

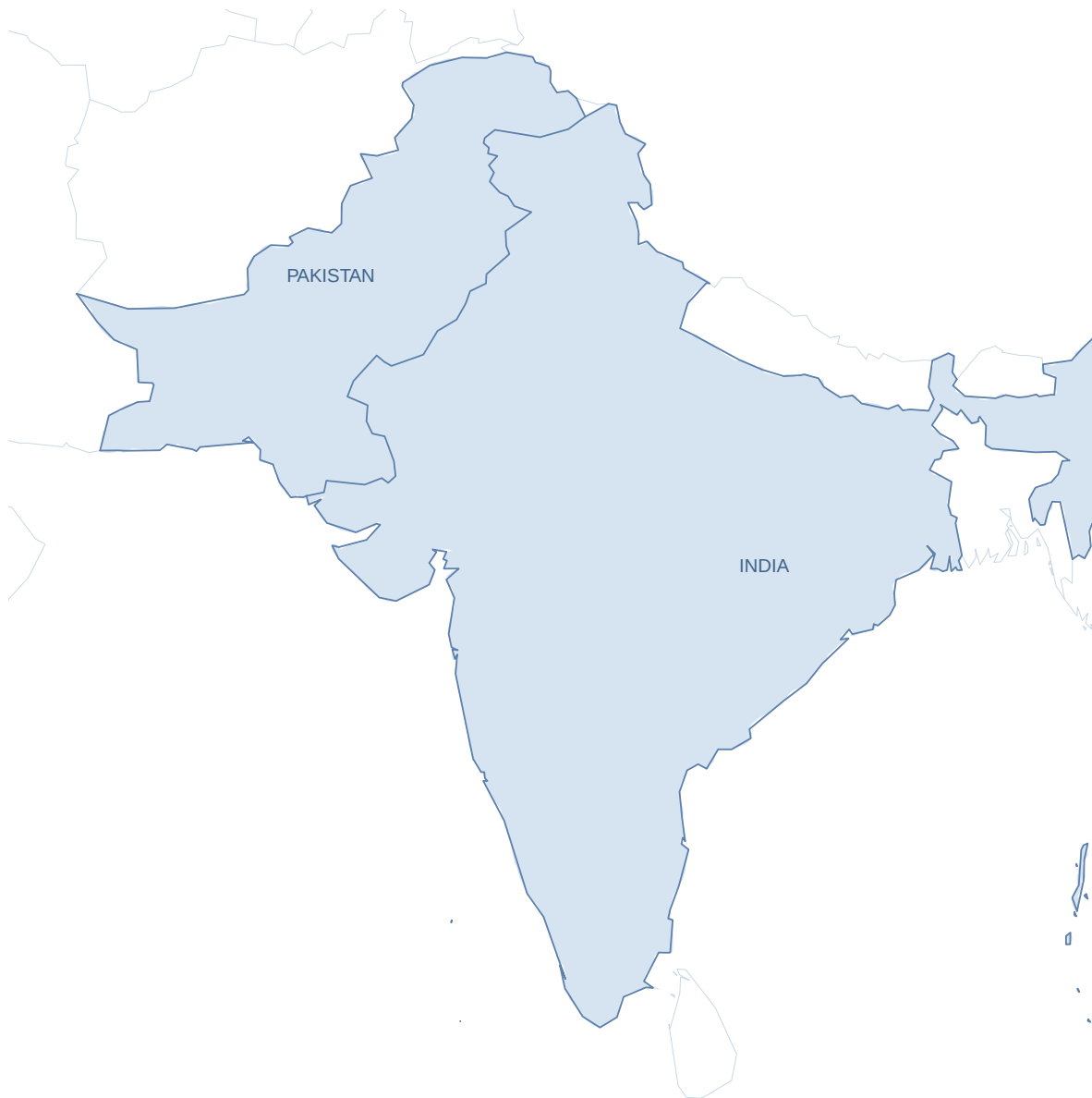
قضايا قضائية حديثة في جنوب آسيا: الهند، باكستان

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

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 وقُري بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنى التحقق منه.



