

القضايا القضائية الحديثة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا: الجزائر، مصر، العراق، إسرائيل، الأردن، الكويت، المغرب، عُمان، قطر، المملكة العربية السعودية، تونس، تركيا، الإمارات العربية المتحدة

ترجمة AI إلى الإنجليزية من العربية والتركية والفرنسية والعبرية

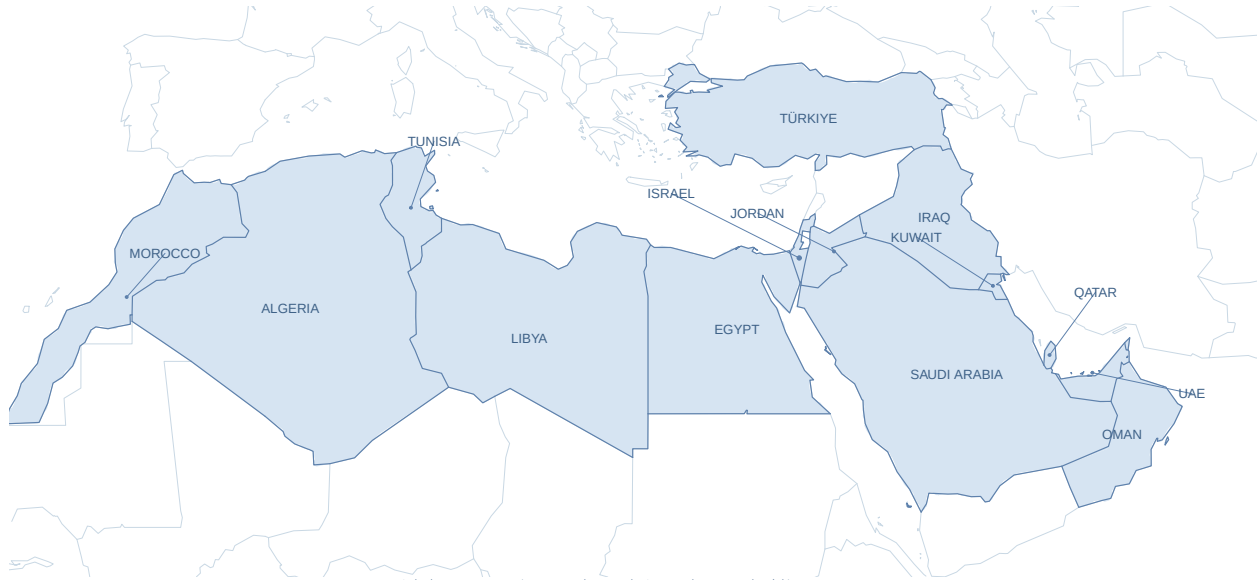
يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها.

أحكام المحاكم الحديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/jphmet43

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



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

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة تقييم الحقوق في العقارات في جميع أنحاء الشرق الأوسط وشمال أفريقيا: التنظيمات المعمول بها في المنطقة بشأن ممارسات التقييم، ومكانة تقرير المُقيّم أمام المحاكم، والرسوم المفروضة على حيازة الأراضي، و--- التي تشغل معظم الصفحات التالية --- الاستحواذ الإجمالي، نزع الملكية، استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُسمى «حق الملكية العليا» (أو «نزع الملكية») في الولايات المتحدة، وكيفية تحديد التعويض عن ذلك. ويعكس توزيع الأوزان ما يُنشر في المنطقة بدلاً من وجهة نظر حول ما يهم فيها.

هذه هي الدفعة الأساسية الخاصة بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا، والتي تشمل الدول العربية في كل من غرب آسيا وشمال أفريقيا، بالإضافة إلى تركيا (türkiye) وإسرائيل.

إسرائيل ليست دولة عربية ولا تندرج ضمن الفئة التي يصفها الجملة السابقة. وقد تم تناولها هنا لأن البديل --- أي عدم إدراجها في أي فئة

على الإطلاق، أو إدراجها في فئة أوروبية استناداً إلى أصلها القانوني --- سيكون أسوأ، و لأن قراراتها في الفترة 2025--26 بشأن الممتلكات التي يتم تقييمها تتناول بشكل مباشر مشاكل نزع الملكية التي تهيم على أقسام هذه المنطقة. كما يتم تناول العراق، وهو دولة عربية، ولا يحتاج إلى مثل هذا التوضيح.

كلمة عن حدود المنطقة، حيث يفضل القسم أن يذكر اختياره بدلاً من ترك الأمر للقارئ ليستنتجه بنفسه. فمصر تمتد عبر قارتين والمغرب يقع بالكامل في أفريقيا؛ ولا يندرج أي منهما ضمن «الشرق الأوسط» وفقاً للتفسير الجغرافي الصارم، ونادراً ما يُصنف المغرب ضمنه في أي تفسير. تم تناول المغرب لأن المبدأ المنظم لهذا الجزء ليس الحدود القارية بل الحدود القانونية واللغوية: فقوانينه تُنشر باللغة العربية، ومشاكل التعويض عن نزع الملكية --- التي تهيم على هذا الجزء --- هي المشاكل المعروفة التي تواجهها المنطقة. تم تحديد المواد المتعلقة بمصر في سياق بحث باللغة العربية أجري لولايات قضائية أخرى، وتم الاحتفاظ بها عن قصد؛ وتوضح الملاحظة الواردة في قسم مصر هذا الموقف. إن تجميع هذه الولايات القضائية مع دول الخليج والشرق الأدنى ينتج عنه مقارنات قد يقطعها التقسيم القاري. ومن بين الدول العربية التي شملها الاستعراض، تشترك القوانين المدنية في أصل مشترك؛ أما القانون المدني لـ Türkiye، الذي ينحدر من سلالة سويسرية، فيتميز عن البقية. تمت دراسة أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى في جزء خاص بها في هذا العدد. يتناول هذا الجزء التطورات ذات الأهمية العملية المستمرة حتى الربع الثالث من عام 2026؛ وستكون الأجزاء اللاحقة عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

إسرائيل. يتم تناول إسرائيل أدناه في إطار موضوعي «نزع الملكية» و «الضرائب». وهناك قراران إسرائيليان آخران قدمهما المحرر --- إلغاء مشروع بموجب (TAMA 38) (Tochnit Mit'ar Artzit)، الخطة التخطيطية الوطنية رقم 38) ينطوي على ضمانات بموجب قانون، وأمر «هرتسليا» (ح) --- تم استبعادهما بينما كان نطاق هذه الحلقة لا يزال يقتصر على الدول العربية وتركيا (türkiye) ولم يتم التحقق منهما، وتم ترحيلهما دون تحليل.

تشكل هذه المنطقة مشكلة تتعلق بمصادر المعلومات لا تواجهها الدراسات الاستقصائية الأخرى. فالعديد من الولايات القضائية المعنية لا تنشر أحكامها بشكل منهجي، وحتى في الحالات التي يتم فيها النشر، غالباً ما يكون ذلك انتقائياً أو غير مفهرس أو متاحاً باللغة العربية فقط دون تسلسل مرجعي رسمي. ونتيجة لذلك، يولي هذا الجزء أهمية أكبر من الأجزاء الأخرى للتطورات التنظيمية، التي يتم نشرها، وللجهود القضائية فوق الوطني للمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، الذي يُعتبر ملزماً لـ Türkiye ويتم الإبلاغ عنه بالكامل.

المصادر الأولية هي قاعدة بيانات المشروع التابعة للمحكمة (hudoc.echr.coe.int) وإدارة تنفيذ الأحكام التابعة لمجلس أوروبا فيما يتعلق بتركيا (türkiye) والقواعد والمعايير المنشورة الصادرة عن الهيئة السعودية المثلثين المعتمدين (تقييم، taqeeem.gov.sa)؛ ودائرة الأراضي في دبي وهيئة تنظيم العقارات (RERA) في الإمارات العربية المتحدة؛ والجرائد الرسمية للدول المعنية --- حيث تُعد الجريدة الجريدة الرسمية للدولة التي تنشر القوانين والمراسيم، لذا فإن الإشارة إليها تُعد إشارة إلى النص الأصلي. وفي الحالات التي يتم فيها وصف مسألة ما من مصادر ثانوية فقط، يتم الإشارة إلى ذلك صراحةً.

المصدر والترجمة الآلية. عندما تم الاطلاع على قرار أو وثيقة في هذا الاستطلاع بلغة أخرى غير الإنجليزية، فقد تمت قراءتها من خلال ترجمة آلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة «المصدر» التي تشير إلى المنشور باللغة الأصلية ورابطاً له. هناك سببان. الأول هو الصراحة: الترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يقيم ما إذا كان سيعتمد على فكرة ما أن يعرف كيف وصلت إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة إصدارات مترجمة، بما في ذلك إصدار باللغة العربية وإصدارات باللغات اليابانية والكورية والصينية. إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتبت بها النص الأصلي ستؤدي إلى تراكم ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. وينتج الرابط المحفوظ به لكل نسخة العمل انطلافاً من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تحمل الصلاحية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. ومن الضروري توضيح إحدى نتائج الممارسة المذكورة أعلاه بوضوح، لأنها تحدد كيفية إصدار النسخ المترجمة من هذا العدد.

كل ما تقوله هذه الدائرة بشأن قرار تمت قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص بها، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لنص المحكمة ولا يجب أبداً تقديمه على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح متخصص بين علامتي اقتباس --- «مرتفع بشكل ملحوظ»، «خبير الخبراء» --- يُدرج المصطلح الأصلي بجانبه، بخطه الأصلي أو بالترجمة الصوتية، ويكون النص الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح توضيحي، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فهناك عدداً من أعداد هذه المجلة يُنشران باللغتين اللتين تصدر بهما السلطات القضائية المشمولة بالدراسة هنا أحكامها: العربية والتركية. وإذا تم إصدار طبعة بإحدى هاتين اللغتين عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فستكون النتيجة نصاً ثانياً، بلغة الحكم الأصلي، يصف ذلك الحكم بكلمات ليست كلمات المحكمة. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في حدوث ارتباك.

لذلك، يجب على الطبعات الصادرة باللغة التي يشملها هذا الاستطلاع أن تعامل هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب عليها اتباع رابط «المصدر» للرجوع إلى النص الأصلي عندما يكون المطلوب هو اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو عملية ذهاب وإياب ضمنية تؤدي إلى إنتاج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتب بها الحكم في الأصل.

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

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

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

يمثل الشرق الأوسط وشمال أفريقيا مشكلة خاصة فيما يتعلق بتقديم التقارير: ففي العديد من هذه الدول لا يتم نشر الأحكام القضائية على الإطلاق، لذا فإن ما يمكن التحقق منه هو النص القانوني، وفي الحالات التي يتم فيها نقل أسباب الحكم من مصدر ثانوي، يتم التحقق من الأسباب بدلاً من الرقم. يتم الاحتفاظ بالدراسات القطرية كاملة تحت هذا العنوان، ويتم الإبلاغ عن غياب السوابق القضائية باعتباره غياباً بدلاً من تجاهله.

Türkiye --- نزاع الملكية والاتفاقية

المشكلة الهيكلية لنزع الملكية في *de facto*. وقد قضت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في بأن الممارسة المتبعة في *ti* ، وهي ما تسميه الممارسة الأمريكية «نزع الملكية العكسية» (الاستيلاء التنظيمي أو الافتراضي) --- تشكل مشكلة هيكلية تتعارض مع المادة 1 من البروتوكول رقم 1 ، وهي الحكم الوارد في الاتفاقية الذي يحمي حق الملكية. في قضية « *ca and Dilaver v TurkeySarı* » (رقم 11765/05، 27 مايو 2010)، استندت المحكمة إلى المادة 46 من الاتفاقية للإشارة إلى أن تركيا *rkiye* يجب أن تتخذ تدابير عامة تجعل نزع الملكية أقل تعسفاً وأقل عدم قابلية للتنبؤ وتضمن التعويض. وتشرف إدارة تنفيذ الأحكام على هذا الالتزام؛ وظل التنفيذ معلقاً تحت الإشراف العادي اعتباراً من 1 سبتمبر 2026، وفقاً لسجلات لجنة الوزراء (HUDOC-EXEC).

الآثار المترتبة على المُقيمين. هناك سمتان من سمات قضايا نزع الملكية في قضية Türkiye تكتسبان أهمية بالنسبة لممارسة التقييم بشكل عام. أولاً، عندما يكون الاستيلاء غير رسمي، ويكون تاريخ الاستيلاء موضع نزاع، فإن تاريخ التقييم (التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم) يتبع القرار الصادر بشأنه. ثانياً، تتناول أحكام التعويض الصادرة عن المحكمة انخفاض قيمة العملة والتأخير بين المصادرة والدفع كبنء منفصل، وهو ما يذكرنا بأنه في بيئة تتسم بارتفاع معدلات التضخم، فإن القيمة السوقية الاسمية في تاريخ معين لا تمثل مقياساً للخسارة التي تم تكبدها فعلياً.

