

قضايا قضائية حديثة في أمريكا الجنوبية: الأرجنتين، بوليفيا، البرازيل، تشيلي، كولومبيا، الإكوادور، غيانا، باراغواي، بيرو، أوروغواي

ترجمة AI إلى الإنجليزية من البرتغالية والإسبانية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها.

قرارات المحاكم الحديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/jw6ewt36

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 وقُرئ 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 هذا العدد أو في العدد 1.

النطاق والمصادر

في البداية، بعض المعلومات السياقية: موضوع هذه الحلقة هو كيفية تقييم العقارات في أمريكا الجنوبية وكيف يحدد القانون هذا المبلغ. يتعلق جزء كبير مما يلي بنزع الملكية --- أي استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«حق الملكية العليا» أو «الاستيلاء» --- والتعويض المستحق عن ذلك، وهو الموضوع الذي تنتشره هذه السلطات القضائية. ولا يقتصر الموضوع على ذلك فحسب: فأسس المزداد، وأسس ضريبة التحويل، والإيجار المنظم ومدة الاستهلاك، كلها تُعالج أدناه، كما يتم تحديد البنود المتعلقة بسندات الملكية المسجلة، والسجلات، والمصادرة، على هذا النحو عند الحاجة.

استعرض العدد 1 السوابق القضائية في دول الأمريكتين بشأن الملكية الجماعية للشعوب الأصلية، إلى جانب المواد التشيلية والبيروفية المتعلقة بـ«tasaciones» (التقييمات) بالعملة الأجنبية ونزع الملكية. ويغطي هذا العدد عشر ولايات قضائية في أمريكا الجنوبية. تستهل البرازيل و كولومبيا هذا العدد، حيث يتناول كل منهما العلاقة بين التقييم والتعويض المستحق. تليهما الأرجنتين، مع عرض القانون الوطني والقرارات الصادرة خلال تلك الفترة. أما الإكوادور وبوليفيا وباراغواي وأوروغواي وغيانا، فقد أجريت دراسات أساسية حول قانون نزع الملكية --- الإجراء، وتاريخ التقييم، ومن يقوم بالتقييم، وكيفية الطعن في الرقم --- مع إدراج الأحكام التي تم العثور عليها ضمن هذه الدراسات. تعود بيرو وشيلي من العدد 1، حيث تتناول شيلي الآن مستوى المنهجية. تلي ذلك مدخلات أقصر تحت عناوين الضرائب، والإقراض، والمسؤولية، والأسرة، والتركة، والشراكة، والتأمين، كما تتناول مذكرة تغطية سورينام وغيانا الفرنسية. أما المكسيك، وغواتيمالا، وكوستاريكا، وبنما، فيتم تناولها في الأجزاء الخاصة بأمريكا الشمالية وأمريكا الوسطى من هذا القسم. يتم تمييز البنود التي تستند إلى تقارير صحفية فقط عند نقطة الاستخدام، والتاريخ المذكور على أنه «مُبلغ عنه» هو تاريخ التقرير، حيث لم يتم تحديد تاريخ القرار.

المصدر. المواد المقروءة باللغتين البرتغالية والإسبانية يُشار إليها عند الاستخدام بحاشية **مصدر** تربطها بالنص الأصلي. وأي شيء يقوله هذا القسم بشأن مثل هذا القرار هو مجرد ملخص خاص به مكتوب باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لنص المحكمة، ويجب على النسختين الإسبانية والبرتغالية من هذه المجلة تقديم هذه المقاطع كوصف تحريري والرجوع إلى الرابط بدلاً من ترجمة هذا النص الإنجليزي إلى تلك اللغتين.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

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

تتمحور المواد المتعلقة بأمريكا الجنوبية في هذا الربع بشكل ساحق حول نزع الملكية، وهي تشكل إطاراً بقدر ما تمثل قراراً: فالعديد من هذه الولايات القضائية تنشر القليل من الأحكام المتعلقة بمبالغ التعويض، لذا فإن ما يمكن الإبلاغ عنه هو القانون، والمحكمة، والإجراء الذي ينص عليه كل منهما. ولذلك، تم الاحتفاظ بالدراسات القطرية التالية كاملة بدلاً من تقسيمها على العناوين الثمانية --- فنظام التعويض لا يمكن فهمه على أجزاء --- وتم وضع قرارات هذا الربع داخل الإطار الذي ينتمي إليه كل منها. أما المواد التي لا تتعلق بنزع الملكية فقد تم نقلها إلى العنوان الذي ينظمها.

البرازيل --- هل تعتبر الحيازة دون سند ملكية مصلحة تستحق التعويض؟

تنص المادة 5، الفصل الرابع والعشرون من الدستور الاتحادي، كقاعدة عامة، على أن تتم نزع الملكية مقابل التعويض العادل والمسبق ونقدي؛ ويستثنى الدستور نفسه بعض حالات نزع الملكية المتعلقة بالإصلاح الزراعي والسياسة الحضرية، حيث ينص على أن يتم التعويض عنها بسندات. أحد الأسئلة المعروضة حالياً أمام المحكمة الاتحادية العليا (Supremo Tribunal Federal) يتعلق بمدى نطاق الضمان؛ أما السؤال الثاني، المتعلق بآليات الدفع، فقد تم حله في عام 2023.

التعويض عن posse دون سند ملكية مسجل. يتعين على المحكمة أن تثبت فيما إذا كان من الواجب دفع تعويض، وعلى أي أساس، إلى شاغلي العقارات المنزوعة ملكيتها الذين يحتفظون بحيازة دون ملكية مسجلة --- في القضية المعروضة عليها، أسر ذات دخل منخفض تتمتع بحيازة طويلة الأمد. وقد قصرت المحكمة الأدنى درجة التعويض على benfeitorias، أي التحسينات، متجاهلة الحيازة نفسها ومستبعدة الفوائد التعويضية وفوائد التأخير. ويدعي شاغلو العقار أن التعويض يجب أن يمتد ليشمل الأهمية الاقتصادية للحيازة التي تم ممارستها بشكل سلمي ومستمر. تشير التقارير البرازيلية إلى أن محكمة العدل العليا قد اعترفت بالتعويض عن الحيازة في بعض الظروف؛ ولم يتم التحقق من أي قرار في هذا الشأن.

الأثار المترتبة على المُقيمين. يتعلق الأمر هنا بمسألة تحديد الحق الذي يتم تقييمه. فإذا كان الحيازة دون حق ملكية تستحق التعويض، فيجب تقييمها --- وتقييمها ليس نفس عملية تقييم حق الملكية الكامل، ولا يماثل تقييم التحسينات المقامة على الأرض. تتطلب التعليمات إصدار رأي حول المبلغ الذي قد يدفعه السوق مقابل حق حيازة ذو مدة محددة وضمان ثابت، وهي مهمة متميزة وغير مألوفة .

تتساءل البرازيل عما إذا كان الحيازة غير الموثقة تنطوي على قيمة يتعين على الدولة دفع ثمنها، وستحدد الإجابة على هذا السؤال التوجيهات المتعلقة بتقييم عدد كبير جدًا من العقارات البرازيلية. وفيما يتعلق بالتعويض في الحالات التي لا يمتلك فيها الحائز الأرض، قارن ذلك بأقسام نيجيريا وجمهورية الكونغو الديمقراطية والكونغو وجزء إندونيسيا من الأجزاء الخاصة بأفريقيا جنوب الصحراء وآسيا في هذا القسم.

سداد الفرق من قبل precatório هذه المسألة قد حُسمت. في القضية رقم RE 144.922 (الموضوع 865 ذو الأثر العام)، التي صدر الحكم فيها عام 2023، قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن الفرق بين المبلغ المودع مبدئيًا والتقييم القضائي النهائي يُدفع، كقاعدة عامة، القاعدة، يُدفع من خلال نظام «precatório» --- وهو قائمة أوامر الدفع القضائية الصادرة ضد الكيانات العامة --- إذا كانت الكيان مواظبة على سداد تلك المدفوعات، وعن طريق الإيداع القضائي المباشر إذا لم تكن كذلك.

الأثار المترتبة على المُقيمين. يُشكل هذا الحكم ضغطًا على الشرط الدستوري القاضي بأن يكون التعويض مسبقًا، ويقع هذا الضغط تحديدًا على عمل المُقيمين. يعتمد المبلغ الأولي على التقييم الذي تجريه السلطة المسؤولة عن نزاع الملكية نفسها؛ والفرق بين هذا الرقم والقرار القضائي النهائي هو ما تسعى أدلة المالك إلى إثباته، وهذا الفرق هو الذي يُدرج في قائمة الانتظار. والنتيجة العملية هي أنه كلما زاد نجاح أدلة التقييم التي يقدمها المالك، زادت حصة التعويض التي يتم تأجيلها.

إيتايبو و. Avá - Guarani في مارس 2025، حسمت المحكمة الاتحادية العليا النزاع الطويل حول الأراضي التي غمرتها المياه وتم إخلاؤها من أجل سد إيتايبو: يتعين على المشغل شراء 3,000 هكتار لصالح قبيلة Avá - Guarani وتقديم اعتذار. وتبلغ ميزانية 3,000 هكتار بأكملها R\$ 240 مليون؛ وبحلول أبريل 2026 تم شراء ما يزيد قليلاً عن 700 هكتار، مقابل R\$ 7.84 مليون --- ما يقارب \$ 120,000 راند للهكتار الواحد مقابل الميزانية المخصصة البالغة \$ 80,000 راند، وهي المقارنة التي يجب على الخبير التقييمي أخذها في الاعتبار عند حساب تكلفة برنامج التعويضات مقارنةً بسعر السوق.

ثمانية وعشرون مرسومًا، وواجب التقييم. بموجب مراسيم تم التوقيع عليها في 20 نوفمبر 2025، أعلنت الحكومة الفيدرالية أن ثمانية وعشرين منطقة quilombola في أربعة عشر ولاية ذات أهمية اجتماعية، وهو ما يترتب عليه إلزام الوكالة الوطنية لإصلاح الأراضي (INCRA) بتفتيش وتقييم الممتلكات الخاصة الواقعة داخلها من أجل التعويض. ولم يتم تقييم أي شيء حتى الآن. ما تنص عليه المراسيم هو سلسلة من عمليات التقييم وفقًا لمعيار --- المصلحة الاجتماعية --- بدلاً من ضرورة الأشغال العامة، و لا تتطابق الأسعار دائمًا في الحالتين.

الأثار المترتبة على المُقيمين. فكلتا المسألتين تمثلان إجراءات تسجيل ملكية تولد أعمال تقييم وليس حالات تقييم قائمة. وتكمن أهميتهما في عكس المعتاد: فليس المهم ما قرره المحكمة بشأن قيمة قطعة أرض ما، بل المعيار الذي اختارته السلطة التنفيذية قبل وجود أي رقم محدد. وعندما يُعلن الاستيلاء من أجل المصلحة العامة، فإن العقارات المقارنة ذات الأهمية هي تلك الموجودة في السوق الريفية في تاريخ صدور المرسوم، والمشروع نفسه --- برنامج تسجيل الملكية --- هو نوع التأثير الذي توجد قاعدة «تجاهل المخطط» (في الممارسة الأمريكية، «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع») لإزالته.

Source --- إيتايبو / أغسطس - غواراني (الإنجليزية): <https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced>؛ 50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border-ncia أغسطس؛ <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma>؛ 17 أبريل 2026 (البرتغالية)؛ <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acom>؛ المراسيم الثمانية والعشرون، بلانالتو (البرتغالية)؛ <https://www.gov.br/planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados>؛ <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilo> (بالإنجليزية)؛ mbola-titles.ghtml

المصدر --- Portuguese، فُرى بترجمة آية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة الاتحادية العليا، والإعلانات المنشورة، والتقارير القانونية البرازيلية. <https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

كولومبيا --- التقييم هو عنصر من العناصر، وليس التعويض

وفقًا لتفسير المحكمة الدستورية. وبموجب القانون رقم 388 لعام 1997 وفقًا لتفسير المحكمة الدستورية، يتألف التعويض الذي يقرره القاضي في حالة نزاع الملكية من *lucro cesante* و *daño emergente* --- الخسارة التبعية والأرباح الفائتة. وتدرج قيمة العقارات

المنزوعة ملكيتها ضمن الفئة الأولى، ويأخذ القاضي في الاعتبار عند تحديدها *avalúo comercial*، أي التقييم التجاري.

في القضية رقم C-1074 لعام 2002، قضت المحكمة الدستورية أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يعوض الضرر الذي لحق بصاحب حق الملكية، ولا يقتصر على دفع القيمة السوقية للعقار المنزوع ملكيته؛ ووفقاً للقضية، قد يكون التعويض مجرد تعويض مالي، أو تعويضاً إصلاحياً يشمل *lucro cesante* و *daño emergente*، أو تعويضاً استردادياً. القضية رقم C-020 لعام 2023، بشأن نزع الملكية للأراضي الواقعة ضمن المستوطنات غير الرسمية المدمجة، حولت ذلك إلى قائمة: عند تقييم التعويض، يجب على السلطة الإدارية أن تراعي، من بين أمور أخرى، المعايير التي حددتها السلطة التشريعية، إن وجدت؛ والوظيفة التي من المفترض أن يخدمها التعويض في الحالة المعينة، سواء كانت تعويضية أو إصلاحية أو استردادية؛ إلى الحقوق المنزوعة ملكيتها؛ وإلى الحالة التي يجد فيها الطرف المتضرر نفسه فيها؛ وإلى سياق وغرض نزع الملكية. ويأخذ التقييم التجاري في حد ذاته في الاعتبار لوائح التخطيط البلدية أو الإقليمية السارية وقت عرض الشراء (القانون 388، المادة 61) --- فالعرض، وليس التقييم، هو الذي يحدد نظام التخطيط الذي سيتم تقييمه.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تذكر كولومبيا هذا المبدأ صراحةً: التقييم هو عنصر من عناصر التعويض وليس التعويض بحد ذاته. ويُقدّم التقييم المالي (*avalúo comercial*) كدليل على أحد مكونات أحد بنود الخسارة، وهو «الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة» (). أما «الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة» (*Lucro cesante*)، فهي بند منفصل لا يتناول التقييم السوقي على الإطلاق.

هناك ميزتان أخريان تستحقان الاهتمام. فالتوجيه القائل بضرورة النظر إلى وظيفة التعويض --- سواء كانت تعويضية أو إصلاحية أو استردادية --- يعني أن نفس العقارات قد تستحق تعويضات مختلفة حسب سبب مصادرتها. كما أن التوجيه القائل بضرورة النظر إلى حالة الطرف المتضرر يُدخل ظرفاً شخصياً في عملية التحديد. ولا يُعد أي منهما مسألة يدي المُقيمين رأيهم بشأنها. وكلاهما يؤثر على كيفية استخدام الرقم الذي يحدده المُقيمين، والتقرير الذي لا يوضح ما يشمله وما لا يشمله يفتح الباب أمام إساءة استخدامه.

قرار معهد التنمية الحضرية (IDU) رقم 62226 لعام 2025 --- العناوين الثلاثة، مضافة. يُظهر الاستيلاء الإداري الذي قام به معهد التنمية الحضرية (Instituto de Desarrollo Urbano) في عام 2025 الحسابات الكولومبية على الورق: مبلغ *avalúo* يبلغ حوالي 128,263,000 بيزو كولومبي (COP) يُضاف إليه *lucro cesante* و *daño emergente*، مما ينتج عنه مبلغ يبلغ حوالي 168,523,527 بيزو كولومبي (COP). ويقل التقييم بنسبة أربعة وعشرين بالمائة تقريباً عن التعويض، والفرق لا يمثل خلافاً حول التقييم.

C-266 لعام 2025 --- إلغاء المصادرة الطارئة. ألغت المحكمة الدستورية المادة 4 من المرسوم رقم 108 لعام 2025، التي كانت تسمح بنزع الملكية بموجب قرار إداري في إطار حالة الطوارئ في كاتاتومبو. ويجب أن تعود عمليات نزع الملكية التي بدأت بالفعل إلى مسار الشراء التفاوضي. بالنسبة للمثمن، يُعد هذا تغييراً في الموقف الإجرائي وليس في الإجراء نفسه: نفس قطعة الأرض، ونفس *avalúo comercial*، ولكن العرض يجب الآن التفاوض عليه بدلاً من فرضه --- وهي مفاوضات يدرك فيها المالك أن الإدارة قد فقدت «طريقها المختصر».

Source --- قرار IDU رقم 2226 لعام 2025 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/tran؛ *parencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf*، C-266 لعام 2025، SUIN-Juriscol (باللغة الإسبانية): <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>.

Source --- القرار رقم C-020 لعام 2023، المحكمة الدستورية (نسخة رسمية، تُقرأ باللغة الإسبانية)، الحجة رقم 42: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>.

المصدر --- Spanish، قُرى بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة الدستورية الكولومبية، الحكم رقم C-1074 لعام 2002، <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm> {textenglish}

الأرجنتين --- القيمة المستهدفة، ومحكمة التقييم، وتحديث الأحكام

الأساس القانوني: القانون رقم 499.21، المادة 10. ويقصر قانون نزع الملكية الوطني لعام 1977 التعويض (*indemnización*) على القيمة الموضوعية (*valor objetivo*) --- القيمة الموضوعية --- للأصل، إلى جانب التعويضات عن الأضرار التي تشكل نتيجة مباشرة وفورية لنزع الملكية. ويُستثنى من ذلك الظروف الشخصية، والقيم العاطفية، والمكاسب الافتراضية، وأي زيادة في القيمة ناتجة عن العمل المزمع تنفيذه نفسه --- ويُعد هذا الاستثناء الأخير هو الأداة التي يطلق عليها هذا الاستطلاع اسم «مخطط التجاهل»، وهو ما تسميه الممارسة الأمريكية «قاعدة تأثير المشروع» (نطاق المشروع)؛ وتنص المادة على أنه «No se pagará lucro cesante» --- لا تُدفع أي أرباح فائتة. وتقع محكمة التقييم الوطنية (Tribunal de Tasaciones de la Nación)، وهي، تقع في قلب الآلية: بموجب المادة 13، تنظم الحدود القصوى التي تحددها عملية الاستحواذ المباشر بالاتفاق، مع إضافة عشرة في المائة تلقائياً، وبموجب المادة 15، يجب على المحكمة أن تطلب رأيها في حالات نزع الملكية المتنازع عليها، على أن يصدر هذا الرأي في غضون تسعين يوماً. وتحدد المادة 20 القيمة في تاريخ نزع الملكية، مع تعديل لخسارة قيمة العملة على الفرق بين المبلغ المودع والدفع الفعلي، وفائدة بنسبة ستة في المائة.

