

قضايا قضائية حديثة في جنوب القوقاز

ترجمة آلية إلى الإنجليزية من الجورجية والأرمنية والأذربيجانية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها؛ يتم تحويل الحروف الجورجية والأرمنية، أما الأذربيجانية فهي مكتوبة بالحروف اللاتينية.

الأحكام القضائية الحديثة • *The Valuation Engineer*

ويليام بيرت كرايتور • المجلد 1، العدد 2 • خريف 2026

DOI: 10.67330/h9bnht79

تنبيه إلى القراء. هذه الملخصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتبت لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نص حاسماً في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محام مؤهل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرى بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة تقييم الحقوق في العقارات في ولايات جنوب القوقاز الثلاث. ويركز المقال بشكل أساسي على نزاع الملكية --- أي الاستيلاء على الممتلكات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما يُعرف باسم «حق الملكية العليا» (أو «نزاع الملكية») في الولايات --- وكيفية تحديد التعويض عن ذلك، لأن هذا هو الجزء من المجال الذي تتناوله تقارير هذه الولايات؛ أما التسجيل و المواد المساحية التي سيتم تناولها أدناه فتندرج ضمن نفس الموضوع ولا تعد خروجاً عنه.

يتألف جنوب القوقاز من ثلاث دول ذات سيادة تقع بين البحر الأسود وبحر قزوين: جورجيا وأرمينيا وأذربيجان. وسيتم تناول هذه الدول الثلاث فيما يلي. **جورجيا** مرشحة للانضمام إلى الاتحاد الأوروبي؛ أما **أرمينيا** و**أذربيجان** فليستا عضوين فيه. وجميعها أعضاء في مجلس أوروبا وأطراف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان، التي تحمي المادة 1 من البروتوكول 1 فيها حق الملكية.

شمال القوقاز --- داغستان، الشيشان، إنغوشيا، شمال أوسيتيا-ألاانيا، قباردينو-بالكاريا، كاراشاي-تشيركيسيا، أديغيا و إقليم ستافروبول --- ليست جزءاً من هذا العدد: فهذه مقاطعات اتحادية موضوعة تحت الإشراف الاتحادي للاتحاد الروسي، تخضع للنظام الاتحادي المشار إليه في قسم «قضايا المحاكم الروسية الحديثة» (C11) في هذا العدد.

المصدر. تُشار إلى المواد المقروءة بلغة أخرى غير الإنجليزية عند نقطة الاستخدام بملاحظة «المصدر» التي ترتبط بالنص الأصلي؛ ويتم تحويل المصطلحات الجورجية والأرمنية حرفياً، مع الاحتفاظ بالكتابة الأصلية في سجل التحقق الخاص بالقسم. أي شيء يقوله هذا القسم بشأن قرار ما هو ملخص خاص به باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لكلمات المحكمة. يجب التحقق من الاستشهادات القضائية و الحالات القانونية بمقارنتها بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية قبل الاعتماد عليها.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

ثلاث ولايات قضائية، وثلاثة إجراءات قانونية مختلفة، وقليل جداً من السوابق القضائية المنشورة. وقد تم الاحتفاظ بدراسات البلدان كاملة تحت هذا العنوان؛ وفي الحالات التي لم يتم العثور فيها على أي قرار، فإن ذلك يمثل استنتاجاً بشأن ما تنشره هذه الولايات.

جورجيا --- القيمة السوقية، التي يتم التوصل إليها بالاتفاق أو تحددها المحكمة

القانون. القانون الناظم هو قانون جورجيا الصادر في 23 يوليو 1999، رقم 2349 --- *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroye-bisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*، في الترجمة الإنجليزية التي نشرتها «الجريدة التشريعية» بعنوان «بشأن إجراءات نزع الملكية لتلبية الاحتياجات الاجتماعية الملحة» --- الذي اعتمدته برلمان جورجيا ونُشر في الجريدة الرسمية (LHG) --- الجريدة التشريعية لجورجيا، وهي الجريدة الرسمية للدولة التي تُنشر فيها القوانين --- 40(47)، 11 أغسطس 1999. النص الموحد الوارد هنا هو النص الموحد النهائي بتاريخ 13 يونيو 2023، المنشور على البوابة الرسمية matsne.gov.ge مع ترجمة إنجليزية رسمية. وهناك قانون أساسي منفصل صادر في 11 نوفمبر 1997، رقم 1054، بشأن إجراءات نزع الملكية عند الضرورة الملحة لتلبية الاحتياجات العامة، يحكم الإجراءات الطارئة (الأحكام العرفية، الكوارث، الأوبئة)، وبالمثل على أساس ``التعويض الكامل والعادل مقدماً``؛ ولن يتم تناوله هنا بمزيد من التفصيل.

الأساس الدستوري هو المادة 19 من دستور جورجيا. وتنص الفقرة 3 منها، بصيغتها المعدلة بموجب القوانين الدستورية لسنوات 2017-2018: يُسمح بنزع الملكية «في حالات الحاجة الاجتماعية الملحة كما ينص عليه القانون مباشرة، بناءً على قرار محكمة أو في حالة الضرورة الملحة التي يحددها القانون الأساسي، شريطة دفع تعويض أولي وكامل وعادل. ويجب أن يكون التعويض معافياً من أي ضرائب أو رسوم».

القانون. يحدد القانون التعويض على أساس القيمة السوقية. المادة 1(و): التعويض هو «تعويض مسبق وكامل وعادل ... مقابل العقارات المنزوعة ملكيتها عن طريق دفع مبلغ مالي أو نقل عقارات أخرى تساوي في قيمتها السوقية قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها» --- *chamort-meuli gonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva gonebis gadatsemit* (عقارات أخرى لها القيمة السوقية للعقارات المصادرة). تحول المادة 6(2) التقييم الذي يجريه المصادر نفسه إلى حد أدنى: يجب أن يكون التعويض «كاملاً وعادلاً ومدفوعاً مقدماً، و ألا يقل عن المبلغ الذي يحدده المصادر على أساس التقييم»؛ ولا يجوز استبدال العقار بعقار آخر إلا بموافقة المالك، ويكون التعويض معافياً من الضرائب والرسوم.

التاريخ. لا يتضمن القانون أي حكم بشأن تاريخ التقييم (حيث يُقصد بتاريخ التقييم التاريخ الذي يشير إليه رأي التقييم). ولا توجد أي مادة تربط القيمة السوقية بقرار المحكمة، أو نقل الحيازة، أو أي لحظة أخرى؛ والقاعدة الزمنية الوحيدة هي قاعدة المحاصيل المذكورة أدناه. يُترك مسألة التاريخ لتقدير الخبراء والمحكمة.

من يقوم بالتقييم. ثلاث مراحل. قبل بدء المفاوضات، يجب على الجهة المنزوعة ملكيتها، على نفقتها الخاصة و«بمساعدة خبير مستقل»، تقييم العقار وتحديد التعويض المقدّر (المادة 6(1))؛ ويجوز للمالك الاستعانة بخبراء مستقلين آخرين على نفقته الخاصة. وإذا لم يتفق الطرفان «على القيمة السوقية للعقارات ومبلغ التعويض»، يجوز لأي منهما رفع دعوى أمام المحكمة ذات الاختصاص القضائي بموجب التشريعات المدنية (المادة 8(1))، ويجوز للمحكمة تعيين خبير مستقل بموجب قانون الإجراءات المدنية، الذي يقدم تقريراً «عن القيمة السوقية للعقار المراد نزاع ملكيته» وأي عقار معروض في المقابل؛ «ويجب أن يتم التقييم النهائي ... من قبل المحكمة» على أساس ذلك الرأي والأدلة المقدمة من الطرفين (المادة 9). يتحمل الجهة المنزوعة ملكيتها جميع نفقات الأطراف، بما في ذلك تكاليف الإجراءات والتقييم (المادة 10).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. لا يتضمن القانون أي أحكام تتعلق بـ«تجاهل المخطط» أو «الزيادة في القيمة» أو «المقاصة» (يُقصد بـ«تجاهل المخطط» تجاهل التغيرات في القيمة الناجمة عن المشروع العام الذي أدى إلى المصادرة --- وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«قاعدة تأثير المشروع» أو «قاعدة نطاق المشروع»؛ و«التحسن» هو ارتفاع قيمة الأرض التي احتفظ بها المالك نتيجة لذلك المشروع؛ و«المقاصة» هي خصم هذا الارتفاع من التعويض): لا يوجد ما ينص على استبعاد الزيادة أو النقصان في القيمة الناجم عن مشروع نزاع الملكية من التقييم. والاستثناء الوحيد يصب في غير صالح المالك: بموجب المادة 11، تُقِيم الأراضي الزراعية مع المحاصيل القائمة، محسوبة على أساس الدخل الذي كان المالك سيحصل عليه في السنة الاقتصادية الحالية، ولكن «إذا اكتمل زرع الأراضي الزراعية بعد تقييم العقارات، فلا تُؤخذ قيمتها في الاعتبار» --- استثناء «تحديد القيمة بعد التقييم» المألوف في صكوك أخرى في هذا المسح.

