

أحكام قضائية أوروبية حديثة

أحكام قضائية حديثة • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/r1yn1y02

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

النطاق والمصادر

استُمد هذا المسح من مصادر أولية متاحة للعموم حيثما أمكن الوصول إليها --- وأبرزها قاعدة بيانات السوابق القضائية الرسمية لمحكمة العدل للاتحاد الأوروبي (curia.europa.eu)، و HUDOC للمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، والأحكام المنشورة للمحكمة المالية الاتحادية الألمانية (bundesfinanzhof.de)، والمحكمة الدستورية الاتحادية الألمانية (bverfg.de)، و Legifrance للاجتهاد الفرنسي، و Upper Tribunal (Lands Chamber) للمملكة المتحدة --- ومن التعليقات الثانوية في المطبوعات المهنية والأكاديمية. وقد قُرئت الأحكام الصادرة باللغات الوطنية في أصولها ووُصفت بالإنجليزية؛ وتحفظ عناوين القضايا بهجائها وعلاماتها الأصلية.

ولم تُستعمل قواعد البحث القانوني المتاحة بالاشتراك وحده (juris.de، beck-online، Westlaw UK، و Lamy، و Aranzadi). وأما أحكام المحاكم الوطنية دون مستوى المحكمة العليا فمسحها انتقائي، مع إعطاء الأولوية للأحكام ذات الدلالة السابقة أو المنهجية الواضحة. وينبغي التحقق من إحالات القضايا الواردة هنا في التقرير الرسمي للمحكمة قبل الاعتماد عليها في الممارسة أو في نشر لاحق.

وتعامل هذه الحلقة الأساس ألمانيا وفرنسا والمملكة المتحدة بوصفها الولايات القضائية الوطنية الرئيسة. أما إيطاليا وإسبانيا وهولندا ودول الشمال فلا تُمسح على حدة في هذه الحلقة، لكنها تُضاف في الحلقات الفصلية التالية بحسب ما تقتضيه المادة. وستُسمح سويسرا في الحلقات المقبلة، رغم كونها خارج الاتحاد الأوروبي، لقوة الأثر المنهجي لمعايير التقييم السويسرية في الممارسة الأوروبية عموماً.

السياق التنظيمي الأوروبي

ثمة تطوران تنظيميان على مستوى الاتحاد الأوروبي يمسّان البيئة التشغيلية للمُقيمين مساً جوهرياً، وإن لم يكن أيٌّ منهما حكماً قضائياً:

قانون الذكاء الاصطناعي الأوروبي ونماذج التقييم الآلي. دخلت اللائحة (EU) 2024/1689 (قانون الذكاء الاصطناعي الأوروبي) حيز التنفيذ سنة 2024، وتسري أحكامها المتعلقة بنظم الذكاء الاصطناعي عالية المخاطر على مراحل حتى أغسطس 2026. وفي 19 مايو 2026 نشرت المفوضية الأوروبية مسودة إرشادات بشأن تصنيف نظم الذكاء الاصطناعي عالية المخاطر للتشاور مع أصحاب المصلحة. ويُدرج الملحق III من القانون تقدير الجدارة الائتمانية المتعلق بالأشخاص الطبيعيين ضمن الفئات الثماني لحالات الاستعمال المفترض أنها عالية المخاطر، وتفصل مسودة الإرشادات هذه الفئة تفصيلاً. ولأن نماذج التقييم الآلي (AVMs) المستعملة في نشأة الرهن العقاري، ومراقبة محافظ الرهن، والاكتمال التأميني، غير قابلة وظيفياً للفصل عن تقدير الجدارة الائتمانية للقروض الأساسية، فإن نماذج التقييم الآلي التي تشغلها مؤسسات الائتمان أو شركات التأمين داخل الاتحاد الأوروبي ستُصنّف، في معظم التشكيلات، نُظُم ذكاء اصطناعي عالية المخاطر. وتشمل تبعات الامتثال نُظم إدارة مخاطر إلزامية، وضوابط حوكمة بيانات، وتسجيلاً آلياً مع حفظ السجلات ستة أشهر على الأقل، وآليات إشراف بشري نتيج للمشغلين فهم قرارات النظام وتجاوزها، والتزامات رصد بعد الطرح.

أثره في المُقيمين. على المُقيمين الأوروبيين أن يتوقعوا خضوع سير العمل المسنود بنماذج التقييم الآلي لدى عملائهم المُقرضين لمتطلبات توثيق وقابلية تفسير متزايدة زيادة كبيرة. وحيث يقدم المُقيّمون مدخلات النموذج، أو بيانات المعايير، أو المراجعة الإشرافية البشرية لمخرجاته، صارت تلك الأنشطة نفسها عناصر في وضع امتثال المُقرض للذكاء الاصطناعي عالي المخاطر.