ملاحظة تمهيدية، تم الإشارة إليها على أنها جزء من السياق ولم يتم التحقق منها في هذه المرحلة: نظرًا لأن القانون رقم 928.23 (1991) ينص على أن التضخم للالتزامات النقدية محظور بشكل عام في الأرجنتين، فإن تحديث التعويضات يتم من خلال حلول بديلة مستمدة من السوابق القضائية بدلاً من بند التضخم الوارد في القانون بحرفيته.

المصدر --- Spanish، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: InfoLeg، القانون رقم 499.21 (القاعدة 37292)،
{\textenglish} http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm

الشروط المسبقة للملكية العامة وسجل التسوية: المحكمة العليا للعدالة الوطنية، (CSJN) 31 مارس 2026. أصدرت المحكمة العليا للعدالة الوطنية، (CSJN) في القضية 61145/2016/9/RH6، *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes* ... --- إجراءات الإخلاء (lanzamiento) بموجب القانون رقم 091.17 بشأن قطع الأراضي رقم 948 و 949A و 949B في مدينة إيفيتا، لا ماتانزا --- وقّعها روزاتي، روزنكرانتز ولورينزيتي، بقرار جماعي، وقبلت «الشكوى المباشرة» (queja) (الشكوى المباشرة ضد رفض الاستئناف) المقدمة من «الدفاع عن القاصرين والعاجزين» (Defensora de Menores e Incapaces)، وهي الدفاع العامة عن القاصرين والأشخاص العاجزين. وقد ألغى الحكم الصادر أدناه باعتباره تعسفياً بناءً على سببين: فهو لم يتناول ما إذا كانت القطع تندرج ضمن نظام التسوية الاجتماعية-الحضرية المنصوص عليه في القانون رقم 453.27 والسجل الوطني (RENABAP) de Barrios Populares، السجل الوطني للمستوطنات غير الرسمية، كما أنه أغفل التحقق من أن الأرض كانت ضمن المجال العام للدولة ومخصصة للاستخدام العام «الحقيقي والفعال» --- الحقيقي والفعال ---، وهو شرط مسبق لإجراء Ley القانون رقم 091.17 (الأحكام 1530:339). وتدخل حقوق السكن من خلال إطار حقوق الطفل الوارد في قانون حقوق الطفل (queja) وليس كحكم صريح، وينبغي قراءتها على هذا النحو.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن ما إذا كانت قطعة أرض مملوكة للدولة تقع داخل مستوطنة غير رسمية مُدرجة في الجرد، وما إذا كانت في الواقع مخصصة للاستخدام العام الفعلي والحقيقي، أصبحا الآن من الوقائع الأساسية في الدعاوى القضائية. وكلاهما يتعلق بالمصلحة وحالة الحيازة اللتين يتم تقييمهما قبل تحديد أي رقم لأي منهما.

المصدر --- Spanish، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: مستودع النيابة العامة للدفاع، حكم صادر في 31 مارس 2026،
{\textenglish} https://repositorio.mpd.gov.ar/

تم تحديدها، لكن لم يتم التحقق منها؛ وهناك استثناء واحد. من مواد المحرر، لم يتم التحقق منها: قرار صادر عن الدائرة المدنية في ترينكي لاوكين بتاريخ أغسطس 2026 يسمح بـ *reivindicación* --- دعوى استرداد الملكية --- على الرغم من قيود التنازل القديمة التي فرضها معهد الإسكان في مقاطعة بوينس آيرس (IVBA) أما قرار الدائرة الثانية الصادر في مارس 2026 في قضية *Petersen v Argentina* فيتم تناوله في مذكرة التحقق أدناه: فهو يتعلق بإجراءات قضائية في نيويورك بشأن اللوائح الداخلية لشركة YPF وليس قانون الملكية الأرجنتيني، وما تم استخلاصه منه هو اقتراح بشأن الاختصاص القضائي، وليس رقمًا.

يحدد سعر نزع الملكية ما يتم احتسابه بناءً عليه. في القضية رقم *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C.* الصادرة بتاريخ 27 أكتوبر 2025، قضت محكمة أن الأساس التنظيمي لأتعاب المهنيين هو سعر نزع الملكية المحدد في الملف نفسه، وليس التعريف الداخلي لـ «كاجا فورينسي» البالغة مائتي «وحدة جوس» للقضايا الريفية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يتعلق الحكم بالرسوم، لكن المبدأ يتجاوز ذلك ويستحق أن يُذكر بوضوح: بمجرد تحديد السعر في عملية نزع الملكية، فإن هذا الرقم --- وليس جدول الأتعاب المهنية، ولا الجدول الإداري --- هو المبلغ الذي تُحسب على أساسه كل العمليات اللاحقة. وهو نفس الدافع الذي يستند إليه رفض تشيلي للقوائم ورفض بيرو للمؤشر الاسمي: الرقم الذي يحكم هو الرقم الذي يتم تحديده فعليًا بناءً على الأدلة في القضية.

نزع الملكية نفس الأرض مرتين. في القضية رقم I. 795.73، التي صدر الحكم فيها في 1 أبريل 2025، رفعت المحكمة العليا في بوينس آيرس (المحكمة العليا لمقاطعة بوينس آيرس) طعنًا في دستورية القانون رقم 714.14، الذي كانت المقاطعة قد نزعت بموجبه ملكيتها لقطع أراضٍ في سان إيسيدرو وبيكار قبل أن يُبطل ذلك القانون السابق. وقد اعتبر الطعن أن القانون الثاني هو نسخة مكررة من القانون الملغى، واستند إلى القضية *cosa juzgada*. وينتهي النص الممنوح من الحكم عند سرد مضمون الدعوى؛ ولم يتم الاطلاع على النتيجة، وقد سُجلت القضية بسبب السؤال الذي تطرحه وليس من أجل إجابة.

ملاحظة توضيحية. تم تسجيل قرار الدائرة الثانية الصادر في 27 مارس 2026 في قضية «*Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*» (رقم 7370-23، 7376-23) هنا من أجل تحديد المحكمة المختصة، وليس من أجل أي تعويض. وبإلغاء حكم

تعاقد صادر في الولايات المتحدة بقيمة 1.16 مليار ، رأت الأغلبية أن اللوائح الداخلية لشركة YPF لم تنشئ أي التزام ثنائي للمساهمين يمكن الاعتراف به في إطار التعويضات و--- بشكل مستقل --- أن قانون نزع الملكية العام في الأرجنتين يمثل نظاماً شاملاً من أنظمة القانون العام يوجه المطالبات المتعلقة بنزع الملكية إلى إجراءات خاصة به. لم يبق أي تقييم بعد إلغاء الحكم: فلم تحدد المحكمة سعر عرضاً ولا تاريخاً للتقييم، والرقم الذي تم التوصل إليه أدناه يسقط مع الحكم الذي تضمنه. ما يبقى سارياً هو المبدأ القائل بأن التعويض المستحق عن المصادرة يُحدد بموجب قانون الدولة المنزوعة ملكيتها نفسها، مهما كان فادحاً ما رأت المحكمة من تقصير في تقديم عرض الشراء. وقد اعتُبرت إجراءات الاعتراف المتعلقة بمصادرة شركة «Aerolíneas / Marsans»، التي بلغت قيمة التعويض فيها 390,907,115 دولاراً أمريكياً (\$) في 10 ديسمبر 2024 بالإضافة إلى الفوائد قابلة للاسترداد بموجب فترة تقادم مدتها اثني عشر عاماً بدلاً من ثلاث سنوات، هي تنفيذ لتعويض تم تحديده منذ فترة طويلة، ولا تُعتبر أيضاً مرجعاً للتقييم. أما قضايا نيوكو La Plata و n الواردة تحت عنوان التأمين أدناه فإنها تستند إلى تقارير صحفية وليس إلى نصوص الأحكام التي اطلعت عليها هذه الإدارة.

Río Negro --- الرقم الذي أورده «جونتا» مع الفائدة المستحقة منذ تاريخ نزع الملكية. في قضية *Provincia de Río Negro F. y Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C.* (الحكم رقم 17 المؤرخ 2 يونيو 2025)، قامت محكمة الطعون الإدارية الابتدائية في فيبيما --- «الوحدة القضائية الإدارية رقم 13، وليس المحكمة العليا --- رفضت تقرير الخبير القضائي باعتباره معيباً من الناحية المنهجية واعتمدت الرقم الذي حددته لجنة التقييم الإقليمية في فيبيما، 50.406,243 دولاراً أمريكياً. وقد احتسبت فائدة بنسبة ثمانية في المائة سنوياً اعتباراً من تاريخ نزع الملكية في 7 أكتوبر 2021 وحتى تاريخ صدور الحكم، مما رفع قيمة الأرض إلى 60.525,022 دولاراً أمريكياً، والتي وردت في الحكم على أنها 0.630 مليون أرجنتيني؛ ومع إضافة 4.8 مليون أرجنتيني لتكاليف التسييج، يبلغ المجموع 4.638 مليون أرجنتيني. قاعدة الفائدة هي الجزء الذي يجب مراعاته: حيث تبدأ الفائدة من تاريخ الاستيلاء، فإن التأخير بين الاستيلاء وصدور الحكم هو ما يجب دفعه للمالك، وليس ما يتحمله المالك.

Webuild --- تاريخ التقييم، بحده ذاته. قررت محكمة التحكيم في 28 أبريل 2025 في قضية *formerly Salini S.p.A. Webuild Impregilo v Argentine Republic* وجود انتهاك لمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة وليس نزع الملكية، وكان الخلاف المتبقي يدور بالكامل تقريباً حول تاريخ التقييم: عام 2006، عندما بدأ السلوك المشتكى منه، مقابل 31 أغسطس 2014.

carried is It .the value of a concession-holder's contractual position measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on reasoning its for

والسبب وراء تسجيل هذه القضية في ملخص العقارات هو أن النقاش حول تاريخ التقييم جرى بشكل مستقل، منفصلاً عن المسؤولية، وكان على هيئة التحكيم أن تقرر تأثير مرور ثماني سنوات على قياس الخسارة --- حيث يتحرك كل من التضخم والعملة و السوق الافتراضي في وقت واحد. والمُقيمين الذين يُطلب منهم تقييم القيمة بأثر رجعي يقومون بنفس العملية، وعادةً دون الاستفادة من الملخصات التي قدمتها الأطراف.

Source --- Río Negro UJCA رقم 13 (فيبيما)، الحكم رقم 17 المؤرخ 2 يونيو 2025، البروتوكول الإقليمي (يمكن قراءته باللغة الإسبانية): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarJus، قرار التحكيم الصادر في 28 أبريل 2025، *Jus v Argentine Republic S.p.A. Webuild*; Search=1&option_text=0 (باللغة الإسبانية): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-a-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>.

مصادر --- Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos SAIJ (رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): <http://www.saij.gov.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-exp-795.73> I. SCBA 'ropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf v Argentine Petersen Energía Inversora S.A.U. 'https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472 Republic، الأرقام 23-7370، (الدائرة الثانية 27 مارس 2026)، نص الحكم: <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploa> <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunica> YPF، بيان رسمي: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunica> ds/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf do-oficial-numero-142-0

الإكوادور --- التقييم المساحي، وتجميد الإعلانات، و سقف العشرة في المائة

القانون. ويستند هذا الإجراء دستورياً إلى المادة 323 من دستور عام 2008: من أجل تنفيذ خطط التنمية الاجتماعية والإدارة البيئية المستدامة والرفاهية الجماعية ، يجوز لمؤسسات الدولة، «لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية والوطنية، إعلان مصادرة الممتلكات، بعد إجراء تقييم عادل، ودفع تعويضات ومبالغ وفقاً للقانون. يُحظر أي شكل من أشكال المصادرة» (لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية والوطنية، يجوز إعلان نزع الملكية عن العقارات، شريطة إجراء تقييم عادل مسبق، ودفع التعويض، وسداد المبالغ وفقاً

المقر القانوني لإجراءات نزع الملكية هو --- خلافاً لما نُشر في هذا الاستطلاع --- ليس «القانون الإداري العام» (Código Orgánico) الإداري، (COA) القانون الإداري العام لعام 2017، الذي لا يتضمن أي أحكام تتعلق بنزع الملكية على الإطلاق، بل القانون الأساسي نظام المشتريات العامة الوطني، (LOSNC) القانون الأساسي للنظام الوطني للمشتريات العامة، R.O. --- السجل الرسمي، الجريدة الرسمية للإكوادور --- الملحق 395، 4 أغسطس 2008). وقد أُعيدت صياغة قسم الاستحواذ ونزع الملكية فيه بالكامل بموجب قانون إصلاح أساسي نُشر في الجريدة الرسمية، الملحق الرابع رقم 140 بتاريخ 7 أكتوبر 2025، ويرد الآن في القسم رقم IV، المواد 61-72 (Adquisición o expropiación de inmuebles): تتناول المواد من 61 إلى 64، التي يتم تناولها هنا، الإعلان، والسعر، المسار المتنازع عليه، والمصادرة الجزئية، بينما تتناول المواد من 65 إلى 72 الأعمال التجارية المتضررة، والأضرار الأخرى، والاحتلال المؤقت، والرهون، والعودة إلى ملكية الدولة، وممتلكات الدولة. بالنسبة لعمليات نزع الملكية التي تقوم بها الحكومات المتمتعة بالحكم الذاتي اللامركزي (GADs) فإن المادتين 446-447 من القانون الإقليمي COOTAD (القانون الأساسي لتنظيم الإقليمي، والاستقلالية، واللامركزية) تحيل «تحديد السعر العادل والإجراءات والجوانب الأخرى» إلى قانون LOSNC. وتجري المرحلة القضائية بموجب القانون العضوي العام للإجراءات (COGEP)، القانون العام للإجراءات)، المواد 96 و 143 و 326(4) (هـ) و 332(9)، الواردة هنا في النص الموحد بتاريخ 4 أغسطس 2026. أما نزع الملكية من الأراضي الريفية للأغراض الزراعية، فقد خُصصت له قوانينها الخاصة (المادة 61 من قانون LOSNC، الحملة الختامية).

من يقوم بالتقييم. التقييم (avalúo) هو تقييم بلدي. ويجب أن تكون الإقرار مصحوبة بـ «التقييم الذي حددته الجهة المعنية الحكومة البلدية أو الحضرية المستقلة اللامركزية أو الهيئة المسؤولة عن السجل العقاري الوطني المتكامل المرجعي جغرافياً» (المادة 61)، ويجب أن ترفق الشكوى المقدمة إلى المحكمة بشهادة السجل العقاري التي تحدد التقييم (المادة 143(6) من قانون (COGEP) يتم تحديد محتوى القيمة البلدية بموجب المواد 494-496 من قانون COOTAD: قيمة العقار هي مجموع قيمة الأرض، التي تُحدد «من خلال عملية مقارنة مع أسعار البيع للوحدة للعقارات ذات الظروف المماثلة أو المتجانسة في نفس القطاع» (مقارنة بأسعار البيع الوحيدة للعقارات المماثلة أو المتجانسة في نفس القطاع، وقيمة المباني بتكلفة الاستبدال بعد الاستهلاك ؛ وتحدد البلديات المعايير بموجب مرسوم وفقاً لمنهجية الهيئة الوطنية للسجل العقاري، ويجب عليها إجراء إعادة تقييم عامة للعقارات الحضرية والريفية كل سنتين (المادة 496).

375

مقاصة تُخصم من التعويض الزيادة في القيمة التي يمنحها المشروع العام للأرض التي يحتفظ بها المالك --- هي ثلاث أدوات متميزة تهدف إلى تحقيق نفس الهدف.

نزع الملكية الجزئي والجزء المتبقي. إذا أسفرت نزع الملكية الجزئية عن بقاء المالك بما يقل عن خمسة عشر في المائة من العقار، "por extensión o precio" (حسب المساحة أو القيمة)، يجوز للمالك المطالبة بأن يشمل نزع الملكية العقار بأكمله؛ وتكون المؤسسة المستمثلة ملزمة بالاستيلاء على الباقي إذا كان أقل من الحد الأدنى لمساحة الأرض الذي حددته إدارة الشؤون الإدارية العامة (GAD) البلدية أو الحضرية (المادة 64 من قانون LOSNCP وترد قاعدة الخمسة عشر في المائة في المادة 96(5) من قانون COGEP).

قضية صلاحيات مراجعة التقييم. القرار رقم OP/26-26-1 الصادر في 4 يونيو 2026 (القاضي المقرر خوسيه لويس تيران سواريز؛ أوردته المحكمة في 11 أغسطس 2026) بتحقيق اعتراض الرئيس بشأن عدم دستورية مشروع قانون تعديل قانون LOOTUGS. وافق المجلس على الاعتراض جزئياً، معلناً أنه لا ما يبرره فيما يتعلق بتسع مواد من مشروع القانون. وهناك ثلاثة أحكام ذات أهمية لممارسة التقييم: لا يجوز لهيئة الإشراف على التخطيط الإقليمي واستخدام وإدارة الأراضي (SOT) هيئة الإشراف على استخدام الأراضي) أن «تحدد» تحديد العيوب الخفية (العيوب غير الظاهرة) في أدوات التخطيط بما يبرر المسؤولية اللاحقة للمستشارين (المادة المقترحة 1.84؛ بما يتعارض مع المادتين 213 و 226 من الدستور)؛ ولا يجوز لها أن تحدد مسبقاً «idoneidad y competencia técnica» (الكفاءة والقدرة الفنية) للمستشاريين الذين تتعاقد معهم GADs (المادة المقترحة 96، الجزء الأول، البند 15)؛ ولا يجوز لها «supervisar de oficio» (الإشراف من تلقاء نفسها على الأعمال أو القيم البلدية) --- الإشراف من تلقاء نفسها على الأعمال أو القيم البلدية) --- الإشراف من تلقاء نفسها على الأعمال أو القيم البلدية --- «بدون تحديد كافٍ»، وهي سلطة رأت المحكمة أنها تتعارض مع المواد 213 و 226 و 238 و 240 و 264 و 266 و 301 من الدستور (الفقرة 95). وأوضحت المحكمة أن مكتب المراقبة والتدقيق (SOT) يظل جهازاً فنياً لـ «المراقبة، والتدقيق، والتدخل، والمراقبة» وأن صلاحياته يجب ألا تحل محل الصلاحيات الدستورية للسلطات الإدارية المحلية (GADs) --- والتي تشمل، بموجب المادة 264، الاختصاصات المتعلقة بالتخطيط البلدي واستخدام الأراضي التي يستند إليها السجل العقاري البلدي وتقييم الأراضي.