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

النطاق والمصادر

هذه هي الحلقة الأولى من سلسلة التقارير الأساسية الخاصة بجنوب آسيا، والتي تغطي الهند وباكستان. وكما هو الحال مع استطلاع أوقيانوسيا الوارد في هذا العدد، فإن الحلقة الأولى من هذه السلسلة تمتد إلى ما قبل الربع الحالي: فهي تتناول التطورات التي لا تزال ذات أهمية عملية حتى الربع الثالث من عام 2026. وستكون الحلقات اللاحقة عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

تم ذكر السياقات المختلطة في هذا الجزء في البداية. ويخص معظمها التعويض عن نزع الملكية الإجباري --- نزع الملكية، أي الاستيلاء على العقارات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الملكية العامة» أو «نزع الملكية» --- في كلا البلدين، إلى جانب تقييم رسوم الدمغة الهندية وقرار هندي بشأن الحيازة في حالة نزاع على الملكية. وتلي ذلك مداخل هندية أقصر حول التقييم الذي يستند إليه بيع المزداد الذي يجريه المقرض، و ضوابط عمل المثلث المسجل، والممتلكات الزوجية، وتقييم الأسهم في حالات الشراء الكامل وحالات الإعسار. يبدأ كل قسم خاص بكل بلد بتحديد سياقه الخاص؛ ولا ينبغي افتراض أن أي بيان صادر في سياق معين ينطبق في سياق آخر.

المصادر هي التالية: بالنسبة للهند، بوابة أحكام المحكمة العليا الهندية (INSC) والمراجع المحايدة التي كان نص الحكم متاحاً فيها، وبوابة أوامر المحكمة الوطنية لقانون الشركات، وغير ذلك من تقارير القوانين باللغة الإنجليزية (LiveLaw) وملخصات الممارسين القانونيين)، كما هو مذكور عند الاستخدام. بالنسبة لباكستان، كان موقع المحكمة العليا غير متاح؛ ويستند التقرير إلى التقارير الصحفية و، بالنسبة لقرار واحد، إلى نسخة غير رسمية من الحكم. وحيثما تم الاطلاع على قرار ما من خلال وصف ثانوي فقط، يتم الإشارة إلى ذلك.

تمت قراءة جميع المصادر الواردة في هذه الحلقة باللغة الإنجليزية، وهي لغة المحاكم العليا في كلا البلدين؛ ولم يتم اللجوء إلى أي ترجمة. وتوضح الفقرتان التاليتان الممارسة المتبعة في القسم فيما يتعلق بالمواد التي تُقرأ بلغة أخرى. وتسري هاتان الفقرتان على هذه المسألة بأكملها، وقد أدرجت هنا من أجل الطبقات المترجمة، لكن لا يوجد أي عنصر في هذه الحلقة يندرج تحت نطاقهما.

المصدر والترجمة الآلية. عندما يكون قرار أو صك وارد في هذا الاستطلاع قد تمت قراءته بلغة أخرى غير الإنجليزية، فإن ذلك يكون قد تم من خلال الترجمة الآلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة «المصدر» تشير إلى المنشور باللغة الأصلية ورابطاً له. هناك سببان. الأول هو الصراحة: الترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يقيم ما إذا كان سيعتمد على اقتراح ما أن يعرف كيف وصل إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة طبقات مترجمة، بما في ذلك طبعة عربية وطبعتان يابانية وكورية وصينية. إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتب بها النص الأصلي ستؤدي إلى تراكم ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. وينتج الرابط الذي يتم الاحتفاظ به لكل نسخة العمل انطلاقاً من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تتمتع بالمصادقية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. ومن الضروري توضيح إحدى نتائج الممارسة المذكورة أعلاه بوضوح، لأنها تحدد الكيفية التي يجب أن تُنتج بها الطبقات المترجمة لهذا العدد.

كل ما تقوله هذه الدائرة بشأن قرار تم قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص بها، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لكلمات المحكمة ويجب ألا يُقدَّم أبداً على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح فني بين علامتي اقتباس، يُدرج المصطلح الأصلي بجانبه، إما بحروفه الأصلية أو بالكتابة الصوتية، ويكون المصطلح الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فإذا تم إصدار نسخة بلغة الحكم قيد الدراسة عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فسيكون النتيجة نصاً ثانياً بلغة الحكم الأصلي، يصف ذلك الحكم بعبارة ليست من صياغة المحكمة. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في إثارة الارتباك. ولا ينشأ هذا الخطر في هذه الحلقة، التي تتكون مصادرها جميعها من اللغة الإنجليزية؛ بل ينطبق على الحلقات الواردة في هذا العدد التي تستعرض الأحكام الصادرة بلغات أخرى.

