

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

## مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة (دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية) The extent of the possibility of compensating for the loss of the visibility (view) as a result of the establishment of public (Legal study in light of the position of US courts) projects

حيدر فليح حسن\*، كلية القانون، جامعة بغداد، العراق

dr.haider@colaw.uobaghdad.edu.iq

تاريخ إرسال المقال: 2021/02/27 تاريخ قبول المقال: 2021/04/06 تاريخ نشر المقال: 2021/05/29

### الملخص:

على الرغم من الأهمية الاقتصادية والتجارية الكبيرة التي تُضفي على العقارات بحكم ما تتمتع به من إطلالة على المناظر الطبيعية أو الطرق العامة، فإن المحاكم الأمريكية قد تباين موقفها من التعويض عن الأضرار الناتجة عن حجب تلك الإطلالة أو الرؤية بفعل المشاريع العامة، ففي الوقت الذي رفضت فيه بعض هذه المحاكم التعويض عن مثل هذه الأضرار، أقرته محاكم أخرى. من هنا جاء هذا البحث لِيُسلط الضوء على مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة أو الرؤية نتيجة لإقامة المشاريع العامة، وقد دعمنا البحث بالعديد من القرارات القضائية.

**الكلمات المفتاحية:** حقوق الارتفاق التبعية، حجب الإطلالة، التعويض، الإستيلاء الجزئي.

### **Summary :**

Despite the great economic and commercial importance given to real estate by virtue of its view of the landscape or public roads, US courts have differed in their position on compensation for damages resulting from blocking that view or vision by public projects. Some courts compensated for such damages, other courts approved such compensation. Hence, this research came to shed light on the extent of the possibility of compensation for blocking the view or vision as a result of public projects, and the research has supported us with many judicial decisions.

**Key words:** Subsidiary Easement Rights, Loss Of View, Compensation, Partial Taking.

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

**مقدمة:**

تلعب إطلالة العقارات على المناظر الجميلة والخلابة، ولاسيما الطبيعية منها كالحدايق والغابات والجبال والبحار والمحيطات (Right of view)، دورا مهما في تحديد قيمتها السوقية<sup>(1)</sup>، فضلا عن القيمة المُضافة التي تنطوي عليها تلك الاطلالة بالنسبة للعقارات ذات الطبيعة التجارية كالفنادق والمطاعم ومراكز التسوق والمصارف ودور السينما والمسارح، وغير ذلك، إذا كلما تمتعت تلك العقارات بإطلالة مباشرة على الطرق العامة والطرق السريعة الرابطة بين الولايات الأمريكية (وهي في الغالب طرق طويلة جدا لبعدها المسافة بين ولاية وأخرى) كلما ساهم ذلك في اطلاع الجمهور عليها وبالتالي زيادة نشاطها من خلال النزول فيها أو تناول وجبات الطعام أو التسوق منها (Right of visibility)، وذلك بخلاف العقارات التي تكون محجوبة عن مثل تلك الاطلالة. من هنا فإن أي فعل من شأنه أن يحجب الاطلالة أو الرؤية عن تلك العقارات سيُفضي حتما إلى إنخفاض قيمتها السوقية من جهة، فضلا عن إنخفاض الإقبال عليها من جهة أخرى، وما يستتبعه ذلك من خسائر اقتصادية سيتحملها مالكي تلك العقارات. فهل ان مثل هذه الخسائر الناجمة عن حجب الاطلالة أو الرؤية يمكن التعويض عنه في الولايات الأمريكية - ولاسيما مع غياب النص القانوني الذي يُشير صراحة إلى هذا الحق (أي الحق في الاطلالة أو الرؤية) - أم لا؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال هذا البحث.

**اهمية البحث:**

لم يحظ موضوع حجب الاطلالة أو الرؤية عن العقارات، باهتمام الفقه العربي، بل لا نغالي إن قلنا اننا لم نجد من كتب في هذا الموضوع على الرغم من اهميته الكبيرة، بل جاءت معظم البحوث والدراسات مُقتصرة في البحث عن حجب الضوء (النور) أو الهواء بسبب قيام الجار ببناء جدار عال كان من شأنه حجب الضوء أو الهواء عن جاره، وليس أكثر من ذلك. من هنا جاء هذا البحث ليُسلط الضوء على هذا الموضوع المهم.

**منهجية البحث:**

ستقتصر دراستنا في هذا البحث على استقراء موقف المحاكم الأمريكية من التعويض عن حجب الرؤية نتيجة للقيام بالمشاريع العامة، ولاسيما مع غياب النصوص القانونية التي تُشير إلى هذا الحق.

**خطة البحث:**

حيث ان الحق في الاطلالة أو الرؤية هو من حقوق الارتفاق التبعية السلبية بحسب تصنيف حقوق الارتفاق في الولايات المتحدة الأمريكية، فإن البحث في التعويض عن حجب هذا الحق يقتضي منا: بيان أنواع حقوق الارتفاق في الولايات المتحدة الأمريكية في مبحث اول، ثم نعد الى بيان موقف المحاكم الأمريكية من التعويض عن حجب الإطلالة أو الرؤية في مبحث ثان.

"مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلاقة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

**المبحث الأول: أنواع حقوق الارتفاق في الولايات المتحدة الأمريكية**

تعرف المادة الرابعة من تشريع حقوق الارتفاق الاتحادي الأمريكي لعام 1882 حقوق الارتفاق بأنها "حق يكون بمقتضاه لمالك الأرض أو شاغلها بغية للانتفاع بها، القيام والاستمرار في القيام بشيء ما ، أو منع والاستمرار في منع القيام بشيء ما، في أو على أرض مملوكة للغير" (2)، وعُرفت أيضا بأنها "حق الاستعمال الوارد على ممتلكات الغير" (3)، وإذا كان الاصل في هذه الحقوق انها تحد من منفعة عقار لمنفعة عقار غيره يملكه مالك آخر، وهي ما يُطلق عليها (بحقوق الارتفاق التبعية) (4). فأن هذا الاصل غير متحقق دائما في الولايات المتحدة الأمريكية إذ ان ثمة نوعا من انواع حقوق الارتفاق تتقرر لمصلحة شخص على ممتلكات شخص آخر من دون ان يكون للمنتفع اي عقار مجاور، وهي ما يطلق عليه ب (حقوق الارتفاق العامة). من هنا فأنا سنعمد الى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: نفرد اولهما لبيان حقوق الارتفاق العامة، ونخصص ثانيهما لبيان حقوق الارتفاق التبعية.