قضية تقييد الملكية. الحكم رقم IN/26-22-92 الصادر في 23 يوليو 2026 (القاضي المقرر علي لوزادا برادو؛ ثمانية أصوات، دون اعتراض؛ نُشرت في 26 أغسطس 2026) رفضت الدعوى العامة بإبطال دستوري ضد لوائح كانتون لوجا (اللائحة 038-2021 المادة 274؛ اللائحة 045-2022 المواد 1186 و 1187، التي أُدرجت لاحقاً في مرسوم الخطة للفترة 2023-2027) التي تنص على التنازل المجاني (*cesión obligatoria y gratuita*) عن الشرائط الواقعة على ضفاف الأنهار وشرائط حماية المياه للبلدية في عمليات التوسع العمراني وتقسيم الأراضي وتقييد البناء عليها. وجادل المدعون بأن المصادرة تتعارض مع المادتين 323 و 26.66 وتشكل خرقاً لـ «reserva de ley» (التحفظ القانوني) --- وهو المبدأ الدستوري الذي ينص على أن بعض الأمور لا يمكن تنظيمها إلا بموجب قانون، وليس بقواعد فرعية). ورأت المحكمة أن للبلدية الصلاحية الدستورية والقانونية لفرض مثل هذه الالتزامات العمرانية بموجب مرسوم، وأن العقارات قد تخضع لقيود بسبب وظيفتها الاجتماعية والبيئية، وأن التنازلات هي قيود متناسبة، وليست مصادرة؛ فتم رفض الدعوى بالكامل.

قضية حق الارتفاق، بإيجاز. الحكم رقم IN/25-21-116 الصادر في 4 سبتمبر 2025 (القاضي المقرر علي لوزادا برادو) رفض الدعوى المرفوعة ضد المادة 1 من المرسوم الأعلى رقم 616 المؤرخ 19 يونيو 1974، الذي تفرض حق انتفاع قانوني مجاني على شريط عرضه خمسة عشر متراً على كل جانب من خط أنابيب النفط لاجو أغريو - إسميرالداس. ورأت المحكمة أن حق الارتفاق «لا يشكل شكلاً من أشكال المصادرة أو الاستيلاء»: حيث يحتفظ الملاك بحيازتهم واستخدامهم داخل الشريط، وبناءً على تحليل التناسب، فإن التقييد غير المعوض مناسب، وضروري ومتناسب مع التشغيل الآمن لقطاع الهيدروكربونات. وكان المرافعة قد استندت إلى المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان إلى جانب الدستور؛ وقد فصلت المحكمة في القضية استناداً إلى بند الملكية الداخلي.

تم تحديد قرارين آخرين تم تعميمهما في إطار هذا الاستطلاع، لكنهما يقعان خارج نطاقه: الحكم رقم EP/26-25-1532 الصادر في 26 أغسطس 2026) يتعلق بمبدأ «عدم جواز المحاكمة على نفس الجرم مرتين» في دعاوى حماية متتالية بشأن تسوية نزاع على أرض تتعلق بشركة MEGADOME، S.A. وليس بالتقييم؛ والحكم الصادر عن المحكمة الإقليمية في سوكونمبيوس في القضية رقم 2025-21333-00130 (حق الملكية الجماعية لـ A'i Cofán de Sinangoe) هو اعتراف بحق ملكية السكان الأصليين، ويسبق أي مسألة تتعلق بالتعويض (وانظر مذكرة التحقق).

الإكوادور ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي ولا هي موضوع لاتفاقية حقوق الإنسان الأوروبية. وهي طرف في الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، التي تحمي المادة 21 منها حق الملكية، وتعتبر محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان هي المحكمة الإقليمية؛ ويظل تحديد مقدار التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذا الاستعراض، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المقيمين. إن التعليمات الإكوادورية هي تعليمات مساحية تنص على سقف أقصى صارم: ففي المفاوضات، لا يجوز أن

يتجاوز السعر «التقييم البلدي» (avalúo) للسنة التي تسبق الإعلان بأكثر من عشرة في المائة، كما يُخصم الزيادة الناتجة عن الأعمال حتى ضمن هذا السقف. وبالتالي، فإن تاريخ التقييم --- أي التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم --- يتم تحديده بموجب إجراء إداري --- وهو «إعلان المشروع» --- الذي يمكن أن يسبق المصادرة بما يصل إلى ثلاث سنوات، ودورة إعادة التقييم البلدية التي تجري كل سنتين (المادة 496 من قانون COOTAD) تحدد مدى قدم القيمة الأساسية المجمدة. يقتصر الطعن الذي يمكن للمالك رفعه، بموجب القانون، على «التقييم العادل، والتعويض، والدفع» أمام المحكمة الإدارية للطعون؛ وبعد صدور «ديكتامين» OP/26-26-1، تظل مراجعة التقييمات البلدية من أعلى من اختصاص الآليات الخاصة بـ GADs نفسها، وليس من اختصاص هيئة الإشراف الوطنية.

ملاحظة التحقق --- تم التحقق من صحة القرارات الثلاثة بمقارنتها مع المنشورات الصادرة عن المحكمة الدستورية نفسها: حيث تم تنزيل النصوص الكاملة لـ «Dic-1-26-OP/26» و «Sentencia 92-22-IN/26» والحكم IN/25-21-116 من مستودع «إيساك» (esacc) التابع للمحكمة عبر صفحات القضايا على corteconstitucional.gob.ec. وتم استخلاص التواريخ وأسماء المقررين والأجزاء التنفيذية من ملفات PDF تلك (تواريخ القرارات هي 4 يونيو 2026، 23 يوليو 2026 و 4 سبتمبر 2025؛ أما التواريخ الخاصة بشهر أغسطس 2026 التي تم تداولها بالنسبة لأول قرارات فهي تواريخ الملاحظات الإخبارية الصادرة عن المحكمة). تم الاطلاع على النصوص القانونية في الطبعة الموحدة المنشورة على البوابات الرسمية: قانون LOSNCP (الطبعة الموحدة حتى 7 أكتوبر 2025) على بوابة المشتريات SERCOP؛ وقانون LOOTUGS (الطبعة الموحدة حتى 30 يناير 2024)، COOTAD (التوحيد حتى 21 يونيو 2024) والدستور على بوابة هيئة الإشراف على التخطيط الإقليمي و وزارة الدفاع؛ COGEP في التوحيد حتى 4 أغسطس 2026 (مكتبة Defensoría Pública). هذه هي النصوص الموحدة الصادرة عن Lexis/Ediciones Legales المنشورة على بوابات الدولة، وليست النسخ الأصلية المنشورة في الجريدة الرسمية؛ وتحدد الإحالات إلى R.O. المذكورة أعلاه النسخ الأصلية. تم التحقق من الادعاء بأن قانون الإجراءات المدنية (COA) يتضمن مواد تتعلق بنزع الملكية، وذلك بمقارنته بنسخة المصادقة النهائية الصادرة في 13 يناير 2026، وتبين أن هذا الادعاء لا أساس له من الصحة --- فالقانون لا يذكر نزع الملكية في أي موضع. لم يتسن التحقق من الحكم الصادر في سوكمببوس رقم 00130-2025-21333 بمقارنته بمصدر أولي يمكن الوصول إليه (كانت خدمة الاستعلام SATJE التابعة للسلطة القضائية غير متاحة وقت النشر) وقد تم تحديد رقمه فقط. لم يتسن استخدام واجهة موقع lexis.com.ec (الخاضعة لنظام الاشتراك) أو البحث في موقع registroficial.gob.ec من أجل استرجاع النصوص.

الجسر الخامس (Quinto Puente) --- الإجراء الخاطي، والفجوة بين الأرقام. أدت أعمال الجسر الخامس في غواياكيل في عام 2026 إلى ظهور النزاع الإكوادوري المعتاد في شكل غير معتاد من حيث الظهور. Expreso يُبلغ عن عروض إدارية بقيمة \$15,000 دولار أمريكي، و \$20,000 دولار أمريكي، و \$45,000 دولار أمريكي، وكان العرض الأخير يتعلق بعقار يقول مالكوها إن تقييمه يبلغ أكثر من \$80,000 دولار أمريكي. وبعد الإجراء المتبع هو الأكثر فائدة. من بين اثنتين وعشرين دعوى رفعتها الوزارة أمام المحكمة الإدارية (Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo) في غواياكيل، تم سحب اثنتين وأعلن عدم مقبولية خمس دعاوى، حيث رأت المحكمة أن الوزارة قد رفعت دعوى «consignación»، أي إيداع المبلغ المعروض، في حين كان يتعين اتباع إجراءات نزع الملكية؛ أما البقية فهي قيد النظر. إن العرض المدفوع لدى المحكمة لا يُعد مصادرة، ولا يحدد السعر.

Source --- نزاع الملكية «كوينتو بوينتو»، Expreso (اقرأ باللغة الإسبانية): <https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>

المصدر --- Spanish، قرأ بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون الأساسي للنظام الوطني للمشتريات العامة، القسم، الفصل الرابع (المواد 61-72) بصيغته المعدلة بموجب التعديل المنشور في R.O. الملحق الرابع رقم 140، 7 أكتوبر 2025 (النص الموحد على بوابة SERCOP) المحكمة الدستورية للإكوادور، القرار OP/26-26-1 والأحكام رقم IN/26-22-92، IN/25-21-116، <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf> {textenglish}

بوليفيا --- «ريجلامنتو» صادر عام 1879 له قوة القانون، والقيمة السوقية في القطاع الزراعي

المرجع الدستوري. تنص المادة 56 من دستور عام 2009 على ضمان الملكية الخاصة، الفردية والجماعية، siempre que ésta cumpla «وظيفة اجتماعية» --- شريطة أن تؤدي وظيفة اجتماعية --- وشريطة ألا يضر استخدامها بالمصلحة العامة. تنص المادة 57 على قاعدة نزع الملكية: «تُفرض نزع الملكية لأسباب تتعلق بالضرورة العامة أو المنفعة العامة، بما يتوافق مع القانون وبعد دفع تعويض عادل. لا تخضع العقارات الحضرية لنزع الملكية» --- يُفرض نزع الملكية لأسباب تتعلق بالضرورة العامة أو المنفعة العامة، بما يتوافق مع القانون وبعد دفع تعويض عادل مسبقاً؛ لا تخضع الممتلكات العقارية الحضرية لإعادة الملكية. أما بالنسبة للأراضي الريفية، فإن الدستور يقسم هذا المجال إلى قسمين: عدم الامتثال للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية، أو حيازة الأراضي على أساس نظام «اللاتيفونديستو» (حيازة على شكل «latifundio»، وهي ملكية عقارية ضخمة جداً)، هما سببان لـ «reversión» --- تنتقل الأرض إلى الشعب البوليفي دون تعويض --- في حين تتم نزع الملكية للأراضي لأغراض الضرورة العامة والمنفعة العامة «y previo pago de una indemnización justa» (المادة 401).

النظام العام: اللائحة التنظيمية لعام 1879، التي أصبحت قانوناً منذ عام 1884. ويُعد القانون الخاص بنزع الملكية، من حيث الشكل، أقدم صك في هذه الدراسة. وتتألف «القانون» الصادر في 30 ديسمبر 1884 من مادة واحدة: «يسري مرسوم السلطة التنفيذية المؤرخ 4 أبريل 1879، بشأن المصادرة لأسباب الضرورة والمنفعة العامة، باعتباره قانوناً للدولة» --- المرسوم التنفيذي المؤرخ 4 أبريل 1879 بشأن نزع

الملكية سيكون ساريًا كقانون للدولة، دون مساس بالإجراءات الخاصة بالتعدين. وبالتالي، فإن القواعد الموضوعية هي تلك الواردة في اللائحة التنفيذية لعام 1879. تنص المادة 1 على أربعة شروط مسبقة لأي التنازل القسري: إعلان رسمي بأن العمل المخطط له يخدم المصلحة العامة؛ وإعلان بأن التنازل عن كل أو جزء من العقارات أمر لا غنى عنه؛ و«justiprecio» --- التقييم، أي تحديد السعر العادل حرفياً، وهو المصطلح المستخدم في القانون الإسباني لمبلغ التعويض في حالات نزاع الملكية --- لما سيتم التنازل عنه؛ ودفع ثمن التعويض.

من يقوم بالتقييم، وما الذي يتم تقييمه. المادة 7: بمجرد إعلان ضرورة الاستيلاء، «سيتم تقييم قيمة العقار وقيمة الأضرار والخسائر التي قد يتكبدها مالكة جراء المصادرة، وفقاً لتقدير خبراء يتم تعيين واحد من كل طرف، أو "طرف ثالث في حالة الخلاف" --- تُقدّر قيمة العقار، وقيمة الأضرار التي قد يسببها نزاع الملكية لمالكه، من قبل خبراء، يُعيّن واحد من كل طرف، مع وجود طرف ثالث في حالة الخلاف، يُعيّن في حالة عدم التوصل إلى اتفاق من قبل قاضي الدائرة (juez de partido) ويجوز استبعاده مرتين. يتم إجراء «التقييمات» (Tasaciones) بواسطة خبراء خضعوا للامتحانات، أو في حالة عدم توفرهم بواسطة «خبراء محليين معتمدين» (prácticos) --- وهم أشخاص مؤهلون بالخبرة العملية وليس بالامتحانات --- وقد أدوا اليمين أمام البلدية (المادة 16)؛ وإذا لم يتم أحد الأطراف بتعيين خبير، يُعتبر أنه يقبل خبير الإدارة (المادة 17). تنص المادة 19 على محتوى كل تقييم: فئة العقار، ونوعيته، وموقعه، وأبعاده القانونية، ممثلة بمخطط للجزء المشغول، «y con todos estos datos se fijará el valor» وفي رهن وبيع العقار» --- وبناءً على جميع هذه البيانات، تُحدد قيمة العقار من حيث الإيجار والبيع --- مع توضيح كل الظروف التي أخذت في الاعتبار في التقييم. بالنسبة للمصادرة الجزئية تنص المادة نفسها على أن يأخذ التقييم في الاعتبار «الانخفاض الذي قد ينجم عن الاحتلال الجزئي وتقسيم العقار، في الجزء المستثنى من المصادرة، بهدف تعويض انخفاض قيمته كأضرار وخسائر قابلة للتعويض» --- انخفاض قيمة الجزء غير المصادر، يُدفع كتعويض عن الأضرار --- ويشمل تكاليف التقييم التي يتحملها المالك في السعر. يُدفع السعر الكامل قبل الاستيلاء، أو يُودع في حالة وجود مطالبات من أطراف ثالثة (المادتان 8 و 22)؛ ويودع السعر المرفوض في البنك الوطني وتستمر الأعمال (المادة 23). وبالنسبة للاحتلال المؤقت، توجه المادة 32 الخبراء إلى تعويض الإيجار الذي كان من شأن العقار أن يحققه، والانخفاض في القيمة المحسوب على أساس الفرق بين السعر التقييم الذي تم التحقق منه قبل شغل العقار، والسعر المطبق بعد الشغل --- الفرق بين التقييم قبل والتقييم بعد الشغل --- والأضرار المثبتة حسب الأصول. ترفع الطعون المقدمة ضد التقييم إلى الجهات الإدارية الأعلى ومن ثم إلى المحاكم الإدارية القضائية (المواد من 38 إلى 40). ولا يتضمن اللائحة أي حكم بشأن تاريخ التقييم ولا أي توجيه يقضي بإهمال تأثير الأعمال المخطط لها على القيمة؛ ولا يوجد في نصها ما يشير إلى تجاهل هذا المبدأ.

المسار الزراعي: القانون رقم 1715 بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 3545. يخضع نزاع الملكية من الممتلكات الزراعية لأحكام قانون Nacional de Reforma Agraria، القانون رقم 1715 المؤرخ في 18 أكتوبر 1996، بصيغته المعدلة بموجب قانون Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria، القانون رقم 3545 المؤرخ في 28 نوفمبر 2006. المادة 58 (نص القانون رقم 3545): نزاع الملكية الزراعية لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة وفقاً لما ينص عليه القانون، أو لعدم الامتثال للوظيفة الاجتماعية في العقارات الصغيرة بناءً على طلب المجتمع المحلي، ``بعد دفع تعويض عادل``. أسباب المصلحة العامة هي إعادة تجميع الأراضي وإعادة توزيعها، وحفظ وحماية التنوع البيولوجي، وتنفيذ أعمال المصلحة العامة (المادة 59). ويرد هذا الإجراء في المادة 60، بالصيغة الواردة في القانون رقم 3545، المادة 35: ``يُحدد مبلغ التعويض عن المصادرة مع مراعاة القيمة السوقية للأراضي، والتحسينات، والاستثمارات الإنتاجية أو استثمارات الحفظ في العقار، ومعايير أخرى قابلة للتحقق... تضمن تعويضاً عادلاً`` --- يتم تحديد المبلغ مع مراعاة القيمة السوقية للأرض، والتحسينات، والاستثمارات الإنتاجية، واستثمارات الحفظ في العقار، وفقاً للمعايير التي تحددها هيئة الإشراف الزراعي. وبدلاً من ذلك، يجوز للمالك أن يطلب التعويض، كلياً أو جزئياً، بأرض ذات قيمة سوقية معادلة، مع احتساب تكلفة الاستثمار في المحاصيل الدائمة وشبه الدائمة؛ ولا يُطلب من المالك تسليم الأرض حتى يتم السداد بالكامل (المادة 60). (II-III) يصدر قرار نزاع الملكية عن المدير الوطني للمعهد الوطني للإصلاح الزراعي ولا يجوز الطعن فيه إلا أمام المحكمة الزراعية الوطنية في إجراءات قضائية إدارية خلال ثلاثين يوماً (المادة 61، نص القانون 3545). ويُعد إعادة صياغة عام 2006 بحد ذاتها مرجعاً للتقييم: فقد حددت المادة 60 الأصلية لعام 1996 التعويض عن نزاع الملكية لأغراض المصلحة العامة بمتوسط القيم التي أعلنها المالك لأغراض ضريبة الملكية الزراعية خلال السنتين السابقتين لنزع الملكية --- وهو إجراء تقديري ذاتي يتم بموجبه تحديد سعر نزاع الملكية بناءً على القرارات الضريبية للمالك --- مع احتفاظ القيمة السوقية للمزارع الصغيرة والأراضي المجتمعية. وقد استبدل القانون رقم 3545 ذلك التقدير الضريبي الذاتي بالقيمة السوقية بشكل شامل.

