

قضايا قضائية حديثة في أستراليا ونيوزيلندا

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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 المناطق القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

هذه هي الدفعة الأساسية الخاصة بأوقيانوسيا. وفي حين أن استطلاعات الرأي الخاصة بالولايات المتحدة وأوروبا وأمريكا اللاتينية قد بدأت في المجلد 1، العدد 1 ويتم تحديثها كل ثلاثة أشهر، فإن أستراليا ونيوزيلندا تتضمنان إلى القسم مع هذا العدد. وبالتالي، فإن الدفعة الأساسية تمتد إلى ما قبل أكثر من ربع سنة: فهي تغطي القرارات ذات الأهمية العملية المستمرة الصادرة حتى الربع الثالث من عام 2026، وليس فقط تلك الصادرة منذ الدفعة السابقة. وستكون الدفعات اللاحقة الخاصة بأوقيانوسيا عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

يتمحور السياق الرئيسي لهذه الحلقة حول التعويض عن المصادرة الإجبارية --- أي استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الامتلاك العام» أو «المصادرة». ويظهر سياق آخران ويتم الإشارة إليهما عند ظهورهما: التقييم القانوني لأغراض الضرائب العقارية المحلية، والنزاعات المتعلقة بحق الحيازة والإفصاح في البنود المتعلقة بنيوزيلندا. يبدأ كل قسم خاص بدولة ما بتحديد سياقها الخاص؛ ولا ينبغي الافتراض أن أي بيان صادر في سياق ما ينطبق في سياق آخر.

المصادر الأولية هي معهد المعلومات القانونية الأسترالي-الأسوي (austlii.edu.au) ومعهد المعلومات القانونية النيوزيلندي (nzlii.org)؛ وقواعد بيانات الأحكام المنشورة الصادرة عن محكمة الأراضي و البيئة في نيو ساوث ويلز (lec.nsw.gov.au)، ومحكمة الأراضي ومحكمة استئناف الأراضي في كوينزلاند (queenslandjudgments.com.au)، و المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا؛ وبالنسبة لنيوزيلندا، قرارات محكمة تقييم الأراضي التي تنشرها وزارة العدل (justice.govt.nz) إلى جانب قاعدة بيانات المشروع للأحكام الصادرة عن المحاكم العليا. تُستخدم التعليقات الثانوية المستمدة من الممارسات المهنية في أستراليا ونيوزيلندا لتحديد القرارات، ولكن ليس كمرجع لمحتواها.

تمت قراءة كل قرار تم اعتباره مرجعاً هنا باللغة الإنجليزية، وهي لغة المحاكم في كلتا الولايتين القضائيتين اللتين شملهما الاستطلاع؛ أما قضية مزرعة الطاقة الشمسية في كوينزلاند، الواردة أدناه على أنها محددة الهوية وليس تم التحقق منها، فهي تستند إلى تقارير ثانوية ولم تتم قراءتها. لم يتم استخدام أي ترجمة آلية، لذا لم يتم تضمين أي آلية لتحديد مصدر الترجمة هنا؛ وتشرح الأجزاء المتعلقة بجنوب وجنوب شرق وشرق آسيا والشرق الأوسط & شمال إفريقيا في هذا العدد تلك الآلية وتستخدمها. وعندما تظهر ملاحظة «المصدر» أدناه، فإنها تشير إلى التعليق باللغة الإنجليزية الذي تم الرجوع إليه بشأن هذا البند.

يجب التحقق من صحة الاستشهادات القضائية الواردة في هذا النص بمقارنتها بالتقرير الرسمي الصادر عن المحكمة 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

يتم الإبلاغ عن أستراليا ونيوزيلندا معاً. وكلا البلدين يعتمدان أنظمة تعويض قائمة على القانون العام مع وجود قانون تشريعي متطور، ويتم تصنيف قراراتهما الصادرة خلال تلك الفترة وفقاً للغرض الذي يخدمه كل منها. المبالغ المذكورة بالدولار هي بالدولار الأسترالي ما لم يُشار إلى أنها بالدولار النيوزيلندي (\$) .

أستراليا

تتناول المواد الأسترالية الواردة في هذا القسم من «» التعويضات المتعلقة بالمصادرة الإجبارية للأراضي. (وهناك مسألة أسترالية أخرى --- وهي مسألة التقييم القانوني لمزارع الطاقة الشمسية في كوينزلاند --- تم تسجيلها في نهاية القسم الخاص بنيوزيلندا وتم الإشارة إليها هناك).

NSWLEC [2026] Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW 22 (القاضي دوغان). بعد إعادة القضية --- وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«الإحالة» --- من محكمة الاستئناف في نيو ساوث ويلز (292 NSWCA [2024]؛ 233 NSWLR 116 (2024)؛ 9 ديسمبر 2024)، أعادت محكمة الأراضي والبيئة تحديد التعويض عن الأراضي الواقعة على طريق لودنهام التي تم الاستيلاء عليها من أجل إنشاء الطريق السريع، M12، ومنحت مبلغ 78.\$38,353,979، مع الفوائد، مقابل قرار أصلي بمبلغ يبلغ حوالي 75.\$9 مليون.

