

قضايا قضائية حديثة في أمريكا الشمالية

ترجمة بالذكاء الاصطناعي إلى الإنجليزية من الفرنسية والإسبانية

تم تمييز المواد المتعلقة بكيبيك والمكسيك وربطها بمصدرها باللغة الأصلية عند نقطة الاستخدام.

قرارات المحكمة الأخيرة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/ra628555

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 لينتسئ التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذا الجزء.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة الولايات المتحدة، وكندا، والمكسيك. ويبدأ بثلاثة بيانات موقف، تُقدم مسبقاً حتى يُقرأ كل بند من البنود التالية في سياقه الخاص: مكانة أدلة التقييم في عملية «الاستملاك» (condemnation) --- وهو المصطلح الأمريكي الذي يُستخدم للإشارة إلى ممارسة حق «الملكية العامة» (eminent domain)، أي مصادرة العقارات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما تسميه معظم الولايات القضائية التي شملها هذا العدد بـ«نزع الملكية» (expropriation) أو «الاستحواذ الإجمالي»؛ التطورات الكندية في مجال نزع الملكية وقانون الملكية؛ والقانون المكسيكي والسوابق القضائية المتعلقة به. ثم تتبع ذلك قرارات الفترة 2025-2026 من البلدان الثلاثة جميعها ضمن الفئات الثماني. استعرض العدد 1 أربع قضايا أمريكية: *Rocket Mortgage & Solidifi v. Cheroutes*، ودعوى حق الانتفاع للحفظ في قضية «جرين روك»، واستحواذ مدينة بالتيمور على مضمار سباق بيمليكو، و *Bank of America v. Braxton* (لم يتم إعادة التحقق من اسم تلك القضية في هذه الدورة). ومن بين هذه القضايا، لم يُتناول سوى القضية الأولى مرة أخرى، ضمن قسم «الإقراض»، حيث تم الإبلاغ عن الحكم الصادر بشأن مذكراتها. وتوضح هذه الحلقة الموقف بشأن أدلة التقييم التي يقدمها الخبراء في قضايا المصادرة، والتي يمكن قراءتها في ضوء المواد المقارنة الواردة في أجزاء أخرى من هذا العدد.

تُجرى الإجراءات في الولايات المتحدة باللغة الإنجليزية. وقد تمت قراءة المواد الخاصة بكيبيك باللغة الفرنسية، والمواد الخاصة بالمكسيك

باللغة الإسبانية، وقد تم تمييز كل منها بناءً على ذلك؛ أما تقارير أونتاريو فهي باللغة الإنجليزية.

يتم الاستشهاد بالمصادر الأولية في موضع استخدامها. وينبغي التحقق من صحة الاستشهادات المتعلقة بالقضايا بمقارنتها بالتقارير الرسمية قبل الاعتماد عليها.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

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

الولايات المتحدة --- الإدانة، ومكانة أدلة التقييم

تضع ممارسة المصادرة الأمريكية المُقيمين في صميم الإجراءات بطريقة لا تتبعها معظم الولايات القضائية التي شملها هذا العدد. يقدم كلا الطرفين أدلة وشهادات تتعلق بالتقييم؛ ويقوم محكم الوقائع --- في العديد من الولايات يكونون مفوضين أو هيئة محلفين، وفي أخرى تكون المحكمة التي تتعدّد بدون هيئة محلفين --- بمنح ما يراه تعويضاً عادلاً بناءً على تلك الأدلة.

هناك ميزتان تجدان أن من الجدير تسجيلهما لأغراض المقارنة. فمبدأ «أعلى وأفضل استخدام» يُناقش في إطار الدعاوى القضائية باعتباره مسألة أدلة وليس بموجب نص قانوني: فقد يتم التعويض عن قطعة أرض سكنية تقع في ممر أعيد تصنيف منطقة استخدامه إلى تجاري بناءً على القيمة التجارية إذا أثبت خبير المالك الإمكانات التجارية للموقع، وتشكل تحليلات «أعلى وأفضل استخدام» المتنافسة الأساس الإثباتي للحكم. وفي العديد من الولايات القضائية، تتم المراجعة الاستثنائية بشكل كبير من خلال مقبولة شهادة الخبراء، حيث يكون الحكم قابلاً للطعن بسبب القبول أو الاستبعاد الخاطئ لأدلة التقييم، أو بسبب حكم غير مدعوم بالأدلة، أو بسبب تعليمات غير صحيحة بشأن معيار التعويض العادل.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يتمثل الموقف الأمريكي في أن رأي الخبير، إن كان مقبولاً، يُحال إلى الجهة المكلفة بتحديد الوقائع، التي يجوز لها اعتماد هذا الرأي. وعندما تقوم المحاكم بمراقبة المنهجية في مرحلة مقبولة الأدلة، فإن ذلك يضع وزناً أكبر على مقبولة الأدلة؛ إلا أنه في العديد من الولايات، تُحال الاعتراضات على منهجية المُقيمين إلى مسألة وزن الدليل بدلاً من مسألة مقبوليته.

مصادر --- مؤتمر الوكالات المشترك لشراء الأراضي، *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* («كتاب الأصفر»)، الصادر بالتعاون مع وزارة العدل (نص رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf>؛ الطبعة الحالية: <https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook>؛ وزارة العدل، قسم البيئة والموارد الطبيعية، وحدة التقييم: <https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit>.

كندا --- اتحاد يتحرك في اتجاهين متعاكسين في آن واحد

وقد اتخذت المقاطعات الكندية التي تطبق القانون المدني والمقاطعات التي تطبق القانون العام مؤخرًا اتجاهات مختلفة فيما يتعلق بتحديد مقدار التعويض.

كيبيك: إلغاء مفهوم «القيمة بالنسبة للمالك». تم تقديم مشروع القانون رقم 22، المعروف باسم «قانون نزاع الملكية» (*Loi concernant l'expropriation*)، في 25 مايو 2023، وحصل على الموافقة في 29 نوفمبر 2023، ودخل حيز التنفيذ في 29 ديسمبر 2023، ليحل بالكامل محل «قانون نزاع الملكية» الذي كان ساري المفعول منذ عام 1973.

التغيير الأساسي يكمن في المعيار. ففي ظل النظام السابق، كان التعويض يستند إلى مبدأ «القيمة العادلة» (*valeur au propriétaire*) --- أي القيمة بالنسبة للمالك --- والتي كانت تعوض عن قيمة العقار في حوزة المالك، مع مراعاة أفضل استخدام له وأكثره ربحية وأي مزايا خاصة تتمتع بها تلك العقارات بالنسبة لذلك المالك. ويستند القانون الجديد في تحديد التعويض عن الحق المنزوعة ملكيته إلى *valeur marchande*، أي السوقية، التي تُقدّر بناءً على الواقع المباشر للسوق: العرض والطلب والظروف السائدة في لحظة معينة، مع النص بشكل منفصل على التعويض عن الأضرار الناجمة مباشرة عن نزاع الملكية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. ألغت مقاطعة كيبيك مقياسًا يركز على المالك كان ساريًا لمدة خمسين عامًا، واستبدلته بالقيمة السوقية.

اتجاه المسار أهم من الوجهة. فالقيمة بالنسبة للمالك والقيمة السوقية ليستا تقديرين لنفس الكمية --- فهما تجبيان على أسئلة مختلفة، وتكون الأولى أكبر بشكل منهجي عندما تكون قيمة العقار في حوزة المالك أعلى منها في السوقية. وقد تغيرت الأسئلة التي تُطرح على أحد المُقيمين

الممارسين في كيبيك بشكل جذري، وأصبحت العقارات التي تُستخدم للمقارنة والتي كانت تُعتبر أدلة ثانوية بموجب المعيار القديم هي المعيار نفسه الآن.

المصدر --- French، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats بشأن مشروع القانون رقم 22، حكومة كيبيك/إعلانات.

