας από κοινού (δομημένη και αδόμητη γη), όπου η τιμή αναφέρεται στο σύνολο (δομημένης και αδόμητη γης), η φορολογική Χρέωση που πρέπει να καταβληθεί υπολογίζεται ως εξής:

**Παράδειγμα:**

Ένα άτομο Χ, το 2002 αγόρασε 300 m<sup>2</sup>, εκ των οποίων το κτίριο είναι 100 m<sup>2</sup> και 200 m<sup>2</sup> είναι αδόμητη γη. Συνολικά το άτομο έχει καταβάλει τιμή αγοράς 3000 ευρώ.

Εάν το φυσικό πρόσωπο, το 2009 πουλήσει μόνο 50 m<sup>2</sup> της επιφάνειας της γης, η φορολογική επιβάρυνση για τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας για την περιοχή αυτή θα υπολογιστεί:

Φόρος = 50 m<sup>2</sup> x 10% \* (**ελάχιστη τιμή πωλήσεις** ανά m<sup>2</sup> για τα οικοπέδα του έτους 2009, όπως έχει οριστεί από την Απόφαση του Συμβουλίου των Υπουργών) - (**την ελάχιστη τιμή αγοράς ανά m<sup>2</sup>**, που υπολογίζεται με τον συντελεστή της τιμής της γης από τον πληθωρισμό = 50 m<sup>2</sup> x 10% x [(Ελάχιστη τιμή πώλησης ανά m<sup>2</sup>) - (Ελάχιστη τιμή πώλησης ανά m<sup>2</sup> / συντελεστή 1:19)])  
 $\Leftrightarrow 50 \times 0,1(2000-1000/1,19)=5799$

#### 4. ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ(ΓΕΑΠ)

Με δεδομένη την ιστορική επισκόπηση του νομικού καθεστώτος της γης στην Αλβανία, την κακή λειτουργία των θεσμών του Κτηματολογίου ή 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, έφερε την ανάγκη της κατανόησης του μοντέλου της Αγοράς της γης, την οικοδόμηση των θεσμών της αγοράς, την διαχείριση της κ.λπ.. Από το 1993 εκπονήθηκε το Σχέδιο Δράσης και εγκρίθηκε ο Νόμος Εγγραφής, το οποίο καθιέρωσε το Σύστημα Εγγραφής, που διαχειρίζεται σήμερα και το οποίο εκλέχτηκε για 4 λόγους:

1. Προστατεύει τα δικαιώματα των ιδιοκτητών ακίνητης περιουσίας με την παροχή ισχυρής και αξιόπιστης πληροφορίας για την ιδιοκτησία και άλλα συμφέροντα που σχετίζονται με την Ακίνητη Περιουσία.
2. Είναι απλό και ανέξοδο για να διαχειριστεί.
3. Παρέχει στο κοινό τις απαραίτητες πληροφορίες για την αγορά, πώληση, ενοικίαση και υποθήκη του ακινήτου εξασφαλίζοντας έτσι τη βάση για μια οικονομία προσανατολισμένη από την αγορά.
4. Επιτρέπει την δημιουργία ενός Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών (GIS), με τις πληροφορίες ιδιοκτησίας ως αναπόσπαστο και ουσιαστικό κομμάτι. Ο Νόμος περί Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας έχει συνταχθεί προκειμένου να χειριστεί τις βασικές έννοιες, βάσει του συστήματος καταγραφής των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και ταυτόχρονα να καλύψει τις ανάγκες του διοικητικού συστήματος μεγάλης έκτασης γης, το οποίο μπορεί να είναι επιτυχές σε Αλβανία.

Εικόνα 4.1 Τα κεντρικά ΓΕΑΠ στα Τίρανα



Πηγή: Αιμιλιάννα Γκούγκα, ημερομηνία 26/5/2011

Το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας, δημιουργήθηκε για τον βέλτιστο σχεδιασμό ενός συγκεκριμένου ακινήτου (αγροτεμάχιο) και την ευελιξία που έχει για μια σειρά από στόχους που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τους χάρτες. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να γίνει αποδεκτό ως ένα σύστημα πληροφοριών που περιλαμβάνει ένα τμήμα έκτασης γης, βάσει της Νομοθεσίας περί κτηματογράφησης. Οι ειδικοί του συστήματος καταχώρισης θα πρέπει να κατανοήσουν ότι η επιφάνεια του οικοπέδου που εκφράζεται σε τετραγωνικά μέτρα, δεν είναι μόνο θέμα τεχνικό και ούτε μόνο νομικό.

Τα σύνορα και οι σχετικές διαφορές αποτελούν το αντικείμενο της δραστηριότητάς τους. Οι συντάκτες του συστήματος γνωρίζουν για όλες τις ελλείψεις των δράσεων, σχετικά με την προτεινόμενη ιδιωτικοποίηση της γης και την εισαγωγή της στην Νομοθεσία περί εγγραφής, καθώς επίσης και με την δημόσια ανάρτηση των ακινήτων, έτσι ώστε οι άνθρωποι να αποδέχονται ή να διαμαρτύρονται για τα όρια των αγροτεμαχίων ή για λοιπές αξιώσεις. Τυχόν παράπονα επιλύονται με συμφωνία μεταξύ των μερών και της τοπικής αυτοδιοίκησης, η οποία καταγράφεται, σε άλλη περίπτωση οι συγκρούσεις επιλύονται με έννομο τρόπο, με την ταυτόχρονη αναβολή όλων των ενεργειών, μέχρι και την έκδοση της δικαστικής αποφάσεως.

*Εικόνα 4.2. Η αρχειοθέτηση στα κεντρικά ΓΕΑΠ στα Τίρανα*



*Πηγή: Αιμιλιάννα Γκούγκα, ημερομηνία 26/5/2011*

Στην Αλβανία, εσφαλμένως υπάρχει η αντίληψη, ότι το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας είναι ένα είδος εγγραφής πράξεων ή ντοκουμέντων στο μητρώο, τα οποία περιλαμβάνει η υποθήκη. Το ΣΕΑΠ είναι στην πραγματικότητα ένα σύστημα πληροφοριών με βάση τα αγροτεμάχια της ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων: της ταυτοποίησης του ακινήτου, της περιγραφής του ακινήτου, της κατοχής των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, τις μισθώσεις τμημάτων, σε χρήση, των περιοριστικών συμφωνιών, για δουλειές και άλλα συμφέροντα και στη συνέχεια το τμήμα των υποθηκών, δικαστικές εντολές και περιορισμούς. Οι πληροφορίες αυτές, σε συνδυασμό με την καταχώρηση ενδεικτικών χαρτών, στους οποίους αντικατοπτρίζουν τα όρια των αγροτεμαχίων, μας βεβαιώνουν για την πληρότητα των πληροφοριών που εγγυάται το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας. Το φάσμα των αιτημάτων για πληροφορίες σχετικά με το οικόπεδο ή κτίριο είναι αρκετά μεγάλο και για τον λόγο αυτό το Σύστημα Εγγραφής, έχει προβλέψει, ώστε η κάρτα του κάθε ακινήτου να διαθέτει πληροφορίες που σχετίζονται με τη θεσμική διαχείριση των γεωργικών εκτάσεων, την αστική



χρήση της γης, καθώς επίσης και τον χώρο για να παρουσιάσει και άλλες πληροφορίες, όπως στέγαση σε ύψος, το είδος της κατασκευής, ο χρόνος κατασκευής που εγγραφεί στον τομέα των ειδικών περιγραφών, κλπ..

Κατά την αρχική διαδικασία εγγραφής παρουσιάζονται πληροφορίες, σχετικά με το είδος του ακίνητου, από την άποψη του κτηματολογίου σχετικά με την χρήση της γης (κτηματολογική εκτίμηση), αλλά το σύστημα δεν εγγυάται την περαιτέρω ενημέρωση του.

Οι πληροφορίες που απαιτούνται, σήμερα, για την χρήση της γης, σχετίζονται άμεσα με την κατανόηση της χρήσης της γης με απόρροια τον καθορισμό της αξίας του εκάστοτε ακινήτου. Παρά το γεγονός ότι το Σύστημα Εγγραφής περιλαμβάνεται σε μία ανεξάρτητη διαδικαστική πράξη, περιλαμβάνει νομικούς ορισμούς του Αστικού Κώδικα για διάφορες μορφές ιδιοκτησίας, υποθήκες, χρηματοδοτική μίσθωση και τα άλλα νομικά δικαιώματα για ακίνητες περιουσίες. Επιπλέον έχουν ακολουθηθεί τέσσερις βασικές αρχές κατά τη δημιουργία του Συστήματος Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας:

1. Η πληροφορία σχετικά με την Ακίνητη Περιουσία που πραγματοποιείται στα Γραφεία Εγγραφής είναι μια αντανάκλαση του τι υπάρχει στην πραγματικότητα.
2. Τα εγγραφολόγια των Ακινήτων Περιουσιών (οι καρτέλες) θα πρέπει να δώσουν αυτή την πληροφορία σχετικά με την ιδιοκτησία και άλλα συμφέροντα για την οποία πληροφορία δεν θα χρειαστεί περαιτέρω επαλήθευση.
3. Υπάρχει εγγύηση για τα στοιχεία της κάρτας, είναι ακριβές και, εάν κάποιος έχει ζημιωθεί από ανακριβείς πληροφορίες ο πολίτης μπορεί να αποζημιωθεί από το κράτος
4. Τα Τέλη για τα έξοδα των Γραφείων της Εγγραφής πρέπει να είναι χαμηλά, ώστε κάθε άτομο, ανεξαρτήτως του πλούτου ή της θέσης του, να μπορεί να έχει πρόσβαση στο Σύστημα Εγγραφής.

Ο Νόμος περί Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας έχει συνταχθεί προκειμένου να χειριστεί τις βασικές έννοιες, βάσει του συστήματος καταγραφής των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και ταυτόχρονα να καλύψει τις ανάγκες του διοικητικού συστήματος μεγάλης έκτασης γης, το οποίο μπορεί να είναι επιτυχές στην Αλβανία.

Στα Μητρώα του Συστήματος Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας υπάρχει μία καρτέλα για κάθε αγροτεμάχιο, το οποίο είναι ιδιόκτητο. Υπεύθυνος για την εγγραφή των ορίων των αγροτεμαχίων και της επιφάνειας του ακινήτου είναι ο εγγραφέας. Αυτό που είναι σημαντικό να κατανοηθεί είναι ότι, τα όρια που εμφανίζονται στον Απογραφικό Χάρτη των Εγγραφών είναι δείκτες της πραγματικής θέσης των ορίων ιδιοκτησίας και όχι κάποιων φανταστικών ορίων εκφραζόμενων αναλυτικά στην πράξη επιστροφής εκτάσεων από την επιτροπή της διαίρεσης της γης. Από νομικής άποψης, τα όρια είναι μια κλειστή επιφάνεια η οποία καθορίζει που τελειώνει το ακίνητο ενός ιδιοκτήτη και που αρχίζει το ακίνητο ενός άλλου. Εάν υπάρχει μια σύγκρουση σχετικά με τα όρια των δύο ιδιοκτητών και βρίσκουν λύση οι ίδιοι, ο εγγραφέας θα εγγράψει τη συμφωνία που υπεγράφη από τα δύο μέρη. Εάν οι δύο πλευρές δεν μπορούν να επιλύσουν τη διαφορά ο καταγραφέας θα πρέπει να οδηγήσει το σχετικό ζήτημα στο δικαστήριο. Η πρώτη φάση εγγραφής της ακίνητης περιουσίας και ιδίως η δημοσίευση της για 90 ημέρες σε εμφανές σημείο, εντός της περιοχής όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία, εξαλείφει σε μεγάλο βαθμό τις συγκρούσεις.



Το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας πρέπει να γίνει δεκτό ως ένα σύστημα που περιλαμβάνει πληροφορίες σχετικά με αγροτεμάχιο σύμφωνα με τη νομοθεσία. Οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία ή συζήτηση σχετικά με το μέγεθος του αγροτεμαχίου μετά την εγγραφή στην κάρτα, είναι καταχρηστική και θέτει όλο το προσωπικό που διαχειρίζεται το σύστημα εκτός των αρμοδιοτήτων του. Οι δικηγόροι του συστήματος καταχώρισης θα πρέπει να συνειδητοποιήσουν ότι, η επιφάνεια του αγροτεμαχίου που εκφράζεται σε τετραγωνικά μέτρα δεν είναι νομικό, αλλά τεχνικό θέμα. Το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας είναι μοναδικό και ολοκληρωμένο σύστημα κτηματολογίου, επίσης καταγράφει τη γη και τις κατασκευές πάνω σε αυτή. Ένα διαμέρισμα που ανήκει ξεχωριστά από το άλλο μέρος της δομής είναι ένα άλλο είδος του ακινήτου. Έτσι, το Σύστημα Εγγραφής της ακίνητης περιουσίας επεκτείνεται επίσης οριζόντια όσο και σε κάθετα.

**Το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας δεν είναι ένα μητρώο υποθηκοφυλακείου. Η διαδικασία εγγραφής στα Υποθηκοφυλακεία είναι ένα δικαίωμα που καταγράφεται σε έναν από τους τομείς που περιλαμβάνονται στο δελτίο πληροφοριών της ιδιοκτησίας, η οποία αντιπροσωπεύει το νομικό έγγραφο του συστήματος.**

Στην Αλβανία, εσφαλμένα πιστεύεται ότι το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας είναι ένα μητρώο εγγραφής των πράξεων που περιλαμβάνουν τα υποθηκοφυλακεία. Στην πραγματικότητα είναι ένα σύστημα πληροφοριών που βασίζεται στα αγροτεμάχια της ακίνητης περιουσίας όπου συμπεριλαμβάνονται: προσδιορισμός των ακινήτων, περιγραφή της ιδιοκτησίας, η κατοχή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, του ενοικίου, οι περιοριστικές συμφωνίες και άλλα συμφέροντα και, στη συνέχεια το τμήμα των υποθηκοφυλακείων, των δικαστικών αποφάσεων και των περιορισμών. Οι πληροφορίες αυτές, μαζί με τον Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφής (**Index map**), ο οποίος αντικατοπτρίζει τα όρια των αγροτεμαχίων, αποτελούν το σύνολο των πληροφοριών που εγγυάται το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας

#### **4.1. ΑΛΛΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΛΒΑΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ**

Το φάσμα των αιτήσεων για παροχή πληροφοριών για το αγροτεμάχιο ή το κτίριο είναι πολύ μεγάλο. Για τον λόγο αυτόν στο Σύστημα Εγγραφής έχει προβλεφθεί ότι η κάρτα κάθε περιουσιακού στοιχείου θα περιλαμβάνει πληροφορίες που σχετίζονται με το είδος της γεωργικής γης, τις χρήσεις αστικής γης και επίσης περιθώριο για να αναγραφούν και άλλες πληροφορίες όπως η κατασκευή σε ύψος, τον τύπο της κατασκευής, το έτος της κατασκευής κλπ. Αυτές οι πληροφορίες αναγράφονται στον τομέα των ειδικών περιγραφών. Κατά την αρχική διαδικασία εγγραφής ανακτάται η πληροφορία για το είδος της ιδιοκτησία με την κτηματολογική έννοια της χρήσης γης, αλλά το σύστημα δεν εγγυάται την περαιτέρω ενημέρωση 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 σε συνάρτηση με την δυνατότητα που μπορεί να έχει για την δημιουργία απολαβών. Η χρήση και η αξία της γης είναι δυο δεδομένα με τα οποία ασχολείται το Σύστημα Διαχείρισης Γης και σε συνδυασμό με τις πληροφορίες που παρέχονται από το Σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας καλύπτονται επαρκώς οι απαιτήσεις επί την διαχείριση της γης στο σύνολο. Το Σύστημα Εγγραφής πληροί τις απαιτήσεις της κρατικής διοίκησης για την φορολογία, διότι 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. Επίσης εγγυάται στον αγοραστή για τα δεδομένα της κάρτας, αλλά και τον 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 (αν αυτές οι ενέργειες έχουν εκτελεστεί από ειδικούς με την απαιτούμενη άδεια). Τέλος, το τμήμα αναγνώρισης της ιδιοκτησίας παρουσιαζόμενη στο αντίστοιχο πεδίο της κάρτας και αντικατοπτριζόμενη στους Ενδεικτικούς Χάρτες Εγγραφής αποτελούν συνδυαστικό στοιχείο με όλες τις άλλες γεω-αναφερόμενες πληροφορίες.

## 4.2. ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Στην Αλβανία σήμερα λειτουργεί διπλό σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας όπως σε αρκετές χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο (όπως Βουλγαρία, Ρουμανία, Κροατία, Σερβία κ.α.). Τα δικαιώματα χρήσης διαχωρίζονται στο νέο και στο παλιό κτηματολογικό σύστημα. Τα πρώτο είναι το Σ.Ε.Α.Π όπως περιγράφηκε παραπάνω και το δεύτερο είναι το παλιό σύστημα Υποθηκοφυλακείων(Hipoteka).

Ένα μειονέκτημα του παλιού συστήματος ήταν ότι οι πληροφορίες που αφορούσαν την ακίνητη περιουσία συλλέγονται σε διαφορετικές περιοχές με διαφορετικές μεθόδους. 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 Sherko)

Το 1992, ενώ συνεχιζόταν η διαδικασία ίδρυσης του Σ.Ε.Α.Π, άνοιξαν και πάλι τα Υποθηκοφυλακεία (τα οποία είχαν κλείσει το 1980) και χρησιμοποιούνται ως θεματοφύλακες των εγγράφων όπως:

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

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

Μέχρι το 1998, τα Υποθηκοφυλακεία υπάγονταν στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, αλλά κατά το έτος αυτό, μεταφέρθηκαν στους γραμματείς(Registrar) υπό έλεγχο του γενικού γραμματέα (Chief Registrar).Το αποτέλεσμα ήταν, οι γραμματείς να διαχειριστούν δύο συστήματα εγγραφής, το υποθηκοφυλακείο που βασίζετε στην ιδιοκτησία και το Σ.Ε.Α.Π που βασίζετε στο γεωτεμάχιο.

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

Το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας έχει επεκταθεί τόσο οριζόντια όσο και κάθετα, δεν είναι όμως ένα υποθηκοφυλακείο(hipoteke). Η υποθήκη είναι ένα δικαίωμα που καταχωρείται (περιλαμβάνεται) σε έναν από τους τομείς της πληροφορίας στα δελτία της ιδιοκτησίας, και αντιπροσωπεύει το νομικό έγγραφο του συστήματος εγγραφής.

Σκοπός είναι, με την πάροδο του χρόνου, ο ρόλος των Υποθηκοφυλακείων να μειωθεί σταδιακά όσο τα ακίνητα θα καταχωρούνται στα Γ.Ε.Α.Π. Τα Συστήματα Υποθηκοφυλακείων να ενσωματωθούν στα Συστήματα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας.

## 5. ΛΟΙΠΟΙ ΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

### 5.1. ΤΟ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΣΤΡΑΤΟΥ

Το Στρατιωτικό Γεωγραφικό Ίδρυμα 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 οικονομική ανάπτυξη. 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.

Το κλάδος της γεωπληροφορικής που θεσπίστηκε στο Γεωγραφικό Ίδρυμα 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 και
- 2 εκπροσώπους από ιδιωτικό τομέα.

Στον τομέα της χαρτογραφίας το Γεωγραφικό Ίδρυμα Στρατού είναι υπεύθυνο 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.

### 5.2. (ΟΝΕΑ) Ο ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗΣ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ (ΑΛΙΖΙΝΙ)

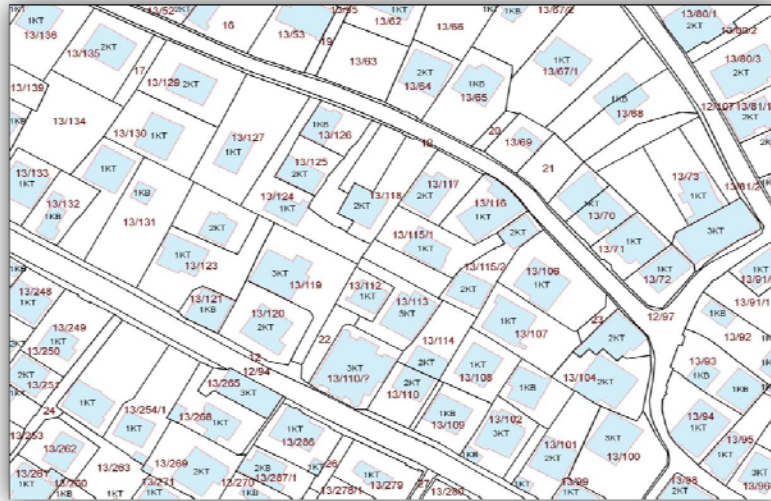
Βασικός σκοπός της δραστηριότητας του ΟΝΕΑ ήταν και είναι η εφαρμογή και η ενίσχυση προηγμένων τεχνολογιών με την χρήση σύγχρονων μεθόδων και εξοπλισμού. Οι εντατικές προσπάθειες προς αυτή την κατεύθυνση, έδωσαν τη δυνατότητα στην Κεντρική Διεύθυνση του ΟΝΕΑ, μέσα στον πρώτο χρόνο, να εγκαταστήσει και να θέσει σε λειτουργία το Εργαστήριο Χαρτογράφησης και το Εργαστήριο του GIS. Ενώ οι περιφερειακές διευθύνσεις του ΟΝΕΑ απέκτησαν τον βασικό εξοπλισμό για την συλλογή και την επεξεργασία των δεδομένων.

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

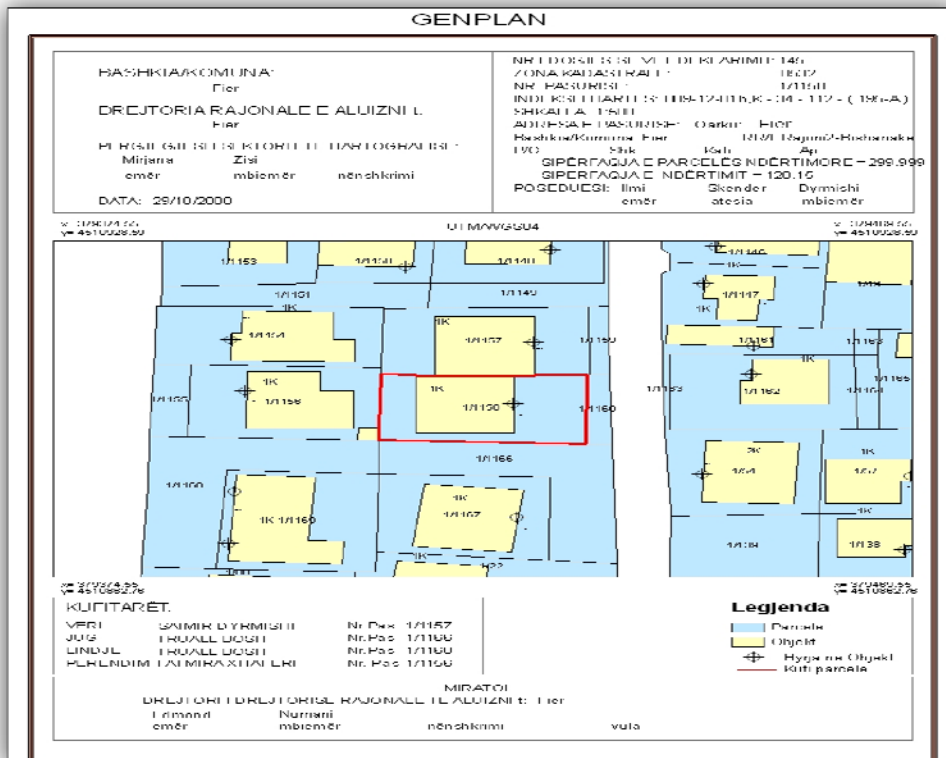
- Βάσης δεδομένων για τις δηλώσεις τον ενδιαφερομένων

- Βάσης δεδομένων για τον προσδιορισμό των αυθαίρετων εγκαταστάσεων
- Γεωγραφικής βάσης δεδομένων (Gen-Plan)
- 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 1. Ενδεικτικός Χάρτης



Εικόνα 2. Γεωγραφικής βάσης δεδομένων (Gen-Plan)



Εικόνα 3. Γεωγραφικής βάσης δεδομένων ψηφιακής ορθό-φωτογραφίας



### ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ

Στο πλαίσιο της συνεργασίας μεταξύ του Αλβανικού Στρατιωτικού Γεωγραφικού Ινστιτούτου και του αντίστοιχου της Φλωρεντίας έγινε δυνατός ο υπολογισμός των συντελεστών μετατροπής του κρατικού γεωδαιτικού δικτύου στο διεθνές γεωδαιτικό σύστημα, το οποίο επιτρέπει τη μετατροπή του φωτογραμμετρικού προϊόντος (διάνυσμα, ορθό-φωτογραφία) σε δύο γεωδαιτικά συστήματα:

- το εθνικό (Krassovsky - Gauss Kryger) και
- το διεθνές (WGS84 - UTM34)

Ο Οργανισμός Νομοποίησης και Ενσωμάτωσης των Αυθαιρέτων (ONEA/ALUIZNI) είναι μέλος της οργάνωσης EuroGeographics η οποία υποστηρίζεται από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο. Αυτή η συνεργασία θα βοηθήσει προς την κατεύθυνση της ενσωμάτωσης των διεθνών προτύπων για την παραγωγή των φωτογραμμετρικών πληροφοριών και την χαρτογράφηση και την κατασκευή υποδομής χωρικών δεδομένων (NSDI) στην Αλβανία.

