

أحكام قضائية حديثة --- الولايات المتحدة

أحكام قضائية حديثة • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • المجلد 1، العدد 1 • صيف 2026

DOI: 10.67330/fz34f711

ترجمة عربية أعدت بمساعدة الذكاء الاصطناعي وروجعت تحريريًا؛ النسخة الإنجليزية هي المُعتمدة.

ملخصات القضايا بحسب الولاية القضائية

كاليفورنيا

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. محكمة استئناف كاليفورنيا، حُكم فيها في أبريل 2026.

تناولت محكمة الاستئناف مدى إتاحة الإعفاء من تقدير الضريبة العقارية بموجب المادة 170 من قانون الإيرادات والضرائب في كاليفورنيا، بسبب قيود الوصول التي فرضتها أوامر حكومية صدرت خلال جائحة COVID-19. وقد حَاجَّ مركزُ التسوق المدعي بأن تقييد الوصول أثناء الجائحة يشكّل "ضررًا" لحقّ بالعقار في مفهوم المادة 170، بما يخوّله الإعفاء من التقدير.

أثرها في المُقيمين. سيصوغُ التفسيرُ الحكم لـ "الضرر" بموجب المادة 170 مطالبات الإعفاء المستقبلية القائمة على انتقاص خارجي المنشأ لمنفعة العقار، سواء نشأ عن أوامر الصحة العامة أو مشاريع البنية التحتية أو غيرها من الإجراءات الحكومية المؤثرة في الوصول. وعلى المُقيمين المطلوب منهم إبداء رأي في أثر قيود الوصول في قيمة العقار التجاري أن يراجعوا استدلال المحكمة بشأن ما إذا كانت المنفعة المُقيّدة --- تميزها لها من الأذى المادي --- تشكل ضررًا قابلاً للتعويض لأغراض الإعفاء من التقدير.

كولورادو

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. المحكمة الجزئية الاتحادية، الدائرة الجزئية لكولورادو؛ منظورة، وتحديثات الحالة في 2026.

تزعّم الدعوى الأصلية وجود تحيّز في التقييم بالمخالفة لقانون الإسكان العادل (Fair Housing Act) فيما يتصل بتقييم أُجري سنة 2021 لمنزل ثنائي الوحدات في Denver قُدرت قيمته بنحو \$640,000 --- أي بأكثر من \$220,000 دون القيمة المقدّرة في السنة السابقة. وكان قاضٍ اتحادي قد رفض من قبل طلب المدعى عليهم ردّ الدعوى، قاضيًا بأن على Rocket Mortgage وشركة إدارة التقييم Solidifi أن تدافعا عن المطالبات بدل التنصل من المسؤولية بحجة أن المقرضين وشركات إدارة التقييم لا يسألون عن سلوك المُقيمين المستقلين ذوي الأتعاب. والقضية في مرحلة تبادل البيانات سنة 2026.

أثرها في المُقيمين. القضية هي الوسيلة النشطة الرئيسة لاختبار مسؤولية شركات إدارة التقييم والمقرضين بموجب قانون الإسكان العادل عن سلوك المُقيمين ذوي الأتعاب. فإن انتهت المحكمة إلى تحميلهما المسؤولية في الموضوع، اتسعت اتساعًا كبيرًا دائرة الأطراف المعرضة لمطالبات الإسكان العادل الناشئة عن التقييمات، وسرى ذلك على الأرجح إلى عقود التكليف بين شركات إدارة التقييم والمُقيمين.

فلوريدا

دعوى جماعية في فلوريدا تطعن في أتعاب شركات إدارة التقييم المحملة على المقترضين السكنيين. رُفعت في 2 يناير 2026.

تطعن الدعوى في أتعاب شركات إدارة التقييم المحملة على المقترضين برهن عقاري سكني، زاعمة أن الفارق بين الأتعاب المدفوعة للمُقيّم ذي الأتعاب والأتعاب المحملة على المقترض عند الإقفال يتجاوز الحدود المقررة في القانون الاتحادي وأنه غير مُفصّل عنه إفصاحًا كافيًا. وتقع القضية عند تقاطع اشتراط الأتعاب "المعتادة والمعقولة" في قانون Dodd-Frank (12 U.S.C. § 1639e) مع نُظم الإفصاح للمستهلك بموجب Real Estate Settlement Procedures Act و Truth in Lending Act.

أثرها في المُقيمين. يختبر التقاضي بنية تعويض شركات إدارة التقييم، وقد يعيد تشكيل ممارسات الإفصاح على مستوى القطاع كله إن اعتمدت الدعوى جماعية وفُصل فيها موضوعيًا. وقد تؤثر النتيجة تأثيرًا غير مباشر في بيئة تحديد الأتعاب للمُقيمين العاملين عبر شركات إدارة التقييم، بأن تُخضع الفارق بين ما تدفعه تلك الشركات وما يُحمل على المقترض لتمحيص قضائي.

جورجيا

قضايا Green Rock لحقوق ارتفاع الحفظ. محكمة الضرائب الأمريكية، نوقشت أحكامها في *Tax Notes* في 2 مارس 2026.

عملت محكمة الضرائب على كل ركنٍ من أركان اختبار الاستعمال الأعلى والأفضل في تقويمها لحقوق ارتفاع الحفظ الممنوحة على قطعتين متجاورتين (Green Rock South و Green Rock Property) في إقليم Piedmont بولاية جورجيا. وأكد خبراء مقدّمِي الطلب أن الاستعمال الأعلى والأفضل للعقارين قبل منح حق الارتفاق كان تشغيل محجر غرانيت، واستعملوا تحليل التدفق النقدي المخصوم لتقدير قيمة سوقية عادلة قبل الارتفاق تبلغ نحو 13.75 مليون دولار، في مقابل قيمة بعد الارتفاق قدرها \$180,000.