القانون البلدي. القانون رقم 482 الصادر في 9 يناير 2014 (قانون الحكومات البلدية المستقلة)، المادة 16، تنص على ضرورة صدور قانون بلدي يُقره ثلثا أعضاء المجلس البلدي للموافقة على نزاع الملكية عن العقارات الخاصة، «بالنظر إلى الإعلان المسبق عن المنفعة العامة، والدفع المسبق للتعويض العادل، والتقييم أو تحديد السعر العادل وفقاً لتقرير خبير أو اتفاق بين الأطراف» --- الإعلان المسبق عن المنفعة العامة، ودفع التعويض العادل مسبقاً، وتقييم أو تحديد السعر العادل وفقاً لتقرير خبير أو اتفاق بين الأطراف --- دون أي تعويض عيني بأصل عام آخر.

الاستثناءات. تم توزيع ثلاثة قرارات صادرة عن المحكمة الدستورية المتعددة القوميات في إطار هذا الاستطلاع --- SCP 1096/2025-S3، SCP 1307/2025-S2 و SCP 0228/2026-S3 --- هي قضايا تتعلق بـ «*usucapión*» (الافتناء بالتقادم، وهو المكافئ في القانون المدني لـ «الحيازة العدائية») و «التوتيللا الدستورية» المتعلقة بالحيازة، وليس بالتقييم، وقد تم تحديدها فقط. لم يتم العثور في هذه المراجعة على أي قرار من القرارات رقم 2024-2026 بشأن أحكام التعويض الواردة في نظام 1879/1884 أو في المواد من 58 إلى 61 من القانون 1715.

بوليفيا ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي. وقد انضمت إلى الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان في 19 يوليو 1979 وقبلت الاختصاص القضائي لمحكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان؛ وتعد المادة 21 من الاتفاقية هي الضمان الإقليمي لعقارات المالكين الذي تستند إليه المادتان 56 و57. ويظل مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المقيمين. تعتمد التعليمات البوليفية أولاً على المسار. ففي المسار العام، النص الساري هو «ريجولامنتو» (لائحة تنظيمية) تعود إلى القرن التاسع عشر: والمقياس هو قيمة العقار الإيجار والبيع بالإضافة إلى الأضرار المترتبة، ويحددها خبراء يعينهم الطرفان مع وجود خبير ثالث في حالة الخلاف، دون تاريخ تقييم قانوني و دون استبعاد أي مخطط --- حيث يُترك تحديد التاريخ ومعالجة تأثير المشروع للخبراء والمحاكم المختصة بالنزاعات. أما في المسار الزراعي، فإن المعيار هو القيمة السوقية للأرض بالإضافة إلى التحسينات والاستثمارات، التي يتم تقييمها إدارياً، كما أن التخلي في عام 2006 عن معيار التقييم الذاتي للضرر يعني أن القرارات الضريبية التاريخية لم تعد تمثل سعر المصادرة --- على الرغم من أنها تظل أدلة يمكن للطرف المقابل استخدامها. فيما يتعلق بالأراضي الريفية، فإن السؤال الأساسي لا يتعلق بالقيمة على الإطلاق بل بالمسار: فالاسترداد بسبب عدم الامتثال للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لا ينطوي على أي تعويض، لذا فإن ما إذا كانت الحيازة تؤدي تلك الوظيفة هو ما يحدد ما إذا كان هناك ما يستحق التقييم.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة القانون رقم 3545 بالكامل على البوابة الرسمية لـ «*gacetaoficialdebolivia.gob.bo*» (*Gaceta Oficial*)، عرض المعيار (4015). تمت قراءة الدستور (المواد 56 و57 و401)، وقانون 30 ديسمبر 1884، واللائحة التنفيذية المؤرخة في 4 أبريل 1879، والقانون رقم 1715، والقانون رقم 482 على موقع LexiVox (*lexivox.org*)، الذي يسجل، فيما يتعلق باللائحة التنظيمية لعام 1879، المدخل القياسي الخاص بـ «*Gaceta*» كمصدر له؛ أما العرض المجاني لبوابة «*Gaceta*» فلم يعرض سوى العناوين الرئيسية لتلك الصكوك القديمة، لذا فقد تم إدراجها بجودة «مراة» بدلاً من الجودة «الأصلية». تحافظ الاقتباسات من عام 1879 على قواعد الإملاء الخاصة بالمصدر في القرن التاسع عشر، «*lei*» («*rejirá*»).

المصدر --- Spanish، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الجريدة الرسمية للدولة المتعددة القوميات البوليفية (القانون رقم 3545) LexiVox (CPE)؛ Ley 482؛ Ley 1715؛ Ley 4-4-1879؛ Ley 30-12-1884؛ (Ley de 30-12-1884؛ DS 4-4-1879؛ Ley 482؛ http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015 {*textenglish*}).

باراغواي --- نزع الملكية بموجب قانون خاص، القيمة السوقية في ممر الطريق، القيمة الضريبية لـ «اللاتيفونديو»

الإطار الدستوري. المادة 109 من دستور عام 1992 (*De la propiedad privada*) تضمن الملكية الخاصة، التي يحدد القانون مضمونها وحدودها «مع مراعاة وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية، بهدف جعلها في متناول الجميع». وتنص فقرة نزع الملكية الواردة فيه على ما يلي: «لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا بموجب حكم قضائي، ولكن يُسمح بنزع الملكية لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية، والتي يتم تحديدها في كل حالة بموجب القانون. ويضمن القانون الدفع المسبق لتعويض عادل، يُحدد بالتراضي أو بموجب حكم قضائي، باستثناء المزارع الكبيرة غير المنتجة المخصصة للإصلاح الزراعي، وفقاً للإجراءات الخاصة بعمليات المصادرة التي يحددها القانون» --- لا يجوز حرمان أي شخص من عقاراته إلا بموجب حكم قضائي، لكن يُسمح بنزع الملكية لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو المصلحة الاجتماعية التي يحددها القانون في كل حالة؛ ويضمن القانون الدفع المسبق للتعويض العادل يُحدد بالاتفاق أو بحكم قضائي، باستثناء الأراضي الشاسعة غير المنتجة المخصصة للإصلاح الزراعي. وتضيف المادة 116 أن نزع الملكية من الأراضي الشاسعة غير المنتجة لأغراض الإصلاح الزراعي «يُحدد في كل حالة بموجب القانون، ويُدفع التعويض بالطريقة وفي الموعد الذي يحدده القانون نفسه». ويكرر القانون المدني (القانون رقم 1183/85) الضمان الوارد في المادة 1964 --- لا يجوز الحرمان من حق الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية «المحددة بموجب القانون»، ولا يجوز المصادرة «دون تعويض عادل» --- ويمنح المالك السابق حق الاسترداد إذا لم يتم استخدام الشيء المنزوعة ملكيته عنه في الغرض المخصص له خلال فترة زمنية معقولة (المادة 1965).

الآلية. لا يوجد في باراغواي قانون عام لنزع الملكية. يُطبق النص الدستوري «يُحدد في كل حالة بموجب القانون» حرفياً: يتم تنفيذ كل عملية نزع للملكية بموجب قانون فردي صادر عن الكونغرس --- وتزخر المجموعة الرسمية بقوانين «تعلن المصلحة العامة [أو المصلحة الاجتماعية] وتنفذ عملية نزع للملكية» قطعة أرض محددة لمصالح كيان محدد. وهناك إطاران قطاعيان يوفران آلية التقييم. بالنسبة لمرات الطرق والبنية التحتية يوجد القانون رقم 5389 المؤرخ 8 يناير 2015 (المنشور في 13 يناير 2015)، «التي تحدد إجراءات المصادرة والتعويض عن العقارات الواقعة في المناطق المخصصة لشريط الملكية العامة لأعمال البنية التحتية التي تتولى مسؤوليتها وزارة الأشغال العامة والاتصالات» (MOPC) --- الإجراءات المتبع في نزع ملكية *franja de dominio* (الشريط التابع للملكية العامة) لأعمال البنية

التحتية التابعة لوزارة الأشغال العامة والاتصالات. أما فيما يتعلق بالإصلاح الزراعي، فيوجد القانون الزراعي (Estatuto Agrario)، القانون رقم 1863 المؤرخ 30 يناير 2002، الباب المتعلق بنزع الملكية (المادتان 94 وما يليها).

القياس في الممر. تحدد القانون رقم 5389/15 مفهوم «جستيريبيو» (السعر العادل) من الناحية المؤسسية --- «السعر الناتج عن التقييم الرسمي الذي تجريه إدارة التقييم التابعة لوزارة الأشغال العامة والاتصالات» (المادة 2(هـ)) --- و من الناحية الموضوعية بالقيمة السوقية: ``يُعتبر أساساً لتحديد السعر العادل للقيمة السوقية للعقار، مع إضافة التحسينات التي أُجريت عليه» (المادة 10) --- القيمة السوقية للعقار، مع إضافة التحسينات التي أُجريت عليه؛ وتُقسم تكاليف نقل الملكية بالتساوي بين المالك والوزارة. وحيثما يتعذر على شركة أو صناعة منشأة قانونياً مواصلة نشاطها، يجوز للمالك إدراج تلك الخسارة في مطالبتها مع تقديم أدلة موثقة (المادة 8)؛ بالنسبة للمحاصيل الصناعية، يجب أن يغطي التعويض «el daño emergente y el lucro cesante» --- الخسارة التي تم تكبدها والأرباح الضائعة (المادة 9).

من يقوم بالتقييم، والمسابقة. التقييم إداري في المقام الأول وقضائي في المقام الثاني. يقوم قسم التقييم (Departamento de Avalúo) التابع لوزارة التخطيط العمراني (MOPC) بتحديد السعر العادل للأراضي والتحسينات «بإشراك المالك أو المالكين المعنيين»؛ ويكون أمام المالك خمسة أيام عمل لإبداء موافقته أو عدم موافقته، ويجوز له طلب إعادة النظر الوزارية (المادة 17). يصدر القرار بموجب قرار وزاري بناءً على ملف تقييم محدد محتوياته الدنيا (المادة 15)؛ ويجوز للوزارة التعاقد مع مستشارين خاصين في مجال التقييم، والذين يتحملون المسؤولية المدنية والجنائية عن عملهم. في المرحلة القضائية، يجوز للمالك الرد أو رفع دعوى مضادة «لتحديد السعر أو تقييم الممتلكات غير المشمولة في التقييم الإداري» (المادة 30)، وعندئذ تقتصر المحاكمة فقط على الجزء المتنازع عليه. تسقط المطالبات --- تصبح مقتضية بالتقدم، بالمعنى المدني للكلمة --- بعد مرور عشر سنوات من تاريخ الإخطار بالاستيلاء (المادة 14).

المصدر: المادة 31 هي مبدأ «تجاهل المخطط» وفقاً للنص التالي: ``يجب تقدير قيمة الممتلكات دون أخذ الزيادة في القيمة (المزايا أو المكاسب الافتراضية) الناجمة عن أعمال الطرق المقرر تنفيذها في الاعتبار" --- يجب تقدير قيمة العقارات دون أخذ الزيادة في القيمة (المزايا أو الأرباح الافتراضية) المستمدة من أعمال الطرق المقرر تنفيذها في الاعتبار. وتجعل المادة نفسها تقدير الوزارة سقفًا أقصى ما لم يتم دحضه: ``لن تتجاوز التعويضات القيمة المحددة والمقدرة من قبل [وزارة الأشغال العامة والاتصالات]، ما لم يتم دحضها، وفي هذه الحالة يتم تقديرها قضائياً". وهناك استثناء مصاحب يتعارض مع تحديد القيمة على أساس التحسينات: فالتحسينات التي أُجريت بعد «أكتا دي ليفانتامينتو دي ميغوريس» (بيان جرد التحسينات الموقع) لا تستحق التعويض (المادة 12). ولا يتضمن القانون أي حكم بشأن تاريخ التقييم بخلاف هذه المعايير الأساسية ولا تحدد أي مادة القيمة السوقية بناءً على تاريخ قرار أو نقل أو حكم.

المصادرة الجزئية والباقي. بناءً على طلب المالك، يجب مصادرة العقار بالكامل ودفع التعويض في الحالات التي تزيد فيها، في منطقة حضرية، نسبة أكثر من خمسين في المائة من قطعة الأرض الأساسية للمسكن (UBH، 360 m²) أو أكثر من ثلاثين في المائة من المسكن الأساسي (VBH، 90 m²) متأثر؛ وفي المنطقة الريفية، حيث يصبح باقي الحيازة أقل من «الوحدة الاقتصادية الأسرية الأساسية» (Unidad Básica de Economía Familiar) الواردة في «القانون الزراعي»، أو تأثر ثلاثون في المائة أو أكثر من المسكن (المادة 6). ويجوز لاحقاً نقل الجزء المتبقي المكتسب بهذه الطريقة من قبل الوزارة، مجاناً إلى الكيانات العامة أو مقابل مقابل مالي إلى الأطراف الخاصة، بعد إعادة التقييم الرسمية (المادة 7).

المسار الزراعي. بموجب القانون الزراعي (Estatuto Agrario)، تنقسم هذه التدابير وفقاً للاستثناء الدستوري. بالنسبة للأراضي التي تم إعلانها «لاتيفونديو» غير منتجة، تُحدد التعويضات «على أساس القيمة الضريبية للعقار» --- القيمة الضريبية (الكادستريّة) --- مع دفع قيمة التحسينات «بالقيمة الحقيقية» بناءً على التقييم السابق مع الدفعة الأولى (المادة 102(أ))؛ ويمكن أن يمتد السداد إلى عشر أقساط سنوية من الميزانية (المادة 103). بالنسبة للأراضي الريفية المنزوعة ملكيتها التي لا تمثل مزارع كبيرة غير منتجة، يتم تحديد المبلغ بالاتفاق في إجراء مستعجل أمام السلطة الزراعية، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق يجوز لأي من الطرفين المطالبة بتحديد السعر قضائياً أمام القاضي المدني في الدائرة القضائية التي تقع فيها العقارات (المادة 102(ب))، ولا يجوز للسلطة الإذن بالاحتلال حتى يتم دفع التعويض العادل المنصوص عليه في الدستور (المادة 101). وإذا أسفر نزع الملكية الجزئي عن بقايا فقدت «بشكل ملحوظ» قيمتها الاستخدامية الإنتاجية، يجوز للمالك المطالبة بشرائها أو مبادلتها (المادة 99).

تم تحديد مسألتين لكن لم يتم التعامل معهما على أنهما جزء من قانون التقييم. القانون رقم 7424 المؤرخ 9 يناير 2025 (نُشر في 14 يناير 2025) ينشئ «النظام الوطني الموحد للسجلات والمساحة» و«السجل الوطني الموحد (RUN) التابع للمحكمة العليا للعدل، مما أدى إلى دمج السجل العقاري والسجلات العامة؛ وبموجب المادة 187 منه، دخل القانون حيز التنفيذ بعد مرور سنة واحدة على نشره، في 14 يناير 2026 --- وهو إصلاح للبنية التحتية للسجلات والسجل العقاري، وليس قاعدة تقييم. كما أن الإشراف المستمر من قبل محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان على الأحكام الصادرة في قضيتي ياكى أكسا و Xákmok Kásek --- المتعلقة باستعادة أراضي الأجداد للشعوب الأصلية

من باراغواي --- هو أمر يخص الاتفاقية الأمريكية ومحكمة البلدان الأمريكية ويقع خارج نطاق قوانين التقييم المحلية التي تم استعراضها هنا، وقد تم الإشارة إليه فقط.

باراغواي ليست عضوًا في الاتحاد الأوروبي ولا هي موضوع لاتفاقية حقوق الإنسان الأوروبية. وهي طرف في الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، التي تحمي المادة 21 منها حق الملكية وتشتترط «دفع تعويض عادل» عند الحرمان من الملكية، مع اعتبار محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان هي المحكمة الإقليمية؛ ويظل مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيمين. في ممر MOPC، تنص التعليمات على احتساب القيمة السوقية مضافاً إليها التحسينات، بعد استبعاد تأثير مشروع الطريق نفسه بموجب المادة 31 --- لكن التقييم الذي تجريه الوزارة هو الحد الأقصى ما لم يعترض المالك، لذا فإن معركة التقييم تخاض، إن خُضت أصلاً، في إطار التحديد القضائي، وتقتصر فقط على المبلغ الإضافي المطالب به. تاريخ الجرد الوارد في «أكتا دي ليفاننامنتو»، وليس أي تاريخ تقييم، هو الموعد النهائي القانوني الذي يجب على المُقيمين احترامه فيما يتعلق بالتحسينات. خارج الممر و المسار الزراعي، يُعتبر كل قانون نزاع الملكية صكاً مستقلاً بذاته: يجب على المُقيمين قراءة القانون الفردي، على أساس الافتراض الدستوري الذي ينص على أن التعويض يُحدد بالاتفاق أو بحكم قضائي --- مع اعتبار «اللاتيفونديو»، الذي يُقِيم بالقيمة الضريبية ويُدفع على أقساط، الاستثناء الدستوري الوحيد للدفع المسبق.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة جميع النصوص القانونية على البوابة الرسمية لمكتبة ومحفظات الكونغرس الوطني (bacn.gov.py): القانون رقم 5389/15 (صدر في 8-01-2015، ونُشر في 13-01-2015)، القانون الزراعي القانون 1863/02، والقانون المدني القانون 1183/85 (الكتاب الرابع)، والقانون 7424/2025، وكل منها في النسخة الكاملة النصية للمكتبة. تم التحقق من المواد 109 و 116 تمت مراجعتها مقارنةً بنسخة الأصل الموقعة والممسوحة ضوئياً من الذي نشرته المكتبة نفسها بموجب القانون، وبعد تقديم تعويض عادل» تلخص النص الفعلي المقتبس أعلاه. وتتجلى آلية نزاع الملكية بموجب قانون فردي في مجموعة المكتبة نفسها (على سبيل المثال القانون رقم 2730/05، الذي ينزع ملكية 52,694 شخصاً هكتار «de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional» والقانون الزراعي). لم تكن هناك حاجة إلى موقع الجريدة الرسمية ولم يتم الرجوع إليه لاسترجاع النص. لم يتم العثور على أي قرار صادر عن محكمة باراغواي في الفترة 2024-2026 بشأن أحكام التقييم الواردة في القانون رقم 5389/15 أو في القانون الزراعي في المصادر المتاحة حتى وقت النشر؛ ولم يتم الإبلاغ عن أي منها.