توجيه الأداء الطاقى للمباني (الصيغة المعادة). نُشر التوجيه (EU) 2024/1275، وهو الصيغة المعادة من توجيه الأداء الطاقى للمباني (EPBD)، في الجريدة الرسمية في 8 مايو 2024، ودخل حيز التنفيذ في 28 مايو 2024. والموعد النهائي لنقله إلى قوانين الدول الأعضاء هو 29 مايو 2026. ومن بين أحكام أخرى، يُلزم التوجيه المُعاد الدول الأعضاء بإعطاء الأولوية لتجديد الشريحة الأسوأ أداءً وقدرها ستة عشر بالمئة من المخزون المبني غير السكني، والشريحة الأسوأ أداءً وقدرها ثلاثة وأربعون بالمئة من المخزون السكني؛ ويضع معايير دنيا

للأداء الطاقى (MEPS)؛ ويشترط مبانى صفرية الانبعاثات في الإنشاءات العامة الجديدة من 2028 وفي كل الإنشاءات الجديدة من 2030؛ ويفرض تقدير الكربون على مدى دورة الحياة للمباني الجديدة من 2030.

أثره في المُقيمين. سيؤثر التوجيه المُعاد في تقييمات العقارات عبر عدة قنوات: فعتبات الحد الأدنى للأداء الطاقى تنشئ صنفًا جديدًا من التقادم المدفوع بالامتثال؛ وتصنيفات شهادة الأداء الطاقى (EPC) تصير محدّدًا سعرًا جوهريًا للمخزون السكنى والتجاري معًا؛ ويجب أن تنعكس تكاليف التجديد اللازمة لبلوغ الامتثال في مناهج التكلفة وفي خصم العمر الاقتصادى المتبقي. وعلى المُقيمين أن يتوقعوا كذلك أن المقرضين الخاضعين لتوجيه الائتمان العقاري سيشرطون على نحوٍ متزايد معالجةً صريحة لتصنيفات شهادة الأداء الطاقى ولتطلبات الإنفاق الرأسمالى المتصلة بالمعايير الدنيا للأداء الطاقى في تقييمات الضمانات.

ملاحظات للحلقات التالية

ستتركز الحلقات الفصلية التي تلي هذه الحلقة الأساس على التغيرات: الأحكام الجديدة، والفصل في المسائل المنظورة المذكورة هنا (ولا سيما معالجة المحكمة الدستورية الاتحادية الألمانية للقضية (I BvR 472/26)، والتشريعات التنفيذية في الدول الأعضاء الناقلة للتوجيه المُعاد إلى القانون الوطنى. وسيُضاف الإطار القانونى السويسرى، ومعالجة أحكام المحكمتين العلياوين الإيطالية والإسبانية، والتطورات لدى *Conseil constitutionnel* الفرنسى، بحسب ما تقتضيه المادة.

ملخصات القضايا بحسب الولاية القضائية

محكمة العدل للاتحاد الأوروبي

GR Real (Case C-351/23). محكمة العدل للاتحاد الأوروبي، حكمٌ صادر في 24 يونيو 2025.

فصلت محكمة العدل في إحالة تمهيدية من محكمة سلوفاكية نشأت عن إجراء تنفيذ غير قضائى على رهنٍ عقارى، فقد فيه مستهلكون منزل الأسرة بالمزاد بينما كانت دعاوى الطعن في شروط تعاقدية يُحتمل أنها مجحفة ما تزال منظورة. وقضت المحكمة بأن ضمانات حماية المستهلك بموجب التوجيه 93/13/EEC تقتضى أن تسمح القواعد الإجرائية الوطنية بمراجعة قضائية فعّالة لعدالة الشروط التعاقدية قبل جواز بيع المسكن الموهون بالتنفيذ غير القضائى، وأن الإجراءات التي تتيح مضي البيع مضيًا لا رجعة فيه قبل إتمام تلك المراجعة تتنافى مع التوجيه.

أثره في المُقيمين. ليس الحكم قضية تقييم مباشرة، لكنه يعيد تشكيل البيئة الإجرائية التي يُكلّف فيها بتقييمات ضمانات الرهن وتُستعمل. ففي عدة دول أعضاء لديها إجراءات تنفيذ غير قضائى (ولا سيما سلوفاكيا، والتشيك، والمجر، ودول البلطيق)، يكون الأثر العملي إبطاء مزاد التنفيذ وإطالة المدة التي يُعتمد فيها على تقييم ضمانات المقرض. وعلى المُقيمين الذين يُعدّون تقييمات ضمانات لسياقات التنفيذ في تلك الولايات القضائية أن يتوقعوا بقاء تقارير التقييم قيد الاستعمال مدةً أطول مما مضى، وأن تُختبر في مواجهة تحركات السوق بين تاريخ التقييم الأصلي والبيع في نهاية المطاف.

المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان

هدم مبنى في Baku (أذربيجان)، حكمٌ صادر في يوليو 2025. المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، المادة 1 من البروتوكول رقم 1.

خلصت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان إلى وقوع انتهاكٍ للحق في التمتع السلمى بالملكات فيما يتصل بهدم مبنى في Baku ونزع ملكيته، وهو ما أمر به بعد استناد السلطات إلى خطر الزلازل. ووجدت محكمة Strasbourg أن السلطات المحلية، عند تحديد التعويض، لم تقدّم أسبابًا كافية لرفض تقرير التقييم الذي قدّمه مقدّمو الطلب، وأنها اعتمدت من غير مسوغ مبلغ رأي الخبير الذي كلفته المحكمة نفسها وحده. وقضت المحكمة بمبلغ إجمالي قدره 75,000 يورو عن الضرر المادى، و3,000 يورو عن الضرر المعنوي، و1,055 يورو عن الأتعاب القانونية.

أثره في المُقيمين. يعزّز الحكم خطأ من اجتهاد المادة 1 من البروتوكول 1 يقتضى أن تولي المحاكم الوطنية اعتبارًا مُعلّلًا لبيّنات التقييم المتنافسة في دعاوى نزع الملكية، وأن يكون رفض تقرير تقييم مقدّم الطلب لصالح رأي خبير كلفته المحكمة مُعلّلًا هو نفسه. وبالنسبة إلى المُقيمين الأوروبيين العاملين في سياقات نزع الملكية والتعويض العادل، تؤكد القضية أن قابلية الدفاع التوثيقية لتقرير التقييم --- أي الاستدلال الصريح المُسند لانتقاء المقارنات، واشتقاق التعديلات، ومطابقة القيمة النهائية --- هي نفسها مسألة حقوقٍ أساسية حين يُقدّم التقرير إسنادًا لمطالبةٍ ضد الدولة.

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19 June 2024, n° 22-24.169. (نوقشت في التعليقات المهنية طوال 2025).

قضت محكمة النقض، في سياق منازعات *valeur vénale* (القيمة السوقية) لضريبة التركات، بأن بيع العقار الموروث الواقع بعد الحدث الخاضع للضريبة (وفاة المورث، *de cujus*) لا يجوز للورثة استعماله لتخفيض *valeur vénale* المقررة أصلاً، ولو كان سعر البيع اللاحق أدنى بكثير ووقع البيع خلال أشهر من الوفاة. ويطبق الحكم مبدأ أن *valeur vénale* لأغراض ضريبة التركات تُحدّد في تاريخ الحدث الخاضع للضريبة، ولا تُصحّح بالإحالة إلى معاملات لاحقة على ذلك الحدث في العقار نفسه.

أثره في المُقيمين. يؤكد الحكم انضباطاً صارماً بتاريخ التقييم في ممارسة ضريبة التركات الفرنسية، ويحدّ من صلة المبيعات اللاحقة للحدث بوصفها بيّنة رجعية على القيمة. وعلى المُقيمين الذين يُعتَوّن تقييمات ضريبة التركات الفرنسية أن يطوروا بيّنة مبيعات مقارنة شاملة مبنية على معاملات في تاريخ التقييم أو قبله، وألا يقدّموا المبيعات اللاحقة للحدث في العقار موضوع التقييم نفسه بيّنة مؤكدة. والاستدلال نفسه يُرجّح امتداده إلى ضريبة الهبات (*droits de donation*) وإلى سياقات ضريبة الثروة (*IFI*).

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8 January 2026, n° 23-22.803. تقارير الخبرة الودية (غير القضائية).

أصدرت الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض حكماً يعيد تعريف القيمة القانونية لتقارير الخبرة الودية (غير القضائية) في الدعاوى المدنية الفرنسية. ويأتي الحكم عقب الإصلاح الإجرائي الأوسع الذي أحدثه المرسوم (*décret*) الصادر في 18 يوليو 2025، الذي جعل الوساطة وتسوية المنازعات ودّي القاعدة الافتراضية في الإجراءات المدنية. وأوضحت المحكمة أن تقارير الخبرة الودية المُعدّة بتكليف تعاقد من طرف واحد يجوز مع ذلك قبولها بيّنة وإلّاؤها وزناً إثباتياً، رهناً بمبدأ المواجهة وبتقدير المحكمة لاستقلال الخبير ومنهجية.