إعادة التصنيف دون أن ترقى إلى مستوى نزع الملكية. في قضية *Surp Kevorka Foundation of the Sulumanast Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (قرار)، رقم 13768/18، قامت لجنة تابعة للقسم الثاني (وهي هيئة مكونة من ثلاثة قضاة تابعة للمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، تتعقد على مستوى أدنى من الدائرة والدائرة الكبرى) أعلنت عدم مقبولية الطلب؛ وقد تم اعتماد القرار في 16 ديسمبر 2025 وتم الإخطار به في 22 يناير 2026. كان الطلب يتعلق بإعادة تصنيف أراضي المؤسسة كمساحات خضراء. ويرد في القرار، كحشية (148) من حجج المحكمة الدستورية التركية، وليس كـ«المنطق القضائي» الخاص بمحكمة ستراسبورغ --- وهو الجزء من الحكم الذي يبت في القضية ويكون ملزماً، بخلاف ملاحظة عابرة في «obiter». والأساس المحلي هو Ek Madde 1 (المادة الإضافية 1) من قانون نزع الملكية رقم 2942، التي أُضيفت بموجب القانون رقم 6745 لعام 2016 (لم يتم التحقق منها مقابل موقع mevzuat.gov.tr).

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن إعادة التصنيف التخطيطي التي تؤدي إلى انخفاض القيمة دون نقل حق الملكية هي المشكلة الكلاسيكية المتمثلة في التمييز بين المصادرة المستحقة التعويض والتشريعات غير المستحقة التعويض. وتتمثل مساهمة المُقيم في تحديد الأثر القيمي لعملية إعادة التصنيف بشكل منفصل عن الأثر القيمي لعملية نزع الملكية المتوقعة --- فهما قيمتان مختلفتان بتاريخ مختلف، والخلط بينهما يؤدي إلى المبالغة في المطالبة.

مصدر --- *ca and Dilaver v TurkeySarı*، العدد 11765/05، 27 مايو 2010، HUDOC (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-98943>

Türkiye --- المحاكم المحلية

تصف القضيتان المذكورتان أعلاه في ستراسبورغ تي «türkiye» من منظور خارجي. إن محكمة النقض (Yargıtay) --- في أنظمة القانون المدني على النمط الفرنسي، هي المحكمة العليا التي تقتصر مراجعتها على الأخطاء القانونية فقط، وليس الوقائع؛ ويُستخدم هذا اللقب بنفس المعنى في أقسام الإمارات العربية المتحدة الإمارات العربية المتحدة ومصر والكويت في الأقسام أدناه --- تقدم الإجابة المحلية، و فيما يتعلق بمسألتين، فإن فقهاء القضائي أكثر فائدة مباشرة للمثمنين من أي شيء في السوابق القضائية للاتفاقية.

الاستيلاء دون نزع الملكية: تاريخ التقييم و الطريقة المقارنة. *z el atma* Kamulaştırması --- احتلال أرض خاصة من قبل سلطة عامة دون إجراءات نزع الملكية --- هو النظر المحلي للمشكلة الهيكلية التي تم تحديدها في *ca and Dilaver Sarı*. وقد قضت الدائرة المدنية الخامسة بأنه في مثل هذه الدعوى، يجب تقييم العقار اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى، وليس من تاريخ استيلاء السلطة عليه. وفي قرار صادر في 3 فبراير 2021 (Yargı 2021/4695 E. HD, 2020/2021/861 K؛ في صيغة الاقتباس التركية، HD تعني *Hukuk Dairesi*، وهي الدائرة المدنية، E. تعني *esas*، وهو رقم القضية، و K. تعني *karar*، وهو رقم القرار) قضت الدائرة بأن الأرض يجب تقييمها بالمقارنة مع مبيعات العقارات المماثلة بموجب المادة 11(1) (ز) من قانون نزع الملكية رقم 2942، اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى، وأن المبلغ المحدد يحمل فائدة قانونية (*faiz*) تبدأ من تاريخ رفع الدعوى. أما ما إذا كان أعلى معدل فائدة ينطبق على المستحقات العامة --- وهو معدل مستمد من الفقرة الأخيرة من المادة 46 من الدستور التركي (*1 er art 1 oran*) --- المعدل الذي يتم بموجبه تحديث التعويض المحدد في تاريخ تقييم سابق لمراعاة الارتفاع العام في قيمة العقار خلال الفترة الفاصلة --- باعتباره انتهاكاً لحقوق الملكية وسبباً لإلغاء القرار؛ ولم يتم التحقق من تلك القرارات في هذه الدورة.

الأثار المترتبة على المُقيِّمين. قاعدة تاريخ التقييم هي الحل الجوهري للمشكلة التي لم تستطع محكمة ستراسبورغ سوى تحديدها. عندما تحتل سلطة ما أرضًا لسنوات دون أن تكون المنزوعة ملكيتها، فإن التقييم اعتباراً من تاريخ الاستيلاء يسمح تلك السلطة بميزة التضخم الذي حدث خلال تلك الفترة --- وهي مسألة خطيرة في ظل هذه العملة. أما التقييم اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب، مع احتساب الفائدة ابتداءً من ذلك التاريخ، فيزيل تلك الميزة. ويجب أن يكون معدل زيادة القيمة الموضوعي مبرراً وليس مجرد ادعاء؛ ووفقاً للتعليق المذكور أعلاه، فإن المعدل غير المبرر أو غير الكافي هو في حد ذاته سبب للشكوى.

تحديد الإيجار (*kira tespiti*): تم تحديده، ولكن لم يتم تأكيده. في دعوى «*kira tespiti*»، تحدد المحكمة الإيجار لعقد إيجار مُجدّد بالرجوع إلى إيجارات مماثلة (*emsal kira*). تم تحديد حالتين منقوحتين تُعزى إلى الغرفة المدنية الثالثة في عام 2026 من تقارير الممارسين القانونيين، ولكن لم يتم تأكيدهما بعد مقابل التقارير الرسمية، وقد تم تسجيلهما هنا صراحةً على أنهما غير مؤكدين: الأول يتعلق بأنه عند بيع العقار، فإن الإيجار المدفوع مقدّمًا ينتقل إلى المالك الجديد؛ والثاني يتعلق بأنه يجوز مقارنة عقد الإيجار المجدد بالإيجار السائد في السوق. أما بالنسبة للتخفيض الذي يُسمح به عادةً للمستأجر القديم --- «إسكي كيراك» I «إنديريمي» --- فلا يوجد سقف محدد له؛ وعادةً ما يتراوح بين عشرة وعشرين في المائة، وهو أمر يخضع لتقدير القاضي، وفقًا للتعليقات (غير مؤكدة).

ملاحظة التحقق. قرار «إل أتما» المذكور أعلاه مأخوذ من تعليق أحد الممارسين الأتراك الذي يعيد صياغة أسباب الغرفة؛ ومع ذلك، ينبغي التحقق من الاقتباس بمقارنته بالتقرير الرسمي قبل الاعتماد عليه. أما البنود المتعلقة بـ«كيرانيسبيتي» فقد تم تحديدها من تقارير الممارسين فقط ولا تزال غير مؤكدة.

المصدر --- Turkish, قُرى بترجمة الآية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تعليقات الممارسين الأتراك على «كيرا تيسيني» و«كامولا» şırmasızlıq الفقه القضائي المتعلق بـ«إل أتما».

\textenglish} <https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html> {

المحكمة الدستورية بشأن ضمان القيمة الحقيقية. تتناول أربعة قرارات صادرة عن المحكمة الدستورية (Anayasa Mahkemesi) في الفترة 2025-2026 سعر نزاع الملكية بشكل مباشر، وتشكل هذه القرارات مجتمعةً أهم مجموعة من القوانين الدستورية المتعلقة بالتقييم في هذه الحلقة.

Hürmet Alpay and others «الطلب رقم 2020/27651، الجلسة العامة، 18 سبتمبر 2025، أعلن الحكم في 16 أبريل 2026)، خلصت المحكمة إلى وجود انتهاك للمواد 13، و35 و46 حيث كانت العقارات المنزوعة ملكيتها ممتلكات ثقافية، كما أن المادة 15(د) من القانون رقم 2863 منعت المقيم من أخذ عمر الممتلكات وندرتها وقيمتها الفنية (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*) في الاعتبار. وكان الخبراء قد اقترحوا زيادة موضوعية في القيمة بنسبة 150 في المائة نظراً للاستخدام التجاري والقيمة الفنية، لكن المحاكم تجاهلت ذلك. ورأت المحكمة أن هذا الحظر ينفي الحق في «*gerçek karsı*» المكفول بموجب المادة 46 من الدستور. إن القانون الذي يستبعد عنصرًا من عناصر القيمة من التقييم بقوض ضمان القيمة الحقيقية بدلاً من مجرد تنظيمه.

502

الأول للخبير يبلغ TL 52.120,976 --- ثم فُرض على المالك TL 43.11,383 كأتعاب محاماة، أي 55.29 في المائة من مبلغ التعويض. ووجدت المحكمة الدستورية وجود انتهاك: فالتكاليف التي تستهلك ما يقرب من ثلث التعويض تقوض القيمة الحقيقية للعقار.

Source --- حسن دورمو، بيان صحفي صادر عن المحكمة الدستورية (يقرأ باللغة التركية): <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvu-ru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasıyla-yapilan-b-tay-5-HD-E-2025/1626Yargı-asvuruya-iliskin-karar> و 2025/17115 E. النصوص الكاملة متوفرة على موقع مرآة تجاري (باللغة التركية): <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6> و <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949-b-6538b3c767d2-f27-d633-5033-8018-f1004b106437>

الإمارات العربية المتحدة --- واجب المحكمة في فحص أدلة الخبراء

محكمة النقض بدبي، مايو 2026 --- شقة فندقية أم وحدة سكنية. تم بيع وحدة في «دبي لاند» من قبل مطور عقاري في دبي في أكتوبر 2013 بشروط تصفها بأنها شقة فندقية، بسعر يبلغ 13.3 مليون درهم إماراتي (AED) الدرهم الإماراتي؛ ومع رسوم الخدمة والصيانة، دفع المشتري 69.4 مليون درهم إماراتي إجمالاً. وعند التسليم، تم تصنيف الوحدة على أنها سكنية. وقد رفع المشتري دعوى قضائية لاسترداد 55.1 مليون درهم إماراتي --- وهذا الرقم من مصدر «جلف نيوز» نفسه --- وخسر القضية في الاستئناف. وكما ورد في التقارير، قامت محكمة النقض بنقض ذلك الحكم وأحالت القضية، معتبرة أنه على الرغم من أن المحكمة يحق لها الاعتماد على تقرير الخبير، إلا أنه يجب عليها معالجة الاعتراضات الجادة على ذلك التقرير عندما تكون هذه الاعتراضات قادرة على التأثير على النتيجة؛ فقد أخفقت محكمة الاستئناف في دراسة حجة المشتري بشأن التناقضات بين استنتاجات الخبير الأصلية و تقرير تكميلي. وصدر أمر ضد المطور بدفع تكاليف الإجراءات بالإضافة إلى مبلغ 2,000 درهم إماراتي. ولم يُنشر رقم القضية في التقرير.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذا قرار يتعلق بمكانة المنتج الذي أعده المُقيمين أنفسهم. ويترتب على ذلك نقطتان. الأولى هي أن تقرير الخبير لا يعتبر دليلاً في حد ذاته: فالمحكمة التي تعتمد دون النظر في طعن مبرر ترتكب خطأ سيئ تصحيحه عند الاستئناف، لذا يجب أن يكون التقرير قادراً على الصمود أمام الطعن في ظاهره. والثانية تتعلق بالتقارير التكميلية. عندما يصدر الخبير تقريراً إضافياً، فإن أي اختلاف عن التقرير الأول يصبح قضية مطروحة في الإجراءات، والخبير الذي ينقح رقماً دون تفسير لهذا التعديل يزود الطرف الآخر بأفضل حجة له. والتوفيق بين التقريرين هو جزء من العمل، وليس فكرة لاحقة.

كما أن النزاع الأساسي يُذكرنا بأن تصنيف الوحدة --- سواء كانت فندقاً أو شقة مخدومة أو سكنية --- هو مسألة تتعلق بالتقييم قبل أن تكون مسألة قانونية، حيث إن التصنيف يحدد الاستخدام المسموح به، وهيكّل التشغيل، ومجموعة المشتريين المحتملين، وبالتالي القيمة.

المصدر --- جلف نيوز، 25 مايو 2026، «مشتري من دبي يفوز بجلسة استماع جديدة في نزاع حول شقة فندقية بقيمة 6.4 مليون درهم» (درهم، كما تسمى الصحيفة العملة)؛ اقرأ باللغة الإنجليزية: <https://gulfnews.com> (لم يتم تسجيل رابط المقال عند النشر).