الإشراف، وسجل عقاري موحد. لا تزال أوامر الإشراف الصادرة عن محكمة البلدان الأمريكية لعام 2025 في قضية *Xákmok Kásek* وقضية *Yakye Axa* سارية؛ ولم يتلى سوى الأولى منها. وفي قضية *Xákmok Kásek*، تم تنفيذ جزء من الإعادة إلى أصحابها: حيث يسجل الأمر الصادر في 28 أغسطس 2025 بسجل 7,701 من أصل 10,700 هكتار المطالب بها باعتبارها مملوكة للمجتمع المحلي، ولم يكتمل المسح القضائي لها بعد، ولا يزال هناك 2,999 هكتار لم يتم تسجيل ملكيتها وتسليمها بعد، بعد مرور خمسة عشر عاماً على صدور الحكم. بشكل منفصل، قام القانون رقم 7424/2025 بتوحيد السجل العقاري ودفتر الملكية. ويصف هذان معاً الموقف الباراغواي بدقة: فمشكلة التعويض لا تكمن في الصعوبة --- بل في تسجيل ما هو مملوك، ومن يملكه.

Source --- *Xákmok Kásek*، أمر الإشراف الصادر بتاريخ 28 أغسطس 2025 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): https://corteidh.or.cr/docs/su_pervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf

المصدر --- Spanish، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون رقم 5389/2015 والدستور الوطني لـ جمهورية باراغواي (1992)، النصوص الكاملة، مكتبة وأرشيف المركزي للكونغرس الوطني.

<https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

أوروغواي --- القيمة التي كانت سائدة مباشرة قبل نزاع الملكية، والمبلغ المضاعف المخصص لفتح الشوارع tasación

المرجع الدستوري. تنص المادة 32 من الدستور على هذا الضمان وتضيف قاعدة لا توجد إلا في عدد قليل من الدساتير: «إن الملكية حق لا يمكن المساس به، ولكنها تخضع لما تنص عليه القوانين التي تُسن لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة. لا يجوز حرمان أحد من حقه في الملكية إلا في حالات الضرورة أو المنفعة العامة التي يحددها القانون، على أن يتلقى دائماً من الخزانة الوطنية تعويضاً عادلاً ومسبقاً» --- العقارات حق لا يمكن المساس به؛ ولا يجوز حرمان أحد منها إلا في حالات الضرورة العامة أو المنفعة العامة التي يحددها القانون، على أن يتلقى دائماً من الخزانة الوطنية تعويضاً عادلاً ومسبقاً. ثم تنص المادة على أنه عند إعلان نزاع الملكية، يجب تعويض المالكين عن الأضرار التي يتكبدها بسبب مدة إجراءات نزاع الملكية، سواء تمت نزاع الملكية أم لم تتم، «بما في ذلك الأضرار الناجمة عن التقلبات في قيمة العملة» --- بما في ذلك الأضرار الناجمة عن التقلبات في قيمة العملة.

القانون وحالته. لا يزال القانون الناظم هو «قانون المصادرة» (Ley de Expropiaciones)، القانون رقم 958.3 الصادر في 28 مارس 1912، المنشور في «دياريو أوفيسيال» (الجريدة الرسمية) بتاريخ 3 أبريل 1912 (في طبعة تشير الجريدة نفسها إلى أنها «أعيد

طبعها لتصحيح أخطاء النسخ» --- أعيد طبعها لتصحيح أخطاء النسخ). لا يوجد تجميع رسمي: تحتوي قاعدة المعلومات القانونية التابعة لـ IMPO على قانون عام 1912 كسجل توضيحي فقط، ويجب تجميع الصياغة الحالية للمواد المعدلة من القوانين المعدلة نفسها --- وبشكل أساسي المرسوم-القانون رقم 247.10 الصادر في 15 أكتوبر 1942 (المواد 15 و 16 و 42)، والقانون رقم 722.9 الصادر في 18 نوفمبر 1937، والقانون رقم 355.19 الصادر في 19 ديسمبر 2015 (المواد 15 و 18 و 19 و 25 و 40)، القانون رقم 924.19 الصادر في 18 ديسمبر 2020، القانون رقم 996.19 المؤرخ 3 نوفمبر 2021 (المادة 42) وأخيراً القانون رقم 446.20 المؤرخ 16 ديسمبر 2025 (المادة 15، الفقرة G) وقد تم استخلاص الأحكام المقتبسة أدناه من نسخة ممسوحة ضوئياً من الجريدة الرسمية لعام 1912 ومن نصوص القوانين المعدلة على بوابة IMPO .

يأتي التقييم الإداري أولاً. بموجب المادة 18 (النص الحالي: القانون رقم 355.19، المادة 355)، بمجرد تحديد المسار النهائي للعمل، تقوم الإدارة بـ «تقييم العقارات الخاضعة للمصادرة وفقاً لهذا القانون وبواسطة موظفيها الفنيين» --- تقوم بتقييم العقار نفسه، بواسطة موظفيها الفنيين الخاصين. يتم إخطار المالك بالتقييم (tasación) ويكون أمامه خمسة عشر يوماً لقبوله أو الاعتراض عليه، مع تحديد المبلغ المطالب به كتعويض، «comprehensiva del valor del inmueble» والأضرار المترتبة عليه --- بما يشمل قيمة العقار والأضرار المترتبة عليه --- مع توضيح الأسباب. لا تُقبل في الملف الإداري التقييمات المضادة التي تخالف أحكام القانون، أو التي لم يوقع عليها خريجو مؤسسات التعليم العالي أو المؤسسات الفنية الذين تلقوا تدريباً في مجال التقييم. الصمت يعني القبول؛ والقبول يؤدي مباشرة إلى نقل الملكية و الدفع الفوري؛ أما الاعتراض فيؤدي إلى إحالة الملف إلى المحكمة.

المرحلة القضائية ومن يحدد المبلغ. المادة 26 تقصر إجراءات نزع الملكية القضائية «حصرياً» على تحديد مقدار التعويضات والاستيلاء على الملكية؛ ولا يمكن الطعن في تصنيف «المصلحة العامة» الذي ينص عليه القانون (المادة 16). في جلسة التوفيق، يعين كل طرف خبيراً (المادة 23)؛ أما المالك المتخلف عن الحضور أو الغائب، فيعين خبيراً نيابةً عنه (المادة 24). المادة 25 (النص الحالي: القانون 355.19، المادة 357) تستبعد الموظفين العموميين وأي شخص له مصلحة لصالح المالك، وتشتترط أن يكون الخبراء المعينون من قبل المحكمة «deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria»، على أن تكون آراؤهم مبررة حسب الأصول. ثم تنص المادة 28 على أن يقوم القضاة والمثمنون والخبراء بتحديد المبالغ «وفقاً للوقائع ووفقاً للقواعد الإجرائية العامة والتقدير التي ينص عليها هذا القانون»، و تحدد النطاق الإجرائي: لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون التعويض أقل من عرض الإدارة ولا أعلى من مطالبة الطرف المعني . وقد تم إلغاء بنديين آخرين من المادة 28، اللذين كانا يحددان الحد الأقصى والحد الأدنى للتعويض بالرجوع إلى قيمة التسجيل المساحي مضافاً إليها نسب مئوية محددة، بموجب القانون رقم 012.7 الصادر في 27 أكتوبر 1919؛ وبذلك زال الارتباط بالتسجيل المساحي. تُحدد أتعاب الخبراء بنسبة واحد في المائة من التعويض القضائي، ما بين 40 و 400 وحدات قابلة للتعديل --- وحدات حسابية معدلة وفقاً للمؤشر --- (المادة 40، النص الحالي: القانون رقم 355.19، المادة 356).

المبلغ والتاريخ. تنص المادة 29 من قانون التعويضات المتعلقة بالمصادرة () على كلا الأمرين في جملة واحدة: «يجب تحديد التعويض مع الأخذ في الاعتبار قيمة العقار المطلوب الاستيلاء عليه، في الفترة التي تسبق المصادرة مباشرة، وكذلك الأضرار والخسائر التي يتكبدها مالكوها وتكون نتيجة حتمية لـ نزع الملكية» --- يتم تحديد التعويض بناءً على قيمة العقار في الفترة التي تسبق نزع الملكية مباشرة، إلى جانب الأضرار التي يتكبدها المالك كنتيجة حتمية لها. يُستثنى من الحساب «المزايا أو الأرباح العقارية أو المستقبلية» --- كما ورد في الجريدة الرسمية؛ والمعنى، إلى جانب كلمة «futuras» هو المكاسب الافتراضية أو المستقبلية --- والعقود غير المسجلة قانونياً، في كلتا الحالتين قبل سنة أشهر على الأقل من فتح الملف الإداري الذي يستند إليه نزع الملكية (أو قبل طلب قانون نزع الملكية الخاص من السلطة التشريعية). لا يجوز احتساب التعويضات عن فسخ العقود أو إبطالها لما يزيد عن سنة واحدة (المادة 29، الفقرة الثانية). وتضيف المادة 31 النقيض المألوف الذي يضر بالمالك: الإنشاءات، والمزروعات، والتحسينات التي يُعتبر، بناءً على توقيتها أو ظروف التقييم الأخرى، أنها أنشئت «بهدف الحصول على تعويض أعلى» --- للحصول على تعويض أعلى --- لا تُحتسب، على الرغم من أنه يجوز للمالك إزالة المواد والتحسينات إذا كانت قابلة للفصل دون إلحاق ضرر؛ كما أن الإدارة أو المحاكم ليست ملزمة باعتبار الأسعار الناتجة عن عمليات نقل الملكية خلال السنة أشهر السابقة لصدور مرسوم أو مشروع قانون نزع الملكية سوابق حاسمة. بالنسبة للمنشآت، تقوم السلطة التي تقوم بنزع الملكية بالتعويض أو تتحمل تكاليف تفكيك ونقل المنشآت والألات الموجودة على الأرض المنزوعة ملكيتها (المادة 31). ملاحظة بشأن التاريخ: القانون رقم 722.9 الصادر في 18 نوفمبر 1937، المادة 10، حددت 1 مارس 1937 كموع سريان لأغراض المادتين 29 و 31 (الجزء الأخير) فيما يتعلق بعمليات نزع الملكية بموجب ذلك القانون --- وهو مثال قانوني مبكر على ربط تاريخ التقييم بأثر الإعلان.

التحسينات على الجزء المتبقي، وإجراءات شق الشوارع الجزء الثالث من المادة 29 هو بند المقاصة: إذا كانت الأعمال المقرر تنفيذها على ما تم الاستيلاء عليه، أو الغرض الذي يُخصص له، ستؤدي إلى «زيادة فورية وخصوصية في القيمة» --- زيادة فورية وخاصة في القيمة --- لبقية العقارات، فإن هذه الزيادة التعويضية في القيمة تؤخذ في الاعتبار من قبل المثمنين والخبراء والمحكمة عند تقدير التعويض.

بالنسبة لعمليات نزع الملكية المخصصة لشوارع وجادات وساحات وطرق عامة جديدة، يستبدل المادة 32 الحساب العادي بـ تقييم مزدوج قبل وبعد، وينص على أن النظام يتجاهل من حيث: «يتم تقييم الأرض بأكملها كما لو لم تكن هناك أعمال عامة مخطط لها» --- تُقِيم القطعة بأكملها أولاً كما لو لم يكن هناك أي مشروع عمل عام مخطط له، بما في ذلك ما تم بناؤه وتسييج وزراعته؛ ثم، بعد تحديد مسار الشوارع الجديدة واستملاكها، تُقِيم الجزء أو الأجزاء المتبقية بشكل مستقل، باستثناء المساحة المخصصة للاستخدام العام؛ الفرق الذي ينشأ لصالح المالك بين السعر العادل للتقييم الأول والثاني، يُعتبر مبلغ التعويض" --- الفرق لصالح المالك بين السعريين العادلين هو مبلغ التعويض. لا ينطبق هذا الإجراء ولا خصم «*mayor valor*» في الحالات التي تتم فيها نزع الملكية عن الشرائط المجاورة المنصوص عليها في المادة 4 من نفس المالك في نفس الوقت. تقع المواد من 10 إلى 14 خارج نطاق التعويض عن نزع الملكية نفسها ولكنها تكمل التصميم: يدفع مالكو العقارات المطلة على الأعمال الجديدة المنزوعة ملكيتها الدولة أو البلدية بنصف «*mayor valor*» --- أي الزيادة في القيمة --- التي يمنحها لهم المشروع، والتي تُقِيم من خلال «*tasaciones*» التي تُرجع، لهذا الغرض، إلى تاريخ افتتاح المشروع (المادة 14).

الاستيلاء العاجل. المادة 42، التي أعيدت صياغتها بموجب القانون رقم 996.19 المؤرخ 3 نوفمبر 2021 (المادة 189)، تنظم «الاستيلاء العاجل»: حيث تعلن الهيئة المنزوعة ملكيتها نفسها طابع الاستعجال؛ ويكون التعويض المؤقت هو التقييم (*tasación*) للعقار وتحسيناته، في رأي مسبب يصدر عن فنيين عامين تابعين للحكومة التنفيذية أو الإدارية، ويودع في بنك الجمهورية (*Banco de la República*) بوحدة مبرومة بمؤشر التضخم --- وحدات مبرومة بمؤشر التضخم --- قبل الاستيلاء؛ ولا تنطوي حقوق الارتفاق القانونية للمصلحة العامة على أي تعويض؛ وبعد الاستيلاء الفعلي على العقار، يكون أمام الإدارة ثلاثون يوماً لتقديم دعوى نزع الملكية، حيث يتم التفاوض بشأن المبلغ النهائي.

السياق والاستثناءات. سطر واحد عن التقييم الضريبي لـ السياق: المرسوم رقم 334/025 (نوفمبر 2025) الذي حدّد *valor real* للممتلكات العقارية في البلاد لعام 2025 بمعامل 0.425.1 بالنسبة للضرائب على الثروة ونقل الملكية والتعليم الأساسي --- التقييم المساحي- الضريبي، وليس التعويض عن نزع الملكية. وهناك بند محدد: قرار المحكمة العليا رقم 598/2025.1 (*Ambrosi c/ Cedrés*) يتعلق بـ آثار قانون الخلافة على التنازل عن الحقوق الوراثية، وليس التقييم، ولم يتم تناوله. القرار الوحيد الصادر عن المحكمة العليا للعدل في الفترة 2024-2026 بشأن أحكام التعويض الواردة في القانون رقم 958.3 الذي تم العثور عليه هو الحكم رقم 183 لعام 2026، الوارد أدناه.

أوروغواي ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي. وقد صدقت على الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان في 19 أبريل 1985 وقبلت الاختصاص القضائي في المسائل الخلافية لمحكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان؛ وتأتي المادة 21 من الاتفاقية (الحق في الملكية، «التعويض العادل») في مرتبة أدنى من المادة 32، تماماً كما تأتي المادة 1 من البروتوكول رقم 1 في مرتبة أدنى من الصكوك الأوروبية التي تم استعراضها في هذا العدد. وبظل مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هناك ثلاث سمات تُحدد التوجيهات. التاريخ --- «الفترة التي تسبق مباشرة المصادرة» --- وقواعد التسجيل وأدلة البيع لمدة ستة أشهر تقوم بفحص الملف للتأكد من عدم وجود أدلة معاملات مزورة في ظل عملية نزع الملكية، ويجب على المُقيمين تحديد تاريخ كل عقار موضوع للمقارنة بناءً على تاريخ فتح ملف نزع الملكية. ويجعل النص الوارد بين قوسين في المادة 28 الأرقام التي يقدمها الأطراف حدوداً قضائية: فمطالبة المالك تمثل الحد الأقصى، وبالتالي لا يمكن تعويض المطالبة التي تقل عن هذا الحد بأدلة لاحقة. وفي قضية فتح شارع، لا تتمثل المهمة في تقييم واحد بل تقييمين --- التقييم الكلي كما لو لم تكن هناك أعمال مخطط لها، ثم التقييم المتبقي كما هو --- مع المقاصة القانونية لأي زيادة فورية وخاصة من المبلغ المتبقي.

ملاحظة التحقق --- الدستور (المادة 32) ونصوص القوانين المعدلة (القانون رقم 355.19، المواد 354-357 و 365 و 368؛ المرسوم بقانون رقم 247.10، المادة 2؛ القانون رقم 722.9، المادة 10؛ القانون رقم 996.19، المادة 189؛ المرسوم رقم 334/025) تمت قراءتها على بوابة IMPO (impo.com.uy) أما المواد المقتبسة من عام 1912 (المواد 26-32) فقد قرأت من نسخة IMPO الممسوحة ضوئياً من الجريدة الرسمية بتاريخ 3 أبريل 1912، الصفحات 23-26؛ ويرد في النص المطبوع هناك عبارة «*ganancias hipotecarias*»، كما هو مذكور أعلاه. لا توفر قاعدة بيانات IMPO المجانية نصاً موحداً للمادة من القانون رقم 958.3، ورفضت خدمة النصوص البرلمانية (parlamento.gub.uy) توفير الرابط، لذا فإن سلسلة التعديلات المذكورة أعلاه تستند إلى سجل التعليقات التوضيحية الخاص بـ IMPO لهذا القانون.