لذلك، يجب على الطبقات الصادرة باللغة موضوع الدراسة هنا أن تعامل هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب أن تتبع رابط «المصدر» للوصول إلى النص الأصلي عندما يكون المطلوب هو اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو «رحلة ذهاب وإياب» ضمنية تنتج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتب بها الحكم.

لا ينبغي الاعتماد على أي شيء وارد في هذا الاستطلاع استناداً إلى الوصف باللغة الإنجليزية وحده. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية والإحالات القانونية مقارنةً بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية باللغة الأصلية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو نشرها لاحقاً.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

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

الهند --- تاريخ التقييم، واختيار الحالات المماثلة، والبيانات الفعلية

تتعلق البنود الهندية بالتعويض عن المصادرة الإلزامية للأراضي --- تاريخ تقييمها والعقارات الموضوع في المقارنة --- إلى جانب التقييم القانوني لغرض رسوم الطوابع ووضع الحائز في حالة النزاع على حق الملكية.

تغيير تاريخ التقييم بسبب التأخير المفرد. في القضية *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 يناير 2025)، القاضيان غافاي وفيسواناثان) قضت المحكمة العليا بأنه على الرغم من أن التعويض عن الأراضي المصادرة يُقدَّر عادةً على أساس القيمة السوقية السائدة في تاريخ الإخطار الأولي (أول إشعار تنشره الحكومة بشأن نية الاستملاك --- تاريخ التقييم الافتراضي في قانون الاستملاك الهندي)، إلا أن المحكمة يجوز لها، بشكل استثنائي، تغيير تاريخ التقييم في حالة وجود تأخير مفرد في إصدار قرار التعويض أو صرفه. في قضية Vaz، قامت المحكمة بتغيير تاريخ الإحالة --- التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم --- من الإخطار الأولي لعام 2003 إلى قرار التعويض الصادر عام 2019، وهو تغيير يمتد لستة عشر عامًا، مشيرةً إلى أن «المال هو ما يشتريه المال» وأن التعويض الذي يتأخر لمدة عقدين من الزمن سيكون إجحافاً في حق العدالة. وقد وُضع العبء الإضافي على عاتق الدولة ومجلس التنمية الصناعية بدلاً من مقدم المشروع.

على الرغم من أن الحكم صدر قبل الفترة التي يغطيها هذا الجزء بشكل أساسي، إلا أن القضية أدرجت هنا لأنها توضح المبدأ المرجعي، ولأن الإدارة لم تعثر على مبدأ مماثل في الولايات القضائية الأخرى التي شملها الاستطلاع.

الآثار المترتبة على المُقيمين. لا يجوز للمقيمين الهنود المكلفين بمهمة في قضية استحواد أن يتعاملوا مع تاريخ التقييم على أنه ثابت. فإذا كان الاستحواد قد حدث قبل صدور قرار التحكيم بفترة طويلة، فإن التاريخ نفسه يصبح موضع نزاع، وقد يكون التقرير الذي يقتصر على إبداء الرأي اعتباراً من تاريخ الإخطار بمثابة إجابة على السؤال الخاطئ. والطريقة الحكيمة هي إجراء التقييم في كلا التاريخين وبيان الفرق بينهما.