{\textenglish}https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec{

المصدر --- الجمعية الوطنية لكيبيك/Assemblée nationale du Québec، مشروع قانون رقم 22 (اقرأ باللغة الفرنسية): <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-par-lementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

أونتاريو: التعويض على أساس أربعة أصناف، وليس صنفًا واحدًا. ينص قانون التعويضات في أونتاريو (*Expropriations Act*) ، RSO، 1990، c. E.26، على أن يستند التعويض إلى: السوقية للأرض؛ والأضرار الناجمة عن الاضطراب؛ والأضرار الناجمة عن التأثير الضار (تعويض عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك)؛ وأي صعوبات خاصة في إعادة التوطين. السوقية هي المبلغ الذي سيدفعه مشترٍ راغب لبائع راغب في سوق مفتوحة وقت نزع الملكية، باستثناء، بموجب المادة 14(4)(ب)، أي زيادة أو انخفاض في القيمة يُعزى إلى المخطط الذي يتطلب نزع الملكية --- حيث يُقصد بالمشروع هنا المشروع العام الذي يستند إليه الاستيلاء، وتجاهله ما يُسمى في الممارسة الأمريكية بقاعدة «تأثير المشروع» (نطاق المشروع). يُعوض «التأثير الضار» عن انخفاض قيمة الأرض المحتفظ بها عندما يتم الاستيلاء على جزء منها، ووفقًا لخط السوابق القضائية *Antrim Truck Centre*، يكون متاحًا أيضًا في حالة عدم الاستيلاء على أي أرض على الإطلاق. يتم الفصل في النزاعات من قبل محكمة أراضي أونتاريو.

الأثار المترتبة على المُقيمين. تعليمات أونتاريو هي تعليمات تتعلق بالتعويضات، ويُعد التقييم البند الأول منها، وليست تعليمات تقييم تتضمن بنودًا إضافية. والمُقيمين الذين يحددون القيمة السوقية يكونون قد استوفوا البند (أ) ولم يتطرقوا إلى أي من البنود (ب) أو (ج) أو (د)، وفي حالة المصادرة الجزئية، قد يتجاوز الأثر الضار على الجزء المتبقي قيمة الجزء المصادر.

يتم تفسير النظم الخاص بولاية نيو ساوث ويلز لـ«استثناء النظام القانوني» في قضية «Goldmate»، والتي وردت في الجزء الخاص بأوقيانوسيا من هذا العدد.

مصدر --- «e-Laws، *Expropriations Act*، RSO، 1990، الفصل E.26، النص الموحد (يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.ontario.ca/laws/statut> e/90e26.

ضمن اتحاد واحد. تعتمد كيبيك حاليًا في تحديد التعويض للحق المنزوع ملكيته على القيمة السوقية، مع التعويض عن الأضرار الناجمة مباشرة عن نزع الملكية بشكل منفصل؛ بينما تحتفظ أونتاريو بأربعة أساسات قانونية، القيمة السوقية هي أحدها. نظام القانون المدني في كيبيك ونظام القانون العام في أونتاريو كلاهما نظامان قانونيان؛ ولا يضمن الدستور الكندي أي تعويض عن نزع الملكية. وتقوم المقاطعتان الآن بالتعويض بشكل مختلف عن نفس الفعل.

كندا --- ما المقصود بحق الملكية المطلقة، وما إذا كان ساري المفعول

هناك اتجاهان في الفقه القانوني الكندي خلال الفترة التي شملها الاستطلاع يتطرقان إلى مسألة تسبق أياً من الإجراءات التي نوقشت في أجزاء أخرى من هذا العدد: وهي ما إذا كان الحق الذي يعتقد المالك أنه يمتلكه هو بالفعل الحق الذي يمتلكه.

حق الملكية الأصلي على الأراضي المملوكة بحق الملكية المطلقة. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*، 2025 BCSC 1490، صدر الحكم في 7 أغسطس 2025 بعد أكثر من خمسمائة يوم من المحاكمة، وأعلن حق الملكية الأصلي على جزء من منطقة المطالبة داخل مدينة ريتشموند، والتي تشمل أراضي مملوكة بحق ملكية مطلقة من قبل أطراف خاصة. ورأت المحكمة أن حقوق الملكية المطلقة لكل من كندا ومدينة ريتشموند في أراضي معينة معينة وباطلة، لكنها لم تصدر أي أمر ضد المالكين من القطاع الخاص، الذين لم يكونوا أطرافاً في الدعوى؛ ورأت أن أحكام عدم قابلية النفي الواردة في قانون ملكية الأراضي --- وكون عدم قابلية النفي هو مبدأ تسجيل تورينز الذي ينص على أن السجل بحد ذاته دليل قاطع على الملكية، وبالتالي فإن المالك المسجل يستحوذ عادةً على الملكية خالية من أي مطالبات غير مسجلة --- لم تحم حقوق الملكية محل النزاع من المطالبة، وعلقت لمدة ثمانية عشر شهرًا إعلانها بأن حقوق الملكية المطلقة لكل من كندا وريتشموند معينة وباطلة. كولومبيا البريطانية، وكندا وريتشموند من بين الأطراف التي استأنفت الحكم.

مصدر --- Mandell Pinder LLP، ملخص قضية *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*، 1490 BCSC 2025 (تعليل؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>

في قضية «*J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*» ، 129 NBCA 2025، الصادرة في 11 ديسمبر 2025، أيدت محكمة الاستئناف في نيو برونزويك شطب دعوى تطالب بإصدار إعلان بملكية السكان الأصليين على أراضٍ يمتلكها المدعى عليهم من القطاع الصناعي بحق ملكية مطلقة، مستندة في ذلك إلى أن مثل هذا الإعلان من شأنه أن يمنح حقوقًا تتعارض مع حق الملكية المطلقة. ولا يزال بإمكان المدعين من قبيلة «ولاستوكي» السعي للحصول على حكم بإثبات حق الملكية كأساس لمطالبات التعويض ضد التاج.

مصدر --- محكمة الاستئناف في نيو برونزويك، الحكم الصادر في 11 ديسمبر 2025، 129 NBCA 2025 (النص الرسمي؛ لم يُقرأ في هذه الحلقة --- انظر الملاحظة أدناه): <https://www.courtsnb-courtsnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limit-ed-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf>

ملاحظة حول نطاق قرار نيو برونزويك. مدى تأثير هذا القرار --- سواء كان يمنع التعايش بين حق الملكية الأصلي وحق الملكية المطلقة من حيث المبدأ، أم يمنع فقط إمكانية إصدار إعلان في هذه الدعوى --- هو أمر مثير للجدل في التعليقات. لم تقم هذه الإدارة بقراءة الحكم، ولا ينبغي الاعتماد على الملخص الوارد أعلاه للتفريق بينهما.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يفترض كل تقييم في هذه المسألة وجود مصلحة محددة. قضية كويشان تضع هذا الافتراض نفسه موضع تساؤل بالنسبة لفئة من الأراضي في كولومبيا البريطانية: إذا كانت أحكام عدم قابلية الإبطال الواردة في قانون ملكية الأراضي لا تحمي حق الملكية المسجل من مطالبة بحق ملكية السكان الأصليين، فإن التسجيل لا يمثل بياناً كاملاً لما هو مملوك. هذا الحكم صادر في الدرجة الأولى، و أحكامه معلقة، وهو قيد الاستئناف؛ ولا يحسم أي شيء حتى الآن.

لا تعني نتيجة التقييم أن الأرض المتأثرة عديمة القيمة. بل إن الحق يتطلب تحديد طبيعته قبل أن يمكن تقييمه، و أن استجابة السوق نفسها --- تجاه تأمين حق الملكية، وتجاه الإقراض، وتجاه قابلية التسويق --- تصبح دليلاً على القيمة بطريقة لا تنطبق على حق الملكية المطلقة غير المرهونة. التزام المُقيمين عام: تحديد الحق القانوني أولاً، وتقييمه. إن تقييم الأرض المتأثرة الذي يورد قيمة حق الملكية المطلقة غير المرهونة دون ذكر الافتراض يكون قد أورد رقماً لحق قد لا يكون موجوداً.

القضية قيد الاستئناف ولم يُبت فيها بعد. وهذا بحد ذاته هو الواقع المادي الذي يجب على المُقيمين أخذه في الاعتبار، لأن المسألة التي لم تُحسم بعد بشأن طبيعة حق الملكية تُعد شرطاً من شروط قابلية التداول، سواء كانت الإجابة عليها في النهاية ضد صاحب حق الملكية المطلقة أم لا.