العقارات الجزئية والمتصلة. لا توجد صيغة لتقييم المتبقي. تنص المادة 6(4) على أن يتضمن اقتراح الشراء تعويضاً أيضاً عن العقارات «التي لا يُعتبر حجمها أو شكلها أو حالتها ذات أهمية، أو التي تكون قيمتها أقل بسبب عدم قابليتها للاستغلال، ولكنها مرتبطة بالعقارات المراد شراؤها، والتي تصبح عديمة الفائدة بدون تلك العقارات» --- يتم شراء العقارات المرتبطة التي أصبحت عديمة الفائدة جراء المصادرة معها.

مذكرة ستراسبورغ. في قضية جورجيا ضد روسيا (IV) (التعويض العادل --- المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان مرحلة التعويض المنفصلة، بموجب المادة 41 من الاتفاقية، بعد تثبيت وقوع الانتهاك)، رقم 39611/18، قامت إحدى دوائر القسم الثاني من تلك المحكمة («ستراسبورغ»؛ اللجان والغرف هي هيئات فرعية تابعة للغرفة الكبرى) في 14 أكتوبر 2025، أمرت روسيا بدفع مبلغ 253,018,000 يورو لجورجيا بشأن ما يقرب من 30,000 ضحية لـ«تحويل» خطوط الحدود الإدارية إلى حدود رسمية (إقامة أسوار وحواجز مادية أخرى الحواجز المادية الأخرى على طول تلك الخطوط)، منها مبلغ 224,250,000 يورو يتعلق بانتهاكات المادة 8 والمادة 1 من البروتوكول رقم 1 التي تبنت بشأن ما لا يقل عن 23,000 شخص من أصل جورجي تم عزلهم عن منازلهم وأراضيهم وعقاراتهم. وتشير الإدارة إلى هذا الحكم باعتباره بياناً كمياً للتعويض فقط: فهو حكم جماعي بين الدول في مجال حقوق الإنسان يُحسب على أساس نصيب الفرد، وليس نتائجاً لقانون التقييم المحلي، ولا يؤثر على الإجراءات القانوني المذكور أعلاه. قضية تاغانوفا وآخرون ضد جورجيا وروسيا (17 ديسمبر 2024، الأرقام 18102/04 وغيرها)، بشأن أصحاب المنازل النازحين في أبخازيا، تم تحديدها لنفس السبب ولم يتم تناولها. كسياق لكلا القضيتين: تنص المادة 15(1) من قانون جورجيا بشأن الأراضي المحتلة (رقم 431 المؤرخ 23 أكتوبر 2008) على أن أي معاملة عقارية تُبرم داخل الأراضي المحتلة بما يخالف التشريعات الجورجية تكون باطلة منذ لحظة إبرامها.

جورجيا هي دولة مرشحة للانضمام إلى الاتحاد الأوروبي، وعضو في مجلس أوروبا، وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان؛ ويخضع تحديد مبلغ التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذه الدراسة، للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيمين. التوجيه الجورجي هو توجيه قائم على القيمة السوقية يتميز بإطار إجرائي مفتوح بشكل غير معتاد. إن تقييم الخبير التابع للجهة المنزوعة ملكيتها يمثل الحد الأدنى القانوني، وليس الحد الأقصى --- فالتعويض «يجب ألا يقل عن» هذا المبلغ --- لذا فإن أدلة الخبير الخاص بالمالك لا تؤثر إلا في اتجاه رفع المبلغ. ونظراً لأن القانون لا يحدد تاريخاً للتقييم، فإن التاريخ نفسه يمثل مسألة تتعلق بالأدلة و التقدير: في سوق صاعدة، فإن الفرق بين التقييم المبكر للجهة المنزوعة ملكيتها والقيمة في التقييم النهائي للمحكمة لا ينظمه النص، ويجب على المُقيمين أن يذكروا التاريخ المفترض ومدى تأثير التقييم به.

اختتام عملية المسح العقاري. أكملت جورجيا برنامجها الخاص بتسجيل الأراضي المنهجي في 1 يناير 2026. وتشير الوكالة الوطنية للسجل العام إلى أنه، حتى 1 ديسمبر 2025، تم مسح 2,094,707 قطعة أرض تبلغ مساحتها 1,101,570 هكتاراً تم مسحها دون أي تكلفة على المالك، وأن أكثر من 4.1 مليون مواطن أصبحوا مالكي أراضٍ مسجلين خلال هذه العملية، وأن تغطية المسح العقاري تجاوزت خمسة وتسعين بالمائة. ويستمر التسجيل منذ ذلك التاريخ بشكل متقطع، بناءً على الطلب.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُعد هذا التطور الجورجي الأكثر أهمية في تلك الفترة بالنسبة لممارسات التقييم، وهو تطور إداري أكثر منه قضائي. إن وجود سجل عقاري يغطي معظم أنحاء البلاد يغير قاعدة الإثبات: فالتحديد هوية العقار وحدوده وقطع الأراضي المماثلة للعقار موضوع المقارنة لم يعد يمثل العائق الذي كان عليه من قبل، وينبغي على أي تقييم جورجي لا يزال يعامل التفاصيل المسجلة على أنها غير

موثوقة أن يوضح السبب في كل حالة على حدة بدلاً من اعتبارها قاعدة عامة. والشرط هو أن التغطية لا تعني الدقة، وأن القطع المسجلة في إطار مسح منهجي شامل لم تُطعن في كل منها على حدة.

لجنة تبليسي، وحدود الطعن. في القضية No. bs-1267(k-25) الصادرة في 18 مارس 2026، رفضت الدائرة الإدارية للمحكمة العليا، باعتباره غير مقبول، استئنافاً بالنقض قدمته لجنة عمدة تبليسي التي تعترف بحق ملكية أرض تم احتلالها تعسفاً. وكانت العقارات عبارة عن قطعة أرض مساحتها 367 مترًا مربعًا في منطقة شارع كوتايسي No. 59. ويتعلق القرار بمقبولية الطعن المقدم من اللجنة نفسها وليس بمقدار أي تعويض.

Tordia --- ثمن التأخير، مرة أخرى. في قضية Georgia Tordia and Others v. (الطلب رقم 24060/23، 9 ديسمبر 2025)، خلصت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان إلى وقوع انتهاكات للمادتين 6 و 13، حيث استمرت الإجراءات المتعلقة باستعادة حقوق الملكية في أسهم تبيلافياشميني امتدت من 2 يوليو 2013 إلى 8 أغسطس 2024، ومنحت 2,300 يورو لكل مقدم طلب. ويُمنح هذا التعويض عن التأخير، وليس عن العقارات؛ لكن مرور أحد عشر عامًا بين تقديم المطالبة وإصدار القرار هو حقيقة تتعلق بالمحفل الذي سيتم فيه اختبار رأي التقييم الجورجي، ويوضح القسم المصري في هذا العدد النقطة ذات الصلة حول تأثير التأخير على الرقم نفسه.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في الترجمة الإنجليزية الرسمية ومقارنتها بالنص الجورجي الموحد (التوحيد النهائي بتاريخ 13 يونيو 2023) على موقع matsne.gov.ge، الوثيقة رقم 16480؛ تمت قراءة المادة 19 من الدستور في الترجمة الإنجليزية الرسمية للدستور على نفس البوابة الإلكترونية (الوثيقة رقم 30346)، وقانون الأراضي المحتلة في الوثيقة رقم 19132. تم التحقق من حكم التعويض العادل على موقع HUDOC (البند 245255-001): التاريخ هو 14 أكتوبر 2025 (وليس 13 أكتوبر، كما يُذكر أحيانًا) والمبلغ الإجمالي هو 253,018,000 يورو. وقد تم منذ ذلك الحين التحقق من بندين كانا قد أدرجا سابقًا على أنهما غير قابلين للتحقق من خلال مقارنتهما بمصادر أولية يمكن الوصول إليها، وقد تم الإبلاغ عنهما أعلاه: استكمال التسجيل الكاداستري المنهجي في 1 يناير 2026، كما ورد في الإعلان الصادر عن الوكالة الوطنية للسجل العام، و قرار المحكمة العليا في القضية رقم bs-1267(k-25) كما ورد على بوابة المحكمة. أما القضية ذات الصلة bs-1138(k-25) المؤرخة في 26 فبراير 2026 بشأن التسجيل المنهجي مقابل التسجيل المتفرق، فقد أصبح لها الآن مرجع يمكن الوصول إليه على البوابة نفسها، لكن هذه الإدارة لم تطلع عليها بعد. تتناول القضية bs-1267(k-25) مسألة المقبولية، بينما تتناول القضية Tordia مسألة التأخير؛ وقد وردت قرارات المحكمة العليا الصادرة في عامي 2025 و 2026 التي تفسر أحكام التعويض الواردة في القانون رقم 2349 في الفقرات التالية.