INSC 2026، *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd* (480؛ 12 2026) 494 (SC) LiveLaw (May 2026) --- يجب أن تكون العقارات المقارنة من نفس نوع الأرض. قرر القاضيان سانجاي كومار و ك. فينود تشاندران JJ البت في استئناف ناشئ عن قيام الهند لـ 1,394 مترًا مربعًا من الأرض في مقاطعة ناجبور لتوسيع طريق سريع وطني. وقد اعتبرت السلطة المختصة الأرض أرضًا زراعية ومنحت تعويضًا بمعدل 63.161 Rs لكل متر مربع. وادعى مالك الأرض أن الأرض كانت مستخدمة لأغراض صناعية واستند إلى عقد بيع صادر عام 2017 لـ قطعة أرض سكنية مساحتها 09.195 مترًا مربعًا في قرية ساونر (mouza) المجاورة في 3,588 Rs لكل متر مربع؛ كما استشهد بـ «Ready Reckoner» --- جدول الأسعار التوجيهية الرسمي لولاية ماهاراشترا --- بسعر 2,020 Rs لكل متر مربع. وافق المحكم على أن الأرض كانت مستخدمة في أغراض غير زراعية، وبموجب قرار صادر في 22 نوفمبر 2021، طبق السعر الوارد في عقد البيع 3,588 Rs. وألغى قاضي المحكمة المحلية القرار؛ إعادة العمل به. وقضت المحكمة العليا بأن المادة (1)26(ب) من قانون الحق في التعويض العادل والشفافية في وإعادة التأهيل وإعادة التوطين لعام 2013 تتطلب أن يُستمد متوسط سعر البيع من صكوك بيع نوع مماثل من الأراضي، وأن الأرض السكنية في قرية أخرى ليست من نوع مماثل للأرض المستخدمة لأغراض صناعية، وأن الطريقة المنصوص عليها في المادة لا تسمح بالاعتماد على صك بيع واحد. وقد «تجاهل المحكم تمامًا» تلك التوجيهات، وكان قرار التحكيم مشوبًا ببطلان واضح بسبب مخالفته للقانون. وقد طبقت المحكمة المادة (1)26(أ) بدلاً من ذلك، وحددت التعويض بمبلغ 2,020 Rs لكل متر مربع وفقًا لجدول «Ready Reckoner»، بدلاً من المبلغ الذي حدده المحكم 3,588 Rs، مع المزايا القانونية المترتبة على ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذه قاعدة قانونية تتعلق باختيار العينات المقارنة، وهي واضحة بشكل غير معتاد. ما رفضته المحكمة لم يكن عقاراً موضوعاً غير دقيقاً، بل عقاراً غير مقبولاً : لا يمكن لعينة سكنية أن تثبت قيمة أرض صناعية مهما تم تعديلها بعناية، لأن القانون يشترط تشابه النوع بدلاً من تعديل للدفاع عبر الفرق. سيدرك قراء قسم «Foundations» في هذا العدد هذه النقطة. يوضح المدخل رقم 010 أن مجموعة المقارنات التي تفتقر إلى التباين في السمة ذات الصلة لا يمكنها تحديد مساهمة تلك السمة على الإطلاق، وأن الحل يكمن في تغيير البيانات بدلاً من تغيير المُقدَّر. تصل المادة (1)26(ب) إلى نفس الاستنتاج من خلال التشريع: عندما يكون النموذج الوحيد من النوع الخاطئ، فإن الحل لا يكمن في إجراء تعديل أكثر صرامة بل في العثور على نموذج أفضل. لاحظ أيضاً أن المحكمة لم تكفِ بتفضيل الرقم

الأقل فحسب --- بل استبدلته بأساس مختلف ومستمد بشكل مستقل، وهو «Ready Reckoner»، وهو في حد ذاته تذكير بأن رفض نموذج ما يترك المثلث في حاجة إلى بديل إيجابي بدلاً من مجرد انتقاد.

مصدر --- الحكم رقم 2026 INSC 480، المؤرخ في 12 مايو 2026 (اقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/56230
<https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-d> LiveLaw: تقرير: 20252026-05-12-673734.pdf
...ed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan، المحكمة العليا، 24 أغسطس 2026 --- الاستخدام الفعلي هو المعيار، وليس المخطط الرئيسي. رأى القاضيان بارديوالا وفينود تشاندران أن تقييم رسوم الدمغة بموجب قانون الدمغة في راجستان لعام 1998 يعتمد على المستخدم الفعلي لعقار، وليس على تصنيف المنطقة الذي حددته الخطة الرئيسية. وقد تم تسجيل المبنى كمصنع بموجب قانون المصانع لعام 1948 وكمشاة صناعية لدى مركز الصناعات بالمقاطعة، جايپور. وكانت محكمة راجستان العليا قد أعادت تصنيفه على أنه تجاري لأن السلع المصنعة كانت تُباع أيضاً في الموقع. المحكمة العليا هذا القرار، مبررة ذلك بأن السلع المصنعة يجب أن تُباع في مكان ما، وأن بيعها في مكان التصنيع --- حتى لو كان بالجملة --- لا يحول الاستخدام الصناعي إلى استخدام تجاري. وأعيدت النتائج الأصلية للسلطات القانونية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يفرق هذا الحكم بين أمرين يُخلط بينهما بسهولة: التصنيف التخطيطي المرتبط بالأرض و الاستخدام الفعلي لها. وفيما يتعلق بالتقييم القانوني، فإن الاستخدام الفعلي هو الذي يسود. ولهذا تطبيق واضح على مبدأ «أعلى وأفضل استخدام» ()، حيث يُعد التصنيف التخطيطي دليلاً على ما هو مسموح به وليس على ما يحدث فعلياً، ويختلف الاثنان في كثير من الأحيان أكثر مما تعترف به تقارير التقييم. كما أنه يتعارض مع طريقة مختصرة شائعة --- وهي قراءة تصنيف المناطق من الخطة الرئيسية وتحديد السعر وفقاً لذلك --- والتي في ظل هذه الوقائع كانت ستحدد سعر العقار بناءً على فرضية استخدام خاطئة و تؤدي إلى ضريبة أعلى بشكل جوهري. وهناك مسألة تصنيف ذات صلة معروضة أمام المحاكم الأسترالية؛ انظر الجزء الخاص بأوقيانوسيا في هذا العدد.

