

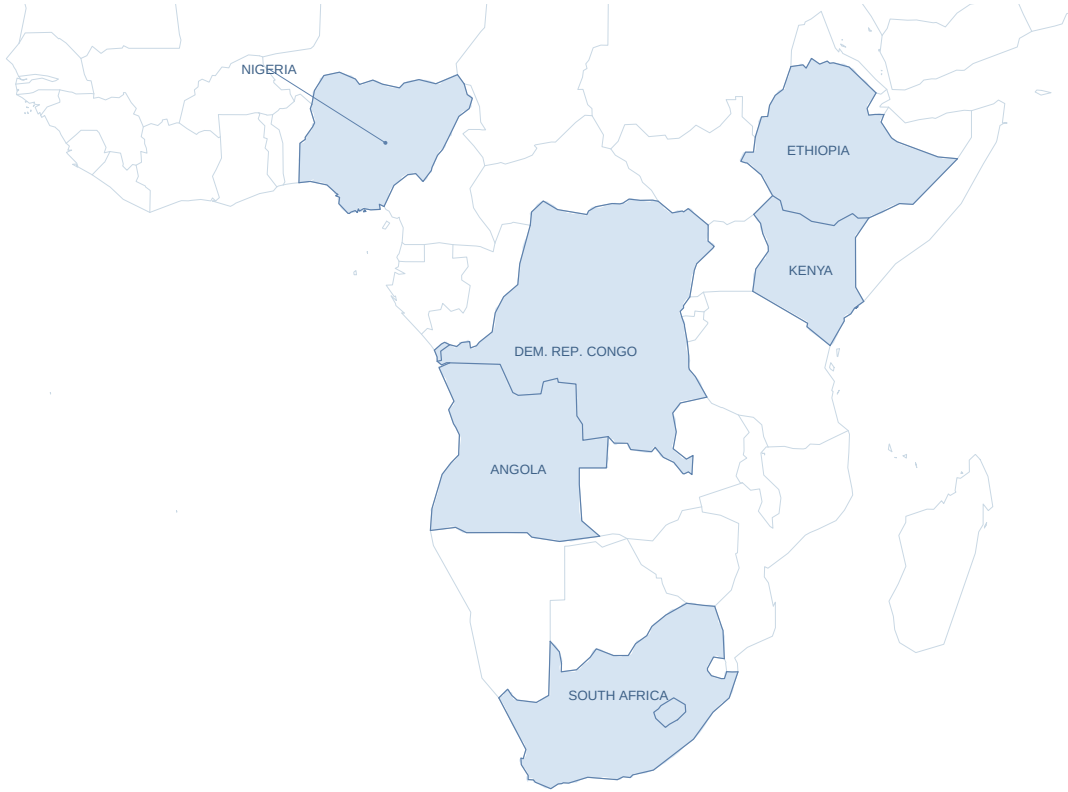
قضايا قضائية حديثة في أفريقيا جنوب الصحراء

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/axdv2525

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 المناطق القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة تقييم الحقوق في العقارات في أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى --- الرقم الذي توصل إليه القانون، والطريقة التي اتبعتها في ذلك. تركز المعلومات التالية على نزاع الملكية --- نزاع الملكية، استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُسمى حق الاستملاك العام (أو المصادرة) في الولايات المتحدة --- لأن هذا هو ما تنشره هذه الولايات القضائية؛ أما ملفات نقل الملكية الخاصة، والتقسيم، والعلاقات بين المالك والمستأجر، فهي في الغالب لا تصل إلى سجلات قابلة للبحث. وحيثما تكون متاحة --- مثل محكمة البيئة والأراضي في كينيا والمحكمة العليا في نيجيريا وهما الاستثناءان الدائم --- تصبح المواد متاحة، وتبدأ الأقسام أدناه في الاستفادة منها؛ ولا يزال تركيز هذه الحلقة يعكس ما تم نشره، وليس وجهة نظر حول ما هو مهم.

هذه هي الحلقة الأولى من سلسلة المقالات المخصصة لأفريقيا جنوب الصحراء الكبرى. تضم القارة عددًا كبيرًا جدًا من الدول بحيث يتعذر

على دراسة استقصائية من هذا النوع تناولها بشكل شامل، ولذلك اختارت الإدارة ستة منها، وهي: جنوب أفريقيا، ونيجيريا، وكينيا، وجمهورية الكونغو الديمقراطية، (DRC) وأنغولا، وإثيوبيا. وتتناول هذه الدول الست جميعها في هذه الحلقة.

وقد تم اختيار هذه الدول عن قصد وليس على أساس تمثيلي. فقد أدرجت جنوب أفريقيا ونيجيريا لأن كل منهما اعتمد معياراً للتعويض يختلف عن القيمة السوقية، ولو أن دراسة استقصائية لقوانين التقييم اكتفت بتناول الولايات القضائية الملزمة بالقيمة السوقية، لكان ذلك إجابة على سؤال أسهل مما يطرحه الموضوع. أما كينيا وجمهورية الكونغو الديمقراطية فقد أدرجتا من أجل التغطية الإقليمية وللتباين بين إطار القانون العام وإطار القانون المدني.

وتكمل أنغولا وإثيوبيا قائمة الدول المختارة. وقد أدرجت أنغولا لأن قانونها يطبق حالياً نظامين للتقييم في آن واحد --- معيار القيمة السوقية بمعدل 1/21 لي، وصيغة المعاملات الإدارية لعمليات التصرف في المساكن الحكومية --- أما إثيوبيا فقد أدرجت لأن أفضل 2025-26 لأداء صيغة التعويض القانونية هو تجريبي وليس قضائي.

المصدر. تُشار إلى المواد المقروءة بلغة غير الإنجليزية عند نقطة الاستخدام بملاحظة «المصدر» توضح المنشور باللغة الأصلية ورابطاً له. وأي شيء يقوله هذا القسم بشأن مثل هذا القرار هو ملخص خاص به مكتوب باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لكلمات المحكمة، ويجب على طبعات هذه المجلة المنشورة بلغة مدرجة في هذا الاستعراض أن تقدم هذه المقاطع على أنها وصف تحريري وأن تتبع الرابط للغة المحكمة نفسها بدلاً من ترجمة هذه النصوص الإنجليزية إليها.

تقدم جنوب أفريقيا ونيجيريا وكينيا تقاريرها باللغة الإنجليزية؛ بينما تقدم جمهورية الكونغو الديمقراطية تقاريرها باللغة الفرنسية؛ وتقدم أنغولا تقاريرها باللغة البرتغالية. أما المواد الإثيوبية التي استند إليها هذا التقرير فهي منشورة باللغة الإنجليزية.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

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

تتمحور المواد المتعلقة بأفريقيا حول سؤال واحد --- وهو ما إذا كانت القيمة السوقية هي المعيار الوحيد للتعويض أم مجرد عامل من العوامل التي تدخل في حسابه --- وتختلف إجابات الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع على هذا السؤال. وقد تم تجميع الدراسات القطرية كاملة تحت هذا العنوان.

جنوب أفريقيا --- ستصبح القيمة السوقية أحد العوامل من بين عدة عوامل

قانون نزع الملكية رقم 13 لعام 2024. تمت الموافقة عليه في 20 ديسمبر 2024 ونُشر في 24 يناير 2025 (الجريدة الرسمية رقم 51964)، وقد أُعلن عن التوقيع عليه في اليوم السابق، إلا أن القانون لم يدخل حيز التنفيذ بعد: حيث يتطلب بدء سريانه إصدار إعلان رئاسي بموجب المادة 31، والذي لم يصدر حتى وقت كتابة هذا التقرير، وبالتالي لا يزال قانون نزع الملكية لعام 1975 ساري المفعول. وبمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل قانون عام 2024 محل قانون عام 1975 ويمنح أثراً قانونياً للمادة 25(3) من الدستور، التي تنص على أن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً، ويعكس توازناً عادلاً بين المصلحة العامة ومصالح المتضررين. تنص المادة 12(1) على أن يتم تحديد المبلغ مع مراعاة جميع الظروف ذات الصلة، بما في ذلك القائمة غير الحصرية التالية:

- الاستخدام الحالي للعقار؛
- تاريخ حيازته واستخدامه؛
- السوقية للعقار؛
- حجم الاستثمار المباشر من الدولة والإعانات المقدمة في حيازته وفي التحسينات الرأسمالية المفيدة؛ و
- الغرض من نزع الملكية.

كما تحدد المادة 12(3) الحالات المذكورة التي قد يكون فيها عدم دفع التعويض أمراً عادلاً ومنصفاً في حالة نزع الملكية للمصلحة العامة. ويجوز للأطراف المتضررة اللجوء إلى الوساطة أو التقاضي لحل النزاع المتعلق بالتعويض.

520

--- المباني والأعمال والمحاصيل التي لم تستند قيمتها الاستفادوية بعد، وهي القيمة المتبقية القابلة للتعويض في حالة عدم دفع قيمة الأرض نفسها. الكلمة توضح المعنى. لا يُدفع أي تعويض عن قيمة الأرض نفسها، ولا عن الإزعاج (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين). يحصل حائز الأرض الخالية على أقصى حد على استرداد إيجار السنة.