### 1. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΕΔΙΟΥ (GCP)

Το Εργαστήριο Χαρτογραφίας έχει πραγματοποιήσει με επιτυχία τις εργασίες πεδίου για τη μέτρηση 190 σημείων ελέγχου (GCP), για την γεωαναφορά στο

- διεθνές γεωδαιτικό σύστημα UTM με ελλειψοειδές WGS 84
- μοντέλο EGM 96
- εθνικό γεωδαιτικό σύστημα Krassovski με ελλειψοειδές Gauss-Krygger

### 2. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΩΝ

Μια άλλη σημαντική προτεραιότητα είναι η πρόσληψη προσωπικού υψηλού επιπέδου με εμπειρία, οι οποίοι θα αποτελέσουν ταυτόχρονα και τον πυρήνα της ομάδας που θα πραγματοποιήσει τους προγραμματισμένους στόχους και θα εκπαιδεύσει 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 πραγματοποιούνται από την άποψη των βασικών υλικών, έχουν καταστήσει δυνατό για το Εργαστήριο Χαρτογραφίας να παράγει υψηλής ποιότητας προϊόντα, εφαρμόζοντας τις πιο προηγμένες μεθόδους φωτογραμμετρίας. Η επεξεργασία των φωτογραμμετρικών πληροφοριών γίνεται με εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας και ο αυξημένος όγκος πληροφοριών επεξεργάζεται μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα.

### 3. ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ

Η απόφαση για την υλοποίηση του έργου σχετικά με την εναέρια φωτογράφιση της επικράτειας, μέσα από μια πιο προηγμένη μέθοδο, όπως είναι η ψηφιακή, είναι ευρύτερα αποδεκτή από την τοπική κοινή γνώμη, και τους ξένους εταίρους. Η μέθοδος της αεροφωτογραφίας, εφαρμόζεται μέχρι σήμερα, μόνο σε ορισμένες ανεπτυγμένες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το Εργαστήριο της Χαρτογραφίας έχει ολοκληρώσει έναν σημαντικό όγκο εργασιών σε σχέση με τη δημιουργία και την επεξεργασία των χαρτογραφικών πληροφοριών που δημιουργούνται από τις ψηφιακές αεροφωτογραφίες της περιοχής. Η συνεχής παρακολούθηση της εφαρμογής αυτού του σχεδίου και της ποιότητας των προϊόντων σχετικά με την ανάλυση της ορθοφωτογραφίας, του μωσαϊκού και της συχνότητας λήψης των φωτογραφιών έχουν επιτύχει ορισμένους από τους στόχους.

## **5.3. ΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΡΧΕΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

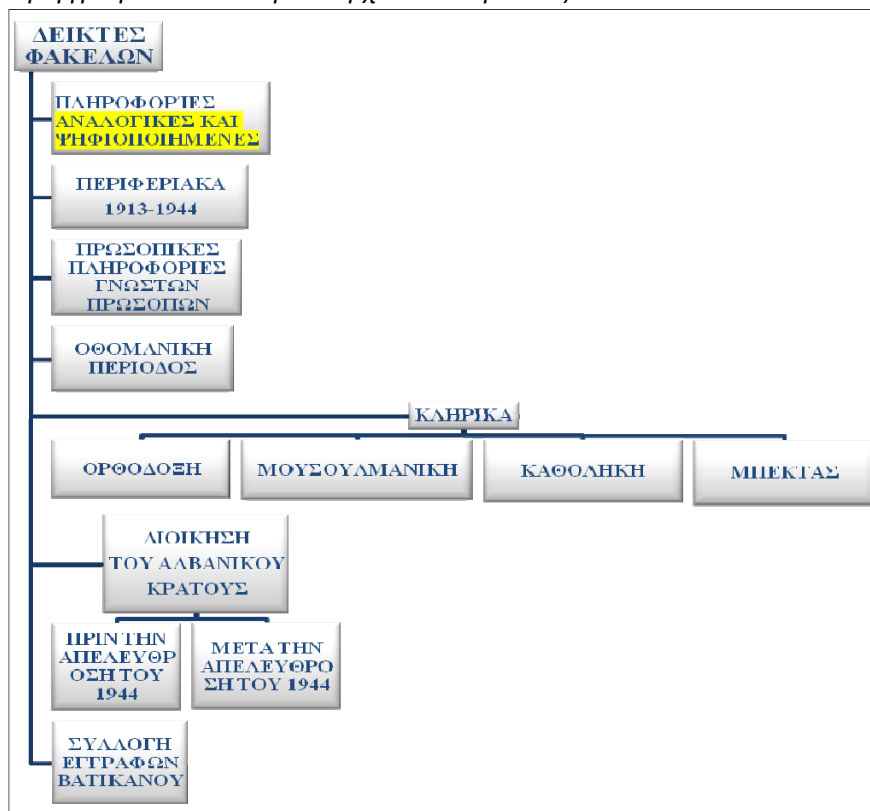
Η διαδικασία για τις πρώτες εγγραφές ξεκινά στα υπάρχοντα υποθηκοφυλακεία, στο Αρχείο των περιφερειών και κυρίως στο κεντρικό Αρχείο του Κράτους που βρίσκεται στα Τίρανα. Το Αρχείο του Κράτους έχει στις βιβλιοθήκες του πολλών ειδών έγγραφα που αφορούν το κτηματολόγιο αλλά και διάφορα βιβλία και έγγραφα που αφορούν όλους τους τομείς της κοινωνικής ζωής του τόπου, διαχρονικά από την εποχή της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας. Ο τρόπος οργάνωσής 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 (δείτε εικόνα 1.1). 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 ερευνήσει ο ίδιος τα αρχεία που τον εξυπηρετούν 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. Όχι όμως όλα τα έγγραφα έχουν 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 περίπου 75 Ευρώ.

Εικόνα 1.1 Η οργάνωση εγγράφων στο Κεντρικό Αρχείο του Κράτους







## 6. ΤΡΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ

### 6.1. Ο ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι ακόλουθες ονομασίες πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά την εγγραφή στη παράγραφο "Είδος της Ιδιοκτησίας", στην Καρτέλα της Ακίνητης Περιουσίας. Υπάρχουν 39 ονομασίες για το «Είδος των Ακινήτων». Στην παρένθεση υπάρχουν συνώνυμα ή είδη που συμπεριλαμβάνονται στην εν λόγω ονομασία. Για παράδειγμα: το όνομα «Δάσος», θα χρησιμοποιηθεί για το δάσος, άλσος, θάμνους στη παράγραφο «Ειδική Περιγραφή», πληροφορίες οι οποίες μπορούν να παρέχονται όταν κρίνεται απαραίτητο.

1. Γη
2. Οπωρώνες
3. Αμπέλια
4. Ελαιώνες
5. Λιβάδι
6. Βοσκότοποι (βοσκότοποι, γρασίδι, μηλίτης)
7. Δάση (δάσος, άλσος, θάμνος)
8. Υγρότοπος (έλη, βάλτος)
9. Βραχώδης γη (βραχώδης, διαβρωμένη, σκληρή)
10. Αμμώδεις όχθες (αμμώδεις όχθες, χαλικώδης γη)
11. Ανάχωμα (ανάχωμα κτλ.)
12. Πλατεία (πλατεία, πάρκο, κήπος)
13. Στον αθλητικό τομέα (γήπεδο ποδοσφαίρου, βόλει, μπάσκετ, πισίνα, κ.λπ.)
14. Γαίες (εκτάσεις ως ξεχωριστή ιδιοκτησία με την αυλή κτιρίου ως αναπόσπαστο μέρος ενός ακινήτου, μαζί με το οικοπέδο ως περιουσιακό στοιχείο. Στο πεδίο «Ειδική Περιγραφή», καταγράφονται τα στοιχεία σχετικά με το κτίριο, όπως: προορισμός, αριθμός ορόφων, υλικό, κτλ.)
15. Λίμνη (φυσική λίμνη και υδροηλεκτρική λίμνη)
16. Δεξαμενή
17. Ποτάμι
18. Ρεύμα
19. Κανάλια (αρδευτικά κανάλια, αναχώματα μαζί με αποχέτευση)
20. Δρόμος (συμπεριλαμβανομένων και των πεζοδρομίων)
21. Οδοστρώματα (πεζοδρόμια και τους δρόμους για τις μεγάλες πόλεις)
22. Σιδηρόδρομοι (συμπεριλαμβανομένου του φορέα σιδηροδρόμων και αναχωμάτων)
23. Κτίριο (εάν η κυριότητα του κτιρίου είναι διαφορετικό από το χώρο εξαερισμού)
24. Κτίριο
25. Μονάδα (για τις μονάδες / καταστήματα)
26. Διαμέρισμα
27. Υπόγειο
28. Γκαράζ
29. Στούντιο
30. Στέγη
31. Αποθήκη υδάτων
32. Κέντρο ηλεκτρικού ρεύματος
33. Υπό εργοστάσιο παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος

34. Ηλεκτρικός θάλαμος
35. Πετρελαιοπηγή
36. Ορυχείο
37. Κοιμητήριο
38. Φορείς (συμπεριλαμβανομένων φορέων όπως, το έδαφος, πέτρα, πηλό, κλπ.)
39. Καλλιεργήσιμη γη + Οικόπεδο
40. Οπωρώνας + Οικόπεδο

## 6.2. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΧΑΡΤΩΝ

### 6.2.1. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Ο ενδεικτικός χάρτης εγγραφών σχεδιάζεται μέσω τοπογραφικής αποτύπωσης με την ταχυμετρική μέθοδο, με αεροφωτογραφίες και πρόσθετες μετρήσεις. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας σχετικά με την προετοιμασία του ενδεικτικού χάρτη, καθορίζονται τα όρια της κτηματολογικής ζώνης, τα όρια ιδιοκτησίας, οι διάφορες εγκαταστάσεις στέγασης (ως μέρος της ιδιοκτησίας) με οικονομικό, βιομηχανικό και κοινωνικό – πολιτισμικό χαρακτήρα, οι δρόμοι κυκλοφορίας, το φυσικό υδρογραφικό δίκτυο, τα κανάλια κλπ.

#### ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Περιεχόμενα Ενδεικτικού Χάρτη Εγγράφων είναι:

- τα όρια της κάθε ιδιοκτησίας
- την γεωγραφική της θέση
- τον αριθμό των ακινήτων
- τα όρια της κτηματολογικής ζώνης, τα όρια της περιοχής/ζώνης καταγραφής και την κατάσταση των ορίων σύμφωνα με τα αντίστοιχα συμβατικά σήματα.

Σε μια κτηματολογική ζώνη, η σύνδεση του ενδεικτικού χάρτη εγγραφών με την καρτέλα ακίνητης περιουσίας για κάθε περιουσιακό στοιχείο γίνεται μέσω του αριθμού των ακινήτων που έχει καταχωρηθεί. Σχετικά με τον χάρτη (πλάνο) εμφανίζονται τα εξής:

- Περιεχόμενα του χάρτη
- ο συντονισμός του δικτύου
- η σύνδεση του φύλλου – χάρτη με τα όρια
- το σχήμα της σύνδεσης του φύλλου – χάρτη για την κτηματολογική ζώνη
- η κλίμακα του χάρτη
- Ονομασίες των κέντρων στέγασης, δρόμων, πλατειών, λιμνών, ποταμιών, ρυακιών, καναλιών κλπ
- Και η ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης του φύλλου – χάρτη.

#### ΚΛΙΜΑΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΟΥ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Ο ενδεικτικός χάρτης εγγραφών προετοιμάζεται βάσει των τοπογραφικών χαρτών που υποστηρίζονται από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων. Οι σχετικές κλίμακες και τα σχετικά ευρετήρια του ενδεικτικού χάρτη εγγραφών είναι τα εξής (παραδείγματα):

- Για την αστική περιοχή/πόλεις:

- 1:500
- 1:1000
- Για την αστική περιοχή / χωριά:
  - 1:1000 εντός της κίτρινης γραμμής (έντυπο 001) ή 1: 2500
- Για την αγροτική
  - 1: 2500 Κ – 34 – 100 – (256-D)
- Για δάση, λιβάδια κλπ. που δεν περιλαμβάνονται στον Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφών της κλίμακα 1:2500, χρησιμοποιούνται ως κατάλληλες κλίμακες:
  - 1:10.000
  - 1:25.000

### **6.2.2. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ – ΟΡΙΑ - ΟΙΚΟΠΕΔΑ/ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)**

Μια κτηματολογική ζώνη αποτελεί μέρος της επιφάνειας της γης που είναι γεωγραφικά καθορισμένη (χωρίς εδαφική διακοπή), συνήθως ενός χωριού στις αγροτικές περιοχές και μιας γειτονιάς στις αστικές περιοχές. Κάθε κτηματολογική ζώνη και συνεπώς κάθε περιουσιακό στοιχείο έχει έναν μοναδικό αριθμό στην επικράτεια της Αλβανίας.

Τα όρια των αγροτικών περιοχών στις κτηματολογικές ζώνες συμπίπτουν με τα όρια του χωριού. Τα όρια των αστικών περιοχών στις κτηματολογικές ζώνες για τις μικρές πόλεις συμπίπτουν με τα όρια της πόλης. Για τις μεγάλες πόλεις τα όρια της κτηματολογικής ζώνης είναι τα όρια των διοικητικών συνοικιών ή των φυσικών συνόρων με τέτοιο τρόπο ώστε κάθε κτηματολογική ζώνη να περιλαμβάνει 4000-5000 ακίνητα. Τα όρια της κτηματολογικής ζώνης φαίνονται στον Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφών.

Για τον προσδιορισμό των ορίων των αγροτεμαχίων οι ιδιοκτήτες αναγκάζονται, σύμφωνα με υπάρχουσα απόφαση να τοποθετούν διάφορες πινακίδες από πέτρα, σκυρόδεμα κλπ. Τα έγγραφα σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία που προσκομίζονται για την άδεια χρήσης, πρέπει να συνοδεύονται από ένα τοπογραφικό διάγραμμα, όπου πρέπει να αναφέρονται τα διάφορα σήματα που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό των ορίων. Στην αρχική εγγραφή των περιουσιακών στοιχείων (σύμφωνα με τον Νόμο 7501), η έλλειψη οριοθέτησης του αγροτεμαχίου δεν απαγορεύει τη μέτρηση του, αλλά γίνεται υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει η ακίνητη περιουσία και η αναφορά στα όρια της. Τα κανάλια κατά μήκος των δρόμων και τα αναχώματα των καναλιών αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο. Το σύνολο των αναχωμάτων των σιδηροδρόμων, τα κανάλια και οι θέσεις των υλικών απαρτίζουν ένα αγροτεμάχιο. Η γη και τα κτήρια μέσα σε αυτό θεωρούνται ως ένα περιουσιακό στοιχείο (με έναν αριθμό) όταν ανήκουν σε μια οντότητα, και ως δυο περιουσιακά στοιχεία (με δύο αριθμούς) όταν ανήκουν σε δυο διαφορετικές οντότητες.

### 6.2.3. ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Κάθε περιουσιακό στοιχείο μέσα σε μια κτηματολογική ζώνη λαμβάνει έναν μοναδικό αριθμό, που δεν επαναλαμβάνεται στην ίδια κτηματολογική ζώνη.

#### 6.2.3.1. ΣΤΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

Η καταμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων πρέπει να ξεκινά από τη βορειοδυτική γωνία του και το σχέδιο συνεχίζει από τα δυτικά προς τα ανατολικά, εννοώ στη δεύτερη σειρά από τα ανατολικά προς τα δυτικά και ούτω καθεξής. Υπολογίζονται στη συνέχεια όλα τα οικοπέδα (περιουσιακά στοιχεία), ανεξάρτητα από τον τύπο τους, με εξαίρεση τους δρόμους και τα κανάλια, ρυάκια, ποτάμια κλπ., που μπορεί να εκτείνονται εκτός οικοπέδου ή σε άλλες κτηματολογικές ζώνες, στοιχεία τα οποία υπολογίζονται στο τέλος της καταμέτρησης των περιουσιακών στοιχείων της κτηματολογικής ζώνης.

Για τον ενδεικτικό χάρτη εγγραφών που δημιουργείται από την ενημέρωση των κτηματολογικών χαρτών, ο αριθμός των ακινήτων αποτελείται από δύο μέρη που διαχωρίζονται με ένα κλάσμα (παράδειγμα: 123 / 7). Το πρώτο μέρος του αριθμού δείχνει τον αριθμό με τον οποίον το οικόπεδο είναι ενταγμένο στο κτηματολόγιο χωρίς να έχει υποστεί διαίρεση (123) και το δεύτερο μέρος μετά την παύλα δείχνει τον αριθμό των υποδιαιρέσεων (7) του οικοπέδου. Οι υποδιαιρέσεις ξεκινούν με τον αριθμό 1. Όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει έναν αριθμό κλάσμα, τα ακίνητα που δημιουργούνται έχουν έναν αριθμό με δυο κλάσματα. Υπάρχουν επίσης και τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν διαχωρίζονται από την ιδιωτικοποίηση και κρατούν τον προηγούμενο αριθμό βάσει του κτηματολογίου.

#### 6.2.3.2. ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Οι κτηματολογικές ζώνες διαιρούνται σε πεδία που ορίζονται από τους δρόμους. Το μέγεθος των πεδίων εξαρτάται από τον αριθμό των ακινήτων και της έκτασης. Συνίσταται το κάθε πεδίο να μην υπερβαίνει τα 400 οικόπεδα και η επιφάνειά τους να μην υπερβαίνει τα 7 εκτάρια. Η μέτρηση των πεδίων μέσα σε μια κτηματολογική ζώνη γίνεται από αριστερά προς τα δεξιά ξεκινώντας με τον αριθμό 1. Ο αριθμός των πεδίων από το ένα στο άλλο είναι αυξητικός. Ο αριθμός των πεδίων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του αριθμού των ακινήτων.

Παράδειγμα: Ο αριθμός του πρώτου ακινήτου του πρώτου πεδίου της κτηματολογικής ζώνης είναι 1/1 και ο αριθμός του τρίτου ακινήτου του πέμπτου πεδίου της κτηματολογικής ζώνης είναι 5/3.) Οικόπεδα που περιλαμβάνουν δρόμους, σιδηροδρόμους κλπ. λαμβάνουν ειδικούς αριθμούς με βάση τα τμήματα στα οποία χωρίζονται. Σε περίπτωση που το οικόπεδο χωρίζεται με μια γραμμή από την υδάτινη περιοχή ή το πεζοδρόμιο, συμβολίζεται με κάποιες συμβατικές πινακίδες και δε λαμβάνει κανέναν ειδικό αριθμό. Ομοίως, τα κτήρια και τα τμήματα των οικοπέδων που ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη. Οι δρόμοι που οδηγούν σε μια κτηματολογική ζώνη, λαμβάνουν έναν συγκεκριμένο αριθμό, κάτι τέτοιο δεν ισχύει για μεγάλες οδικές αρτηρίες ή ποτάμια. Η συνέχεια του ίδιου δρόμου στα όρια κάποιος κτηματολογικής ζώνης λαμβάνει έναν άλλον αριθμό. Ποτάμια και ρυάκια που ανήκουν σε δυο κτηματολογικές ζώνες, σύμφωνα με τον άξονα του ποταμού, λαμβάνουν σύμφωνα με την κάθε ζώνη έναν διαφορετικό αριθμό. Ένα δημόσιο πάρκο με όλα τα δρομάκια και τους χώρους για περίπατο λαμβάνει έναν μοναδικό αριθμό. Τα κτήρια που βρίσκονται σε πάρκα λαμβάνουν έναν ειδικό αριθμό μόνο για την επιφάνεια που καταλαμβάνουν.

#### 6.2.4. ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΚΑΙ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Όταν τα περιουσιακά στοιχεία διαιρούνται ή συγχωνεύονται, δημιουργείται νέο περιουσιακό στοιχείο, και ως εκ τούτου μια νέα Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας. Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία λαμβάνουν νέους αριθμούς. Ο παλιός αριθμός ακυρώνεται με την τοποθέτηση μιας θεώρησης με κόκκινο χρώμα και δε θα χρησιμοποιείται για την εν λόγω κτηματολογική ζώνη. Αυτός ο αριθμός ανήκει ήδη στο ιστορικό του ακινήτου και αποθηκεύεται στην Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας, καθώς και στο Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφών κατά την περίοδο που γίνεται η ακύρωση. Το σχετικό σχέδιο που γίνεται αποδεκτό κατά την εγγραφή πρέπει να παρουσιάζει:

- τα νέα ακίνητα που δημιουργούνται από τις διαιρέσεις ή τις συγχωνεύσεις που ορίζονται από τα γράμματα (Α, Β, Γ κλπ.)
- τις μεταβολές των ορίων, των επιφανειών και των πραγματικών διαστάσεων που προκύπτουν.

Ο αριθμός των ακινήτων που έχουν δημιουργηθεί προσδιορίζεται ως εξής:

##### 6.2.4.1. ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Όταν ένα ακίνητο, με αριθμό χωρίς κλάσμα, διαιρείται σε αρκετά μέρη, κάθε μέρος παίρνει έναν νέο αριθμό με κλάσμα με τον αριθμό του οικοπέδου που χωρίστηκε.

**Παράδειγμα 1:** αν το ακίνητο 15 διαιρείται σε 3 μέρη, τα νέα ακίνητα θα έχουν τους αριθμούς: 15/1, 15/2, 15/3. Όταν ένα ακίνητο με κλασματικό αριθμό χωρίζεται σε πολλά τμήματα, το πρώτο μέρος του αριθμού του νέου ακινήτου θα είναι άνευ διαίρεσης και το δεύτερο μέρος (μετά την κάθετο) θα χρησιμοποιεί τον τελευταίο αριθμό συν ένα (1).

**Παράδειγμα 2:** το ακίνητο 25/2 (ο αριθμός του τελευταίου ακινήτου του συγκεκριμένου τετραγώνου, μετά την κάθετο, είναι 8) χωρίζεται σε 2 μέρη. Ο αριθμός των νέων ακινήτων που δημιουργήθηκαν θα είναι: 25/9 και 25/10 όπου: 25 είναι το πρώτο μέρος του αριθμού του ακινήτου χωρίς καμία διαίρεση και 9 (8+1) και 10 (9+1). Ο αριθμός 25/8 δεν θα ισχύει πια.

Στην περίπτωση της συγχώνευσης, ο αριθμός των νέων ακινήτων απαρτίζεται και πάλι από δυο μέρη. Για το πρώτο μέρος (πριν από την κάθετο), αναγράφεται ο μεγαλύτερος αριθμός των δύο ακινήτων. Για το δεύτερο μέρος (μετά την κάθετο), θα χρησιμοποιηθεί ο τελευταίος αριθμός συν 1 του ακινήτου του οποίου έχει επιλεγεί και ο αριθμός του πρώτου μέρους.

**Παράδειγμα 3:** το ακίνητο 50/17 ενώνεται με το ακίνητο 65/5 (ο αριθμός του τελευταίου ακινήτου του συγκεκριμένου τετραγώνου, μετά την κάθετο, είναι 8). Το νέο περιουσιακό στοιχείο θα έχει αριθμό 65/9, όπου 65 είναι το πρώτο μέρος του ακινήτου που έχει επιλεγεί από τα δυο πρώτα (50 και 65) και 9 (8+1) είναι το δεύτερο μέρος του νέου ακινήτου όπου ο τελευταίος αριθμός προκύπτει συν 1 (ένα) μετά την κάθετο του ακινήτου 65. Οι δυο αριθμοί των παλιών ακινήτων πλέον δεν χρησιμοποιούνται.

##### 6.2.4.2. ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Όταν ένα ακίνητο που διαιρείται σε δύο ή περισσότερα μέρη, το πρώτο μέρος του αριθμού του νέου ακινήτου θα είναι ο αριθμός των τετραγώνων και το δεύτερο μέρος (μετά την κάθετο) θα είναι ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται σε αυτό το τετράγωνο συν 1 (ένα).

**Παράδειγμα:** Ακίνητο με αριθμό 8/124 χωρίζεται σε δύο ακίνητα (ο αριθμός του τελευταίου ακινήτου του συγκεκριμένου τετραγώνου, μετά την κάθετο, είναι 350). Τα νέα περιουσιακά στοιχεία που δημιουργούνται θα έχουν αριθμούς 8 / 351 και 8 / 352.

Ο αριθμός του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κτήριο, προκύπτει από τον αριθμό του ακινήτου «Κτήριο» παύλα αριθμό και γράμμα ή γράμμα π.χ. «2/17 – N3» ή «3/124 – S» . Ο αριθμός των νέων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψε από τη διαίρεση θα είναι ως εξής: το κλάσμα που δείχνει τον αριθμό του κτηρίου δεν αλλάζει. Το γράμμα δεν αλλάζει. Ο αριθμός μετά το γράμμα θα είναι ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται συν 1 (ένα). Όταν ο αριθμός μετά το γράμμα δε χρησιμοποιείται, σημαίνει ότι αυτός είναι 0 (μηδέν).

**Παράδειγμα 1:** το περιουσιακό στοιχείο με τον αριθμό "2/17-N3" χωρίζεται σε δύο περιουσιακά στοιχεία (ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιήθηκε μετά το γράμμα N είναι 7). Τα νέα περιουσιακά στοιχεία που θα δημιουργηθούν θα έχουν τους αριθμούς : "2/17-N8" και "2/17-N9".

**Παράδειγμα 2:** το περιουσιακό στοιχείο με τον αριθμό "3/124-S" χωρίζεται σε τρία περιουσιακά στοιχεία (Ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιήθηκε είναι μηδέν). Τα νέα περιουσιακά στοιχεία που θα δημιουργηθούν θα έχουν τους αριθμούς: "3/124-S1", "3/124-S2", "3/124-S3".

**Στην περίπτωση διαίρεσης ενός ακινήτου "Διαμέρισμα",** ο αριθμός που προκύπτει είναι: «αριθμός οικοπέδου + συντελεστής – διαμέρισμα». Τα περιουσιακά στοιχεία που δημιουργούνται από τη διαίρεση θα έχουν το κλάσμα και τον αριθμό των τμημάτων του διαμερίσματος. Ο αριθμός μετά τη διαίρεση θα είναι ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται συν 1 (ένα) γι' αυτόν τον αριθμό των ακινήτων «Διαμέρισμα». Όταν δεν αντιστοιχεί κλάσμα στο τμήμα του διαμερίσματος για τον αριθμό του ακινήτου «Διαμέρισμα» μετά την κάθετο στο κλάσμα σημειώνεται το μηδέν (/0).

**Παράδειγμα 1:** Το ακίνητο "Διαμέρισμα" με τον αριθμό "1/132 + 3 - 39" χωρίζεται σε δύο ακίνητα. Ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται μετά το "39" είναι (0). Τα νέα ακίνητα που δημιουργούνται θα έχουν τους αριθμούς "1/132+3-39/1" και "1/132+3-39/2".