مصدر --- LiveLaw (اقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-s>
...tate-of-rajasthan-and-ors-547790

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District، 2026 (SC) LiveLaw 868 (أغسطس 2026). قضت المحكمة العليا قضت المحكمة العليا بأنه في حالة وجود نزاع حقيقي بشأن حق الملكية --- مدعوم بحيازة طويلة الأمد، وسندات مسجلة، وتعديلات (إدخالات تحديثية لسجل الإيرادات الحكومية بشأن مالك الأرض) --- لا يجوز للدولة استخدام الإخلاء المستعجل كبديل عن دعوى ملكية مرفوعة وفق الأصول.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن الحيازة الطويلة المقترنة بنزاع على حق الملكية تمثل مشكلة تتعلق بقابلية التسويق قبل أن تكون مشكلة قانونية. ويعني هذا القرار أنه لا يمكن إخلاء هذا المدعي إدارياً، مما يُغيّر بشكل جوهري الافتراض الذي ينبغي للمُقيم أن يبني عليه تقييمه بشأن الحق الذي يتم تقييمه فعلياً وبشأن المدة التي سيستمر خلالها النزاع.

مصدر --- LiveLaw (اقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-dis>
...trict-collector-nellore-distt-ors-547765

أعلى سعر مرجعي، وليس المتوسط: Manohar v State of Maharashtra. 2025 INSC 900، 28 يوليو 2025. في حالة وجود عدة أسعار مرجعية لأراضٍ متشابهة، يحدد أعلى سعر مرجعي حقيقي القيمة السوقية؛ ولا يُسمح بحساب المتوسط إلا عندما تتفاوت الأسعار بشكل هامشي. وقد المحكمة نموذجاً بقيمة 72,900 روبية للفدان من مارس 1990، وخصمت عشرين في المائة تعويضاً عن الفرق بين قطعة أرض صغيرة ومساحة كبيرة، ورفعت التعويض من 32,000 روبية إلى 58,320 روبية للفدان.

الآثار المترتبة على المُقيمين. وهذا عكس الغريزة التي تغرسها معظم برامج التدريب على التقييم. والمُقيمين الذين يحسبون متوسط نطاق المقارنات المماثلة، وفقاً لهذا المنطق، يكونون بشكل منهجي مُقصرين في التعويض عن المالك --- لأن القانون يسأل عن المبلغ الذي ستُحققه الأرض، والبائع الراغب في البيع يبيع إلى أعلى مزايده، وليس إلى متوسط السوق.

تاريخ الإخطار هو: S.V. Global Mill و Sumitraben Gamit. ينص الشرط الوارد في المادة 26(1) من قانون عام 2013 على تحديد تاريخ التقييم بناءً على الإخطار الأولي بموجب المادة 11، ولا ينطبق تاريخ 1 يناير 2014 إلا على القضايا المحالة من قانون عام 1894؛ وقد تم إلغاء أمر صادر عن المحكمة العليا الذي استخدم التاريخ الأحدث قد ألغى (21 أبريل 2025). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138، 9 فبراير 2026) يؤكد ذلك بالنسبة للأحكام الصادرة بعد 1 يناير 2014.