المصدر --- Georgian، قُرئ بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamort- mevis tsesis shesakheb (القانون رقم 2349 المؤرخ 23 يوليو 1999)، النص الموحد مع الترجمة الإنجليزية الرسمية، جورجيا، <https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480>

مصادر إضافية --- المحكمة العليا لجورجيا، القضية رقم No. bs-1267(k-25) 18 مارس 2026، النص الكامل (رسمي، باللغة الجورجية): <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0> bs-1138(k-25)؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia؛ <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>؛ <https://www.napr.gov.ge/en/news/127>؛ [https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab](https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia)

تم استبعاد عرض بقيمة 50,040 GEL تم استبعاده بسبب وجود أدلة على أن القطعة قد تم شراؤها بمبلغ 100,000 GEL وتم تقييمها لأغراض الرهن العقاري من قبل شركة دولية بنفس الرقم تقريباً؛ ووصفت محكمة النقض هدف مراجعتها بأنه «القيمة العادلة والمناسبة».

البندق بسعر 90 أو 448 لاري للشجيرة الواحدة: 43-2026-as. 21 مايو 2026. قدر خبير التقييم التابع للجهة المنزوعة ملكيتها قيمة المزارع بـ 90 لاري جورجي للنبذة الواحدة، بينما قدرها الخبير المستقل التابع للمالك بـ 448 لاري؛ وحكمت محكمة الاستئناف بمبلغ إضافي قدره 75,912 لاري جورجي واعتبرت الاستئناف غير مقبول. اختلف بمقدار خمسة أضعاف بشأن محصول بستاني، تم حله بتفضيل تقييم الخبير المستقل.

في الحالات التي لم يتم فيها البت في التقييم. أربعة قرارات صادرة عن الدائرة الإدارية في الفترة 2025-2026 تؤكد بشكل متسق أن التقييم ومبلغ التعويض لا يتم النظر فيهما في الدعوى الإدارية التي تمنح حق نزاع الملكية: بموجب المادة (18)، يرفع أي من الطرفين دعوى مدنية. وفي القضية رقم bs-482(k-25) (29 يناير 2026)، أقرت المحكمة بأن قيود البناء في باكوربان، التي تنص على معامل مشروط قدره 4.0، «قللت من القيمة السوقية» والسيولة العقارية للقطعة.

الآثار المترتبة على المقيمين. تنشر جورجيا أسباباً أكثر قابلية للاستخدام في تقييم نزاع الملكية مقارنة بأي ولاية قضائية أخرى في هذه المنطقة، والخط العام هو أن المحكمة تعامل كل تقييم --- سواء كان تقييم الدولة، أو المالك، أو مكتب التقييم الجنائي --- كدليل يجب تقييمه بدلاً من اعتباره إجابة يجب اعتمادها. وفي مرتين خلال تلك الفترة، كان تقييم الخبير الذي عينه المالك هو الذي ساد بشكل قاطع.

Source --- يمكن الاطلاع على جميع هذه النصوص في النصوص الرسمية الصادرة عن المحكمة العليا في جورجيا (باللغة الجورجية): <https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1>؛ <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1>؛ [ourt.ge/fullcase/75925/1](https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1)؛ <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1>؛ <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1>؛ [e/fullcase/35010/0](https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0).

أرمينيا --- القيمة السوقية مضافاً إليها نسبة 15 في المائة وفقاً للقانون

القانون. القانون الناظم هو قانون جمهورية أرمينيا رقم HO-185-N، الذي اعتمدته الجمعية الوطنية في 27 نوفمبر 2006، ووقع عليه في 12 ديسمبر 2006، ودخل حيز التنفيذ منذ 30 ديسمبر 2006 (الجريدة الرسمية *Hayastani Hanrapetutyan* — HHPT *Pashtonakan Teghekagir*، النشرة الرسمية لجمهورية أرمينيا --- 20/64.12.2006 (519 □ □ المادة 1306). وعنوانه الأصلي --- *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin* بشأن التصرف في العقارات لتلبية احتياجات المجتمع والدولة --- تم استبداله بالقانون المعدل HO-405-N المؤرخ 24 أكتوبر 2018؛ ويحمل القانون الآن العنوان *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin* --- بشأن التصرف في العقارات لغرض ضمان المصالح العامة. النص الوارد هنا هو النص الرسمي الساري المفعول اعتباراً من 17 فبراير 2026 على البوابة القانونية الحكومية *arlis.am*، والتي تم تعديلها مؤخراً بموجب القانون HO-28-N المؤرخ 11 فبراير 2026. تعيد المادة 3 تأكيد الشروط الدستورية: لا يجوز التصرف إلا في حالات استثنائية ووفقاً لإجراءات ينص عليها القانون، ومقابل «*nakhnakan yev hamarzhkeh*» *pokkhatutsum* --- تعويض مسبق ومكافئ. وهذا يتماشى مع المادة 60(5) من الدستور: لا يتم التصرف في العقارات لغرض ضمان المصالح العليا للجمهور إلا في حالات استثنائية ينص عليها القانون، «بشرط تعويض مسبق ومكافئ»؛ وبموجب المادة 60(4) لا يجوز حرمان أي شخص من عقاراته إلا من خلال إجراء قضائي في الحالات التي ينص عليها القانون.

ينص الإجراء الوارد في المادة 11(1) من قانون الميراث () على ما يلي في جملة واحدة: يُدفع التعويض المعادل عن العقارات المتنازل عنها، و«*hamarzhkeh e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tashning tokos aveli gumary*» --- يُعتبر المبلغ الذي يزيد بنسبة خمسة عشر في المائة عن القيمة السوقية للعقارات المتنازل عنها معادلاً --- باستثناء الحالات التي ينص عليها القانون نفسه. وبذلك، فإن التدبير القانوني هو القيمة السوقية مضافاً إليها نسبة مئوية ثابتة، وهو الشكل الذي سجله هذا الاستطلاع في السويد وفنلندا. ويضاف إلى ذلك مبالغ قانونية أخرى. وتضيف المادة 11(1) (تعديل) نسبة مئوية ثانية مشروطة تبلغ خمسة عشر في المائة من القيمة السوقية --- يستحق الدفع في غضون ثلاثة أيام بعد إخلاء العقار وتسليمه --- لمالكي العقارات وحاملي حقوق الملكية (باستثناء المرتهنين) الذين لم يعرفوا عملية وصف العقار، وأبرموا عقد الاستحواذ (أو اعتُبروا قد أبرموا)، وأخلوا العقار في الموعد المحدد. تضيف المادة 11(3) التعويض عن انقطاع النشاط التجاري الذي يُمارس في العقار، لمدة تصل إلى عام واحد، بالمبلغ والطريقة التي تحددها الحكومة، بالإضافة إلى تدابير إعادة التوطين والدعم الاجتماعي بموجب قرار حكومي. وتدعم المادة 12 هذا النظام بقاعدة الإيداع: إذا لم يتم إبرام أي عقد في غضون ثلاثة أشهر من تقديم العرض، يجب على المشتري إيداع التعويض المكافئ بالإضافة إلى عشرين في المائة أخرى من ذلك المبلغ لدى المحكمة أو كاتب العدل قبل المضي قدماً.

تُعرّف المادة (2)11 السوقية بأنها سعر البيع الأكثر احتمالاً الذي يتشكل في سوق مفتوحة وتنافسية بين بائع ومشتري على علم بما يجري، في ظل شروط تجارية عادلة وسلوك قانوني. هناك ثلاثة استثناءات تحدد القاعدة: لا تُقيّم المنشآت غير المرخصة وغير المسجلة بموجب القانون الأرمني (المادة 1.4)11؛ يتم تقييم الأرض بشكل منفصل باعتبارها أرضاً غير مطورة، مع تقييم الأشجار والمحاصيل والتحسينات الأخرى المرتبطة بها بشكل منفصل (المادة 2.4)11؛ وفي المباني المتهمة (vtarayin) المباني السكنية متعددة الشقق المهجورة (vtarayin) تُقيّم المسكن (بدون الأرض) عن طريق أخذ قيمة العقار موضوع المقارنة غير المهجور في نفس منطقة التقييم وخصم ثلاثين بالمائة منها (المادة 3.4)11 --- وهي إحدى «الحالات المنصوص عليها في القانون» التي تحدد شروط قاعدة الخمسة عشر بالمائة.

التاريخ. المادة (1.3)11: تُقدّر القيمة السوقية لعقار موضوع التنازل «وتُحدد اعتباراً من اليوم الذي يتم فيه إجراء التقييم» (gnahatumn) (irakanatsnelu orva drutyamb). والمعيار المرجعي هو الإجراء الذي يتخذه المُقيّم نفسه، وليس قرار الحكومة أو عملية التنازل.