ثم تنص المادة 29(4) على كيفية تقييم هذا الحق، و تستحق هذه الأحكام قراءة متأنية:

- بالنسبة للأرض --- مبلغ يعادل الإيجار، إن وجد، الذي دفعه شاغل الأرض خلال السنة التي تم فيها إلغاء حق الشغل؛
 - بالنسبة للمباني والمنشآت والتحسينات --- تكلفة الاستبدال مطروحاً منها الاستهلاك، إلى جانب الفائدة بمعدل سعر الفائدة المصرفي عن التأخير في السداد؛ و
 - بالنسبة للمحاصيل المزروعة في الأرض --- مبلغ يعادل قيمتها على النحو الذي يحدده الموظف المختص.
- الآثار المترتبة على المُقيمين. وهناك بندان هنا يستحقان اهتماماً خاصاً.

العنصر المتعلق بالأرض ليس تقييمًا على الإطلاق. فإيجار السنة الذي يدفعه المستأجر هو رقم محاسبي مستمد من الترتيبات الخاصة بذلك المستأجر؛ ولا توجد علاقة محددة بينه وبين قيمة الأرض، وقد تُدرّ قطعاً أرض متطابقتان مبالغ مختلفة وفقاً لما يدفعه مستأجروهما بالصدفة. بغض النظر عن مزايا هذه السياسة --- ويُعطي القانون، من خلال نقل ملكية الأرض إلى الدولة، معناه الخاص بها --- فإن المُقيمين المُكلفين بموجب المادة 29 لا يُطلب منهم إبداء رأي بشأن قيمة المكون الأرضي. فليس هناك ما يُقيم؛ بل هناك رقم يجب استخلاصه.

يفرض عنصر التحسينات اتباع نهج التكلفة ويستبعد النهج الأخرى. وتُستخدم تكلفة الاستبدال المُستهلكة كمقياس، دون أي تحقق من السوق ودون إتاحة المجال لاستخدام نهج مقارنة المبيعات أو الدخل لتصحيحها. يعالج قسم «Foundations» في هذا العدد النهج الثلاثة باعتبارها استجابات منهجية مختلفة لـ تنوع العقارات، على أن يتم التوفيق بينها وفقاً للنهج الذي يقيم عقاراً معيناً بأكثر الطرق مصداقية. وتلغي المادة 29(4) عملية التوفيق هذه وتختار نهجاً واحداً مسبقاً لكل عقار. وعندما تختلف تكلفة الاستبدال مطروحاً منها الاستهلاك عما يسهم به المبنى في القيمة --- وهو ما يحدث عادةً في حالة التحسينات المتقدمة وظيفياً أو المتخصصة --- فإن القانون يتبع التكلفة.

تشير التعليقات القضائية النيجيرية إلى وجود ضغوط في اتجاه اعتماد القيمة السوقية الحقيقية، وقد كان التوتر بين المادة 29 والضمان الدستوري للملكية موضوعاً للعديد من الدعاوى القضائية. ولم يتوصل هذا القسم إلى قرار يحسم هذه المسألة، ولذلك تم إحالة هذه النقطة إلى مرحلة لاحقة.

مصادر --- قانون استخدام الأراضي لعام 1978، النص الموحد (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228>؛ المادة 29 بصيغتها التي سُنّت: <https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/>.

Edu v Mobil --- حيث يجب رفع الدعوى المتعلقة بالتحسينات غير المستفدة. في 30 يناير 2026، أنهت المحكمة العليا دعوى استمرت تسعة وعشرين عاماً، وبلغت قيمتها مع الفوائد حوالي 4.1 مليار نيرة نيجيرية، بقرارها أن المحكمة الاتحادية العليا ليس لها اختصاص في النظر فيها. فالدعاوى القائمة على المصادرة الإيجابية والتعويض عن التحسينات غير المستفدة تندرج ضمن اختصاص المحكمة العليا للولاية. وقد أُلغيت الدعوى على هذا الأساس، دون أن يتم تقييم مبلغ التعويض على الإطلاق.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذا هو القرار النيجيري الأكثر أهمية في تلك الفترة بالنسبة لأي شخص كُلف بدراسة دعوى بموجب المادة 29، والدرس المستفاد منه إجرائي أكثر منه منهجي. التقييم الذي يتم إعداده لدعوى رُفعت أمام المحكمة الخاطئة ليس تقييمًا سيخضع للفحص أو التصحيح أو الدفع؛ بل هو عمل تنتهي صلاحيته مع انتهاء الدعوى. وقد انتهت صلاحيته هنا بعد تسعة وعشرين عاماً. وقد طُبقت الفكرة المماثلة في الدرجة الأولى في قضية *WinHomes Estate v Controller of Works* (المحكمة الاتحادية العليا، لاغوس، القاضي ألوكو، 21 نوفمبر 2025)، حيث تم شطب دعوى تتعلق بـ 838.18 هكتاراً في أوكون-أجا على مسار الطريق السريع الساحلي بناءً على نفس الأساس القضائي.

Onigbanko --- إبطال عملية استملاك، ومنح مبلغ تعويضي. في القضية رقم ID/5709/2025 التي نُشرت في يوليو 2026، قامت في إيكيجا (القاضي لاوال) عملية مصادرة اتحادية لـ حوالي 292 هكتاراً على طريق لاغوس-باداغري السريع، ومنحت 300 مليون نايرا نيجيرية كتعويض عن التعدي على الملكية بالإضافة إلى 12 مليون نايرا نيجيرية كتكاليف. ويعتبر هذا الحكم إجراءً متعلقاً بالتعدي على الملكية وليس تقييماً بموجب المادة 29، ولا ينبغي الاستشهاد به على أنه هذا الأخير؛ وقد تم تضمينه لأنه يمثل حالة نيجيرية نادرة في تلك الفترة تم فيها إلغاء عملية مصادرة وربط مبلغ مالي بالنتيجة المترتبة على ذلك.

Adebo --- لا يؤدي الإشعار المقتضب إلى إبطال الإلغاء. في قضية *Adebo v Executive Governor of Oyo State & Ors* (2026) 2 6 (Pt. 2038) NWLR قضت المحكمة العليا بأن مبدأ "fortissime contra preferentes" لا يمنع إلغاء حق الإشغال الذي تم منحه بحسن نية لغرض عام بموجب المادة 28 لمجرد أن الإشعار يفتقر إلى التفاصيل. لم يتم تحديد أي تعويض. وقد أدرجت هذه القضية لأن صحة الإلغاء هي المسألة التي تسبق منطقياً مسألة التعويض: فإذا تم الإلغاء، فإن الإجراء المنصوص عليه في المادة 29 --- التحسينات فقط --- هو ما يحصل عليه صاحب الحق.

العنوان، باختصار. تم تسجيل ثلاثة أحكام صادرة عن المحكمة العليا في المجال الخاص في سطر واحد لكل منها، حيث إن كل حكم يحدد المنفعة التي سيقوم المُقيّم بتقييمها. *Alawiye* (SC.733/2017، 13 يونيو 2025): عندما يمنح نفس المانح حق الملكية مرتين، فإن المنح الأسبق هو الذي يسود --- *prior tempore potior jure* --- ويكون التخصيص اللاحق باطلاً ما دام حق الملكية الأول ساريًا ولم يُلغ. *Okoro v Udeh* (2026) 1 163 (Pt. 2024) NWLR: لا يُشترط دائماً وجود مخطط مسحي لإثبات الحق في الملكية، ولكنه يُشترط عندما تكون هوية الأرض موضع نزاع. *Gawa v Dandada* و *Gonimi v Aisami* (2026): يُثبت حق الملكية بناءً على حجة المدعي نفسه، وليس بناءً على اعترافات المدعى عليه.

مصادر --- تقرير موقع *Edu v Mobil* (يقرأ باللغة الإنجليزية)، ThisDay: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-sup>; <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?l=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eac4fa3fd>; <https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-v-Onigbanko%20ail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eac4fa3fd>; <https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors>; <https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/>; <https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/>; <https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163>. *Okoro v Udeh*: التعليق: o-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163. المبالغ بالنايرا النيجيرية كما وردت. كل من هذه المداخلات تستند إلى تقارير قانونية وتقارير قضائية بدلاً من نص الحكم الذي قرأه هذا القسم.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي حكم قضائي نيجيري صادر في الفترة 2025-2026 بشأن التعويضات بموجب قانون استخدام الأراضي في أي مصدر متاح: حيث تنتهي تغطية قاعدة بيانات المشروع المجانية في عام 2018، كما أن مواقع المحكمة العليا ومحكمة الاستئناف لا تنشر نصوص الأحكام، والمجلات القضائية التجارية متاحة فقط للمشتركين. إن السوابق القضائية النيجيرية في تلك الفترة، من الناحية العملية، لا تُنشر إلا بموجب اشتراك، وهذا الغياب هنا يوثق ذلك.