**Παράδειγμα 2:** Το ακίνητο "Διαμέρισμα" με τον αριθμό "1/132+3-39/1" χωρίζεται σε δύο περιουσιακά στοιχεία. Εάν ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται μετά το "39" είναι "2". Οι αριθμοί των νέων ακινήτων που δημιουργούνται θα είναι: "1/132+3-39/3" και "1/132+3-39/4".

**Στην περίπτωση συγχώνευσης δύο ακινήτων σε ένα ακίνητο,** ο αριθμός του νέου περιουσιακού στοιχείου που δημιουργείται, θα είναι στο πρώτο μέρος (πριν από την κάθετο) ο ίδιος αριθμός και στο δεύτερο μέρος (μετά την κάθετο), ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται σε αυτό το τετράγωνο συν 1 (ένα).

**Παράδειγμα:** τα περιουσιακά στοιχεία με αριθμό 6/37, 6/38, συγχωνεύονται σε ένα ακίνητο. Το νέο ακίνητο θα έχει τον αριθμό 6/421 ( εάν ο τελευταίος αριθμός που χρησιμοποιείται στο τετράγωνο είναι 420). Όταν συγχωνεύονται δύο ή περισσότερα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε διαφορετικά τετράγωνα, ακολουθείται η ίδια διαδικασία με τις αγροτικές περιοχές.

### **6.2.5. ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ**

Ο γραμματέας μπορεί να αποφασίσει να κάνει ένα νέο σχετικό – σχέδιο για κάθε ακίνητη περιουσία, όταν κρίνει ότι είναι απαραίτητο. Εκείνος μπορεί να αποφασίσει να διορθώσει τα λάθη του ενδεικτικού χάρτη εγγραφών κατόπιν έγγραφης προειδοποίησης των ενδιαφερόμενων φορέων. Οι αποφάσεις αυτές χρησιμεύουν ως αναφορά σε τεκμηριωμένες αλλαγές στον ενδεικτικό χάρτη εγγραφών και στην καρτέλα ακίνητης περιουσίας.

Ο γραμματέας μπορεί να αποφασίσει να δημιουργήσει έναν νέο ενδεικτικό χάρτη εγγραφών (ή να διαφοροποιήσει μέρος αυτού) όταν υπάρχουν αλλαγές στα όρια πολλών περιουσιακών στοιχείων. (παράδειγμα: όταν ανοίγει μια νέα διαδρομή, λόγω της αλλαγής της κοίτης του ποταμού και οι λοιπές μεταβολές που γίνονται για σημαντικούς λόγους). Στην περίπτωση αυτή, ο γραμματέας αποφασίζει για τις αλλαγές στην καρτέλα ακίνητης περιουσίας και στον ενδεικτικό χάρτη εγγραφών και στη συνέχεια τις ανακοινώνει (δημόσια ή κατ' ιδίαν) στα πρόσωπα που αφορούν.

#### **6.2.5.1. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΤΟ «ΒΙΒΛΙΟ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΑΡΙΘΜΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

Για όλες τις αλλαγές που αφορούν τα σύνορα, τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια της ακίνητης περιουσίας, τον αριθμό των ακινήτων, ο ενδεικτικός χάρτης εγγραφών ενημερώνεται προτού γίνει η ενημέρωση στην Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας. Η ενημέρωση γίνεται στα αντίγραφα του χάρτη με κόκκινο χρώμα. Όταν το φύλλο – χάρτη έχει πολλές αλλαγές, τότε παράγεται ένα νέο φύλλο – χάρτη. (Η περίοδος καθορίζεται από το Γραμματέα, με βάση τη σχέση της Χαρτογραφίας και τα κριτήρια που έχουν θεσπιστεί). Το φύλλο – χάρτης με τις ενημερώσεις αποθηκεύεται στο αρχείο ως πρωτότυπο την περίοδο κατά την οποία γίνονται οι ενημερώσεις. Σε αυτό σημειώνεται με κόκκινο η ημερομηνία κατά την οποία έγινε η τελευταία αλλαγή.

Για τη διαίρεση και την ένωση των περιουσιακών στοιχείων ακυρώνεται ο αριθμός του αρχικού ακινήτου «μητέρα» και τίθεται νέος αριθμός για το «θυγατρικό» ακίνητο. Είναι επιβεβλημένο να καταγράφονται αυτές οι μεταβολές στο «Βιβλίο της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με τον αριθμό των ακινήτων» και να ακολουθεί η εκτύπωση της λίστας. Όταν σε αυτή τη λίστα υπάρχουν πολλές αλλαγές, γίνεται μια νέα εκτύπωση.

#### **6.2.5.2. ΠΙΘΑΝΕΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΕΙΣ ΜΕ ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΥΣΗ ΤΩΝ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ**

Κατά τη διάρκεια της επιτόπιας έρευνας η ομάδα της εγγραφής θα πρέπει να ενθαρρύνει αυτούς που έχουν αντικρουόμενα συμφέροντα για την επίλυση των διαφωνιών ώστε να αποφευχθεί η προσφυγή στα δικαστήρια (όταν δεν είναι υποχρεωτικό) μέσα από μια διαδικασία διαμεσολάβησης. Με τον προσδιορισμό της διαφοράς, οι διαμεσολαβητές θα πρέπει να προτείνουν την βέλτιστη λύση και για τις δύο πλευρές. Εάν οι ιδιοκτήτες συμφωνήσουν να επιλύσουν τη διαφορά σε αυτό το στάδιο, θα υπογράψουν μια συμφωνία η οποία θα επαληθεύεται από τον διαμεσολαβητή, δείχνοντας τα αποτελέσματα της λύσης. Η συμφωνία αυτή περιλαμβάνει την τεκμηρίωση από τους ειδικούς, τα σχέδια από την αποτύπωση που πραγματοποιήθηκε και τα έγγραφα για την καταχώριση της κυριότητας των ακινήτων. Η συμφωνία υποβάλλεται από το εξουσιοδοτημένο πρόσωπο (από τα ΓΕΑΠ) και



καταχωρείται στο «Βιβλίο Αποδοχής της Ιδιοκτησίας για την Αρχική Εγγραφή». Αφού ολοκληρωθεί αυτή η διαδικασία, επιτρέπεται να εκτελεστεί η Αρχική Εγγραφή.

### 6.3. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΑΡΤΕΛΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η Καρτέλα της Ακίνητης Περιουσίας συμπληρώνεται με βάση τις πληροφορίες που δίνονται από τα νομικά έγγραφα, τις "Προσωρινές" Καρτέλες Ακίνητης Περιουσίας και τα έντυπα των αρχείων στα οποία αναφέρονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας. Έτσι εφαρμόζοντας τα κριτήρια και τους κανόνες του νόμου "Σχετικά με την εγγραφή της ακίνητης περιουσίας", εξετάζονται όλα τα διαθέσιμα έγγραφα και οι λεπτομέρειες καταγράφονται στα αρχεία των ακινήτων. Για τα ακίνητα, για τα οποία δεν λείπουν τα απαραίτητα έγγραφα και δεν υπάρχουν αντικρουόμενα συμφέροντα, ανοίγει η καρτέλα της ακίνητης περιουσίας. Ακόμη και για τις ιδιοκτησίες για τις οποίες λείπουν τα απαραίτητα έγγραφα ή υπάρχουν αντικρουόμενα συμφέροντα ή καταγγελίες, δημιουργείται καρτέλα, στην οποία όμως αναφέρονται οι ελλείψεις και οι απαιτήσεις των ιδιοκτητών που διεκδικούν το ακίνητο (απαιτήσεις οι οποίες τεκμηριώνονται και συνοδεύονται από κάποιον ενδεικτικό χάρτη. Η διαδικασία για την προετοιμασία της Καρτέλας της Ακίνητης Περιουσίας περνά μέσα από τρία στάδια:

1. Προετοιμασία των εγγράφων
2. Συσχέτιση των νομικών εγγράφων με τις "Προσωρινές" Καρτέλες Ακίνητης Περιουσίας και τα έντυπα των αρχείων στα οποία αναφέρονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας
3. Εγγραφή στην Καρτέλα της Ακίνητης Περιουσίας

#### 6.3.1. ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

- Στην περίπτωση που υπάρχουν έγγραφα για τους τίτλους ιδιοκτησίας, στην αρχική εγγραφή περιλαμβάνονται (Σύμφωνα με το άρθρο 24/α):
  - Η καταχώρηση των εγγράφων ιδιοκτησίας που έχουν αποκτηθεί από τις ιδιωτικοποιήσεις (του 1991).
  - Η καταχώριση των εγγράφων μεταβίβασης της κυριότητας των άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, όπως έχουν καταχωρηθεί στο Σύστημα του Υποθηκοφυλακείου μέχρι 30 ημέρες πριν από τη δημόσια ανάρτηση.
  - Οι εγγραφές των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν πριν από το έτος 1991 (βίλες), σύμφωνα με έγγραφα του σημερινού ιδιοκτήτη.
- Σε περίπτωση που οι ιδιοκτήτες δεν διαθέτουν έγγραφα για τους τίτλους ιδιοκτησίας (Σύμφωνα με το άρθρο 24/β):
  - Για την παροχή των εγγράφων σε αυτή την κατηγορία οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να προσανατολιστούν σχετικά με τον τρόπο συμπλήρωσης των εγγράφων, την ώρα και τον τόπο παράδοσης (συνημμένο υπόδειγμα).
  - Γίνεται παραλαβή των εγγράφων από το Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΓΕΑΠ) και οι πληροφορίες καταγράφονται στο «Αρχείο της αίτησης για την Αρχική Εγγραφή».
- Σε περίπτωση παντελούς απουσίας των εγγράφων ιδιοκτησίας (πρόκειται για ακίνητη περιουσία που υπήρχε πριν από το 1991 αλλά δεν υπάρχει κανένα έγγραφο ιδιοκτησίας):
  - Η κυριότητα δεν επιβεβαιώνεται, αλλά η κάρτα μπορεί να ανοιχτεί και να συμπληρωθεί με βάση τα δικαιολογητικά που πρέπει να προετοιμαστούν

- ο Για την παροχή των εγγράφων σε αυτή την κατηγορία οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να προσανατολιστούν σχετικά με τον τρόπο συμπλήρωσης των εγγράφων, την ώρα και τον τόπο παράδοσης (συνημμένο υπόδειγμα).
- ο Γίνεται παραλαβή των εγγράφων από το Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΓΕΑΠ) και οι πληροφορίες καταγράφονται στο «Αρχείο της αίτησης για την Αρχική Εγγραφή».

#### **ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΑΡΧΕΙΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ)**

- Έγγραφα Ιδιοκτησίας, βάσει απογραφής (Έντυπο Α/Πρώτη Ενότητα)
- Έγγραφα για την κατοχή ή την απώλεια άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σύμφωνα με την απογραφή (Έντυπο Β/Δεύτερη Ενότητα)
- Έγγραφα της αρχικής εγγραφής που διεξήχθησαν από το Γ.Ε.Α.Π. εντός 30 ημερών, πριν από την ολοκλήρωση της δημοσίευσης του ακινήτου στη περιοχή όπου έγινε η αρχική εγγραφή (σημειώνονται στα έντυπα Α & Β).
- Αντίγραφα των Εντύπων Α και Β. Τα πρωτότυπα βρίσκονται αρχειοθετημένα στο Γραφείο Εγγραφής.

#### **ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΔΙΕΞΗΧΘΗΣΑΝ ΑΠΟ ΑΛΛΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΜΕΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 1991**

- Έγγραφα ιδιωτικοποίησης διαμερισμάτων από την Εθνική Υπηρεσία Στέγασης.
- Έγγραφα για τη φυσική επιστροφή των περιουσιών στους πρώην ιδιοκτήτες, από την Επιτροπή Αποκατάστασης του Εθνικού Συμβουλίου.
- Έγγραφα ιδιωτικοποίησης για κτίρια, από το υποκατάστημα της Εθνικής Υπηρεσίας Ιδωτικοποιήσεων, της εκάστοτε περιοχής.
- Έγγραφα ιδιοκτησίας για γκαρσονιέρες από τους αντίστοιχους Δήμους.
- Υπάρχουν και άλλα θεσμικά όργανα, τα οποία μπορούν να φανούν αναγκαία και κατάλληλα, όπως ο Δήμος, το Επαρχιακό Συμβούλιο, κτλ..

#### **ΑΡΧΕΙΟ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ**

Κάθε συμβολαιογράφος έχει προσωπικό αρχείο των εγγράφων που προετοιμάζει για τη μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Σύμφωνα με το Νόμο αρ. 7829, ημερομηνίας 1/6/1994, ο συμβολαιογράφος εκδίδει αντίγραφα των εγγράφων ή τμημάτων τους. Έγγραφα που μπορεί να αντληθούν από τα πρόσωπα, στα οποία ανήκουν τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας.

#### **ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ**

Οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να προσκομίζουν τα απαραίτητα έγγραφα στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Όταν από το Γ.Ε.Α.Π., δεν υπάρχει δυνατός θεσμικός τρόπος να παραχθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την εγγραφή.
- Όταν τα έγγραφα ιδιοκτησίας δεν είναι πλήρη ή τα αντίγραφα δεν είναι επικυρωμένα.
- Όταν τα έγγραφα της ιδιοκτησίας, δεν είναι πλήρη και οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του άρθρου 24/β, του νόμου «Περί εγγραφής της ακίνητης περιουσίας».

Για τη συλλογή των εγγράφων, από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου, δημοσιοποιούνται οι εκθέσεις για τους κατοίκους/ιδιοκτήτες (συνημμένο έντυπο). Το έντυπο γίνεται σε δύο αντίτυπα, ένα αντίγραφο για τον κάτοχο και το δεύτερο αντίγραφο αρχειοθετείται, υπογεγραμμένο από τον ιδιοκτήτη.

Εάν η έλλειψη εγγράφων είναι γενική, στην δημοσιοποίηση κατά την αρχική εγγραφή θα πρέπει να συμπεριληφθεί και το αίτημα για τη συλλογή των εγγράφων από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες, με προθεσμία (εντός 60 ημερών από την ημερομηνία της δημοσιοποίησης). Μετά την λήξη της προθεσμίας, θα καταβάλλονται τέλη εγγραφής με την επιφύλαξη άλλων κυρώσεων σύμφωνα με το δίκαιο «σχετικά με την εγγραφή της ακίνητης περιουσίας».

Η αποδοχή των εγγράφων πραγματοποιούνται από πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από το ΓΕΑΠ, με σκοπό την εγγραφή στο «Βιβλίο Αποδοχής της Ιδιοκτησίας για την Αρχική Εγγραφή» και στη συνέχεια εγκρίνονται οι ιδιοκτησίες για τις οποίες επιτρέπεται να ολοκληρωθεί η αρχική εγγραφή. Η συλλογή των δεδομένων για κάθε κτηματολογική περιοχή θα πρέπει να γίνει (όσο το δυνατόν) πριν από την έναρξη της επιτόπιας έρευνας.

### **6.3.2. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Το σύστημα των υποθηκοφυλακείων θα συνεχίσει να λειτουργεί μέχρι την ολοκλήρωση της αρχικής εγγραφής στις αστικές περιοχές. Ακόμη και σήμερα πολλές αιτήσεις στα Γραφεία Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας αναφέρονται σε έγγραφα των υποθηκοφυλακείων. Για τους λόγους αυτούς υπάρχει η ανάγκη να δημιουργηθεί μια σύνδεση μεταξύ των δύο συστημάτων αρχείων.

Αυτή η σύνδεση πραγματοποιείται με τα έντυπα απογραφής Α και Β μέσω της "σφραγίδας αναφοράς". Σε κάθε καταγεγραμμένο έγγραφο αναλογεί ένας αριθμός μητρώου στην Κτηματολογική Ζώνη και μια σφραγίδα αναφοράς που δηλώνει τον αριθμό του εγγράφου στο αρχείο αυτής της Κτηματολογικής Ζώνης. Η ίδια αυτή σφραγίδα αναφοράς, θα τυπωθεί επίσης στο έντυπο απογραφής Α, στο τέλος των τεσσάρων στηλών "Πληροφορία από το Μητρώο". Στην πρώτη στήλη του εντύπου Α είναι ο "Αρ. Υποθηκοφυλακείου του εγγράφου", και έτσι πραγματοποιείτε η σύνδεση μεταξύ των δύο αρχείων. Το ίδιο γίνεται και με το έντυπο Β, στην πρώτη στήλη είναι ο "Αρ. Υποθηκοφυλακείου του εγγράφου". Κάτω από κάθε στήλη, στο τέλος των δύο διαδοχικών στηλών θα τυπωθεί ο αριθμός που του αντιστοιχεί για να αρχειοθετηθεί στην αντίστοιχη Κτηματολογική Ζώνη. Η κύρια βάση των εγγράφων ιδιοκτησίας που εξυπηρετούν για την αρχική εγγραφή βρίσκονται στα αρχεία του Υποθηκοφυλακείου.

Όπως προαναφέρθηκε, η αρχική εγγραφή περιλαμβάνει τις ιδιωτικοποιήσεις, όλες τις μεταβιβάσεις της ιδιοκτησίας και όλα τα έμπρακτα δικαιώματα, χρονικά μέχρι 30 ημέρες πριν από τη δημοσίευση της. Η τεκμηρίωση της μεταβίβασης της κυριότητας είναι διαθέσιμη στο έντυπο Α. Η τεκμηρίωση της μεταβίβασης και των άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων (όπως ενοίκιο, υποθήκη, κατάσχεση, ακύρωση, κλπ..) είναι διαθέσιμη στο έντυπο Β. Οι διαδικασίες διευκολυνόταν σε μεγάλο βαθμό εάν οι πληροφορίες από τα έντυπα Α και Β ενημερώνονται.

### 6.3.3. ΣΥΝΔΕΣΗ ΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Προκειμένου να επιτευχθεί η σύνδεση του νομικού εγγράφου με την πραγματική θέση και επιφάνεια της ιδιοκτησίας, πρέπει να ακολουθούν τα παρακάτω κριτήρια:

- Όταν η επιφάνεια του ακινήτου είναι η ίδια με αυτή που αναφέρεται στο έγγραφο της ιδιοκτησίας του ακινήτου ακολουθούν οι συνήθεις διαδικασίες για την εγγραφή.
- Όταν η επιφάνεια του ακινήτου δεν είναι η ίδια με αυτή που αναφέρεται στο έγγραφο της ιδιοκτησίας του ακινήτου, τότε λαμβάνουμε υπόψη την εγγραφόμενη επιφάνεια. Όταν η επιφάνεια του ακινήτου στο έγγραφο είναι μικρότερη από την πραγματική, θεωρείται ότι στο φυσικό πρόσωπο/νομικό πρόσωπο ανήκει η επιφάνεια που αναφέρεται στο πιστοποιητικό της ιδιοκτησίας.
  - ο Σε περίπτωση που υπάρχει διαφορά σε γη, σε πρώτη φάση καθορίζεται η διαχωριστική γραμμή και κατόπιν καθορίζονται τα όρια σύμφωνα με τα έγγραφα της ακίνητης περιουσίας. Όταν το όριο προκύπτει από τα έγγραφα ή όταν είναι γνωστό ότι τα όρια είναι κρατικά, σχεδιάζεται με συνεχής γραμμή. Ενώ, όταν το όριο δεν μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια, χρησιμοποιείται διακοπτόμενη γραμμή.
  - ο Σε περίπτωση που υπάρχει διαφορά στα τετραγωνικά ενός κτιρίου και η επιφάνεια που αναφέρεται στα έγγραφα είναι μεγαλύτερη της πραγματικής, τότε η περισσευούμενη επιφάνεια θεωρείται ως παράνομη κατασκευή.

Στην περίπτωση όπου το ακίνητο είναι κτίριο με στέγη, στο έντυπο Β καταγράφεται η επιφάνεια βάσει του νομικού εγγράφου. Στο έντυπο Ε τοποθετούνται τα Όρια από τον αρχειοθέτη, όπου υποδεικνύεται η διαφορά μεταξύ της επιφάνειας όπως βρίσκεται στο έγγραφο και αυτής στην πραγματικότητα. Στο πεδίο «Περιγραφή» του εντύπου θα πρέπει να σημειωθεί η «ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ = ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ – ΕΓΓΡΑΦΟΜΕΝΗ = \_\_\_\_\_μ<sup>2</sup>». Η διαφορά σχεδιάζεται με διακεκομμένη γραμμή και σε αυτή τοποθετούνται επεξηγηματικά σημάδια.

Όταν η πραγματική επιφάνεια είναι μεγαλύτερη από αυτή που είναι καταχωρημένη, τότε ο ιδιοκτήτης μπορεί να δηλώσει εγγράφως ότι συμφωνεί με την εγγραφόμενη επιφάνεια και έτσι κλείνει η καρτέλα της ιδιοκτησίας, ή να δηλώσει πως δεν είναι σύμφωνος, σε αυτή την περίπτωση, καταχωρείται η πραγματική επιφάνεια αλλά στο πεδίο «Περιγραφή» θα πρέπει να σημειωθεί: «ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ = ΕΓΓΡΑΦΟΜΕΝΗ – ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ = \_\_\_\_\_μ<sup>2</sup>».

Όταν στο νομικό έγγραφο δεν καταγράφεται η επιφάνεια αλλά παρά μόνον τα όρια, τότε μπορεί να γίνει η επαλήθευση σχετικά με την επιφάνεια και να συμπληρωθούν τα έντυπα με βάση το άρθρο 24/β, στο οποίο περιλαμβάνεται η έγκριση της επιφάνειας του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη καθώς επίσης περιλαμβάνονται και τα όρια.

Σε όλες τις περιπτώσεις όπου η κρατική ιδιοκτησία έχει παραβιαστεί τοποθετείται μια σημείωση στην καρτέλα του ακινήτου, στο πεδίο «Ειδική Περιγραφή». Επίσης, φυλάσσονται σημειώσεις σε ένα ειδικό βιβλίο για τη γνώση και την γνωστοποίησης της Κρατικής κατάστασης. Οι εν λόγω πληροφορίες μπορούν να ληφθούν και από τις ψηφιακές καρτέλες (ακίνητα με ιδιοκτήτη το “Κράτος” και σημείωση στο πεδίο “Ειδική Περιγραφή”).

### 6.3.4. ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΠΑΛΗΘΕΥΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ

Θα πρέπει να πραγματοποιηθεί έλεγχος των ακινήτων και των ιδιοκτητών τους. Πρέπει να γίνουν επαληθεύσεις των ορίων, όπως ισχύουν στα νομικά έγγραφα, όταν δεν μπορεί να καθοριστούν στο γραφείο. Μπορεί να προετοιμαστούν χαρτογραφικά σχέδια για το κάθε "τύπο" ακινήτου που στερείται συνημμένων σχεδίων. Επίσης πρέπει να έρχονται σε επαφή με τους ιδιοκτήτες όταν τα έγγραφα του ακινήτου δεν επαρκούν για την συμπλήρωση της καρτέλας. Μεγάλη συμβολή για τον εντοπισμό των περιουσιακών στοιχείων ανακτήθηκε από την Επιτροπή της Επιστροφής των περιουσιών στους πρώην ιδιοκτήτες, και παρέχονται χάρτες που εκπονήθηκαν από την εκάστοτε Επιτροπή.

#### 6.3.4.1. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΕΙ ΤΙΣ ΑΡΧΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ.

##### ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΧΑΡΤΗ.

Η ακρίβεια οριοθέτησης των ακινήτων, πρέπει να ανταποκριθεί στην κλίμακα της χαρτογράφησης. Όλες οι αλλαγές θα πρέπει να καταγράφονται στο κατάλληλο παράρτημα στο Βιβλιάριο του Οικοπέδου(ΒΟ) και στην Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας. Οι αλλαγές θα παρουσιάζονται με έντονο μαύρο χρώμα. Η κάθε ακύρωση των ορίων και αριθμού του ακινήτου γίνεται με το σημάδι "X". Η τρέχουσα κατάσταση των οριοθετήσεων του ακινήτου αναγράφεται με κόκκινο χρώμα. Μετά την εγγραφή στην Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας, ο αριθμός της ακίνητης περιουσίας στον ενδεικτικό χάρτη υπογραμμίζεται με κόκκινο χρώμα. Οι αλλαγές που αντικατοπτρίζονται στον ενδεικτικό χάρτη, θα πρέπει όλες να σημειωθούν και στο ΒΟ. Γι' αυτό δημιουργείται ένα ΒΟ για κάθε ακίνητο στο οποίο καταγράφονται όλες οι αλλαγές που έχει υποστεί το ακίνητο μέχρι 30 μέρες πριν από την ολοκλήρωση της καρτέλας.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Όταν γίνεται γνωστό για ένα ακίνητο (οικόπεδο) ότι έχουν σημειωθεί κάποιες αλλαγές (για παράδειγμα: για ένα ακίνητο που αποκτήθηκε από την Επιτροπή Επιστροφής της ιδιοκτησίας, υπήρξαν ορισμένα επιμέρους τμήματα τα οποία πωλήθηκαν), ο απλούστερος τρόπος για την αρχική εγγραφή στον Ε.Χ. και την Καρτέλα Ακίνητης Περιουσίας είναι:

- Να καταχωρηθούν γραφικά όλες οι αλλαγές.
- Να υπολογίζονται οι επιφάνειες των νεοσύστατων ακινήτων και να καταγράφονται στο ΒΟ.
- Να δημιουργηθεί Καρτέλα Ακινήτου σε πρώτη φάση (χωρίς αλλαγές), η οποία θα παραχωρηθεί από την Επιτροπή Επιστροφής Ακίνητης Περιουσίας των περιουσιών.
- Να ολοκληρωθεί η πρώτη καρτέλα του ακινήτου και να δημιουργηθεί εκ νέου άλλη καρτέλα νεοσύστατων ακινήτων με όλα τα νέα στοιχεία
- Σε γενικές γραμμές, σχετικά με το ακίνητο «οικόπεδο» με την μεγάλη επιφάνεια, όπου υπήρξαν διαιρέσεις και άλλες ενέργειες σχετιζόμενες με το ακίνητο, θα πρέπει να πραγματοποιηθεί έρευνα στα έντυπα Α και Β της απογραφής προκειμένου να συγκεντρωθούν στα έγγραφα όλες οι αλλαγές και εν συνεχεία να ξεκινήσει η διαδικασία εγγραφής. Η αναζήτηση μπορεί να γίνει ξεκινώντας με τον "Νέο Ιδιοκτήτη" που αποκτά το εκάστοτε ακίνητο από το κράτος. Όταν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου το πουλάει, μεταβαίνει αυτόματα στη στήλη «Προηγούμενος Ιδιοκτήτης». Στην εν λόγω στήλη απαιτείται, βάσει ονόματος και επωνύμου, να βρεθούν όλες οι συναλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί για την ακίνητη περιουσία που αποκτήθηκε από το κράτος.