وأبدت المحكمة تحفظاتٍ على كل ركنٍ من أركان الاختبار. ففي الجواز القانوني، لم تقتنع بأن إعادة التصنيف العمراني للسماح بعمليات المحاجر كانت محتملةً احتمالاً معقولاً، ملاحظةً على وجه الخصوص أن تغييراً في تصنيف Green Rock Property قد استُصدر بُعيد طلب تقييم جديد لحق ارتفاق الحفظ --- وهو تسلسلٌ وجدت المحكمة تصديقه عسيراً. وفي الإمكان المادي، وجدت المحكمة أن البيئة الجيولوجية لمقدّمِي الطلب لا تكفي لإثبات إمكان إنشاء محجرٍ قابل للحياة في قطعة Harman Road، رغم العلم العام بوجود غرانيتٍ قابل للتعدين في إقليم Piedmont. وقضت المحكمة كذلك بأنه حتى مع افتراض الجواز القانوني والإمكان المادي، فلن يكون ذلك حاسماً من غير استيفاء بقية أركان التحليل.

أثرها في المُقيمين. الحكم مثالٌ تطبيقي على التطبيق المنضبط المتتابع لاختبار الاستعمال الأعلى والأفضل رباعي الأركان. وهو يعزّز الخط الذي أرسنه (2025) 164 T.C. No. 6 *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, *Beaverdam Creek Holdings, LLC*، وهو أن محكمة الضرائب لن تقبل دعوى الاستعمال الأعلى والأفضل التخمينية، ولو كانت الجدوى العامة للاستعمال المقترح موثقةً في الإقليم المحيط. وعلى المُقيمين الذين يُعدّون تقييمات حقوق الارتفاق أن يطوروا بيئةً خاصةً بكل قطعة لكل ركن، بدل الاتكال على جدوى إقليمية أو مُسنّدة بالقياس، وأن يتوخّوا حذراً خاصاً إزاء أنماط التوقيت --- كتغييرات التصنيف العمراني المستندرة بالتزامن مع التكاليف بالتقييم --- التي قد تستدعي ارتياباً قضائياً.

ميريلاند

استحواذ مدينة Baltimore على مضمار Pimlico Race Course. إجراءات نزع ملكية للمنفعة العامة، جارية 2025-2026.

يثير استحواذ مدينة Baltimore على مضمار Pimlico Race Course بسلطة نزع الملكية للمنفعة العامة مسائل في التعويض العادل تتعلّق بالصلة بين قيمة المنشأة العاملة وقيمة العقار في المرافق ذات الاستعمال المتخصص. ولأن النشاط التشغيلي لـ Pimlico غير قابلٍ وظيفياً للفصل عن منشأته المادية، فإن التحليل التقليدي للمبيعات المقارنة للعقار محدود الجدوى، وتتوقّف تقييمات منهج الدخل توقفاً شديداً على افتراض استمرار عمليات السباق.

أثرها في المُقيمين. يجدر برصد الإجراء كلُّ مُقيّم يُطلب منه تقييم مرفقٍ أحادي الغرض يكون فيه النشاط التشغيلي والعقار غير قابلين للفصل وظيفياً، كمضامير السباق، واستوديوهات السينما، ومدن الملاهي، والمراسي، وبعض أصول الرعاية الصحية أو الضيافة. فالمنهجية التي سنتبّثق من الإجراءات المتقاضى فيها ستؤثر على الأرجح في كيفية معاملة حسابات التعويض العادل لزيادات المنشأة العاملة في مسائل نزع الملكية المقبلة.

مطالبات قانون الإسكان العادل الاتحادي ضد المُقيمين

Braxton v. Bank of America. رُفعت في أبريل 2026.

رفعت مالكة منزلٍ دعوى على Bank of America وعلى مُقيّمٍ مقرّه Virginia، زاعمةً تمييزاً عنصرياً بالمخالفة لقانون الإسكان العادل. وتؤكد المدعية أنها ومستأجرها كانوا حاضرين أثناء التقييم وأن سلوك المُقيّم دلّ على ضغينةٍ عنصرية. وتواصل القضية النمط الذي أرسنه دعاوى تحييز التقييم السابقة، ومنها قضية *Connolly/Mott v. loanDepot* في الدائرة الجزئية لميريلاند، وقضية *Austin v. Miller* في مقاطعة Marin بكاليفورنيا، من مطالبات قانون الإسكان العادل التي يرفعها مدّعون أفراد ضد المُقيمين وشركات إدارة التقييم والمُقرضين.

أثرها في المُقيمين. إن استمرار وتيرة رفع دعاوى تحييز التقييم ضد المُقيمين الأفراد، مقترناً بالتراجع الاتحادي عن إنفاذ الأثر التفاضلي، يدلّ على أن حقل التعرّض للمسؤولية قد انزاح: فالمدّعون من القطاع الخاص وجهات إنفاذ الإسكان العادل على مستوى الولايات صاروا المصدر

الرئيس لمسؤولية تحييز التقييم، بدل الأجهزة الاتحادية. وعلى المُقيمين مراجعة ممارسات التوثيق لضمان أن يكون انتقاء المقارنات، واشتقاق التعديلات، ومطابقة القيمة النهائية، قابلاً للدفاع استقلاً في مواجهة التمهيص اللاحق، وأن يدركوا أن ما يصدر أثناء المعاينة نفسها من أقوالٍ أو سلوكٍ كثيرًا ما يكون الأساس الوقائي لمطالبات المدعين.