كينيا --- التعويض العادل وفقاً لمؤشر قيمة الأراضي

قانون قيمة الأراضي (المعدل) لعام 2019. أعادت كينيا صياغة إطار عمل المصادرة الإجبارية في عام 2019. وهناك ثلاث سمات مهمة في هذا الصدد.

يُعرف التعويض العادل بأنه تعويض منصف يتم تقييمه وتحديدته وفقاً للمعايير التي ينص عليها القانون. كما تم تعريف مصطلح «فوري» أيضاً، وبطريقة غير معتادة: في غضون فترة زمنية معقولة، وعلى أي حال لا تتجاوز سنة واحدة بعد استلام اللجنة حيازة الأرض. ويجب أن يستند تقييم الأراضي المملوكة ملكية حرة والأراضي المجتمعية لأغراض التعويض إلى مؤشر قيمة الأراضي، الذي يضعه أمين مجلس الوزراء بالتشاور مع حكومات المقاطعات و يوافق عليه كل من الجمعية الوطنية ومجلس الشيوخ (تعبير «الوضع والتشاور» مأخوذ من الشرح؛ ولم يتم إعادة التحقق من الصياغة القانونية الدقيقة).

تقوم اللجنة الوطنية للأراضي بالمصادرة الإجبارية بناءً على طلب الحكومة الوطنية أو حكومة المقاطعة، وهي مسؤولة عن ضمان دفع التعويض العادل والكامل. وتقوم محكمة مصادرة الأراضي حالياً بالنظر في الطعون المقدمة ضد قرارات اللجنة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد مؤشر قيمة الأراضي مقياساً يُحدد إدارياً، ويُعتمد من قبل مجلسي الهيئة التشريعية. والسؤال العملي الذي يطرح نفسه على المُقيّمين الكينيين هو: ما هو المجال المتبقي للاستناد إلى أدلة السوق عندما يكون المؤشر هو المعيار المرجعي؟ وهذا سؤال يتعلق بتركيبة المؤشر ذاتها وليس بأي عقار معين.

يستحق تعريف «السرعة» اهتماماً خاصاً. فكينيا لا تتدخل في تحديد تاريخ التقييم، بل تحدد الحد الأقصى للتأخير المسموح به بسنة واحدة بموجب القانون --- وهي استراتيجية لا تتطلب من المُقيّمين إجراء أي أعمال تقييم بأثر رجعي.

وأخيراً، فيما يتعلق بأراضي المجتمعات المحلية، فإن الصعوبة المبلغ عنها تكمن في التنفيذ وليس في الاستثناء القانوني: حيث تشير التعليقات إلى أنه لم يتم إعداد أي فهرس موحد لمراعي المجتمعات المحلية. وهذا مجرد تقرير، ولم يتم التحقق منه.

المحكمة، وما تصدره فعلياً من أحكام. تقدم محكمة مصادرة الأراضي تقاريرها إلى «المجلة الرسمية للقوانين الكينية»، وهي الهيئة القضائية الوحيدة في هذا الاستطلاع التي يمكن الاطلاع على قراراتها بشأن التعويضات بالكامل دون الحاجة إلى اشتراك. ومن بين القرارات الصادرة في الفترة 2025-2026، هناك ثلاثة قرارات تستحق الإشارة إليها.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission، الالتماس E063 لعام 2025، [2025] KELAT 182، 4 سبتمبر 2025، هو أكثر قرار تحكيمي إرشادي في هذه الحلقة. وقد وجدت المحكمة أن هناك مصادرة غير قانونية لـ 628.0 هكتار من الواجهة البحرية وأمرت بدفع التعويض قدره Kshs 50.80,751,792 --- بما في ذلك بدل الإزعاج البالغ خمسة عشر بالمائة --- مستحق الدفع في غضون خمسة وأربعين يوماً، مع فائدة بمعدل البنك المركزي اعتباراً من يونيو 2012، وتعويضات عن التعدي على الملكية بقيمة Kshs 20 مليون في السنة، وتعويضات مضاعفة بقيمة Kshs 5 مليون. وقد رُفِضَت مطالبة المالك بالحصول على التعويض عن كامل المساحة، على أساس أن المساحة المتبقية البالغة 47.1 هكتار أصبحت غير مجدية اقتصادياً؛ حيث شكلت المساحة المتبقية حوالي سبعين في المائة من القطعة، و«فشل المالك في إثبات كيف أن هذا الجزء المتبقي غير مجدي اقتصادياً». ثم حكمت المحكمة بمبلغ 81,631,000 شلن كيني تعويضاً عن الضرر --- خسارة 4.257 متراً من الواجهة المطلّة على المحيط، والتي قدرتها بنصف قيمة الأرض المتبقية. وأيدت المحكمة «منهجية قابلة للتحقق وشفافة تستند إلى المقارنات أو مؤشر قيمة الأراضي (حيثما ينطبق ذلك)». ويُعد الأثر الضار (في الولايات المتحدة، يُعرف بـ«تعويضات الفصل» أو «التعويضات عن الجزء المتبقي») الذي يتجاوز قيمة الأرض المصادرة أمراً غير معتاد، وهو الرقم الذي يجب دراسته.

Msangha v National Land Commission، الاستئناف رقم E015 لعام 2025، [2026] KELAT 3، 14 يناير 2026، يتعلق بمشروع توسيع طريق نيالي-كيليفي A107 إلى طريق ذي مسارين. تم إلغاء قرار التعويض الصادر في 7 أغسطس 2025 واستبداله بمبلغ 4,000,000 شلن كيني بناءً على تقييم منقح بتاريخ 30 أكتوبر 2025 --- السعر المعدل الذي حددته اللجنة بمبلغ 1,500,000 شلن كيني للقدان --- مستحق الدفع في غضون ثلاثين يوماً مع فائدة بمعدلات المحكمة.

Mulu & 55 others v National Land Commission، الالتماس E038 لعام 2024، [2025] KELAT 202، 2 ديسمبر 2025، أيدت عمليات المصادرة المنشورة في الجريدة الرسمية لعام 2018-2022 ورفضت الالتماس دون تحميله المصاريف، حيث لم تثبت صحة الشكاوى المتعلقة بالتأخير والتقييم بأقل من قيمتها الحقيقية.

محكمة البيئة والأراضي الأعلى منها. قرار المحكمة ليس نهاية المطاف. في قضية «*KeNHA v Igainya*»، [2026] KEELC 2771، 12 مايو 2026، قامت محكمة البيئة والأراضي في ماشاكوس حكماً صادراً عن المحكمة في 6 يونيو 2024 كان قد أمر بإعادة مبلغ 581,684,619 شلن كيني --- تسعون بالمائة من مبلغ التعويض الممنوح في عام 2018 --- وأبطلت قرارات التعويض الصادرة في عامي 2018 و2021، وأمرت بإجراء تحقيق جديد في مساحة 222.2 هكتار من قطعة الأرض رقم 7815/8 L.R. على أن يُقيد مبلغ 64,631,624 شلن كيني الذي تم دفعه بالفعل في حساب النتيجة التي سيتوصل إليها التحقيق الجديد.

السوق العادية، وفقاً للتقرير. كما تُبلغ محكمة البيئة والأراضي عن السوق الخاصة، وهو ما لا تفعله تقريباً أي سلطة قضائية أخرى في هذا الاستطلاع. في فوي، في القضية E007 لعام 2025 (23 يوليو 2026)، أخفق بائع بموجب اتفاقية مؤرخة في 8 أبريل 1998 في نقل حق انتفاع سليم؛ وقد تم الحكم بأن المشتري الذي سدد المبلغ بالكامل يحق له حق الانتفاع رقم 12263/2 L.R.، وتم إلغاء سند الملكية المطلقة المؤرخ 30 نوفمبر 2001 باعتباره صادراً عن طريق الخطأ --- حيث امتد التعويض ليشمل الحق نفسه بدلاً من التعويض عن الأضرار. في قضية *Criticos v AIC Makutano* [2026] KEELC 3529، 11 يونيو 2026، فوي) قارنت المحكمة بين التعويضين بشأن مساحة تبلغ حوالي 6.410 هكتار: 320 مليون شلن كيني، أو إلغاء سند الملكية --- وهو تعادل واضح بين حق ما ومبلغ مالي. وفي قضية «*Cirtex v Leparakwo*» [2026] KEELC 2859، 14 مايو 2026)، تم تعليق إعادة البناء الإداري لسجل «مفقود» في انتظار المحاكمة: آليات التسجيل، تم تنفيذها على هذا النحو.