الحيازة العدائية للأراضي العامة: قضية «*Kosicki v Toronto (City)*» 28 SCC 2025. بأغلبية خمسة أصوات مقابل أربعة، قضت المحكمة العليا في قضية «*Kosicki v Toronto (City)*» بأنه قانون أونتاريو بشأن الأراضي العامة (*Real Property Limitations Act*) لا يمنع بشكل قاطع اكتساب ملكية أراضي الحقائق البلدية عن طريق الحيازة العدائية. وكان المستأنفون قد اشتروا عقاراً في تورونتو عام 2017، وكان سياجه الشبكي، الموجود منذ عام 1971 على الأقل (الذي أُقيم في وقت ما بين عامي 1958 و 1971)، يحيط بشريط من الأراضي المملوكة للبلدية؛ وكانت تلك الأرض المنزوعة ملكيتها قد نُزعت من قبل هيئة حماية البيئة في عام 1958 ونُقلت ملكيتها إلى المدينة في عام 1971. ورأى قاضي النظر في الطلب أن المعايير التقليدية لـ الحيازة العدائية قد استوفيت، لكنه رفض الطلب بموجب مبدأ «المصلحة العامة» الذي طوره القضاء مستمداً من سوابق قضائية سابقة لمحكمة الاستئناف؛ وأيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم. أبطلت المحكمة العليا هذا الحكم: فالقانون يستثني أراضٍ عامة معينة في المادة 16 --- الأراضي المهملة والخالية التابعة للتاج، وممرات الطرق، والطرق العامة --- ولا تندرج المتنزهات البلدية ضمنها. ولا يجوز للمحكمة إضافة استثناء لم تسنه السلطة التشريعية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يتعارض هذا القرار مع معظم ما توصلت إليه هذه الدراسة الاستقصائية. ففي الحالات الأخرى، تأخذ الدولة من المالك، ويكون السؤال هو: ما المبلغ الذي يجب عليها دفعه؟ أما هنا، فيأخذ المالك من الدولة، ويكون السؤال هو: هل يجوز له ذلك؟ والجواب في أونتاريو هو أنه يجوز له ذلك، ما لم ينص قانون على خلاف ذلك.

من الناحية العملية، فإن النقطة المهمة هي أن السياج القائم منذ زمن طويل يُعدّ واقعا قانونياً وليس مجرد واقعا مادياً، وأن حدود قطعة الأرض قد تختلف عن حدود الوصف المسجل لها في أي من الاتجاهين. يمتلك المالكون البلديون الآن أراضي متنزهات موضوعة لفترة تقادم، وهو ما يشكل تأثيراً حقيقياً وإن كان غير واضح على قيمة ممتلكات الأراضي العامة وعلى العناية المطلوبة من أي مشترٍ تم تحديد حدود ملكيته بالاحتلال وليس بالمسح.

مصدر --- CanLII، *Kosicki v Toronto (City)* 28 SCC 2025 (اقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025sc28/2025sc28.html>

تم تحديدها ولكن لم يتم التحقق منها. كما تشير التقارير الكندية عن تلك الفترة إلى ما يلي: *Dydzak v Zardev Inc.*، SCC 2026، 27، بشأن الشرائط النهرية المغمورة باعتبارها ملحقات بموجب المادة 1718 من القانون المدني لكيبك (C.C.Q.) قرار صادر عن محكمة الاستئناف في أونتاريو في أغسطس 2026 برفض طعن دستوري في قانون عام 2023 الذي أعاد خمس عشرة قطعة أرض إلى الحزام

الأخضر (Greenbelt) والذي إذا تم تأكيده فسيكون أقرب نظير في أمريكا الشمالية لمسألة «*materielle Enteignung*» السويسرية --- *materielle Enteignung* باعتبارها نزع الملكية بحكم الواقع، وهو ما تسميه الممارسة الأمريكية «نزع الملكية العكسية» (*inverse condemnation*) (مصادرة تنظيمية أو افتراضية) --- كما ورد في الجزء الأوروبي من هذا العدد؛ Rabinowitz، 21 ONCA 2026، الذي رفض التنفيذ المحدد حيث لم يثبت أن العقار التجاري فريد من نوعه --- حيث يُعتبر التفرد مسألة تقييم قبل أن يكون مسألة تعويضية؛ و 4850 ONSC 2026، *Bradwick Limited Ontario Ltd.* 2225064، بشأن ما إذا كان إشعار حق ضمان عمره أربعين عامًا يؤثر على أصل حق الملكية. لم يتسن تأكيد تقرير رفض الإذن بالاستئناف في قضية Wolastoque بتاريخ 28 مايو 2026، ولا يُعتمد عليه هنا. لم يتم الاطلاع على أي من هذه الوثائق في نصها الأصلي.

قرارات الفترة 2025-2026 --- الولايات المتحدة وكندا والمكسيك

فائض بيع الضرائب المقاس بسعر المزاد: *Isabella County v. Pung* . *Isabella County v. Pung* . 609 الولايات المتحدة __ (23 يونيو 2026)، ينص على أن التعويض العادل في بيع الضرائب هو سعر المزاد، وليس القيمة السوقية العادلة . والمقياس هو ما تم تحقيقه من بيع الحجز، وليس القيمة الحقيقية للقطعة.

Source --- <https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-tha-t-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/>

القطع غير المتجاورة الخاضعة لاستخدام موحد: *PennDOT v. Pignetti* . *Pennsylvania Department of v. Pignetti* . (Pa. *Transportation* 2025) تُقيم القطع غير المتجاورة مجتمعةً عندما تُستخدم لغرض موحد --- حيث يُحسم مسألة القطعة الأكبر بناءً على الاستخدام وليس على التجاور المادي.

Source --- <https://klehr.com/publications/penns-ylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminant-domain-code/>

تقييم الاستيلاء الجزئي على أساس الاستخدام الأمثل لمبنى متوسط الارتفاع: *York Region v. Ontario Ltd.* 2090396 . *York Region v. Ontario Ltd.* 2090396 ، محكمة الأراضي في أونتاريو، 17 أبريل 2025، بشأن استيلاء جزئي في فوغان. وقد حددت المحكمة الاستخدام الأمثل لمبنى متوسط الارتفاع ومنحت تعويضًا يبلغ حوالي \$ 37.2 مليون.

Source --- <https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/>

الموجة الأولى بموجب القانون الجديد في كيبيك: *Ville de Québec inc 1242-9379 Ville de Sept-Îles c.* . *Québec inc 1242-9379 Sept-Îles c.* (QC TAQ 2026) يُعد من بين أولى القرارات الصادرة بموجب قانون نزع الملكية الجديد في كيبيك، ويتمحور حول الاستخدام الأمثل والأفضل للمشروع التطويري.

Source --- <https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-e> ; <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-rec-xpropriated-parties-rights-in-quebec-ent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation>

المكسيك: نزع الملكية بموجب مرسوم، تقييم من قبل INDAABIN. لا تزال مراسيم نزع الملكية الاتحادية تستند إلى التقييمات التجارية التي أعدتها INDAABIN --- ومن بينها قضايا تكسوكو و INSUS لعام 2026، وقطع أراضي Tren Maya في كامبيتشي. وسجل التقييم إداري وليس قضائيًا، وهو ما يمثل الفرق الهيكلي عن ملفات القانون العام المذكورة أعلاه.

Source --- <https://sidof.segob.gob.mx/n-otas/docFuente/5780239> ; http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

من يتحمل رسوم خط الأنابيب: شركة «Hoffmann» / «WBI Energy» الدعوى القضائية بين شركة «Hoffmann» وشركة «WBI Energy» (الدائرة الثامنة؛ رقم 159-25، تمت الموافقة على طلب المراجعة القضائية في 29 يونيو 2026) تتعلق برسوم قانون الغاز الطبيعي وقواعد التعويض الحكومية التي تحكمها: استولت شركة أنابيب على الأرض بموجب قانون الغاز الطبيعي، و تم بعد ذلك تقييم الرسوم المستحقة على المالكين \$383,000.

Source --- <https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/>

حقوق الارتفاق المتعلقة بتدفق المياه: *United States v. Ablan* . *United States v. Ablan* ، رقم 1363-23 (المحكمة الاتحادية ، الدائرة ، 22 ديسمبر 2025)، تتناول تقييم الفيضانات وحقوق الارتفاق المتعلقة بتدفق المياه.

Source --- <https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html>

تم تأييد حكم قضائي صادر عن المحكمة: *Krismic Associates, Inc v. State* . *Krismic Associates v. State* (محكمة الاستئناف بولاية نيو جيرسي ، الدائرة ، 7 نوفمبر 2025) أيدت حكمًا قضائيًا صادرًا عن المحكمة بقيمة \$ 447,000 بشأن مصادرة جزئية.

Source --- <https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/>

خمس عشر قدمًا مربعًا: *City of Norfolk v. Morgan* . *City of Norfolk Sharon Morgan v.* (فيرجينيا كورت الاستئناف، يناير 2026) حددت المساحة المؤقتة للمصادرة العكسية بخمس عشر قدمًا مربعًا.

Source --- <https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case>

تحويل السكك الحديدية إلى مسارات: *United States Galt Automotive Warehouse v.* ، القضية رقم 1:24-cv-01679 (المحكمة الفيدرالية ، 28 أكتوبر 2025)، تتناول مسؤولية تحويل السكك الحديدية إلى مسارات بموجب إشعار باستخدام مؤقت للمسار.