عمان --- قانون جديد لنزع الملكية

المرسوم السلطاني رقم 71/2023، قانون نزع الملكية للمصلحة العامة. عُمان استبدلت عُمان إطار عمل نزع الملكية الخاص بها بموجب مرسوم سلطاني في عام 2023. وتتمثل المبادئ التوجيهية في أنه لا يجوز نزع ملكية أي عقارات، ولا الحجز عليها مؤقتاً، إلا من أجل المنفعة العامة وبمقابل تعويض عادل يحدد بموجب القانون؛ وأنه في حالة أمر الوزير بالحجز المؤقت في حالة طارئة، يجب على الوزارة تعويض المعنيين عن الفترة التي حُرّموا خلالها من استخدام العقارات.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن البند المنفصل للتعويض عن فترة الحرمان هو تعويض الفائدة. ويتطلب ذلك تحديد رقم لقيمة الاستخدام خلال فترة محددة --- إيجار أو قيمة الاستخدام --- متميزة عن القيمة الرأسمالية للفائدة المستحقة، وهما تعليمات مختلفة تؤدي إلى أرقام مختلفة. يجب على المُقيمين المكلفين بقضية مصادرة مؤقتة عمانية أن يحددوا أيهما مطلوب قبل البدء.

تم إدراج هذا البند جزئياً لتصحيح افتراض ما. فقد كان الرأي العملي السابق للإدارة، المستمد من مصادر باللغة الإنجليزية، هو أن عُمان لا تمتلك أي مواد تستحق المسح. وقد عُثر على القانون المذكور أعلاه في استعلام واحد باللغة العربية. وكان النقص في عملية البحث، وليس في الولاية القضائية.

المصدر --- Arabic، فُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Qanoon.om، المرسوم الملكي رقم 71/2023 (يذكر موقع qanoon.om أنه ليس مصدرًا رسميًا ويحيل القراء إلى الجريدة الرسمية).

{/textenglish} <https://qanoon.om/p/2023/rd2023071>

الأردن --- اعتراض على التقييم، والخبراء

يُحال اعتراض المالك إلى المحكمة، بمشاركة خبراء. وكما ورد في أغسطس 2026 فيما يتعلق بعمليات الاستملاك لصالح شركة بوتاس وسكة حديد، يجوز لمالك الأرض غير الراض عن تقييم التعويض أن يرفع اعتراضاً أمام محكمة الدرجة الأولى، التي يجوز لها تعيين خبراء عقاريين لتقييم الأرض مع المحاصيل والمباني والمنشآت الثابتة الموجودة عليها. ويشير التقرير نفسه إلى أن التعويض يجب أن يتماشى مع القيمة الفعلية للأرض وليس مع سعر إداري، وأن «الربع القانوني» (Tal-rub' al-qānūn) لا يُخصم، وأنه يُعرض التبادل بالعقار الموضوع في نفس المنطقة كبديل. ال اقتراح القائل بأن رأي الخبير المعين من قبل المحكمة لا يلزم المحكمة، والصيغة التي تنص على أن قاضي المحكمة هو «خبير الخبراء» (r al-khubarā' ihuwa khab dū al-maw qādī)، يُشار إليهما عادةً على أنهما من ممارسات المنطقة، لكنهما غير موجودين في النص الأصلي ولم يتم ذكر مصادرهما هنا.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يقوم الخبير المعين للنظر في الاعتراض بتقييم أربعة عناصر --- الأرض، والمحاصيل، والمباني، والمنشآت الثابتة --- ويجب أن يفصل التقرير بينها، حيث إن كل عنصر منها قابل للطعن فيه على حدة. إن التقرير الذي يذكر رقماً دون الكشف عن المنطق الذي أدى إلى التوصل إليه لا يقدم للمحكمة ما يمكنها اعتماده.

ملاحظة التحقق. يستند هذا المدخل إلى تقرير إخباري واحد. لم يتم الاطلاع على قانون العقارات رقم 13 لعام 2019، لذا لم يتم الاستشهاد بأي مادة منه، ولم يتم التحقق من أي قرار أردني صادر في عامي 2025-26.

المصدر --- Arabic, قرئ بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تقارير أردنية حول التعويض عن الأراضي المنزوعة ملكيتها. <https://nesan.net/?id=356650> \textenglish}

مصر --- تاريخ التقييم وثن التأخير

محكمة النقض: ثلاثة بنود في حكم التعويض عن نزع الملكية. ويُظهر القرار المذكور أدناه أن محكمة النقض تتناول ثلاثة بنود منفصلة، لكل منها تاريخه الخاص. ويجب أن يعادل التعويض القيمة الحقيقية للعقار في تاريخ نزع الملكية. ويُعتبر التعويض عن فقدان الاستخدام تعويضاً منفصلاً: ففي القضية المذكورة، امتد من تاريخ المصادرة، 29 مايو 2009، إلى تاريخ تقديم خبير المحكمة لتقريره. وتُحسب الفائدة القانونية، بنسبة أربعة في المائة، من تاريخ صدور الحكم النهائي حتى سداد المبلغ بالكامل.

الإحالة المؤرخة في 2 أبريل 2026، التي بُت فيها في يونيو 2026: الدعوى لا تسقط بالتقادم. في جلسة عُقدت في 2 أبريل 2026، أحالت محكمة النقض إلى جمعيتها العامة المعنية بشؤون الأحوال الشخصية والمدنية والتجارية الشؤون الشخصية، تعارضاً بين اتجاهين في السوابق القضائية بشأن توصيف دعوى التعويض عن نزع الملكية دون إجراءات قانونية سليمة. ورأى أحد الاتجاهين أن الدعوى تسقط --- أي تصبح مقيدة بالتقادم بموجب قانون التقادم المدني؛ وكلمة «prescribe» هنا تعني أن المطالبة أصبحت منتهية الأجل، وليس أنها غير مطلوبة --- في غضون خمسة عشر عاماً بموجب المادة 374 من القانون المدني، حيث يمكن للدولة أن تستحوذ على العقارات بالتقادم (التقادم الاستحواذي، وهو المكافئ في القانون المدني للاحتلال العدائي)؛ أما الطرف الآخر فقد وصفها بأنها مطالبة بالاستحقاق (ḥqāq da' wā isti) بالكتابة اللاتينية: da'wa istiḥqāq) ناشئة عن حق الملكية، وبالتالي لا تسقط بالتقادم مهما طال التأخير. ورأى الادعاء أن الخيار الثاني هو الأصح. وبموجب قرار صدر في 17 يونيو 2026، حسمت الجمعية العامة النزاع، في الاستئناف رقم 32277 للسنة القضائية 95، لصالح الرأي الثاني: إن المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية دون اتباع الإجراءات القانونية الواجبة هي مطالبة بحق مستمد من الملكية ولا تسقط بالتقادم. وقد نشأت القضية الأصلية عن المرسوم رقم 2048 لعام 2004 ومشروع مشروع طريق المنصورة - جاماسا؛ وبلغت قيمة التعويض 814,500 جنيه مصري لعقارات، و54,45,438 جنيه مصري عن خسارة الاستخدام من 29 مايو 2009 وحتى تاريخ تقديم تقرير الخبير، بالإضافة إلى فائدة قانونية بنسبة أربعة في المائة اعتباراً من تاريخ صدور الحكم النهائي وحتى تاريخ السداد.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تتضمن التعليمات أمرين. يُطلب من المُقيمين تحديد القيمة الرأسمالية في تاريخ المصادرة --- وهنا قبل سبعة عشر عاماً من صدور الحكم --- وبشكل منفصل، تحديد قيمة الاستخدام الذي حُرِم منه المالك خلال الفترة التي تحددها المحكمة. هذان عمليتان متميزتان، الأولى هي تقييم رأسمالي بآثر رجعي، والثانية هي تقييم تشغيلي أو إيجاري جاري، و التقرير الذي يجيب على السؤال الأول فقط يكون قد أجاب على نصف السؤال. يُعالج التأخير بعد صدور الحكم بالفائدة، وليس بإعادة التقييم.

وبعد أن تم البت في الإحالة وفقاً لما طلبته النيابة العامة، فإن النتيجة العملية على ممارسة التقييم كبيرة، لأن المطالبة التي لا تسقط بالتقادم هي مطالبة يمكن رفعها بشأن مصادرة تعود إلى الماضي البعيد. ويصبح التقييم بآثر رجعي لفترات طويلة جداً، مع ما يصاحب ذلك من صعوبات إثباتية، إجراءات روتينية وليس توجيهاً استثنائياً.

ملاحظة: لم تكن مصر ضمن النطاق المحدد أصلاً لهذه الجزء. وقد تم تحديد المواد المتعلقة بها في سياق بحث باللغة العربية أجري لولايات قضائية أخرى، وقام القسم باحتفاظها عمداً، معتبراً أن الإبلاغ عنها أكثر فائدة من حجبها بناءً على تفصيل في يتعلق بنطاق البحث. ولم تُبدل

المصدر: --- Arabic, فُرى بترجمة الآلة، احتُظ بالأصل للطبعات المترجمة: التقارير القانونية المصرية حول مبادئ نزع الملكية في محكمة النقض، [\textenglish} https://www.parlmany.com/News/2/608258/x\](https://www.parlmany.com/News/2/608258/x)

Source --- الاستئناف رقم 1226/91، قيد في سجل محكمة النقض (يُقرأ باللغة العربية): <https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/>؛ الاستئناف رقم 32277/95، الصحافة العربية: <https://nabd.com/s/174099499-318d65/>؛ الاستئناف رقم 35856/93: <https://www.alhdshan.com/2026/06/> [blog-post_215.html](https://www.alhdshan.com/2026/06/blog-post_215.html).

505

الاستئناف، أغسطس 2026: سند ملكية سكني صادر بنسبة 50/50 أثناء الزواج يبقى ساري المفعول بعد الطلاق اللاحق وسحب جنسية الزوجة السابقة --- ولا يتم إعادة كتابة سند الملكية بسبب التغيير في الوضع. محكمة الدرجة الأولى، أبريل 2026: بيع شقة غير مسجلة بموجب العرف (urfi) يلزم البائع بالتسجيل. وفي مارس 2026، ألغت المحكمة نفسها صفقة بيع أولية حيث لم تقم الشركة أبدًا بنقل الملكية، وأمرت برد المبلغ البالغ 75,000 دينار كويتي (KD) مع 2,000 دينار كويتي كتعويض عن الأضرار المعنوية.

ملاحظة التحقق. لا تنتشر الكويت أي قاعدة بيانات مفتوحة للأحكام القضائية في المقارنة مع تقارير القوانين النيجيرية، كما أن النصوص الكاملة لأحكام محكمة النقض متاحة فقط عبر خدمات الاشتراك؛ وتستند الأحكام الأربعة المذكورة أعلاه إلى تقارير صحفية، وليس إلى نصوص الأحكام. ولم يتم العثور على أي مبلغ تعويض عن نزاع الملكية في الكويت لتلك الفترة في المصادر المفتوحة، لذلك فإن الإجراء القانوني المذكور أعلاه لا يصاحبه أي رقم محدد. أما الإجراءات الجنائية المتعلقة بعمليات بيع الشاليهات الاحتيالية فهي خارج موضوع اختصاص هذا القسم ولم يتم تضمينها.

مصادر --- القانون رقم 126 لعام 2023، رفض الطعن الدستوري (اقرأ باللغة العربية): <https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369>؛ القانون رقم 25 لعام 2023، تأييد الحكم (اقرأ باللغة الإنجليزية): *Times Kuwait* : <https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-est>؛ سند ملكية مشترك: <https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-r>؛ ate-agency-law-rejects-appeal/ <https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/>؛ السند يبقى ساريًا بعد الطلاق: <https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f>؛ urfi البيع يلزم البائع: <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>؛ رد المبلغ مع تعويض عن الأضرار المعنوية: <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>.

المغرب --- استنتاجات الخبير واقتراح اللجنة

وفي هذا القرار، تناولت المحكمة كيفية تحديد التعويض عن نزاع الملكية والأهمية التي يوليها الخبير المعين من قبل المحكمة. تعتبر الخبرة القضائية أمرًا أساسيًا: حيث يجوز للمحكمة أن تعتمد استنتاجات الخبير إذا اقتنعت بـ صحة الأسس التي يستند إليها التعويض المقترح. وهي ليست ملزمة بذلك، وتحفظ بسلطتها التقديرية. ومن الناحية العملية، تعتبر التقييمات التي تصدرها لجنة نزاع الملكية الإدارية مجرد اقتراحات (مجرد اقتراحات) لا تلزم المحكمة ما لم يقبلها الطرف المنزوعة ملكيته صراحةً.

وبناءً على الوقائع، بلغت تقديرات الإدارة 4,431 درهماً. وقد أيدت المحكمة اعتماد الرقم الذي توصل إليه الخبير، وهو 94,950 درهماً --- بواقع 150 درهماً للمتر المربع الواحد لقطعة أرض تبلغ مساحتها 633 مترًا مربعًا --- بعد أن اقتنعت بأن الخبير قد أخذ في الاعتبار بشكل صحيح طبيعة الأرض، وهي أرض صخرية تُستخدم للزراعة والرعي، وقام بتقييمها اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى، 10 أكتوبر 2005.

الأثار المترتبة على المُقيمين. نقطتان، إحداهما محلية والأخرى مقارنة. على الصعيد المحلي، فإن وضع تقييم اللجنة باعتباره اقتراحاً وليس قراراً نهائياً يعني أن أدلة الخبير التي قدمها المالك المُجرد من ملكيته لا تستجيب لرقم محدد بل تتنافس مع رقم لم يتم اعتماده، وهو موقف أقوى جوهرياً مما يبدو عليه في البداية. من الناحية المقارنة، فإن المنطق الذي استندت إليه المحكمة في قبول الرقم الذي قدمه الخبير يستحق الاهتمام: فقد قبلت الرقم لأنها استطاعت أن ترى وتوافق على الأسس التي استندت إليها --- وهي طبيعة الأرض، وتاريخ التقييم. أما الرقم الذي يُقدم دون الكشف عن تلك الأسس، فلن يقدم للمحكمة ما يرضيها بشأنه.