الأثار المترتبة على المقيمين. قضية «*Tudor Creek*» هي القرار المتعلق بالباقي الذي تفتقر إليه هذه المسألة بخلاف ذلك. ففي تشيلي، يتم تحديد سعر الشريط ويترك الباقي دون تقييم نظري؛ أما القضايا المبلغ عنها في إسرائيل فتتركز على العقار نفسه بدلاً من الأراضي المتبقية؛ وهنا، حددت هيئة التحكيم قيمة للباقي نفسه --- ليس لأنها كانت غير قابلة للتطبيق، وهو ادعاء المحكمة، بل لأنها فقدت واجهتها المطلّة على المحيط --- وحدث ذلك بمبلغ يزيد قليلاً عن التعويض عن الجزء المصادر. لذلك، يجب على المقيمين المكلفين بقضية مصادرة جزئية في كينيا أن يقيموا الباقي كمسألة منفصلة، قبل المصادرة وبعدها، ويحددوا تأثير المصادرة عليه: بناءً على هذا الأساس، فإن الباقي الذي لا يزال قابلاً للاستخدام قد يكون فقد نصف قيمته، وهذه الخسارة قابلة للتعويض. وبدل الإزعاج هو بدل قانوني وشامل، وينبغي إظهاره كبنء منفصل بدلاً من دمجها في معدل قيمة الأرض. وقضية «*Mulu*» تذكرنا بأن الشكوى من التقييم المنخفض هي مسألة إثبات: فقد فشلت بسبب نقص الأدلة، وليس لأن المحكمة اعتبرت الأرقام صحيحة.

مصادر --- «المجلة الرسمية للقوانين الكينية» (تقرأ باللغة الإنجليزية): *Tudor Creek*، <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/>

<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2026/3/eng@2026-01-14>، Msangha، eng@2025-09-04
<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2025/202/eng@2025-12-02>، ماشاكوس،
<https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf>،
 قضية نقل الملكية في فوي، Criticos،
<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf>،
<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11>،
 Cirtex،
<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14>،
 «العدالة الطبيعية»،
 Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019،
<https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf>،
 (تعليق):

عام محكمة مصادرة الأراضي. نشرت محكمة مصادرة الأراضي الكينية عددًا من قرارات التعويض في الفترة 2025-2026 يفوق ما نشرته أي هيئة أفريقية أخرى، وجميعها في صيغة نصية رسمية، وتشكل هذه القرارات مبدأً متماسكًا.

التاريخ هو تاريخ الإخطار، ولا يتم استرداد الزيادة في القيمة: Kigathi v KeNHA. [2025] KELAT 193، 29 سبتمبر 2025. تم دفع تعويض قدره 38,997,000 شلن كيني صدر في عام 2021 متأخرًا بأربع سنوات؛ ورُفِضَ الطلب بإجراء تقييم جديد لأخذ الارتفاع في القيمة خلال تلك الفترة في الاعتبار. يُحدد التعويض بالقيمة السائدة عند نشر إشعار نية الاستحواذ. ويتم تعويض التأخير، إن وجد، بالفائدة --- وقد رُفِضَ طلب الفائدة بناءً على الوقائع.

التقييم الخاص الذي لم يحل محل تقييم الخبير الحكومي: Mungai، Pentagon، Kiema. [2025] Mungai v NLC 188 KELAT: تقييم مقدم الاستئناف البالغ حوالي 22 مليون شلن كيني --- وهو رقم حالي لعام 2025، بدون معايير المقارنة و بدون الخصم القانوني البالغ خمسة عشر بالمائة --- قد رُفِضَ، و تم تأييد الرقم الذي توصلت إليه اللجنة بناءً على معايير المقارنة والتعديلات البالغ 16,248,555 شلن كيني عند النشر في الجريدة الرسمية لعام 2021. [2025] Pentagon Communications 181 KELAT: التقييمات الخاصة البالغة 24 مليون شلن كيني في 2016 و 27 مليون شلن كيني في عام 2024 لم تبرئ عائق الطعن في مُقيّم الحكومة. [2025] Kiema 169 KELAT: يجب على المدعي الذي يطعن في قيمة التحسينات أن يحدد كل بند على حدة ويثبت كل بند. والنمط موحد --- فالرقم المنافس المجرّد لا يُعتبر دليلاً ضد الرقم الرسمي؛ أما الخطأ المثبت في الطريقة الرسمية فهو دليل.

نص الحكم الكامل بشأن "الاقتناء غير القانوني": Tudor Creek v NLC. [2025] KELAT 182، 4 سبتمبر 2025، وقد تم نشر النص الكامل أعلاه.

تم اعتماد معدل، ثم تطبيقه على قطعة الأرض المجاورة: Msangha و Lenjo. [2026] KELAT 3، المذكور أعلاه، اعتمد المعدل المنقح الذي حددته اللجنة بمبلغ 1,500,000 شلن كيني للفدان؛ [2026] KELAT 7، بعد شهر، طبّق نفس المعدل على القطعة المجاورة --- الأرض 80,560,422 شلن كيني، التحسينات 7,000 شلن كيني، خمسة عشر بالمائة من الاضطراب، 652,536 شلن كيني. إن اعتماد معدل وحدة موجود في مرجع ما ليصبح المعيار المقارن في المرجع التالي هو الطريقة التي تبني بها المحكمة سابقتها القضائية؛ وهي أيضًا الطريقة التي ينتشر بها الخطأ، ولا يعيد القرار الثاني النظر في القرار الأول.

ملاحظة موجزة. Carlisle Development [2025] KELAT 75: حوالي 712,380,000 شلن كيني مقابل 596.7 هكتار مع الفائدة المستحقة منذ تاريخ الاستحواذ في عام 2014 وتعويضات عامة بقيمة 1,000,000 شلن كيني لكل فدان. [2026] KeNHA v Igainya 29,275,130 تم الإبلاغ عن القضية رقم KEELC 2771 أعلاه. [2026] Salim v NLC 749 KECA: تم رفض استئناف بمبلغ 29,275,130 شلن كيني ضد تقييم المالكين البالغ 62 مليون شلن كيني تم رفضه بناءً على نقطة إخطار، حيث رفضت محكمة الاستئناف البيت في مدى كفاية التقييم. لم يتم العثور على قرار رقم 2025--26 يطبق مؤشر قيمة الأرض لتحديد رقم معين؛ فقد تم الاستشهاد به، ولم يتم استخدامه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد أنجزت المحكمة الكينية في غضون عامين ما تصفه القوانين في أمريكا اللاتينية وأوروبا و نادرًا ما تطبقه: مجموعة قرارات عملية بشأن عبء الإثبات والتاريخ والطريقة. وتعد قاعدتها المتعلقة بالتقييمات الخاصة هي الأكثر صرامة في هذا الاستطلاع --- فالرقم الذي لا يوجد له ما يقابله من عقارات موضوعة للمقارنة، وبدون الخصم القانوني، وفي تاريخ غير صحيح، لا يُعتبر مجرد دليل أقل أهمية، بل لا يُعتبر دليلاً على الإطلاق.

Source --- جميعها مذكورة في النصوص الرسمية لقانون كينيا --- كيغاثي: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2025/193/en>؛ مونغاي: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2025/188/eng@2025-10-27>؛ بنتاغون: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2025/181/eng@2025-08-25>؛ كيما: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2025/182/eng@2025-09-04>؛ مسانغا: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2025/169/eng@2025-05-08>؛ تودور كريك: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2026/3/eng@2026-01-14>؛ لينجو: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keilat/2026/3/eng@2026-01-14>

جمهورية الكونغو الديمقراطية --- نفس الفرضية، والنتيجة المعاكسة

القانون رقم 73-021 المؤرخ 20 يوليو 1973 وملكية التربة. النظام العام للممتلكات والأراضي والعقارات، بصيغته المعدلة بموجب القانون 80-008 المؤرخ 18 يوليو 1980، ينص في المادة 53 على أن التربة هي ملكية حصرية وغير قابلة للتصرف ولا تسقط بالتقادم للدولة الدولة --- و«غير قابلة للتقادم» تعني أنها لا تخضع للتقادم، أي مدة التقادم بموجب القانون المدني، بحيث لا يمكن لأي مرور للوقت أو حيازة عدائية أن تجرد الدولة منها. ويتمتع الأفراد بحقوق الانتفاع بالأرض، وليس بحق ملكيتها. تنقسم أصول الدولة العقارية، بموجب المادة 54، إلى مجال عام ومجال خاص. والحق الخاص الرئيسي هو حق الحيازة (*concession perpétuelle*)، الذي تعترف به الدولة لأي شخص طبيعي يحمل الجنسية الكونغولية، مما يمنحه حق التمتع غير المحدود بالحيازة طالما استوفيت الشروط القانونية. لم يعد الإصلاح مجرد مشروع قانون: فقد اعتمدت الجمعية الوطنية القانون رقم 25/062 في 14 ديسمبر 2025، ويحمل تاريخ 30 ديسمبر 2025، لذا ينبغي قراءة الإطار القانوني لعام 1973 الموصوف هنا في ضوء هذا القانون. وقد أصدرت وزارة المالية في 20 أبريل 2026 (رقم 116/2026/jna/ONM/FONC/CAB/MIN) إعلان منذ ذلك الحين أن 43,159 هكتاراً في كيا مونا / مالوكو هي أراض ذات منفعة عامة، على أن تتم التعويضات وفقاً لإجراءات القانون الجديد --- وهو أول اختبار جوهري لهذا القانون، ولم ينتج عنه أي تقييم منشور حتى الآن.