Source --- <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofca/1:2024cv01679/50845/47/>

تم استبعاد المشروع التالي: *Metrolinx v. Ontario Ltd.* 1255870 . *Metrolinx v. Ontario Ltd.* 1255870 (OLT Metrolinx v. Ontario Ltd. 1255870) يتعلق بوسط مدينة تورونتو. وقد تم استبعاد المشروع من التقييم والمصالح الإيجارية ذات الصلة التي تم النظر فيها؛ وبلغت قيمة العطاء C\$ 825.87 مليون.

Source --- <https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/>

أرقام متضاربة من منظور صناعي: *Sawmills R & S* . *Greater Vancouver Sewerage v. S & R Sawmills Ltd.* ، 2453 BCSC 2025 ، 10 ديسمبر 2025، حددت قيمًا سوقية متضاربة تبلغ حوالي C\$ 7.37 مليون و C\$ 8.40 مليون مقابل بعضها البعض.

Source --- <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm>

تاريخ الاستيلاء والتكاليف: *Edmonton v. Selenium Creative Ltd.* . *Edmonton v. Selenium Creative Ltd.* (City) ، 120 ABCA 2025 ، تتناول تاريخ الاستيلاء وتكاليف المصادرة.

Source --- <https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/>

حق الملكية على الأراضي المملوكة للقطاع الخاص: *Wolastoqey و Cowichan Tribes*. وقد وردت كلا القرارين و أعلاه، تحت عنوان «كندا --- ما هو حق الملكية المطلقة، وهل يسري»

Source <https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-private-ly-held-lands>

المكسيك: مرسوم، والمبلغ المدفوع. نزع ملكية أرض الإيجيدو سانتياغو كواوتلابان لصالح INSUS في تيكسكوكو، التي نُشرت في صحيفة «*Diario Oficial*» بتاريخ 18 فبراير 2026، تتضمن تعويضاً من INDAAABIN قدره 20,458,425 بيزو مكسيكي. أما مصادرة مشروع «ترين مايا» لأرض الإيجيدو التابعة لـ NCPA في إسكارسياغا، كامبينشي، فتبلغ تعويضاتها 41,310 بيزو مكسيكي.

Source https://sidof.segob.gob.mx/n;http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026 --- <https://www.diaoficial.gob.mx/docFuente/5780239>

المكسيك: موقع انهيار تم الاستيلاء عليه لبناء مساكن. في 25 مارس 2026، تم الاستيلاء على الموقع الواقع في 60 Mérida، روما نورتي، لبناء مساكن اجتماعية بناءً على تقييم صادر عن Secretaría de Administración y Finanzas.

Source <https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap>

المكسيك: تحديد مقدار التعويض في التحكيم بموجب المعاهدات. حددت ثلاثة أحكام تحكيمية مقدار التعويض خارج نطاق المحاكم المحلية. *Vulcan Materials* (المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، 28 يوليو 2026) حكم بتعويض قدره حوالي \$15 مليون دولار أمريكي مقابل مطالبة بقيمة \$5.1 مليار دولار أمريكي. *Mexico Access Business Group v.* (المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، 21 نوفمبر 2025) رفضت الدعوى لعدم الاختصاص القضائي بشأن أراضي جاليسكو وتسليم أراضي الإيجيدو. *ES Holdings and Mexico Libre v.* صدر الحكم لصالح المدعي في 26 مارس 2026.

Source <https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-mil> --- <https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-d-lones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html> <https://www.italaw.com/sites/default/files/case-d-emandas-contras-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco-ocuments/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20Libre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf>

المكسيك --- القانون ثابت؛ أما السوابق القضائية فهي تتطور

الأساس القانوني: قانون المصادرة، المادة 10. يحدد قانون نزع الملكية الاتحادي "القيمة التقديرية" (*indemnización*) --- أي التعويض المستحق الدفع --- بـ "القيمة السوقية" (*valor comercial*)، وهي القيمة التجارية للأصل المنزوع ملكيته، والتي لا يجوز أن تقل عن "القيمة الضريبية" (*valor fiscal*)، وهي القيمة الضريبية المسجلة في مكاتب السجل العقاري --- وهي "القيمة المساحية" (،) التي تُحدد إدارياً في سجل، وأقرب ما يماثلها في الولايات المتحدة هو «القيمة المُقدَّرة» (*assessed value*) القيمة الضريبية هي الحد الأدنى، وليست المقياس. ويتم التقييم من قبل «معهد إدارة وتقييم الأصول الوطنية» (*Instituto de Administración y Avalúos*) *de Bienes Nacionales* (INDAABIN)، المضافة بموجب الإصلاح المنشور في الجريدة الرسمية الاتحادية (DOF) الجريدة الرسمية الاتحادية) في 16 يناير 2012 --- من قبل مؤسسات الائتمان، أو السماسرة العاميين، أو المهنيين الحائزين على مؤهلات تقييم على مستوى الدراسات العليا. وفي حالة وجود نزاع حول المبلغ، تنص المادتان 11 و 12 على إحالة الخلاف إلى «*consignación*» --- إيداع المبلغ الذي حددته الهيئة لدى قاضٍ --- يليه قرار قضائي بمشاركة خبراء يعينهم الأطراف. ويتم التعويض عن الاحتلال المؤقت وفقاً لـ «*valor de mercado*»، والقيمة السوقية وفقاً لـ «*valor de mercado*» --- بموجب المادة 2-ب.

نُشرت آخر تعديلات على القانون في الجريدة الرسمية (DOF) في 27 يناير 2012، ولم تُعدل منذ ذلك الحين. ومن الجدير ذكر ذلك بوضوح، لأنه يبدو سوء فهم شائعاً: لا يوجد أي تعديل للقانون الخاص بالمصادرة (*Ley de Expropiación*) للفترة 2023-2025، ولا يوجد أي قرار من المحكمة العليا بإبطاله.

المصدر --- Spanish، فُرى بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: مجلس النواب، النص الموحد وسجل تعديلات قانون المصادرة، <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm> {textenglish}

أراضي «الإيجيدو» وسلسلة سندات الملكية التي تعود إلى القرن التاسع عشر: قضية «أمبارو» قيد المراجعة رقم 5934/2025. ملاحظة أولية حول صياغة المقال. في أعقاب، بدأت المحكمة العليا للعدالة الوطنية (Suprema Corte de Justicia de la Nación) المكونة من تسعة أعضاء منتخبين في الانعقاد منذ سبتمبر 2025، ولم تعد غرفتها (السالات) موجودتين؛ فالقرارات الصادرة منذ ذلك التاريخ هي قرارات الجلسة العامة، (Pleno) ولا ينبغي أبداً أن تُنسب إلى أي غرفة.

قررت الجلسة العامة البت في دعوى «أمبارو إين ريفيسيون» رقم 5934/2025 --- وهي دعوى «amparo»، وهي دعوى حقوق دستورية مكسيكية، قيد المراجعة الثانية --- في أواخر مايو 2026، بأغلبية سبعة أصوات مقابل صوتين، بناءً على «بونينسيا» (مسودة الحكم) التي أعدها هوغو أغيلار أورتيغز؛ وقد اعترضت ياسمين إسكيفيل ولوريتا أورتيغز، محذرتين من «عدم اليقين القانوني» (*inseguridad jurídica*). تخوض جماعة «إيجيدو» (مجتمع زراعي يمتلك الأراضي بموجب نظام الملكية الاجتماعية في المكسيك) سان فيسنتي دي لوس بلانيس، في لا باز، باجا كاليفورنيا سور، تنازع على 584 هكتاراً مع المطور العقاري «بوكا دي لا سالينا»؛ ويقع مشروع «بينينسولا دي لوس سوينوس» على الأرض المتنازع عليها. وقد نقضت المحكمة حكم المحكمة الجماعية وأمرت المحكمة الزراعية العليا (Tribunal Superior Agrario) بالبت في القضية مجدداً بتطبيق المادة 27 من الدستور --- الفقرات التي تبطل الامتيازات وعمليات بيع أراضي الإيجيدو من قبل السلطات الفيدرالية من 1 ديسمبر 1876 حتى دستور عام 1917 (البند الثامن) والسماح بمراجعة عقود احتكار الأراضي (البند الثامن عشر). ولم تقم المحكمة بنفسها بإبطال سند الملكية الصادر عام 1893؛ بل طلبت إجراء تحليل البطلان الدستوري.