Los Eucaliptus --- تم استبعاد الخبير التابع للمحكمة، ولم يتم حساب المتوسط. بموجب الحكم رقم 183 الصادر في 18 مارس 2026، قررت المحكمة العليا نزع الملكية عن أرض إيروسورفي (لوس بوكاليبتوس، مالدونادو). وكانت محكمة الدرجة الأولى قد حددت المبلغ بـ \$524,500 دولار أمريكي؛ أما محكمة الاستئناف المدنية للدورة^o، فقد رفعت هذا المبلغ إلى \$1,395,100 دولار أمريكي، وذلك بأخذ رقم متوسط بين تقييم بلدية مالدونادو *tasación* وتقرير الخبير المعين من قبل المحكمة، وهو مزاد علني. وقد ألغت المحكمة العليا طريقة حساب المتوسط هذه. وكان الخبير قد ذكر طريقة المقارنة المباشرة بالسوق ولم يطبقها --- لم يتم النظر في أي قطع أراضي مماثلة أو مجاورة --- وكانت تقاريره موجزة للغاية، وغير مرتبطة بالقطعة المعنية، لدرجة أنه لم يتمكن أي من الأطراف أو المحكمة من التحقق منها؛ ويجب استبعاد التقرير في هذه الحالة، وليس حساب متوسطه مع تقرير آخر. ثم حددت المحكمة مبلغ 603,100 دولار أمريكي (\$) استناداً إلى تقرير مهندس «إنتيندينسيا»، الذي استند إلى مبيعات قطع الأراضي المجاورة وأخذ في الاعتبار توطيئاً غير نظامي على الأرض. أما

استئناف النقض الذي قدمه المالك نفسه فقد أعلن عدم قبوله. وتقدر الصحافة الإقليمية مطالبة المالك بمبلغ 8. \$11 million دولار أمريكي؛ وهذا الرقم هو رقم الصحافة ولا يرد في الحكم.

ساحل كولونيا --- 150 مترًا، وما يتطلبه الحصول عليها. في ديسمبر 2025، قضت المحاكم بأن الشريط الساحلي البالغ طوله 150 مترًا لا ينتقل إلى الملكية العامة بموجب القاعدة وحدها: بل يتطلب ذلك نزع الملكية، مع دفع التعويض العادل مسبقًا. فالحدود المرسومة على الخريطة لا تنقل حق الملكية، ولا ينبغي للمثمن الذي يسأل عن قيمة «البادر» الساحلي أن يفترض أن الشريط قد فقد بالفعل.

Source --- Los Eucaliptus / إيروسور، الحكم رقم 183، السلطة القضائية (ملف PDF رسمي، باللغة الإسبانية): <https://www.poderjudicial.gub.uy/s-ites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>
تغطية إخبارية إقليمية (باللغة الإسبانية): <https://correopuntadel-este.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/>
(باللغة الإسبانية): <https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asent-ada-en-costa-de-colonia/>

المصدر --- Spanish، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: IMPO --- الدستور، المادة 32؛ القانون رقم 958.3 (الجريدة الرسمية 4-3-1912، صورة) و القوانين المعدلة
{\textenglish} <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

غيانا --- القيمة السوقية عند نشر إعلان الأشغال العامة في الجريدة الرسمية

غيانا هي الولاية القضائية الناطقة باللغة الإنجليزية والتي تطبق نظام القانون العام في أمريكا الجنوبية، وينص قانون نزع الملكية فيها على ما يلي: قانون الاستحواذ على الأراضي للأغراض العامة، الفصل 62:05 من قوانين غيانا، هو القانون رقم 31 لعام 1914، المعدل بالقوانين رقم 4 لعام 1972، ورقم 35 لعام 1975، 23 لعام 1990 و 10 لعام 2001، ويُقرأ هنا بالنص المعتمد (L.R.O. 1/2012) الذي نشرته وزارة الشؤون القانونية، وتم تعديله منذ ذلك الحين بقانون الاستحواذ على الأراضي للأغراض العامة (تعديل) لعام 2024، القانون رقم 19 لعام 2024 (الجريدة الرسمية، الملحق القانوني، 27 أ ديسمبر 2024)، والذي لم يُدرج بعد في النص المعتمد.

المرجع الدستوري. المادة 142(1) من الدستور (الفصل 1:01، النص المعتمد L.R.O. 1/2022): "لا يجوز الاستيلاء قسراً على أي عقار من أي نوع، ولا يجوز الاستحواذ قسراً على أي مصلحة أو حق في أي عقار من أي نوع، إلا بموجب قانون مكتوب أو بموجب سلطة من هذا القانون، وحيثما ينص قانون مكتوب ينظم عملية الاستيلاء أو الاكتساب تلك على دفع تعويض كافٍ على الفور." ثم تورد المادة 142(2) الاستثناءات، وهي واسعة النطاق: وتشمل الاستحواذ لسداد الضرائب، أو كجزء من عقد إيجار أو رهن عقاري، أو في تنفيذ الأحكام القضائية، أو للعقارات التي تكون في حالة خطرة --- وبشكل خاص بالنسبة للمثمنين، للأراضي «التي لا يتم شغلها بشكل مفيد أو التي، في حالة شغلها بشكل مفيد، لا يتم شغلها من قبل صاحب حق ملكية الأرض أو من قبل أي فرد من أفراد أسرته» (المادة 142(2)(أ)(8)).

الآلات. يجوز للوزير أن يعلن، بموجب أمر، أن أي سكة حديد، أو طريق، أو قناة، أو رصيف مينائي، أو أرض مستصلحة، أو سد، أو «أي عمل، أو إجراء، أو مشروع من أي نوع كان» يُعتبر عملاً عاماً (المادة 3)؛ وبعد إجراء المسح وتقديم التقرير، يجوز له بموجب أمر إعلان الأراضي اللازمة للأشغال العامة (المادة 6)؛ وعند انقضاء شهر واحد من تاريخ صدور ذلك الأمر، تنتقل ملكية الأرض إلى الدولة، رهناً بدفع ثمن الشراء أو أي تعويض (المادة 7). وقد عدّل القانون رقم 19 لعام 2024 عدّل المادة 7(1) بإدراج كلمة «فوري» قبل كلمة «الدفع» وكلمة «كافٍ» قبل كلمة «التعويض» --- وهي العبارات الواردة في المادة 142 --- وبإضافة أن ذلك «دون المساس بحق الدولة في حيازة الأرض خالية من أي عوائق». منذ تعديل عام 2001، يجوز مصادرة الأرض سواء كانت توجد عليها أي مباني أو منشآت أم لا (المادة 6). ولا يتم التفاوض على التعويض بشكل ثنائي بطبيعة الحال: بناءً على طلب من جانب واحد من المدعي العام، «تأمر المحكمة العليا بتحديد قيمة الأرض الموصوفة في الأمر وتحديد مبلغ التعويض الذي ينبغي دفعه إلى مختلف الأشخاص المعنيين بها» (المادة 13)، وتصدر إعلاناً عاماً، وتستمتع أدلة جميع الأشخاص المعنيين (المادتان 14 و 16)، و تقوم بنفسها بتقدير المبلغ الذي يتعين دفعه للمالك ولجميع الآخرين الذين لهم أي حق أو ملكية أو مصلحة مشروعة، بما في ذلك «التعويض المناسب عن الإزعاج للمستأجر» (المادة 15). ويجوز للأطراف بدلاً من ذلك إحالة النزاع إلى التحكيم باتفاق متبادل (المادة 12، التي تشير منذ صدور قانون 2024 إلى قانون التحكيم 2024). يُنشر المبلغ المُقدّر في الجريدة الرسمية (الجريدة الرسمية للدولة)، ويُودع في سجل المحكمة، وتقوم المحكمة بتوزيعه (المادتان 23 و 24)؛ ويجوز أن ينظر قاضي الصلح في الدعاوى الصغيرة (المادتان 26 و 27).

البنود، والتاريخ، والاستثناءات. المادة 18 (بصيغتها المعدلة في عامي 1975 و 1990) هي المادة المتعلقة بالتقييم. عند البت في المطالبات، يجوز للمحكمة أن تأخذ في الاعتبار: (أ) القيمة السوقية للأرض في تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية بموجب المادة 3 الذي يعلن أن العمل على الأرض هو عمل عام؛ (ب) الضرر الناجم عن الفصل (الضرر الذي يلحق بالأرض المحتفظ بها جراء انفصالها عن الجزء الذي

تم الاستيلاء عليه)؛ (ج) الأضرار الناجمة عن المصادرة التي تؤثر سلباً على عقارات المطالب الأخرى أو على دخله --- التأثير الضار (في الولايات المتحدة، تعويضات الانفصال أو تعويضات عن الجزء المتبقي)، وانخفاض قيمة ما يحتفظ به المالك يحتفظ به؛ و (د) المصروفات المعقولة المترتبة على التغيير القسري لمكان الإقامة أو مكان العمل. تندرج قاعدة التاريخ ضمن البند (أ): لا تُحدد القيمة السوقية عند أمر الاستحواذ، أو نقل الملكية، أو منح الحق، بل عند نشر الإعلان الأسبق في الجريدة الرسمية بأن العمل هو عمل عام --- أي في اللحظة التي يصبح فيها المشروع عاماً. ثم تحدد المادة ما «لا يجب على المحكمة أن تأخذه في الاعتبار»: درجة الإلحاق أو الضرورة الكامنة وراء المصادرة؛ أي *pretium dilectionis* (القيمة العاطفية الخاصة --- ارتباط المالك الشخصي أو العاطفي بالعقارات) أو عدم رغبة المالك في التخلي عن الأرض؛ الضرر الذي لا يمكن رفع دعوى بشأنه إذا تسبب فيه شخص عادي؛ الضرر المتوقع من الاستخدام المستقبلي للأرض الذي لا يرقى إلى مستوى التعدي على حق الارتفاق أو حق الانتفاع أو حق قانوني؛ (v) أي زيادة في قيمة الأرض المكتسبة من المرجح أن تنشأ عن الاستخدام الذي ستستخدم فيه الأرض المكتسبة؛ و (vi) أي نفقات أو تحسينات على الأرض يبدو أنها قد تم إجراؤها أو البدء فيها أو تنفيذها، بقصد زيادة التعويض". البند (v) هو استثناء مخطط الاستغلال؛ والبند (vi) هو استثناء القيمة المصطنعة، وكلاهما في اللكومنولث. وبضيف البند 19 زيادة تقديرية: يجوز للمحكمة أن تمنح، «فيما يتعلق بالتعويض عن الشراء الإجمالي، بالإضافة إلى الأمور المحددة هنا، أي مبلغ لا يتجاوز النسبة المئوية التي تراها المحكمة مناسبة من القيمة السوقية للأرض في وقت منح التعويض» --- نسبة مئوية إضافية يُحسب على أساس القيمة السوقية في تاريخ الحكم ويُترك، وفقاً للنص المعتمد، لتقدير المحكمة دون حد أقصى محدد.

الملاك المجاورون، وأعمال الفصل، والدفعة المسبقة. يحق للمالك الذي لم يتم مصادرة أي جزء من أرضه، ولكن أرضه تضررت جراء إنشاء عمل عام على الأرض المصادرة، الحصول على التعويض عن أي رهن أو حق انتفاع أو حق ملحق تم إتلافه أو المساس به (المادة 11). أما فيما يتعلق بالفصل، فيجوز للمحكمة تقدير التعويض على أساس أن الأعمال المحددة، أو المعابر أو مداخل الوصول المتفق عليها نيابة عن الوزير سُفِّر، على أن يُحرَّر الاتفاق كتابياً ويكون ملزماً (المادة 21). لا يُستحق أي تعويض عن الأراضي التي تم استردادها بموجب تحفظ في منحة حكومية أو بموجب قانون استرداد أراضي الدولة (المادة 20). المادة 24، كما أُدرجت في عام 1975، سمحت للوزير بدفع التعويض كلياً أو جزئياً في شكل سندات أراضي؛ وقد حل محله القانون رقم 19 لعام 2024. وينص المادة 24 الجديدة، التي تحمل عنوان «الدفع المسبق»، على أن يقوم الوزير، في حالة استملاك أي أرض بموجب هذا القانون، بـ«تقديم طلب على الفور إلى المسجل، عن طريق طلب من طرف واحد إلى المحكمة، دفعة مقدمة تبلغ ثمانين في المائة من مبلغ يعادل ثمن الشراء أو التعويض المناسب الذي يقدره الوزير على أنه مستحق الدفع بموجب هذا القانون»، والذي يجوز لأي شخص له الحق القانوني والمفوض حسب الأصول أن يتقدم بطلب إلى المحكمة للحصول عليه. وإذا تجاوزت الدفعة المسبقة المبلغ المتفق عليه أو المحدد نهائياً، «يُرد الفائض» (الفقرة الفرعية (2))؛ وفي حالة رهن الأرض، يدفع الوزير المبلغ المقدم اللازم لضمان الإفراج عن حقوق الدائن المرهون (الفقرة الفرعية (3))؛ ويُحفظ بالمبلغ المقدم على الأراضي المستقرة أو الأراضي الخاضعة للصيانة كمبلغ رأسمالي (الفقرة الفرعية (4)).

الاستثناءات. إن الإجراءات القضائية بين غيانا وفنزويلا أمام محكمة العدل الدولية بشأن قرار التحكيم الصادر عام 1899 ومنطقة إيسكيو هي نزاع إقليمي بين الدولتين، وليس تقييماً للعقارات، وقد تم ذكرها على سبيل الإشارة فقط. وقد تم تعميم قضية حيازة أمام المحكمة العليا لعام 2023 في إطار هذا الاستطلاع (HC-DEM-CIV-SOC-331-2023)، بشأن القطعة رقم 739) هو أمر عادي لتنفيذ حق الحيازة، وقد تم تحديده أيضاً لأغراض الاستطلاع فقط. لم يتم العثور في هذه المراجعة على أي قرار غوياني صادر في الفترة 2024-2026 في غيانا بشأن أحكام التعويض الواردة في الفصل 62:05 في هذه المراجعة.

غيانا ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي. وعلى عكس أوروغواي وبوليفيا وسورينام، فهي ليست طرفاً في الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان --- ولا يسجل جدول التوقيعات التابع لمنظمة الدول الأمريكية أي توقيع أو تصديق --- لذا فإن الاختصاص القضائي للمحكمة الأمريكية لحقوق الإنسان في القضايا الخلافية لا يشملها، وتعد المادة 142 من الدستور الضمانة الفعلية للملكية.

الآثار المترتبة على المقيمين. إن التوجيهات الغيانية هي قانون تعويضات خاص باللكومنولث يتضمن تاريخاً واحداً يستحق التأكيد عليه: حيث تُحدد السوقية عند نشر إعلان الأشغال العامة في الجريدة الرسمية بموجب المادة 3، وهو ما قد يسبق بفترة طويلة أمر الاستحواذ بموجب المادة 6، ونقل الملكية بموجب المادة 7، وإصدار قرار التعويض. بين الإعلان ومنح التعويض، يتحمل المالك تقلبات السوق --- فالنسبة المئوية التقديرية المنصوص عليها في المادة 19 النسبة المئوية التقديرية للقيمة عند منح التعويض هي الموازنة النصية الوحيدة --- لذا يجب على المقيمين تحديد تاريخ النشر في الجريدة الرسمية بموجب المادة 3 منذ البداية وتقييم القيمة بناءً عليه، مع بيان بشكل منفصل ما حدث في السوق منذ ذلك الحين. تتطلب الاستثناءات الواردة في المادة (v) 18 و (vi) التفسير المألوف للقيمة «بدون مخطط» ووسيلة للتصدي للتحسينات المتأخرة. منذ صدور القانون رقم 19 لعام 2024 أصبح هناك رقم ثانٍ في كل ملف: تقدير الوزير، الذي يُودع ثمانين في المائة منه في المحكمة على الفور بموجب المادة 24A. وهذا التقدير هو تقييم يتم إجراؤه قبل أن تستمع المحكمة إلى أي طرف، وهو يحدد المبلغ الذي يتلقاه المالك أثناء انتظار البت في المطالبة، وأي زيادة عن التعويض النهائي تكون قابلة للسداد --- لذا ينبغي سؤال خبير التقييم التابع للمالك في وقت مبكر عن الأساس الذي يستند إليه تقدير الوزير.

ملاحظة التحقق --- تمت مراجعة نص القانون في النص المعتمد للفصل (1/2012 (L.R.O. 1:01) ونص الدستور بالنص المعتمد للفصل (1/2022 (L.R.O. 1:01)، وكلاهما

تم تنزيلها من مجموعة قوانين غيانا على بوابة وزارة الشؤون القانونية (mola.gov.gy)؛ والافتقار من المواد الواردة أعلاه هي حرفية من تلك النصوص، بما في ذلك صياغة المادة 19 كما هي مطبوعة. تمت قراءة القانون رقم 19 لعام 2024 وفقاً للنص المنشور في الجريدة الرسمية الصادر عن برلمان غيانا: https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no_19_of_2024.pdf؛ وهو يُعدّل المواد (1)7 و(1)12 و 24A فقط، والافتقار من الواردة أعلاه منه مأخوذة حرفياً. لم يتم العثور على نص موحد للمادة (1)7 بصيغتها المعدلة، لذلك تم وصف الفقرة الفرعية المعدلة ولم يتم اقتباسها بالكامل. تم التحقق من وضع غيانا بموجب الاتفاقية الأمريكية مقارنةً بجدول توقيعات المعاهدة الصادر عن منظمة الدول الأمريكية بشأن الاتفاقية (B-32).

بيرو --- التقييس الذي يُفقد العملة قيمتها هو إجراء مصادري

الملف رقم AA-2024-01350 --- تحديث السندات الزراعية. قضت المحكمة الدستورية في عام 2026 بأن الملحق رقم 1 من المرسوم الملكي EF-2017-242 يؤدي إلى نتيجة مصادرة من خلال تحديث سندات نزع الملكية القديمة المتعلقة بالإصلاح الزراعي على أساس القيمة الاسمية، ويجب عدم تطبيقه. يتعلق هذا الحكم مباشرةً بمنهجية التقييس: فالتحديث الذي يقضي على القيمة الحقيقية للتعويض لا يعفي من الالتزام بدفعه.