**المطلب الأول: حقوق الارتفاق العامة**

وهي الحقوق التي تتقرر لمصلحة أحد الاشخاص (طبيعيًا كان او معنويًا) على الممتلكات العقارية المملوكة لشخص آخر ، بغية تحقيق هدف معين. من دون ان ترتبط تلك الحقوق بعقار مملوك للاول، ومن دون الحاجة إلى تدخل من المالك الثاني لاستعمالها(5).  
وحقوق الارتفاق هذه اما ان تتقرر:

1. بموجب اتفاق بين مالك العقار الخادم وصاحب حق الارتفاق فيه، من قبيل حق الارتفاق الذي يقرره صاحب المزرعة لاحد الاشخاص للدخول اليها وقطع الاشجار الموجودة فيها، او حق الارتفاق الذي يقرره صاحب البحيرة لاحد الاشخاص والذي يكون بمقتضاه لهذا الأخير الدخول اليها وصيد الاسماك فيها.

2. او ان تتقرر جبرا عليه (اي جبرا على المالك) من قبيل حقوق الارتفاق المقررة لموظفي شركات الكهرباء والغاز والماء، والتي يكون بمقتضاها لهم الدخول الى ممتلكات الآخرين العقارية لقراءة عداد الكهرباء او الغاز او الماء، او لإجراء الاصلاحات اللازمة على الكابلات او انابيب الغاز والماء(6).

وجدير بالذكر ان هذا النوع من حقوق الارتفاق غالبا ما يكون لصيقا بشخص من تقرر له، وبالتالي فلا يحق له ان يتنازل عنه لشخص آخر، فإن فعل ذلك فلا قيمة قانونية لتنازله، بمعنى لن يكتسب المتنازل له اي حق على العقار الخادم، ولن يتحمل مالك ذلك العقار اي عبء من جرائه، فضلا عن انه لا يؤول بالأثر إلى الورثة(7). يُستثنى من ذلك حقوق الارتفاق التجارية التي يجوز التنازل عنها بموجب إتفاق صريح(8).

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

وينقضي هذا الحق بوفاء من تقرر له، او انقضاء العمل الذي تقرر حق الارتفاق من أجله، او قيام مالك العقار الخادم ببيع عقاره<sup>(9)</sup>.

### المطلب الثاني: حقوق الارتفاق التبعية

وهي كما بينا سلفا الحقوق التي تحد من منفعة عقار لمنفعة عقار غير يملكه مالك آخر ، ويُشترط لثبوت هذا النوع من الحقوق توافر الشروط الآتية:

1. ان يتقرر هذا الحق على عقار معين (العقار الخادم) ، ارضا كان هذا العقار او بناء .
2. ان يتقرر لمنفعة عقار آخر (العقار المخدم)، ارضا كان هذا العقار او بناء .
3. ان تعود ملكية العقارين لشخصين مختلفين .

وتنقسم حقوق الارتفاق التبعية إلى حقوق إيجابية وأخرى سلبية:

فأما حقوق الارتفاق الإيجابية فهي التي تتيح لمالك العقار المخدم القيام باعمال ايجابية على العقار الخادم ما كان يحق له القيام بها لولا وجودها. من قبيل حق المرور الذي يخول صاحب الارض المحبوسة عن الطريق العام المرور في ارض جاره بغية الوصول الى ذلك الطريق من دون ان يشكل ذلك المرور تعديا. او حق المجرى الذي يخول صاحب الارض البعيدة عن مورد المياه إجراء الماء في ارض جاره بغية الوصول الى ارضه، وغير ذلك من حقوق الارتفاق الايجابية<sup>(10)</sup>.

وأما الحقوق الارتفاق السلبية فهي التي يتمتع بموجبها على مالك العقار الخادم القيام باعمال معينة في عقاره كان يحق له القيام بها لولا وجود هذا الحق، من قبيل عدم تعلية بنائه بما يجاوز ارتفاعا معيناً لما قد يترتب عليه من حجب الضوء او الهواء او الاطالة على صاحب العقار المخدم (وهذه الأخيرة هي مدار البحث)<sup>(11)</sup>.

وحقوق الارتفاق التبعية غالبا ما تتقرر بموجب نصوص في القانون كالحق في المرور او الحق في المجرى، او الحق في رعي الماشية او الحق في إحتطاب الاخشاب وغير ذلك من الحقوق<sup>(12)</sup>، او بموجب إتفاق بين ملاك العقارات المتجاورة<sup>(13)</sup>.

### المبحث الثاني: موقف المحاكم الأمريكية من التعويض عن حجب الإطالة (الرؤية)

ابتداء يتعين القول بان الحق في الاطالة او الرؤية من حقوق الارتفاق التبعية السلبية غير المنصوص عليها لا في التشريع الاتحادي لحقوق الارتفاق ولا حتى في التشريعات الخاصة بالولايات<sup>(14)</sup>، من هنا فان موقف المحاكم الأمريكية من فكرة التعويض عن حجب هذا الحق قد تردد بين الرفض والتأييد، على النحو الذي سنفصله في المطلبين الآتيين.

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

المطلب الاول : موقف المحاكم الأمريكية الراض لفكرة التعويض عن حجب الإطالة او الرؤية

ترفض العديد من المحاكم الأمريكية فكرة تعويض الملاك عن حجب الإطالة او الرؤية عن ممتلكاتهم الخاصة متى ما كان ذلك الحجب نتيجة لإنشاء مشاريع عامة تخدم الصالح العام، وسواء أكان ذلك الحجب قد حصل من دون الاستيلاء على جزء من تلك الممتلكات الخاصة، او حتى بفرضية حصوله، وتطرح لذلك الرفض العديد من المبررات لعل من أهمها:

1. انه ليس ثمة حق قانوني (منصوص عليه لا في التشريع الإتحادي لحقوق الارتفاق ولا في التشريعات الخاصة بالولايات) يُقر لأصحاب الممتلكات المُطلة على الطرق العامة او الانهار او المناظر الطبيعية بالحق في الإطالة او الرؤية عليها. وحتى في حال وجود مثل هذا الحق فإنه يكون خاضعا للحق الاسمي للجمهور في إنشاء وتطوير وتوسيع المشاريع العامة.
2. ان التعويض عن حجب الإطالة او الرؤية سيزيد من تكلفة المشاريع العامة بشكل كبير، الامر الذي سينعكس على الاموال اللازمة لإنجاز تلك المشاريع وتمويلها، إذ ستضاف لها نفقات تعويض الملاك المجاورين لها عن ذلك الحجب.
3. ان العناصر التي يتم التعويض عنها من جراء الاستيلاء على جزء من الممتلكات الخاصة لإنشاء المشاريع العامة، قد وردت على سبيل الحصر فهي تضم قيمة الممتلكات المستولى عليها، والارياح المفقودة، والاضرار التي تتسببها المُخلفات الناجمة عن الاستيلاء. وحجب الإطالة او الرؤية لم يرد ذكره من ضمن تلك العناصر<sup>(15)</sup>.