تنبيه: هذا الخبر مستمد من مصادر صحفية --- مجموعة من التقارير الصادرة عن «UnoTV» و«Milenio» و«Almomento» في أواخر مايو 2026 --- ولم يتم نشر الحكم بعد. لذا، ينبغي إعادة التحقق من صحة هذه المعلومات بمقارنتها بالحكم المنشور قبل الاعتماد عليها. تتعارض التقارير حول تفصيلين، ولم تقم الإدارة بحل هذين التعارضين: فقد وردت المسألة على أنها أرض مملوكة للدولة (*amparo en revisión*) وأرض مملوكة للقطاع الخاص (*amparo directo en revisión*)، كما وردت مساحة الأرض على أنها 584 هكتاراً و548 هكتاراً.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن سلسلة الملكية التي تعود جذورها إلى نظام «الإيجيدو» الزراعي في القرن التاسع عشر يمكن أن تخضع لتحليل البطلان الدستوري. بالنسبة للأراضي المخصصة للتطوير التي تضم «إيجيدو» في تاريخها، فإن حالة الدعوى الزراعية تُعد حقيقة تتعلق بحق الملكية قبل أي شيء آخر، ويجب أن يذكر التقييم الذي يفترض وجود حق ملكية قابل للتداول على هذه الأرض هذا الافتراض صراحةً.

المصدر --- Spanish، قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تقارير صحفية عن قرار الجلسة العامة (UnoTV؛ Milenio؛ Almomento) أواخر مايو 2026؛ لم يُنشر الحكم بعد.
{\textenglish}https://www.milenio.com/

حماية التسجيل المعتمدة في المستوى الجذري: السوابق القضائية 177/2025 (J.11). سابقة قضائية ملزمة --- أطروحة ملزمة للمحاكم الأدنى درجة --- تحمل رقم التسجيل الرقمي 2031077، تمت الموافقة عليها في 13 أغسطس 2025 من قبل الدائرة الأولى، قبل أيام من توقف تلك الدائرة عن الوجود في إطار الإصلاح القضائي. والسابقة القضائية هي «الاستئناف المباشر» (*Amparo directo*) في المراجعة رقم 2060/2021، الذي صدر الحكم فيه في 23 أكتوبر 2024 بأربعة أصوات مقابل صوت واحد بناءً على تقرير القاضي ريوس فارجات. وجاء نص العنوان الرسمي (*rubro*) كما يلي: ``حقوق الملكية الخاصة والأمن القانوني لـ المالكين الأصليين. يجب أن تسود هذه الحقوق على حماية التي يوفرها السجل للطرف الثالث الذي حصل على الملكية عندما يكون عقد نقل الملكية ناجماً عن مخالفة قواعد المصلحة العامة.`` عندما تنشأ سلسلة الملكية عن انتهاك لقواعد النظام العام --- مثل نقل الملكية دون موافقة المالك الحقيقي، أو بناءً على مستندات مزورة --- فإن المشتريين اللاحقين الذين يتصرفون بحسن نية لا يتمتعون بحماية السجل العام. وتنص الأطروحة نفسها على التحفظ التالي: تستمر حماية السجل في الحالات التي لم يقم فيها المالك الأصلي بتسجيل حق ملكيته مطلقاً.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن الاعتماد على السجل في المكسيك هو اعتماد مشروط في جوهره، وهذه حقيقة تتعلق بقابلية التداول. إن الافتراض المعتاد للمُقيمين بوجود حق ملكية سليم وقابل للتداول هو، بالنسبة لعقار تُشكك في سلسلة ملكيته بناءً على هذه الأسباب، افتراض استثنائي وينبغي الإشارة إليه على هذا النحو.

المصدر --- Spanish، قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: *Semanario Judicial de la Federación*، السجل الرقمي 2031077،
{\textenglish}https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077

ملاحظة موجزة. في أواخر أغسطس 2026، رفضت المحكمة العليا (Suprema Corte) الطعن النهائي الذي قدمه إميليو لوزوبا ضد قرار المحكمة الجنائية (*extinción de dominio*) --- مصادرة الأصول المدنية --- لمنزل «لوماس دي بيزاريس»، الذي تقدر قيمته بأكثر من 51 مليون بيزو مكسيكي؛ وكانت محكمة جماعية قد أكدت المصادرة في مايو 2026. وترتبط هذه المسألة بتقييم الأصل المصادر استناداً إلى قيمته المسجلة.

الطعن الاستعراضي رقم 520/2025 في قضية «»، الذي صدر قراره في 10 يونيو 2026 عن الجلسة العامة، بالإجماع، بناءً على تقرير القاضية لوريتا أورتيغز، يقضي بأن للمراهق أهلية الطعن في أمر قضائي يجيز بيع منزل الأسرة في إطار تصفية الطلاق، حيث كان المنزل يمثل العنصر السكني من «alimentos» (النفقة القانونية). وقد تم تسجيل ذلك هنا في سياق تخصيص الملكية.

سطر واحد لكل منها. ماتاموروس، المحكمة المدنية الثانية، الملف رقم 157/2026 (26 أغسطس 2026): *información testimonial* --- شهادة شاهد تم الاستماع إليها في إطار الاختصاص الطوعي --- تقر بأكثر من مائتي سنة من حيابة البلدية لساحة ميغيل هيدالغو (7,196 م²)؛ وهي صراحةً خطوة في إطار الاختصاص الطوعي نحو إصدار سند الملكية، وليست حكماً متنازلاً عليه. إل دورادو (بحيرة تشابالا): تم تحديدها، ولم يتم التحقق منها --- الدعوى القضائية الأساسية حقيقية (أبطل أمر أمبارو جماعي صادر عام 2017 الجمعيات العامة لعام 2011)، لكن الحكم المبلغ عنه في أغسطس 2026 لم يمكن تأكيده ولا يُعتمد عليه هنا.

تأييد تنظيم الإيجارات، وتأثير ذلك على نهج الدخل. في قضية «أمبارو إن ريفيسي» رقم 546/2025، التي نظرت فيها الجلسة العامة في 18 فبراير 2026، طعنت شركة إيجار عقارات في المادتين 2448-D و 2448-F §§ 3-4 من القانون المدني لمدينة مكسيكو، بصيغتهما المنشورتين في 28 أغسطس 2024. ولم تمنح المحكمة «amparo»: وبذلك تظل الأحكام سارية المفعول.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن الحد الأقصى المنظم للإيجار وارتفاعه ليس معطًى سوقياً، بل حداً قانونياً عليه، ويُقيّد نهج الدخل في النقطة التي يكون فيها هذا النهج أكثر حساسية --- أي افتراض النمو. إن تقييماً في مدينة مكسيكو يقوم بتحويل الإيجارات التعاقدية أو السوقية إلى قيمة رأسمالية دون الإشارة إلى كيفية تأثير المواد التنظيمية على مسارها المستقبلي، فإنه يتجاهل قيوداً رفضت المحكمة العليا الآن المساس بها.

لا تؤدي قيود الاستخدام داخل منطقة محمية إلى انقضاء حق الحيازة. في قضيتين amparos تم الإبلاغ عنهما في 3 سبتمبر 2026 بشأن يوم بالام في كوينتانارو، أيدت المحكمة كلاً من مرسوم المنطقة المحمية وبرنامج إدارتها (*Programa de Manejo*)، وقررت أن القيود المفروضة على استخدام قطع الأراضي داخل المنطقة لا تلغي *propiedad ejidal*. تظل العقارات قائمة رغم القيود؛ ما يتغير هو ما يجوز فعله قانوناً فيها --- وهو ما يمثل مشكلة للمُقيمين أكثر من كونه مشكلة للمحامي المتخصص في حقوق الملكية، وهو ما يمثل نقطة تقسيم المناطق التشغيلية (كوبيابو)، في الجزء الخاص بأمريكا الجنوبية من هذا العدد) في صيغة مكسيكية.

الملكية المشتركة، باختصار. يتم تسجيل حقين في الملكية في سطر لكل منهما. وبموجب الحكم رقم 187/2025 (ADR 2031362)، 5 يونيو 2025)، يجوز للمالك المشترك رفع دعوى استرداد الملكية (*reivindicatoria*) ضد طرف ثالث مغتصب دون الحاجة أولاً إلى حل الملكية المشتركة. وقد أعاد القضاء في مدينة مكسيكو التأكيد في 9 أبريل 2026 على أن التقادم الإيجابي يتطلب الحيازة بصفته مالئاً: فلا يمكن للمستأجر أو المستعير الاستحواذ على الملكية، مهما طاللت السنوات.