القانون رقم 77-001 المؤرخ 22 فبراير 1977 بشأن نزاع الملكية لأغراض المنفعة العامة. يعمل قانون عام 1977 جنباً إلى جنب مع قانون عام 1973 لتحديد حقوق الملكية العقارية المنزوعة ملكيتها. تحدد المادة 18 كلاً من المبلغ والتاريخ: يجب أن يكون التعويض «tre fondéla قيمة العقار la date du jugement statuant» على رء عوارض «دورة المعاملات» --- أي قيمة العقار في تاريخ صدور الحكم بشأن قانونية الإجراءات. ويجب دفعها قبل تسجيل نقل الملكية وفي غضون أربعة أشهر من صدور الحكم الذي يحدد التعويضات، وإلا يجوز لنزع الملكية أن يرفع دعوى لإلغاء نزع الملكية. وفي حالة اختلاف الطرفين، يُستدعى صاحب العقار المُصادر إليه أمام المحاكم، التي تتحقق من قانونية الإجراءات الإدارية وتحدد التعويض؛ وتستمع المحكمة إلى الطرفين، وعند الضرورة، إلى الخبراء، وتبت بموجب المادة 17 في المبلغ في غضون شهر واحد من تلك الجلسة. (تعود صيغة «عادل و مسبق» إلى الدستور، وليس إلى هذا القانون، ولا يستخدم القانون عبارة «القيمة الحقيقية».) ويشير التعليق إلى أن هذا الضمان لا يُراعى دائماً في الممارسة العملية.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن المقارنة مع نيجيريا هي جوهر هذه المقالة، وهي مفيدة بالذات لأن هاتين السلطتين القضائيتين تنطلقان من نفس الفرضية وتصلان إلى نتائج متناقضة.

في كلا الحالتين، تنتقل ملكية الأرض نفسها إلى الدولة، بحيث يتمتع المالك الخاص بحق الاستخدام وليس بحق ملكية التربة. وتستخلص نيجيريا من ذلك استنتاجاً مفاده أن قيمة الأرض لا تستحق أي تعويض على الإطلاق، وتقتصر المطالبة على التحسينات التي لم يتم استنفادها، والتي تُقِيم على أساس تكلفة الاستبدال بعد الاستهلاك. أما القانون الكونغولي فيستخلص الاستنتاج المعاكس: يُقاس التعويض بقيمة العقار، وهو معيار تقييم وليس صيغة حسابية، ويجب دفعه قبل تسجيل نقل الملكية. بعبارة أخرى، ملكية الدولة للأرض لا تعني أن مصلحة حامل الحق لا تساوي شيئاً --- بل ما تعنيه هو أن المصلحة التي يجب تقييمها هي الامتياز وليس الرسوم، وهو أمر يتعلق بتحديد موضوع التقييم، وليس بالغاثة.

وهناك ميزتان أخريان تستحقان الذكر. فشرط السداد قبل التسجيل، في غضون أربعة أشهر وتحت طائلة البطلان، يحظر اتباع نهج «خذ أولاً وادفع لاحقاً» بدلاً من معالجة عواقبه لاحقاً. كما أن الحد الزمني المحدد بشهر واحد لصدور قرار المحكمة هو قيد إجرائي ينظم سرعة اتخاذ القرار بدلاً من سرعة السداد، وله نتيجة عملية واضحة بالنسبة للخبير، الذي يجب أن تكون أدلته جاهزة ومفهومة وفق جدول زمني لا يسمح بالتوفيق بتمهل بين التقارير المتضاربة.

ملاحظة التحقق. تمت قراءة المادتين 17 و 18 من قانون عام 1977 باللغة الفرنسية في النص المذكور أدناه، وهو نسخة مقتبسة من موقع إعلامي قانوني وليس من «الجريدة الرسمية». أما إصلاح عام 2025 فهو مسألة مختلفة: فصفحة الوزارة تؤكد فقط أن الجمعية الوطنية اعتمدته في 14 ديسمبر 2025، كما أن رقم القانون وتاريخه 30 ديسمبر 2025 والأمر الوزاري الصادر في 20 أبريل 2026 المذكور أعلاه وردت كما وردت، دون ذكر المصدر. لم يتم الرجوع إلى أي قرار صادر عن محكمة كونغولية، وقد تم نقل التعليق الذي يفيد بأن الضمانات لا تُراعى بشكل متساوٍ في الممارسة العملية، دون التحقق من صحته.

مصادر --- القانون رقم 77-001 المؤرخ 22 février 1977 بشأن المصادرة لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، النص الكامل (للقراءة باللغة الفرنسية): <https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm> نسخة: FAOLEX
<https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf> اعتماد قانون الإصلاح لعام 2025، وزارة شؤون الأراضي (يُقرأ باللغة الفرنسية): <https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere> لم يتم

الرجوع إلى أي قرار كونهولي يحدد التعويضات. قضايا الأراضي الكونغولية للفترة 2025-2026 المتاحة في المصادر المفتوحة --- قطع أراضي ميراث نغاشي في كينشاسا-غومبي، ومبنى ليثو موبوتي، و 62 ملفاً من ملفات الاستيلاء غير المشروع التي أُحيلت إلى النيابة العامة في أغسطس 2026 --- هي قضايا تتعلق بإنفاذ حقوق الملكية وإحالات جنائية، ولا يوجد في أي منها حكم مسبب يحدد قيمة.

ملاحظة التحقق. إن الأحكام المنشورة الصادرة عن محكمة النقض الكونغولية لعامي 2025 و 2026 --- سبعة أحكام، في مجموعة «Juricaf» --- جميعها تدرج ضمن السجل الجنائي؛ أما أرشيف السوابق القضائية في قاعدة بيانات المشروع فيتوقف عند عام 2020. لم يُنشر أي قرار نزع ملكية من تلك الفترة .

أنغولا --- صيغة قانونية، ومعيّار السوقية دون الإبلاغ عن أي حالات

القانون رقم 1/21 ومعيّار التعويض. يخضع تعويض نزع الملكية لأحكام القانون رقم 1/21 المؤرخ 7 يناير 2021، الذي يحدد مقدار التعويض بالقيمة السوقية الحالية وفقاً للاستخدام الاقتصادي الفعلي أو العادي للعقار اعتباراً من تاريخ إعلان المصلحة العامة . ويجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار الأرض إلى جانب تكلفة المباني المقامة عليها، ومبيعات العقارات المجاورة، وأسعار الشراء السابقة، والتقييمات الضريبية؛ ويُخصص هذا العمل للمقيمين المسجلين في السجل العقاري. وتُحال النزاعات إلى *Tribunal de Comarca* أو إلى التحكيم.

المرسوم الرئاسي رقم 147/25 --- صيغة، وليس حكماً قضائياً. فيما يتعلق بالتصرف في المساكن الحكومية التي تمت مصادرتها أو تشييدها أو شراؤها من خلال 2008، ينص المرسوم الرئاسي رقم 147/25 المؤرخ 30 يوليو 2025 على تحديد سعر البيع حسابياً:

$$V_a = V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

--- قيمة أساسية تُضرب في المساحة المغطاة وفي المعاملات المتعلقة بالموقع، والعمر والحالة، وعوامل أخرى. وهو سعر إداري ، وليس تقييماً للسوقية، وهو أداة التقييم التنفيذية لتلك عمليات التصرف.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تُطبّق أنغولا النظامين جنباً إلى جنب، والتمييز بينهما هو تمييز عملي. القانون رقم 1/21 هو معيار القيمة السوقية مع قائمة أدلة تقليدية --- المبيعات المماثلة، والأسعار السابقة، وتكلفة التحسينات. أما المرسوم رقم 147/25 يستبدل صيغة المعاملات تماماً بذلك التقدير. يجب على المثلث الذي يُطلب منه تحديد «القيمة» لعقار أنغولي معني أن يحدد أولاً أي من النظامين ينطبق على المعاملة، لأنهما لن يسفرا عن نفس الرقم، ولأن أحدهما فقط يقبل الأدلة المقارنة على الإطلاق.

بنغويلا --- حق استغلال سطح الأرض الذي استمر ساري المفعول رغم عدم استخدامه، ورفض التعويض لعدم وجود أدلة. في *acórdão* الصادر بتاريخ 27 نوفمبر 2025، قضت محكمة الاستئناف في بنغويلا (القضية رقم 21/2025) بأن حق استغلال سطح الأرض على قطعة أرض ريفية مساحة 95.13 هكتاراً، تم منحها في عام 2017 وتسجيلها في عام 2018، لم ينقض بسبب عدم قيام حامله باستخدام الأرض استخداماً فعلياً. لا يكون انقضاء الحق بسبب عدم الاستخدام تلقائياً: بل يجب أن تعلن السلطة المانحة بموجب المادة 190 من لائحة قانون الأراضي، ولم يصدر أي إعلان من هذا القبيل، لذا فإن الحق "se manteve na esfera jurídica" لصاحبه. تم رفض الاستئناف وأقرّ حكم المحكمة الابتدائية --- يجب على مشغل الاتصالات الذي كانت هوائياته موجودة على الأرض منذ عام 2007 أن يعيدها. أما مطالبة صاحب الأرض بتعويض قدره 10 ملايين تنغي عن سنوات الحرمان فقد رُفضت لسبب آخر: فلم يتم تحديد الأضرار أو إثبات الصلة السببية بينها وبين الحادث (المادة 563 من القانون المدني).