الملف رقم PI/TC-2025-00004 --- تمت المصادقة على نزع الملكية بموجب مرسوم طارئ، وتم تأييد القرار. بموجب الحكم الصادر في 1 ديسمبر 2025 (الجلسة العامة، الحكم رقم 20/2026، المنشور في يناير 2026)، أعلنت المحكمة عدم صحة الطعن المقدم من المدافع del a í بويلو ضد المادة (1)11 و(2) و (4) من المرسوم الطوارئ 2019-018، الذي أجازت بموجبه السلطة التنفيذية، في ظل انحلال الكونغرس، عمليات نزع الملكية لصالح مشاريع خطة البنية التحتية الوطنية. وتبقى هذه التصاريح سارية المفعول. ويستشهد الحكم بالتعريف الوارد في المادة 4.4 من المرسوم التشريعي رقم 1192 --- وهو نقل قسري لا يُسمح به إلا بموجب قانون صريح صادر عن الكونغرس، مقابل دفع نقدي مسبق لـ «*indemnización justipreciada*» الذي يشمل التعويض عن الخسائر التبعية، بموجب المادة 70 من الدستور --- لكن هذا هو النص القانوني المقتبس، وليس الحكم القضائي؛ وتشير إلى أن المشاريع التي انقضت مدة ترخيصها دون أي استحواد لا يمكن أن تتم لها نزع الملكية إلا بموجب قانون جديد، هذه المرة صادر عن الكونغرس. لم يتم تقييم أي قطعة أرض. وتشير الأرقام الصادرة عن السلطة التنفيذية والمسجلة في الحكم إلى أن من بين 1,232 عملية استحواد، كانت 1,172 (95 في المائة) عمليات شراء تم التفاوض عليها، و60 (5 في المائة) خضعت لإجراءات نزع الملكية، التي تُستخدم في حالة فشل المفاوضات.

الأثار المترتبة على المُقيمين. قرار السندات هو القرار الذي يجب إدراجه في التقرير. وعندما يتم تأجيل التعويض ثم إعادة تحديده بناءً على مؤشر رسمي، فإن اختيار المؤشر ليس مجرد مسألة إدارية روتينية --- بل هو جزء من قياس التعويض، وأي مؤشر يعطي رقماً اسمياً في حين أن القيمة الحقيقية قد تلاشت هو عرضة للطعن على هذا الأساس وحده. ويحمل الرقم البالغ 95 في المائة درساً ثانياً: في بيرو، التقييم الذي يهم هو عادةً ذلك الذي يدعم عملية شراء تم التفاوض عليها، حيث لن تقوم أي محكمة بمراجعته.

لوبيكا --- الخسارة التي تُحسب عند حظر الوصول. قررت المحكمة في 30 يونيو 2025 في *v Republic Lupaka Gold Corp. of Peru* تعويضاً قدره \$4.40 مليون دولار أمريكي مع الفوائد عن عواقب حصار مجتمعي لمنجم، حيث اعتُبرت أفعال «المجتمع الريفي» منسوبة إلى الدولة.

Not real property --- this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit as not value, of measure the on reasoning improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on reasoning

ومع ذلك، فإن الاستدلال يطرح سؤالاً ينشأ بشأن الأراضي بسهولة كما هو الحال بالنسبة للاحتيازات: ما الذي يُفقد عندما يتعذر الوصول إلى الشيء المُقيّم. فالحصار لا يلحق الضرر بالأصل؛ بل يمنع الوصول الذي يعتمد عليه دخل الأصل، وكان على المحكمة أن تقرر ما إذا كان ذلك يمثل مصادرة للقيمة أم مجرد انقطاع لها. إن المُقيمين الذين يواجهون قطعة أرض غير مطلة على طريق عام، أو حق انتفاع مُلغى، أو طريقاً مغلقاً من قبل هيئة عامة، يطرحون نفس السؤال في سياق مالي أصغر، وإجابة المحكمة --- بأن الخسارة في الوصول التي استمرت ولم يتم تعويضها تُقاس على أنها خسارة في القيمة التي تحملها، وليس كانهخفاض مؤقت --- هي الجزء الذي يجب أخذه في الاعتبار. يحدد العمل الأكاديمي الصادر عام 2025 بشأن Leg. D. 1192 الفجوة العملية على أنها ضعف السجل العقاري وغياب هيئة تقييم مستقلة من النوع الذي تعمل به إسبانيا.

DS 135-2026-EF --- السداد، بعد ستين عاماً. يُعَلّق هذا المرسوم مسألة سندات الإصلاح الزراعي التي رفعتها المحكمة الدستورية: سيُدفع لحاملي السندات نقداً، أو في شكل سندات سيادية، أو في شكل أراضي حكومية جديدة، مقابل مبلغ يُقدَّر بنحو \$1 billion دولار أمريكي. الخيار الثالث هو الذي يهم المُقيّم. وحيث إن التعويض عن الأراضي التي تم الاستيلاء عليها في عام 1969 يتم تسويته بأراضي أخرى في عام 2026، فإن الأمر يتطلب تقييمين، ولا يتعلق أي منهما بالقطعة المتنازع عليها --- والتكافؤ بينهما هو جوهر مسألة التعويض برمتها.

Source --- DS 135-2026-EF، ورد في موقع « Infobae » (يمكن قراءته باللغة الإسبانية): <https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-refor-ma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/>

مصادر --- المحكمة الدستورية، الملف AA-2024-01350 (ملف PDF رسمي، باللغة الإسبانية): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350>؛ القضية رقم 0-2024-AA، الملف PI/TC-2025-00004 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350>؛ Lupaka 00004-2025-AI، تعليق (باللغة الإسبانية): <https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-s-on-atribuibles-al-estado-deepti-panda/>

تشيلي --- المبيعات المبرمة، *sana crítica*، وحدود المراجعة

الإطار القانوني. بموجب DL 186.2، تقوم لجنة مكونة من ثلاثة أعضاء *Comisión de Peritos* بتحديد التعويض المؤقت، ويجوز لأي من الطرفين رفع دعوى قضائية للحصول على مبلغ نهائي. تحدد المادة 38 التعويض على أنه *daño patrimonial efectivamente causado* --- أي الضرر المالي الذي لحق فعليًا، المباشر والفوري. وتفسر المحاكم ذلك على أنه القيمة السوقية لما تم الاستيلاء عليه، وليس على أنه مقياس عام للمسؤولية التقصيرية. وتنص المادة 425 من قانون الإجراءات المدنية على أن تقارير الخبراء يجب تقييمها وفقًا لـ *sana crítica*: المنطق، والخبرة، والمعرفة الفنية الراسخة.

Walmart --- العقارات المعروضة للبيع ليست قابلة للمقارنة. المحكمة العليا، القضية رقم 2024-215.11، 8 سبتمبر 2025. مصادرة جزئية لمساحة 5.121 مترًا² على شارع سان مارتín من أجل توسيع الطريق. اعتمدت اللجنة و«فيسكو» على المبيعات المنجزة؛ أما السعر الوحيد على الأعلى الذي طلبه المالك --- وهو ما لا يقل عن UF 12 للمتر المربع، مع أعمال تكميلية --- فقد استند جزئيًا إلى الأسعار المطلوبة. وفي قضية «*sentencia de reemplazo*»، قضت المحكمة بأن قوائم العرض لا تدل إلا على توقعات البائع وليس على قيمة الصفقة، وأعدت الرقم الذي حدده اللجنة. وهذا حكم مباشر بشأن تكوين مجموعة بيانات المقارنة بين المبيعات.

سانتياغو --- التجميع ليس حقًا مكتسبًا. في قرار صدر في 4 سبتمبر 2025، أيدت المحكمة قرار اللجنة *tasación* بشأن بشأن قطعة أرض في سانتياغو ورفضت حجتين من حجج المالك: الأولى هي أن المقارنة التي أجرتها اللجنة للعقارات موضوعة لأكثر من 2,500 m² أغفلت استخدامًا أكبر وأفضل يمكن تحقيقه من خلال دمجها مع الأراضي المجاورة، والثانية هي أن الإيجار المفقود بموجب عقد إيجار قائم قابل للاسترداد. إن الدمج المحتمل ليس حقًا مكتسبًا، و*lucro cesante* ليس بندًا منفصلًا بموجب المادة 38 ما لم يكن في حد ذاته الضرر المالي المباشر والفوري الناجم عن المصادرة.

بوتشونكاف --- وحدود كاساسي n. المحكمة العليا، القضية رقم 2025-007.29، 30 أبريل 2026، بشأن طريق نوغاليس - بوتشونكاف: مصادرة جزئية لمساحة 4,343 مترًا². وقدرت اللجنة قيمة المصادرة بنحو 07.28 مليون بيزو تشيلي. ورأت المحكمة الابتدائية أن تقرير اللجنة ضعيف من الناحية المنهجية، فضلت معدل المالك البالغ 10,000 بيزو تشيلي لكل متر مربع، ليصل المبلغ إلى حوالي 44.45 مليون بيزو تشيلي. ورفضت المحكمة العليا التدخل في هذا القرار: فالموازنة بين هذين *peritajes* هي من اختصاص قضاة المحكمة الابتدائية ما لم يتم خرق المنطق أو تقنيات التقييم الراسخة. وبالتالي، فإن تشيلي ليست ولاية قضائية تسود فيها أحكام اللجنة دائمًا --- بل هي ولاية يجب فيها شرح المنهجية المتبعة، وبعد ذلك يصبح السعر الوحيد ساريًا.

Copiapó --- homologación، وتقسيم المناطق الذي لا يجوز تجاهله. المحكمة العليا، القضية رقم 2024-141.15، حكم النقض والاستبدال الصادر في 29 ديسمبر 2025 (تم الإبلاغ عنه في 10 يناير 2026)، بشأن القطعة رقم 5 من مشروع طريق تابع لـ SERVIU في إل بالومار: 5,693 m² بسعر 10,800 CLP لكل متر مربع. إنه أوضح بيان للطريقة المقبولة للأراضي الحضرية. قامت اللجنة بأخذ المبيعات والعروض في القطاع وتصحيحها باستخدام *homologación* عوامل تتعلق بالموقع، وتقسيم المناطق، والاستخدام الحالي، ومستوى التحضر، وسهولة الوصول، والتضاريس والتربة؛ وكانت العقارات المقارنة تقع في نفس *Plan Regulador Comunal* المناطق التي يقع فيها العقار موضوع الدراسة وكانت جميعها تغطي 5,000 m². واعترف الخبير الفني المعين من قبل المالك بالتقسيم التخطيطي المقيد على ضفاف النهر، وأكد دون سند أن الخطة كانت قيد التحديث، واستمد العقارات موضوع المقارنة من المنطقتين B و C. وقد اعتبرت المحكمة تقسيم المناطق عاملاً حاسماً في تحديد القيمة، ورفضت ذلك التقرير لعدم دقة المعلومات الفنية، وألغت الحكم الصادر في الدرجة الأولى ورفضت الدعوى بالكامل، مع الإبقاء على الأرقام التي توصلت إليها اللجنة.

الأثار المترتبة على المُقيمين. تدعم تشيلي الآن مجموعة تعليمات محددة بشكل غير معتاد. ابدأ بشبكة مبيعات للصفقات المبرمة واطرح بالأسباب لماذا تم استبعاد أي عرض. قم بالتعديل بشكل صريح وفقًا لتقسيم المناطق والتحضر، واعتبر منطقة التخطيط التقيدية جزءًا من الموضوع بدلاً من اعتبارها عائقًا يجب تجاهله. قم بتفصيل المزروعات والتحسينات الأخرى بشكل منفصل عن الأرض، كما فعلت اللجنة في

القضية Rol 141.15-2024 (أنواع الغابات بسعر 1,973,855 CLP؛ الحكم لا يحدد الطريقة)، و لا تصف دخل إيجار مخفضاً ما لم يكن من الممكن ربطه بالمادة 38 كضرر مباشر وفوري. يتم تحديد سعر المصادرة الجزئية على أساس الشريط المصادر؛ أما الجزء المتبقي فهو غير مدعوم نظرياً في الآراء المنشورة، لذا يجب إثبات الضرر الذي لحق به بنفس منهجية مقارنة المبيعات بدلاً من افتراضه.

ملاحظة تحقق. إن نزع الملكية لأراضي «كولونيا ديغنيداد» / «فيلا بافييرا» البالغة حوالي 117 هكتاراً يستند إلى تقرير خبير غير منشور *tasación* يُقدر المبلغ بنحو 47 مليار بيزو تشيلي، وهو أمر مُثار الجدل سياسياً وتوقف بعد تغيير الحكومة عام 2026. إنها سياسة ورقم غير منشور، وليست قيمة نهائية صادرة عن المحكمة، ويتم تضمينها على هذا النحو فقط. أما قرارات سانتياغو، و«رياجوستيس»، و«كاتيمو» فقد أخذت من تقارير *Diario Constitucional*، التي وردت تواريخها بشكل واضح؛ ولم يتم الاطلاع على الأحكام القضائية ولم يتم تحديد تواريخها وأرقام قضاياها. أما أرقام CLP في قضية Puchuncaví فقد أعيد إدراجها كما وردت؛ حيث إن المعدل الذي طبقه المالك على المساحة المستولى عليها لا يتطابق تمامًا مع الإجمالي المُبلغ عنه.

التعديلات على المبلغ المحدد في الحكم الابتدائي؛ والفائدة تُحتسب فقط عند صدور الحكم النهائي. في قرار نُشر بتاريخ 7 أكتوبر 2025، بشأن عقد إيجار بقيمة 1,979 m² المبرم في سان بيدرو دي لا باز بشأن امتياز بوينتي إندوستريال، قامت المحكمة العليا بتحديد تاريخين كانا قد خُلطاً معاً. يبدأ «reajuste» --- تعديل التضخم --- من تاريخ الحكم الصادر في الدرجة الأولى الذي حدد قيمة المتر المربع، بحيث يتم الحفاظ على الرقم الذي توصلت إليه المحكمة الابتدائية بالقيمة الحقيقية من لحظة إصداره. أما الفائدة، على النقيض من ذلك، فلا تبدأ إلا بعد أن يصبح الحكم نهائياً. وهذا التمييز ليس مجرد مسألة حسابية: فهو يضع عبء تكلفة الاستئناف على عاتق الطرف الذي رفع الاستئناف.

قضية إمبرالسي كاتيمو --- تجاوز نطاق الدعوى (*ultra petita*)، وإلغاء تعويض الأرباح الفائتة. في قرار صدر في 29 نوفمبر 2025، ألغت المحكمة العليا (Corte Suprema) بحجة تجاوز نطاق الدعوى (*ultra petita*) حكماً كان قد أضاف الأرباح الفائتة إلى عملية نزع الملكية كانت السلطة المنزوعة ملكيتها قد تخلت عنها. وبلغت قيمة التعويض عن نزع الملكية لعام 2016 (*tasación*) 813,636,452 بيزو تشيلي. (CLP) إن «desistimiento» --- أي سحب عملية نزع الملكية --- يترك الأرض لملكها مع حق المطالبة بتكاليف العملية التي لم تكتمل، لكن المحكمة لا يجوز لها أن تحكم بتعويض عن بند خسارة لم يُدعى به، والأرباح الفائتة عن عملية نزع الملكية التي لم تكتمل أبداً لم تُدعى بها.

مصادر --- SERVIU Quilicura / Walmart (اقرأ باللغة الإسبانية): <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-por-lucro-cesante-por-valoracion-de-prueba-pericial-ion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>؛ في بوتشونكاف: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-orte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>؛ حكم الاستبدال، رقم القضية 141.15-2024 (PDF): <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia> (PDF)؛ DL 186.2، المادتان 4 و 38: <https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>؛ التعديلات والفوائد، تقرير بتاريخ 7 أكتوبر 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-r>؛ Embalse Catemu، تقرير بتاريخ 29 نوفمبر 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>؛ تقرير فيلا بافييرا: <https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiacion-en-un-grave-error/a-76626285>.

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

تعد الضرائب ثاني أقوى فئة في المنطقة، وعلى عكس نزع الملكية، فإنها تُنفذ بموجب القوانين والقرارات الوزارية بدلاً من الأحكام القضائية: فقد ألغت غيانا ضريبة ما، وأعادت بيرو تحديد قيم الوحدات، وهناك مشروع قانون معروض على الكونغرس في كولومبيا. ولم يتم العثور على أي حكم قضائي خلال تلك الفترة يتعلق بأحد عناصر التقييم الخاصة بضريبة العقارات.

إلغاء ضريبة الممتلكات، مع الإبقاء على نظام التقييم: ميزانية غيانا لعام 2026. Budget 2026 ألغت ميزانية غيانا ضريبة الممتلكات الصافية التي تفرضها هيئة الإيرادات الغيانية على الأفراد. وتستمر الرسوم البلدية في استخدام القيمة الإيجارية السنوية التي يحددها مكتب التقييم.

بيرو --- التعريفات الجمركية لعام 2026. تحدد القرار الوزاري رقم 514-26-15 EF-n المؤرخ 29 أكتوبر 2025 القيمة العقارية الوطنية aranceles المستخدمة في predial لعام 2026. وهذه قيم إدارية محددة، وليست آراءً حول القيمة، ويتم بناء الوعاء الضريبي للمالك البيروفي بناءً عليها. وعندما يختلف «الأرانسل» عن السوق --- كما يحدث بشكل منهجي ومتعمد --- فإن هذا الاختلاف يمثل أساس الحجة المتاحة في الطعن على التقييم.

كولومبيا --- Avalúo Justo، وهي عبارة عن شريط وليس رقمًا. مشروع قانون "Avalúo Justo" (المشروعان 188 و 291 لعام 2025، كما نُشر في Gaceta 378 لعام 2026) سيتطلب أن يتراوح "catastro" بين سنتين وثمانين في المائة من القيمة التجارية، مع وضع حدود قصوى على "predial" الناتج. يُعد «النطاق القانوني» أداة غير معتادة و جديرة بالملاحظة بحد ذاتها: فهو يعترف بأن الرقم المساحي هو تقدير تقريبي، ثم ينظم حجم هذا التقدير بدلاً من التظاهر بإلغائه.