ففي قضية (1956 Keinz v. State of New York)، رفضت المحكمة العليا في مدينة نيويورك تعويض مالكي العقارات المطلة على خليج Irondequoit عن الاضرار التي لحقت بهم نتيجة لفقدان عقاراتهم إطلالتها الجميلة على الخليج المذكور ومن ثم إنخفاض قيمتها السوقية بشكل كبير جدا بسبب قيام المدينة ببناء مُجسرا للطريق السريع يبلغ إرتفاعه 30 قدما في مواجهة تلك العقارات، وقد بررت المحكمة رفضها الحكم للمدعين بالتعويض بالقول " إن تأثير حجب الإطالة على القيمة السوقية للعقارات المذكورة هو تخميني بالكامل ومن ثم فلا ينبغي على المحكمة ان تنتظر فيه عند تقديرها للتعويض"<sup>(16)</sup>.

وفي قضية (1967 Bopp v. State)، رفضت محكمة الاستئناف في مدينة نيويورك تعويض احد مالكي العقارات والذي كان يستخدمه كنزل ومطعم (ويقع بشكل مباشر على الطريق رقم 28 والمؤدي إلى منطقة Belleayre الترفيهية) عن الاضرار التي لحقت به نتيجة لحجب الرؤية عن عقاره بسبب أعمال التطوير والتوسيع التي قامت بها المدينة على الطريق المذكور والتي تطلبت إغلاق جزء منه يقع الى الشرق والغرب من عقار المدعي، فضلا عن قيامها بإنشاء طريق جديد قادر على توفير سفر أكثر امانا واسرع من الطريق القديم، واصلت بين الطريقين القديم والجديد بمنعطف حاد يقع قبل عقار المدعي بمسافة تقدر بنحو

"مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

700 - 800 قدم، الأمر الذي أجبر جميع سائقي المركبات على سلوك ذلك المنعطف للوصول الى الطريق الجديد والذي كان بدوره يبعد مسافة كبيرة عن عقار المدعي الأمر الذي جعل منه مرثيا بالكاد لسائقي المركبات، وقد كان من نتيجة ذلك ان قلت نسبة الاقبال والاشغال لنزل المدعي ومطعمه بشكل كبير جدا، رفضت المحكمة طلب الأخير بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به بسبب حجب الرؤية عن عقاره قائلة "لا يحق لمالك العقار أن يتمتع بإطلالة مباشرة على الطريق السريع التابع للمدينة ولا يحق له الحصول على تصريح مرور أمام ممتلكاته. صحيح أن وجود هذه العوامل قد يزيد من قيمة العقار ، ولكن أي زيادة من هذا القبيل تكون صدفه بحتة بمعنى أنها لا تنتج عن أي جهود إضافية مبذولة أو أموال إضافية تم إنفاقها من جانب مالك العقار"<sup>(17)</sup>.

وفي قضية (1970 Acme Theatres v. State of New York)، رفضت محكمة الاستئناف في مدينة نيويورك أيضاً تعويض أحد مالكي مسارح سينما السيارات (الذي كان يقع على قطعة ارض مساحتها اربعة فدانات ونصف، عند تقاطع الطريقين (9L and 9) بالقرب من بحيرة جورج)، عن الاضرار التي لحقت به نتيجة لأعمال التطوير والتوسيع التي قامت بها المدينة على الطريق رقم (9) والتي تطلبت تخصيص قطعة ارض مساحتها سدس فدان إلى الغرب من المسرح المذكور والتي شملت مكتب تذاكر المسرح، ومبنى للتخزين كان يُشكل قاعدة مُرتفعة لعلامة المسرح، وتسع واربعين موقفا للسيارات، فضلا عن جزء من سياجه وجزء من المدخل. وقد ترتب على ذلك إضطرار صاحب المسرح إلى وضع علامة المسرح على مكان منخفض يكون أقل وضوحا لسائقي المركبات، الأمر الذي دفع به للمطالبة بالتعويض عن ضرر حجب الرؤية (ضرر تبعي)، فضلا عن الاضرار الأصلية الناشئة عن الاستيلاء على جزء من الارض المُقام عليها المسرح، وفي الوقت الذي أقرت فيه المحكمة الابتدائية والاستئناف تعويض المالك عن الاستيلاء الجزئي، فإنها رفضت تعويضه عن حجب الرؤية قائلة (ليس هناك ثمة حق قانوني في ان تكون بالقرب من الطرق العامة او الطرق السريعة او ان يُتاح للمارة من المُشاة او سائقي المركبات رؤية ممتلكاتك)<sup>(18)</sup>.

وفي قضية (1991 Diamond D Properties v. Dept. of Transportation)، رفضت المحكمة العليا في الاسكا تعويض أحد مالكي مراكز التسوق المتاخمة للطريق السريع في ولاية الاسكا عن الاضرار التي لحقت به نتيجة حجب الرؤية عن مركزه بسبب قيام شركة السكة الحديد في الولاية ببناء حاجز اسمنتي مرتفع فوق الطريق العام لإنشاء خط للسكة الحديد، كان من شأنه ان يحجب رؤية ذلك المركز عن سائقي المركبات المتوجهين إلى الغرب من ذلك الطريق، الأمر الذي دفع بمالك المركز المذكور إلى مطالبة قسم النقل في الولاية بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به والمُتمثلة بالانخفاض الشديد في عدد المتسوقين من مركزه بسبب حجب الرؤية عنه من جهة، فضلا عن انخفاض قيمة الاصول التجارية لذلك

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

المركز من جهة أخرى. بيد ان المحكمة العليا وكما نوهنا سلفا (وبعد إطلاعها على العديد من السوابق القضائية في بعض الولايات) رفضت تعويض المدعي، بزعم ان الحاجز الاسمنتي كان قد تم إقامته بالكامل من قبل القسم المدعى عليه على ارض الطريق السريع المملوكة للولاية، وبالتالي فليس ثمة مبرر لتعويض المدعي عن حجب رؤية مركزه<sup>(19)</sup>.