ملاحظة تحقق. في القضية المشار إليها أعلاه برقم 5934/2025 (مع القضية المرتبطة بها رقم 805/2026)، التي صدر الحكم فيها في 26 مايو 2026، ألغى المجلس بكامل هيئته قراراً جماعياً كان قد تجاهل تحليلاً بموجب المادة 27 للسندات والامتيازات التي يُزعم أنها غير قانونية في الأراضي المتنازع عليها في إيجيدو سان فيسنتي دي لوس بلانيس، باجا كاليفورنيا سور، وأمر بإجراء مراجعة زراعية شاملة. لم يتم تحديد أي قيمة ولم يُذكر أي مبلغ هنا.

مصادر --- المحكمة العليا للعدالة في الدولة n، موقعة engroses (ملفات PDF رسمية، تُقرأ باللغة الإسبانية): طلب الحماية الدستورية في مرحلة المراجعة n
546/2025، https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf؛ نص المشروع
ذي الصلة، http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf. يُستمد كل من «يوم بالام» ومراجعة «الإيجيدو» من تقارير باللغة الإسبانية: <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/>
و <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-los-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/>
؛ أطروحة رقم 2031362: <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362>؛ إعادة صياغة مفهوم «الاستحواذ بالتعدي»: https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf.

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

علاوة التبادل ضمن سعر الشراء: محكمة الاستئناف في كاليفورنيا. قرار صادر عن محكمة الاستئناف في كاليفورنيا بتاريخ 1 سبتمبر 2026 يتعلق بمبنى للاتصالات ومركز بيانات في لوس أنجلوس، وي طرح السؤال عما إذا كان سعر الشراء البالغ 438 مليون دولار \$ يشمل علاوة تبادل حركة البيانات غير الخاضعة للضريبة --- وهي قيمة غير ملموسة مدرجة في السعر ولكنها خارج القاعدة الضريبية.

<https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling> --- Source

ثلاثة أسئلة، وليس سؤالاً واحداً: محكمة الضرائب في مينيسوتا. ثلاثة أحكام صادرة في عام 2025 عن محكمة الضرائب في مينيسوتا تدور حول مسائل مختلفة. قضية «دايموند ليك رود إندستريال» (22 أبريل 2025) دارت حول أهمية صفقة بيع حديثة للعقار نفسه؛ بينما ركزت قضية «ماسيز» (10 يوليو 2025) على الاستخدام الأفضل والأعلى ونهج التكلفة، حيث انتصرت المقاطعة؛ أما قضية «وولمارت» # 1864 (20 أكتوبر 2025) فقد ركزت فقط على تقرير مراجعة المقاطعة مقارنة بتقييم المقيمين. مستمد من تقرير سنوي لممارس في هذا المجال، وليس من القرارات.

<https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review> --- Source

المكسيك: اعتبار ضريبة عقارية غير متناسبة. 11a.) 15/2025 2a./J. SCJN يقضي بأن الضريبة المفروضة في مدينة مكسيكو predial تنتهك مبدأ التناسب.

<https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/> --- Source

الأراضي الرطبة الخاضعة لالتزام الحفظ: ساوث داكوتا. في قضية «Roberts County v. Pallansch» ، 52 S.D. 2025 (18 سبتمبر 2025)، أعادت المحكمة العليا لولاية ساوث داكوتا إحياء الطعن في تقييم الأراضي الخاضعة لحقوق الارتفاق الفيدرالية للأراضي الرطبة. وكانت محكمة الدائرة قد طلبت من المالكين تقديم رأي مقيم معتمد. ورأت المحكمة العليا أن دستور الولاية ولا قواعد الإثبات تقتضيان من أي شخص دحض الافتراض القائل بأن التقييم صحيح: «تكفي شهادة موثوقة من أي شاهد مؤهل». وألغت الحكم وأعادت القضية إلى المحكمة الأدنى درجة.

Source --- الرأي (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf>؛ التقرير: <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived>

تم تفضيل نهج الدخل: *Town of Windham Loch View LLC v. Town of Windham Loch View LLC*. (محكمة كونيتيكت العليا، 20 Ct., Super. مارس 2026) فضلت نهج الدخل في قضية تتعلق بمصنع سابق.

Source --- <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal>

ليس هناك أصل واحد مخصص لغرض معين: محكمة الضرائب في ولاية أوريغون. قضت محكمة الضرائب في ولاية أوريغون، قسم القضاة الجزئيين ، في 13 نوفمبر 2025، بأن مباني مجمع الشركات لا تشكل أصلاً واحداً مخصصاً لغرض معين.

Source --- <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments>

حالات مقارنة خارج الفترة الزمنية المنصوص عليها قانوناً: مونتانا. دعوى جماعية مرفوعة ضد إدارة الإيرادات في مونتانا ، تم رفعها في 2 فبراير 2026، وتدعي استخدام حالات مقارنة مستمدة من خارج الفترة الزمنية المنصوص عليها قانوناً للمبيعات.

Source --- <https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/>

كندا: لا يوجد شيء على هذا المستوى. لا توجد أي أحكام استئناف متعلقة بالتقييم العقاري في كندا لعام 2025-2026 ترقى إلى مستوى السنة القضائية للمحكمة الضريبية الأمريكية قيد المراجعة. ولا تزال النزاعات المتعلقة بالتقييم البلدي مستمرة؛ ولم يظهر أي منها كمعلم بارز على الصعيد الوطني في مجال التقييم خلال هذه المراجعة الشاملة.

المكسيك: تعريف مدرسية، وقاعدة خاصة بالمباني السكنية المشتركة. أطروحة 2031687 بتاريخ 23 يناير 2026 تتناول تعريف «نويفو لي» الخاصة بالعقارات المدرسية. 7/2025 *reasunción* تتناول مدينة مكسيكو *valor catastral integral* بشأن الشق السكنية بموجب المادة 127، و 5829/2025 ADR المعهد الاجتماعي للضمان الاجتماعي (*ISSSTE predial*) في مدينة مكسيكو.

https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_34556 ; <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687> --- Source
<https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352> ; 5_7247_firmado.pdf

المكسيك: قيم الوحدات والخبر الخاص بالمالك. الحكم رقم 2025-0439 الصادر عن محكمة العدل الإدارية في جاليسكو يتناول catastro قيم الوحدات والطريقة التي يمكن للمالك من خلالها تقديم perito خاص به.

https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf --- Source

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

الحجز العقاري كإجراء تعويضي: Pung مرة أخرى. *Isabella County v. Pung* يظهر هنا وكذلك تحت بند نزع الملكية: الحجز الضريبي هو في حد ذاته إجراء التعويض، وهذا ما يجعله حالة إقراض بقدر ما هو نزع الملكية.

ادعاء بوجود تحيز في تقييم إعادة التمويل: Rocket Mortgage v. DOJ . *Rocket Mortgage, United States v. (D. Maverick Appraisal and Solidifi Colo.)* نجحت القضية في تجاوز طلب الرفض في سبتمبر 2025. ويتمثل الادعاء في وجود تحيز عنصري في تقييم إعادة التمويل ورد المقرض عليه.

<https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/> --- Source

تسري القاعدة على المستخدم المقصود: Letterio v. First National Financial Corp. (Alta. KB 10 ديسمبر 2025) تنص على أن المقرض الذي لم يكن المستخدم المقصود لا يمكنه مقاضاة المُقيم بناءً على تقرير يتضمن إخلاء مسؤولية واضحاً.

<https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-whe> --- Source
n-assessing-duty-of-care

لا يوجد التزام بإطلاع المقرض على تقييم البنك: Jain Bank of Montreal v. Jain Bank of Montreal (المحكمة العليا في أونتاريو، 12 مارس 2026) قضت بأنه في حالة بيع الرهن العقاري، لا يوجد التزام بالإفصاح عن تقييم البنك للمقرض.

<https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/> --- Source

"النشأة مقابل التحقيق": Instafund . في قضية *BC 1365651 v. Instafund Mortgage Management Corp. Ltd.* (BCSC 1680, 19 June 2025 2025)، حددت المحكمة تقييمات القيمة الأصلية استناداً إلى إمكانات التطوير (حوالي 9.3 C\$ million مقابل تقييمات القيمة المحققة (حوالي 6.2 C\$ إلى 88.2 C\$ million). الفجوة هي الفرضية، وليست الحسابات.

<https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm> --- Source

المكسيك: لم يتم الإبلاغ عن أي حكم قضائي لصالح المقرض ضد المُقَيِّم. لم يتم العثور على أي حكم للفترة 2025-2026. ما هو موجود هو أحكام تنظيمية وقانونية: تشترط «إنفونافيت» (Infonavit) اعتباراً من عام 2026 تقريراً إلكترونياً *avalúo* لا يتجاوز عمره ستة أشهر مع جودة فنية *dictamen*؛ *a juicio de peritos* التي تصبح عندها العقارات المرهونة غير كافية.