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذه هي النتيجة الأنغولية التي تم البت فيها والتي تفتقر إليها هذه المادة بخلاف ذلك، وهي تحدد أمرين. أولاً، يستمر الحق الناشئ عن امتياز ساريًا حتى في حالة عدم الاستخدام إلى أن تعلن الإدارة رسمياً انقضائه، وبالتالي يظل هناك حق قابل للتعويض يجب تقييمه؛ وثانياً، يجب أن يبدأ التقييم الأنغولي بالتركيز على حالة الحق --- أي ما إذا كان قد مُنح، وسُجل، واستُخدم، وما إذا كان قد تم الإعلان عن انقضائه --- قبل الانتقال إلى تقييم الأرض نفسها. كما أن المطالبة بالحرمان من الاستخدام تفشل دون إثبات الخسارة: ففترة الحرمان لا تساوي شيئاً ما لم يتم أحد بتقييم ما فقد خلال تلك الفترة.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي حكم أنغولي صادر في الفترة 2025-2026 يحدد تعويضاً عادلاً بشأن نزع الملكية؛ حيث إن حكم بنغويلا يرفض منح تعويض بدلاً من تحديد قيمته. وقد القرار رقم 963/2025 الصادر عن المحكمة الدستورية في 12 فبراير 2025 ينص، في سياق ذي صلة، على أن بناء منزل على أرض تقع ضمن المجال الخاص للدولة لا يخلق في حد ذاته حق ملكية خاصة محمية دستورياً --- وهو اقتراح له عواقب واضحة على أي مطالبة تستند إلى تحسينات لم يتم استفادها، على الرغم من أنه مرة أخرى لم يتم تحديد أي قيمة . وهناك قراران صادران عن المحكمة الدستورية يحددان المصالح بدلاً من الأرقام، وقد تمت الإشارة إليهما في سطر واحد: القرار رقم 999/2025 (4 Acórdão يونيو 2025) الذي يعامل المنزل عند انقطاع *ãõ* كحالة من الحيابة المشتركة والملكية المشتركة، مما يبطل المطالبة بالملكية الحصرية، أما القرار رقم 1081/2026 *rdão* فيعيد الشرفه و الممر في مبنى ذي ملكية أفقية إلى مالكيه المسجلين

(<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025>)
(<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-1081-2026/>)
الدعوى المعلقة أمام مركز تسوية منازعات الاستثمار الدولية (ICSID) *Machado v Angola*، والتي قدر فيها خبير المدعي القيمة السوقية العادلة لأربع توربينات بمبلغ \$4.128 مليون دولار أمريكي في التواريخ المزعومة تاريخ الاستيلاء المزعوم مقابل \$7.157 مليون دولار أمريكي في 31 يوليو 2025، هي تقييم للمعدات في دعوى استثمارية، وليست للأراضي، وقد تم تسجيلها فقط من أجل إظهار هذا التباين.

مصادر --- القانون رقم 1/21 (باللغة البرتغالية): <https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/>؛ المرسوم الرئاسي رقم 147/25 (باللغة البرتغالية): <https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/>؛ *Machado v Angola*، عريضة الدعوى (باللغة الإنجليزية): <https://jsumundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomen>؛ *o- duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025* الاستئناف في بنغويلا، *acórdão* الصادر بتاريخ 27 نوفمبر 2025، ملف PDF رسمي (باللغة البرتغالية): <https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf>؛ المحكمة الدستورية، القرار رقم 963/2025 (باللغة البرتغالية): <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/>

ملاحظة التحقق. تم مسح جميع قرارات المحكمة الدستورية البالغ عددها 177 قرارًا الصادرة في عامي 2025-2026 ضوئيًا. أربعة قرارات تتعلق بالقرارات --- *Acórdãos 973/2025*، و *1017/2025*، و *1107/2026*، و *1116/2026*، بشأن تسجيل المصادرة، ودعوى في هوامبو لاسترداد عقارات (*reivindicação*) مع تعويض قدره \$27,500 دولار أمريكي، وممتلكات المهاجرين غير المنقولة، وقانون نزاع الملكية يُزعم أنه غير موجود --- ولم يحدد أي منها القيمة أو الطريقة. ولا تدرج المحكمة العليا أي قرار مدني من تلك الفترة بشأن نزاع الملكية، ولم يكن بالإمكان الوصول إلى الجريدة الرسمية.

إثيوبيا --- الصيغة، ومعياري الإيجار، وما هي قيمة الحظر

اللائحة رقم 472/2020 وصيغ حساب التعويضات. يعمل المثمنون الإثيوبيون الذين يقيّمون التعويضات عن الممتلكات المنزوعة ملكيتها وفقًا للصيغ التي حدتها اللائحة رقم 472/2020. والسجل المنشور للفترة 2025-2026 ليس استدلالًا استئنافيًا بشأن تلك الصيغ، بل دليلًا تجريبيًا على نتائجها.

هاواسا --- العجز المقاس. دراسة نُشرت في مجلة «*Survey Review*» عام 2026، واستمر العمل الميداني فيها حتى يناير 2026، تسجل أن 5.85 في المائة من الأسر المنزوعة ملكيتها في مدينة هاواسا أفادت بأن التعويضات لم تكن متناسبة مع خسائرها، حيث ترتبط كفاية التعويضات بالمسافة إلى الخدمات، والتأخير في الدفع، والتعليم، وتوقف الأعمال. إنها دراسة استقصائية وليست حكمًا، ويتم تناولها على هذا النحو.

أديس أبابا --- معيار يُطبق بأثر رجعي. في الفترة ما بين يناير ومارس 2026، طالبت المدينة بشروط إيجار جديدة تبلغ حوالي 4,541 بير إثيوبي للمتر المربع على العقود السارية بالفعل، مصحوبة بتهديد بالمزاد العلني أو المصادرة. ويتمثل الاعتراض الذي أبداه الممارسون في أن تعديلات المعيار المرجعي بموجب المرسوم رقم 721/2011 تنظم العرض الجديد ولا تسري بأثر رجعي على عقد إيجار يعود إلى عام 2010. وهذا نزاع حول تاريخ تحديد القيمة وحول عدم الرجعية، وحتى وقت كتابة هذا التقرير لم يتم البت فيه: يسجل التقرير اعتراضات الباحثين ودعوة إلى توضيح من الحكومة الاتحادية، وليس إلى التقاضي.

n Akgü --- حظر يُعتبر تكلفة غير قابلة للاسترداد. في قرار صدر في مارس 2026، لم تخلص محكمة لاهاي إلى وجود نزاع للملكية لأراضي المنطقة الصناعية، وقبلت حجة حماية الخزان كأساس للقيود المفروضة، لكنها وجدت انتهاكًا لمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة. وحكمت المحكمة بدفع حوالي \$14 مليون دولار أمريكي --- تكاليف غير قابلة للاسترداد مع فائدة بنسبة 6 في المائة اعتبارًا من عام 2015، بالإضافة إلى المصاريف --- مقابل مطالبة بلغت حوالي \$500 مليون دولار أمريكي.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن المقياس الوارد في Akgün هو النقطة التي تستحق الأخذ في الاعتبار. ففي الحالات التي لم يُعامل فيها حظر استخدام الأرض على أنه مصادرة، لم تقم المحكمة بتقييم الأرض تقييماً متبقيًا كما لو كان الاستخدام المحظور متاحًا؛ بل قامت بتقييم ما تم إنفاقه فعليًا. الفجوة بين مبلغ 14 مليون دولار أمريكي الذي تم منحه ومبلغ 500 مليون دولار أمريكي المطالب به هي بشكل شبه كامل الفرق بين مقياس التكلفة المهدرة ومقياس القيمة المتبقية لنفس الموقع المقيّد.

ملاحظة التحقق. لم يُنشر باللغة الإنجليزية أي رأي تقريبي تقريبًا صادر عن محكمة الاستئناف الإثيوبية في الفترة 2025-2026. ويستند هذا البند إلى لائحة تنظيمية، ودراسة استقصائية خضعت لمراجعة الأقران، وتقرير معاصر عن نزاع إداري، وقرار تحكيم واحد. ولم يُذكر أي مبلغ محلي تم البت فيه.