وفي قضية (1999 City of Ocean City v. Maffucci)، رفضت المحكمة العليا في مدينة نيو جيرسي تعويض عدد من ملاك العقارات المطلة على شاطئ المحيط في شارع (Wesley Avenue) في بلدة (Ocean City)، عن الاضرار التي لحقت بهم نتيجة لفقدان الوحدات الأرضية من عقاراتهم لإطلالتها الجميلة على المحيط ومن ثم إنخفاض القيمة الكلية لها بشكل كبير، بسبب قيام البلدة ببناء حاجز من الكُثبان الرملية بإرتفاع تسعة أقدام وبشريط طولي يمتد إلى مسافة خمسين إلى ثمانين قدما على شاطئ المحيط في مواجهة عقاراتهم للحيلولة دون إمتداد الكُثبان الرملية إلى الطريق العام، وقد بررت المحكمة رفضها الحكم بالتعويض للمُدعين (بعد إستعانتهما بعدد من الخبراء العقاريين في تلك المنطقة) بالقول "إن فقدان الوحدات الأرضية من عقارات المُدعين لإطلالتها على المُحيط لم يُقلل من القيمة الكلية للعقار، بل أكثر من ذلك وبحسب تقرير الخبراء المعنيين فإنه لا يوجد فرق بين قيمة الممتلكات المطلة على الشاطئ وقيمة غير المُطل منها عليه، وعلى فرضية أن قيمة الوحدات الأرضية قد انخفضت فإن قيمة الوحدات العليا قد ارتفعت، وبالتالي فان قيمة العقار الكلية لم تتخف، لاسيما وإن القيمة الكلية إنما تُحتسب على اساس قيمة الوحدتين معا الارضية والعليا لا على اساس إحداهما فقط"<sup>(20)</sup>.

وفي قضية (2006 Regency Outdoor Advertising v. City of Los Angeles)، رفضت محكمة الاستئناف في مدينة لوس انجلوس تعويض الشركة المدعية عن الاضرار التي لحقت بها نتيجة لحجب رؤية عدد من لوحاتها الاعلانية الموجودة والمنتشرة على جانبي الطريق الواصل من وإلى مطار لوس انجلوس الدولي والمعروف ب (Century Boulevard)، بسبب أشجار النخيل التي كانت المدينة قد زرعها في حزيران من عام 2000 ضمن برنامج تجميل وتحسين مظهر الطريق المذكور، وقد بررت المحكمة رفضها الحكم بالتعويض للشركة المدعية بالقول "إن جميع عمليات التجميل والتحسين على الطريق المذكور إنما تمت في الممتلكات المملوكة للمدينة، ومن ثم فإن مُطالبه الشركة المدعية للتعويض عن حجب رؤية إعلاناتها لا اساس له"<sup>(21)</sup>.

### المطلب الثاني: موقف المحاكم الأمريكية المؤيد لفكرة التعويض عن حجب الرؤية

على النقيض من موقف المحاكم الراضة لفكرة التعويض عن حجب الإطلالة او الرؤية، تذهب محاكم أخرى في الولايات المتحدة الأمريكية إلى تأييد هذه الفكرة ولكنها تنقسم في هذا الصدد بين اتجاهين:

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

إتجاه يجوز للمتضررين من حجب الإطلالة او الرؤية المطالبة بالتعويض وإن لم يكن هناك ثمة استيلاء جزئي قد وقع على ممتلكاتهم، ففي قضية ( **Chiles v. Alton, Granite & St. Louis Traction Co. (1910)** )، وهي من اولى القضايا التي نظرتها المحاكم الأمريكية بشأن التعويض عن حجب الرؤية الناجم عن إنشاء المرافق العامة من دون ان يكون هنالك استيلاء جزئي على ممتلكات المتضررين، كانت مدينة أيسنت سانت لويس قد عهدت في 16/1906 تموز إلى إحدى شركات السكك الحديدية بإنشاء خط للسكة الحديد يعلو فوق الطريق العام بواسطة جسر (يصل إرتفاعه إلى قرابة 25 قدما) مكون من الحديد والحجر والاشخاب، فضلا عن بناء بعض الدعامات الاسمنتية هنا وهناك تقوية للجسر وتدعيما له، الامر الذي جعل من الجسر المذكور يرتفع فوق مستوى بعض المباني القريبة منه ، ومن ثم حجب الضوء والهواء والرؤية عن شاغلي تلك العقارات (وهي عبارة عن خمسة اكواخ صغيرة، ومركز للاعمال) والتي كانت تُطل جميعها على شارع (Lake avenue) والشارع رقم (9)، فضلا عن الضوضاء والغبار والرماد الناشئ عن تشغيل القطار والاهتزازات القوية التي أثرت بشكل كبير على متانة تلك العقارات وسلامتها، الامر الذي افضى إلى إنخفاض قيمة تلك العقارات السوقية بشكل كبير جدا، ودفع بالكيها إلى المطالبة بالتعويض عن جميع تلك الاضرار التي لحقت بهم بما فيها حجب الرؤية بسبب الجسر المذكور، وهو الامر الذي رفضته المدينة بزعم "ان إنشاء السكة الحديد يعد ضرورة بالنسبة للمدينة ومن ثم يتعين على اصحاب العقارات القريبة من الجسر المُقامة عليه تلك السكة ان يتحملوا إنشائها وتشغيلها من دون ان يحق لهم المطالبة بالتعويض عن الاضرار الناشئة عنها"، وعند عرض النزاع على المحكمة الابتدائية ايدت طلبات المدعين قائلة "انه منذ صدور دستور عام 1870 فإنه لا يمكن الاستيلاء على الممتلكات الخاصة او الحاق الضرر بها لاغراض الاستخدام العام من دون تعويض عادل، فالاستيلاء المادي غير ضروري لوحدده للحكم بالتعويض"<sup>(22)</sup>.