<https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-v> --- Source
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boletín_de_prensa_indice_S_alidos-desde-agosto-378738.html
https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decim-HF_2025_T4.pdf
 oquinto/capitulo-i/

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

الاعتماد المتوقع من جانب المشتري: *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking*. (D. Mass., 31 يوليو 2025) تسمح بدعوى الإهمال المرفوعة من جانب المشتريين ضد المُقَيِّمين التابعين للشركة بالاستمرار جزئياً، استناداً إلى الاعتماد المتوقع.

<https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/> --- Source

القوس ليس هو المعيار: *Bratt v Jones* ، و Letterio (أعلاه) يحدد الواجب حسب المستخدم المقصود. بشأن المعيار نفسه لا توجد أي أحكام صادرة في أمريكا الشمالية خلال تلك الفترة تعيد صياغة المعيار؛ أما الحكم الإنجليزي، *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 --- حيث لا يكفي وجود رقم خارج النطاق دون وجود إخفاق في استيفاء معيار «Bolam» --- فقد تم تضمينه في الملحق الخاص بالإفراض في هذا العدد.

<https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care> : Letterio --- Source

المكسيك: لا يوجد خط مواز منشور. لا يوجد خط مواز منشور للعام 2025-2026 يتعلق بالإهمال بموجب القانون العام في المكسيك. وتُعالج مسائل الواجب بدلاً من ذلك في قضية «INDAABIN» وقضية تسجيل «perito»، وكذلك في القانون التعاقدية.

<https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/> --- Source

كندا: قضية الرسوم الجمركية للفترة المعنية. Letterio ما ورد أعلاه هو قرار الرسوم الجمركية لعام 2025، الذي يطبق *Kokanee Capital Direct*، *Mortgage* و *Hall v. Nussbaum*.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

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

وقد فضل التقييم الأحدث: *In re Marriage of Fiechtner*. *In re Marriage of Fiechtner* ، واشنطن كورت الاستئناف القسم الثالث، 31 مارس 2026، يفضل التقييم الأحدث \$ 340,000 على التقييم الأقدم \$ 410,000، بناءً على مراجعة الأدلة الجهرية.

https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf --- Source

لا يلزم وجود استنتاجات خاصة: **Allen v. Allen** . Allen v. Allen ، 28 WY 2026 ، تسمح بالاعتماد على تقييم لاحق وأعلى للمسكن يعود إلى عام 2025 (\$) 541.1 million دون الحاجة إلى استنتاجات خاصة بموجب القاعدة 52.

Source --- <https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-finding-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view>

التقييم، ثم البيع الموجه: **J.H. v. F.H.** . J.H. v. F.H. ، Slip Op. N.Y. 2026 ، 50935(U) تم تقييم منزل في ستاتن آيلاند على الرابط \$ بمبلغ 4.1 مليون، وتوجيه عملية بيع لاحقة على الرابط \$ بمبلغ 5.1 مليون.

Source --- <https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html>

ضوابط تاريخ التقييم: **Ledingham v. Ledingham** . Ledingham v. Ledingham ، 4 SKCA 2026 ، ينص على ضوابط تاريخ التقييم: تُستبعد المباني التي أُضيفت بعد تاريخ تقديم الطلب، وقد تم إلغاء أمر البيع لصالح القيم المُقدَّرة.

Source --- <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571>

رفض تقييم متأخر: **Dougall v. Iredale** . Dougall v. Iredale ، 266 ONCA 2025 ، رفضت المحكمة قبول تقييم متأخر للمزرعة والمسكن بعد انتهاء المحاكمة، مما أبقى على قرار المساواة ساريًا.

Source --- <https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html>

رقم من موقع Zillow تم استبعاده لصالح الرقم المنصوص عليه: **Handschu. v. Handschu** في قضية Handschu v. Handschu، رقم 25A-DN-1949 (محكمة إنديانا الاستئناف، 6 مارس 2026؛ قرار مذكرة، ليس سابقة ملزمة)، كانت المحكمة الابتدائية قد قدرت قيمة مسكن الزوجية بمبلغ \$215,000، وهو الرقم الذي عُرض على الزوج أثناء الاستجواب المضاد باعتباره رقم زيلو. نقضت محكمة الاستئناف الحكم وأعدت القضية لإصدار حكم بقيمة \$200,000، وهي القيمة الواردة في خطاب الوسيط الذي استخدمه كلا الزوجين.

Source --- <https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf>

Probate and Trust, Estate,

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

Commissioner Estate of Kalikow v. ، الدائرة الثانية، 4 مارس 2025، تتضمن حصة شراكة QTIP بالقيمة المنصوص عليها؛ ولم تؤد تسوية مطالبة بالدخل إلى انخفاض السوقية.

Source --- <https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/>

توزيع العائدات بعد بيع بموجب تفويض: **Robinson** . Robinson (محكمة الأراضي في ماساتشوستس 2026) تتعلق بأرض مورثة يمتلكها أحد عشر شقيقًا وشقيقة. قام المفوض بالبيع؛ وتتمثل الخلافات في توزيع \$ 853,911 من العائدات.

Source --- <https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf>

المكسيك: القيمة في موقع «*extinción de dominio*». «*extinción de dominio*» الخاص بمنزل لوزويا في لوماس دي بيزاريس، والذي ورد في ما سبق أنه قيد نزاع الملكية. وهو أقرب ملف بارز يتعلق بقيمة أحد الأصول العقارية، وإن لم يكن قضية ضريبة عقارية بالمعنى المتعارف عليه في الولايات المتحدة.

Source --- <https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/>

كندا: لا توجد تقييمات للمقارنة. لم تصل أي تقييمات كندية لضريبة التركة أو تقييمات العقارات «بتاريخ الوفاة» لعام 2025-2026 إلى مستوى Kalikow. وتعد ملفات العائلات ومصادرة الممتلكات المذكورة أعلاه أقرب حالات التقييم المتنازع عليها التي تم نشرها.

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

سعر الصفقة يتجاوز القيمة التقديرية للخبراء: Commissioner ES NPA Holding LLC v. ES NPA Holding. Commissioner LLC v. لا يزال هذا هو المرجع الممارسي للفترة 2025-2026: صفقة بقيمة 30 مليوناً، تم إبرامها وفقاً لمبدأ الاستقلالية \$ تجاوزت القيمة التقديرية للخبراء التي حددتها الدائرة \$ البالغة 5.52 مليوناً في مسألة العائد على رأس المال .

Source --- <https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny>

مالكو الكيانات ليسوا أفراداً: Sagland, LLC v. Flouret . Sagland, LLC v. Flouret (محكمة الاستئناف بولاية نيويورك ، القسم ، الدائرة الثانية، 19 أغسطس 2026) قضت بأن مالكي الصناديق الاستثمارية والشركات ذات المسؤولية المحدودة ليسوا «أفراداً»، وبالتالي فإن «قانون التقسيم الموحد لممتلكات الورثة» لا ينطبق.

Source --- <https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf>

كندا: لم تكن هناك أي قضية بارزة تتعلق بالقيمة العادلة في هذه الفترة. لم تظهر أي قرارات كندية بشأن القيمة العادلة أو الإضطهاد في مجال العقارات لعام 2025-2026 في هذا الاستعراض. وتتمثل التقييمات ذات القيمة المالية العالية والمتعلقة بالمصالح ذات الصلة في ملفات البنية التحتية و نزع الملكية --- Metrolinx أعلاه و Remington أدناه.

المكسيك: لا يوجد رأي مماثل. لا توجد أي قرارات مكسيكية منشورة بشأن القيمة العادلة للشركات أو عمليات الاستحواذ العقاري للفترة 2025-2026 يمكن مقارنتها بممارسة المادة 238 في جزر كايمان أو بقضية «ES NPA» في محكمة الضرائب الأمريكية.