مصادر موقع --- دراسة التعويضات في هاواسا، *Survey Review* (بالإنجليزية): <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396>
<https://capitalethiopia.com/2026/0> (بالإنجليزية): *Capital Ethiopia* أديس أبابا، 265.2026.2622114
 3/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/ (بالإنجليزية): *Akgün v Ethiopia*، القرار النهائي
<https://jsumundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-dem>
 Addis Fortune، التقارير، ocratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025
<https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill>

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي قرار نقض صادر عن المحكمة العليا الاتحادية للسنتين 2025-2026 بشأن التعويض بموجب المرسوم رقم 1161/2019 (نزع الملكية للأراضي لأغراض عامة، والتعويض وإعادة التوطين). حيث يتعطل موقع المحكمة، ولا يحتوي الموقع البديل الوحيد إلا على باللغة الأمهرية غير مؤرخة ولا تحتوي على أي قيد يمكن التحقق منه من تلك الفترة.

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

جنوب أفريقيا --- إعلان بطلان سجل التقييم: *Property Park v Lesedi*. محكمة غوتنغ العليا، 24 فبراير 2026. أعلن أن سجل التقييم العام للبلدية للفترة 2024--2029 غير قانوني بسبب عدم الامتثال الجوهري لأحكام الإعلان العام والاعتراض الواردة في قانون الضرائب العقارية البلدية؛ وتم تعليق هذا الإعلان لمدة ستة أشهر، وألغيت الضرائب المفروضة على مقدمي الطلبات لعام 2024/25 من أجل إعادة حسابها. الحكم الجنوب أفريقي الوحيد في تلك الفترة الذي قرأته هذه الإدارة بالكامل، من نسخة ممسوحة ضوئياً موجودة على موقع مجلس المثمنين.

جنوب أفريقيا --- لجنة الاستئناف التي لم تراعي آراء الخبراء: *Liberty Group v Valuation Appeal Board*. [2025] ZAGPJHC 2023، 8 يوليو 2025. إن قبول اللجنة دون تحييص لتقييم الخبير التابع للبلدية، واستخدامها لمعلومات تتعلق بعقود إيجار غير مسجلة، وإخفاها في تقييم آراء الخبراء المتعارضين، كل ذلك جعل تقييمها غير منطقي وقابل للمراجعة. فهينة الاستئناف التي تعتمد الرقم الذي قدمه أحد الطرفين دون توضيح سبب خطأ الرقم الذي قدمه الطرف الآخر لم تبت في أي شيء.

كينيا --- حوالي 4.17 مليار شلن كيني من رسوم الأراضي، غير مستحقة الدفع: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*. [2025] KECA 1721، 24 أكتوبر 2025. كان المطالبة بمبلغ 17,448,485,646 شلن كيني كضرائب أراضي غير قابلة للتنفيذ لأن الضرائب لم تُحدد وفقاً لقانون التقييم الضريبي وقانون التقييم من أجل الضرائب. في قضية *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324، تم إلغاء زيادة أحادية الجانب من 743,400 شلن كيني إلى 1,858,500 شلن كيني على نفس الأساس، و صدر أمر برد المبلغ. وتقوم المحاكم الكينية بمراقبة سجل التقييم باعتباره شرطاً مسبقاً للضريبة، وهو المجال الذي يكون فيه الطعن في التقييم أكثر تأثيراً وأقل تكراراً.

Source --- قضية «بروبرتي بارك»، نص الحكم بصيغة PDF من موقع SACPVP: <https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf>
 قضية «ليبرتي» (المقدمة القانونية): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08>؛ قضية «تاتا كيميكالز»: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24>؛ قضية «كيلينديني»: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09>

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

جنوب أفريقيا --- السعر الأدنى، تحديده وإعادة تحديده. تنص القاعدة 46A على وجوب أن تنتظر المحكمة في السعر الأدنى قبل بيع المنزل في إطار إجراءات التنفيذ، وتُظهر الأحكام الصادرة في الفترة 2025-2026 أن هذه القاعدة تُطبق في كلا الاتجاهين. فقد تم تخفيض الأسعار الدنيا في الحالات التي كانت فيها متأخرات الضرائب تستنفد قيمة رأس المال (*Standard Bank v Mabasa*) [2025] ZAGPPHC

كينيا --- القيمة في تاريخ البيع: *Housing Finance v Kimeriah*. [2025] KECA 1215، 4 يوليو 2025. تم إلغاء حكم بتعويض قدره 150 مليون شلن كيني عن بيع غير مشروع من قبل الدائن المرهون: تُحسب الخسارة على أساس القيمة في تاريخ البيع، وليس في تاريخ المحاكمة مع احتساب التطورات اللاحقة. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 ألغت مزادًا أُجري بناءً على تقييم غير مؤرخ (القيمة السوقية 295 مليون شلن كيني، وقيمة البيع القسري 25.221 مليون شلن كيني) وطلبت "تقييمًا سليمًا يعكس أفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول في وقت البيع"; ويتحمل الطرف الذي يطعن في التقييم عبء إثبات ذلك استنادًا إلى مبادئ التقييم المعترف بها.

Liability Professional Appraiser and Valuer

دعوى قُضِيَ عليها بالرفض: *Equity Bank v Metrocosmo*. [2025] KEHC 9183، 27 يونيو 2025. تم رفض دعوى الإهمال التي رفعتها أحد البنوك ضد مُقَيِّمٍ. لعدم وجود دليل على أن التقييم كان دون المعايير المهنية أو تسبب في الخسارة، ولعدم استدعاء المُقَيِّمين الآخرين الذين قدموا تقييمات متناقضة، ولأن المقرضين يتحملون المسؤولية عن تقييمهم الائتماني.

الأثار المترتبة على المُقيمين. يوضح الموقع Metrocosmo الجانب الدفاعي من قانون إهمال المُقيمين بشكل يمكن للمُقيمين الاستفادة منه. والمعيار هو «هامش المهنة»، ويجب إثباته من خلال أدلة على ما توصل إليه المثلثون الآخرون، وليس من خلال ادعاء الخسارة التي تكبدها المقرض. وفي الحالات التي لم يقم فيها المقرض بإجراء تقييم خاص به، لا يمكن جعل تقرير المثلث هو الأساس الوحيد لاتخاذ القرار.

ملاحظة تحقق. لا ينشر مجلس المثمنين في جنوب أفريقيا أي قرارات تأديبية، ولم يتم العثور على أي حكم صادر في الفترة 2025-2026 ضد مئتمن جنوب أفريقيا؛ وأقرب ما تم العثور عليه هو طلبات تنفيذ تم رفضها بسبب تقارير تقييم معيبة، كما ورد في قسم «الإقراض» أعلاه. كان مجلس تسجيل المثمنين في كينيا نفسه موضوعاً لدعوى قضائية قضية *Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881، وهي وقف تنفيذ (إلغاء التسجيل). تم رفض الوصول إلى مواقع الهيئات التنظيمية في نيجيريا.

<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27> Metrocosmo: --- **Source**
<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06> نصوص رسمية.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

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

جنوب أفريقيا --- التقييم اعتبارًا من تاريخ الطلاق، والضريبة التي لا يلزم خصمها: ZAGPJHC [2025] C. A H v M L S. 1998، 19 يونيو 2025. التقييم القضائي في تاريخ الطلاق هو الذي يحكم تسوية المستحقات، ولا يلزم خصم الضريبة المستقبلية التخمينية على الأصول التي لم تُباع بعد منه. العنوان فقط. في قضية S R v S N [2025] 99 ZAKZDHC، تم إنهاء الملكية المشتركة ببيع موضوعه حد أدنى قدره 5 ملايين راند أو شراء الحصة النصفية بمبلغ 3 ملايين راند.

كينيا --- يتم تقييمها، ثم يتم شراء حصة الطرف الآخر أو بيعها. يتسم النمط الكيني بالاتساق عبر خمسة أحكام صادرة في عام 2025: حيث يتم تقسيم الممتلكات الزوجية بالتساوي، ويتم تقييمها من قبل خبير تقييم مشترك أو حكومي، ويقوم أحد الزوجين بشراء حصة الطرف الآخر بهذا المبلغ خلال فترة محددة، وإلا يتم بيعها. في قضية «*Trompell v Titus*» [2025] 5831 KEELC، بلغ المبلغ حوالي 26,000,000 شلن كيني وفقاً لتقييم خبير التقييم الحكومي للأراضي؛ وفي قضية «*Opondo v Odebero*» [2025] 4562 KEHC، تم تأييد تقييم أقرته المحكمة بمبلغ 103,500,000 شلن كيني؛ وفي قضية «*TOL v CMM*» [2025] 3582 KEHC، كان من المقرر أن يكون التقييم «كما هو» بما في ذلك التحسينات. وعندما يكون المُقيّم تابعاً للحكومة، فإن نزاع الأطراف حول القيمة يختفي إلى حد كبير --- وهذا هو المقصود.