تعود هذه المسألة القانونية إلى محكمة الاستئناف، التي قضت في ديسمبر 2024 بأنه يجب تجاهل تأثير «الغرض العام» على القيمة بموجب قانون الأصول غير المكتسبة (نيو ساوث ويلز) لعام 1991 (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991* --- استثناء المخطط، وهو ما يُعرف في المصطلحات الأمريكية بقاعدة «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع» --- يجب أن يكون مرتبطاً بالوظيفة القانونية للسلطة المُستحوذة --- وهي في هذه الحالة إنشاء وتشغيل وصيانة الطريق السريع M12 على وجه التحديد، وليس برنامج البنية التحتية لغرب سيدني ككل --- وعلى هذا الأساس، ألغت القرار الأصلي وأحالت القضية. عند إعادة النظر (10 مارس 2026)، طبق القاضي دوغان هذا الحكم؛ وبشأن السببية، وجدت المحكمة أن مطار غرب سيدني، وليس مشروع M12 هو الذي تسبب في إعادة تصنيف المنطقة بموجب أداة التخطيط الخاصة بـ«أيروتروبوليس»، وبالتالي تم تقييم الأرض وفقاً لتصنيف «منطقة المشاريع» الساري في تاريخ الاستحواذ بدلاً من خصم قيمتها وفقاً لتصنيف «المنطقة الريفية».

الآثار المترتبة على المُقيمين. تُعد هذه الحالة مثلاً عملياً على التمييز بين تأثير المشروع على القيمة وتأثير برنامج إقليمي أوسع نطاقاً على القيمة. وعندما يُطلب من المُقيمين تجاهل «المشروع»، فإن نطاق «المشروع» يُعد مسألة واقعية تترتب عليها عواقب كبيرة جداً على التقييم --- تبلغ هنا تقريباً أربعة أضعاف. وينبغي أن يذكر تقرير المُقيمين الغرض العام الذي تم تجاهله وعلى أي أساس، بدلاً من التعامل مع هذا التجاهل على أنه تعديل واحد غير مُفصل.

مصدر --- لاندز & روجرز، حول تفسير محكمة الاستئناف لمفهوم «الغرض العام»، وكولين بيغرز & بيسلي، حول قرار إعادة القضية (تعليق؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-c>

3. QLAC [2026]؛ 32 QLC [2025] Clark v Sunshine Coast Regional Council حددت محكمة الأراضي (17 ديسمبر 2025) قيمة الأرض بمبلغ \$5,800,000 مع \$573,192.50 تعويض عن الإزعاج (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين) على عقار محسن لنمط الحياة، مقابل مطالبة بقيمة \$11,250,000 مبنية بناءً على طريقة التجميع وحجة «القيمة الخاصة العكسية»؛ وكان المُقيّمين التابعين للمدعى عليه قد قدروا القيمة بـ \$6,000,000، وتم تفضيل المقارنة المباشرة. ولم تجد محكمة الاستئناف العقارية (22 أبريل 2026) أي خطأ في رفض طريقة الجمع، وقررت أن مبدأ «التقدير المتساهل» لا ينطبق إلا بين نتيجتين متساويتين في المعقولة --- فهو ليس ميزاناً يميل لصالح المالك كلما اختلفت الأرقام. وأمر قرار آخر (2 QLC [2026]) بسداد مبلغ \$01.329,422 من سلفة دُفعت زائدة عن مبلغ التعويض الممنوح، مع الفائدة.

الأثار المترتبة على المُقيّمين. إن محكمة الاستئناف التي تنظر في قرار التعويض لن تستبدل تقييمها الخاص ما لم يُثبت وجود خطأ في استدلال القاضي الابتدائي؛ ولذلك فإن مهمة المُقيّمين في الدرجة الأولى هي المرحلة التي تُحسم فيها القضية.

العام القضائي لمحكمة الأراضي والبيئة. تُعد قرارات التعويض الصادرة في نيو ساوث ويلز للفترة 2025-2026 أغنى مجموعة منفردة من السوابق القضائية المتعلقة بسلطة نزع الملكية بموجب القانون العام في هذا الدراسة الاستقصائية، وتدور جميعها تقريباً حول سؤال واحد: ماذا كان سيصبح تصنيف الأرض لولا الغرض العام؟