أثره في المُقيمين. يقوّي الحكم الموقف الإثباتي لـ *expertises immobilières* المُعدّة خارج إطار الخبراء القضائيين المعيّنين من المحكمة (*experts judiciaires*)، بشرط أن يراعي التقرير المعايير المنهجية للمهنة وأن يكون استقلال الخبير موثقاً. وبالنسبة إلى المُقيمين الفرنسيين العاملين على تقييمات متنازع فيها في التركات أو الطلاق أو المنازعات التجارية، ينشئ الحكم أساساً أقوى للاستشهاد بالتقارير المُكلّف بها من العملاء والاعتماد عليها في التقاضي اللاحق. ومن ثمّ تزداد أهمية العناية الخاصة بتوثيق الاستقلال (انتفاء التبعية أو المصلحة الاقتصادية أو صلة القرابة بالعميل) وبتطبيق المناهج التي تفرضها المعايير المهنية.

ألمانيا

Bundesfinanzhof، أحكام صادرة في 12 نوفمبر 2025 (**II R 25/24**، **II R 31/24**، **II R 3/25**). ثلاثية *Grundsteuer Bundesmodell* --- دستورية نظام تقييم الضريبة العقارية المُصلّح. قضت الدائرة الثانية للمحكمة المالية الاتحادية الألمانية (*Bundesmodell desfinanzhof, BFH*) في ثلاث دعاوى نقض متوازية بأن أحكام منهج التقييم برسلة الدخل (*Ertragswertverfahren*) المطبّق بموجب ما يُسمّى *Bundesmodell* لتقييم العقارات السكنية في إحدى عشرة ولاية ألمانية اتحادية لأغراض الضريبة العقارية المُصلّحة (*Grundsteuer*) النافذة من 1 يناير 2025 أحكام دستورية. وكان المدعون مُلاك شقق في North Rhine-Westphalia و Saxony و Berlin طعنوا في تقديراتهم بحجة أن قواعد التقييم المُنظمة تخالف مبدأ المساواة العام (المادة 3(1) من القانون الأساسي) وتنتج قيماً غير دقيقة على نحو منهجي.

وقضت المحكمة بأن المشرّع أنشأ نظام تقييم موجّهاً مفهوماً نحو القيمة السوقية (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung*) ومصمّماً ليقارب، في المتوسط عبر كل الأعيان المقيّمة، "قيمة العقار الواقعية موضوعياً" ضمن نطاق القيمة السوقية العادلة (*gemeiner Wert*). ووجدت المحكمة أن المشرّع لم يتجاوز الهامش المتاح له في الموازنة بين أهداف نظام التقييم وبين أوجه اللامساواة الملازمة لمثل هذا النظام بالضرورة، وأن الوزن الكبير المُسند إلى تقادي "تراكم تقييمي" جديد عبر التحديث الدوري الآلي جائزٌ دستورياً. وشدّدت المحكمة كذلك على أن المكلّفين يحتفظون بالخيار الذي أرسته قراراتها (*Beschlüsse*) السابقة الصادرة في 27 مايو 2024 (**II B 79/23** و **II B 78/23**) في إثبات قيمة سوقية عادلة أدنى (*gemeiner Wert*) بتقييم مؤهل بموجب § 198 BewG، بقيد هو أن تُسنّد القيمة الأدنى بتقرير تقييم من مُقيّم عقاري معيّن من جهة عامة يطبّق مناهج تقييم معترف بها.

وثمة شكوى دستورية (*Verfassungsbeschwerde*) تدعمها *Bund der Steuerzahler Deutschland* و *Haus & Grund Deutsch-land* منظورة الآن أمام المحكمة الدستورية الاتحادية (*Bundesverfassungsgericht*) تحت رقم الملف 1 BvR 472/26.

أثرها في المُقيمين. الثلاثية أهم اجتهاد ألماني في تقييم العقارات في مدة المسح. وأهم نتيجة عملية للمُقيمين هي ارتفاع الطلب على تقييمات "القيمة الأدنى" بموجب § 198 BewG (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) في

الحالات التي تبدو فيها *Grundsteuerwert* المحددة بموجب *Bundesmodell* متجاوزة القيمة السوقية الفعلية للعقار موضوع التقييم. فأقرت المحكمة الصريح لهذا المسار، مقترناً بمسايرتها العامة لـ *Bundesmodell*، يعني أن تقرير التقييم صار الآلية العاملة لإنصاف المكلف الفرد من المغالاة المنهجية في التقييم. وعلى المقيمين أن يتوقعوا زيادة مستمرة في التكاليف بمثل هذه التقارير، وأن يضمّنوا الامتثال لمنهجية ImmoWertV 2021 ولمتطلبات § 198 BewG. أما الشكوى الدستورية المنظورة أمام المحكمة الدستورية الاتحادية (1 BvR 472/26) فجديرة بالرصد لأي تغييرات أخرى في هذا الإطار، ويُتوقع أن تكون موضوعاً رئيساً للحلقة الفصلية التالية.