المصدر --- Arabic، فُرى بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قاعدة بيانات الأحكام القضائية المغربية (cnej.ma)، الحكم رقم 118، <https://www.cnej.ma/decision/118/fiche{textenglish}>

البيع المتتالي، وليس الشامل: محكمة الاستئناف التجارية في الدار البيضاء. قضى الحكم رقم 6760 المؤرخ 23 ديسمبر 2025، بموجب المادة 217 من قانون الحقوق العينية، بأنه في حالة رهن عدة عقارات لديون واحدة --- في هذه الحالة 48.27,463,889 درهم مغربي (MAD) --- فيجب بيعها تبعاً، واحدة تلو الأخرى، فقط بالقدر اللازم لسدادها. ويُعتبر البيع الشامل لجميع هذه العقارات دفعة واحدة غير قانوني. وهي نفس الحماية التي تسعى قواعد المزادات في بنما وشيلي، التي تم تناولها في الأجزاء المتعلقة بأمريكا الوسطى وأمريكا الجنوبية، إلى توفيرها من خلال تحديد حد أدنى للسعر، والتي تتحقق بدلاً من ذلك عن طريق التحكم في الكمية التي يتم بيعها.

الخبير ليس ملزماً برأي الخبير الذي سبقه. الحكم رقم 6421 المؤرخ 9 ديسمبر 2025: إن مهمة الخبير المعين من قبل المحكمة تُحدد حصراً بموجب الأمر القضائي الذي عيّنه، وهو ليس ملزماً بالاستنتاجات الواردة في تقرير خبير سابق. تم تأكيد تعويض مؤقت عن الإخلاء مقداره 73.481,185 درهم مغربي باعتباره مفصلاً بشكل موضوعي ومُحدد وفقاً لمبدأ التنازع.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي قرار مغربي صادر في الفترة 2025-26 بشأن التعويض عن نزاع الملكية. حيث لا يعطي البحث حسب الموضوع في قاعدة بيانات المشروع القضائية الوطنية أي نتائج بعد عام 2024. المواد المذكورة أعلاه تتعلق بإجراءات الإخلاء والتنفيذ في

المحاكم التجارية، ويتم الإبلاغ عن بند تعويضات الإخلاء الصادر عن محكمة الدار البيضاء تحت بند «التأمين، والحوادث، والتدهور البيئي، والتعويضات عن الأضرار الناجمة عن العقود الخاصة» أدناه.

Source --- الوصول إلى 6760/2025 :https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles :6421/2025 :https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieur-ca-com-casablanca-2025/ :المصدر غير منشور «في قاعدة بيانات المشروع».

قطر --- قانون عام 2022

القانون رقم 8 لعام 2022 بشأن نزاع الملكية عن العقارات وحجزها مؤقتاً لمصلحة العامة. أعادت قطر صياغة إطار عمل نزاع الملكية بموجب القانون رقم 8 لعام 2022، الذي دخل حيز التنفيذ في 1 ديسمبر 2022 وألغى القانون رقم 13 لعام 1988؛ والنص المنشور متاح عبر بوابة «الميزان» القانونية التابعة للدولة. تنص المادة 2 على دفع التعويض العادل (ta'wid 'adil) دفعة واحدة (duf'a wahida). وبموجب الفقرة الأولى من المادة 27، يُدفع التعويض عن العقارات الواقعة داخل مركز المدينة أو القرية بالكامل، دون خصم أي نسبة مئوية، مهما كانت المساحة المصادرة. وبموجب الفقرة الثانية من المادة نفسها، فإن العقارات الواقعة خارج المركز ولكن داخل حدود المدينة أو القرية، والتي تُعتبر معاملة واحدة، تخضع لخصم حسب شرائح المساحة: لا يُخصم شيء على أول 3,000 متر مربع، ثم عشرة وعشرين وثلاثين وأربعين في المائة على الشرائح التي تنتهي عند 20,000 و 200,000 و 1,000,000 متر مربع وما فوق. وتشكل المادة 28 استثناءً بالنسبة لمدينة الدوحة: حيث يُمنح تعويض كامل عن الأراضي الواقعة بين مركز المدينة والطريق الدائري الرابع، ويُطبق نفس مقياس الخصومات بين الطريق الدائري الرابع والحدود المرسومة للمدينة. وتنص المادة 29 على أنه، أيًا كان الخصم المطبق، فإن المالك يحصل على تعويض كامل عن المباني والمنشآت والمزروعات الموجودة على العقارات في تاريخ نشر قرار الوزير المتعلق بالمصلحة العامة في الجريدة الرسمية. يتم التقييم من قبل لجنيتين قانونيتين للتقييم (لجنة التقييم، المادة 5) باستخدام قوائم الأسعار الرسمية الدورية، ويتم تحديد القيمة في تاريخ قرار نزاع الملكية (المادة 11). وتُحال النزاعات المتعلقة بالمبلغ إلى لجنة التظلمات (لجنة التظلمات، المواد 15-17) التي يرأسها قضاة محكمة الاستئناف. ولا ترد كلمة «خبير» (khabir) في القانون.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن القوانين القطرية والعمانية متقاربة من حيث تاريخ سنّها --- 2022 و 2023 على التوالي --- وكلاهما حلّ محل أطر قانونية قديمة. يجب على المثلث الذي يعمل في منطقة الخليج ألا يفترض أن الممارسات المعمول بها بموجب القانون الذي تم استبداله لا تزال سارية بعد إعادة الصياغة، ويجب عليه الاطلاع على القانون الحالي بدلاً من الاعتماد على ما يتذكره من القانون السابق. بموجب القانون القطري، فإن ما إذا كانت قطعة الأرض تقع داخل أو خارج مركز المدينة أو القرية هو ما يحدد ما إذا كان التعويض عنها سيخضع لخصم، لذا فإن موقع تلك الحدود هو في حد ذاته حقيقة يجب أن يذكرها تقرير المُقيم.

ملاحظة بشأن التحقق. لم يتم التحقق من أي قرار قضائي قطري في هذه الحلقة. ينشر المجلس الأعلى للقضاء موسوعة للأحكام القطرية والمبادئ القضائية، والتي حددت هذه الإدارة وجودها ولكنها لم تقم بالبحث فيها بعد؛ وهذا هو المسار الواضح للحلقة القادمة.

المصدر --- Arabic، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الميزان، البوابة القانونية القطرية --- القانون رقم 8 لعام 2022،
{\textenglish}https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969 {\&\textenglish} language=ar

قرار مجلس الوزراء رقم 28 لعام 2025 --- لجنة التظلمات، وسقف بنسبة خمسة عشر بالمائة. صدر في 20 أغسطس 2025، ويشكل اللجنة المكونة من خمسة أعضاء --- قاضيين من محكمة الاستئناف وممثلين عن الوزارة --- وتتمتع باختصاص «بشكل خاص للبت في الشكاوى المتعلقة بقيمة التعويض». ويجب أن يتضمن الملف المعروض عليها قرارات لجان التقييم، وقوائم الجرد، وخرائط التقييم؛ وتبلغ الرسوم 100 ريال؛ ويكون القرار نهائياً. وتحدد المادة 18 من قانون عام 2022 الحدود التي تعمل في إطارها: يجوز للجنة رفع مبلغ التعويض المطعون فيه بما لا يزيد عن خمسة عشر في المائة، ما لم تجد أن المبلغ أقل من القيمة التي ينص عليها القانون، وفي هذه الحالة تمنح المبلغ بالكامل.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُعد الحد الأقصى القانوني للتصحيح متاح عند الاستئناف أداة غير معتادة وذات آثار جسيمة. وعندما يكون الحد الأقصى ملزماً، فإن عمل المُقيم في مرحلة اللجنة يكون نهائياً فعلياً، لأنه لا يمكن لأي محكمة لاحقة تعديل الرقم بأكثر من سبع. والمخرج --- وهو إصدار قرار بأقل من القيمة المطلوبة قانوناً --- هو الحجة التي يجب بناء عليها، وهي حجة قانونية، وليست حجة تقييمية.

ملاحظة توضيحية. تنتهي الأحكام المنشورة لمحكمة النقض القطرية عند عام 2016؛ ولا يوجد أي حكم صادر في الفترة 2025-2026 يطبق قانون عام 2022 متاح. تنص قرارا مجلس الوزراء رقم 32 و 36 لعام 2025 وقرار وزير البلدية رقم 110 لعام 2025 على عمليات الاستملاك «وفقاً للقانون رقم 8 لعام 2022» ولا تضيف أي قاعدة للتقييم.

Source --- قرار مجلس الوزراء رقم 28/2025 والقانون رقم 8/2022، البوابة القانونية الرسمية «الميزان» (اقرأ باللغة العربية): <https://www.almeezan.qa/LaView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar> و <https://www.almeezan.qa/LaView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar>

تونس والجزائر --- التعويض المسبق، و التعويض العيني

لم تصدر أي من هاتين الولايتين القضائيتين قرارًا مؤكّدًا خلال فترة الاستطلاع. وقد أدرجت كلتا هاتين القوانين كل منهما تتضمن بنودًا يتعارض مع النمط السائد في بقية أجزاء هذه السلسلة، كما أن إجراء استطلاع يقتصر على الولايات القضائية التي لديها سوابق قضائية من شأنه أن يحجب هذا التباين.

تونس: القانون رقم 53-2016 والتعويض العيني. يخضع نزاع الملكية لمصلحة العامة لأحكام القانون رقم 53-2016 الصادر في 11 يوليو 2016، وقد نُشرت لوائح التنفيذ في «*Journal Officiel*» (الجريدة الرسمية) في 28 فبراير 2017. وتنص المادة 2 على أن نزاع الملكية يُعلن على سبيل الاستثناء، مقابل تعويض عادل وبالضمانات التي يوفرها القانون. ويُحدد التعويض إما ودّيًا أو قضائيًا، ويجوز الاستيلاء على حيازة العقار بمجرد إيداع التعويض المؤقت أو دفعه. وقد عدّل المرسوم بقانون رقم 65-2022 المؤرخ 19 أكتوبر 2022 قانون عام 2016، بما في ذلك النص على التعويض العيني في ظروف محددة، كما أنشئت لجان الاعتراف والتوفيق في إطار هذا القانون.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن التعويض العيني يغير التوجيهات تمامًا. فعندما يكون الأصل المُعوّض عقارًا آخر بدلاً من مبلغ نقدي، يُطلب من المُقيم إيجاد تكافؤ بين مجموعتين غير متجانستين بدلاً من تحديد رقم واحد، ويصبح هذا الإجراء عملية تقييم نسبيًا وليس مطلقًا. سيدرك قراء مقال «*Foundations*» في هذا العدد الصعوبة الكامنة في ذلك: فلا يمكن المساواة بين عقارات يختلفان في عدة خصائص دون تحديد سعر ضمني لكل خاصية، وتستند مقبولة عملية التبادل إلى أسعار لم يكن التقييم النقدي ليضطر أبدًا إلى ذكرها.

الجزائر: القانون رقم 11-91 وشرط التعويض المسبق. يخضع نزاع الملكية لأحكام القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المنشور في «*السيوديت*» (*Journal Officiel*) العدد 21 المؤرخ في 8 مايو 1991، مع المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ 27 يوليو 1993 الذي يحدد طرائق التطبيق. الشرط التنظيمي للقانون (المادة 1) هو التعويض الذي يكون «*préalable, juste et équitable*» --- مسبقاً وعادلاً ومنصفاً. يتم صياغة مرسوم القابلية للتحويل (*acte administratif de cessibilité*)، المادة (23) بناءً على تقرير التعويض الذي تعدّه خدمات الممتلكات العامة، ويجوز لأي طرف معني الطعن في إعلان المنفعة العامة أمام المحكمة المختصة. ثلاثة أحكام أخرى، تم التحقق من مطابقتها مع «*Journal Officiel*»: المادة 10 تحدد مدة تنفيذ إعلان المنفعة العامة بأربع سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة؛ والمادة 21 تشترط أن يغطي التعويض كامل الضرر المتكبد؛ والمادة 25 تسمح بالتعويض العيني.

الآثار المترتبة على المُقيمين. عندما يكون التعويض هو الأولوية الحقيقية، يتطابق تاريخ التقييم مع تاريخ نزاع الملكية، ولا يكون هناك مجال لتطبيق المبدأ المتعلق بالتضخم خلال فترة التأخير. أما ما إذا كان هذا الشرط يُراعى في الممارسة العملية، فهذه مسألة مختلفة ولا يمكن الإجابة عنها في هذه الحلقة.

ليبيا. تم العثور على استئناف إداري بشأن نزاع الملكية لمصلحة المنفعة العامة، رقم 55 من السنة القضائية 44، ضمن الأحكام المنشورة من قبل نقابة المحامين الليبية. وقد رفض الموقع الوصول الآلي ولم يتم الاطلاع على القرار. وبخلاف ذلك، لم يتم مسح ليبيا.