Source --- L S M: 2025-06-19 eng@2025-06-19 judgment/za/akn/za-gp/ https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/ judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/ judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17 TOL: /kehc/2025/4562/eng@2025-04-08 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/ judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/ judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12

Probate and Trust, Estate,

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

كينيا --- تتحدد مسؤولية الوصي بالقيمة الحالية. في قضية «*Estate of Ann Njeri Gichuru*» [2025] 15338 KEHC، أدين المدير الذي باع ممتلكات الشركة دون تفويض بالمسؤولية الشخصية، وكان المعيار هو القيمة السوقية الحالية لعقارات في نيروبي كما حددها خبير تقييم واحد مشترك --- وليس السعر الذي تم الحصول عليه من البيع غير المصرح به. في قضية «*Wairima v Wairima*» [2025] 19720 KEHC، تم تفضيل تقييم وزارة الأراضي (حوالي 1,000,000 شلن كيني للأرض، وحوالي 540,000 شلن كيني للتحسينات) على تقييم المقاطعة (حوالي 1,800,000 شلن كيني و 400,000 شلن كيني)، وتم تأييد مبلغ 1,200,000 شلن كيني كقيمة مستحقة الدفع للمستفيدين. وأمر بإجراء تقييم مستقل مسجل بالقيمة السوقية لممتلكين آخرين. ولم يُعثر على أي شيء في جنوب أفريقيا بشأن تقييم العقارات غير المنقولة.

Source --- جيتشورو: 2025-10-31 eng@2025-10-31 judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/ judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/ judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12

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

جنوب أفريقيا --- القيمة العادلة في ظل العقوبات، وعملية شراء حصة الأقلية في شركة مغلقة. في قضية «*Swanvest 328 v En-semble Hotel Holdings*» [2026] 101 ZASCA، أمرت محكمة الاستئناف العليا بإعادة شراء أسهم الأقلية في شركة قابضة لفنادق بالقيمة العادلة، حيث كانت الأسهم مجمدة بموجب العقوبات وكانت عملية إعادة الشراء موضوعاً لإذن وزاري --- القيمة العادلة، في قضية لم يكن فيها سوق قائم. في قضية «*Gray v Ferrier*» [2025] 558 ZAWCHC، تم تقييم حصة أحد الأعضاء بمبلغ 1,075,000 راند مع أخذ عوامل التمكين والمساهمة في الاعتبار. «*Van Wyk v Lategan*» [2026] 783 ZAGPJHC أمر أحد الصناديق الاستثمارية بشراء نصف حصة صندوق استثماري شريك في الملكية بالقيمة السوقية المستقلة بدلاً من فرض البيع. جميع العناوين الرئيسية.

كينيا --- الشريك في الملكية والإيجار منذ عام 1997. [2026] 4093 KEELC، صدر أمر بشراء حصة المالك المشارك استناداً إلى تقييم واحد مستقل للسوقية الحالية، مع حساب إيرادات الإيجار منذ عام 1997. ولم يتم العثور على تقييم لشراء الحصة بسبب الاضطهاد خلال تلك الفترة.

Source --- سوانفيس: 2026-07-21 eng@2026-07-21 judgment/za/akn/za-gp/ https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/ judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26 https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/ judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/ judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02

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

كينيا --- التعويض هو القيمة عند وقوع الخسارة، وليس عند بدء التأمين: APA Insurance v Britind [2025] KECA [2025] 1602، 3 أكتوبر 2025. قامت محكمة الاستئناف بتحديد التعويض بناءً على قيمة الأصول المؤمن عليها وقت وقوع الخسارة، وليس بناءً على التقييم عند بدء التأمين الذي تم إجراؤه قبل شهرين، وخفضت الأضرار الخاصة إلى 58,608,224 شلن كيني --- أضرار المبنى 35,130,575 شلن كيني. في قضية «Mombasa Cement v Kenindia Assurance» [2026] KEHC [2026] 12926، كان صومعة الخط المنهارة مشمولة بالتغطية على أساس تكلفة الاستبدال بموجب بوليصة تأمين على الآلات بمبلغ تأمين يبلغ حوالي 3 مليارات شلن كيني: حوالي 664,767,843 شلن كيني للصومعة وحوالي 982,434,033 شلن كيني لفقدان الأرباح، بإجمالي حوالي 1,647,201,876 شلن كيني.

كينيا --- إما تخفيض أو إعادة، وليس كلاهما. قضت محكمة الطاقة والبتترول في القضية رقم KEET [2025] Gatonye v KPLC 20 قضت بأن التعويض عن حق المرور يجب أن يعكس انخفاض قيمة الجزء المتأثر، مدعوماً بتقييم مهني، مع مبلغ 1,500,000 شلن كيني عن الاستيلاء المستمر. وفي جميع محاكم البيئة والأراضي، يُعاد صياغة معيار الاستيلاء على النحو التالي: مقدار انخفاض القيمة أو تكلفة إعادة الأرض إلى حالتها الأصلية، وليس كلاهما --- Njuguna v SS Mehta [2025] KEELC [2025] 18613 التي تعاملت مع مطالبة الاستعادة على أنها مكررة لمبلغ 12,000,000 شلن كيني كتعويض عام.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي قرار صادر في جنوب أفريقيا في الفترة 2025-2026 بشأن إعادة الوضع إلى ما كان عليه مقابل التعويض، أو نقص التأمين، أو هبوط التربة الناجم عن التعدين؛ قضية «Capital Propfund v UPL» [2026] ZAKZPHC 61 تنص فقط على أن الدعوى التعويضية عن التلوث مقبولة، في مرحلة المرافعات. ولا يوجد شيء في نيجيريا أو جمهورية الكونغو الديمقراطية أو أنغولا أو إثيوبيا.

Source: APA: --- 2025-10-03 eng@2025-10-03 APA: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03 APA: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12 غاتوني: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11 نجوغونا: keet/2025/20/eng@2025-05-15 https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11. نصوص رسمية.

حالة التغطية والإكمال

ما يتناوله هذا الجزء، حسب كل ولاية قضائية على حدة، وما سيتم تناوله في الأجزاء التالية:

- **نيجيريا --- المسألة الدستورية.** التوتر بين المادة 29 من قانون استخدام الأراضي والضمان الدستوري للملكية كان موضوعاً للعديد من الدعاوى القضائية، ولا يزال قضية معلقة هنا. ترد أربعة أحكام صادرة في الفترة 2025-2026 في القسم الخاص بنيجيريا، لكن لم يحدد أي منها مبلغ التعويض: *Edu v Mobil* يحدد المكان الذي تنسب إليه مثل هذه المطالبة، WinHomes ينص على أن ذلك يكون في الدرجة الأولى، Adebo يحدد متى يبقى الإلغاء ساريًا في حالة الإخطار المقتضب، و Onigbanko يمنح تدبيراً ضد التعدي على الملكية بعد إبطال عملية الاستحواذ. ولا يزال القرار النيجيري الذي يحدد فعلياً قيمة التحسينات غير المستنفدة بموجب المادة 29 هو الأولوية الأولى أولوية.
- **كينيا --- المؤشر.** تم استعراض محكمة مصادرة الأراضي: حوالي عشرة من قراراتها الصادرة في الفترة 2025-2026، و قرار صادر عن محكمة البيئة والأراضي يلغي حكم المحكمة، مذكورة أعلاه، يمكن الاطلاع عليها في التقرير الرسمي. ما لم يتم فحصه بعد هو مؤشر قيمة الأراضي نفسه --- كيف يتم تكوينه، وما هو المجال المتبقي للأدلة السوقية حيثما يتحدث المؤشر. هذه مسألة تتعلق بالمؤشر بحد ذاته وليس بأي عقار بعينه، وهي الهدف الكيني التالي للوزارة.
- **جمهورية الكونغو الديمقراطية --- السوابق القضائية وإصلاح عام 2025.** لم يتم الرجوع إلى أي قرار كونغولي، و يجب قراءة قانون الإصلاح الذي اعتمدته الجمعية الوطنية في 14 ديسمبر 2025، بمجرد توفر نصه، في ضوء الإطار القانوني لعام 1973 المذكور أعلاه.

- **جنوب أفريقيا --- السوابق القضائية.** لا يوجد قرار يطبق المادة 12(1) من قانون 2024، الذي لم يدخل حيز التنفيذ؛ وقد صدرت الأحكام المذكورة أعلاه في القضايا *NAD Property* و *Poti* و *Shah* بموجب القانون السابق، وتم الإبلاغ عنها من خلال الملخصات القضائية. كيف ستوازن المحاكم بين الظروف المدرجة في قانون عام 2024 بعضها بعضًا هو السؤال المهم.
- **أنغولا --- السوابق القضائية.** توضح الفقرة أعلاه صيغة القانون رقم 1/21 والمرسوم رقم 147/25. لم يتم العثور في المصادر المفتوحة على أي قرار استئنافي أنغولي يحدد مبلغًا للتعويض، ولم يتم هنا الإجابة عما إذا كانت المحاكم تعامل صيغة المرسوم على أنها تحل محل معيار القيمة السوقية القانوني فيما يتعلق بعمليات التصفية المتأثرة.
- **إثيوبيا --- سجل الاستئناف.** يعتمد القسم أعلاه على لائحة، ومسح، وقرار تحكيم واحد. قرارات الاستئناف الإثيوبية التي تطبق اللائحة 472/2020 لم تُنشر باللغة الإنجليزية، ولم يُبَيَّن في نزاع إعادة تسعير الإيجارات في أديس أبابا حتى وقت نشر هذا التقرير.