Bundesfinanzhof، حكم صادر في 7 أكتوبر 2025، IX R 26/24. توزيع ثمن الشراء بين الأرض والمبنى (*Kaufpreisaufteilung*). في قضية ضريبة دخل تتعلق بأساس الإهلاك (*Absetzung für Abnutzung, AfA*) لعقار سكني مؤجر، تناولت الدائرة التاسعة للمحكمة المالية الاتحادية منهجية توزيع ثمن الشراء التعاقدية بين مكون الأرض غير القابل للإهلاك (*Grund und Boden*) ومكون المبنى القابل للإهلاك (*Gebäude*). وكان المدعون قد طعنوا في اعتماد محكمة الدرجة الأدنى على *Bodenrichtwerte* (القيم الأرضية القياسية) بحجة أن قاعدة البيانات الأساسية ليست موثقةً توثيقاً موثقاً لموقع العقار موضوع التقييم بعينه.

أثره في المقيمين. يواصل الحكم خطأً من اجتهاد المحكمة المالية الاتحادية (ولا سيما BFH II R 25/24 الصادر في 12 نوفمبر 2025 المذكور أعلاه، و BFH IX R 12/21 الأسبق الصادر في 20 سبتمبر 2022) يؤكد أن ImmoWertV هي مصدر مبادئ التقييم المعترف بها لتوزيع ثمن الشراء. كما توضّح القضية أهمية قاعدة البيانات التي تقوم عليها *Bodenrichtwerte*: فحيث لا تملك لجان الخبرة التقييمية (*Gutachterausschüsse*) بيانات مبيعات مقارنة كافية لموقع بعينه، جاز الطعن في *Bodenrichtwert* على أساس جودة البيانات. وبالنسبة إلى المقيمين الذين يُعدّون توزيعات ثمن الشراء أو آراء في أساس الإهلاك، يعني ذلك أن توثيق قاعدة بيانات *Bodenrichtwert* --- بما فيها *Kaufpreissammlung* الأساسية --- يصير جزءاً من التحليل القابل للدفاع.

المملكة المتحدة

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council (Upper Tribunal (Lands Chamber))، 2025.

أكدت Upper Tribunal (Lands Chamber) أن تاريخ التقييم الصحيح لتقدير تعويض الشراء الجبري هو التاريخ الذي تؤول فيه ملكية العقار إلى الجهة المستحوذة بموجب إعلان أيلولة عام (GVD). كما تناولت المحكمة الصلة بين التقييمات المعاصرة والرجعية: ففي القضية المنظورة، كان التقييم الأول للسلطة المحلية، وقد أُجري فور صدور GVD، £150,000، في حين كان تقييم ثانٍ أُعدّ سنة 2025 أثناء إجراءات المحكمة، بالإحالة إلى تاريخ الأيلولة المفترض بعد ثلاثة أشهر من إخطار المالك، £120,000. ورغم تأكيد المحكمة لتاريخ التقييم القانوني، فقد فضّلت الرقم المحسوب الأقرب زمنياً إلى تاريخ صدور GVD، بما أفضى إلى دفعة أعلى للمدعية.

أثره في المقيمين. الحكم معلّمٌ منهجياً للمقيمين البريطانيين العاملين في سياقات الشراء الجبري. فمع أن تاريخ التقييم القانوني هو تاريخ الأيلولة، فإن تفضيل المحكمة للتقييم المعاصر على تقييم رجعي أُعدّ بعد سنوات، على تاريخ التقييم القانوني نفسه، يوضّح أن بيئة السوق المعاصرة تحمل وزناً عملياً حتى حيث لا تكون مقبولة شكلياً في تاريخ الأيلولة نفسه. وعلى المقيمين أن يضمّنوا توثيق تقارير التقييم المُعدّة قريباً من GVD ببياناتٍ مُسندة كافية لتصلح سجلاً أولياً، توقعاً لأن تعتمد إجراءات المحكمة اللاحقة على التقرير المعاصر تفضيلاً له على إعادة البناء الرجعية.