كولومبيا --- القرارات سارية. بموجب القرار التلقائي رقم 1915 المؤرخ 26 نوفمبر 2025، رفضت الجلسة العامة، لعدم وجود أسباب كافية، الاستئناف المقدم ضد رفض قبول الطعن في المادة 2 (جزئياً) من القانون 1995 لعام 2019، الذي يحدد سقفًا للزيادة السنوية في ضريبة الدخل الشخصي (predial)؛ وينتهي الطعن عند هذا الحد، وتبقى الحدود القصوى سارية دون أن يتم النظر في موضوع الدعوى. القضية رقم SU-047 لعام 2026، التي تم توزيعها معها، تتعلق بضريبة الصناعة والتجارة (ICA) في كالي ويوبال --- وقد قضت المحكمة بأن العواصم ليست ملزمة بالتعريف المطبقة في بوغوتا --- وهي ليست قراراً يتعلق بضريبة العقارات.

Source --- 1915/25 Auto، المحكمة الدستورية (رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1> SU-047/26: 915-25.htm <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>

تشيلي --- من الذي يحدد معدل الضريبة على الدخل (avalúo)؟ للتعرف على السياق في المنطقة ككل: في تشيلي، تقوم «خدمة الضرائب الداخلية» (Servicio de Impuestos Internos) بإجراء التقييم العقاري (reavalúo) كل أربع سنوات، ولا تقوم البلديات بتحديد معدل الضريبة على الدخل (avalúo) على الإطلاق. وحيثما تكون سلطة التقييم وطنية وسلطة الإنفاق محلية، يُوجّه الطعن في التقييم إلى هيئة ليس لها مصلحة في الإيرادات --- وهو تفاوض يختلف عن ذلك الذي يجريه المقيمون الأمريكيون مع مقيم الضرائب في المقاطعة.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

لا يوجد أي قرار صادر في الفترة 2025-2026 في هذه الولايات القضائية يضع المقرض في مواجهة «tasador» (شركة الرهن العقاري) بالطريقة التي يفعلها قرار «Letterio» في كندا. وهذا استنتاج وليس ثغرة في البحث: تظهر قيمة الرهن العقاري في هذه المنطقة ضمن ملفات نزاع الملكية --- وتدور قضية كاتيمو التشيلية جزئياً حول عجز المالك عن الرهن العقاري أثناء عملية نزاع الملكية معلقة --- ودخل ممارسات الحجز، ولكن ليس كواجب مستقل يقع على عاتق المثلث تجاه المقرض. ما تنتجه المنطقة بالفعل، وتنتجه مراراً وتكراراً، هو السؤال حول الرقم الرسمي الذي يحدد الحد الأدنى في البيع القسري.

تشيلي --- القيمة الضريبية كحد أدنى، وليست مقياساً. في قرار صدر في 29 يونيو 2026، أعلنت المحكمة الدستورية عدم مقبولية الطعن في استخدام «avalúo fiscal» كسعر أساسي في مزاد الحجز، حيث حدد المدين القيمة الضريبية بنحو 141 مليون بيزو تشيلي مقابل سوقية تبلغ حوالي 500 مليون بيزو تشيلي؛ وقد تم تقديم طلب إجراء مأدبة خاصة tasación بعد انقضاء المهلة المحددة. ويبقى الرقم الضريبي سارياً كحد أدنى للبيع التنفيذي. وهو ليس المقياس المستخدم في نزاع الملكية.

الأرجنتين --- يمكن تنفيذ الحكم في حالة المسكن الفردي. في Cámara Pasquali c/ Scurzi 2 (Cámara Civil y التجارية في لا بلاتا، القاعة الثانية، الصادرة في 3 سبتمبر 2026) vivienda única، قضت المحكمة بأن الحماية التي توفرها القانون الإقليمي رقم 432.14 لا تمنع التنفيذ ضد حصة غير مقسمة، حيث تخضع قاعدة عدم قابلية التنازل الإقليمية لفقه المحكمة العليا في بوينس آيرس. الاستثناء الذي يحمي المسكن لا يحمي حصة المالك المشترك من المزداد.

الأثار المترتبة على المُقيمين. يتعلق كلا القرارين بما يقف حاجزاً بين المدين والبيع القسري، ولا يمثل التقييم في أي منهما هذا الحاجز. في تشيلي، يُعتبر الرقم الرسمي بمثابة الحد الأدنى، ويُظهر رقم المدين 141 مقابل 500 قيمة هذا الحد الأدنى: حيث تم تحديده عند ثمانية وعشرين في المائة من السوقية، فهو ليس حماية ضد البيع بأسعار مخفضة، بل هو ترخيص بذلك. التقييم الذي كان من شأنه أن يحل محله كان متاحاً؛ لكن الطلب عليه جاء متأخراً. يجب على المُقيمين المكلفين بصالح المدين الخاضع للتنفيذ أن يسألوا أولاً عن موعد انتهاء الفترة الإجرائية المتاحة لإجراء التقييم الخاص *tasación*.

Source --- *Avalúo fiscal* كأساس للمزاد، تقرير بتاريخ 29 يونيو 2026 (باللغة الإسبانية): <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-d>
 'eclara-derechamente-inadmisibile-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/
 Pasquali (باللغة الإسبانية): <https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>.

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

لم تصدر أي محكمة في هذه الولايات القضائية العشر حكماً بتعويضات ضد خبير تقييم خلال تلك الفترة. ويجدر الإشارة إلى هذا الغياب على وجه التحديد، لأن اثنين من أكبر قرارات نزع الملكية الصادرة خلال هذا الربع كادا أن يصلأ إلى ذلك الحد لكنهما توقفا قبل الوصول إليه.

تم رفض الدعوى، لكن دون تحميل المسؤولية. في قضية Puchuncaví التشيلية، وجدت المحكمة الابتدائية أن تقرير لجنة نزع الملكية ضعيف من الناحية المنهجية وفضلت خبير المالك (perito) وفي قضية Erosur الأوروغوايية، ألغت المحكمة العليا تقرير الخبير التابع للمحكمة نفسها، الذي كان قد حدد طريقة ولم يطبقها. في كلتا الحالتين، تم استبعاد التقرير المرفوض وترك مؤلفه وشأنه. الاختيار بين الخبراء لا يُعتبر إثباتاً لإهمال من جانب الخبير الذي لم يتم اختياره، ولا يشير أي من الحكمين إلى خلاف ذلك. فالمُقيم في هذه المنطقة الذي لا يمكن اختبار تقريره يخسر القضية --- أو، إذا كان معيّناً من قبل المحكمة، يخسر ثقة المحكمة؛ وهذا، حتى الآن، هو العقوبة الكاملة.

إنها معيار مهني وليست حكماً قضائياً، وقد تم تسجيلها هنا لبيان تأثير المعيار على المسؤولية: بمجرد أن تقوم هيئة معترف بها بتدوين الطريقة لغرض ما، يصبح الخروج عنها أمراً يجب تفسيره. تنص القاعدة صراحةً على كيفية تقييم العقارات الحضرية والريفية لأغراض المصادرة والحق في الانتفاع، و سيتم الاستشهاد بها ضد المُقيمين قبل وقت طويل من الاستشهاد بها لصالحهم.

Source --- *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (IBAPE-SP، ملف PDF، 2025)، <https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf> رسمي، يُقرأ باللغة البرتغالية).

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

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

التقسيم التقديري، قلة الأرقام المنشورة: غيانا. ينص قانون قضايا الزواج (المعدل) لعام 2024، الذي سري مفعوله خلال الفترة 2025-2026، على تقسيم تقديري يراعي المساواة بين الجنسين دون تقسيم تلقائي متساوي. ولا تزال الآراء المنشورة بشأن حصص الميراث قليلة.

Source --- <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

Probate and Trust, Estate,

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

López Sánchez --- الشقة تقع في بوينس آيرس. في 10 نوفمبر 2025، رفضت المحكمة المدنية الوطنية (Cá) الاعتراف إعلاناً باراغواياً بشأن حق الميراث في شقة تقع في بوينس آيرس، مستندةً إلى المادة *lex rei sitae* : حيث إن الميراث في العقارات يخضع لقانون المكان الذي تقع فيه العقارات، ولا يؤدي قرار محكمة أجنبية بشأن من يرث إلى تغيير السجل الأرجنتيني بمفرده.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُعد هذا الحكم قضائياً، لكنه يحدد أي تقييم بتاريخ الوفاة هو التقييم الساري. وقد تنشأ في حالة التركة العابرة للحدود تقييمان: الأول الذي يتم إعداده في المكان الذي كان يقيم فيه المتوفى وحيث تمت إدارة التركة، والثاني الذي تقبله الولاية القضائية المعنية بـ«الممتلكات العابرة للحدود» (situs). وحيثما تسري قاعدة «situs» ، فإن التقييم الثاني هو وحده الذي يفى بالواجب، والمنفذ الذي يكلف بإعداد التقييم الأول وحده يكون قد اشترى تقييماً يجيب على سؤال لن يطرحه أي مسجل.

Source --- الممارسة الأرجنتينية في مجال تنفيذ الأحكام الأجنبية، بما في ذلك *López Sánchez* (باللغة الإنجليزية): <https://iclg.com/practice-areas/enfor-cement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>

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

Codelco v Enami EP --- مطالبة بقيمة 528، وحكم بتعويض يتراوح بين 34 و50. وقدر الحكم النهائي الصادر في 11 يوليو 2025 حصة بنسبة 49 في المائة في مشروع مشترك للتعددين في الإكوادور. تم رفض الأرقام التي قدمها المدعي والتي بلغت \$ 528 مليون دولار أمريكي؛ واعتمدت هيئة التحكيم بدلاً من ذلك على معاملات قابلة للمقارنة وعلى التكلفة، لتصل إلى ما يقارب \$ 34 to 50 مليون دولار أمريكي.

reasoning its for carried is It .a joint-venture interest in a mining project measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on

والسبب في تناول هذه القضية هو طبيعة الخلاف، وهو الخلاف الذي يواجهه المُقيمين كلما تعارض نهج الدخل ونهج التكلفة وكان الفارق بينهما كبيراً بمقدار كبير. لم تقم هيئة التحكيم بتقسيم الفرق أو حساب متوسط النهجين. بل رفضت الرقم المستمد من نهج الدخل لأن الافتراضات التي استند إليها لم تثبت صحتها، ثم اعتمدت الطريقتين اللتين استندتا إلى حقائق قابلة للملاحظة. وهذا أسلوب توفيق، وقد تم توضيحه هنا بشكل أوضح مما هو عليه في معظم القرارات المتعلقة بالأراضي.

Agrometal --- تسوية معترف بها. في 27 يونيو 2025، أصدرت المحكمة الإدارية الاتحادية (Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) *exequatur* بحكم صادر في بنما بشأن \$ 15 million تسوية. الاهتمام بالتقييم غير مباشر ولكنه حقيقي: فالمبلغ المتفاوض عليه، بمجرد تضمينه في حكم أجنبي و الاعتراف به، يصبح قابلاً للتنفيذ بهذا المبلغ دون أن تقوم أي محكمة بالتحقق من كيفية التوصل إلى هذا المبلغ.

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

يحتوي هذا العنوان على المواد المتعلقة بالتعويضات الخاصة في المنطقة، وفي الأرجنتين يعتبر هذا الأمر مفيداً بشكل غير عادي: فهناك ثلاثة أحكام صادرة خلال تلك الفترة تقيس الخسارة التي لحقت بالعقارات بثلاث طرق مختلفة، ولا تشمل أي منها نزاع الملكية.

نهج التكلفة في تحديد التعويضات: لا بلاتا. أصدرت محكمة الاستئناف الثانية في لا بلاتا (ó á) في القضايا المدنية والتجارية في لا بلاتا، وفقاً لما أورده موقع Infobae في 1 سبتمبر 2026، حكماً برفع مبلغ التعويضات ضد اثنين من المهندسين المعماريين وشركة تأمين بسبب عيوب هيكلية في منزل متعدد العائلات نصف مكتمل إلى حوالي 78 مليون بيزو --- أكثر من 60 مليوناً لهدم المبنى وإعادة بنائه و 18 مليوناً كتعويض عن الأضرار المعنوية --- بالإضافة إلى الفوائد والتكاليف، على أن يتم تحديث مبلغ التعويض وفقاً لمؤشر تكاليف البناء (ndice del costo de la construcción) ، الصادر عن المعهد الوطني للإحصاء (INDEC) stica y Censos (INDEC) ---

392

ملاحظة بشأن التغطية --- سورينام وغيانا الفرنسية

سورينام. تم التحقق من أساس الدستور؛ أما القانون فلم يتم التحقق منه. المادة 34 من Grondwet (الدستور) لـ جمهورية سورينام، وفقاً للنص الذي نشرته De Nationale Assemblée (dna.sr)، يضمن التمتع بالعقارات دون عائق و ينص في فقرته الثانية على ما يلي: «Onteigening يمكن أن تتم في intérêt العام وفق القواعد التي تحددها القوانين وتطبقها»، تعويض مضمون مسبقاً --- لا يجوز نزع الملكية إلا من أجل المصلحة العامة، وفقاً للقواعد التي يحددها القانون، وبمقابل التعويض المضمون مسبقاً --- مع استثناء حالات الطوارئ التي تتطلب نزع الملكية الفوري (الفقرة 3)، وحق قانوني في التعويض في حالة تدمير العقارات أو جعلها غير صالحة للاستخدام أو تقييدها من قبل السلطة المختصة لصالح المصلحة العامة (الفقرة 4). لم يتسن الوصول إلى قانون نزع الملكية في هذا النظام القانوني المدني المستمد من القانون الهولندي --- قانون نزع الملكية (Onteigeningswet) الموروث من الجريدة الرسمية الاستعمارية (Gouvernementsblad) --- من خلال مصدر أولي متاح في هذه المرحلة: فهو لا يظهر في المجموعة المنشورة من النصوص السارية (geldende teksten) الصادرة عن الجمعية الوطنية، ولم تسفر عملية البحث على البوابة الإلكترونية الحكومية عن أي نتائج؛ ولذلك لم يتم ذكر تدابير، وتاريخ التقييم، والمسؤول عن التقييم هنا، كما أن السوابق القضائية المتعلقة بتقييم الملكية الخاصة في الفترة 2024-2026 قليلة. انضمت سورينام إلى الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان في 12 نوفمبر 1987 وقبلت الاختصاص القضائي للمحكمة الأمريكية في النزاعات؛ وهي ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي.

غيانا الفرنسية. (Guyane) غيانا الفرنسية ليست اختصاصاً قضائياً منفصلاً: فهي جماعة إقليمية فرنسية ما وراء البحار ينطبق عليها «قانون المصادرة لأسباب المصلحة العامة» الفرنسي (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) كما هو الحال في فرنسا المتروبولية، ويحدد البند الفرنسي في الجزء الخاص بأوروبا من هذا القسم يحدد الإجراء والتاريخ وقاضي المصادرة المعني به. وباعتبارها منطقة نائية تابعة للاتحاد الأوروبي، فإنها، من خلال فرنسا، تقع ضمن الاتحاد الأوروبي والاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان --- وهي الإقليم الوحيد في خريطة هذا الجزء الذي ينطبق عليه ذلك. أحد فروع القانون الإداري المحددة، وهو القانون الفرنسي وليس نظاماً منفصلاً: محكمة النزاعات (Tribunal des conflits)، 9 فبراير 2026، رقم C4366، بشأن توزيع الاختصاص القضائي في نزاع حول قطعة أرض في ريمير-مونجولي (غيانا)، تم تحديده من مواد المحرر ولم يتم التحقق منه مقابل مصدر أولي في هذه المرحلة.

حالة التغطية والإكمال

- **الأرجنتين.** تمت تغطيتها أعلاه للمرة الأولى. وقد تمت قراءة القانون وأحكام المحكمة العليا في الأرجنتين (CSJN) وأحكام محكمة سانتا في ومحكمة ريوا أو نيجرو في نصوصها الرسمية؛ ولم يتم التوصل إليها بعد، أما بنود التأجير المتعلقة بـ «لا بلاتا» و«د» و«المحكمة العليا للعدالة الوطنية» (CSJN) فهي تستند إلى تقارير صحفية ويتم الإشارة إليها عند نقطة الاستخدام.
- **الإكوادور وبوليفيا وباراغواي وأوروغواي وغيانا.** دراسات أساسية لقانون نزع الملكية، لكل منها ملاحظة التحقق الخاصة بها. لم يتم العثور على قرارات محلية بشأن التعويضات للفترة 2024-2026 إلا في أوروغواي (الحكم رقم 183 لعام 2026) ومن خلال التقارير الصحفية في الإكوادور (دعوى كوينتو بوينتيتي)؛ ولم يتم العثور على أي منها في بوليفيا أو باراغواي أو غيانا. تتناول الدراسة الخاصة بغيانا القانون رقم 19 لعام 2024، كما ورد في النص المنشور في الجريدة الرسمية.
- **تشيلي وبيرو.** تم استعراضهما أعلاه. تشيلي هي الأكثر اكتمالاً في سجل «tasación» للفترة 2025-2026 في المنطقة، ويتم تناولها على مستوى المنهجية؛ ثلاثة من قراراتها مؤرخة حسب التقرير فقط. أما البند الخاص ببيرو فيتناول مؤشر السندات الزراعية والحكم الذي يؤيد تصاريح نزع الملكية الصادرة بموجب مرسوم طارئ. ولا يتطرق أي من القسمين إلى الجزء المتبقي في حالة نزع الملكية الجزئية، وهو أمر لم يتم تناوله نظرياً بشكل كافٍ في الآراء التشيلية المنشورة، وقد تم ترحيله.
- **كولومبيا.** تمت قراءة أحكام المحكمة الدستورية وقراراتها على موقع المحكمة؛ وتم الإبلاغ عن مشروع قانون «Avalúo Justo» باعتباره مشروع قانون.
- **سورينام وغيانا الفرنسية.** ملاحظة تغطية فقط؛ لم يتم تناول قانون نزع الملكية السورينامي. لم يتم استعراض فنزويلا.
- **المكسيك، وغواتيمالا، وكوستاريكا، وبنما.** غير مدرجة في هذا الجزء: انظر أجزاء أمريكا الشمالية وأمريكا الوسطى من هذا القسم.
- **الأحكام البرازيلية نفسها.** المسائل المذكورة أعلاه مستمدة من الإشعارات المنشورة للمحكمة ومن التقارير القانونية البرازيلية. لم تتم قراءة الأحكام، وكانت مسألة الحيازة معلقة وقت الطباعة.
- **محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان.** العدد 1 تناول حدود الملكية المجتمعية للسكان الأصليين؛ ولم يتم تحديثه هنا.