من يقوم بالتقييم. لا يجوز التعاقد إلا مع شخص مخول للعمل كمُقيّم بموجب قانون نشاط التقييم، على أن يطبق معايير التقييم الحكومية (المادة 1.3)11. يتم إخطار المالك بقائمة المُقيّمين المؤهلين ويجوز له، في غضون أسبوعين، ترشيح المُقيّم المفضل لديه، والذي يجب عندئذٍ الاستعانة به؛ وفي حالة عدم التقدم بترشيح، يتم اختيار المُقيّم عشوائياً وفقاً لإجراء تحدده الحكومة (المادة 2)11 --- إجراء الاختيار المنصوص عليه حالياً في القرار الحكومي رقم 882-N المؤرخ 18 يونيو 2026. بالنسبة للأوراق المالية، تُطبق قواعد تقييم خاصة بها، حيث تُحسب أدوات التداول في البورصة بأسعار الإغلاق؛ وفي حالة قيام كل من المشتري والمالك بإعداد تقارير، يُعتبر متوسط القيم المُبلغ عنها هو المعيار الساري (المادة 1.3)11).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. المادة (4)11 هي استثناء حقيقي من مبدأ تجاهل المخطط، وهي ذات تأثير مزدوج: القيمة السوقية للعقارات التي يتم التصرف فيها «لا تشمل أي انخفاض أو زيادة في قيمة العقارات» تعزى إلى (أ) الغرض الذي يتم من أجله التصرف في العقارات، (ب) حقيقة التصرف فيه من أجل المصالح العامة المهيمنة، (ج) أي إجراء تمهيدي من جانب المشتري يتعلق بالتصرف، بما في ذلك الدراسة التمهيدية، أو (د) حقوق الملكية القائمة على العقارات.

التصرف الجزئي. تمنح المادة (2)5 المالك، في حالة التصرف في جزء فقط من العقار، الحق في المطالبة بالتصرف في الجزء غير المتصرف فيه في ثلاث حالات: عندما يفقد الجزء المتبقي بالنسبة للمالك الأهمية الاقتصادية أو الوظيفية التي كان يتمتع بها قبل الفصل (فصل الجزء المتبقي عن الجزء المتصرف فيه)، بغض النظر عن النسب؛ أو عندما يكون الجزء المتبقي ضئيلاً مقارنةً بالجزء الذي تم التصرف فيه --- ويُعتبر كذلك عندما يتم التصرف في ما لا يقل عن خمسة وسبعين بالمائة من المجموع؛ أو عندما تنخفض السوقية للجزء المتبقي انخفاضاً كبيراً، بنسبة لا تقل عن خمسة وعشرين بالمائة، نتيجة للتصرف الجزئي. ويجب تقديم الطلب في غضون شهرين من دخول قرار الحكومة الذي يعترف بالمصلحة العامة المهيمنة حيز التنفيذ.

ملاحظة بشأن ملف القضية. يوجد في أرمينيا ملف قضائي يتعلق باسترداد أراضي الدولة من قبل النيابة العامة --- يُذكر أنه يتضمن حكماً صادراً عن المحكمة الإدارية تم الإعلان عنه في 15 يونيو 2026، يقضي ببطالان التسجيل الذي تم في عام 2005 لحوالي 225 هكتاراً في تساغاكادزور باسم اللجنة الأولمبية الوطنية الأولمبية الوطنية، وهو قيد الاستئناف وليس نهائياً. يتعلق الأمر بإبطال حق الملكية واسترداد الأصول، وليس التعويض عن التنازل، ويُعتبر هنا خارج نطاق هذا التقييم؛ ولم يتم التحقق منه من مصدر أولي.

أرمينيا ليست دولة عضو في الاتحاد الأوروبي؛ بل هي عضو في مجلس أوروبا وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان. ويُعتبر مقدار التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذه الدراسة، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تفصل التعليمات الأرمينية بين عملية التقييم وحساب التعويضات بوضوح غير معتاد. وتتمثل مهمة المُقيّم في تحديد القيمة السوقية، المؤرخة بموجب إجراءاته الخاصة، بعد استبعاد كل ما أثرت به الخطة والخطوات الأولية التي اتخذها المشتري على السعر، وفقاً للمادة (4)11؛ ثم يضيف القانون نسبة 15 في المائة، و 15 في المائة إضافية مشروطة، و المبالغ التي تحددها الحكومة لتعويض توقف الأعمال. لذا يجب أن يذكر التقرير القيمة السوقية الخالصة ويترك لتطبيق عليها --- وفي حالة المصادرة الجزئية، ينبغي تحديد مقدار الانخفاض في قيمة الجزء المتبقي، لأن عتبة الخمسة والعشرين في المائة المنصوص عليها في المادة (2)5 تحول هذا الرقم إلى حق في فرض التصرف في الكل.

ملف يريفان --- الحد الأدنى في الممارسة العملية. إن أحكام التعويض ليست مجرد أحكام نظرية. فجدول نزع الملكية الذي نشرته بلدية يريفان لتلك الفترة يدرج أحد عشر ملفاً قضائياً متعلقاً بالتعويض، ومصادرة قطع الأراضي بالكامل، والميراث. أحدها يقدم معلومات مفيدة بشأن الحكم الذي تم تحليله أعلاه: الملف رقم 210، الرقم التعريفي المساحي 0051-0708-006-01، يتعلق بـ 2.857 متراً مربعاً من قطعة

أرض تبلغ مساحتها 1,600، مع تحديد موعد جلسة استماع في 2 فبراير 2026. ولا يستوفي مصادرة حوالي أربعة وخمسين في المائة من القطعة أيًا من الاختبارين العددين المنصوص عليهما في المادة (5)2: فهو أقل من نسبة 75 في المائة التي عندها يُعتبر الجزء المتبقي غير ذي أهمية، أما معيار الـ 25 في المائة فيتعلق بانخفاض السوقية للجزء المتبقي، وليس بحصة المساحة المصادرة. وعلى أي حال، فقد أضيف هذان الرقمان بموجب القانون رقم HO-28-N الذي دخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 17 فبراير 2026، بعد موعد جلسة الاستماع المقررة. وبالنظر إلى الجدول، كان المسار الذي يسلكه المالك للوصول إلى مصادرة القطعة بأكملها هو الفرع الأول --- أي أن الجزء المتبقي قد فقد أهميته الاقتصادية أو الوظيفية --- وهذه مسألة تتعلق بالأدلة، والتي تُعد قيمة الجزء المتبقي قبل المصادرة وبعدها الدليل الطبيعي عليها.

تساجكادزور --- رقم مساحي، وعنوان تم إرجاعه. في يونيو 2026، أبطلت المحكمة الإدارية تسجيل اللجنة الأولمبية الوطنية الأرمنية، الذي تم في ديسمبر 2005، لـ 1.225 هكتارًا عند تلفريك تساجكادزور، على أن يعود حق الملكية إلى الجمهورية عندما يصبح الحكم نهائيًا. وتبلغ القيمة المساحية للأرض حوالي 4.36 مليار درام أرمني، أي ما يعادل \$ 95 مليون دولار أمريكي. ولم يتم تقدير أي تعويض: فالرقم هو القيمة المساحية، وقد تم ذكره هنا كمقياس لما سيتم إرجاعه وليس كتقييم قضائي.

Tufenkian --- قانون نزع الملكية نفسه قيد الطعن. وقد أدى مشروع «أولد بريغان» في 32 بوزاند إلى الهجوم المباشر الأبرز في تلك الفترة على القانون: رفض من الدرجة الأولى بتاريخ 25 مارس 2025، وإحالة القضية من قبل محكمة الاستئناف، ورفض الدعوى من قبل المحكمة الدستورية في ديسمبر 2025 للطعن المقدم من الشركة ضد قانون نزع الملكية، وتقديم طلب إلى المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في 26 فبراير 2026 بشأن العقارات والمحاكمة العادلة والتعويض. ولم يصدر أي حكم محلي بشأن مبلغ التعويض.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه باللغة الأرمنية في نص القانون الرسمي الساري المفعول اعتبارًا من 17 فبراير 2026 على موقع arlis.am (القانون رقم 220993)؛ والنص الأرمني هو النص المرجعي، وقد أخذت جميع العبارات المقتبسة حرفياً منه وتم تحويلها حرفياً. تمت قراءة المادة 60 من الدستور في النص الأرمني على نفس البوابة الإلكترونية. تم تأكيد علاوة الخمسة عشر بالمائة الواردة في المادة (1)11 في النص الحالي بالعبارة *tashning tokos* --- خمسة عشر بالمائة، وكذلك الحال بالنسبة للخمسة عشر بالمائة الإضافية المشروطة الواردة في المادة (1)11. وزيادة الوديعة بنسبة العشرين بالمائة الواردة في المادة 12. لم يتم استخدام أي ترجمة إنجليزية رسمية. لم يتم العثور على أي قرار صادر عن المحاكم الأرمنية في الفترة 2024-2026 يفسر أحكام التعويض الواردة في HO-185-N. تستند قضايا تساجكادزور، وقائمة قضايا بريغان، و Tufenkian المذكورة أعلاه إلى تقارير وجدول زمني بلدي، وليس إلى نصوص الأحكام التي اطلعت عليها هذه الإدارة، ولا يقيم أي منها التعويض بموجب تلك الأحكام. وتلاحظ الإدارة أن التعديلات الأخيرة (HO-28-N) المؤرخة في 11 فبراير 2026؛ وقرار الحكومة رقم 882-N المؤرخ في 18 يونيو 2026 بشأن اختيار المثلث) تُظهر أن المخطط يخضع لعملية تشريعية نشطة.