وإتجاه ثان لا يجوز التعويض عن حجب الإطلالة او الرؤية إلا بعده عنصرا تبعا من عناصر التعويض الناشئ عن الاستيلاء الجزئي<sup>(23)</sup>. بمعنى حيث يغيب الإستيلاء الجزئي عن ممتلكات المتضررين من حجب الإطلالة او الرؤية فلا تعويض عن ذلك الحجب لوحده. ففي قضية ( **State ex rel.st.hwy.com'n v. Hesselden Inv. Co. (1972)** )، رفضت المحكمة الابتدائية في ولاية نيو مكسيكو تعويض بعض مُلاك الاراضي عن الاضرار التبعية التي لحقت بهم بسبب الاستيلاء الجزئي من قبل إدارة الطرق السريعة في الولاية على البعض من ممتلكاتهم بغية إقامة طريق سريع يربط بين الولايات، حيث كانت الولاية قد قصرت التعويض على قيمة الأجزاء المستولى عليها فقط، من دون الأخذ بنظر الاعتبار عناصر التعويض التبعية الأخرى من قبيل إنخفاض قيمة المُتبقية من الأجزاء بسبب حجب الرؤية عنها عن الطريق العام. الامر الذي دفع بالكي تلك الاراضي إلى مقاضاة الولاية لتعويضهم عن كامل الاضرار التي لحقت بهم، وهو الأمر



"مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلاعة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

الذي رفضته المحكمة الابتدائية، وعند الطعن في قرار المحكمة امام محكمة الاستئناف نقضت هذه الاخيرة حكم المحكمة الابتدائية قائلة "في أي إجراء إدانة يتم فيه الاستيلاء الجزئي على الممتلكات، يجب أن يكون مقياس التعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستيلاء هو الفرق بين القيمة السوقية العادلة للممتلكات كاملة قبل الاستيلاء مباشرة والقيمة السوقية العادلة للمتبقّي منها بعد الاستيلاء مباشرة. وعند تحديد هذا الاختلاف، يجب النظر في جميع العناصر التي من شأنها تعزيز أو تقليل القيمة السوقية العادلة قبل وبعد الاستيلاء على الرغم من أن بعض الأضرار التي لحقت بالممتلكات المتبقية، قد تُعتبر غير قابلة للتعويض في حد ذاتها"<sup>(24)</sup>.

وفي قضية (**1986 La Plata Electric Ass'n, Inc. v. Cummins**)، عمدت الشركة الوطنية لإنتاج الطاقة الكهربائية في ولاية كولورادو إلى الاستيلاء على جزء (تبلغ مساحته 50 قدما) من قطعة الأرض المملوكة للمدعيين (**Buckley D. Wagner**) و (**Laquita J. Wagner**) والبالغ مساحتها تسع عشرة ألف فدان ونصف، لإنشاء خط ناقل للطاقة الكهربائية، وقد نجم عن إنشاء ذلك الخط حرمان الجزء المتبقّي من القطعة من إطلالته على الجبال والمناظر الطبيعية الخلابة التي كانت تتمتع بها القطعة قبل الاستيلاء وإنشاء الخط المذكور. وعند تقدير التعويض من قبل الولاية للمدعيين فقد قصرته على قيمة الجزء المستولى عليه فقط، من دون الأخذ بنظر الاعتبار الانخفاض الحاصل في قيمة الجزء المتبقّي من الأرض، وهو الأمر الذي رفضه المدعيين، لذا عمدوا إلى مقاضاة الولاية والشركة الوطنية لإنتاج الطاقة الكهربائية بغية الحصول على تعويض كامل يشمل كامل الأضرار التي لحقت بهم، وهو ما اقرته المحكمة الابتدائية بالفعل، الأمر الذي دفع بالولاية والشركة المذكورة إلى الطعن في الحكم إستئنافا بزعم (أن حجب الإطلاعة المذكور عن القطعة لم يكن له أي تأثير على قيمة المتبقّي منها، وعلى فرضية حصول مثل هذا الانخفاض بسبب حجب الرؤية فإن مثل هذا الضرر غير قابل للتعويض من الناحية القانونية) ، وهو الطعن الذي رفضته محكمة الاستئناف بعد استماعها إلى إفادة عدد من الخبراء العقاريين الذين اثبتوا "بان قيمة المتبقّي من قطعة الأرض قد انخفض بسبب عدم جاذبية الخط الناقل للطاقة الكهربائية من جهة، وحجب الرؤية الناتج عن إقامته من جهة أخرى" الأمر الذي دفع بمحكمة الاستئناف في النهاية إلى تأييد الحكم الابتدائي من حيث ضرورة أن يشتمل التعويض على كامل الأضرار التي لحقت بالمدعيين<sup>(25)</sup>.

وفي قضية (**2000 City of Phoenix v. Wilson**)، كانت عائلة **Wilson** تمتلك قطعة أرض تبلغ مساحتها ثلاثة وعشرون فدانا ونصف، تقع في الركن الجنوبي الغربي من طريق (**McDowell**) وشارع (**71st Avenue in Phoenix**)، وقد عمدت المدينة وفي سبيل إنشاء مركز للإطفاء في تلك المنطقة إلى الاستيلاء على فدان ونصف من القطعة المذكورة (الجزء الواقع على زاوية طريق ماكديويل والشارع رقم 71). الأمر الذي افضى إلى حجب إطلاعة المتبقّي من القطعة على الشارعين المذكورين ، ومن

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

ثم انخفاض قيمتها السوقية من جراء ذلك، علما ان المدينة كانت قد قدرت قيمة الفدان والنصف المستولى عليها بنحو تسعة وسبعين الف دولار ونصف، من دون حساب النقص الحاصل في قيمة المُتَبقي من القطعة بسبب حجب الإطالة المُبين اعلاه. الامر الذي دفع بالمالكين الى مقاضاة المدينة مطالبين بالتعويض عن الاضرار التي لحقت بهم بسبب حجب إطالة المُتَبقي من القطعة على الشارعين المذكورين والذي قدره احد الخبراء العقاريين (كانت المحكمة قد إستعانت به) بقرابة عشرين الف دولار، وهو الامر الذي اقرته المحكمة ليكون اجمالي التعويض المستحق تسعة وتسعون الف دولار ونصف تقريبا<sup>(26)</sup>.