ملاحظة تحقق. يورد القسمان التونسي والجزائري أعلاه الأطر القانونية المستمدة من مصادر رسمية وشبه رسمية. ولم يتم الرجوع إلى أي قرار صادر عن المحكمة الإدارية التونسية أو عن المحكمة العليا الجزائرية، ولا ينبغي اعتبار أي شيء مما ورد أعلاه بيانًا عن كيفية تطبيق هذه الأحكام.

المصدر --- French، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الجريدة الرسمية للجمهورية التونسية FAOLEX et (القانون رقم 53-2016)؛ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 21 المؤرخ 8 مايو 1991، <https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf> {textenglish} joradp.dz (القانون 11-91).

إسرائيل --- التركة التي يتم تقييمها هي تلك التي يتم حيازتها فعليًا

الإجراء القانوني. المادة 12 من قانون الأراضي (المصادرة لأغراض عامة) يحدد التعويض على أساس القيمة السوقية في تاريخ نزاع الملكية --- أي المبلغ الذي سيدفعه مشترٍ راغب إلى بائع راغب --- مع تجاهل أي قيمة خاصة تمثلها الأرض بالنسبة لمشتري معين والغرض من المشروع العام نفسه. يُظهر قراران صدرتا في أوائل عام 2026 مدى عدم ارتباط الأمر بذلك المقياس، بل بالمسألة المسبقة التي يفترضها: أي عقار يتم تقييمه.

جديرا --- عقد الإيجار، وليس الخطة اللاحقة. استردت الدولة 35 دونماً. عرضت هيئة أراضي إسرائيل مبلغ 6.1 مليون شيكل إسرائيلي، مقدرة قيمة الأرض وفقاً للتصنيف الزراعي الوارد في عقد الإيجار لعام 1986. وطالب الملاك بمبلغ 5.24 مليون شيكل إسرائيلي، بعد تقييمها بناءً على التصنيف الصناعي والتجاري الذي منحتة خطة لاحقة. وكما ورد في فبراير 2026، فضلت محكمة الدائرة المركزية المبلغ الذي اقترحتة الدولة: فالأرض المعنية تُقِيم على أساس عقد الإيجار كما هو، وقد حدد البند 15 من ذلك العقد التعويض على أساس الاستخدام الزراعي في تاريخ إعادة الأرض. والدفع على أساس التصنيف اللاحق من شأنه أن ينقل إلى المستأجر زيادة في القيمة التخطيطية لم يمنحها عقد الإيجار قط. كما صدر أمر ضد المالكين بدفع 39,000 شيكل إسرائيلي لتغطية المصاريف.

تل أبيب --- مسكن يُقِيم على أساس قيمة بديله. وفي قضية ثانية تم الإبلاغ عنها في فبراير 2026، تم الاستيلاء على منزل زوجين مسنين دون دفع أي تعويض. حكمت محكمة منطقة تل أبيب (القاضي جيلاد هاس) بمبلغ يقارب 6 ملايين شيكل إسرائيلي، يتألف من تقييم السكن البديل بمبلغ 1.5 مليون شيكل إسرائيلي، ورسوم بنسبة 18 في المائة (حوالي 930,000 شيكل إسرائيلي)، و30,000 شيكل إسرائيلي كأتعاب المقيمين و282,000 شيكل إسرائيلي ك تكاليف، مع ربط المبلغ بالفائدة. وكانت المعايير المطبقة هي أن المدعين كانوا يقيمون فعلياً في المنزل ويمتلكون الحق في ذلك.

لا يشمل عقد الإيجار علاوة رفع التصنيف العمراني. في قضية تعود إلى ديسمبر 2025، لم يتم إخطار مشتري قطع الأراضي الزراعية بأن الأرض تعود ملكيتها إلى الدولة عند إعادة تصنيفها، مع دفع التعويض عن الاستخدام الزراعي فقط. وعاملت المحكمة عدم الإفصاح عن هذا البند على أنه خرق لمبدأ حسن النية: فالزيادة الناتجة عن الخطة اللاحقة لم تكن ملكاً للمشتريين أصلاً.

تُعد عملية «التحسين» إجراءً منفصلاً يتضمن تقييمين. وتبلغ الضريبة المفروضة على الزيادة الناتجة عن الخطة (هيتل هاشباخا) 50 في المائة من الفرق بين القيمة قبل الخطة والقيمة بعدها، ويتم تحديد هذا المبلغ من خلال تقييمين قبل وبعد الخطة تجريهما لجنة التخطيط المحلية. وهي لا تُضم إلى التعويض عن نزاع الملكية، والخلط بين الاثنين هو الخطأ المتكرر.

الآثار المترتبة على المقيمين. يجب أن تحدد الجملة الأولى في أي تقرير إسرائيلي نوع الملكية --- ملكية حرة، إيجار زراعي، إيجار محمي --- لأن التاريخ والاستخدام المسموح به ينيان عن ذلك وليس عن قطعة الأرض نفسها. هناك أربعة تواريخ ذات صلة ولا يمكن دمجها في تاريخ واحد: تاريخ الاستيلاء بموجب المرسوم؛ وتاريخ الاسترداد بموجب إعادة حق الإيجار؛ وما قبل وما بعد خطة التحسين؛ وفي مسار إعادة التأهيل، الحد الأدنى قبل وقوع الضرر. وعندما يكون الموضوع منزلاً تم الاستيلاء عليه سليماً، يُظهر قرار تل أبيب أن المقياس الذي اعتمدته المحكمة فعلياً كان مسكناً بديلاً، وليس قيمة الأرض المتبقية.

ملاحظة التحقق. قرار المحكمة العليا الصادر في 20 مايو 2026 بشأن نزاع الملكية المحدود لمساحة 288 مترًا مربعًا من المجال الجوي في مغارة الأباء استند إلى الحاجة العامة ونطاق نزاع الملكية، وليس إلى الكمية، وقد تم تسجيله هنا فقط من أجل التمييز. تم الإبلاغ عن توجيهات كبير المقيمين الحكوميين بشأن المسكن المرجعي المحدد بموجب المادة 33 من مسار إعادة التأهيل بتاريخ 1-2 سبتمبر 2026، وقد أدرجت كما وردت وليس باعتبارها ممارسة راسخة. أما مسألة الإخلاء في سلوان فهي تتعلق بالملكية، وليس بالتقييم، ولذلك تم استبعادها.

مصادر --- Globes (قراءة باللغة العبرية): جديرا، <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527>؛ مسكن في تل أبيب، <https://www.globes.co.il/news/ar>؛ قطع الأراضي الزراعية والبنود 15، <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978>؛ المسكن المرجعي بموجب المادة 33، <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>؛ مغارة الأجداد: <https://www.israelnationalnews.com/news/427358>. شرح المادة 12 (باللغة العبرية): <https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/t>؛ إرشادات هيئة أراضي إسرائيل لتقييم الأراضي العامة (باللغة العبرية): https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/pr_ototpegy2025toto.pdf. kfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf

الإطار الموحد للمحكمة العليا بشأن الإيجار الضائع. حكمان صدرا في أواخر عام 2025، القضية رقم CA 3554/21 (10 نوفمبر 2025) و CA 4288/20 (11 ديسمبر 2025)، تطبق القواعد المتعلقة بالإجراء الموحد المحدد لـ«رسوم الإيجار الضائعة» (*dmei chakhira*) --- التعويض عن السنوات الواقعة بين تاريخ الاستيلاء و تاريخ السداد. يبلغ معدل العائد 5 في المائة على الأراضي المصنفة كإراضي سكنية بموجب خطة عهد الانتداب و25.3 في المائة على الأراضي الزراعية. في القضية CA 3554/21، أشارت المحكمة إلى ملاحظتها السابقة في نفس الدعوى القضائية بأن «لا قدسية في 5 في المئة، ولا في 6» (*ein kdusha*)، وأدى الحساب المصحح الذي قدمته الدولة إلى أن يصبح الملاك مدينين بمبلغ NIS 60,242 للدولة. في القضية رقم CA 4288/20، حيث كان دفاع الدولة هو التأخير، وفي القضية CA 4288/20، حيث كان دفاع الدولة هو التأخير، أدى الحساب المصحح إلى أن تدفع الدولة مبلغ 14,095,552 شيكل إسرائيلي جديد.

يجب أن يكون الاحتمال مؤكداً، أو على الأقل متوقعاً: 935/24 CA. 14 يوليو 2025. القيمة بموجب المادة 12(ب) من مرسوم عام 1943 هي السعر في معاملة افتراضية طوعية في تاريخ التحديد --- هنا 11 أبريل 1952 --- وفقاً لتصنيف المناطق الساري في ذلك الوقت، والذي كان زراعياً. لا تدخل إمكانات التخطيط المستقبلية في التقييم إلا إذا كانت مؤكدة، أو على الأقل يمكن توقع تحقيقها في المستقبل المنظور (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). ورأت المحكمة بأغلبية الأصوات أن قيام الدولة لاحقاً ببناء مساكن عامة على الأرض لم يمنح المشتري الافتراضي في عام 1952 أي توقع من هذا القبيل.

إبطال الإمكانات في دعوى التخفيض: 1790/24 BRM. 5 فبراير 2025، بشأن المادة 197 من قانون التخطيط والبناء. يجب على المقيمين تحييد الإمكانات التخطيطية العامة الكامنة في قيمة الأرض بقدر ما لم تكن قد تجلت بعد، على الأقل، في مخطط مودع --- وبسري ذلك حتى عندما تستند التوقعات إلى موقع الأرض. الصورة المعكوسة للقضية 935/24 CA: يتم استبعاد الإمكانات غير المحققة من القيمة «قبل» في دعوى التخفيض تماماً كما يتم استبعادها من قيمة التعويض في حالة المصادرة.

الخسارة الزراعية، بعد رسملتها: 3290/23 CA. 30 يوليو 2025. الخسارة السابقة تبلغ حوالي 3,387 شيكل إسرائيلي لكل دونم سنوياً، مأخوذة من متوسط الربح الزراعي الذي حدده المحاسب؛ الخسارة المستقبلية مرسلة على مدى عشرين عاماً بمعدل 7 في المائة، مما يعطي حوالي 733,234 شيكل إسرائيلي؛ إزالة الأشجار 343,930 شيكل إسرائيلي؛ الأضرار السابقة 861,299 شيكل إسرائيلي. أفق محدد ومعدل محدد، وكلاهما وارد في نص الحكم.

Source --- 935/24 CA، 3554/21، 4288/20، و 3290/23، و 1790/24 BRM، كما وردت باللغة العبرية على موقع <https://bagats.org.il/> وهي قاعدة بيانات المشروع الخاصة تُصنف كل حكم صادر عن المحكمة العليا حسب رقم القضية مع ملخص مُعد آلياً فوق النص المنشور. وهذا الموقع ليس موقع المحكمة. وقد وُجدت الأرقام و العبارات الواردة أعلاه في نص الحكم المنشور، وليس في الملخصات؛ أما النسخ الرسمية الموجودة على موقع supremedecisions.court.gov.il فقد تعذر الوصول إليها ولم تتم قراءتها، لذا لم يتم التحقق من أي شيء هنا بمقارنته بملف المحكمة نفسه.

العراق --- التقييم الرسمي مقارنةً بالعقارات الموضوعة

الأنبار --- توقف مزاد بسبب الفجوة. إن قضية التقييم العراقية في تلك الفترة ليست قراراً بتعويض، بل توقف عملية بيع لأن السعر الرسمي لم يكن يواكب أسعار السوق. وكما ورد في تقرير بتاريخ 3 سبتمبر 2026، تدخلت لجنة النزاهة الاتحادية في عملية بيع 136 دونماً على ضفاف نهر الفرات في الأنبار. وبلغ التقييم الرسمي حوالي 129.3 مليار دينار عراقي، أي حوالي 23 مليون دينار عراقي للدونم الواحد؛ في حين قُدرت قيمة العقارات موضوع المقارنة في المنطقة المجاورة بـ 300 مليون دينار عراقي للدونم الواحد، وبلغت القيمة السوقية للسوقية للمجمل 422.37 مليار دينار عراقي. وبلغ العجز المبلغ عنه 292.34 مليار دينار عراقي، وهو ما يعادل حوالي \$26 مليون دولار أمريكي. وقام أحد القضاة بتجميد المزاد وأمر بإجراء تدقيق خارجي إلى جانب الحصول على بيانات من مديرية العقارات الحكومية و سجل الأراضي في الأنبار.

ملاحظة تحقق. يتوافق هذا النقص مع المجاميع الواردة في التقرير نفسه: 422.37 مليار دينار عراقي ناقصاً 129.3 مليار دينار عراقي يساوي 292.34 مليار دينار عراقي. لا يساوي إجمالي السوق الرقم الناتج عن ضرب السعر للدونم الواحد --- 136 دنماً بسعر 300 مليون دينار عراقي يساوي 8.40 مليار دينار عراقي --- لذا فإن مبلغ 300 مليون دينار عراقي هو رقم مقرب قابل للمقارنة، وليس أساساً لحساب المجموع. تستند المسألة إلى تقرير صحفي واحد؛ ولم يتم تلاوة أي أمر قضائي.