المصدر --- Armenian، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون هانروتيان بشأن إدارة المياه الحضرية (القانون رقم HO-185-N المؤرخ 27 نوفمبر 2006)، التسجيل الرسمي، ARLIS --- نظام المعلومات القانونية الأرمنية، [{textenglish}https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest{](https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest)

مصادر إضافية --- بلدية بريغان جدول المصادرة (باللغة الأرمنية): <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704eba>؛ تقارير عن تساجكادزور (باللغة الإنجليزية): <https://www.thearmenianreport.com/post/armenia-b2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf>؛ Tufenkian 'n-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky (باللغة الإنجليزية): <https://hetq.am/en/article/180978>

نسبة 15 في المائة ثانية، وهي مشروطة: القانون رقم HO-28-N لعام 2026. ساري المفعول اعتبارًا من 17 فبراير 2026، معدلاً للقانون المتعلق بالتصرف في الممتلكات لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة العليا. وتبقى الإضافة الأساسية البالغة خمسة عشر بالمائة إلى القيمة السوقية الواردة في المادة (1)11 سارية؛ ويحدد التعديل ذلك بعبارة «باستثناء الحالات المنصوص عليها في هذا القانون». تضيف المادة (1)11 الجديدة نسبة خمسة عشر في المائة أخرى من القيمة السوقية كتعويض إضافي، مستحق الدفع في غضون ثلاثة أيام من إخلاء العقار وتسليمه --- بشرط ألا يعرقل المالك الوصول لإجراء محضر الوصف، أو التوقيع أو أن يُعتبر أنه وقع العقد، وإخلاء العقار في الموعد المحدد. فيما يتعلق بالمصادرة الجزئية، يُعتبر الجزء المتبقي «ضئيلاً» إذا تمت مصادرة خمسة وسبعين في المائة أو أكثر، ويجوز للمالك المطالبة بشراء الجزء المتبقي إذا انخفضت القيمة السوقية الخاصة به بنسبة خمسة وعشرين في المائة أو أكثر.

وحق المالك في ترشيح المُقيّم. ويمنح القانون نفسه المالك مهلة أسبوعين، بعد الإخطار وقبل اختيار المُقيّم، لترشيح مُقيّم يجب التعاقد معه بعد ذلك؛ وإلا يتم اختيار المُقيّم وفقاً لإجراء حكومي، تم تحديده بموجب القرار الحكومي رقم 882-N المؤرخ 18 يونيو 2026، والذي يدخل حيز التنفيذ بعد خمسة أشهر من نشره رسميًا في 19 يونيو 2026. وهذا ليس مجرد قرعة. يقوم برنامج لجنة السجل العقاري باختيار خمسة مقيمين عشوائياً من السجل؛ وتُحجب هوياتهم عن بعضهم بعضاً؛ ويُمنح كل منهم ثلاثة أيام عمل لتقديم عرض سعر مختوم؛ و يقوم البرنامج بتعيين من يقدم أقل عرض، مع إجراء السحب العشوائي فقط بين العروض المتساوية في أدنى سعر. ولا يجوز إجراء التقييم إلا للأشخاص المؤهلين بموجب قانون نشاط التقييم.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد قامت أرمينيا بما لم تحاول أي سلطة قضائية أخرى في هذا الاستطلاع القيام به: فقد فرضت زيادة قانونية ثانية تُضاف إلى الأولى وجعلتها مشروطة بتعاون المالك، كما منحت المالك حق الاختيار الأول في تعيين المُقيّم. الأول يحول جزءاً من التعويض إلى مدفوعات تحفيزية؛ والثاني يرد على الشكوى التي سُمعت في كينيا وجورجيا وتركيا على حد سواء --- وهي أن المُقيّم تابع للسلطة المُصادرة. أما الحل البديل فلا يعالج المشكلة بشكل جيد: فالقائمة المختصرة العشوائية تُزيل خيار الجهة المُستحوذة، لكن تعيين أقل عرض مغلق يؤدي إلى الاختيار على أساس الأجر، والمُقيّم الذي يتم اختياره لكونه أرخص لا يُعتبر بذلك مستقلاً أو دقيقاً.

Source --- القانون رقم HO-28-N والقرار الحكومي رقم 882-N نظام المعلومات القانونية الرسمي (متوفر باللغة الأرمنية): <https://www.arlis.am/hy/acts> و <https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest> و 220973/latest

أذربيجان --- أعلى سعر من بين سعر السوق وسعر الاستعادة، في تاريخ الجرد

النص القانوني. القانون الناظم هو قانون جمهورية أذربيجان رقم IIIQ-987 المؤرخ 20 أبريل 2010، *Torpaqların dövlət ehtiy- acları üçün alınması haqqında* --- بشأن مصادرة الأراضي لتلبية احتياجات الدولة --- نُشر في صحيفة «Azərbaycan» رقم 114 بتاريخ 27 مايو 2010؛ والنص الموحد الوارد هنا هو النسخة السارية المفعول على البوابة الرسمية e-qanun.az (الإطار 19613، الحالة ``ساري المفعول``). وهو قانون مكون من 83 مادة ينظم عملية الاستحواذ بأكملها. ويستند هذا القانون دستورياً إلى المادة (IV) 29 من الدستور: لا يجوز حرمان أي شخص من عقاراته دون قرار قضائي، ولا يُسمح بالتصرف في العقارات لاحتياجات الدولة أو المصلحة العامة إلا بشرط التعويض المسبق والعادل عن قيمتها" (*əyalınız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). وتنظم المادة 9.157 من القانون المدني كل عملية مصادرة بموجب قانون عام 2010 وتقتصر على قائمة محددة من الأغراض (الطرق ووسائل الاتصال ذات الأهمية الوطنية، وأمن الحدود، ومنشآت الدفاع والأمن، والتعدين ذي الأهمية الوطنية، وتوسيع الموانئ، والمطارات).

الإجراء. المادة 1.54: يجب دفع تعويض عادل (*dalətli kompensasiya*) لكل شخص متضرر من المصادرة بموجب القانون؛ وبموجب المادة 2.54، يُدفع هذا التعويض على نفقات المشروع الذي يستلزم المصادرة. تنص المادة 55 على طريقتين: سعر السوق للأرض بموجب المادة 58؛ أو، في حالة عدم وجود سوق للأراضي في المنطقة (أو إذا كان السوق ضعيفاً جداً بحيث يتعذر تحديد سعر سوقي حقيقي)، أو في حالة منح أرض بديلة، فإن سعر الاسترداد بموجب المادة 59. وحيثما يمكن تطبيق الطريقتين، «تطبق الطريقة التي تعطي السعر الأعلى للأرض» (المادة 2.55). تسرد المادة 56 العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار، وتبدأ بمبدأ التعويض --- يجب أن يكون التعويض بحيث لا يصبح المشردون في وضع أسوأ، من حيث العقارات ووسائل العيش والدخل ومستويات المعيشة، مما كانوا عليه من قبل --- وتستمر التضخم، والسعر السوقي المنصوص عليه في المادة 58، والأضرار الناجمة عن الفصل عن العقارات في حالة مصادرة جزء منها فقط (4.1.56)، والأضرار التي تلحق بالعقارات الأخرى أو دخله الحقيقي (5.1.56)، وجميع تكاليف الإزالة والخسائر (6.1.56). تضيف المادة 63 التعويض عن الإزعاج (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين) (التكاليف القانونية وتكاليف المسح والتقييم، ونقل الماشية، وخسائر الدخل والمدفوعات الانتقالية، وإعادة التدريب، واستبدال إمدادات الغذاء)؛ تضيف المادة 66 تعويضاً عن المشقة في حالة مصادرة مسكن، بنسبة تتراوح بين خمسة وعشرة في المائة من إجمالي التعويض، تتدرج حسب سنوات إقامة المطلب (خمسة في المائة لمدة خمس سنوات ترتفع إلى عشرة في المائة بعد عشر سنوات)؛ تضيف المادة 1.72 فائدة بسعر الفائدة المعمول به في البنك المركزي زائد نقطة مئوية واحدة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد أو الإيداع.

تُعرّف المادة 1.58 السعر السوقي بأنه السعر المحتمل الذي تُباع به الأرض، بحالتها في تاريخ الجرد، من بائع راغب إلى مشترٍ راغب في السوق المفتوحة. وتجعل المادة 2.58 عملية التحديد آلية: متوسط أعلى ثلاثة أسعار واردة في عقود البيع الموثقة للعقارات الموضوعة للمقارنة خلال الأشهر الثلاثة السابقة لتاريخ الجرد، مستمدة من نطاق 100 متر من الأرض المعنية، مع توسيع النطاق إلى 250 ثم 500 متراً في حالة عدم وجود سوق هناك، وفي حالة عدم توفر ذلك من المنطقة أو المدينة (المادتان 3.58 و 4.58). سعر الاستعادة الوارد في المادة 59 هو مقياس لتكلفة الاستبدال --- أرض مكافئة تم رفع جودتها إلى نفس المستوى، أو مسكن أو مبنى مكافئ، بالإضافة إلى تكاليف الإزالة، والتسجيل، والتصميم، والمقاول --- وتنص المادة 4.59 تنص على عدم خصم الاستهلاك، وأن «قيمة المنفعة العامة التي سيتم الحصول عليها نتيجة المصادرة لا تُخصم من قيمة العقارات المصادرة» --- وهي قاعدة صريحة بعدم المقاصة ضمن تدبير التعويض.