#### **6.3.4.2. ΑΡΧΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΒΟΣΚΟΤΟΠΩΝ**

**Περιοχή Ανίχνευσης:** Ονομάζεται η επιφάνεια στην οποία βρίσκονται τα δάση και τα βοσκοτόπια (κλίμακα 1:2500), η οποία περιλαμβάνει και άλλου είδους περιουσιακά στοιχεία.

**Περιοχή Δασών / Βοσκοτόπων:** Ονομάζεται το δάσος και ο βοσκοτόπος που βρίσκονται στην περιοχή ανίχνευσης και ορίζεται από τα σχέδια διαχείρισης των δασών / βοσκοτόπων, που είναι μέρος μιας Κτηματολογικής Ζώνης. Αυτές περιλαμβάνουν ακίνητα δάσους, λιβαδιών, βραχωδών, δεξαμενών, λιμνών, δρόμων, κ.λπ..

#### **6.4. ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΤΗΝ ΚΑΡΤΕΛΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Η αρχική εγγραφή στις αστικές περιοχές γίνεται σε δύο κατευθύνσεις ταυτόχρονα:

Στη συστηματική καταγραφή με βάση τα έγγραφα, όπως αυτά διατίθενται στο Γραφείο Εγγραφών ( από τα αρχεία Υποθηκοφυλακείου, άλλων θεσμικών οργάνων καθώς και από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες). Η τρέχουσα σποραδική καταχώρηση ξεκίνησε στις 03 Ιανουαρίου του 1999, στο Γραφείο Εγγραφών, Τμήμα του Υποθηκοφυλακείου.

Οι απαιτήσεις και οι διαδικασίες καταχώρισης προετοιμάζονται από την «σποραδική καταγραφή» (αναπόσπαστο τμήμα αρχικής καταγραφής). Η σποραδική εγγραφή πραγματοποιείται από το Γραφείο Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας(ΓΕΑΠ) και περιλαμβάνεται στην αρχική εγγραφή. Στις κτηματολογικές περιοχές στις οποίες ξεκινάει η αρχική συστηματική εγγραφή, η τεκμηρίωση της σποραδικής εγγραφής πραγματοποιείται έως και 30 ημέρες πριν από την δημοσίευση της απόφασης. Η υποβολή γίνεται από ένα πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από τον Αρχαιοθέτη και ακολουθεί τους ίδιους κανόνες όπως και για άλλα αρχειακά έγγραφα. Για την περισσότερο προσεκτική καταγραφή κατά την διάρκεια της εγγραφής της κυριότητας των ακινήτων, θα πρέπει πάντα να υπάρχει άμεση σχέση μεταξύ του «προηγούμενου ιδιοκτήτη» και «νέου ιδιοκτήτη».

**Σημείωση:** Ιδίως ο προσδιορισμός του οικοπέδου κατά την διάρκεια της εγγραφής ιδιωτικών κτιρίων.

Μετά την εγγραφή των μεταβιβάσεων στο τμήμα Γ της Κ.Α.Π., πραγματοποιείται καταγραφή των άλλων εμπράκτων δικαιωμάτων ή περιορισμών στα τμήματα Δ και Ε της ΚΑΠ. Έγγραφα που βρέθηκαν βάσει των σελίδων, συνημμένο (Έντυπο Β). Η εγγραφή των περιορισμών και των ορίων καθορίζεται από τον Αρχαιοθέτη. Τα έγγραφα για τον προσδιορισμό των ορίων θα πρέπει να προετοιμάζονται από τον Εξουσιοδοτούμενο φορέα για την αρχική εγγραφή και να επικυρώνονται από τον Αρχαιοθέτη. Το σύνολο αυτών των εγγράφων και αφού λάβουν τον «αριθμό του αρχείου» και τον αριθμός της κτηματολογικής ζώνης, καταγράφονται στο τμήμα Ε της Κ.Α.Π. .

**Σημείωση:** Στις κτηματολογικές ζώνες των χωριών, όπου έχει ολοκληρωθεί η αρχική εγγραφή, δεν διεξάγονται μεταβιβάσεις ακινήτων, χωρίς να εγγραφούν στην καρτέλα τα στοιχεία, όπως παρέχονται από τα αρχεία του Υποθηκοφυλακείου για το εκάστοτε ακίνητο.

#### 6.4.1. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η οργάνωση της εργασίας ακολουθεί κάποια στάδια όπως είναι:

- Η ομαδοποίηση των εγγράφων σε τμήματα/πεδία/ζώνες κτηματολογίου με βάση την διεύθυνση του ακινήτου. Η ομαδοποίηση αυτή είναι κατάλληλη στις πόλεις όπου υπάρχουν 2-3 κτηματολογικές ζώνες ή σε πόλεις με περισσότερες κτηματολογικές ζώνες, όπου οι πληροφορίες των εγγράφων από τα αρχεία του υποθηκοφυλακείου είναι ψηφιοποιημένες.
- Ομαδοποίηση των εγγράφων με βάση το είδος της περιουσίας. Στην παρούσα ομαδοποίηση χρησιμοποιούνται οι πληροφορίες από το Βιβλιάριο Οικοπέδου. Όπου μέσω του έτους και του αρ. καταχώρησης στο υποθηκοφυλακείο, είναι δυνατόν να βρεθούν όλες οι μεταβιβάσεις του ακινήτου στο χρόνο.

#### 6.4.2. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΚΑΡΤΕΛΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Μόλις επιτευχθεί η σύναψη των εγγράφων με τον Ε.Χ., ολοκληρώνεται και η ΚΑΠ. Η σειρά της συμπλήρωσης της κάρτας περιγράφεται στις «Μεθοδικές Οδηγίες για την ολοκλήρωση της ΚΑΠ». Με την ολοκλήρωση της εγγραφής στην κάρτα, ολοκληρώνεται το πεδίο "Πληροφορίες από την Κάρτα" στα έντυπα Α και Β. Εδώ παρατίθενται μερικές λεπτομέρειες σχετικά με συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες δεν αναφέρονται στα παραπάνω δύο έγγραφα. Στις αστικές περιοχές των πόλεων, οι πληροφορίες σχετικά με την επιφάνεια του ακινήτου πρέπει να καταχωρούνται σε πρώτη φάση μόνο στη γραμμή Β/1, (σε αντίθεση με τις αγροτικές περιοχές, όπου στην γραμμή Β/1 καταγράφονται πληροφορίες από τα νομικά έγγραφα και στη γραμμή Β / 2 καταγράφονται πληροφορίες από το ΒΟ).

Για τους τύπους ακινήτων: διαμέρισμα, μονάδα, υπόγειο, γκαράζ, στούντιο, που συνδέονται με την ιδιοκτησία του κτιρίου, ακολουθούνται γενικότερα τα κριτήρια εγγραφής ακινήτου (Κτιρίου).

**Όταν διαπιστωθεί ότι δύο (ή περισσότερα) έγγραφα ιδιοκτησίας που ανήκουν σε δύο (ή περισσότερα) περιουσιακά στοιχεία δημιουργούν επικάλυψη στην πράξη, εργαζόμαστε ως εξής:**

Δημιουργείται καρτέλα για κάθε μια από τις ιδιοκτησίες, βάσει νομικού εγγράφου. Σε όλες τις κάρτες (στο παράρτημα Ε) σημειώνεται από τον Αρχαιοθέτη η απαγόρευση δράσης επί των περιουσιακών στοιχείων μέχρι να αποσαφηνιστούν τα όρια (εξάλειψη των επικαλύψεων). Η επικάλυψη εμφανίζεται στο σχέδιο συνάφειας και τον Ε.Χ., βάσει των συμβατικών σχετικών σημάνσεων. Εάν η τελευταία απογραφή στο υποθηκοφυλακείο είναι παράτυπη και όταν η τελευταία απογραφή στο υποθηκοφυλακείο είναι σωστή, αλλά μία από τις προηγούμενες εγγραφές είναι άνιση, διότι δεν πραγματοποιείται σύμφωνα με το νόμο ή δεν τηρεί τη μορφή που καθορίζεται στο νόμο, καταγράφονται στο σύστημα του υποθηκοφυλακείου και τα έγγραφα καταχωρίζονται στην Κ.Α.Π. και τίθεται ένα είδος «περιορισμού» του τμήματος εγγραφής της ΚΑΠ που «απαγορεύει» δράσεις που αφορούν το ακίνητο με την σημείωση «Μέχρι να λυθεί το πρόβλημα που δημιουργείται από την λανθασμένη εγγραφή στο σύστημα του υποθηκοφυλακείου».

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Για όλα τα νομικά πιστοποιητικά έγγραφα, ακόμη και πριν από το 1994, εάν το αρχείο δεν έχει συμπληρωθεί με συμπληρωματικά έγγραφα προκειμένου να αποδείξει την ιδιοκτησία, οι εγγραφές στα συστήματα του υποθηκοφυλακείου θα θεωρηθούν παράτυπες.

### **6.4.3. ΕΚΤΥΠΩΣΗ ΠΡΩΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΤΗΣ ΚΑΡΤΕΛΑΣ/ΧΕΕ/ΒΟ. ΣΧΕΣΗ ΚΑΡΤΕΛΑΣ - ΧΑΡΤΗ**

Για τις αστικές κτηματολογικές ζώνες, στην διαδικασία της αρχικής εγγραφής, μετά τον ψηφιακό έλεγχο του ΕΧΕ, της ΚΑΠ και την σχέση μεταξύ του ΕΧΕ και της ΚΑΠ, εκτυπώνεται ένας ΕΧΕ και προετοιμάζονται κάποιοι έντυποι κατάλογοι, βάσει των πληροφοριών της καρτέλας:

1. Κατάλογος κατάταξης της ακίνητης περιουσίας
2. Κατάλογοι με τα στοιχεία του ακινήτου ή της από κοινού ιδιοκτησίας βάσει του τμήματος Γ της Καρτέλας που αναφέρονται από τους ιδιοκτήτες (αλφαβητική σειρά).
3. Κατάλογοι με τα στοιχεία του ακινήτου ή της από κοινού ιδιοκτησίας για τα περιουσιακά στοιχεία, που σχετίζονται με την κατασκευή του κτιρίου (διαμέρισμα, υπόγειο, στούντιο, μονάδα κτλ.)
4. Κατάλογοι των ακινήτων που παρατίθενται βάσει του αριθμού της ακίνητης περιουσίας
5. Κατάλογος με πληροφορίες για άλλα έμπρακτα δικαιώματα επί της ιδιοκτησίας βάσει του τμήματος Δ της Καρτέλας.
6. Κατάλογος με πληροφορίες για την οριοθέτηση των ακινήτων, βάσει του τμήματος Ε της Καρτέλας.
7. Κατάλογος ακινήτων με ιδιοκτήτη το Κράτος.
8. Κατάλογος ακινήτων με αντικρουόμενα συμφέροντα (διακρίνονται και στον ΕΧΕ)
9. Κατάλογος ακινήτων για τα οποία δεν διατίθενται τα έγγραφα ιδιοκτησίας

### **6.4.4. Η ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

Κατά την διαδικασία της δημοσίευσης παρατίθενται: Ο ΕΧΕ (προσωρινός) της κτηματολογικής ζώνης και οι τρέχουσες πληροφορίες (όχι ιστορικές) της Καρτέλας (προσωρινή), που περιλαμβάνονται στον κατάλογο της πρώτης εκτύπωσης.

Τα αρχεία των μεταβιβάσεων που υποβλήθηκαν στη ΚΑΠ και στον ΕΧΕ μετά την εκ νέου εκτύπωση, καταγράφονται (χειρόγραφα) σε ένα αντίγραφο στο γραφείο και ένα αντίγραφο εμφανίζεται σε έντυπους καταλόγους, αντιστρέφοντας την προηγούμενη καταχώρηση. Η τροποποίηση πιστοποιείται με τη σφραγίδα και την υπογραφή του εξουσιοδοτημένου για την αρχική εγγραφή.

**Σημείωση:** Κατά τη διάρκεια των 30 (τριάντα) ημερών από την τελευταία δημοσίευση, το Γραφείο Εγγραφής και ο Τομέας του υποθηκοφυλακείου δεν θα προβαίνουν σε πράξεις μεταβίβασης της ιδιοκτησίας ή άλλων εμπράκτων δικαιωμάτων σε ακίνητα που βρίσκονται υπό δημοσίευση. Οποιοσδήποτε ισχυρισμός που υποβάλλεται γραπτώς θα γίνεται δεκτός από το εξουσιοδοτημένο πρόσωπο της ΓΕΑΠ και θα επανεξεταστεί κατά την περίοδο της προβολής.

### **ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ**

Η δημοσίευση λαμβάνει χώρα σε μία περιοχή εντός μιας κτηματολογικής περιοχής. Θα πρέπει να είναι συγκεντρωμένη σε ένα περιβάλλον, όπου θα μπορεί να διευκολυνθεί και να διασφαλιστεί την συμμετοχή των ιδιοκτητών σε αυτή τη διαδικασία. Ως εκ τούτου:



- Η δημοσίευση που αφορά ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορεί να τοποθετηθεί σε κάποιο κτίριο ή στην είσοδο του κτιρίου.
- Ο εκτυπωμένος κατάλογος δημοσιεύεται στην εφημερίδα.
- Τέλος η δημοσίευση μπορεί να αναρτηθεί και στον Διαδίκτυο.

#### **6.4.5. ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΛΛΑΓΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ**

Κατά την στιγμή αυτή, όλα τα δικαιώματα που είναι αμφισβητούμενα όσο και αδιαμφισβήτητα λαμβάνονται υπόψη από τον εξουσιοδοτούμενο Φορέα, για την συστηματική αρχική εγγραφή, ο οποίος θα καταγράψει όλες τις αλλαγές και θα ολοκληρώσει τόσο την Καρτέλα όσο και τον Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφής. Σε όλες τις Καρτέλες, τους ΕΧΕ και τους καταλόγους, θα πρέπει να αναγράφεται η «τελική» ημερομηνία, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της Δημοσίευσης. Κατόπιν αυτών γίνεται η εκτύπωση II.

#### **Η ΙΙ ΕΚΤΥΠΩΣΗ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ:**

1. Χάρτη Ενδεικτικής Εγγραφής (ΜΑΤ φιλμ και χάρτη)
2. Κατάλογοι που αναφέρθηκαν παραπάνω:
3. Καρτέλα

Η οποία θα είναι σε έντυπη μορφή (250 φύλλα) και θα σταλεί στο Γραφείο Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας για έγκριση από τον Αρχαιοθέτη.

#### **4. ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

- I. Αριθμός Συνόλου Ακίνητων Περιουσιών
- II. Αριθμός Ιδιωτικών Ακίνητων Περιουσιών
- III. Αριθμός Νόμιμης Ιδιωτικής Ακίνητης Περιουσίας
- IV. Αριθμός Άνομης Ιδιωτικής Ακίνητης Περιουσίας (χωρίς έγγραφα) ως εξής: Με ισχυρισμούς, χωρίς ισχυρισμούς
- V. Αριθμός Κρατικής Ακίνητης Περιουσίας
- VI. Αριθμός Νόμιμης Κρατικής Ακίνητης Περιουσίας
- VII. Αριθμός Αυθαίρετης Κρατικής Ακίνητης Περιουσίας (με ισχυρισμούς και αξιώσεις)

#### **6.4.6. ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ**

Με την περάτωση της διαδικασίας της δημοσίευσης ο Αρχαιοθέτης υπογράφει και επικυρώνει με Σφραγίδα του ΓΕΑΠ τις Καρτέλες και τους Ενδεικτικούς Χάρτες(ΕΧΕ). Κατόπιν αυτού οι ΕΧΕ και οι Καρτέλες θα λάβουν την ονομασία «ΤΕΛΙΚΟ».

Ο Αρχαιοθέτης της Κτηματολογικής Ζώνης υποβάλλει συνημμένης απόφασης και αρχειοθετεί:

- Έγγραφα κυριότητας με τις σχετικές αρχειακές αναφορές.
- ΕΧΕ και ψηφιακές Καρτέλες
- Εκτύπωση (καταλόγων, καταχωρήσεων της Καρτέλας και αποδεικτικών στοιχείων)

- Τόμοι καταγραφής των εγγράφων με αναφορές στο σύστημα του Υποθηκοφυλακείου και στο σύστημα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΣΕΑΠ) (Έντυπα Α και Β τα οποία ψηφιοποιούνται όταν γίνεται η εν λόγω διαδικασία)
- Μονογραφίες υποστήριξης γεωδαιτικών σημείων
- Τόμος με επιλυμένους ή και ανεπίλυτους ισχυρισμούς
- Χαρτογραφικά έγγραφα και άλλου είδους έγγραφα που διατίθενται για την ομαδοποίηση της αρχικής εγγραφής στην κτηματολογική ζώνη.
- Έγγραφα που έχουν συνταχθεί όπως το Βιβλιάριο Οικοπέδου, σχέδια κλπ.

#### **6.4.7. ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ**

Με την ολοκλήρωση της αρχικής εγγραφής των κτηματολογικών ζωνών, όταν δεν εκκρεμεί καμία υποχρέωση για τα ακίνητα, ο Αρχαιοθέτης έχει το δικαίωμα να εκδώσει τα Πιστοποιητικά Ιδιοκτησίας καθώς επίσης και Πιστοποιητικά άλλων εμπράκτων δικαιωμάτων επί των ακινήτων.

#### **ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ**

#### **ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΑΛΒΑΝΙΑΣ**

#### **ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΘΕΜΑ:** Ανακοίνωση για την Έναρξη της Αρχικής Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας

Κεντρικό Γραφείο Εγγραφής Της Ακίνητης Περιουσίας – Τίρανα

Περιφέρεια \_\_\_\_\_

Περιφερειακό Συμβούλιο \_\_\_\_\_

Δήμος \_\_\_\_\_

Κωμόπολη \_\_\_\_\_

Στην πόλη \_\_\_\_\_ Στην Κτηματολογική Ζώνη υπ' αριθμόν. \_\_\_\_\_ με ημερομηνία \_\_\_\_\_ ξεκινά η Αρχική Συστηματική Εγγραφή της Ακίνητης Περιουσίας

Η εν λόγω εγγραφή πραγματοποιείται βάσει Νόμου αρ. 7843, ημερομηνίας 13/07/1994 “Περί Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας”.

Υπεύθυνος Φορέας για την εκτέλεση της Αρχικής Συστηματικής Εγγραφής είναι ο εξουσιοδοτημένος από τον Αρχιοθέτη του Γραφείου της Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας. Στην διαδικασία της Αρχικής Συστηματικής Εγγραφής απαιτείται η συμμετοχή και η συμβολή από την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τα Ιδρύματα που εκδίδουν τα έγγραφα ιδιοκτησίας και άλλα, όπως διατίθενται στο Γραφείο Εγγραφής, δυνάμει απόφασης υπ' αριθμόν 556, ημερομηνίας 23/10/2000. Η Συστηματική Αρχική Εγγραφή απαιτεί τη συμμετοχή των ιδιοκτητών για τους οποίους είναι και δωρεάν. Οι κύριες ενέργειες για την διαδικασία της συστηματικής αρχικής εγγραφής είναι οι κάτωθι:

1. Ενημέρωση του κοινού
2. Η συλλογή των εγγράφων και χαρτογραφικών δεδομένων
3. Η προετοιμασία του Χάρτη Ενδεικτικής Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας, μέσω μετρήσεων στο πεδίο
4. Η διαμεσολάβηση για την επίλυση των διαφορών που αφορούν το/τα ακίνητο/α.
5. Η προετοιμασία μιας Κάρτας Ακίνητης Περιουσίας για κάθε ακίνητο (οικόπεδο και κτίριο, ιδιωτικό και κρατικό)
6. Δημοσίευση των πληροφοριών του ακινήτου βάσει του εκάστοτε ιδιοκτήτη
7. Επικύρωση της Αρχικής Εγγραφής

## 6.5. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΚΑΡΤΕΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Για κάθε ακίνητο δημιουργείται μια ειδική Καρτέλα. Η καρτέλα μοιράζεται σε πέντε ενότητες. Μέσα σε αυτές τις πέντε ενότητες πρέπει να υπάρχει:

- η περιγραφή του ακινήτου
- ο ιδιοκτήτης (ή οι ιδιοκτήτες)
- τα ενόικια
- οι χρήσεις
- οι περιοριστικές συμφωνίες, οι εργασίες, οι υποθήκες, οι δικαστικές αποφάσεις, οι περιορισμοί κλπ.

Η Καρτέλα συμπληρώνεται με μεγάλους χαρακτήρες. Η ακύρωση της εγγραφής γίνεται με μια καμπυλωτή κόκκινη γραμμή. Διόρθωση δεν μπορεί να γίνει.

### 6.5.1. ΠΡΩΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ - ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. Κτηματολογική Ζώνη: \_\_\_\_\_

Υποδεικνύει τον αριθμό της κτηματολογικής ζώνης, ο οποίος είναι μοναδικός για τη Δημοκρατία της Αλβανίας. Ο αριθμός των κτηματολογικών ζωνών ορίζεται από τον κώδικα της Κτηματολογικής Ζώνης.

2. Αριθμός ακινήτου: \_\_\_\_\_

Υποδεικνύει τον αριθμό του ακινήτου, ο οποίος είναι μοναδικός σε μια κτηματολογική ζώνη.

3. Περιεχόμενα του χάρτη \_\_\_\_\_

Γράφεται το όνομα του χάρτη στον οποίο ανήκουν τα περιουσιακά στοιχεία.

**Για τις αγροτικές περιοχές**, χρησιμοποιούνται γενικά χάρτες κλίμακας 1:2500, χάρτες – φύλλα που θα έχουν ονοματολογία με τη μορφή K-34-144-(256-D) ή J-34-5-(64-D), ανάλογα με την περιοχή που καλύπτουν.

**Για τις αστικές περιοχές των οικισμών**, χρησιμοποιούνται συνήθως χάρτες κλίμακας 1:1000, χάρτες – φύλλα, που πρέπει να έχουν τοπική ονοματολογία. Στα περιεχόμενα του χάρτη περιλαμβάνονται το όνομα της περιοχής (δηλαδή ο διψήφιος κωδικός της εν λόγω περιφέρειας), το όνομα του χωριού (δηλαδή ο κώδικας με τα τέσσερα γράμματα του χωριού) και οι χάρτες- φύλλα όπου ανήκει το ακίνητο (κεντρικός χάρτης – φύλλο που πρέπει να έχει τον αριθμό 55). Για παράδειγμα το TR-NDRO-55, όπου 55 ο αριθμός του ακινήτου, NDRO τα αρχικά του ονόματος του χωριού και TR τα αρχικά του ονόματος της περιφέρειας.

**Για την αστική περιοχή των πόλεων**, χρησιμοποιούνται συνήθως χάρτες με κλίμακα 1:500, οι χάρτες – φύλλα θα πρέπει να έχουν τοπική ονοματολογία σύμφωνα με ένα δίκτυο τετραγωνικών κατασκευασμένο με τον εξής τρόπο: με αριθμούς που αυξάνονται από τη Δύση στην Ανατολή, και με γράμματα κατ 'αλφαβητική σειρά από βορρά προς νότο. Για τους νέους χάρτες, σχετικά με την ονομασία για τα τετραγωνικά, πρέπει να εξεταστεί η προοπτική της επέκτασης των πόλεων. Οι υφιστάμενοι χάρτες θα διατηρήσουν την εν λόγω ονομασία. Στα περιεχόμενα του χάρτη θα αναγράφονται, το όνομα της περιοχής (με διψήφιο κωδικό της περιφέρειας ) και οι χάρτες – φύλλα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Για παράδειγμα, το TR-B-10, όπου το «TR», δείχνει ότι είμαστε στην αστική περιοχή της πόλης των Τιράνων, ενώ οι «B-10» δείχνει ότι το ακίνητο βρίσκεται στην στήλη του B και στην 10τη γραμμή.

**Για τα δάση/βοσκοτόπια** χρησιμοποιούνται γενικά χάρτες με κλίμακα 1:25000 με την ονοματολογία της μορφής K-34-100-AC και με κλίμακα 1:10000 με την ονοματολογία της μορφής K-34-100-AC-4.

Σε περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο βρίσκεται σε δύο ή περισσότερους χάρτες – φύλλα, ο αριθμός των περιουσιακών στοιχείων θα αναγράφεται σε όλους τους χάρτες – φύλλα στους οποίους εντάσσεται και στην καρτέλα θα αναγράφεται ο δείκτης του χάρτη, στον οποίο βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος της περιουσίας.

Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε διάφορες κτηματολογικές ζώνες (όπως οι δρόμοι, τα κανάλια, τα δάση, τα βοσκοτόπια, οι άγονες περιοχές κλπ. ) η περιουσία πρέπει να εγγραφεται ξεχωριστά για κάθε αριθμό της κτηματολογικής ζώνης.

4. Τόμος \_\_\_\_\_ Σελίδα \_\_\_\_\_

Προβολή του τόμου και της σελίδας στα οποία ανήκει αυτή η καρτέλα εγγραφής της κτηματολογικής ζώνης. Η μέτρηση των τόμων και των σελίδων έχει ως εξής: Κάθε κτηματολογική ζώνη ξεκινά με «Τόμο 1, σελ. 1» και συνεχίζει με «τόμο 2, σελ.1», «Τόμο 3, σελ. 1» κλπ. Κάθε τόμος έχει 250 σελίδες.

5. Η συνέχεια από: Τόμο \_\_\_\_\_, σελίδα \_\_\_\_\_

Προβολή του τόμου και της σελίδας της προηγούμενης καρτέλας του ακινήτου που περιγράφεται σε αυτόν τον φάκελο. Σε περίπτωση που ένα περιουσιακό στοιχείο προέρχεται από την ένωση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων θα καταγράφεται εδώ στην σελίδα \_\_\_\_\_ και στον τόμο \_\_\_\_\_ της αρχικής ιδιοκτησίας που έλαβε μέρος στην ένωση (η οποία καταχωρήθηκε στον παλαιότερο τόμο και σελίδα), ενώ στην Ειδική Περιγραφή θα καταχωρούνται οι αριθμοί των άλλων περιουσιακών στοιχείων που συμμετείχαν στην ένωση και οι σχετικοί τόμοι και σελίδες.