الاستئناف رقم 6123 --- تقدير الخبير للتعويض عن الاستيلاء الجزئي على حق الاستفادة من العقار المؤجر. قررت محكمة النقض الاتحادية، قررت في 29 ديسمبر 2025 أن المالك الذي قطع جزءاً من المساحة المؤجرة يجب أن يعرض المستأجر عن كل من الخسارة التي تكبدها وعن الربح الذي فاتته. وقام خمسة خبراء عينتهم المحكمة بتحديد مقدار الخسارة في الاستخدام. ورُفضت المطالبة بتعويض عن تكلفة بناء السياج، حيث عادت التحسينات إلى المالك بموجب شروط العقد.

الآثار المترتبة على المقيمين. قضية «أنبار» تمثل مشكلة «القيمة المساحية مقابل القيمة السوقية» في أبشع صورها المنشورة: رقم رسمي يقل تقريباً بمقدار عشرة أضعاف عن العقارات موضوع المقارنة المعاصرة، ومحكمة مستعدة لوقف الصفقة بسبب هذا الفارق بدلاً من اعتبار الرقم الرسمي حاسماً. قضية النقض رقم 6123 هي الحكم الأكثر شيوعاً ولكنه الأكثر قابلية للتطبيق --- حيث يُقاس الاستيلاء الجزئي على منفعة حق الانتفاع بناءً على أدلة الخبراء بشأن الاستخدام المفقود والأرباح الضائعة، مع إبطال المطالبة المنفصلة بتعويض تكاليف التحسينات بموجب حق الرجوع التعاقدية.

ملاحظة بشأن التغطية. الدعوى الإدارية المرفوعة في باريس من قبل الورثة بشأن مبنى السفارة الفرنسية في بغداد تتعلق بمتأخرات الإيجار و الأضرار المعنوية الناجمة عن مصادرة العقارات، ولا تتعلق بحكم تقييم عراقي، و لم يتم تغطيتها.

مصادر --- شفق نيوز، لجنة النزاهة توقف بيع أراضي في الأنبار بسبب تباين في التقييم (اقرأ بالإنجليزية): <https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-AI-A>؛ المجلس الأعلى للقضاء، القرار رقم 6123 (اقرأ باللغة العربية): <https://www.sjc.iq/qview.3760/>. nbar-land-sale-over-26m-valuation-gap

ملاحظة التحقق (العراق، الأردن، الكويت، تونس، الجزائر). لم يتسن التحقق من أي حكم صادر في الفترة 2025-2026 بشأن التعويض عن نزاع الملكية في أي من هذه الدول الخمس. ما تمت قراءته مسجل أعلاه: قرار محكمة النقض الاتحادية العراقية رقم 6123، وهو قضية تتعلق بحق الانتفاع فُرى باللغة العربية على موقع المجلس الأعلى للقضاء، وأربعة قرارات كويتية بشأن حقوق الملكية صادرة في عام 2026 ومعروفة من التقارير الصحفية. وبخلاف ذلك، أدرجت قرارات النقض الأردنية الصادرة في عام 2025 حسب الرقم فقط، ولم تنشر محكماتها الدستورية أي شيء بشأن تقييم العقارات؛ ورفضت البوابات القضائية العراقية معظم الطلبات، على الرغم من أن القوائم تشير إلى أن قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها لا تزال تُحدد من قبل لجنة بموجب المادة 13 من قانون نزاع الملكية؛ ولا توجد في الكويت قاعدة بيانات إلكترونية للأحكام القضائية، حيث تنشر وزارة العدل فيها إعلانات المزايدات وإحصاءات أسعار السجلات فقط؛ ولا تُنشر أحكام محكمة النقض التونسية بشكل منهجي؛ ولا يحتوي موقع المحكمة العليا الجزائرية على أي شيء بعد عام 2023. وفي هذه الولايات القضائية، يعد غياب قانون التقييم المعلن حقيقة تتعلق بالنشر، وليس بالتقاضي.

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

rkiye Tü --- قد يُعتبر مركز التسوق منطقة تقييم مستقلة بذاتها. صدر القرار في 26 فبراير 2025 ونُشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 يونيو 2025. يجوز للجان التقييم معاملة كتلة واحدة، أو قطعة أرض، أو عقار، أو مركز تسوق على أنه «منطقة مختلفة في القيمة» و تحديد قيمة دنيا منفصلة لوحدة الأرض لها. وبالتالي، فإن التقييم الشامل في rkiye Tü قد ينحصر في مبنى واحد --- وهو تنازل كبير، حيث إن الرقم الذي يغطي المنطقة بأكملها لا يمكنه أحياناً وصف العقار.

rkiye Tü --- واللجنة التي لم تذكر أي منهجية. 10 أبريل 2025. تم إلغاء تقييم ضريبة الدخل المفروضة على مبيعات العقارات لأن التقييمات التي قدمتها اللجنة لم تذكر أي طريقة ولا مقارنات، كما أن السعر المعلن من قبل المشتري البالغ TL 952,000 لم يكن مدعوماً بأي إيصال: تحقيق غير مكتمل. السلطة الممنوحة في القرار الأول تخضع لضوابط القرار الثاني.

إسرائيل --- تشمل «الحالة السابقة» ما سمحت به الخطأ بالفعل. فيما يتعلق بضريبة التحسين، قضت BRM 1975/24 (16 أكتوبر 2025) بأن «الحالة السابقة» هي القيمة السوقية بما في ذلك أي شيء ساهمت بها خطة TAMA 38، وهي الخطة التخطيطية الوطنية السارية بالفعل، فيها: ولا مجال لخصم تلك المساهمة من القيمة السوقية، حيث إن الضريبة تساوي نصف الفرق بين الحالة الجديدة والحالة السابقة. تناولت القضية BRM 4507/24 (11 فبراير 2026) مطالبة بضريبة مقدارها 592,500,000 شيكل إسرائيلي كانت لجنة الاستئناف قد ألغتها لأن اللجنة المحلية لم ترق رأي الخبير الاقتصادي الذي اعتمد عليه المقيمين التابعون لها؛ أعادت المحكمة النظر في القضية وأحالتها مرة أخرى، موجهة لجنة الاستئناف بالسماح بتقديم ذلك الرأي. وفي القضية BRM 7560/22 (12 فبراير 2025)، حيث دفع أعضاء الكيبوتس رسوم إيجار مرسلة إلى هيئة أراضي إسرائيل لمدة تسعة وأربعين عاماً ولم يتحقق إثراء للكيبوتسات نفسها، طبقت المحكمة صيغتها السابقة القائلة بأن «بدون إثراء لا توجد ضريبة» (be-ein hit'ashrut ein hetel).

المملكة العربية السعودية --- يجوز للسلطة أن تستبدل هذا الرقم برقمها الخاص. تنص اللائحة التنفيذية لضريبة المعاملات العقارية، المادة 6، على أنه يجوز للسلطة الضريبية التحقق من القيم وتقديرها في الحالات التي «يبدو فيها سعر العقد أقل من القيمة السوقية». القاعدة الضريبية هي القيمة السوقية، ويجوز للسلطة أن تستبدلها بتقديرها الخاص؛ ولا تنص اللائحة على أي طريقة أو دور للمثمنين المعتمدين الذين أمضت المملكة عقداً من الزمن في ترخيصهم.

عمان --- والمثمن المرخص المشار إليه في قانون الضرائب. قانون ضريبة الدخل الشخصي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم 56/2025 (22 يونيو 2025، ساري المفعول اعتباراً من عام 2028) يحدد ربح بيع العقار بالقيمة الفعلية عند البيع مطروحاً منها القيمة الفعلية عند الشراء، حيث تُعرف القيمة الفعلية بأنها المبلغ الذي دُفعت على أساسه رسوم التسجيل --- وإذا تعذر تحديدها، «تُحدد قيمتها السوقية بناءً على تقرير معتمد من أحد مكاتب تقييم العقارات». وبالتالي، تم إدراج تقرير مكتب التقييم في القانون الضريبي --- قبل ثلاثة أشهر من صدور قانون تنظيم العقارات، المذكور في بند الالتزامات أدناه، الذي حدد نظام الترخيص للمثمنين الذين سيوقعون عليه.

Source --- 6Danış VDDK E. 2024/6Danış، النشرة الرسمية (قراءة باللغة التركية): <https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararl>
 3. Daire E. 2023/7804Danış، arBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf
 1975/24 BRM القرارات الإسرائيلية، ay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626
 و7560/22، تُقرأ باللغة العبرية كما وردت في <https://bagats.org.il/>، وهي قاعدة بيانات المشروع وليست موقع المحكمة (انظر الملاحظة
 الخاصة بقسم إسرائيل أعلاه؛ لم يكن بالإمكان الوصول إلى النسخ الرسمية)؛ لائحة تنفيذ قانون RETT السعودية (باللغة العربية، ملف PDF رسمي): <https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf>
 56/2025 (باللغة العربية؛ يذكر موقع qanoon.om أنها ليست مصدرًا رسميًا ويحيل القراء إلى الجريدة الرسمية): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

المغرب --- يحظى الدائن المرهون بأولوية على الخزانة فيما يتعلق بالسعر. الحكم رقم 5750 المؤرخ 12 نوفمبر 2025: بشأن توزيع عائدات البيع القسري، تأتي أولوية الدائن المرهون ذي المرتبة الأولى قبل امتياز الخزانة، الذي بموجب المادة 106 من قانون الاسترداد يُطبق على العائدات والإيرادات وليس على سعر البيع. كما قضى الحكم رقم 4686 المؤرخ 2 أكتوبر 2025 بأن عقد الإيجار الذي يسبق الحجز يمكن التذرع به أمام المشتري في المزاد عندما تنص شروط البيع على احترام عقود الإيجار الحالية --- وبالتالي فإن المشتري يشتري العقار موضوع عقد الإيجار، وكان ينبغي أن يعكس السعر الأدنى ذلك.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي قرار صادر في الفترة 2025--2026 في أي من هذه السلطات القضائية الثلاثة عشر بشأن تقييم العقار المرهون أو تحديد الحد الأدنى للسعر في المزاد. يوجد ملف ملف الدائرة الثانية عشرة التركية بشأن الاعتراض على تحديد القيمة (E. 2025/3846)، لكن نصه محجوب إلا بعد الدفع. وتنتشر وزارة العدل الكويتية إعلانات المزاد دون ذكر الأسباب.

Source --- 5750/2025 :Arrêt 5750/2025 : <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-p-reference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casab>
 4686/2025 :arrêt 4686/2025 : <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-lanca-2025-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/>

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

المملكة العربية السعودية --- مهنة التقييم الخاضعة للتنظيم

«تقييم» ونظام الاعتماد. الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التي تأسست عام 2012 والمعروفة باسم «تقييم»، تنظم مهنة التقييم في مجالات العقارات، والأعمال التجارية، والآلات والمعدات، وفئات الأصول الأخرى بموجب قانون. وتشمل مهامها وضع معايير التقييم، وتأهيل المرشحين وترخيصهم، ومراقبة أدائهم. بموجب §6.7 من دليل قواعد البنك المركزي السعودي (SAMA) والتعميم الصادر عن البنك المركزي السعودي رقم 371000061185 بتاريخ 28/05/1437 هـ --- تشير الحرف «H» إلى التقويم الهجري الإسلامي، الذي يختلف سنواته عن التقويم الميلادي؛ حيث تقابل السنة الهجرية 1437 تقريباً عام 2016 --- (حسب التتبع الوارد في التعميم رقم 65768/99 المؤرخ 25/10/1439 هـ، أي ما يعادل تقريباً عام 2018)، فإن المقرضين الخاضعين لإشراف هيئة النقد العربي السعودي ملزمون بالحصول على تقييمات من مقيمين مؤهلين ومعتمدين من قبل «تقييم»؛ ويقع الالتزام على عاتق المقرض، وليس على شركة التقييم (rulebook.sama.gov.sa).

الآثار المترتبة على المُقيمين. تطبق المملكة العربية السعودية نظام اعتماد رسمي بشكل ملحوظ، وهذا النظام --- الاعتماد المهني من قبل هيئة «تقييم»، إلى جانب التزام الجهة المقرضة باستخدام المُقيمين المعتمدين من قبل «تقييم» --- هو السمة الهيكلية التي يجب على المُقيمين الأجانب أو الشركة التي تسعى إلى العمل هناك أن تضعها في اعتبارها عند التخطيط.

الملكية الأجنبية: قانون عام 2026 ولوائحه التنفيذية قانون ملكية العقارات والاستثمار فيها من قبل غير السعوديين دخل حيز التنفيذ في 21 يناير 2026، وفي 23 يونيو 2026 وافق مجلس الوزراء على لوائحه التنفيذية إلى جانب وثيقة المناطق الجغرافية التي تحدد المناطق التي يجوز لغير السعوديين التملك فيها. يُسمح بالملكية داخل تلك المناطق، والتي يتوقع المعلقون أن تتركز في الرياض وجدة ومواقع أخرى ذات نمو مرتفع بدلاً من أن تشمل تلك المدن بشكل عام؛ كما يجوز للمقيم الأجنبي بالإضافة إلى ذلك امتلاك عقار سكني واحد خارج تلك المناطق للاستخدام الشخصي. وتظل الملكية في مكة المكرمة والمدينة المنورة مقيدة، بشكل أساسي على الأفراد المسلمين والكيانات السعودية المحددة وفقاً لشروط معينة. ويتم تسجيل المعاملات رقمياً عبر «المنصة العقارية السعودية»، مع رسوم نقل ملكية تصل إلى خمسة في المائة.