التاريخ. ويستند التقييم طوال الوقت إلى *siyahıya alınma tarixi* --- تاريخ الجرد (التعداد) لعقارات الاستحواذ: الحالة في ذلك التاريخ (المادة 1.58)، والعقارات المقارنة من الأشهر الثلاثة السابقة له (المادة 2.58)، واستبعاد التحسينات التي أُجريت بعده (المادة 5.1.57).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. تستبعد المادة 1.57 من تقدير التعويض: درجة إلحاحية المصادرة (1.1.57)؛ ورفض الشخص المتضرر إخلاء المكان (2.1.57)؛ ``انخفاض سعر الأرض الذي قد ينشأ عن استخدامها في المستقبل" (3.1.57) و ``الزيادة في سعر الأرض التي قد تنشأ عن

استخدامها في المستقبل" (4.1.57) --- استبعاد في الاتجاهين لـ التأثيرات المتعلقة بالقيمة الناجمة عن الاستخدام المقصود؛ والنفقات المتعلقة بإعادة البناء والإضافات الأخرى على الأرض بعد تاريخ الجرد، باستثناء صيانة الهياكل القائمة ومواصلة الزراعة (5.1.57).

من يقوم بالتقييم. لجنة تقييم (*qiymətləndirmə komissiyası*) التي تم إنشاؤها بموجب قرار الاستملاك تقوم بجمع وتحليل الأدلة المتعلقة بسعر السوق وسعر الاستعادة للأرض المستولى عليها والأراضي المجاورة لها، وتكلف مقيماً مستقلاً يتم اختياره من خلال إجراء تنافسي (المادة 4.1.23)، وتقيم مقترحات المقيم ورأي السلطة الإشرافية --- التي قد توصي بتعديل السعر المقترح بالزيادة أو النقصان لمواءمته مع السوق (المادة 2.24) --- وتقرر التعويض لكل شخص متضرر، مع تحديد السعر السوقي لكل عقار على حدة (المادة 5.1.23). تُحال النزاعات والشكاوى إلى المحاكم بموجب المادتين 52 و 75-76.

المصادرة الجزئية والأراضي المجاورة. ويُعد الضرر الناجم عن الفصل عن الأرض المحتفظ بها عاملاً إلزامياً في التقييم (المادة 4.1.56)، وتضيف المادة 60 قاعدة خاصة في الحالات التي يُستخدم فيها الجزء المتبقي في إنشاء الطرق والمصارف والجدران والجسور والأعمال المماثلة. تمنح المادة 61 الجهة المستحوذة الخيار، في الحالات التي يكون فيها التعويض المطالب به عن الجزء مساوياً لسعر الاستحواذ على الكل أو يتجاوزه، بأن تقرر الاستحواذ على الجزء المتبقي أيضاً. وتوسع المادة 62 نطاق التعويض ليشمل الأشخاص الذين تتضرر أراضيهم المجاورة (التي لم يتم مصادرة أي جزء منها) جراء أعمال البناء أو القيود القانونية المرتبطة بالأعمال --- التأثير الضار (تعويض عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك) دون مصادرة.

ملاحظة بشأن صحة العنوان. في 18 مايو 2026، أصدرت الدوائر المدنية والتجارية التابعة للمحكمة العليا، التي اجتمعت بشكل مشترك بموجب المادة 418-1 من قانون الإجراءات المدنية بهدف توحيد الممارسات، حكماً (*rəddəq*) رقم 02/2026 بشأن حسن نية الأطراف الثالثة التي تكتسب حقوقاً عينية في العقارات (حقوق في الشيء نفسه، صالحة تجاه الجميع --- الملكية، الرهن العقاري، الاتفاق --- على عكس الحقوق التعاقدية) --- مشكلة سلسلة التسجيل المزورة: انتقلت ملكية شقة من يد مالكها بموجب توكيل مزور، ثم أعيد بيعها مرتين. وكما ورد في الحكم: يجب على المحاكم، بغض النظر عن المرافعات، فحص صحة المعاملات التي يستند إليها قيد السجل؛ ولا يجوز للمالك الحقيقي الطعن في العقود اللاحقة إلا باعتبارها باطلة (*uydurma əqd*)، المعاملة الوهمية بموجب المادة 1.340 من القانون المدني)، و يُثبت الطابع الوهمي من خلال دلائل تُوزن مجتمعة، حيث نادراً ما تكفي دلالة واحدة بمفردها --- القرابة، أو الصداقة، أو التبعية بين الأطراف، وسعر أقل بكثير من القيمة السوقية الحقيقية دون سبب، وعدم فحص العقار، وعدم التسليم مع بقاء الأصل في حوزة المالك الأصلي، والوسائل غير المتوافقة مع السعر، والسلبية الإجرائية (الفقرتان 43-44). لا يفقد المكتسب اللاحق الحماية إلا إذا كان السجل يتضمن اعتراضاً أو إذا كان على علم، أو إذا كان يجب اعتباره أنه على علم بناءً على الأدلة، بأن القيد كان خاطئاً (الفقرة 70)؛ يحتفظ المشتري الحقيقي الذي دفع ثمنًا مقابلًا بالاعتماد على السجل بالملكية، ويكون سبيل الانتصاف المتاح للمالك المُجرد من ملكيته هو المطالبة بالتعويض عن الأضرار من المزور، والمشتري الأول، وفي الحالة المناسبة، كاتب العدل (الفقرات 99-104)، حيث يكون كاتب العدل مسؤولاً بشكل مشترك ومفرد مع المخالفين الآخرين إذا ثبت تقصيره المهني. ولا يحمي حسن النية عمليات حيازة العقارات المشتركة بين الزوجين التي تم التصرف فيها دون الحصول على الموافقة المطلوبة (المادة 6.225 من القانون المدني)، أو عمليات الحيازة بموجب تسجيل مزدوج، أو الأشياء غير المتاحة للملكية الخاصة مثل المناطق الطبيعية المحمية بشكل خاص، أو عمليات الحيازة المجانية مثل الهدايا (الفقرة 74). وتشير الإدارة إلى أن شكل الحكم هو حكم توحيد جماعي مشترك، وليس قراراً من الجلسة العامة، وتاريخه هو 18 مايو 2026 --- وتصف الوثائق التي تم تعميمها تحت عنوان «توجيهات الجلسة العامة لشهر يونيو 2026» هذا الصك.

مذكرة ستراسبورغ. في قضية «مامادوفا ومامادوف ضد أذربيجان»، رقم 31618/18، قضت إحدى غرف القسم الثالث في 24 مارس 2026 بحدوث انتهاك للمادة 1 من البروتوكول رقم 1 حيث تم هدم شقة المدعين في باكو عام 2016 استناداً إلى رأي بـ«تدهور حالتها بشكل طارئ»، دون موافقتهم ودون أي إجراء قانوني محدد يجيز الهدم الإجباري للعقارات الخاصة: فقد كان هذا الحرمان يفتقر إلى أساس قانوني. وقد حكمت المحكمة بتعويض مالي قدره 126,000 يورو وتعويض غير مالي قدره 3,000 يورو بشكل مشترك. وتتعلق هذه القضية بمدى قانونية الإجراء، وليس بتقييمه، وتُذكر فقط في سياق الحرمان من العقارات.

أذربيجان ليست دولة عضو في الاتحاد الأوروبي؛ بل هي عضو في مجلس أوروبا وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان. ويُعتبر مقدار التعويض، كما هو حاله في جميع أجزاء هذه الدراسة، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيمين. التعليمات الأذربيجانية تنقسم بطابع آلي بدرجة غير معتادة في هذا الاستطلاع: فالسعر السوقي ليس رأياً في القيمة بل متوسط أعلى ثلاث معاملات عقارية موضوعة في المقارنة ضمن نطاق نصف قطر قانوني وفترة ثلاثة أشهر قبل تاريخ الجرد، أما سعر الترميم البديل فهو حساب لتكلفة الاستبدال مع احتساب الاستهلاك وترك فائدة المشروع التي تُترك صراحةً لصالح المالك، ويتم حسم المقياسين من خلال قاعدة «الأعلى» المنصوص عليها قانوناً. ولذلك، يتركز تقدير المقيم على اختيار المعاملات الموثقة وقابليتها للمقارنة،

وعلى تجاهل الاستخدام المستقبلي في الاتجاهين وفقاً للمادة 57، وعلى الإضافات التي يجب الإبلاغ عنها بشكل منفصل --- الاضطراب، ومدفوعات التعويض عن المشقة التي تتراوح بين خمسة إلى عشرة في المائة، والفائدة --- ولا يدخل أي منها في رقم القيمة.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في النص الموحد باللغة الأذربيجانية على موقع e-qanun.az (الإطار 19613؛ تم اقتباس المقاطع حرفياً)، إلى جانب الدستور (الإطار 897، المادة 29) والقانون المدني (الإطار 46944، المواد 9.157، 6.225، 1.340--2.340) على نفس البوابة. تمت قراءة قرار التوحيد رقم 02/2026 المؤرخ 18 مايو 2026 في ملف PDF الرسمي الذي نشرته المحكمة العليا (supremecourt.gov.az). تم التحقق من مقال مامادوفا ومامادوف على HUDOC (البند 249209-001). تم استبعاد البنود المتداولة في مذكرة الخبرة المؤرخة في 28 أكتوبر 2025 ومذكرة المدعى عليه الصحيحة المؤرخة في 17 ديسمبر 2025 وإحصائيات مجلد السجل العقاري باعتبارها خارج نطاق البحث.