6. Διαβάστε: τόμο \_\_\_\_\_ σελίδα \_\_\_\_\_ σε : τόμο \_\_\_\_\_, σελίδα \_\_\_\_\_  
 α) Δείχνει τον τόμο \_\_\_\_\_ και τη σελίδα \_\_\_\_\_ της καρτέλας, πληροφορίες οι οποίες θα πρέπει να καταγράφονται στο ίδιο ακίνητο, αλλά δεν μπορούσε να συνεχιστεί η καρτέλα εγγραφής ή επειδή ένα τμήμα της ήταν γεμάτο.

β) Σε περίπτωση διαίρεσης ενός ακινήτου σε δυο ή περισσότερα μέρη, υποδεικνύεται από τον τόμο \_\_\_\_\_, σελίδα \_\_\_\_\_ πρὸς τον τόμο \_\_\_\_\_, σελίδα \_\_\_\_\_, που βρέθηκαν στις καρτέλες για τα νέα περιουσιακά στοιχεία που δημιουργούνται από τη διαίρεση.

7. Διεύθυνση ακινήτου

Περιφέρεια \_\_\_\_\_ (Πόλη / Χωριό) \_\_\_\_\_ (Οδός / Συνοικία) \_\_\_\_\_ (Οικοδομή / Κτήριο) \_\_\_\_\_ (Συντελεστής δόμησης) \_\_\_\_\_ (Όροφος) \_\_\_\_\_ Αρ (Διαμέρισμα).

Στο πεδίο (Οδός / Συνοικία) γράφεται το όνομα ή ο αριθμός της συνοικίας, όταν το όνομα της οδού δεν είναι γνωστό.

8. ΤΕΛΙΚΗ (ημερομηνία): \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Η καρτέλα ονομάζεται «τελική» με την ημερομηνία της αρχικής εγγραφής βάσει των άρθρων 26 και 27 του νόμου περί « Αρχικής καταχώρησης ακίνητης περιουσίας». Όταν δημιουργείται μια νέα καρτέλα λόγω συμπλήρωσης της προηγούμενης καρτέλας, στο πεδίο αυτό θα καταγράφεται η ημερομηνία της προηγούμενης καρτέλας. Όταν νέες καρτέλες δημιουργούνται λόγω του διαχωρισμού ή της συγχώνευσης των περιουσιακών στοιχείων, θα αναγράφεται η ημερομηνία της εγγραφής του νέου περιουσιακού στοιχείου.

## 6.5.2. ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΝΟΤΗΤΑ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. Τύπος ακινήτου:

Καταγράφεται το είδος του ακινήτου που περιγράφεται σε αυτήν την καρτέλα. Στην περίπτωση των ελαιώνων, στο πεδίο "Ειδική περιγραφή", καταγράφεται ο αριθμός των ελαιοδέντρων στην τοποθεσία του ακινήτου που αναγράφεται στο έγγραφο.

2. Εντός Ρυμοτομικής γραμμής:

Αν το ακίνητο βρίσκεται εντός της ρυμοτομικής γραμμής «κίτρινη γραμμή», η απάντηση στον κύκλο θα πρέπει να είναι «Ναι», διαφορετικά θα πρέπει να είναι «Όχι». Στο πεδίο «Αναφ.»:« καταχωρείται έγγραφο που να αποδεικνύει ότι το ακίνητο βρίσκεται εντός ή εκτός της κατασκευής της συνοριακής γραμμής.

3. Σύνολο περιουσιακών στοιχείων:

Είναι η συνολική επιφάνεια του ακινήτου σε τετραγωνικά μέτρα. Για ακίνητα ύψους, όπως τα διαμερίσματα, τα συγκροτήματα κλπ. Συμπληρώνεται μόνο αυτό το πεδίο. Για τις περιοχές των οικοπέδων και των κτηρίων δεν γίνονται καταχωρήσεις. Ότι σχετίζεται με τα οικόπεδα εκφράζεται στο πεδίο «Κόστος Συμμετοχής».

4. Σχετικά με το σύνολο του εμβαδού: όπως το οικόπεδο:

Καταχωρείται η έκταση γης που βρίσκεται εντός της συνολικής έκτασης του ακινήτου. Στο είδος του ακινήτου «οικόπεδο» η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι όση με την επιφάνεια του εδάφους.

5. Σχετικά με την γη και το κτήριο:

Καταχωρείται η έκταση του κτηρίου που βρίσκεται εντός της επιφάνειας της γης.

Για το είδος του ακινήτου « Οικοδομή» η συνολική έκταση ιδιοκτησίας (σε περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται ακόμη και χωρίς τα σύνορα), είναι ίση με την επιφάνεια του εδάφους και ίση με την επιφάνεια του κτηρίου. Για τα πεδία «Σύνολο περιουσιακών στοιχείων», «Σύνολο του εμβαδού: οικόπεδο» και «έκταση γης: κτήριο» χρησιμοποιούνται τέσσερα τμήματα:

a. Καταγραφή:

Έκταση σε m<sup>2</sup> η οποία αντικατοπτρίζεται σε νομικά έγγραφα που αποδεικνύουν την κυριότητα του ακινήτου.

b. c. d. e. Καταχώρηση:

Επιφάνεια τετραγωνικών μέτρων που προκύπτει από τις μετρήσεις που έγιναν για την ακριβή καταχώρηση, και τις φυσικές μεταβολές οι οποίες μπορεί να είχαν συμβεί στο ακίνητο.

Στα τέσσερα τμήματα ως παραπομπή καταγράφεται ο αριθμός του αρχειοθετημένου εγγράφου, ή οποιαδήποτε ανακοίνωση θεωρείται κατάλληλη για να βρεθεί το έγγραφο βάσει του οποίου είναι οριοθετημένη η έκταση του ακινήτου για παράδειγμα: «Νόμος, αρ: 1236», «LN, Σεπτέμβριος 1994» κλπ.

6. Για τα ακίνητα που υπάρχουν περισσότεροι από ένας ιδιοκτήτης:

a. Ποσοστό συμμετοχής \_\_\_\_\_%.

Σε αυτό το πεδίο καταγράφεται το μερίδιο που ανήκει σε κάθε ιδιοκτήτη του ακινήτου.

b. Αρ. ακινήτου (Οικοδομή): \_\_\_\_\_ τόμος \_\_\_\_\_ σελίδα \_\_\_\_\_

Σε αυτό το πεδίο καταγράφεται ο αριθμός των από κοινού ακινήτων, ο τόμος και η σελίδα που είναι καταγεγραμμένη η παρούσα ιδιοκτησία.

7. Ειδική Περιγραφή:

Καταγράφονται πληροφορίες, οι οποίες θεωρούνται σημαντικές, αλλά δεν μπορούν να καταγραφούν σε άλλους τομείς της δεύτερης ενότητας. Μερικές πιθανές περιπτώσεις μπορεί να είναι:

a. Διευκρινίσεις για τα έγγραφα τεκμηρίωσης της ιδιοκτησίας, η πραγματική κατάσταση σύμφωνα με το Βιβλιάριο Οικόπεδου σε σχέση με τη θέση, την επιφάνεια κλπ.

b. Όταν από ένα ακίνητο δημιουργείται ένα νέο από την ένωση κάποιων περιουσιακών στοιχείων, τότε εδώ πρέπει να σημειωθούν οι αριθμοί των περιουσιακών στοιχείων που συμμετείχαν στην ένωση.

c. Σχετικά με το είδος του ακινήτου για το οποίο αυτή η καρτέλα είναι ανοιχτή, μπορεί να υπάρξει ένδειξη συγκεκριμένων ατομικών στοιχείων, για παράδειγμα, για οικοδομές: ο αριθμός των ορόφων, το είδος του υλικού που χρησιμοποιείται για την κατασκευή, για το ελαιόλαδο: ο αριθμός των ριζών κλπ.

d. Σε περίπτωση που τα έγγραφα ιδιωτικοποίησης προετοιμάζονται για ακίνητο το οποίο ανήκει σε δύο ή περισσότερους ιδιοκτήτες, συμπεριλαμβανομένης της συνολικής αξίας, γράφεται και το ποσοστό που ανήκει στον καθένα στη παράγραφο «Ποσό Καταβολής». Στο πεδίο της «Ειδικής Περιγραφής» ακολουθεί η σημείωση: «Η καταβολή μετατρέπεται σε κοινή ιδιοκτησία Αρ\_\_\_\_\_, τόμος\_\_\_\_\_, σελίδα\_\_\_\_\_, κτηματολογική ζώνη\_\_\_\_\_. Σε άλλες περιπτώσεις, στο πεδίο «Ποσό Καταβολής» δεν σημειώνεται τίποτα.

e. Όταν η ιδιωτικοποίηση των διαμερισμάτων ενός κτηρίου υπολογίζεται

διαιρώντας τα ακίνητα σε τμήματα, κατά περίπτωση σημειώνεται, για παράδειγμα: «Υπολογισμός της συνολικής επιφάνειας που αποτελείται από δυο τμήματα», «Υπολογισμός του ποσοστού κόστους συμμετοχής που αποτελείται από τρία τμήματα».

### 6.5.3. ΤΡΙΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ - ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Στην ενότητα αυτή περιγράφουμε τον ιδιοκτήτη (ή τους ιδιοκτήτες) του ακινήτου.

1. Στο «Αριθμός εγγράφων»: Καταγράφεται ο σειριακός αριθμός που καθορίζει η υπηρεσία σε κάθε έγγραφο που αποδεικνύει την ιδιοκτησία και αρχειοθετείται σύμφωνα με την Κτηματολογική Ζώνη στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο. Στην περίπτωση Αρχικής Εγγραφής της περιουσίας που αποκτήθηκε με βάση τον Νόμο 7501 (με ημερομηνία 19/07/1991), σημειώνεται ο αριθμός της πράξης για την απόδειξη της ιδιοκτησίας.

2. Ως ημερομηνία κατάθεσης της αίτησης καταγράφεται η ημερομηνία αποδοχής των εγγράφων. Η ημερομηνία καταγράφεται πλήρως (για παράδειγμα 14/12/1995).

3. Στο «όνομα, πατρώνυμο και επώνυμο», καταγράφονται το όνομα, πατρώνυμο και επώνυμο του ιδιοκτήτη (ή των ιδιοκτητών) του ακινήτου. Για τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στο κράτος, σε αυτό την παράγραφο θα σημειωθεί ως ιδιοκτήτης το κράτος. Στο πεδίο «Κτήριο» σημειώνονται τα εξής: «Τα διαμερίσματα του κτηρίου\_\_\_\_, από σελίδα\_\_\_\_ μέχρι τη \_\_\_\_ και την σελίδα\_\_\_\_» για όλα τα διαμερίσματα του κτηρίου που είναι εγγεγραμμένα σύμφωνα με τα έγγραφα.

4. Στο «Αριθμός Διαβατηρίου»: καταγράφεται ο αριθμός διαβατηρίου ή της ταυτότητας του ιδιοκτήτη (των ιδιοκτητών) ή του εκπροσώπου μέσω πληρεξουσίου.

5. Στο σημείο «Ι/Ε/Σ»: Γράφεται: Ι, σε περίπτωση όπου ο ιδιοκτήτης είναι ένα άτομο (φυσικό ή νομικό πρόσωπο). Ε, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι εκπρόσωπος της οικογένειας, και Σ, αν οι ιδιοκτήτες είναι από κοινού(συνιδιοκτήτες). Στην περίπτωση αυτή, πριν από το γράμμα Σ θα πρέπει να καταγράφεται το μερίδιο (το κλάσμα ή το ποσοστό) που ανήκει στον καθένα εφόσον διαπιστωθεί ότι πρόκειται για νόμιμο έγγραφο, ή Ε/Σ εάν οι οικογένειες έχουν κοινή περιουσία.

6. Στη «Διεύθυνση του Ιδιοκτήτη»: Γράφεται η διεύθυνση του ιδιοκτήτη, ανεξάρτητα από τη διεύθυνση ακινήτου.

7. Στο «Ποσό Καταβολής»: Γράφεται το ποσό που καταβλήθηκε από τον ιδιοκτήτη (ή τους ιδιοκτήτες) για να αποκτήσει/αποκτήσουν την κυριότητα του ακινήτου. Για την περίπτωση της Αρχικής Εγγραφής αναφέρεται το ποσό που ο ιδιοκτήτη (ή οι ιδιοκτήτες) κατέβαλαν στο κράτος βάσει του συμβολαίου αγοράς.

8. Στην «Ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού»: Γράφεται η ημερομηνία εγγραφής στο Μητρώο για την έκδοση του πιστοποιητικού ιδιοκτησίας.

9. Στις «Σημειώσεις»:

a. Ημερομηνία εγγραφής της γέννησης του ατόμου/ατόμων βάσει των στοιχείων της ταυτότητας.

b. Εάν καταγράφεται ο εκπρόσωπος του πληρεξουσίου, γράφουμε «Πληρεξούσιο».

c. Όταν ένα άτομο έχει καταχωρηθεί ως νομικό πρόσωπο, σε αυτό το πεδίο αναγράφεται ΝΠ.

d. Σε περίπτωση που η καταχώρηση προβλέπει την έκδοση ενός πιστοποιητικού ανανέωσης, στο πεδίο αυτό αναγράφεται «Εις διπλούν».

e. Στο πεδίο αυτό μπορούν να πραγματοποιούνται εγγραφές, τις οποίες ο

υπεύθυνος καταχώρησης θεωρεί αναγκαίες.

f. Στο πεδίο «Σημειώσεις» γράφεται επίσης το είδος της ενέργειας επί των περιουσιακών στοιχείων (όπως πώληση, δωρεά, κληρονομιά, ανταλλαγή κλπ.)

#### **6.5.4. ΕΝΟΤΗΤΑ 4 ΚΑΙ 5**

Σε αυτές τις ενότητες θα καταγράφονται άλλα έμπρακτα δικαιώματα και δικαστικές αποφάσεις, οι περιορισμοί κλπ. Βάσει των σχετικών εγγράφων.

1. Αριθμός εγγράφων: Είναι ο σειριακός αριθμός του αρχείου της κτηματολογικής περιοχής που θέτει σε Μητρώο κάθε έγγραφο που καταχωρείται σε αυτές τις ενότητες.
2. Στην ημερομηνία εγγραφής σημειώνεται η ημερομηνία υποβολής των εγγράφων που καταγράφονται σε αυτές τις ενότητες.
3. Σημειώνεται ο τύπος των εγγράφων που πρέπει να καταχωρηθούν.
4. Στη «Γενικότερη Περιγραφή» θα πρέπει να καταγράφεται:
  - a. Το όνομα, πατρώνυμο, επώνυμο του προσώπου, που υπόκειται της σχετικής νομοθεσίας
  - b. προθεσμία ή δικαίωμα περιορισμού
  - c. πληρωμή
  - d. στοιχεία του εγγράφου, τα οποία παρουσιάζουν συνέπειες στα δικαιώματα ιδιοκτησίας
  - e. υποχρεώσεις ή όροι που προβλέπονται σε νομικά έγγραφα ή περιορισμοί που έχουν επιβληθεί (ειδικά στην ενότητα 4).
5. Στην «Ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού», σημειώνεται η ημερομηνία κατά την οποία ο Γραμματέας του εκάστοτε Γραφείου Εγγραφών, εκδίδει το πιστοποιητικό

#### **6.5.5. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΩΝ**

##### **ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ, ΟΠΩΣ ΕΛΑΙΩΝΕΣ, ΟΠΩΡΟΦΟΡΑ ΔΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΑΜΠΕΛΙΑ.**

Σε γενικές γραμμές, ο διαχωρισμός των ελαιώνων, οπωρώνων και αμπελώνων της ενός χερσαίου τμήματος γίνεται βάσει της επιφάνειας ή του αριθμού των ριζών, χωρίς να καθορίζονται τα διαχωριστικά όρια στο χάρτη. Για την καταχώρηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων γίνονται τα ακόλουθα:

- Αν κατά τη διάρκεια της ενημέρωσης καθορίζονται τα όρια των ακινήτων στον ενδεικτικό χάρτη, η εγγραφή θα πρέπει να βασίζεται στην ακίνητη περιουσία (ΟΙΚΟΠΕΔΟ) και στον αντίστοιχο ιδιοκτήτη.
- Στη δεύτερη ενότητα, στο εδάφιο 1, καταγράφεται η συνολική έκταση που προκύπτει από όλες τις επιφάνειες, σύμφωνα με τις πράξεις όλων των ιδιοκτητών. Σε περίπτωση που στις Πράξεις η επιφάνεια δεν προσδιορίζεται, τότε θα αναγραφεί η κτηματολογική περιοχή στην οποία ανήκει το αγροτεμάχιο/οικόπεδο. Στο εδάφιο «αναφορά», θα υπάρχει η ένδειξη «Ε.Π» που σημαίνει ότι ο αριθμός των Πράξεων πρέπει να σημειωθεί στο εδάφιο «Ειδικές Περιγραφές».
- Στην τρίτη ενότητα πρέπει καταγράφονται τα ονόματα των εκπροσώπων των οικογενειών (αν θέλουμε μέχρι και 5 άτομα). Εάν τα άτομα είναι πάνω από 5, θα πρέπει να συνταχθεί ένας κατάλογος από κοινού κατά το ακόλουθο πρότυπο. Σε αυτόν τον κατάλογο προσδιορίζεται ο αριθμός των αρχείων στην επόμενη κτηματολογική περιοχή



των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων. Το έγγραφο αυτό επισυνάπτεται με τις Πράξεις που αποδεικνύουν την ιδιοκτησία.

Γραφείο Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας _____
Αρ. Κτηματολογικής Ζώνης _____ Όνομα _____
Αρ. Έγγραφου _____
Αρ. ακινήτου _____ Τόμος ____ Σελίδα ____ οι αντιπρόσωποι των ακινήτων είναι συνιδιοκτήτες:
Όνομα _____ Πατρώνυμο _____ Επίθετο _____
Αρ. Πράξης _____ Επιφάνεια _____ m <sup>2</sup> Αρ. Ριζών _____
1.
2.
3.
4.
5.
6.
κα.
Ημερομηνία _____
Καταγραφέας _____

#### **ΕΓΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΚΤΗΡΙΟ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥΣ**

Σε περίπτωση που είναι δυνατόν να προσδιορίζονται, κατά τη διάρκεια της ενημέρωσης, τα όρια του οικοπέδου, τότε το οικόπεδο (στο οποίο ανήκει το κτήριο) θα τεθεί ως αγροτεμάχιο (ιδιοκτησία) και θα λάβει έναν συγκεκριμένο αριθμό περιουσιακών στοιχείων.

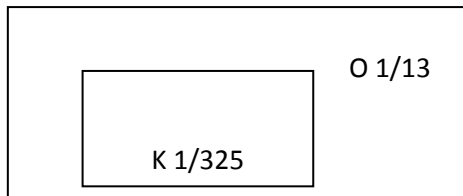
Σε περίπτωση που, κατά τη διάρκεια της ενημέρωσης, δεν μπορούν να προσδιοριστούν τα όρια του οικοπέδου, η εγγραφή της ιδιοκτησίας θα είναι ως εξής:

- Τα όρια του οικοπέδου γύρω από το κτήριο θα χαραχθούν με ΔΙΑΚΕΚΟΜΜΕΝΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ (μη οριστικό όριο) και στη συνέχεια θα οριστεί ένας αριθμός.
  - Όταν πραγματοποιείται η μέτρηση ενός νέου οικοπέδου μιας αστικής περιοχής, τα περιουσιακά στοιχεία του ακινήτου θα λάβουν τον αριθμό σειράς.
  - Όταν η μέτρηση που πραγματοποιείται δεν είναι νέα, ο αριθμός του οικοπέδου θα απαρτίζεται από τον προηγούμενο αριθμός του οικοπέδου και μετά την παύλα ο αριθμός της τελευταίας εγγραφής συν ένα (+1) με βάση το οικόπεδο του προηγούμενου κτηματολογίου.

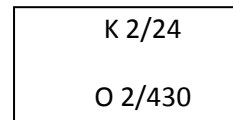
### ΕΓΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΟΥ ΟΤΑΝ ΑΝΗΚΟΥΝ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Ας υποθέσουμε ότι η γη ανήκει στο άτομο/Α και το κτήριο στο άτομο/Β. Διακρίνουμε δυο περιπτώσεις:

#### Περίπτωση Α



#### Περίπτωση Β



Περίπτωση Α: η έκταση του οικοπέδου είναι μεγαλύτερη από την έκταση του κτηρίου. Οικόπεδο έκτασης 500m<sup>2</sup> ανήκει στο άτομο/Α και κτήριο έκτασης 130m<sup>2</sup> ανήκει στο άτομο/Β. Στην περίπτωση αυτή, στον Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφής, για το οικόπεδο καταγράφεται ο αριθμός του ακινήτου, δηλ. του οικοπέδου με κεφαλαίο «Ο» για να δείξει το οικόπεδο. Στο εδάφιο που αφορά το κτήριο καταγράφεται ο αριθμός του ακινήτου, δηλ. του κτηρίου με κεφαλαίο «Κ» για να δείξει το ακίνητο πριν την οικοδόμηση.

Περίπτωση Β: η επιφάνεια του οικοπέδου είναι όση και η επιφάνεια του κτηρίου, πχ. 150 m<sup>2</sup>. Το οικόπεδο ανήκει στο άτομο/Α και το κτήριο στο άτομο/Β. Στην περίπτωση αυτή, στον Ενδεικτικό Χάρτη Εγγραφής, καταγράφονται οι δυο αριθμοί της ιδιοκτησίας, που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και το οικόπεδο και το κτήριο. Ο αριθμός του περιουσιακού στοιχείου του οικοπέδου θα αναγράφεται με το κεφαλαίο «Ο» και ο αριθμός του περιουσιακού στοιχείου του κτηρίου με το κεφαλαίο «Κ».

**Και στις δυο περιπτώσεις πρέπει να ανοίξουν δυο φάκελοι, ένας για την ιδιοκτησία του οικοπέδου και ένας για την ιδιοκτησία του κτηρίου.**



## 7. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

### 7.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ο νόμος αριθ. 7843 της 13.07.1994 "Για την Καταχώριση των Ακινήτων" περιλαμβάνει την υποχρέωση να εγγραφούν όλες οι ιδιοκτησίες και να λειτουργεί ομαλά ο θεσμός που καλύπτει την εφαρμογή του νόμου αυτού ως προς τη στήριξη της αγοράς της γης των ακινήτων εν γένει.

Μέχρι στιγμής τα επιτεύγματα είναι σημαντικά, και η λειτουργία του συστήματος έχει επεκταθεί σε ολόκληρη την επικράτεια της χώρας. Όμως η Αρχική Εγγραφή της ακίνητης περιουσίας δεν έχει τελειώσει ακόμα από τις 3058 Ζώνες Εγγραφής μόνο στις 2406 από αυτές έχει ολοκληρωθεί, ενώ άλλες 652 παραμένουν αδήλωτες. Το ποσοστό της Εγγραφής φαίνεται ικανοποιητικό με μια πρώτη ματιά, όμως η πρόοδος της Αρχικής Εγγραφής είναι πολύ μικρή στις αστικές περιοχές. Από τις 138 συνολικά αστικές κτηματολογικές περιοχές έχει ολοκληρωθεί η καταγραφή ακίνητης περιουσίας σε 26 και έως τώρα δεν υπάρχει κανένα συγκεκριμένο χρονικό όριο ή στρατηγική για το πότε θα ολοκληρωθεί το έργο. Η έλλειψη κονδυλίων αυτή τη στιγμή δεν εγγυάται την οικονομική στήριξη για μία μεσοπρόθεσμη περίοδο. Η παράταση της διαδικασίας της Αρχικής Εγγραφής σε αστικές περιοχές, ιδιαίτερα στα Τίρανα, Δυρράχιο (Durrës), Αυλώνα (Vlorë), Φιέρ (Fier), Λούσνια (Lushnja), Καβάγια (Kavajë), Λέζα (Lezhë) και Σκόδρα (Shkodra) δεν προσθέτει τίποτε άλλο εκτός από προβλήματα, όπως αύξηση του κόστους εργασίας, τόνωση της διαφθοράς, παλαιώση πληροφοριών και πάνω από όλα χάνεται καθημερινά και περισσότερο η εμπιστοσύνη του κοινού προς το θεσμό.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται σήμερα για την σποραδική Αρχική Καταγραφή της ακίνητης περιουσίας δεν ανταποκρίνεται ούτε στο νόμο της εγγραφής ούτε στην στρατηγική του συστήματος. Στην Αλβανία δεν υπάρχει κάποια ειδική νομοθεσία για τις δικαστικές αποφάσεις που αφορούν την πρώτη εγγραφή. Αλλά ακόμη και αν γίνει δεκτή μια τέτοια λύση, η καταγραφή αυτή θα παραταθεί έως το άπειρο.

Στις αγροτικές περιοχές η διαδικασία της Αρχικής Εγγραφής θα πρέπει να επιταχυνθεί, ιδίως σε ανολοκλήρωτες τουριστικές περιοχές όπως Άγιοι Σαράντα, Αυλώνα, Φιέρ, Δυρράχιο, Σκόδρα, κ.λπ.

Η απόκτηση πληροφοριών από την Δασική Υπηρεσία για το Κτηματολόγιο Δασών είναι επίσης απαραίτητη για το κλείσιμο των συνόρων των Κτηματολογικών Ζωνών και την υλοποίηση των χαρτών τους.