الآثار المترتبة على المُقيمين. المنطقة المحددة هي حدود يتغير عبرها نطاق المشتريين المؤهلين بشكل غير متواصل، وهذه الحدود من هذا النوع تُعد عاملاً مؤثراً على القيمة من الدرجة الأولى. فقطعتان من العقارات موضوعا المقارنة متشابهتان من جميع النواحي تقع على جانبي خط المنطقة لا تعدان متشابهتين بالمعنى الذي يتطلبه نهج المقارنة بالبيع، لأنهما ليستا معروضتين في نفس السوق. يجب على المُقيمين العاملين في المملكة أن يتوقعوا أن يصبح «وثيقة المناطق الجغرافية» مدخلاً روتينياً في عملية اختيار العقارات موضوع المقارنة، كما يجب أن يتوقعوا ضرورة تحديث أدلتهم بعناية في فترتي يناير ويونيو 2026، عندما تغيرت مجموعة المشتريين المؤهلين.

مصادر --- البنك المركزي السعودي، § 6.7 *Specific Requirements for Valuers*، دليل قواعد هيئة النقد السعودي (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): ht <https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers>؛ الهيئة السعودية للمثمنين المعتمدين، *Accredited Valuers Law*: https://taqem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false

عمان --- أصبح التقييم مهنة مرخصة، مع فرض عقوبة جنائية. ينص قانون تنظيم العقارات الصادر بموجب المرسوم السلطاني رقم 79/2025 (10 سبتمبر 2025) على أن يخضع تقييم العقارات العماني لنظام الترخيص القانوني. الفصل 8، المواد 57 إلى 62: لا يجوز ممارسة التقييم إلا بموجب ترخيص من وزارة الإسكان، ويتم تسجيل المقيمين في سجل، ويُشترط إبرام عقد تعاقد مكتوب بأتعاب محددة بموجب اللائحة التنفيذية، وتسري قواعد السلوك، ولا يجوز الجمع بين ممارسة الوساطة وممارسة التقييم لا يجوز الجمع بينهما على الإطلاق (المادة 61)، ويقتصر حق المُقيم في المطالبة بالرسوم على خمس سنوات. وتنص المادة 64 على أن التقييم غير المرخص يعاقب عليه بالسجن لمدة تتراوح بين عشرة أيام وستة أشهر وغرامة تتراوح بين 1,000 و10,000 ريال؛ وتضيف المادة 65 سحب الترخيص.

دبي --- الدليل، ومدة صلاحية التقرير. يتماشى دليل التقييم الأول لدائرة الأراضي في دبي، الذي نُشر في ديسمبر 2025، مع المعايير الدولية لعام 2025 ويحدد ما تتركه معظم الهيئات التنظيمية للعرف: يجب أن يحمل المُقيمون ترخيصاً، وأن يفصحوا عن تضارب المصالح، و--- وهو بند جدير بالملاحظة --- يظل تقرير التقييم ساري المفعول لمدة تتراوح بين ثلاثة وستة أشهر من تاريخ إصداره ما لم ينص اتفاق العميل أو الهيئة التنظيمية على خلاف ذلك، على أن يُذكر تاريخ الصلاحية على الغلاف وفي الملخص التنفيذي. وبوودي الإخلال بذلك إلى التعليق أو السحب الدائم للترخيص. أما الأحكام الواردة في الدليل بشأن نماذج التقييم الآلية فهي خارج موضوع هذه المجلة ولن يتم تناولها.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إن تحديد تاريخ انتهاء الصلاحية على غلاف التقرير هو إجراء لا تفرضه أي ولاية قضائية تعمل بنظام القانون العام، وهو يجيب على سؤال يتكرر طوال هذه الدراسة الاستقصائية --- بند الصلاحية البولندي الذي يحدد مدة الصلاحية بـ 12 شهراً، والتقييم المشترك الهولندي الذي يُعتبر ملزماً بعد مرور عام، وكلاهما ورد في الجزء الخاص بأوروبا، ورفض الجنوب أفريقي الذي رُفض فيه التنفيذ بسبب تقادم التقرير، وكلاهما ورد في الجزء الخاص بأفريقيا جنوب الصحراء الكبرى. أما دبي فقد اكتفت ببساطة بوضع التاريخ على الغلاف.

ملاحظة تتعلق بالتحقق. تنشر هيئة التقييم في المملكة العربية السعودية القرارات التأديبية، لكن بوابتها الإلكترونية رفضت السماح بالوصول إليها طوال عملية التحقق التي أجراها هذا القسم؛ ولم يتم الإبلاغ عن أي شيء منها. ولم يتم العثور على أي قرار قضائي صادر في الفترة 2025-2026 بشأن مسؤولية المُقيم في أي مكان في المنطقة.

Source --- المرسوم السلطاني العماني رقم 79/2025 (باللغة العربية؛ ويشير موقع qanoon.om إلى أنه ليس مصدرًا رسميًا ويحيل القراء إلى الجريدة الرسمية): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/>؛ دليل التقييم في دبي، الطبعة الأولى 2025 (ملف PDF رسمي، باللغة العربية): https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

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

rkiye Tü --- تاريخ التصفية هو تاريخ صدور الحكم، وأي حكم. 22 أبريل 2026. في دعوى المطالبة بحصة المشاركة المستحقة عند حل نظام الملكية الزوجية، «يكون تاريخ التصفية هو تاريخ صدور الحكم، وفي حالة قيام محكمة الاستئناف الإقليمية بإجراء التصفية، يكون

تاريخ الحكم هو تاريخ قرار تلك المحكمة». وكانت المحكمة الإقليمية قد استخدمت القيم الحالية السارية في 15 ديسمبر 2023 عند إصدار حكمها في 25 مارس 2025؛ تم نقض الحكم.

الأثار المترتبة على المُقيمين. إن محكمة الاستئناف التي تعيد إجراء التصفية تعيد تحديد تاريخ التقييم وفقاً لتقديرها الخاص. في الولاية القضائية التي تشهد معدلات تضخم مرتفعة، لا يعد ذلك مجرد مسألة فنية --- فالفترة التي تبلغ خمسة عشر شهراً بين هذين التاريخين من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على أي تقييم تركي --- وهذا يعني أن المثلث المكلف في مرحلة الاستئناف يجب أن يجري تقييماً جديداً، وليس مجرد تحديثاً.

ملاحظة تتعلق بالتحقق. لم يُعثر على أي معلومات في إسرائيل أو مصر أو الأردن أو العراق تتعلق بتقييم منزل الزوجية؛ ولا تنشر محاكم الأسرة في دول الخليج مثل هذه المعلومات. ولم تسفر عملية البحث التي أُجريت في المغرب استناداً إلى قانون الأسرة عن أي قرار تقييم يعود إلى تلك الفترة.

Source --- Yargı 2. HD E. 2025/4955 (باللغة التركية، نسخة متطابقة): 4-2025-e-dairesi-hukuk-karar/yargitay/avarsis.com/https 955-k-2026-4585-13668508

Probate and Trust, Estate,

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

Türkiye --- الفارق بين السعر والقيمة لا يثبت وجود تزوير. 26 مايو 2025. في دعوى تتعلق بـ«موريس موفازاس»1 --- وهي عملية التحويل التواطؤية التي يستخدمها المورث لإحباط وراثته --- أفادت التقارير أن المحكمة الإقليمية اعتمدت على الفرق بين السعر المذكور في السجل والقيمة التي تم تحديدها عند الفحص، وأن محكمة بالغاء الحكم على أساس أن الفرق بين الأرقام لا يكفي، بحد ذاته، لإثبات التزييف. ملاحظة: هذا البند غير موثق بمصدر. لم يتم العثور على القرار في أي قاعدة بيانات مفتوحة، ولم يتسن الوصول إلى خدمة البحث الخاصة بمحكمة النقض نفسها؛ ولا يتضمن البند أي أرقام أو اقتباسات، وينبغي التحقق من المرجع قبل الاعتماد عليه.

الأثار المترتبة على المُقيمين. يحدد التقييم الفارق؛ ولكنه لا يحدد النية. فالمُقيم الذي يُطلب منه إثبات أن عملية نقل الملكية زائفة لا يمكنه إثبات سوى نصف الأمر، وينبغي عليه أن يذكر ذلك في التقرير بدلاً من ترك الرقم يحمل استنتاجاً لا يمكنه تحمله.

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

rkiye Tü --- تم بيع الحصة، لكن لم يتم دفع قيمتها قط. الجلسة العامة، 16 ديسمبر 2025، أعلن عنها في 22 مايو 2026. سلف المدعين، الذي كان يمتلك 207/4000 من قطعة أرض مساحتها 4,000 متر مربع في أنقرة، توفي في عام 1985؛ وفي إجراءات التقسيم التي بدأت في عام 1998، وُجهت الإخطارات إليه كما لو كان على قيد الحياة، وتم بيع العقار في مزاد علني في 19 يونيو 2000 دون إشراك وراثته. وقد وجدت محكمة النقض لاحقاً أن الإجراء كان معيباً، لكن المحكمة الابتدائية قضت بعد ذلك بعدم الحاجة إلى إصدار قرار لأن العقار قد بيع بالفعل. وكان أحد الخبراء قد قدر حصة الورثة بمبلغ TL. 310,500. والمحكمة الدستورية بوجود انتهاك لحق الملكية مقترناً بالحق في الانتصاف الفعال، ومنحت مبلغ TL 1,213,273 صافياً تعويضاً عن خسارة قيمة هذا المبلغ بمرور الوقت. تم إجراء التقييم؛ لكن الإجراء الذي كان من المفترض أن يسفر عن النتيجة لم يتم.

ملاحظة موجزة. I محكمة إزمير الإقليمية، الدائرة المدنية الحادية عشرة، 11 يوليو 2025. بشأن دعوى تهدف إلى حل شركة عائلية أو، في حالة عدم تحقيق ذلك، استبعاد المدعين منها، أمرت المحكمة التجارية باستبعادهم وحددت القيمة الحقيقية (gerçekğer) لكل حصة بنسبة عشرة في المائة بمبلغ TL 57.3,300,317 --- أي عُشر القيمة الصافية الحقيقية البالغة TL 65.33,003,175 مأخوذة من الميزانية العمومية بتاريخ 31 مارس 2023، على أساس أن تقييم الشركة يجب أن يتم في التاريخ الأقرب لتاريخ صدور الحكم. وقد ألغت المحكمة الإقليمية ذلك الحكم دون البت في التقييم، لأن الرسوم القضائية النسبية على تعويضات الخروج لم تكن قد سُددت. لم يتم العثور على ملفين من الغرفة الثانية عشرة في اسطنبول (İ) بشأن مدفوعات الخروج في قاعدة بيانات المشروع، ولم يتم إدراج أرقامهما.

Source --- أبنور جيلان وآخرون، الطلب رقم 2020/36883، تمت قراءته باللغة التركية في نسخة من نشرة الأخبار القانونية لإعلان المحكمة (لم يتم تحميل قاعدة بيانات المشروع الخاصة بالمحكمة نفسها): <https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-t-asinmazin-satilmasi>؛ محكمة الإسكندرون الاستئنافية 11. HD. 2023/1944 E. قاعدة بيانات المشروع للسوابق القضائية لوزارة العدل (رسمية، يُقرأ باللغة التركية): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>.

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

rkiye Tü --- انهيار أرضي، ومعدل الرسملة قبل وبعد. 21 أبريل 2025. تسببت أعمال التفجير الخاصة بأعمال الطرق في حدوث انهيار أرضي. وقد قام الخبير بتقييم الأرض باستخدام طريقة الدخل الزراعي بمعدل رسملة قدره 2.4 في المائة --- TL 47,419,676، مع الأشجار 08.15,456، بإجمالي TL 55.435,132 --- ثم أعاد تقييمها بعد الضرر بمعدل 2.6 في المائة، ليصبح المبلغ TL 94.284,280. وبلغ الانخفاض TL 53.135,395 حكمت المحكمة الإدارية الابتدائية بمبلغ TL 55.435,132 بالكامل، معتبرة الأرض غير صالحة للاستخدام؛ وقامت المحكمة الإدارية الإقليمية بخفض المبلغ الممنوح إلى قيمة الانخفاض البالغة TL 53.135,395؛ وألغى مجلس الدولة ذلك القرار.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذا مثال يُظهر الفرق بين «قبل» و«بعد»، حيث يتم التعبير عن الخسارة بأكملها من خلال معدل الرسملة --- فالدخل لم يتغير، بينما ارتفع مستوى المخاطرة. وهو دليل واضح على أمر يؤكد المُقيمون غالبًا لكنهم نادراً ما يوضحونه: أن الضرر الذي يلحق بالأرض يمكن قياسه بالكامل من خلال المعدل، وأن تغيرًا بمقدار نقطتين فيه يكلف ثلث القيمة.

rkiye Tü --- نقص في التغطية التأمينية، وتقييم الخسارة بناءً على تاريخ خاطئ. محكمة أنطاليا الإقليمية، الدائرة المدنية الحادية عشرة، 11 ديسمبر 2025. بعد حريق في مكان العمل وقع في 9 فبراير 2017، دفعت شركة التأمين في الاستئناف بأن مبلغ التأمين على المبنى في البوليصة كان 315,000 ليرة تركية مقابل قيمة المبنى البالغة 963,700 ليرة تركية، وأنه تم تحديد نقص في التغطية التأمينية بنسبة 68.59 في المائة --- هذه النسبة هي التي ذكرتها شركة التأمين، ولا تستنتج من هذين الرقمين --- حيث لا تستبعد البوليصة سوى فجوة بنسبة عشرة في المائة أو أقل. ولم تصدر المحكمة حكمًا بشأن النسبة المؤية. بل ألغت الحكم لأن الخبراء لم يخصصوا كل عنصر متضرر للبنود والحدود التي تغطيه في البوليصة --- فقد قُدرت قيمة الآلات المؤمن عليها بمبلغ TL 50,000 بمبلغ TL 876,807 --- ولأنهم حسبوا الخسارة اعتبارًا من تاريخ رفع الدعوى وليس تاريخ وقوع الخسارة.