المصدر --- Azerbaijani، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون جمهورية أذربيجان بشأن مصادرة الأراضي لأغراض احتياجات الدولة (رقم 20 987-IIIQ، النص الموحد، e-qanun.az، 20 أبريل 2010)، <https://e-qanun.az/framework/19613> {textenglish}

ستراسبورغ بشأن التقييم المحلي غير المبرر. لم تنشر أذربيجان أي سوابق قضائية محلية متعلقة بالتقييم خلال تلك الفترة، لكن المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان بنت في حوالي خمس عشرة قضية هدم في باكو خلال عامي 2025 و2026، وتشكل هذه القضايا مجتمعة نقداً قضائياً مستمراً لطريقة تحديد القيمة. والعييب المتكرر هو نفسه: تقوم محكمة محلية باستبدال رقم --- عادةً AZN 1,500 للمتر المربع، أو رأي من السجل الحكومي من صفحة واحدة --- بتقرير خبير مسبب، دون توضيح السبب. في قضية إسلام زاده، تم تجاهل المبلغ الذي حددته المحكمة بـ AZN 6,107 للمتر المربع و المبلغ الذي قدمه المدعي البالغ 6,248 لصالح بيان من صفحة واحدة بقيمة يتراوح بين 1,800 و2,000؛ وفي قضية مامادوف، تم تخفيض الحكم الصادر في الدرجة الأولى البالغ AZN 354,000 عند الاستئناف إلى 107,360 بسعر 1,600 للمتر المربع دون تحديد التقرير الذي استند إليه؛ وفي قضية علييفا، طبقت المحكمة بنفسها التقرير القضائي السابق الذي حدد السعر بـ 3,180 بدلاً من رأي لاحق تراوح بين 1,500 و1,900، لم يتضمن أي منهجية.

ولكن يجب أن يكون تقرير مقدم الطلب مقتنعاً أيضاً. المحكمة لا تتصرف بشكل عشوائي، وفي هذه القضايا يجب الفصل بين ما قامت به المحاكم المحلية وما قامت به محكمة ستراسبورغ. وبشكل نبال، رفضت محكمة الاستئناف في باكو تقرير مقدم الطلب البالغ 3.4 مليون أزني باعتباره «غير واقعي» ومنحت 1,500 أزني للمتر المربع واحدة؛ وجدت المحكمة أن ذلك غير مبرر، ثم في مرحلة التعويض العادل نفسها رفضت اتباع التقرير، الذي كان يشير إلى فبراير 2008 وليس إلى تاريخ الحرمان ولم يوضح كيف تم التوصل إلى هذا الرقم، ومنحت تعويضاً قدره 50,000 يورو. وفي قضية «علييف وآخرون»، كانت المحاكم المحلية هي التي أخذت الرقم الذي حددته المحكمة للمبنى والرقم الذي قدمه المدعون للأرض؛ وانتقدت المحكمة هذه المحاكم لاعتمادها جزءاً واحداً من تقرير المدعين وتجاهل الجزء الآخر دون أسباب، وقامت هي نفسها بإبطال التقرير نفسه، المؤرخ في يناير 2011، لأن ذلك لم يكن تاريخ الحرمان، ومنحت تعويضاً قدره 75,000 يورو. وفي قضية عبد الله إيفا، استبعدت محاكم غانجا التقارير الخاصة لأن المُقيم لم يكن لديه «تقويض خاص» --- وهو شرط قال مقدمو الطلب إنَّ него قد ألغى في عام 2007؛ وقد قضت المحكمة بأن الحرمان غير قانوني ومنحت تعويضاً قدره 53,000 يورو، آخذةً في الاعتبار، من بين أمور أخرى، تقرير المدعين بشأن المبنى الثاني. وفي قضية مامادوفا، طالب المدعون أيضاً بنسبة عشرين في المائة إضافية، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 689 المؤرخ 26 ديسمبر 2007: فقد وجدت أن عملية الهدم، التي نفذتها تعاونية لبناء المساكن، لم تكن لأغراض الدولة، ورفضت المحكمة المطالبة بالتعويض الإضافي لأن الأحكام التي استند إليها تتعلق بنزع الملكية لأغراض الدولة، ولم يثبت المدعون صلة ذلك بالقضية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُعد هذا أكبر مرجع مرجعي في هذه المسألة بشأن العوامل التي تجعل تقرير التقييم يصمد أمام التدقيق القضائي، وهو مرجع سلبي تماماً --- فهو بمثابة قائمة بما يؤدي إلى رفض التقرير. تاريخ خاطئ، أو غياب المنهجية، أو مؤلف غير مؤهل، أو رقم دون أساس محدد. يجب على المُقيم الذي لا يقرأ أي شيء آخر في هذه الحلقة أن يقرأ الفقرة المتعلقة بأذربيجان، لأن ستراسبورغ قامت بمهمة تحديد، لكل حالة على حدة، الحد الأدنى الذي يجب أن يحتويه التقرير ليكون ذا قيمة على الإطلاق.

<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182>

Source --- (علييفا)؛ <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848> (شركة نبال)؛ <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849> (عبد الله إيفا)؛ <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209> (علييف وآخرون). تم الإبلاغ عن قضيتين جورجيتين ولم يُثبت فيهما بعد: شركة «باريساخو» المحدودة، رقم 54869/22، وشركة «ناريكال» المحدودة، رقم 32118/23.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

جورجيا --- بوليصة التأمين لا تُعد دليلاً على القيمة السوقية. الغرفة الإدارية، 21 مايو 2025. بالنسبة لقاعدة ضريبة الممتلكات، كان المراجع قد اعتبر القيمة المذكورة في بوليصة التأمين الخاصة بالمالك هي القيمة السوقية. وقضت المحكمة بخطأ ذلك: فقد تم شراء العقار بشرط تقييد استخدامه لأغراض مدرسية لمدة عشرين عاماً، وكان قد طُلب من دافع الضرائب تقديم تقرير خبير مختص بالقيمة السوقية بدلاً من ذلك. فمبلغ التأمين يجيب على سؤال مختلف --- وهو تكلفة إعادة التأهيل --- والقيود التي تلزم الاستخدام تلزم القيمة.

ملاحظة تحقق. تتجه أرمينيا إلى فرض ضريبة على العقارات بناءً على «القيمة الكاداسترالية المقاربة للقيمة السوقية» بالكامل اعتباراً من عام 2026، بموجب الخطة التدريجية التي سُنّت في عام 2020؛ ولم يتم العثور على أي قرار قضائي من تلك الفترة. ولم يُعثر على أي معلومات في أذربيجان بشأن التقييم الضريبي.

Source --- bs-98(2k-24)، النص الرسمي (مقروء باللغة الجورجية): <https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0>.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

جورجيا --- خمسة في المائة من القيمة السوقية، تم رفضه مجدداً. الحكم رقم 1/2/1901 الصادر في 26 مارس 2026. لم يُقبل الالتماس، لكن المحكمة الدستورية مارست صلاحيتها الخاصة بإبطال، اعتباراً من 1 يوليو 2026، الجملة الثالثة من المادة (3)3 من قواعد المزاد القسري --- «في المزاد المتكرر الثاني، يكون السعر الابتدائي خمسة في المائة من القيمة السوقية المحددة في قانون التقييم» --- لأنها كررت قاعدة كانت المحكمة قد أبطلتها بالفعل في عام 2019. ويشير التبرير إلى أنه لا توجد قاعدة تلزم المُقيم بأخذ حقوق الأطراف الثالثة الانتقالية في الاعتبار، وأن مثل هذه الرهونات تقلل من القيمة السوقية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن تحديد الحد الأدنى القانوني للمزاد عند خمسة في المائة من القيمة المُقيّمة هو المثال الأكثر تطرفاً على النمط الذي تنتبئه هذه المسألة من بنما إلى تشيلي إلى البرتغال --- حيث يُستخدم رقم رسمي كحد أدنى. وقد قضت المحكمة الدستورية في جورجيا الآن ببطالان نفس الحكم مرتين، وفي المرة الثانية اضطرت إلى اللجوء إلى سلطة محفوظة للقواعد التي سبق إعلان بطلانها.