Ο εκσυγχρονισμός και βελτίωση των Ενδεικτικών Χαρτών Εγγραφής (**Index map**), κατοχυρωμένα στο σύστημα και όπως και η ενημέρωση όλων των νομικών εγγράφων που έχουν περαστεί στις Βάσης Δεδομένων κατά την αρχική εγγραφή είναι απαραίτητη. Ο τρόπος που δίνεται η πληροφορία από το Σύστημα Εγγραφής για την δημόσια περιουσία και ιδιόκτητη περιουσία σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, είναι πολύ ξεπερασμένος. Το πλήθος των καταχωρημένων δεδομένων στον υπολογιστή 7 ή 8 χρόνια πριν, είναι το ίδιο και σήμερα, και κατά συνέπεια είναι άχρηστα.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να χαθεί η εμπιστοσύνη για την πληροφορία που διαθέτει και προσφέρει το σύστημα ακόμα και για το σύστημα στο σύνολό του. Αυτό είναι απαράδεκτο και πρέπει να αποφευχθεί όσο το δυνατόν συντομότερα.

Η βελτίωση των Ενδεικτικών Χαρτών Εγγραφής στις πεδινές και παράκτιες περιοχές, που περιλαμβάνονται στις αεροφωτογραφίες του 1994 και του 1999 είναι μόνιμο καθήκον του Συστήματα Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας. Έτσι αξιολογεί με προγραμματισμένο τρόπο την φυσική κατάσταση των πρωτοτύπων (ματ φιλμ ή διαφανές) και αναπτύσσει προγράμματα για τη δημιουργία νέων ψηφιακών πρωτοτύπων, συνδυάζοντας τα βασικά όρια στις φωτογραφίες με τα όρια των ιδιοκτησιών στους Ενδεικτικούς Χάρτες Εγγραφής που χρησιμοποιούνται.

Άλλο καθήκον είναι η προετοιμασία των βασικών χαρτών και των αδήλωτων κτηματολογικών περιοχών, μια αναγκαιότητα για την επιτάχυνση της ολοκλήρωσής της αρχικής εγγραφείας.

Και τέλος απαραίτητη είναι η νομική βελτίωση όσον αφορά αρνητικά τα φαινόμενα που παρατηρήθηκαν κατά την εφαρμογή των νόμων.

### 7.1.1. ΕΛΛΕΙΨΗ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Η έλλειψη ψηφιακών μέσων είναι ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα του συστήματος εύρεσης εγγράφων στα αρχεία του Κράτους. Η ψηφιοποίηση έχει αρχίσει αλλά είναι ακόμα στην αρχή και το μεγαλύτερο μέρος της διαδικασίας γίνεται από τους υπαλλήλους του Αρχείου που εργάζονται σε τεράστιες αποθήκες εγγράφων και είναι υπεύθυνοι για κάθε περιφέρεια ξεχωριστά.

Ένα άλλο πρόβλημα είναι η έλλειψη τίτλων ιδιοκτησίας. Σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν μόνο οι τίτλοι ομόρων ιδιοκτησιών αλλά ακόμα και αν υπάρχουν δεν αναγράφονται στις καρτέλες εύρεσης εγγράφων τα ονόματα των ιδιοκτητών για να μπορέσει κανείς να τα βρει.

Πέραν αυτών των προβλημάτων μέσα στο Κεντρικό Αρχείο του Κράτους, σε πολλές περιπτώσεις, μετά από χρονοβόρα αναμονή, η απάντηση είναι αρνητική, πράγμα που σημαίνει ότι ο κληρονόμος πρέπει να κάνει άλλες προσπάθειες στα γραφεία υποθηκοφυλακείων ή αρχείων της περιφέρειας όπου βρίσκεται η ακίνητη περιουσία.

Τα παραπάνω προβλήματα καθυστερούν την διαδικασία Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας δημιουργώντας εμπόδια στα πρώτα βήματα της εγγραφής τους.

## 7.2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ

### 7.2.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΙΣΟΤΗΤΑ

Το πρόγραμμα του Συστήματος Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας (Immovable Property Registration System Programm) σε μια ανάλυση του 2000 τόνισε ότι **οι γυναίκες, ιδίως σε αγροτικές περιοχές ήταν μεταξύ των τεσσάρων πιο ευάλωτων ομάδων στην Αλβανία**, της νεολαίας, των ηλικιωμένων και των εποίκων των αυθαιρέτων αστικών κτιρίων. Η φτώχεια η οποία είναι κυρίως αγροτικό φαινόμενο οδήγησε σε μια μαζική μετανάστευση των νέων και ενήλικων ανδρών που είχε σαν αποτέλεσμα οι γυναίκες που έμειναν πίσω να είναι πιο ευάλωτες (Πηγή: <http://www.worldbank.org>).

Η Αλβανική νομοθεσία αναγνωρίζει τόσο τα ατομικά όσο και τα οικογενειακά δικαιώματα γαιοκτησίας. Σε ορισμένες νομοθεσίες όπως ο Αστικός Κώδικας (που ψηφίστηκε από το Κοινοβούλιο τον Αύγουστο του 1994), όσο και ο Νόμος της Ιδιωτικής Ιδιοκτησίας (Αρ. 7512 τον Αύγουστο του 1991) αναγνωρίζει το δικαίωμα όλων των πολιτών να κατέχουν και να κληρονομούν περιουσία. Η οικογενειακή γαιοκτησία σιωπηρά συστάθηκε στον Νόμο περί της γης. Ο Αστικός Κώδικας ταξινομεί τις γεωργικές εκτάσεις σε οικογενειακές ιδιοκτησίες (Άρθρο 222), που δεν πρέπει να διαιρούνται μεταξύ των μελών τους, πλην υπό ειδικούς όρους (Άρθρα 226-228). **Έτσι, ενώ μια σειρά από νόμους εγγυώνται τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και για τους δυο, άνδρες και γυναίκες, γιοι και θυγατέρες, ορισμένες διατάξεις στους ίδιους αυτούς νόμους θεωρούν οικογενειακή (όχι ατομική) κυριότητα της γεωργικής γης.**

Υπάρχει επίσης διαφορά μεταξύ νομικών δικαιωμάτων και των de facto ή παραδοσιακών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Αυτή η κατάσταση μπορεί να δημιουργήσει εντάσεις όσον αφορά τα δικαιώματα ιδιοκτησίας.

Μερικά χωριά αντιμετωπίζουν έως και 30 τοις εκατό μετανάστευση. Οι επικεφαλές των νοικοκυριών, οι οποίοι είναι οι κάτοχοι των τίτλων, μπορεί να μεταναστεύσουν αφήνοντας τις οικογένειες αδύναμες να αποδείξουν την κυριότητα της περιουσίας. Μπορεί επίσης να αφήσουν τις οικογένειές τους χωρίς το δικαίωμα να νοικιάσουν ή να υποθηκεύσουν τη γη τους. **Η μη αναγνώριση ίσων δικαιωμάτων στα μέλη της οικογένειας και τον επικεφαλή του νοικοκυριού παρουσιάζει πρόβλημα,** όταν ο διαχειριστής της ιδιοκτησίας δεν είναι ο επικεφαλής του νοικοκυριού, ιδιαίτερα αν ο διαχειριστής είναι μια γυναίκα που εργάζεται υπό τις προκαταλήψεις της πατριαρχικής κοινωνίας.

Πολλά από τα προβλήματα αυτά λύνονται συχνά σύμφωνα με εθιμική παράδοση, αλλά ένας μεγάλος αριθμός των περιπτώσεων έρχονται στο δικαστήριο. Λόγω νομικών ασαφειών, τα δικαστήρια δεν είναι σε θέση να αντιδράσουν άμεσα στις απαιτήσεις με συνέπεια να **διαιωρίζεται η ήδη υπάρχουσα αντίληψη του κοινού για το νομικό σύστημα, ότι δηλαδή, είναι αναποτελεσματικό.**

Ο λόγος που πολλές υποθέσεις δεν φτάνουν σήμερα στα δικαστήρια οφείλεται εν μέρει σε μια σχεδόν πλήρη **έλλειψη γνώσης από το γενικό πληθυσμό του ισχύοντος δικαίου.** Επιπλέον, εκείνοι που οδηγούν στα δικαστήρια τις υποθέσεις τους βιώνουν χρονοβόρες ακροάσεις και δικαστές που δεν είναι σε θέση να ερμηνεύσουν την ισχύουσα νομοθεσία με ακριβή τρόπο. Οπότε το κοινό έχει την τάση να αποφεύγει τις νομικές διαδικασίες. Όσο εξακολουθούν να υπάρχουν ασάφειες, είναι πιθανό, μερικοί άνθρωποι να μην ασκήσουν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας που η κυβέρνηση προορίζονταν να τους δώσει.

## **7.2.2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

### **ΚΑΤΑΚΕΡΜΑΤΙΣΜΟΣ**

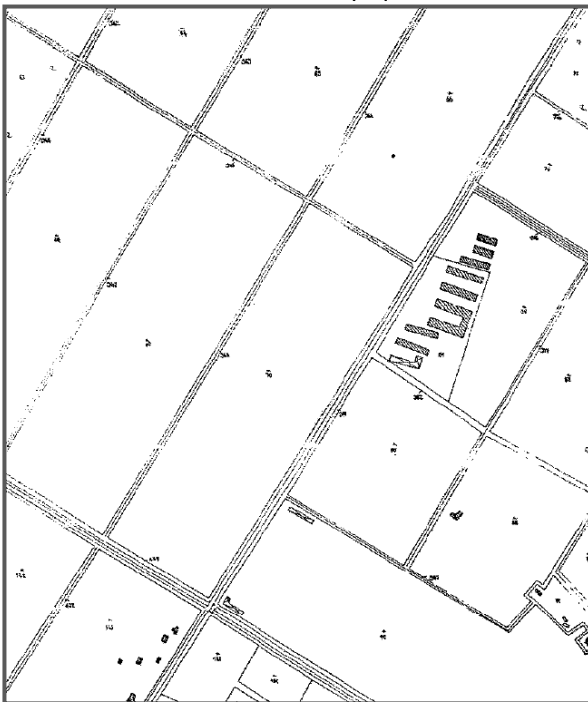
Πριν από την αλβανική μεταρρύθμιση της γης του 1990, 420 κοοπερατίβες καλλιεργούσαν περίπου 18.000 αγρούς με έκταση 36 εκτάρια κατά μέσον όρο. Μετά τη μεταρρύθμιση δημιουργήθηκαν περίπου 1,8 εκατομμύρια μικρά αγροτεμάχια με έκταση 0,25 εκτάρια κατά μέσο όρο, τα οποία άνηκαν σε 480.000 οικογένειες (βλ. Stanfield και Marquart, 1997). Τα κύρια προβλήματα του κατακερματισμού είναι:

- το μικρό μέγεθος των αγροτεμαχίων
- ο προσανατολισμός στο χώρο και η μεγάλη απόσταση από τα σπίτια τους
- ο μεγάλος αριθμός των αγροτεμαχίων
- η απόσταση των αγροτεμαχίων μεταξύ τους (Πολλές φορές τα αγροτεμάχια που ανήκουν σε μία οικογένεια είναι διασκορπισμένα).

Τα υψηλά επίπεδα του κατακερματισμού έχουν σαν αποτέλεσμα να μειωθεί αρκετά η χρήση της γης λόγω της δύσκολης πρόσβασης σε αυτά. Στο Σχήμα 7.1 που ακολουθεί παρουσιάζεται το παράδειγμα κατακερματισμού μιας περιοχής

Σχήμα 7.1

Χάρτης Κλίμακας 1:5000 πριν από την Ιδιωτικοποίηση



Χάρτης Κλίμακας 1:2500 της ίδιας περιοχής μετά από την Ιδιωτικοποίηση



Πηγή: *Albanian Series, University of Wisconsin-Madison*

### **ΔΥΣΚΟΛΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΓΗΣ**

Η αγορά της γης δεν είναι εύκολη, ιδίως για τους φτωχούς. Χαρακτηρίζεται από το υψηλό κόστος που σχετίζονται με τη γραφειοκρατία, τον χρόνο αναμονής στις ουρές, τους συμβολαιογράφους και τους τεχνικούς μελετητές. Για τους αγρότες είναι ιδιαίτερα προβληματικό αφού τα Γ.Ε.Α.Π βρίσκονται στις πόλεις, μακριά από τα χωριά. Έτσι ενδέχεται να έχουν λιγότερη πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικά με τις τιμές της γης και την διαθεσιμότητα σε σύγκριση με τους άλλους ενδιαφερόμενους που κατοικούν στα αστικά κέντρα.

Η χαμηλή θεσμική ικανότητα, η ανεπαρκής διοικητική και τεχνική ικανότητα για τη στήριξη νέων συστημάτων διαχείρισης γης καθώς και ο μεγάλος αριθμός των ιδιοκτησιακών υποθέσεων που πλημμυρίζει τα δικαστήρια καθιστούν ανέφικτο τον «αναδασμός» μέσω αγοράς ακινήτων. Στοιχεία από έρευνα του Stanfield το 1999 δείχνουν ότι οι ιδιοκτήτες διστάζουν να χρησιμοποιούν τους νόμιμους τρόπους για τις μεταβιβάσεις των ακινήτων, λόγω του υψηλού οικονομικού και χρονικού κόστους.

### **ΕΛΛΕΙΨΗ ΣΧΕΔΙΟΥ**

Δεν δόθηκε έμφαση στη βελτίωση των συμπληρωματικών υπηρεσιών για την χρήση της γης. Υπήρξε έλλειψη σχεδίου εξυγίανσης και ενοποίησης. Μια έρευνα έδειξε ότι οι αγρότες έχουν την επιθυμία να εδραιώσουν τις εκμεταλλεύσεις της γης τους. Αυτό όμως παραμένει ανεκπλήρωτο καθώς υπάρχουν ακόμα προβλήματα ασφάλειας. Υπάρχει έλλειψη αποδεκτού συστήματος ανταλλαγής. Μια επιθυμητή στρατηγική για την μείωση των κινδύνων, την αύξηση της παραγωγικότητας και τη βελτίωση της προστιθέμενης αξίας για την γεωργία θα έπρεπε να συνδυάζει τον αναδασμός με την δημιουργία υποδομών, την παροχή πιστώσεων και την ανταλλαγή καλλιεργειών.

Τέλος ο συνδυασμός των παραπάνω προβλημάτων έχει σαν αποτέλεσμα οι μικροεισοδηματίες γαιοκτήμονες να γίνουν η μειονεκτούσα ομάδα των γαιοκτημόνων. Αδυνατούν να βελτιώσουν τις καλλιέργειες τους λόγω της απουσίας των αγορών, την έλλειψη υποδομών και την δυσκολία να συναλλάσσονται τη γη τους λόγω του τεράστιου κόστους και χρόνου που συνδέεται με τις μεταβιβάσεις των ακινήτων.

### **7.2.3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

#### **ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ**

Τα οικόπεδα στα οποία το κράτος κατασκεύασε πολυκατοικίες, οι κοινόχρηστοι χώροι, οι αγωγοί της ύδρευσης και της αποχέτευσης και οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, ορίστηκε νομικά ότι συν-ανήκουν στους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων. Τα δικαιώματά τους και οι υποχρεώσεις των εν λόγω συν-ιδιοκτητών διέπονται πλέον από τον Αστικό Κώδικα που εγκρίθηκε από το κοινοβούλιο τον Αύγουστο του 1994. Η αλβανική κυβέρνηση και οι ξένοι σύμβουλοι υποστήριξαν την νομική έννοια της κτιριακής συν-ιδιοκτησίας, θέτοντας την ευθύνη της συντήρησης στους ώμους των νέων ιδιοκτητών. Οι προσδοκίες όμως των περισσότερων από τους νέους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων ήταν να γίνουν ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων τους, δεν ανησυχούσαν για τις κοινόχρηστες περιοχές εντός των κτιρίων και τους γύρω χώρους από αυτά τα κτίρια.

Δυστυχώς, οι ιδιοκτήτες των πολυκατοικιών σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις, μετά την ιδιωτικοποίηση, δεν πραγματοποίησαν τις συνελεύσεις για την διαχείριση των κτιρίων όπως προβλέπονταν στον Αστικό Κώδικα. Η πρόταση ήταν να ληφθεί συλλογική δράση για την συγκέντρωση χρημάτων από τους ιδιοκτήτες για την επισκευή αποχετευτικών αγωγών, ηλεκτρικών εγκαταστάσεων, δικτύων νερού και δεξαμενών. Οι γείτονες είχαν αναλάβει τον καθαρισμό των κοινόχρηστων χώρων. Ωστόσο αυτή η κατάσταση άλλαξε, καθώς γινόταν πιο διαδεδομένη η ενοικίαση. Οι ιδιοκτήτες είναι συχνά στο εξωτερικό, ή τουλάχιστον δεν είναι εύκολο να βρεθούν, και οι ενοικιαστές δεν αισθάνονται υπεύθυνοι να συμβάλλουν στην επισκευή των κτιρίων. Επίσης, ορισμένοι ιδιοκτήτες απλά δεν είναι σε θέση ή δεν επιθυμούν να συμβάλλουν στην επισκευή και συντήρηση των κοινών περιουσιακών στοιχείων, έτσι προέκυψαν καθυστερήσεις και σε δυσκολίες. Στην εικόνα 7.2 παρουσιάζεται ένα παράδειγμα πολυκατοικίας που έχει χτιστεί κατά την κομμουνιστική περίοδο.



Εικόνα 7.2



Πολυκατοικία Κομμουνιστικής Περιόδου

Τα προβλήματα συντήρησης των πολυκατοικιών της πρώην κρατικής ιδιοκτησίας εντοπίζονται και στις νέες πολυκατοικίες. Η τρέχουσα έκρηξη της οικοδόμησης έχει ως αποτέλεσμα περισσότερα από τα νέα διαμερίσματα που πωλούνται να μην αναφέρουν το αν οι κοινόχρηστοι χώροι μεταφέρονται στην συν-ιδιοκτησία των κατοίκων ή αν ο κατασκευαστής διατηρεί την κυριότητα τους. Πολλοί κατασκευαστές πολυκατοικιών προσπάθησαν να θέσουν ορισμένους κανόνες που ίσχυαν για την διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων. Ωστόσο, είχαν ελάχιστη απήχηση, διότι οι ιδιοκτήτες-αγοραστές των διαμερισμάτων δεν έχουν επίγνωση όσων αφορά στην διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων.



Εικόνα 7.3

Μια εξαίρεση στην τάση αυτή είναι οι πολυκατοικίες που κατασκευάζονται στο "μπλοκ", ένα μέρος των Τιράνων που κατοικούσαν πρώην υπάλληλοι του κομμουνιστικού κόμματος και όπου υπήρχαν σημαντικές επενδύσεις σε υποδομές και πριν από το 1991. Σε ορισμένες από τις «καλύτερες» περιοχές της πόλης, ο λαός έχει συνειδητοποιήσει ότι η αξία των διαμερισμάτων τους μειώνεται εάν οι κοινόχρηστοι χώροι δεν διατηρούνται. Η τάση των ιδιοκτητών να επιτύχουν την υψηλότερη αξία στα διαμερίσματα τους έχει ένα μεγάλο ρόλο σε αυτή την αύξηση της ευαισθητοποίησης για τη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων. Σε ορισμένες συμβάσεις πώλησης υπάρχει ειδικό παράρτημα που καθορίζει τις υποχρεώσεις των αγοραστών να συμβάλουν στην συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων. Με μηνιαίες εισφορές σε αυτό από US \$ 5 έως US \$ 50 το μήνα.

Σε ορισμένες περιοχές, οι πολίτες έχουν αρχίσει να δημιουργούν άτυπους συλλόγους ιδιοκτητών. Οι οποίοι δεν προβλέπονται από νόμους και δεν έχουν γραφτεί επισήμως ή νομικά. Είναι, ωστόσο, με βάση τη συμφωνία των γειτόνων οι οποίοι έχουν αρχίσει να καταλαβαίνουν ότι κανείς άλλος δεν θα διατηρήσει τις πολυκατοικίες τους και τους γύρω κοινόχρηστους χώρους.

Τα τελευταία χρόνια υπάρχουν ενδείξεις ότι οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε ορισμένες πολυκατοικίες έχουν δημιουργήσει ενώσεις, για τη συντήρηση των κτιρίων και των κοινόχρηστων χώρων. Το κίνητρο για να ληφθούν συλλογικά μέτρα δράσης, δημιουργήθηκε από τη συνειδητοποίηση ότι οι τιμές στα διαμερίσματα τους μπορεί να αυξηθούν όσο πιο ελκυστικά είναι τα κτίρια και οι γύρω περιοχές τους.

Μια δεύτερη "λύση" στο θέμα της συντήρησης ήταν να τεθεί στους Δήμους η ευθύνη για την συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων, ώστε να είναι καθαροί και διαθέσιμοι για κοινή χρήση. Οι Δήμοι όμως είχαν χρόνια έλλειψη κεφαλαίων και οι περισσότεροι δεν μπόρεσαν να εκπληρώσουν αυτές τις νέες προσδοκίες. Στα Τίρανα, ωστόσο, τα τελευταία χρόνια ο Δήμαρχος κατάφερε να θέσει σε εφαρμογή αυτές τις αρμοδιότητες με την αποξήλωση των περιπτέρων και των ενίοτε σημαντικών εμπορικών κτιρίων στο πάρκο και στους άλλους χώρους πρασίνου στο κέντρο της πόλης.

Εικόνα 7.4



Πολυκατοικίες και κεντρικό δρόμο στα Τίρανα που συντηρήθηκαν από τον Δήμο

### **ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Οι χώροι στάθμευσης έχουν γίνει ένα μεγάλο πρόβλημα. Σε περιοχές γύρω από μια πολυκατοικία οι οποίες ανήκουν στον κατασκευαστή, εκείνος πουλάει τους χώρους στάθμευσης ως ανεξάρτητα ακίνητα (βλέπε εικόνα 7.5), ή τα νοικιάζει ως γκαράζ σε τρίτους (ιδιοκτήτες η όχι των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας). Όταν η περιοχή γύρω από τις πολυκατοικίες ανήκει στο δημόσιο, τότε οι άνθρωποι κάνουν συμφωνία για να πάρουν μια θέση πάρκιν. Σε ορισμένες γειτονιές, οι κάτοικοι των κτιρίων έχουν επενδύσει στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος της γης για την κατασκευή και τη διατήρηση κήπων και χώρων στάθμευσης για τους εαυτούς τους. Η επένδυση αυτή τους δίνει το δικαίωμα να διαχειρίζονται το χώρο, ακόμη και αν ανήκει στο δημόσιο, συμπεριλαμβάνοντας και έναν φύλακα για να προσέχει τα σταθμευμένα οχήματα.



**ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

Η προσδοκία των ανθρώπων πριν την ιδιωτικοποίηση ήταν επίσης να αποκτήσουν τα κοινά περιουσιακά δικαιώματα των πρώην κρατικών επιχειρήσεων. Όμως, η διαδικασία της ιδιωτικοποίησης των επιχειρήσεων αυτών, ως επί το πλείστον, δεν πραγματοποιήθηκε με πλειστηριασμό. Οι πρώην εργαζομένους σε αυτά θεωρήθηκαν ότι είχαν προτεραιότητα και πολιτικές αρχές των περιφερειών απόκτησαν το ρόλο του διανομέα των περιουσιών. Με αυτόν τον τρόπο αυξήθηκε ο βαθμός πολιτικού ελέγχου και ζημιώθηκε η ανάπτυξη του ιδιωτικού τομέα. Επίσης δεν υπήρχε κανένας μηχανισμός για την συντήρηση και λειτουργία τους, γεγονός που οδήγησε στο να διαλυθούν ή να γίνουν ακατάλληλες προς χρήση κατά την περίοδο 1994-96. Τα αποτελέσματα της παραπάνω μεθόδευσης της μικρής και μεσαίας ιδιωτικοποίησης αντανακλώνται σήμερα στη χαμηλή ανταγωνιστικότητα των ιδιωτικοποιημένων επιχειρήσεων.

**7.3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

Λόγω της αγροτικής μετανάστευσης και της αστυφιλίας, μια κατασκευαστική έκρηξη ακολούθησε στις πόλεις και περισσότερο στα Τίρανα μετά το 1992. Αυθαίρετοι οικισμοί δημιουργήθηκαν στην 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. Η ανάπτυξη των αυθαίρετων οικισμών, φαίνεται στην εξαπλάσια επέκταση της χερσαίας έκτασης των Τιράνων (Πίνακας 7.1), καθώς και τον τριπλασιασμό του πληθυσμού από το τέλος του κομμουνισμού (Πίνακας 7.2).

**Πίνακας 7.1: 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 κοινότητες και χωριά	21.000 Εκτάρια

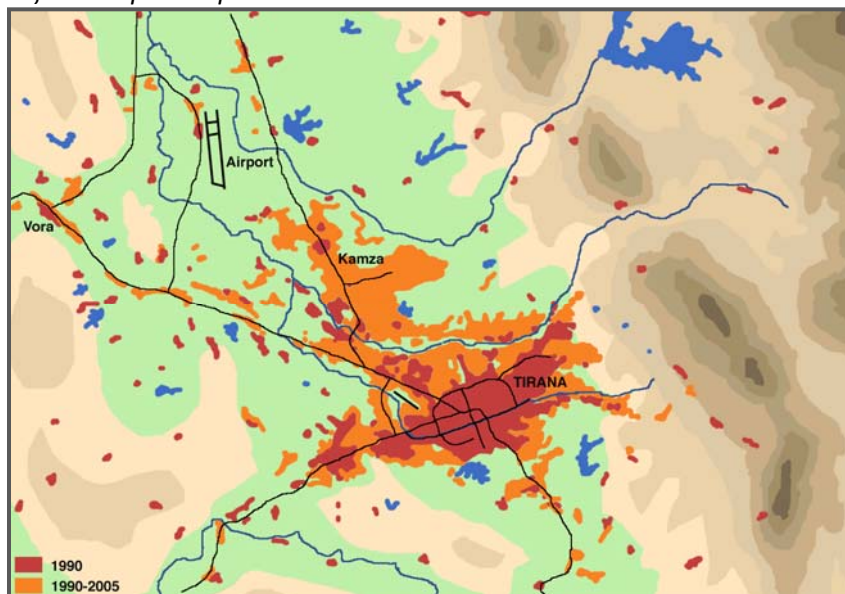
Πηγή: Κτηματολογική Υπηρεσία Τιράνων, Χάρτης που παρατίθεται στη *Felstehausen 2002: 7*

**Πίνακας 7.2: Η αύξηση του Πληθυσμού της πόλης των Τιράνων, 1945-2002**

Πληθυσμός το 1945	60.000
Πληθυσμός το 1990, σύμφωνα με τον κεντρικό σχεδιασμό	225.000
Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 1995 (εκτίμηση)	425.000
Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 1999 (εκτίμηση)	600.000
Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 2002 (εκτίμηση)	700.000
Πληθυσμός της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής το 2009 (εκτίμηση)	800.000

Πηγή: Αστικές μελέτες, καθώς και Κυβερνητικές Εκθέσεις, παρατίθενται στη *Felstehausen 2002*

Εικόνα 7.1: Η εξάπλωση των Τιράνων



Πηγή: Κτηματολογική Υπηρεσία Τιράνων

Σύμφωνα με μελέτη της Διεύθυνσης του «Οργανισμού για την Νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης και την ένταξη των αυθαίρετων περιοχών» ALUIZNI το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών είναι μεγαλύτερος από 300.000. Στον παρακάτω πίνακα 7.3 παρουσιάζεται ο αριθμός και τα ποσοστά για κάθε περιοχή.