وفي قضية ( **Department of Transportation of state v. Marilyn Hickey** )

**2005 Ministries MHM**)، كانت الكاهنة Marilyn Hickey Ministries تملك قطعة ارض تبلغ مساحتها قرابة عشر فدانات تقع عند تقاطع (Orchard) وشارع (I-25) مُقام عليها كنسية ومركز للخدمات، وفي عام 2001 عمد قسم النقل في ولاية كولورادو فضلا عن الوكالة الاقليمية للنقل العام إلى الاستيلاء على عشرة آلاف قدم مربع من قطعة الارض المذكورة والتي تقع بشكل مباشر على شارع (I-25) كجزء من مشروع إنشاء الطريق السريع المعروف باسم (T-Rex)، وملحقه (خط السكة الحديد) والذي باشرت الوكالة المذكورة بإنشائه فوق الطريق السريع ومن خلال جدار اسمنتي عال كانت قد بنته على الجزء المستولى عليه الأمر الذي تسبب بحجب الإطالة التي كانت تتمتع بها الكنسية والمركز الخدمي عن سائقي المركبات الذين كانوا يقودون مركباتهم عبر الطريق (I-25). قاضت المدعية القسم والوكالة المدعى عليها بغية تعويضها عن الاضرار التي لحقت بها من جراء حجب الاطالة عن الكنيسة والمركز الخدمي وعدم إقتصار التعويض على قيمة الجزء المُستملك من الارض، بيد ان المحكمة الابتدائية رفضت التعويض عن حجب الإطالة بزعم "ان الاضرار الناجمة عن حجب الاطالة لا يمكن التعويض عنها في ولاية كولورادو"، الامر الذي دفع بالمدعية الى استئناف الحكم وبالفعل استجابت محكمة الاستئناف لطعن المدعية قائلة "بانه واستنادا الى المادة § 15, II من دستور ولاية كولورادو لا يجوز الاستيلاء على الممتلكات الخاصة او اتلافها للنفع العام او الخاص دون تعويض عادل، وهذا التعويض يجب ان يشتمل على جميع الاضرار التي تكون نتيجة طبيعية ومعقولة للاستيلاء ومنها التعويض عن حجب الاطالة وانخفاض قيمة الممتلكات الناشئ عن ذلك"<sup>(27)</sup>.

ولعل التساؤل الذي يثار هنا مفاده: لماذا تعترف بعض المحاكم الأمريكية (على النحو الذي بيناه سلفا) بشكل ضمني في الحق بالتعويض عن حجب الإطالة أو الرؤية بإعتباره عنصر من عناصر التعويض عندما يتم الاستيلاء المادي (الحقيقي) على جزء من ارض المدعي وينتج عن ذلك حجب الرؤية عن الجزء المتبقي من الارض، في حين ان ذات المحاكم لا تعترف بهذا الحق عندما لا يرافقه مثل ذلك الاستيلاء؟

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

يذهب رأي في الفقه الأمريكي بصدد الإجابة عن هذا التساؤل إلى القول "بان السبب في ذلك إنما يعود إلى التفسيرات المتنوعة والمختلفة للولايات لمصطلح الإستيلاء الوارد في التعديل الخامس من الدستور الأمريكي<sup>(28)</sup>، ففي الوقت الذي قصرت فيه بعض الولايات هذا المصطلح على الاستيلاء المادي (الحقيقي)، وسعت ولايات أخرى من نطاقه ليشمل كل ضرر يلحق بممتلكات المدعي ناشئ عن القيام بتنفيذ المشاريع العامة وإن لم يرافقه استيلاء مادي (حقيقي) على جزء من تلك الممتلكات من قبيل حجب الإطلالة أو الرؤية"<sup>(29)</sup>. ففي قضية (1871 Pumpelly v. Green Bay Co.)، كانت الشركة المدعى عليها قد عمدت إلى إنشاء سد فوق أحد الأنهار في ولاية ويسكونسون كان من شأنه إغراق الأرض المملوكة للمدعي بشكل كامل ومستمر، الأمر الذي دفع بهذا الأخير إلى مقاضاة الولاية والشركة المذكورة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بممتلكاته بفعل إنشاء ذلك السد، بيد ان المدعى عليهما دفعا بأنهما غير مسؤولين عن الأضرار التي لحقت بالمدعي لسببين: اولهما ان السد قد أُقيم على ارض مملوكة للولاية وليس على ارض المدعي، وثانيهما ان السد قد تم إنشاؤه وفقا للمتطلبات الواردة في قانون الولاية. وهو الدفع الذي تبنته المحكمة الابتدائية في الولاية، الامر الذي دفع بالمدعي الى الطعن في الحكم الابتدائي استئنافا وعند نظر في الطعن من قبل محكمة الاستئناف نقضت هذه الاخيرة حكم المحكمة الابتدائية قائلة " وجدت المحكمة أن الدفع الذي تقدم به المدعى عليهما لم يكن صحيحا ، وأن شكوى مالك الأرض كانت ضمن حماية دستور ولاية ويسكونسون المادة 1 ، § 13 ، التي نصت على أنه لا يجوز الاستيلاء على ممتلكات أي شخص للنفع العام دون تعويض عادل عن ذلك"<sup>(30)</sup>. ويتضح من هذا الحكم ان محكمة الاستئناف في ويسكونسون قد وسعت من مفهوم الاستيلاء ليشمل حالات لم يحصل فيها اي استيلاء مادي (حقيقي) على الممتلكات الخاصة للأشخاص.

#### الخاتمة

بعد ان من الله علينا إنجاز بحثنا هذا نوجز في خاتمته أهم النتائج التي توصلنا اليها بشأنه.

1. تلعب إطلالة العقارات على المناظر الجميلة والخلابة وعلى الطرق العامة دورا مهما في تحديد قيمتها السوقية.
2. لم يحظ موضوع حجب الإطلالة او الرؤية عن العقارات، باهتمام الفقه العربي، بل لا نغالي إن قلنا اننا لم نجد من كتب في هذا الموضوع على الرغم من اهميته الكبيرة.
3. يُعد الحق في الإطلالة او الرؤية من حقوق الارتفاق التبعية السلبية (غير المنصوص عليها) بحسب تصنيف حقوق الارتفاق في الولايات المتحدة الأمريكية.
4. تردد موقف المحاكم الأمريكية من فكرة التعويض عن حجب الحق في الإطلالة او الرؤية بين الرفض والتأييد.

"مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

الهوامش:

1 -Michael T. Bond, Vicky L. Seiler and Michael J. Seiler, Residential Real Estate Prices: A Room with a View, JRER , Vol. 23 , Nos. 1/2 – 2002, p.130.