ملاحظة موجزة. في قضية الطريق الدائري في حيدر آباد، رفضت المحكمة المزداد الذي أُجري بعد الإخطار باعتباره غير موثوق به، واستندت إلى ستة صكوك سابقة للإخطار، ورفعت أعلى سعر بنسبة عشرين في المائة مركبة. ملاحظة: هناك تعارض بين مصدرين ثانويين بشأن السعر الناتج --- أحدهما يذكر مبلغ 64.44 لاخ روبية للفدان بدلاً من مبلغ 35.1 كرور روبية الذي حددته المحكمة العليا، بينما يذكر الآخر أن مبلغ 35.1 كرور روبية جاء نتيجة خصم بنسبة سبعين في المائة من السعر الأدنى؛ ولم يتسن الحصول على النص الرسمي وبقيت هذه النقطة مفتوحة. في قضية *Tarsem Singh* (2026 INSC 291، 25 مارس 2026؛ سوريا كانت رئيس المحكمة العليا وأوجال بويان قاضي)، بشأن التماس المراجعة المقدم من الهيئة، أكدت المحكمة أن عمليات الاستملاك المتعلقة بالطرق السريعة الوطنية بين عامي 1997 و2015 تستلزم دفع تعويض معنوي وفوائد، على الرغم من تقدير الهيئة لعبء مالي يبلغ حوالي 29,000 كرور روبية، ثم حددت الحدود. ولا يجوز سوى لأصحاب الأراضي الذين كانت مطالباتهم بالتعويض سارية --- قيد النظر أمام إحدى المحاكم المحددة --- في 28 مارس 2008 أو بعده المطالبة بالتعويض المعنوي والفائدة والفائدة على التعويض المعنوي؛ أما صاحب الأرض الذي رفع هذه المطالبات متأخرًا، فلا يحصل على الفائدة إلا من تاريخ المطالبة بها؛ ولا يجوز إعادة فتح المطالبات التي تمت تسويتها قبل 28 مارس 2008. ولا يمكن استرداد المبالغ التي تم دفعها بالفعل.

Source --- Manohar، ملف PDF رسمي صادر عن المحكمة العليا: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&S.V.Global.Mill=2025-07-28&from=latest_judgements_order، ملف PDF الرسمي: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&Sumitaben.Gamit=2026-02-09&from=latest_judgements_order، إدخال قاعدة بيانات المشروع: <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600>؛ *Tarsem Singh*، الحكم (نسخة من «مراقب المحكمة العليا»): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

باكستان --- مقياس سخي وبوابة ضيقة

يتناول هذا القسم موضوع التعويض عن المصادرة الإلزامية للأراضي. وهناك قراران صادران في عام 2026 يتخذان اتجاهين متعارضين، وعند قراءتهما معًا يصفان الموقف الباكستاني بدقة أكبر مما يصفه أي منهما بمفرده. وتُجرى الإجراءات في المحاكم العليا الباكستانية باللغة الإنجليزية؛ ولم تتطلب هذه الفقرة أي ترجمة.

الاستثناءات المدنية من P-203 إلى P-206 لعام 2023 والاستثناءات ذات الصلة لعامي 2024 و2025 تم النظر فيها في 24 فبراير 2026 من قبل القاضيين محمد علي مظهر ومسرات هلال؛ وصدر الحكم، الذي يبلغ حوالي عشرين صفحة وأعدّه القاضي مظهر، في 6 يوليو 2026. ورفضت المحكمة العليا جميع الطعون التي قدمتها حكومة خيبر بختونخوا وأيدت زيادة التعويض التي حددتها محكمة التحكيم وأقرتها محكمة بيشاور العليا، عن الأراضي الواقعة في مقاطعة سوابي التي تم الاستيلاء عليها من أجل مشروع تمديد قناة بيهور عالية المستوى. وكانت محكمة التحكيم قد عيّنت لجنة لإجراء تفتيش ميداني من أجل تحديد السعر السوقي؛ واعتضت الحكومة على أن الأراضي الزراعية قد تم تعويضها على أنها أراضٍ سكنية؛ وتضمن قرار محكمة الاستئناف نسبة عشرين بالمائة كتعويض عن الفصل. ورأت المحكمة أن سلطة الدولة في مصادرة العقارات الخاصة قسراً لغرض عام ليست مطلقة، وأن على المحاكم واجباً دستورياً لضمان أن يحصل مالك الأرض على التعويض الذي يعكس القيمة الحقيقية لعقاراته بدلاً من تقييم تعسفي أو عفا عليه الزمن --- المالك، وفقاً للعبارة التي تنسبها تقارير الصحافة إلى الحكم، يجب أن يحصل على «ذهب مقابل ذهب، وليس نحاساً». ويتبع ذلك ثلاث مقترحات، كل منها تعليمات تتعلق بالتقييم:

- يجب أن تعكس التعويضات القيمة السوقية الحقيقية، وليس مجرد السعر الرسمي الذي يحدده نائب المفوض؛
- يجب على السلطة أن تراعي إمكانات التطوير المستقبلية واستخدامها المحتمل؛ و
- في حالة تأخر عملية الاستحواذ، يجب أن تنعكس الزيادة في أسعار الأراضي وتأثير التضخم خلال فترة التأخير في مبلغ التعويض.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يفصل الاقتراح الأول بين السعر الإداري والسوقية: فسعر نائب المفوض هو رقم رسمي ملائم، ويُعتبر أنه ليس ما يطلبه القانون. أما الاقتراح الثاني فيدمج إمكانات التطوير المستقبلية للأرض واستخدامها المحتمل في التقييم إلى جانب استخدامها الحالي. أما الفرضية الثالثة فتقتضي أنه، في حالة تأخر عملية الاستحواذ، يجب أن ينعكس الارتفاع الذي طرأ على أسعار الأراضي خلال تلك الفترة وتأثير التضخم في قرار التعويض بدلاً من تحميله على المالك الذي جُرد من ملكيته. ويُعد جدول المعدلات الرسمي دليلاً على ما ستقبله الدولة، وليس على القيمة الحقيقية للأرض. وتعتبر الصيغة الباكستانية الأكثر صراحة في هذا الاستطلاع، وهي تندرج إلى جانب رفض المحكمة الكينية السماح لتقييم خاص بأن يحل محل المثلث الحكومي دون وجود خطأ مثبت: فالسلطان القضائيتان تراقبان الفجوة نفسها من اتجاهين متعاكسين.

المصدر وملاحظة الاقتباس. تم استخلاص عنوان القضية وأرقام الاستئناف وهيئة المحكمة وتاريخ الجلسة من نسخة غير رسمية من الحكم (حيث رفض بوابة المحكمة العليا السماح بالوصول): <https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court>.

Decision - . أما الأحكام، وتاريخ الإعلان، وعبارة «الذهب مقابل الذهب» فقد استُقيت من تقارير صحفية صادرة في 6 و 7 يوليو 2026 (تقرأ باللغة الإنجليزية): *The Nation* ، <https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compens> and <https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land> و *The Express Tribune* ، <https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-l-and-compensation> ؛ أخبار دنيا. لم يتم تخصيص أي رقم مرجعي لهذا التقرير حتى الآن؛ وينبغي التأكد من صحة الحكم بالرجوع إلى تقارير المحكمة نفسها، <https://www.supremecourt.gov.pk/> ، قبل الاعتماد عليه.

المحكمة الدستورية الاتحادية، أغسطس 2026 --- لمن يهمل الأمر. في المحكمة الدستورية الاتحادية --- التي أنشئت بموجب التعديل الدستوري السابع والعشرين في نوفمبر 2025 --- قامت هيئة قضائية مكونة من ثلاثة قضاة برئاسة أمين الدين خان رئيس المحكمة، وبمشاركة علي باقر النجفي وسيد أرشاد حسين شاه قضاة، ألغت الأحكام الصادرة عن محكمتي بيشاور ولاهور العاليتين اللتين منحتا تعويضات معززة لملاك الأراضي الذين قبلوا قرار المحصل (وهو قرار التعويض الإداري الصادر في الدرجة الأولى عن المسؤول عن مصادرة الأراضي) دون اعتراض. لا يحق لمالك الأرض الذي قبل القرار ولم يطلب الإحالة (الطريق القانوني الذي ينتج للمالك غير الراضٍ إحالة القرار الإداري إلى المحكمة لإعادة البت فيه) بموجب المادة 18 من قانون مصادرة الأراضي لعام 1894 خلال الفترة المحددة الحصول على تعويض معزز. إن الاختصاص الممنوح بموجب المادة 187 من الدستور لتحقيق «العدالة الكاملة» هو، حسب العبارة التي أوردتها المحكمة، «تكميلي وإجرائي» ولا يخول المحكمة إنشاء حقوق موضوعية أو تجاهل الأحكام القانونية الإلزامية. كما لا يجوز لملاك الأراضي الذين لم يتخذوا أي خطوة من تلقاء أنفسهم أن يستفيدوا من التعويضات التي حصل عليها آخرون. وتشير مذكرة صادرة عن القاضي شاه إلى أن المبالغ التي تم صرفها بالفعل بموجب الأحكام الملغاة لن يتم استردادها من المستفيدين.