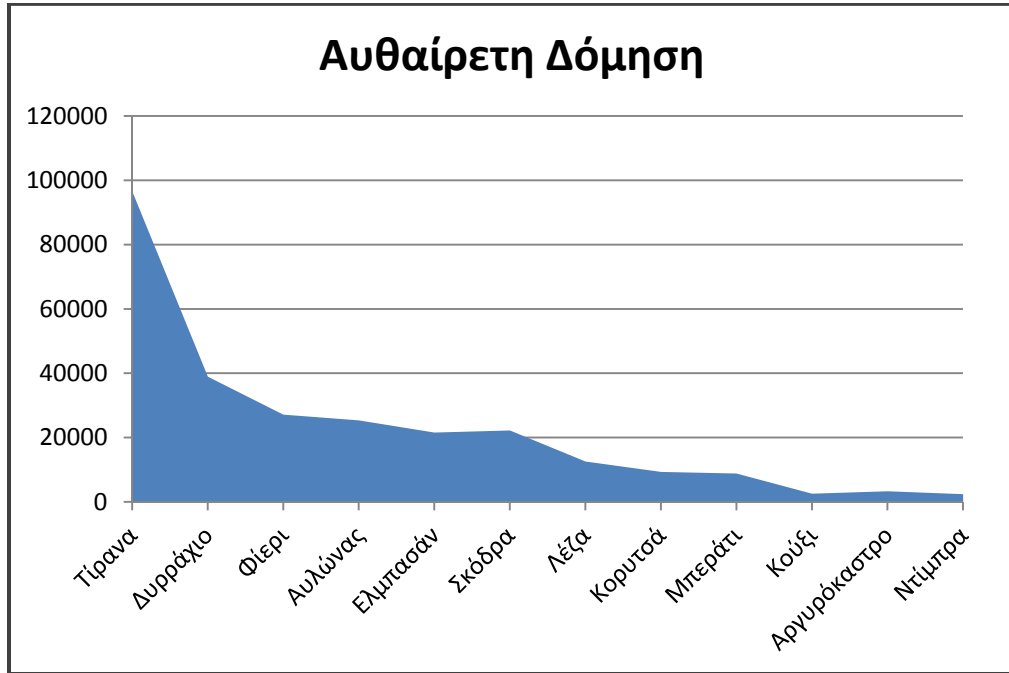
Πίνακας 7.3

Αυθαίρετη Δόμηση		
Πόλη	Αριθμός	Ποσοστό%
Τίρανα	96529	36
Δυρράχιο	38944	14
Φίερι	27124	10
Αυλώνας	25348	9
Ελμπασάν	21556	8
Σκόδρα	22224	8
Λέζα	12518	5
Κορυτσά	9322	4
Μπεράτι	8833	3
Κούξι	2554	1
Αργυρόκαστρο	3278	1
Ντίμπρα	2365	1
Σύνολο	268230	99%

Πηγή: ALUIZNI



Διάγραμμα 7.2



Πηγή: Πίνακας 7.3

## 8. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

### 8.1. Η ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

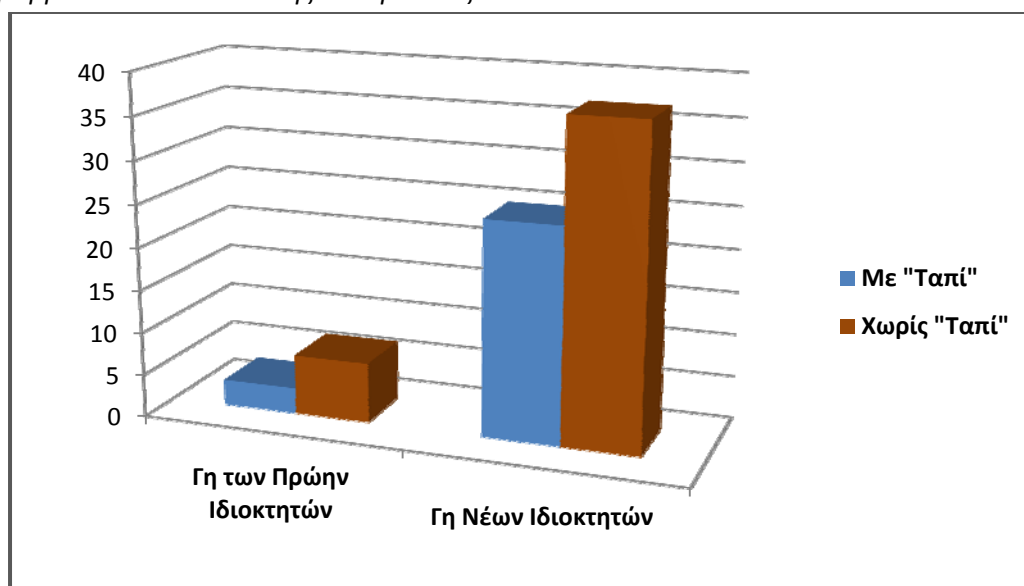
Κάποιες στατιστικές μελέτες που πραγματοποιήθηκαν μέσω ερωτηματολογίων το 1995, το 1998 και το 2000 με σκοπό να αξιολογηθούν οι αλλαγές που προέκυψαν από τους καινούριους νόμους μας βοηθάνε να κατανοήσουμε την συμπεριφορά των ανθρώπων στις επενδύσεις, την νοοτροπία τους όσον αφορά στην εγγύηση/ασφάλεια της ιδιοκτησίας και το πόσο αυτό επηρεάζει τις επενδύσεις και την αγορά ακινήτων.

#### 8.1.1. Η ΣΙΓΟΥΡΙΑ/ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΗΣ ΓΑΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Μέσω του νομικού συστήματος 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. 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). Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα έγγραφα κυριότητας φαίνεται να συνέβαλαν ελάχιστα στην αίσθηση ασφάλειας των ανθρώπων (Lemel, 2000α, pp. 48). Στο Διάγραμμα 8.1 που ακολουθεί απεικονίζει το συμπέρασμα από αυτή την έρευνα.

Διάγραμμα 8.1: Το επίπεδο της επισφάλειας



Πηγή: Lemel et al. (2000A), pp. 41.

Μετά το 1991 η κατάσταση της ιδιοκτησίας χαρακτηρίστηκε από τρεις τύπους ιδιοκτητών (Aliko και Sherko, 2002):

#### **Νόμιμοι ιδιοκτήτες**

- I. Το κράτος
- II. Ιδιώτες βάσει του νόμου 7501, του νόμου 7652, του νόμου 7512 και άλλων
- III. Ιδιώτες, οι οποίοι αποζημιώθηκαν επειδή εκδιώχτηκαν από τη γη τους λόγω φυσικών καταστροφών ή έργα του κράτους.

#### **Οι παράνομοι ή άτυποι αγοραστής:**

Αυτό περιλαμβάνει αγοραστής που αγόρασαν έκταση άτυπα από νόμιμους ιδιώτες, καθώς και εκείνους που στη συνέχεια αγόρασαν από τους πρώτους. Αυτού του είδους οι ιδιοκτήτες δεν διέθεταν νόμιμα έγγραφα που πιστοποιούν τις μεταβιβάσεις της ιδιοκτησίας τους, αν και μερικοί μπορεί να διαθέτουν παράνομα(πλαστά) έγγραφα.

#### **Παράνομοι Ιδιοκτήτες:**

Αυτό περιλαμβάνει τους ανθρώπους που δεν διαθέτουν πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και έχουν εγκατασταθεί παράνομα:

- I. Σε κρατικές ή δημόσιες εκτάσεις
- II. Σε ιδιωτικές εκτάσεις.

Είναι προφανές επομένως ότι η νομοθεσία δεν παρείχε επαρκή ασφάλεια στην ιδιοκτησία, ειδικά για τους αγοραστής. Με άλλα λόγια, οι Νόμοι **εξασφάλιζαν αρχικά την κυριότητα της γης, δεν πρόσφεραν όμως την σιγουριά, την εγγύηση στην αγοραπωλησία**. Οι νομικές και θεσμικές αδυναμίες των αναπτυσσόμενων νόμων της ιδιοκτησίας μετά το 1990 ανάγκασε την πλειονότητα των περιαστικών περιοχών να καταφύγει στην άτυπη αγοραπωλησία ακινήτων και να εφαρμόζει τις απαρχαιωμένες μεθόδους τεκμηρίωσης και ανταλλαγής.

Επίσης παρατηρήθηκε ότι σε αστικές και περιαστικές περιοχές, οι παράγοντες που επηρέαζαν την αντίληψη της ασφάλειας ήταν:

- I. το χρονικό διάστημα που ένα ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί χωρίς την εμφάνιση συγκρούσεων με πρώην ιδιοκτήτες
- II. η γειτνίαση σε πυκνοδομημένες περιοχές, όπου η επέκταση τους σε άλλα ακίνητα ή δημόσιους χώρους ήταν πιθανή
- III. το μέγεθος της ιδιοκτησίας, όπου τα μικρότερα ακίνητα ήταν πιθανότερο να απαιτείται να επεκταθούν και σε άλλα (Lemel 2000b: 37).

## **8.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ Γ.Ε.Α.Π**

Προκειμένου να καθοριστεί το πως τα αποτελέσματα της «Αρχικής Εγγραφής» θα επηρεάσουν την ανάπτυξη της αγοράς, το έργο της Οργανωτικής Βελτίωσης της Εγγραφής (ROI, Registration Organizational Improvement), προέβη το 2004 σε ανάλυση των στοιχείων σχετικά με την κυριότητα ακινήτων σε 16 αστικές και 62 αγροτικές Ζώνες. Η ανάλυση αυτή κατάταξε σε κατηγορίες τα στοιχεία που περιέχονται στην «kartela» για κάθε κτηματολογική ζώνη όπως φαίνεται στον πίνακα 3.1:

Πίνακας 3.1

<b>Αποτελέσματα Αρχικής Εγγραφής σε 16 Κτηματολογικές Ζώνες, 2004</b>		
<b>Κατηγορία της Ιδιοκτησίας</b>	<b>Εκτιμώμενος Αριθμός</b>	<b>Ποσοστά</b>
Σύνολο	88 140	100.0%
<b>Κατηγοριοποίηση με βάση την Κυριότητα/Ιδιοκτησία</b>		
Ιδιωτική Περιουσία	65 015	73.8%
I. Από νομικά πρόσωπα	6 493	7.4%
Κρατική Ιδιοκτησία	16 721	19.0%
*Ανεπιβεβαίωτοι Ιδιοκτήτες	10 902	12.4%
<b>Κατηγοριοποίηση με βάση τα Φυσικά Χαρακτηριστικά</b>		
Πολυκατοικίες	37 607	42.7%
Οικοδομήσιμη γη(truall)	34 680	39.3%
Γη με κτίρια	12 168	13.8%
Δρόμοι	2 865	3.3%
<b>Κατηγοριοποίηση με βάση την Νομική Εγγραφή</b>		
Μονάδες χωρίς Περιορισμούς	75 039	85.1%
I. Ιδιωτικές Περιουσίες	34 680	68.4%
II. Κρατική Ιδιοκτησία	14 827	16.8%
<b>Κατηγοριοποίηση με βάση τα Νόμιμα Έγγραφα</b>		
Επιδότησεις πριν το 1991	7 167	08.1%
Ιδιοκτήτες γης/κτιρίων ξεχωριστά	2 123	02.4%
I. Κρατική γη/Κρατικά κτήρια	1 359	
II. Ιδιωτικά/Ιδιωτικά	670	
***Γη κατελημμένη από τρίτους	4 565	05.2%
III. Κρατική Γη	4 364	
**Παράνομα κτήρια	17 994	20.4%

Πηγή: ROI Project (USAID)

\*Σημείωση, Ιδιοκτήτες που δεν είναι νόμιμοι: ορισμένοι υπερβολάθοι τους θεωρούν ως κατηγορία κρατικής ιδιοκτησίας (και έχουν μετρηθεί δυο φορές), ενώ άλλοι τους ενέταξαν σε ξεχωριστή κατηγορία. Αυτό μαρτυρεί την ύπαρξη διαφωνιών σχετικά με τις τεχνικές που ακολουθούνται για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών, στις οποίες ήταν προφανές ότι υπήρχε κάποιος νομέας, αλλά η "αλυσίδα" των τίτλων ιδιοκτησίας δεν ήταν πλήρης

\*\*Σημείωση, Η κατηγορία των παράνομων κτιρίων περιλαμβάνει:

- κτίρια που καταλαμβάνεται από τους τρίτους (συμπίπτει με την άλλη κατηγορία)
- κτίρια που ανήκουν σε νόμιμα και εγγραμμένα οικοπέδα, αλλά έχουν τροποποιηθεί παράνομα.

\*\*\*Σημείωση, Η «γη που καταλαμβάνεται από τους τρίτους», περιλαμβάνει τρεις διαφορετικές καταστάσεις:

- μια οικογένεια που δεν έχει την κατάλληλη τεκμηρίωση ενός νόμιμου κτίριο που έχει εγγραφεί χωριστά
- ένα παράνομο κτίριο σε ένα ενιαίο οικοπέδο που έχει εγγραφεί ένα κτίριο ανάμεσα σε άλλα κτίρια σε μια μεγάλη έκταση που δεν έχει υποδιαιρεθεί. Έτσι, τα 4.565 ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους τρίτους περιλαμβάνονται και στην κατηγορία παράνομων κτιρίων.

Στον πίνακα 3.2 φαίνονται οι κατηγορίες των ιδιοκτησιών που καταχωρήθηκαν κατά την «Αρχική Εγγραφή» σε ένα δείγμα 44 κτηματολογικών ζωνών των αγροτικών περιοχών ανά περιοχή το 2004. Δίπλα στην ονομασία της περιοχής αναγράφεται και ο αριθμός των ζωνών.



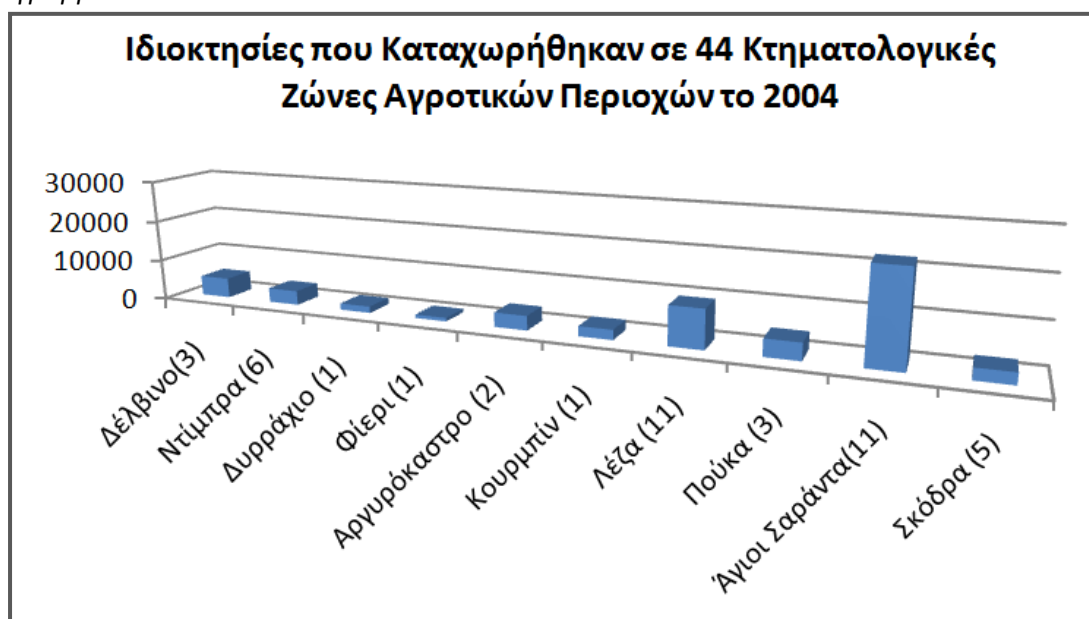
Πίνακας 3.2

**Κατηγορίες των ιδιοκτησιών που καταχωρήθηκαν κατά την «Αρχική Εγγραφή» στις 44 κτηματολογικές ζώνες των αγροτικών περιοχών, 2004**

Περιοχή	Σύνολο	Αγροτικές και κρατικές	Αστικές	Μεταβιβάσεις και Περιορισμοί	Νόμιμα κτήρια	**Παράνομα Κτήρια
Δέλβινο(3)	4,990	4,977	13	15	88	69
Ντίμπρα (6)	3,514	3,311	202	0	436	0
Δυρράχιο (1)	1,591	1,591	0	0	131	151
Φίερι (1)	863	863	0	0	97	0
Αργυρόκαστρο (2)	3,516	2,958	122	3	133	103
Κουρμπίν (1)	2,416	2,266	150	0	519	169
Λέζα (11)	9,443	8,721	730	131	1,056	63
Πούκα (3)	4,156	4,110	16	775	0	0
Άγιοι Σαράντα(11)	22,418	20,735	1,684	86	1,413	896
Σκόδρα (5)	2,748	2,729	19	34	312	27
<b>Σύνολο</b>	<b>55,574</b>	<b>52,261</b>	<b>2,936</b>	<b>1,041</b>	<b>4,185</b>	<b>1,478</b>

Πηγή: ROI Project (USAID).

Διάγραμμα 3.2



Πηγή: Πίνακας 3.2

Στον πίνακα 3.3 της επόμενης σελίδας παρουσιάζονται κάποια στατιστικά για τις αιτήσεις που έχουν γίνει στα αντίστοιχα γραφεία αυτών των συστημάτων για την περίοδο 2000 - 2004.

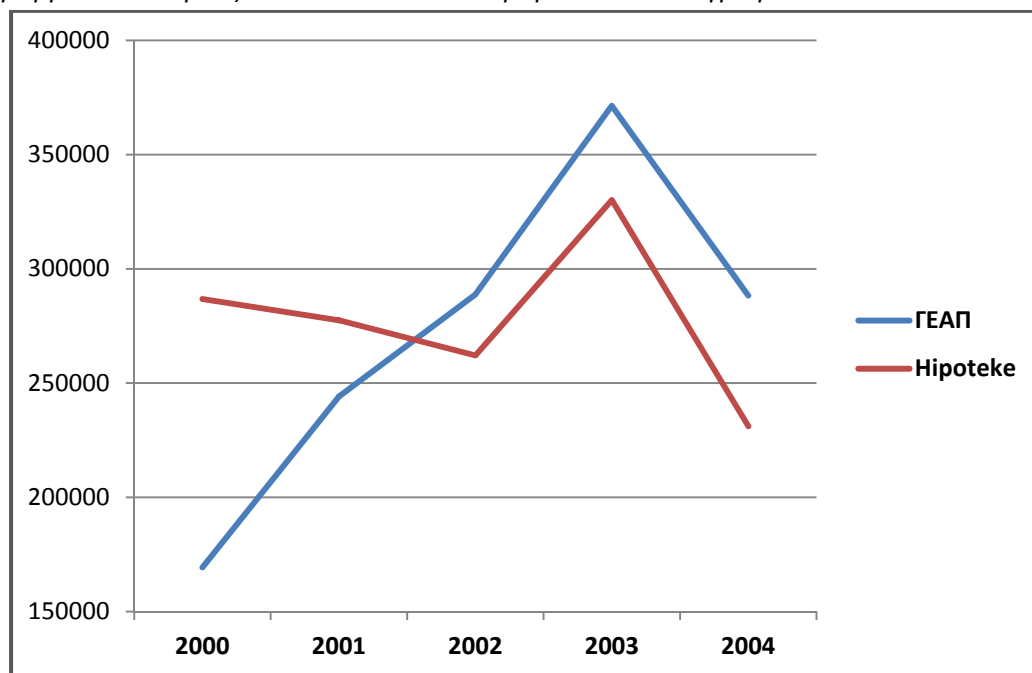
Πίνακας 3.3

Έτος	ΓΕΑΠ	Hipoteke	Συνδυασμός/Σύνολο
<b>Αιτήσεις που έγιναν στα ΓΕΑΠ και στο Υποθηκοφυλακείο (Hipoteka)</b>			
2000	90,283	150,220	240,503
2001	129,630	147,830	277,460
2002	158,990	148,456	307,446
2003	195,921	177,383	373,304
2004	153,954	125,558	279,512
<b>Αιτήσεις για Πιστοποιητικά Ιδιοκτησίας</b>			
2000	35,563	47,592	83,055
2001	48,850	40,466	89,316
2002	54,983	46,773	101,756
2003	70,688	53,427	124,115
2004	56,363	37,163	93,526
<b>Αιτήσεις για ****Επιβεβαίωση Ιδιοκτησίας</b>			
2000	4,684	25,537	30,121
2001	9,121	30,405	39,526
2002	8,451	16,875	25,326
2003	11,683	26,855	38,538
2004	10,667	19,179	29,846
<b>Αιτήσεις για πιστοποιημένα αντίγραφα των αρχειοθετημένων εγγράφων</b>			
2000	24,472	30,052	54,524
2001	37,558	31,427	68,988
2002	42,811	39,612	82,423
2003	66,809	51,055	117,854
2004	49,986	37,180	87,166
<b>Αιτήσεις για την καταγραφή της αγοράς/μίσθωσης/εκμίσθωσης των ακινήτων</b>			
2000	9,629	26,533	36,162
2001	12,847	19,792	32,639
2002	14,741	18,020	32,761
2003	17,081	15,749	32,830
2004	11,675	9,125	20,800
<b>Αιτήσεις για την καταχώρηση/εγγραφή υποθήκης</b>			
2000	469	4,605	5,074
2001	1,163	4,874	6,037
2002	2,190	5,791	32,700
2003	1,809	3,095	32,700
2004	131	397	20,800
<b>Αιτήσεις για την καταχώριση των υποδιαιρέσεων και των ενοποιήσεων</b>			
2000	4,207	2,231	6,538
2001	4,942	2,695	7,637
2002	6,604	2,799	9,300
2003	7,386	2,573	9,900
2004	5,543	2,567	8,100

Πηγή: THE WORLD BANK OFFICE, TIRANA

\*\*\*\*Σημείωση: Είναι τα εναλλακτικά έγγραφα, τα οποία δεν φέρουν την «εγγύηση» βάσει του νόμου υπ. αρ. 7843 του Ιουλίου του 1994 «Περί της Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας». Έχουν εκδοθεί ως αρνητικές επαληθεύσεις, π.χ. πιστοποιούν ότι ένα πρόσωπο δεν έχει καταχωρημένη περιουσία. Έτσι, εφόσον η Αρχική Εγγραφή συνεχίζεται, ο αριθμός των επιβεβαιώσεων μειώνεται.

Διάγραμμα 3.3: Αιτήσεις που συνολικά υποβλήθηκαν στο κάθε γραφείο



Πηγή: Πίνακας

Όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3.3, η λειτουργία των Γ.Ε.Α.Π δεν έχει ακόμα καταφέρει να υπερισχύσει απέναντι από τα Υποθηκοφυλακεία. Αυτή η ανάλυση των δεδομένων δείχνει ότι υπάρχουν αδυναμίες στον σχεδιασμό, τη λειτουργία, τη νομική βάση και τη δημόσια προβολή των «Γραφείων Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας». Η ακεραιότητα του Σ.Ε.Α.Π εξαρτάται από την ακρίβεια των δεδομένων του, στον εντοπισμό των ιδιοκτητών και των κατόχων των δικαιωμάτων. Αν δεν μπορεί να παράσχει τις πληροφορίες αυτές, τότε οι πολίτες και τα θεσμικά όργανα θα βρουν άλλους τρόπους για να προσπαθήσουν να προστατεύσουν τα δικαιώματά τους και να πραγματοποιούν τις συναλλαγές.

Ωστόσο κατά τη διάρκεια της «Αρχικής Εγγραφής» του 2004, περίπου 100.000 ακίνητα σε 16 αστικές ζώνες είχαν προετοιμαστεί για την μεταφορά τους από τα Υποθηκοφυλακεία στα Γ.Ε.Α.Π. Επίσης άλλα 100.000 αγροτικά ακίνητα έχουν επεξεργαστεί για την ένταξη στα Γ.Ε.Α.Π. Η συνολική βάση δεδομένων του 2004 περιλάμβανε:

- 2,1 εκατομμύρια ακίνητα στα αγροτικά δεδομένα των Σ.Ε.Α.Π
- 0,2 εκατομμύρια ακίνητα στα δεδομένα διαμερισμάτων των Σ.Ε.Α.Π
- 0,9 εκατομμύρια αστικά ακίνητα στα Υποθηκοφυλακεία.

Η Αλβανία έχει πάνω από 4,5 εκατομμύρια ακίνητα που διαιρούνται σε 37 Δήμους και περίπου 3000 κτηματολογικές ζώνες. Η «αρχική εγγραφή» άρχισε στις αγροτικές περιοχές το 1995, και το 80% από τις κύριες γεωργικές περιοχές ολοκληρώθηκαν μέχρι το 2001. Η Εγγραφή όμως των αστικών περιοχών ήταν αργή και μέχρι σήμερα μόνο στο 25% των αστικών κτηματολογικών ζωνών έχει ολοκληρωθεί τη διαδικασία της «αρχικής εγγραφής».