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

كندا --- عندما لا تكفي التعويضات: مسار الإنفاذ المحدد

التفرد هو استنتاج تقييمي. ثلاث أحكام استئنافية صدرت في غضون أربعة عشر شهراً تركزت على ما إذا كان المال يمكن أن يحل محل الأرض، وهذا السؤال --- كفاية التعويضات --- هو قابلية الاستبدال متخفية تحت ستار التعويض. في قضية *Culos Development v Baytalan* (265 BCCA 2025)، أمرت محكمة الاستئناف في كولومبيا البريطانية بالتنفيذ المحدد لخيار شراء موقع تطوير عقاري في كيلونا، وحددت تفرد الموقع في التخطيط الخاص به ووضع إعادة تقسيم المناطق بدلاً من أي قيمة عاطفية للأرض السكنية. في قضية «*Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc*» (21 ONCA 2026)، رفضت محكمة الاستئناف في أونتاريو الإنفاذ المحدد لـ 7.45 فدائاً من الأراضي الشاغرة في كاليدون --- غير الفريدة --- وقضت بأن مطالبة التعويض التي تم إغفالها في المحاكمة لا يمكن إضافتها لاحقاً؛ وقد تم اختبار معدل الرهن العقاري المتدرج المستحق الدفع في تاريخ استحقاق الرصيد بموجب المادة 8 من قانون الفوائد. وفي قضية *Ltd. RStyle Enterprises v 1308879 B.C.* (168 BCCA 2026)، قُدر مبلغ \$ وضع كوديعة بقيمة 1.1 مليون في صفقة فاشلة لشراء 11 مليون لعشر قطع أراضي (العملة كما وردت في التقرير) بأنه يدعم حق الحجز للمشتري القادر على تأسيس شهادة الدعوى المتعلقة. *Ontario v Ontario H LP* 1785192 (775 ONCA 2024)، لا تزال المرجع المعمول به) تحدد الحدود: المستأجر الذي يمارس خيار الشراء ويحجب جزءاً من الثمن يفقد هذا الخيار.

الآثار المترتبة على المُقيمين. مسألة «التفرد» هي مسألة تقييمية يُبت فيها القضاة: ما إذا كان هناك بديل قابل للمقارنة متاح عند مستوى مبلغ التعويض. وقد أقرت قضية «Culos» بوجود التفرد في الشيء نفسه الذي يحدده تقييم المشاريع العقارية من حيث السعر --- أي الحقوق

--- بينما قضت قضية «Rabinowitz» بعدم وجوده في المساحات الخالية من البناء، وذلك تحديداً لأن السوق يحتوي على بدائل. تحليل الاستبدال الذي يجريه المُقيّمين، المُعدّ لتحديد القيمة، هو نفس التحليل الذي تجريه محكمة التعويضات من أجل منح التعويض.

مصادر --- تعليق Culos (يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performan> :Rabinowitz 'ce-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation :RStyle 'stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz :<https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-i> :https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/Ontario_1785192_n-land-based-on-purchasers-lien/394043-court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf .تستند هذه المدخلات إلى التقارير والتعليقات المحددة، وليس إلى نصوص الأحكام التي اطلع عليها هذا القسم.

تم تأكيد قرار التقييم: Co. Cincinnati Ins. v. Koffler 840 A.D.3d 239 ، Cincinnati Insurance Co v. Koffler ، 18 Dep't 2d (18 يونيو 2025)، الذي أكد قرار التقييم المتعلق بحريق: لا يوجد احتيال أو تحيز أو سوء نية.

Source --- https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm

Source --- <https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals>

يقرر المحكم ماهية الممتلكات: Cantina Enterprises II v. Property-Owners Cantina Enterprises II . Insurance (Mich. App. Ct. (2026) الذي يترك الأمر للمحكم وللتقييم لتحديد ما يُعتبر ممتلكات شخصية تجارية بمجرد الاعتراف بتغطية الحريق.

Source --- <https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/>

إلغاء حكم بتعويض قدره 187 مليون دولار في قضية «\$»: *Portofino Master HOA Westchester Surplus v. .* (المحكمة الجزئية الشمالية لفلوريدا، 22 سبتمبر 2025) ألغت حكماً بتعويض قدره 187 مليون دولار في قضية «\$» المتعلقة بإعصار «سالي» وأمرت بتشكيل هيئة تحكيم جديدة.

Source --- <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367>

لا يُعد الرماد والحطام خسارة مادية مباشرة: Wawanesa v. Gharibian . App. Cal. 108 ، Wawanesa v. Gharibian ، 730 5th (2025)، تنص على أن إزالة الرماد والحطام الناتج عن حريق غابات قريب لا تُعد «خسارة مادية مباشرة». وتدور المعركة الموازية المتعلقة بتقييم برنامج التعويضات في نماذج انخفاض القيمة الخاصة بحريق إيتون (RAND، 2025).

Source --- <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments> : https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf ; nts

تأخير في التنفيذ بسبب خطوط النقل: ENMAX Remington Development v. Remington Development . (Alta. KB) ENMAX ، 15 سبتمبر 2025) منحت شركة C\$ 08.11 مليون تعويضاً عن التأخير في التنفيذ الناجم عن خطوط النقل.

Source --- <https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999>

حيث توجد الوثائق المكسيكية. تعد المكسيك غنية في الفئتين الأوليين --- قرارات نزاع الملكية والاجتهاد القضائي الخاص بـ predial --- و فقيرة في الفئات الست المتبقية من حيث آراء التقييم الاستئنافية المنشورة . وغالباً ما تُعرض هذه النزاعات في amparo ، أو في extinción de dominio ، أو في قرارات التحكيم الصادرة عن المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار (ICSID) (Vulcan) (Access Business Group) أكثر من عرضها في محاكم الأسرة أو قضايا تقييم التأمين.

لا يُفرض إجراء التقييم طالما أن التغطية التأمينية موضع نزاع: *Affiliated FM FutureCare Health v. Future- Affiliated FM Insurance Co Care Health v.* (2026 WL 1947844 (D. Md. 2026)، رفضت المحكمة فرض إجراء التقييم طالما أن التغطية التأمينية لا تزال موضع نزاع --- الأمر يتعلق بترتيب العمليات، وليس الرقم.

Source --- <https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/>

كندا: تقييم منزل لم يعد موجوداً. تقرير تجميعي عن الممارسات لعام 2025 يتناول التعويضات على أساس تكلفة الاستبدال للمساكن المدمرة --- ما هو المبلغ القابل للاسترداد عندما يتعذر إصلاح المبنى.

Source --- <https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation>

المكسيك: يُحدد مقدار التعويض في قرارات التحكيم المتعلقة بالعقود. لم يتم العثور على أي قرار مكسيكي منشور بشأن بند التقييم في حالات الحرائق أو الأعاصير للفترة 2025-2026. وتتمثل قرارات تحديد مقدار الخسارة ذات القيمة المالية العالية في قرارات التحكيم المتعلقة بالعقود المسجلة تحت بند نزاع الملكية --- Vulcan و Libre.

حالة التغطية والإكمال

تتناول هذه الحلقة ما تم التوصل إليه، وليس كل ما تم اتخاذه من قرارات. المسائل المتعلقة:

- **الولايات المتحدة.** تم التوصل إلى القرارات الواردة في التقرير من خلال المواقع الإلكترونية الخاصة بالمحاكم ومن خلال التقارير القانونية، وتوضح كل حاشية المصدر الذي استُقيت منه المعلومات. لم يتم إجراء بحث منهجي في تقارير «حق المصادرة» أو التقارير المتعلقة بضريبة العقارات، ولذلك فإن الطعون في التقييمات الحكومية --- التي تشكل أكبر مجموعة من الدعاوى القضائية الأمريكية المتعلقة بالتقييم من حيث الحجم --- ممثلة بعدد قليل من الحالات. تم سحب إحدى حالات شراء حصة التجزئة التي تم تحديدها لهذه الحلقة (محكمة لوس أنجلوس العليا، 2026) لأن المصدر المسجل لها كان يتعلق بقضية مختلفة.
- **كندا.** تم ذكر كيبيك وأونتاريو استناداً إلى قوانينهما؛ وقد تم الإبلاغ عن قرار واحد بموجب قانون كيبيك لعام 2023 وقرار واحد صادر عن محكمة الأراضي في أونتاريو، مع وجود قرارات من كولومبيا البريطانية وألبرتا وساسكاتشوان تندرج تحت فئات أخرى. لم يتم الاطلاع على حكم محكمة الاستئناف في نيو برونزويك بشأن حق الملكية الأصلي، وتم إدراج عدة بنود كندية كما هي محددة دون التحقق منها حيثما يشير النص إلى ذلك. ولم يتم استعراض موقع المحكمة الفيدرالية العليا (*Expropriation Act*).
- **المكسيك.** تم ذكر القانون من نصه. رفضت مواقع المحكمة العليا (Suprema Corte) الوصول الآلي إليها بشكل كامل، لذا تستند الأحكام المكسيكية إلى المنشور الأسبوعي للمحكمة كما تم إعادة نشره في أماكن أخرى وإلى التقارير الصحفية، أما أمر الحماية (amparo) المتعلق بـ«إيجيدو» الصادر في مايو 2026 فهو مستمد من مصادر صحفية ولم يُنشر.