المصدر وملاحظة الاقتباس. يستند هذا التقرير إلى تقارير صادرة عن وكالة «أسوشيتد برس» الباكستانية وموقع «*The Express Tribune*» (في 20 و 29 أغسطس 2026)؛ ولا يزال الاقتباس الرسمي قيد الإعداد، وينبغي الحصول عليه قبل الاعتماد على هذا القرار.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يحدد هذان القراران معًا شكل المطالبة الباكستانية. فمقياس التعويض سخي --- القيمة السوقية، وإمكانات التطوير، ومعدل التضخم خلال فترة التأخير --- لكن نطاقه ضيق، ويُغلق أبوابه مبكرًا. والنتيجة العملية هي أن عملية التقييم يجب أن تتم عند الإحالة بموجب المادة 18 وليس بعد ذلك، لأنه قد لا تكون هناك في وقت لاحق أي إجراءات قضائية يمكن استخدامها فيها. وينبغي للمُقيمين الذين يقدمون المشورة لمالك مُجرّد من ممتلكاته في باكستان أن يتعاملوا مع الفترة المرجعية باعتبارها الموعد النهائي الفعلي للحصول على أدلة تثبت القيمة، وألا يفترضوا أن الحكم الإيجابي الصادر لصالح أحد الجيران سينطبق عليه أيضًا.

والمالك الذي قبل القرار دون اعتراض. 178 YLR 2025: الملاك الذين قبلوا القرار دون اعتراض ولم يقدموا أي أدلة مستندية تثبت وجود قيمة أعلى لم يتمكنوا من الحصول على زيادة في التعويض، وتم إلغاء الزيادة التي قررتها محكمة التحكيم.

Source --- 178 YLR 2025، نسخة غير رسمية: <https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>.

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

quarter. this category this in decisions No

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

الهند --- المزارد الذي تم تأكيد لا يزال قابلاً للمراجعة: *Om Sakthi Sekar*. 237 INSC 2026، 13 مارس 2026. تأكيد مزارد استرداد الديون --- بيع بمبلغ 10.2 كرور روبية في عام 2010، وشهادة صادرة في عام 2011 --- لا يعفيها من التدقيق القضائي في مدى كفاية التقييم والسعر الأدنى، ويُسمح بإعادة القضية لفترة محدودة لإجراء تقييم جديد في حالة وجود شك موثوق به.

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

الهند --- الصك الخاص بالأطراف ذات الصلة الذي لا يجوز خصمه. المحكمة الوطنية للمنازعات التجارية (NCLT) في مومباي، 8 يوليو 2025. في عملية شراء بأمر من المحكمة، فضلت هيئة التحكيم تقييم صافي الأصول الذي يدرج أسهم الأقلية للأطراف ذات الصلة بالقيمة الدفترية (حوالي 78.1,345 روبية للسهم الواحد) على تقرير منافس يخصمها بنسبة 31.7 في المائة من سعر استردادها في عام 2033 (92.804 روبية): لا يمكن خصم الأموال المودعة لدى كيانات خاضعة لنفس السيطرة التي تخضع لها الأغلبية من قيمة شراء حصص الأقلية. إجمالي 84.18 كرور روبية مع فائدة بنسبة 11.5%.

الهند --- ولن تعيد المحكمة النظر في التقييم. 14 يوليو 2026. إن التقييم الذي أجراه اثنان من المثمنين المسجلين، والذي قبلته لجنة الدائنين، يندرج ضمن نطاق الحكمة التجارية؛ ولا يجوز للمحكمة ولا لمحكمة الاستئناف أن تأمر بإعادة التقييم بناءً على ادعاء المروج بوجود تقييم أقل من القيمة الحقيقية، كما أن التقييمات التي أجريت قبل الإعسار لا علاقة لها بالموضوع.

Source --- *Shroff v Atlas Equifin*, ملف PDF رسمي من NCLT: https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf
Shetty: <https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>

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

quarter. this category this in decisions No