2 -Easement Act No. V of 1882. 4. "Easement" defined. An easement is a right which the owner or occupier of certain land possesses, as such, for the beneficial enjoyment of that land, to do and continue to do something, or to prevent and continue to prevent something being done, in or upon, or in respect of, certain other land not his own.

3-"A right of use over the property of another". Available on the website <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/easement>.

4- وهذا ما تُشير إليه صراحة المادة 637 من القانون المدني الفرنسي بنصها "الارتفاق عبء يفرض على عقار لاستعمال ومنفعة عقار يملكه شخص آخر"، وايضا المادة 1271 من القانون المدني العراقي والتي تنص على "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة غيره يملكه مالك آخر". وفي المعنى ذاته ايضا المادة 1015 من القانون المدني المصري والتي تنص على "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر".

5-Alan D. Hegi, The Easement in Gross Revisited: Transferability and Divisibility Since 1945, Vanderbilt Law Review , Vol. 39, Issue 1, Article 5, January 1986-p. 110.

ولا نظير لهذا النوع من حقوق الارتفاق في القانون المدني الفرنسي ولا في القوانين العربية المتأثرة به كالقانون المدني العراقي والقانون المدني المصري. وفي هذا الصدد يقول العلامة السنهاوري ما مضمونه "إن غابت العلاقة الطبيعية الوثيقة بين حق الارتفاق وبين العقار، بأن كان الحق مقررا لمنفعة مالك العقار الشخصية لا لمنفعة عقاره، كحق مالك العقار في التزهة في حديقة جاره وفي قطف الثمار والزهور منها، او كان مقررا لمنفعة شخص حتى ولو لم يكن مالكا لأي عقار، فالحق هنا حق انتفاع او استعمال لا حق ارتفاق". انظر: الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء التاسع- اسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)- دار احياء التراث العربي- بيروت، لبنان- من دون سنة نشر- ص 1321-1322. وفي المعنى ذاته يُنظر استاذنا الدكتور حسن علي الذنون- شرح القانون المدني العراقي - الحقوق العينية الاصلية- شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة- بغداد- 1954- ص 361.

6-Rothe Associates, Kent Associates, Easements, TA Bulletin # 8, January, 2002, p.2.

7- Gerald. E. Welsh, The Assignability of Easement in Gross, The university of Chicago lae review, Vol. 12 : Iss. 3 , Article 4, 1945, p. 277. , Judon Fambrough, Easements in Texas, Real Estate Center, Texas A&M University, September 2013, p.1.

"مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

8 -George Kloek, Assignability and Divisibility of Easements in Gross, Chicao-Kent law Review, vol. 22, Number 4, September 1944, p.240.

9 -W. R. V., Assignability of Easements in Gross, The Yale Law Journal, Vol. 32, No. 8, Jun 1923, p. 813.

10 -Stephen C. Price, overview of easements (Servitudes), Licenses and Restrictive Covenants Relating to Land, October 22, 2018, p.1.

11-Justice Etherton, Chairman & others, Easements covenants and profits A prendre, The Law Commission, Consultation Paper No 186, 2008, p.2. Reid C. Wilson, Easements : A land surveyors guide, HalfMoon Seminar Legal Issues for Texas Professional Land Surveyors, Houston, Texas, December 7, 2006, p.2,3, John D. Schwarz jr. jd. The use of negative easements to facilitate construction projects, 48th ASC Annual International Conference Proceedings, Copyright 2012 by the Associated Schools of Construction, p.1.

وهذا التقسيم لحقوق الارتفاق إلى ايجابية وسلبية ذاته هو المعتمد لدى الفقه العربي، ينظر محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الاصلية- الحقوق العينية التبعية)، الجزء الاول، حقوق الطبع والنشر محفوظة لدى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، من دون سنة طبع، ص 325. د. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية (احكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2001، ص 265.

وجدير بالذكر ان القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، قد اکتفى بالنص على حقوق الارتفاق السلبية دون الايجابية في المادة 1/1274 " إذا فرضت قيود معينة تحد من حق صاحب العقار في البناء عليه كيف شاء، كأن يمنع من مجاوزة حد معين في الارتفاع بالبناء او في مساحته، فان هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغيره".

12- أنظر التطبيقات المشار إليها في المواد (4، 6، 7) من تشريع حقوق الارتفاق الاتحادي الامريكي سالف الذكر.

13-Stephen C. Dickman, Kelly Hart & Hallman LLP, Understanding Utility Easements and rights-of-way, For Half Moon Education Inc. Land and Water Laws Seminar, June 14, 2016, p.4.

14 -Dimitris Kaimaris, Agapi Xifilidon & Nicolas Karanikolas, visibility and real estate values. A room with view is a room with value, Journal of Engineering and Architecture, Vol. 5, No. 1, June 2017, p.38.

"مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

15 -James L. Thompson and Joseph P. Suntum, compensation for loss of visibility to and view from the owner's property, Miller, Miller & Canby, p.2,3. in the sureme court of Virginia record no.150323- city of CHesapeak v. Dominion securityplus self storage, L.L.C.,March 22, 2012,p.9. Available on the website

<https://www.lgava.org/sites/default/files/2015-10-28>

ولنا على التبرير الأخير التعليق الآتي: إن عدم ذكر حجب الإطلالة او الرؤية بشكل صريح ضمن عناصر التعويض لا ينفي إمكانية تعويض الاضرار الناجمة عنه ضمن عنصر الأرباح المفقودة والمُتمثلة بإنخفاض قيمة العقار على أقل تقدير. وهو التبرير الذي تبنته العديد من المحاكم الامريكية المؤيدة للتعويض عن حجب الإطلالة او الرؤية على النحو الذي سنبينه في المطلب الثاني. للمزيد حول هذا الموضوع، يُنظر

Richard S. Mayberry, Frank A. Aloj, Compensation for Loss of Access in Eminent Domain in New York: A Re-Evaluation of the No-Compensation Rule with a Proposal for Change, Buffalo Law Review, volume 16, number 3, article 5, 1967,p. 603.

وجدير بالذكر ان ثمة رأي في الفقه يذهب إلى القول "ان التحسينات الكبيرة التي ستطرأ على المجتمع المحلي بسبب المشاريع العامة التي قد تُقضي إلى حجب الرؤية، يُمكن ان تساهم في زيادة قيمة الممتلكات القائمة وبالتالي تعويض مالكيها بطريقة غير مُباشرة عن ذلك الحجب". يُنظر

Christine de Ferrars Green, compensation for the loss of view, Mills & Reeve LLP, United Kingdom October 17 2013.

16- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/keinz-v-state-of-new-york>

17- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/bopp-v-state-of-new-york>

18- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/acme-theatres-v-state-of-new-york>

19- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<http://www.touchngo.com/sp/html/sp-3665.htm>

ومن السوابق القضائية التي كانت المحكمة العليا في الاسكا قد اطلعت عليها، القرار الصادر في قضية ( A.E. v. State (1960 Nettleton Company v. State)، والذي كانت المحكمة قد رفضت بمقتضاه تعويض مُلاك العقارات المُطلة على الطريق العام عن الاضرار التي لحقت بهم بسبب حجب تلك الإطلالة عن عقاراتهم نتيجة لأعمال التطوير التي قامت بها المدينة. تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/ae-nettleton-company-v-state>

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

وايضا القرار الصادر في قضية (1963 State ex. rel. State Highway Comm'n v. Lavasek) ، والذي كانت المحكمة قد رفضت بمقتضاه تعويض أحد مالكي العقارات المطلة على الطريق السريع عن الاضرار التي لحقت به بسبب السياج الاسمنتي الذي كانت الولاية قد أقامته، بزعم انه إذا كان لهذا المالك حق إرتفاق على ذلك الطريق، فإن ذلك الحق يكون خاضعا للحق الاسمي للجمهور فيه، فضلا عن ان ذلك الجدار كان قد أُقيم بالكامل على ارض الولاية لا على ارض المالك المدعي. مُشار إليه في

H. Dixon Montague and Billy Coe Dyer, Compensability of Nonphysical Impacts of Public Works: A Game of Chance, The Urban Lawyer, Vol. 34, No. 1, Winter 2002, p. 213.

وكذلك القرار الصادر في قضية (1985 Town of Church Point v. Carriere)، والذي كانت المحكمة قد رفضت بمقتضاه تعويض أحد مالكي العقارات المطلة على الجانب الشمالي الغربي من شارع (North Street) في مدينة (Church Point) عن الاضرار التي لحقت به بسبب اعمال التطوير والتوسعة التي قامت بها المدينة على الشارع المذكور. بزعم إن إطلالة العقار على الطريق المذكور لم تكن مُباشرة وبالتالي فليس ثمة ضرر قد لحق به من جراء اعمال التطوير والتوسعة المذكورة. تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/town-of-church-point-v-carriere>

وللمزيد حول رفض المحاكم للتعويض عن حجب الإطلالة او الرؤية بسبب اعمال التطوير التي تجري على الطرق السريعة في الولايات المتحدة الامريكية، ينظر

Ross D. Netherton, James B. McDaniel, Reexamination of the Line Between Governmental Exercise of the Police Power and Eminent Domain, National Cooperative Highway Research Program, LEGAL RESEARCH DIGEST, October 2000–Number 44,p.27,28.

20- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/city-of-ocean-city-v-maffucci>

21- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://caselaw.findlaw.com/ca-supreme-court/1098992.html>

22- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://cite.case.law/ill-app/158/508/>

وفي المعنى ذاته، ينظر قضية (1942 Liddick v. Council Bluffs)، تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني

<https://casetext.com/case/liddick-v-council-bluffs>

23–Alison J. Midden, Property—Taking of Access: Minnesota Supreme Court Declines to Allow Admission of Evidence of Diminished Access Due to Installation of a Median in

" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

a Takings Case, William Mitchell Law Review, volume 25, issue 1, article 10, 1999, p.339. Denise R. Johnson, Ejections on the bundle of rights, Vermont law review, vol.32, 2007, p.250. Rob Stefanowicz, condensation damages: A property owners constitutional right to just compensation, Minnesota real estate journal, volume 27, number 1, January 2011, p.1.

24- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الإلكتروني

<https://casetext.com/case/state-ex-rel-state-highway-department-v-yurcic>

25- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الإلكتروني

<https://law.justia.com/cases/colorado/supreme-court/1986/85sc82-0.html>

26- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الإلكتروني

<https://casetext.com/case/city-of-phoenix-v-wilson-3>

علما ان المحكمة كانت قد اطلعت على العديد من السوابق القضائية في بعض الولايات والتي تؤيد فكرة التعويض عن حجب الرؤية بإعتباره تعويضا تبعا ناشئا عن الاستيلاء الجزئي، من قبيل القرار الصادر في قضية ( Keinz v. State of New York 1956)، والذي كانت المحكمة في حينه قد قضت بتعويض تبعي للمدعي عن الاضرار التي لحقت بباقي مُمتلكاته بسبب حجب رؤيتها عن سائقي المركبات المسافرين الى الجنوب من مدينة نيويورك. تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الإلكتروني

<https://casetext.com/case/keinz-v-state-of-new-york>

27- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الإلكتروني

<https://caselaw.findlaw.com/co-court-of-appeals/1279030.html>

28- ينص هذا التعديل على "... كما لا يجوز نزع اي ملكية خاصة لإستخدامها في سبيل المنفعة العامة من دون تعويض عادل". تُقابلها المادة (23/ثانيا) من دستور جمهورية العراق الصادر في عام 2005 "لايجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وينظم ذلك بقانون"، وايضا نص المادة (35) من دستور جمهورية مصر العربية الصادر عام 2014 " الملكية الخاصة مصونة،... ولا تنتزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل...".

29 -Tara J. Foster, Securing a Right to View: Broadening the Scope of Negative Easements, Pace Environmental Law Review, Vol. 6, Issue 1, Article 7, September 1988, p. 282-283.

وينظر ايضا

ft Editorial Staff, Does the loss of view constitute a physical taking of a property?, Jun 13, 2016.



" مدى إمكانية التعويض عن حجب الإطلالة (الرؤية) نتيجة لإقامة المشاريع العامة  
(دراسة قانونية في ضوء موقف المحاكم الأمريكية)"

مُتاح على الموقع الإلكتروني

<https://journal.firsttuesday.us/does-the-loss-of-view-constitute-a-physical-taking-of-a-property/53201/>

30- تفاصيل القضية مُتاحة على الموقع الإلكتروني

<https://www.lexisnexis.com/community/casebrief/p/casebrief-pumpelly-v-green-bay-co>