المغرب --- تعويضات الإخلاء، عنصرًا تلو الآخر. أصدرت محكمة الاستئناف التجارية في الدار البيضاء حكمًا بشأن سلسلة من تعويضات الإخلاء في 31 ديسمبر 2025، وتُعد هذه التقييمات الأكثر وضوحًا للمكونات في المنطقة. في القضية رقم t 7139، قامت المحكمة بإعادة تقييم القطعة نفسها، حيث احتسبت «*droit au bail*» على أنه قيمة الإيجار السوقية مطروحًا منها الإيجار المدفوع فعليًا، مضروبة في المعاملات التي تمثل مدة الإشغال، مع إضافة خسارة العملاء و تكاليف النقل واستبعاد التحسينات التي تم إطفائها بالفعل --- و رفعت مبلغ التعويض عن الحكم الصادر في الدرجة الأولى. وفي القضية رقم، الصفحة 7145، قضت المحكمة بأن الإقرارات الضريبية للمستأجر خلال السنوات الأربع الماضية ليست سوى عنصر واحد من عناصر قيمة النشاط التجاري، ويجب موازنتها مع مدة العمل، والموقع، وطبيعة النشاط. وفي الحكم رقم 7083 في القضية، أيدت القيمة التي حددها القاضي الأول والمتمثلة في إيجار مدته ستون شهرًا لـ *droit au bail*، ورفض تقديم تقرير خبير جديد؛ وفي الحكم رقم 7157 في القضية، خُفضت تكاليف النقل باعتبارها غير متناسبة مع نشاط صانع أحذية حرفي.

عمان --- وعندما يختلف خبيران في التقييم، يتخذ المتوسط كمرجع. تنص لائحة هيئة الخدمات المالية الصادرة بتاريخ 16 أغسطس 2026 على ترخيص خبراء تقييم الخسائر والتأمين. تنص المادة 25 على أن يقوم خبير التسوية بفحص الأضرار، والتحقيق في أسبابها، وتقييم التغطية التأمينية، و تقدير التعويض المستحق بموجب البوليصة. المادة 26 هي الحكم الذي يجب ملاحظته: إذا رفض المؤمن عليه تقدير شركة التأمين، يجوز له تعيين خبير تقييم مرخص خاص به، وإذا استمر الخلاف بينهما، يكون متوسط التقديرين هو المبلغ النهائي الملزم. لا يوجد مُقيمين ثالثون، ولا محكم --- بل متوسط حسابي، بموجب اللائحة.

الآثار المترتبة على المُقيمين. قارن ذلك بإجراء المادة 38 الإسبانية والقضية الإيطالية *perizia contrattuale* التي وردت في العدد الأوروبي. تقتصر إسبانيا في بند التقييم على تحديد المبلغ؛ بينما تنفي إيطاليا الطابع النهائي للتحكيم؛ أما عُمان فتستغني عن المُقيمين الثالث

تمامًا وتقسّم الفرق. تكافئ القاعدة العمانية الطرف الذي يبادر أولاً وبيتعد أبعد ما يمكن عن الحقيقة، وأي خبير تسوية يعمل هناك سيحدد السعر بناءً على ذلك.

Source --- 4. Daire E. 2024/2649Danış (باللغة التركية، تجاري نسخة طبق الأصل؛ تم تأكيد رقم وتاريخ القرار عبر خدمة البحث الخاصة بمجلس الدولة، <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-5> : (karararama.danistay.gov.tr 1216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff؛ محكمة الاستئناف في أنطاليا 11. HD 2022/1836 E. قاعة بيانات المشروع للسوابق القضائية لوزارة العدل (رسمية، تُقرأ باللغة التركية): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800>؛ محكمة الدرجة الأولى في الدار البيضاء/القضيتان 7139 و7145 والمورختان في 31 ديسمبر 2025 (بالفرنسية): <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-d-appel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-p> <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-l-remiere-instance-ca-com-casablanca-2025/es-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-comm> قرار محكمة العدل العليا في عُمان رقم خ/12/2026؛ (بالعربية) qanoon.om، ليس مصدرًا رسميًا حسب تصريحه): <https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>.

حالة التغطية والإكمال

هذه الحلقة التمهيدية غير مكتملة. وقد تم العثور على مواد موثقة بشأن تركيا (türkiye) من خلال الاجتهادات الصادرة عن الاتفاقية، والمحكمة الدستورية، وقواعد البيانات الرسمية للسوابق القضائية؛ وبشأن النظام التنظيمي السعودي، ودولة الإمارات العربية المتحدة، و--- بمجرد إجراء المسح باللغة العربية بدلاً من اللغة الإنجليزية--- بالنسبة لعُمان ومصر والمغرب وقطر والعراق؛ أما الأقسام الأردنية والكويتية فتستند إلى التقارير الصحفية والتعليقات؛ وقد تم استعراض القوانين التونسية والجزائرية باللغة الفرنسية؛ و تم الاطلاع على قرارات المحكمة العليا الإسرائيلية باللغة العبرية عبر قاعدة بيانات المشروع، حيث تعذر الوصول إلى الموقع الإلكتروني الخاص بالمحكمة.

تشير الإدارة إلى أن تقييمها السابق لهذه المنطقة كان متشائمًا للغاية، وأن السبب في ذلك يعود إلى المنهجية التي اتبعتها. فقد أدى البحث باللغة العربية إلى العثور فوراً على قانون نزع الملكية عماني وتقرير أردني حول إجراءات الاعتراض. إن حدود السجلات العامة في دول الخليج حقيقية، لكنها أضيق مما قد يوحي به استطلاع يُجرى باللغة الإنجليزية فقط، ولا ينبغي اعتبار أي استطلاع من هذا القبيل دليلاً على مدى هذه الحدود. وفيما يلي ما تم تضمينه:

• **Türkiye --- التقارير الرسمية.** أربعة قرارات صادرة عن المحكمة الدستورية في الفترة 2025-2026 متوفرة الآن من البيانات الصحفية الصادرة عن المحكمة نفسها، بما في ذلك قرار إبطال الاستثناء القانوني للعمر والندرة والقيمة الفنية من سعر نزع الملكية. ما يظل بعيد المنال هو الطبقة التي تقع تحت ذلك: ملفات نزع الملكية المرقمة في الدرجة الأولى والنصوص الكاملة لمحكمة النقض مخزنة في نظام UYAP، لذا لم يتم الاطلاع على المعدلات الوحيدة ومنطق المثمنين في هذه القضايا. يتم تحديد بنود «كيرا تيسبيتي» من خلال تقارير الممارسين فقط. ولا تزال قرارات المحكمة الدستورية بشأن الطلبات الفردية المتعلقة بمعدل الزيادة الموضوعي في القيمة، المذكورة في التعليق، غير مؤكدة.

• **Türkiye --- قرارات أخرى.** قرار الدائرة المدنية السادسة بأن المشتري السابق بموجب عقد غير رسمي له الأسبقية على المشتري المسجل لاحقاً، وقضية في أنقرة بشأن شطب موقع من قائمة التراث؛ تم تحديدها من مواد المحرر؛ تم ترحيلها، ولم يتم التحقق منها.

• **الإمارات العربية المتحدة --- بالإضافة إلى ما سبق.** أبو ظبي المعاملة القضائية لأدلة التقييم، وإطار التقييم الخاص بهيئة تنظيم العقارات العقارية (RERA)، وقائمة القضايا العقارية المتنامية في محاكم مركز دبي المالي الدولي (DIFC).

• **الإمارات العربية المتحدة --- رأس الخيمة.** حكم قضائي صدر في يوم واحد بقيمة تقارب 900 مليون درهم إماراتي؛ تم تحديده من مواد المحرر؛ تم ترحيله، ولم يتم التحقق منه.

• **العراق.** أسفر بحث باللغة العربية عن العثور على مواد من محكمة النقض الاتحادية بشأن تصحيح خرائط السجلات وإلغاء وإعادة تسجيل قيود العقارات، بما في ذلك قرار الدائرة العامة الصادر في 30 ديسمبر 2024. وتستشهد مواد المحرر بشكل منفصل بقرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 28 ديسمبر 2025، رقم 12330/12331، بشأن تصحيح خريطة الملكية بموجب المادة 32. ولم يتم التوفيق بين المرجعين؛ فقد سُجلت كلاهما على أنهما محدّدتان ولكن غير مؤكّدتين، و تم الإشارة إلى التناقض صراحةً بدلاً من حله. لم يتم التحقق من أي شيء ذي أهمية واضحة من حيث التقييم خلال فترة المسح.

• **ليبيا.** تم تحديد استئناف بشأن نزع الملكية في الأحكام المنشورة من قبل نقابة المحامين الليبية، لكن الموقع رفض الوصول الآلي. لم يتم مسحها.

- تونس والجزائر --- السوابق القضائية. القوانين فقط. لم يتم الرجوع إلى المحكمة الإدارية التونسية والمحكمة العليا الجزائرية، وينبغي الرجوع إلى كليهما، لأن الأحكام المذكورة أعلاه ذات أهمية مقارنة حقيقية.
 - البحرين. تم البحث باللغة العربية جنباً إلى جنب مع قطر و المغرب، ولم تُسفر النتائج عن أي شيء ذي أهمية تقييمية. وبناءً على ما ورد في هذه الدفعة، فمن المرجح أن يعكس ذلك نطاق البحث أكثر من عدم وجود مواد، وينبغي اعتبار هذه النتيجة مؤقتة.
 - قطر --- الموسوعة القضائية. تم تحديد موسوعة الأحكام والمبادئ القضائية التابعة للمجلس الأعلى للقضاء، ولكن لم يتم البحث فيها.
 - قطر --- استرداد أموال العقارات على المخطط. قرار صادر عن محكمة الاستئناف في مارس 2026 يأمر مطوراً عقارياً برد مبلغ 961,600 ريال قطري (ريال قطري) لعدم تسليم وحدة عقارية على المخطط؛ تم تحديدها من مواد المحرر؛ تم ترحيلها، ولم يتم التحقق منها.
 - المغرب --- عملة السلطة. إن قرار نزع الملكية المشار إليه أعلاه يعود إلى عام 2009. ولم يتأكد بعد ما إذا كان الموقف قد تغير منذ ذلك الحين.
 - مصر والكويت --- التقارير الرسمية. يعتمد كلا القسمين أعلاه إلى حد كبير على تقارير ثانوية باللغة العربية و تعليقات. من بين التقارير الصادرة عن محكمة النقض المصرية نفسها، لم يُقرأ سوى عناوين فهرس استئناف واحد (رقم 1226 لعام 91) على موقع المحكمة؛ ولم يتم الاطلاع على نصوصها الكاملة، ولا على تقارير محكمة النقض الكويتية.
 - المملكة العربية السعودية، القرارات التأديبية. ما إذا كانت «تقييم» تنشر قرارات مسببة في المسائل التأديبية، و إن كان الأمر كذلك، فأين تنشرها، هو سؤال مفتوح يؤثر بشكل مباشر على ما إذا كان يمكن دراسة هذه المنطقة على نفس الأساس الذي تُدرس عليه المناطق الأخرى.
 - المملكة العربية السعودية --- المؤسسات. مركز تحكيم عقاري جديد، وقانون تنفيذي جديد صادر في أبريل 2026؛ تم تحديدهما من مواد المحرر؛ تم ترحيلهما، ولم يتم التحقق منهما.
 - الكويت --- قرارات أخرى. قضية إخلاء مسكن أمام المحكمة الإدارية (شرق تيماء)؛ تم تحديدها من مواد المحرر؛ تم ترحيلها، ولم يتم التحقق منها.
- وترى الإدارة أن أي مسح لهذه المنطقة يجب أن يكون واضحاً بشأن حدود السجلات العامة، بدلاً من تقديم تغطية جزئية على أنها شاملة.