جورجيا --- والجهة التنظيمية المسؤولة عن تحديد من يحق له إجراء التفتيش. عدلت أوامر البنك الوطني الصادرة في مارس ويونيو 2025 التوجيهات المتعلقة بتقييم العقارات للبنوك التجارية: حيث لا يجوز لمساعد المُقيم إجراء التفتيش إلا بالنسبة للقروض التي تصل قيمتها إلى 150,000 GEL، وارتفع هذا الحد إلى 200,000 اعتباراً من يوليو 2025؛ أما بالنسبة للقروض التي تتجاوز هذا المبلغ، فيجب على المثلث المسؤول إجراء الفحص شخصياً، وإلا فإن العقار يجب إعادة تقييمه. وفي قضية دستورية ذات صلة، أبلغ البنك الوطني المحكمة، بصفته صديق المحكمة، أن المؤسسات الائتمانية الخاضعة للرقابة «تقيم الضمانات العقارية بأقل من قيمتها السوقية» عند إقراض الأفراد --- وهو ما يمثل إقراراً رسمياً من الجهة الرقابية بأن تقييمات الإقراض متحيزة عن عمد.

أذربيجان --- سعر أقل بكثير من سعر السوق كدليل على الصفقة الوهمية. قررت الجلسة العامة المنعقدة في 20 يونيو 2025 أن «الاختلاف الحاد بين المبلغ الممنوح كقرض بموجب عقد البيع ومتوسط سعر السوق للعقار» يشير إلى بيع صوري يخفي ضماناً للقرض، مع شروط إعادة الشراء التي لا تكون سارية إلا إذا تم توثيقها. وأضافت الدوائر المدنية والتجارية بالمحكمة العليا في مايو 2026 أن البيع «بسعر أقل بكثير من القيمة السوقية الحقيقية دون أسباب معقولة» هو مؤشر على صفقة وهمية، لكنه لا يكفي بحد ذاته.

Source --- المحكمة الدستورية لجورجيا 1/2/1901: <https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474>؛ أوامر البنك الوطني، الجريدة الرسمية: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764>؛ المحكمة الدستورية الأذربيجانية: <https://constcourt.gov.az/az/decision/1520>؛ هيئات المحكمة العليا: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde>؛ <https://vicdanliq-18052026-final.pdf>.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

أرمينيا --- كل تقرير يجب أن يُسجل في السجل، وإلا فلا يُعتبر تقريراً. تم إقرار خمسة تعديلات على قانون أنشطة التقييم في الفترة ما بين أكتوبر 2025 ويوليو 2026، ويُعد التعديل الأخير هو الأهم. القانون HO-286-N ينشئ «مهمة تقييم» قانونية وبرنامج تسجيل إلزامي عبر الإنترنت: يجب إدخال المهمة في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ العقد، ويُدرج كل تقرير عقاري يتم إدخاله ويُمنح رمز تعريف، ويتحمل المُقيّم المسؤولية عن البيانات --- ولا يمكن استخدام التقرير الذي لم تُدخل بياناته على الإطلاق كتقرير تقييم. ويؤدي تعليق الشهادة إلى تقييد الوصول إلى النظام. لم يدخل القانون حيز النفاذ بعد: فقد تم اعتماده في 18 يونيو 2026 ونُشر رسمياً في 10 يوليو 2026، ويصبح ساري المفعول بعد عام من نشره، أي في 11 يوليو 2027.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذه هي الأداة الأقوى في هذا الشأن لضمان قابلية التقييم للاتباع: فهي ليست معياراً يجب على المُقيمين اتباعه، بل سجل يُعتبر التقرير لاغياً في حالة عدم وجود قيد فيه. وبالمقارنة مع الإجراءات التأديبية البولندية والمحكمة الهولندية، يتضح أن هذه الجهات الثلاث تتفق جميعها على مسألة التتبع --- حيث تجعل أرمينيا، اعتباراً من يوليو 2027، التتبع شرطاً لوجود الوثيقة.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي شيء في جورجيا: لا يرد في «الجريدة التشريعية» أي قانون خاص بالمشتمنين أو قرار صادر عن الهيئة التنظيمية يعود إلى عامي 2025-2026، والصكوك الوحيدة التي تتناول التقييم هي الأوامر المصرفية المذكورة في قسم «الإقراض» أعلاه. ولم يتم العثور على أي شيء في أذربيجان.

Source --- القانون رقم HO-286-N والتعديلات الأربعة السابقة عليه، نظام المعلومات القانونية الرسمي (باللغة الأرمنية): <https://www.arlis.am/hy/acts/2> :27815 latest: <https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest>

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة التحقق. تمت قراءة نصي قرارين صادرين عن المحكمة العليا الجورجية في عام 2026 بشأن تقسيم العقارات المكتسبة أثناء المعاشرة وبشأن العقارات المشتركة؛ ولا يتضمن أي منهما حكماً بشأن تقييم المسكن. ولم يتم العثور على أي شيء في أرمينيا أو أذربيجان.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

جورجيا --- التقسيم العيني مستحيل، ولا يوجد دليل على عكس ذلك. 8 مايو 2026. تم إنهاء الملكية المشتركة لعقارين عن طريق المزاد، بعد أن خلص خبير عيّنته المحكمة إلى أن التقسيم العيني مستحيل، و لم يقدم المالكون المشتركون أي دليل مضاد. يقع عبء الإثبات على الطرف الذي يرغب في تقسيم العقارات بدلاً من بيعها، وهو عبء إثبات، وليس مجرد حجة.

Source --- as-2025-572 :1/76346/fullcase: <https://www.supremecourt.ge/>

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

جورجيا --- ثلاثون في المائة بقيمة 2,092,533 لاري، وفقاً لتقرير التدقيق المقدم من المدعي. 1 أبريل 2026. عند خروج أحد الشركاء من شركة ذات مسؤولية محدودة، تم تحديد قيمة حصة تبلغ ثلاثين في المائة بمبلغ 2,092,533 لاري جورجي وفقاً لتقرير التدقيق المقدم من المدعي، مقابل تقرير منافس من المدعي عليهم، والذي قدر نفس الحصة بمبلغ 810,230 لاري جورجي؛ وكان الاستئناف غير مقبول. ويحدد الحكم الأصول على النحو التالي: اشترت الشركة ثلاث قطع أراضي في يناير 2013 لإنشاء مشروع تجاري، وقطعة رابعة في وقت لاحق من ذلك العام. ويرتكز القرار على الاختيار بين تقرير التدقيق ولا يتطرق إلى كيفية تقييم الأراضي في كلا التقريرين.

Source --- as-2025-1464 :https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition, and

أذربيجان --- السعر السوقي في الحالات التي لم يتم فيها الاتفاق على أجر. قرار الجلسة العامة رقم 10 المؤرخ 7 يوليو 2026، بشأن النزاعات المتعلقة بعقود العمل، يحدد الحالات التي تكون فيها عملية التقييم ضرورية. في حالة الاتفاق على الأجر، لا يلزم الاستفسار عن السعر السوقي ولا تعيين خبير. أما في حالة عدم الاتفاق، فإن «الأجر العادي» يعني متوسط السعر السوقي في وقت الأداء، وعلى المحاكم أن تطلب الأدلة وتعين خبيراً. أما الأعمال الإضافية غير المصرح بها التي استفاد منها العميل، فيتم دفع ثمنها بمتوسط أسعار السوق بموجب مبدأ الإثراء غير المشروع، وعند إنهاء عقد بمبلغ مقطوع، قد يكون المعيار هو تكلفة إتمام العمل.

جورجيا --- تقرير الخبير الذي لم يُدحض. 16 فبراير 2026. فيما يتعلق بالأضرار التي لحقت بشقة جراء مياه الصرف الصحي، تم تأييد اعتماد محكمة الاستئناف على تقرير خبير تقييم مستقل: فاستنتاج الخبير يُعد نوعاً من الأدلة، ولم يتمكن الخصم من دحضه. وعلى النقيض تماماً من نهج نزع الملكية الجورجي --- حيث تزن المحكمة بين التقارير المتنافسة، فإن التقرير الوحيد الذي لم يُطعن فيه هو الذي يحسم الأمر.

Source --- قرار الجلسة العامة رقم 10 (باللغة الأذربيجانية): https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf
as-2025-1068 :https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1

حالة التغطية والإكمال

هذه هي الحلقة الأساسية الخاصة بمنطقة جنوب القوقاز. وقد تمت مراجعة جميع الأطر القانونية الثلاثة مقابل المصادر الأولية في هذا العدد؛ وحيثما يتم ذكر قرار قضائي، يُشار إلى مصدره وأي قيود على التحقق منه في موضع الاستخدام. لم يتم استعراض أي ولاية قضائية أخرى في القوقاز: جورجيا وأرمينيا وأذربيجان هي الدول الثلاث ذات السيادة في المنطقة، بينما يقع شمال القوقاز تحت سيادة روسيا، كما هو مذكور أعلاه.