### 8.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Παρά τα προβλήματα αυτά, τα προγράμματα ιδιωτικοποίησης έκαναν σημαντικές αλλαγές στη δομή της γης και της ιδιοκτησίας η οποία εμφανίζεται ως μέρος μιας συνολικής, σημαντικής πολιτιστικής αλλαγής σε ολόκληρη την κοινωνία. Υπάρχει όμως ακόμη έλλειψη εμπιστοσύνη από το λαό στον έλεγχο του κράτους. Το Σύστημα Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας ήταν επιτυχές όσον αφορά την «Αρχική Εγγραφή» ενός σημαντικού ποσοστού αγροτεμαχίων. Ωστόσο, η ποιότητα της εγγραφής ιδίως το 2000 και το 2001, μειώθηκε λόγω της αυξημένης ποσότητας των εγγραφών. Υπάρχουν κάποια στοιχεία εξέλιξης στην ανάπτυξη της αγοράς αγροτεμαχίων, αλλά ο αριθμός των ετήσιων μεταβιβάσεων είναι χαμηλός. Για να οδηγηθούμε σε μία οικονομική ανάπτυξη μέσω της αγοράς ακινήτων και των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας, θα πρέπει να γίνουν **επενδύσεις στις δημόσιες υπηρεσίες** (Stanfield και Bloch 2002: 1), οι οποίες μέχρι τώρα είναι ελάχιστες. **Η ολοκλήρωση της διαδικασίας της εγγραφής για όλων των ειδών ιδιοκτησίας και μεταβιβάσεων είναι πολύ σημαντική για να εξασφαλιστεί η νομιμότητα.** Αυτό θα οδηγήσει στην **τακτοποίηση των αυθαίρετων οικισμών.**

#### Η αυθαίρετη δόμηση

Η αυθαίρετη δόμηση είναι σχετικά καλής ποιότητας και δεν έχει οδηγήσει στη δημιουργία μεγάλων φτωχογειτονιών όπως σε πόλεις της Αφρικής και της Άπω Ανατολής. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που χαρακτηρίζουν τους αυθαίρετους οικισμούς είναι:

- Κατάληψη και παράνομη κατοχή της ιδιωτικής ή δημόσιας γαιοκτησίας
- Ασυμφωνία με τα υπάρχοντα σχέδια ή τους κανονισμούς δόμησης / ή και έλλειψη των εν λόγω κανονισμών
- Δόμηση κτιρίων 4<sup>ων</sup> ή 5 ορόφων χωρίς άδειες ή και αυθαίρετες επεκτάσεις ενός ή δύο ορόφων σε υπάρχοντα κτίρια. Βασικές υποδομές, όπως πόσιμο νερό και ηλεκτρικό ρεύμα δεν παρέχονται. Οι άτυποι ιδιοκτήτες κάνουν τις δικές τους παράνομες συνδέσεις με το δίκτυο ηλεκτροδότησης.

Η Αλβανία είναι ανοργάνωτη όσον αφορά τις κανονιστικές ρυθμίσεις και τις πολιτικές προσεγγίσεις σε αντίθεση με την Ελλάδα που χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη οργάνωση

Κάποιοι συνήθεις λόγοι που οδήγησαν στην αυθαίρετη δόμηση, όπως και στην Ελλάδα είναι:

- Η ταχεία αστικοποίηση και η εισροή των εργαζομένων στην αναζήτηση απασχόλησης.
- Η πίεση της αγοράς, το υψηλό κόστος και η αυξημένη ανάγκη για στέγαση καλύτερης ποιότητας και μεγέθους.
- Αναποτελεσματική και σύνθετης διοικητική δομή στον τομέα της ανάπτυξης, των άδειων, της επιβολής και της διαχείρισης της γης.
- Η υπερβολική γραφειοκρατία και την έλλειψη διαφάνειας.
- Η παράνομη υποδιαίρεση της γης και η αυθαίρετη δόμηση στην αγροτική γη
- Ανεπαρκής, γραφειοκρατικός η απαρχαιωμένος σχεδιασμός.
- Η έλλειψη των απαραίτητων αξιόπιστων υποδομών δορυφορικών δεδομένων.
- Η έλλειψη συντεταγμένων για τη γη που σχετίζονται με τις πολιτικές και τα έργα.

Η έντονη αυθαίρετη δόμηση δημιουργεί εμπόδια για την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων και την εισροή των εξωτερικών επενδύσεων στην Αλβανία. **Η διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαιρέτων** θα έχει θετικές συνέπειες για την αλβανική οικονομία. Θα φέρει

χρηματοοικονομικά έσοδα, μέρος των οποίων μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών και για την ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών. Θα είναι επίσης απαραίτητη για την ανάπτυξη του χρηματοπιστωτικού συστήματος, και την αγορά ακινήτων, διότι θα αυξήσει την πίστωση στην οικονομία, χρησιμοποιώντας τα περιουσιακά στοιχεία ως ενέχυρο για τον δανεισμό.

### **Γεωργία**

Παρά τη μείωση της συνεισφοράς στο ΑΕΠ, η γεωργία μπορεί ακόμη να διαδραματίσει έναν κυρίαρχο ρόλο στην αύξηση εισοδήματος και να μειώσει της φτώχειας. Η αύξηση της παραγωγικότητας της γεωργίας, και **η ανάπτυξη της αγοράς αγροτικών ακινήτων είναι ζωτικής σημασίας**. Οι γεωργοί αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα όπως είναι η έλλειψη εγγύησης όσον αφορά στα δικαιώματα ιδιοκτησίας και οι διάφοροι περιορισμοί (εργασίας, χρήσης, πίστωσης/δανείων). Οι περισσότεροι αγρότες χρησιμοποιούν κληρονομίες και ενδοοικογενειακές συμβάσεις για να αποφύγουν το κόστος των μεταβιβάσεων και των ενοικιάσεων.

**Με την αύξηση της ασφάλειας/εγγύησης της ιδιοκτησίας**, διευκολύνοντας την νόμιμη εγγραφή των ακινήτων και δημιουργώντας ένα αποτελεσματικό σύστημα διαχείρισης της γης (ιδιαίτερα στις αγροτικές περιοχές) θα αυξηθεί η προθυμία να εκμισθωθεί ή να μεταβιβαστεί η γη. Επίσης, η διαχείριση της γης δημιουργεί μια αναπτυγμένη αγορά υπέρ των φτωχών, **εξαλείφοντας τα εμπόδια στην «πιστωτική αγορά»(αγορά χρέους/δεσμών), εξασφαλίζοντας τη χρήση των πιστοποιητικών ιδιοκτησίας ως εγγύηση για τα δάνεια**.

Παρά το γεγονός ότι η Αλβανία έχει ένα ισχυρό σύστημα άρδευσης, ως αποτέλεσμα των πρώην κρατικών συνεταιρισμών, **η άρδευση δεν είναι προσβάσιμη για όλα τα οικόπεδα** και αυτό είναι το μεγαλύτερο εμπόδιο στην αύξηση της παραγωγικότητας της γεωργίας. Διευκολύνοντας την πρόσβασης ή **επενδύοντας** στη δημιουργώντας συνθηκών άρδευσης, στα έργα υποδομής, στην οργάνωση και ρύθμιση της παραγωγής, και στον συντονισμό της αγοράς των αγροτικών προϊόντων, θα βοηθήσει τους γεωργούς να αυξήσουν την παραγωγικότητα της γεωργίας.

Παρόλα τα προβλήματα, η αγορά **εξακολουθεί να είναι σχετικά ανεπτυγμένη σε σύγκριση με την ενοικίαση**. Οι υψηλές τιμές της γης και οι περίπλοκες διαδικασίες αξιολόγησης των ακινήτων για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών είχαν σαν αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της. Η ενοικίαση της γης έχει τη δυνατότητα να παρέχει πρόσβαση σε εκείνους που είναι πιο παραγωγικοί.

### **Η Αδυναμία Επιβολής Κανόνων**

Η έλλειψη πολιτικής θέλησης για την επιβολή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και των συμβολαίων απομακρύνει τους νόμιμους επενδυτές από την αγορά ακινήτων. Γενικότερα, οι μισθοί παραμένουν χαμηλοί σε σύγκριση με τις τιμές, και η ικανότητα του πληθυσμού να εισέλθει στην πραγματική αγορά ακινήτων θα εξαρτηθεί από την ύπαρξη σταθερών τιμών, εισοδημάτων και την θεμελίωση των κριτήριων δανεισμού. Η αδυναμία της επιβολής των κανόνων και των συμβάσεων επηρεάζει επίσης τους σχεδιαστές, τους μηχανικούς, τους αρχιτέκτονες και τους μεσίτες.

Στην Αλβανία υπάρχει ένα ισχυρό επιχειρηματικό πνεύμα που οδηγεί στις μεταβάσεις, το οποίο, αν μπορούσε να προσανατολιστεί έτσι ώστε **να απέχει από τις ανταλλαγές, το «selfservice», και τις αυθαίρετες δραστηριότητες**, θα οδηγούσε σε πιο εξειδικευμένη και σταθερή οικονομική ανάπτυξη. Οι δραστήριοι στις αγορές ακινήτων έχουν αναπτύξει εν μέρη τις επαγγελματικές τους σχέσεις, οι οποίες θα βελτιώσουν την ποιότητα και τη χρήση των υπηρεσιών τους. Οι ενώσεις αυτές παίζουν σημαντικό ρόλο στην αντιμετώπιση ορισμένων ρυθμιστικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν τα μέλη τους, συμπεριλαμβάνοντας τα προβλήματα των συμβολαίων, της διαφάνειας της αγοράς, και των νομικών θεμάτων όπως η τεκμηρίωση της ιδιοκτησίας, η εγγραφή της, η ικανότητα των μεταβιβάσεων, και η ενοποίηση της γεωργικής γης. Δεν είναι επομένως παράλογο να συμπεράνουμε ότι **μόλις αυτά τα ρυθμιστικά προβλήματα αντιμετωπιστούν και η αγορά λειτουργήσει με μεγαλύτερη διαφάνεια και ανταγωνισμό, θα υπάρξουν καλές ευκαιρίες για τους επενδυτές και τους επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων.**

### **8.3.1. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ**

Στη προσπάθεια να δημιουργηθεί η βάση ώστε οι αγορές ακινήτων να λειτουργήσουν σωστά, το πρώτο βήμα ήταν η ιδιωτικοποίηση της γης και της ακίνητης περιουσίας σε μαζική βάση. Ορισμένα από τα προβλήματα που προέκυψαν από την φιλόδοξη προσπάθεια της ιδιωτικοποίησης είναι τα εξής:

- Στα προγράμματα ιδιωτικοποίησης έχουν σημειωθεί πολλά λάθη ή περιπτώσεις ασάφειας, που συχνά οδηγούν σε αλληλοεπικάλυψη αιτήσεων(διεκδικήσεων) μιας ιδιοκτησίας από διαφορετικούς ιδιοκτήτες.
- Οι υφιστάμενοι θεσμοί κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακείου δεν είχαν καταφέρει να διατηρήσουν νόμιμα μητρώα για το ποιος κατέχει τι, και ούτε είχαν τη δυνατότητα να διορθώσουν τα λάθη ή τις αβεβαιότητες που είχαν γίνει κατά τη διάρκεια της ιδιωτικοποίησης και της διαδικασίας της Εγγραφής.
- Οι Ιδιώτες ακινήτων πιστεύουν ότι μπορούν να χρησιμοποιήσουν τις περιουσίες τους όπως επιθυμούν. Αυτή η νοοτροπία παράγει χαοτική αστική ανάπτυξη που θα απαιτήσει σημαντικές επενδύσεις για να διασφάλιση της δημόσιας υγείας και της βιώσιμης ανάπτυξης.
- Τα οικόπεδα που παραμένουν στην κρατική ιδιοκτησία συχνά αντιμετωπίζονται ως «ελεύθερα» (σαν να μην είναι ιδιόκτητα), μια νοοτροπία που οδηγεί στην παράνομη κατοχή και η υποβάθμιση των φυσικών πόρων.
- Η μη-εκτέλεση του ισολογισμού των πρώην-αγροτεμαχίων από το κτηματολόγιο, καθώς και άλλες ελλείψεις συνέβαλαν στο να προκύψει άνιση η έκταση της ιδιοκτησίας/χρήσης που εγγράφονταν στα Γ.Ε.Α.Π με την πραγματική επιφάνεια που λάμβαναν οι ιδιώτες/ χρήστες.

Οι μεταρρυθμίσεις δεν θα μπορούσαν να εφαρμοστούν τεχνικά με επιτυχία λόγω:

1. των δύσκολων συνθηκών που επικρατούσαν στους κρατικούς θεσμούς στις αρχές της δεκαετίας του 1990
2. της ταχύτητας των μεταρρυθμίσεων
3. της έλλειψης καθήκοντος από τους αρμοδίους
4. του χαμηλού επαγγελματικού επιπέδου των επιτροπών ιδιωτικοποίησης
5. της κομμουνιστικής νοοτροπίας των υπαλλήλων να εφαρμόσουν τις μεταρρυθμίσεις με εντολές χωρίς τεχνικά, υλικά ή νομισματικά εργαλεία και
6. της εισόδου των ειδικών χωρίς επαγγελματικές εμπειρίες στα κτηματολογικά γραφεία (όπως κτηνίατροι, γεωπόνοι, οικονομολόγοι, ακόμα και ηλεκτρολόγοι).

### 8.3.2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΑΡΧΙΚΗ ΕΓΓΡΑΦΗ

Η αρχική ιδέα του σχεδίου δράσης που περιέχει τη συνολική στρατηγική για την ίδρυση των ΓΕΑΠ και άλλων θεσμών που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων, υπό τον συντονισμό και την χρηματική υποστήριξη του **Διακυβερνητικού Συντονισμού** έχει καταστραφεί. Ούτε οι χορηγοί, ούτε η κυβέρνηση φαίνεται να εκτιμούν μια τέτοια προσέγγιση. Υπό νέες πολιτικές και νέα διοικητική ηγεσία, η ιδέα αυτή θα μπορούσε να αναστηθεί. Θα έπρεπε όμως το όλο σχέδιο να ξεκινήσει από την αρχή.

Στο αρχικό σχέδιο θα πρέπει να γίνουν κάποιες αλλαγές. Ο φορέας υλοποίησης θα πρέπει να είναι μια ιδιωτική οργάνωση, της οποίας το διοικητικό συμβούλιο να έχει την εξουσία να διορίζει τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη, και να περιλαμβάνει εκπροσώπους της νομικής, της τοπογραφίας, του σχεδιασμού, των τραπεζών, της αξιολόγησης, και επαγγελματίες γραμματείς. Μόνο οι φορείς οι οποίοι ασχολούνται με την αρχική εγγραφή θα έπρεπε να είναι κρατικής φύσεως. Η υποστήριξη σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να είναι οικονομική υποστήριξη από τον τραπεζικό τομέα του οποίου τα εισοδήματα θα εξαρτώνται σε κάποιο βαθμό από τα δάνεια για την εξασφάλιση των εγγραφόμενων ακινήτων. Η παρακολούθηση της αρχικής εγγραφής θα πρέπει να ενισχυθεί περισσότερο, καθώς και η απεικόνιση και η διόρθωση των αποτελεσμάτων των αρχικών εγγραφών.

### 8.3.3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΓΕΑΠ

Η θεωρία των ΓΕΑΠ είναι αρκετά ελκυστική, αλλά η πραγματικότητα των συνθηκών και των τάσεων χρίζει επανεξέταση στο τι γίνεται για να δημιουργηθεί αυτό το σύστημα. Πολλές ιδέες θα μπορούσαν να διερευνηθούν για την τροποποίηση της δομής και τις διαδικασίες των ΓΕΑΠ ώστε να διασωθεί ένα μερίδιο από τις επενδύσεις που έχουν ήδη γίνει:

1. **Αναγνωρίζοντας ότι το σύγχρονο ΣΕΑΠ απαιτεί διοικητική ακεραιότητα που δεν υπάρχει ακόμα σε ολόκληρη την Αλβανία, ιδιαίτερα στις κύριες αστικές περιοχές και κατά μήκος των τουριστικών περιοχών της ακτή της Αδριατικής. Επίσης, δεν υπάρχει ταμείο που να μπορεί να εξασφαλίζει κάποια αποζημίωση στις περιπτώσεις που οι πληροφορίες στα μητρώα είναι λανθασμένες. Τα ΓΕΑΠ προσφέρουν περιορισμένη εγγύηση για τους ανθρώπους που ενδιαφέρονται για μεταβιβάσεις και συναλλαγές. Τι πρέπει να γίνει:**

- Πρέπει να καταβληθούν ισχυρές προσπάθειες για να καθιερωθούν διαδικασίες αναζήτησης τίτλων για όλες τις συναλλαγές για μια χρονική περίοδο μέχρι να εδραιωθούν περισσότερο ως επαγγελματικό και αξιοπρεπές όργανο. Αλλιώς οι επενδυτές και οι εν δυνάμει αγοραστές θα πρέπει να διερευνήσουν τις ρίζες του τίτλου και να βεβαιωθούν ότι η ιδιοκτησία δεν έχει ελαττώματα, ώστε αν εντοπίσουν ελαττώματα, θα πρέπει να αποφασίσουν αν θα διακινδυνεύσουν τη συναλλαγή.
- Δημοσίευση όλων των μεταβιβάσεων που λαμβάνουν χώρα, έτσι ώστε ο καθένας μπορεί να δει τι έχει συμβεί. Ένα τέτοιο μέτρο θα αποθαρρύνει τις "κρυφές" μεταβιβάσεις που εμφανίζονται κατά καιρούς σε ορισμένα ΓΕΑΠ, τα οποία γίνονται χωρίς τις συνοπτικές διαδικασίες και είναι αμφιβόλου νομιμότητας.

## **2. Αποθάρρυνση άτυπων και μη καταχωρημένων μεταβιβάσεων**

- Σύσταση φόρων ακίνητης περιουσίας που θα πρέπει να καταβληθούν από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες. Ένας τέτοιος φόρος θα πρέπει να καθιερωθεί αρχικά στις αστικές και περιαστικές περιοχές, δεδομένου ότι η αγοραία αξία αυτών των ακινήτων είναι μεγαλύτερη από ό, τι στις αγροτικές περιοχές, και οι ιδιοκτήτες θα μπορέσουν να καταλάβουν τι αξίζουν τα ακίνητα τους ανάλογα με το φόρο που θα πληρώσουν.
- Καθώς ο φόρος ακίνητης περιουσίας εισάγεται σταδιακά θα πρέπει να εξαιρεθεί ή να μειωθεί σε μεγάλο βαθμό ο φόρος μεταβιβάσεων. Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που οδηγεί τις αγοραπωλησίες μακριά από τις νόμιμες διαδικασίες.
- Ίδρυση ενός νέου συστήματος που θα ρυθμίζει τις αμοιβές και τις διαδικασίες που χρησιμοποιούνται από τους συμβολαιογράφους, ανεξάρτητο από το σύστημα που χορηγεί άδειες στους νέους συμβολαιογράφους.

## **3. Ενθάρρυνση των γραμματέων και του προσωπικού τους για την εξυπηρέτηση του κοινού:**

- Επιλογή γραμματέων κάθε δύο χρόνια, χωρίς κομματικές διαδικασίες, ώστε να θεωρούνται φερέγγυοι για τον τοπικό πληθυσμό, αλλά χωρίς να υπόκεινται σε κάποιο πολιτικό κόμμα.
- Να υποχρεώνουν τα Γραφεία Εγγραφής να γίνουν σταδιακά αυτόνομα όσον αφορά τις λειτουργικούς και επενδυτικούς προϋπολογισμούς, με την εξεύρεση τρόπων για να προσελκύσουν το κοινό να ολοκληρώσει την εγγραφή των μεταβιβάσεων. Ένα πρώτο βήμα είναι, τα ΓΕΑΠ προσανατολιστούν όσον αφορά τους πελάτες, με τη φιλοσοφία ότι οι εν λόγω υπηρεσίες υπάρχουν για να εξυπηρετούν τις ανάγκες των πελατών τους. Το να πληρώνουν απλά υψηλότερους μισθούς για το προσωπικό δεν θα επαρκεί. Επιπλέον, και ιδίως σε ένα πλαίσιο όπου το προσωπικό έχει συνηθίσει να αμείβεται παράνομα ώστε να διευκολύνει τους πελάτες, απαιτείται ένα ισχυρό πρόγραμμα για την ενστάλαξη μιας "ηθικής" ενός



νέου επαγγέλματος, μπορεί να απαιτηθεί από αυτούς τους ανθρώπους μια ικανοποιητική ολοκλήρωση ενός σοβαρού προγράμματος κατάρτισης (π.χ., στην Τουρκία, ένας υποψήφιος γραμματέας πρέπει να είναι απόφοιτος τεχνικής σχολής που ειδικεύεται σε αυτό το επάγγελμα.

- Μια εποπτική αρχή θα πρέπει να δημιουργηθεί για την εποπτεία του κάθε γραμματέας και διευθυντή, που θα αποτελείται από ανθρώπους της κυβέρνηση και του ιδιωτικό τομέα, οι οποίοι θα ενδιαφέρονται για την εύρυθμη λειτουργία των ΓΕΑΠ, όπως τραπεζίτες, συμβολαιογράφοι, ιδιοκτήτες κατασκευαστικών εταιρειών, μεσίτες, εκτιμητές, τοπικοί τοπογράφοι μηχανικοί και επιθεωρητές.
- Η εποπτική αρχή θα πρέπει να έχει τη δυνατότητα να επιλέγει τον διευθυντή ΓΕΑΠ. Θα πρέπει επίσης να έχει την εξουσία να επανεξετάζει και να τροποποιεί τους προϋπολογισμούς που καταρτίζονται από τον Διευθυντή, συμπεριλαμβανομένων των τελών της υπηρεσίας. Θα πρέπει επίσης να έχουν τη δυνατότητα να διεξάγουν ελέγχους στο κάθε ΓΕΑΠ ανά πάσα στιγμή, και να λαμβάνουν πειθαρχική δράση κατά των εργαζομένων σε περιπτώσεις ανάρμοστης συμπεριφοράς.

**4. Τροποποίηση των νόμιμων και δημοσίων προσδοκιών στις αρχές των ΓΕΑΠ όπως ο «αξιοπιστία», η «προστασία» και η "σιγουριά" τους:**

- Το κοινό πρέπει να καταλάβει ότι δεν υπάρχει καμία εγγύηση ή παραδοχή ότι οι πληροφορίες στο Μητρώο αντανakλούν απαραίτητα την πραγματικότητα. Η αξιοπιστία δηλαδή είναι αδύναμη.
- Τα πρόσωπα που ενδιαφέρονται για ένα ακίνητο θα πρέπει να κάνουν και οι ίδιοι μια έρευνα όσων αφορά τον τίτλο. Η προστασία των δεδομένων δηλαδή δεν υπάρχει.
- Τα νομικά πρόσωπα θα πρέπει να γνωρίζουν ότι οι διοικητικές ανωμαλίες, τους αναγκάζουν να διερευνήσουν τον τίτλο οι ίδιοι και ότι δεν υπάρχει άλλη εγγύηση από τον τίτλο ιδιοκτησίας. Αυτό σημαίνει έλλειψη σιγουριάς από τα ΓΕΑΠ.

**5. Η δημόσια εκπαίδευση για τα ΓΕΑΠ θα πρέπει να έχει μια πολύ υψηλή προτεραιότητα σε οποιοδήποτε πρόγραμμα για τη δημιουργία θεσμών για μια σωστή λειτουργία της αγοράς ακινήτων.**





## 9. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

Bledi, S., Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών - Τομέας Γεωδαισίας - Tirana. (2009). Θέμα Διπλωματικής: « Ιδιοκτησία. Η λειτουργία του συστήματος καταγραφής της ακίνητης περιουσίας στη Δημοκρατία της Αλβανίας, καθώς και τα άλλα θεσμικά όργανα που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία"

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

GJATA, G., - Σχολή Πολιτικών Μηχανικών - Τομέας Γεωδαισίας. (2009). Θέμα Διπλωματικής: «Τοπογραφικά έργα κτηματολογίου και τυποποίηση κατά τη διάρκεια εργασίας σε μια Ζώνη Κτηματολογίου»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Πότσιου, Χ. Α., Επίκουρη Καθηγήτρια του ΕΜΠ στο τμήμα της Τοπογραφίας. (2010). Urban Development in Europe - Experiences from Albania and Greece.

Φραγκάκης, Ν., Salamun, Μ. και Gemi, Ε., (2008). Property Restitution in Albania.

Νόμοι υπ'αρ.7501, 7715, 7983. «Περί της γης»

Νόμος υπ'αρ.7512. «Περί προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας και ιδιωτικοποιήσεων»

Νόμος υπ'αρ.7652. «Περί της Ιδιωτικοποίησης των κρατικών μονάδων στέγασης»

Νόμος υπ'αρ.7698, 7699, 9235. «Αποκατάσταση και Αποζημίωση των Πρώην Ιδιοκτητών

Νόμος υπ'αρ.7843. «Εγγραφής της Ακίνητης Περιουσίας»

Νόμος υπ'αρ.8438, Απόφαση υπ'αρ.555, 653, 139, Οδηγίας υπ'αρ.21 με ημερομηνία 29/02/2009. «Φορολογία»

Κυβερνητική Απόφαση υπ'αρ.1620 με ημερομηνία 26.11.2008. «Αντικειμενικές Αξίες»  
Απόφαση υπ'αρ.183 με ημερομηνία 28.4.2005. «Μεθοδολογία Εκτίμησης των Ακινήτων»

Νόμος υπ'αρ.8269 με ημερομηνία 23.12.1997. "Τράπεζα της Αλβανίας"

Νόμος υπ'αρ.7693 του 1993 και 8405 του 1998. «Πολοδομικός Σχεδιασμός»

Νόμος υπ'αρ.9232 του 2004 και 9719 του 2007. «Πρώτη Κατοικία»

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

Γραφείο Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας (ΓΕΑΠ), Δημοκρατία της Αλβανίας. "Κανονισμοί" για το έργο του Γραφείου Εγγραφής Ακίνητης Περιουσίας. Η Δημοκρατία της Αλβανίας Το Κεντρικό Γραφείο Εγγραφή

Οδηγία για τις διαδικασίες τις απογραφής και την αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης των χαρτών και καρτελών εγγραφής.

Economic commission for Europe, Geneva. United Nations New York – Genova, Switzerland. (2002). Country profile on the housing sector.

**ΑΦΙΕΡΩΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ ΜΟΥ**