التقسيم الأساسي كقضية شاملة: Wenkart، Tallawong Ridge، 72 UPG. في قضية *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 رفضت المحكمة، بصفتها خبير تقييم قضائي، التقسيم إلى «أراضٍ قابلة للتطوير/غير قابلة للتطوير» واعتمدت نهجاً قائماً على التصنيف الزوني --- 12,594 m² من الأراضي السكنية بسعر \$480/m² و 6,19,702 m² من الأراضي المحمية بسعر \$150، مطروحاً منها خمسة بالمائة في بند واحد --- مما يعطي \$8,550,485.50 والتعويض قدره \$8,644,370 مقابل تقييم المُقيّم العام \$5,136,696.97. في *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163، اتفق الطرفان على الأرقام حسب السيناريو --- \$3,682,500 إذا كانت ريفية، و\$12,717,000 إذا كانت سكنية --- ووجدت المحكمة أنه، بغض النظر عن الغرض العام، كانت الأرض ستُعتبر سكنية. في قضية 72 UPG [2025] NSWLEC 29، كان الحكم عكس ذلك: كان الغرض العام هو قناة تصريف وموطن للضفادع، وتبين أن التصنيف الأساسي للمنطقة هو «الحفظ» مع حوالي 500 m² من الأراضي السكنية، وكان المبلغ الممنوح \$1,235,521.20 أقل من \$2,494,984.44 الذي عُرض --- ومع ذلك تحمل المجلس المصاريف (77 NSWLEC [2025]).

السببية، في كلا الاتجاهين: Telado، Nicolaou، Roberts Jones. *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 منحت \$65.54,315,085 و \$65.146,815,085 لموقعين مكتبيين في سيدني مقابل عروض بقيمة \$6.49 مليون و \$1.128 مليون، معتقدة أن لولا وجود شركة «مترو ويست» (Metro West)، وبالتالي لا ينبغي تجاهلها. Nicolaou [2025] NSWLEC 56 قبلت السعر المتفق عليه \$2950/m² والقيمة السوقية \$27,000,000 لكنها رفضت المطالبة بانخفاض قيمة الباقي نتيجة إعادة تخطيط المنطقة، باعتبار أن ذلك لم يكن ناجماً عن الغرض العام، ورفضت اعتبار رسوم الدمغة وتكاليف التمويل كتعويض عن الإزعاج. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108، بشأن قرار المُقيّم العام بـ \$74,670,732، أجرت مقارنة قبل وبعد في \$265 و \$64,240 لكل متر مربع، وقررت أن موقع ممر النقل لم يكن ناجماً عن الغرض العام. في كل حالة، كانت مهمة المُقيّم هي تحديد التغيرات في السوق التي تعزى إلى المخطط وتلك التي لا تعزى إليه، وقد رسمت المحكمة الحدود الفاصلة على أساس كل حالة على حدة.

القيمة الخاصة لم يتم إثباتها، وممر للمشاة على الرابط \$ بقيمة 20,000. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: محل تجاري مملوك على أساس نظام الطبقات (strata)، تم المطالبة بتعويض عنه بمبلغ \$6 million إلى \$4.7 million بما في ذلك قيمة خاصة تصل إلى \$4,501,000 مقابل الاستخدام المشترك مع العقارات الأخرى المملوكة للمالك؛ وكانت الأدلة «في أحسن الأحوال، غير حاسمة»، وبلغ التعويض \$1,102,000 مقابل الدخل المُرسل للمشتري البالغ \$890,000. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: حق مرور منتهي المطالبة به بمبلغ \$11,550,000 بناءً على تقييم قبل وبعد، وقد اعتُبر أنه أدخل الغرض العام في الحساب بشكل غير مسموح به؛ وكانت السوقية رمزية عند \$20,000، بإجمالي \$10.162,124 مع الإزعاج.

كوينزلاند --- المستوطنات ليست عقارات قابلة للمقارنة. في قضية "B DZY" [2026] 10 QLC، تم تقييم قطعة أرض سكنية بمبلغ \$520,000 مع \$29,193.19 كتعويض عن الإزعاج، وتم رفض استخدام مقدم الطلب للتسويات الخاصة بسلطة البناء كعقارات موضوعاً للمقارنة لأن تلك الأرقام تضمنت تعويضات عن الإزعاج ولم تكن مبيعات سوقية. Robke [2025] حددت محكمة QLC 3 مبلغ \$978,527.86 لمطالبة مبنية بشكل شبه كامل على بنود التعويض عن الاضطراب، والتي تم قبولها أو رفضها واحدة تلو الأخرى --- تم رفض مبلغ \$220,736 عن بند واحد، ومبلغ \$23,815.8 من أتعاب المحامين لأن هذه النفقات أنفقت في محاولة وقف الاستعادة، وليس في إعداد المطالبة.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تذكر محكمة نيو ساوث ويلز مسألة تقسيم المناطق الأساسية بشكل أوضح من أي سلطة قضائية أخرى في هذا الاستطلاع، وتجب عليها بتقييم خاص بها. فالمثلث الذي يمثل أمامها لا يقدم رأياً لتقبله المحكمة أو رفضه؛ بل ستبني المحكمة رقمها الخاص انطلاقاً من المكونات، وهذه المكونات هي ما يجب أن توفره الأدلة. قضية «72 UPG» هي القضية التي يجب عرضها على العميل الذي يعتقد أن مطالبة التعويض لا يمكن أن تقل عن العرض المقدم. وتعاملها مع مسألة التكاليف --- حيث دفع المجلس التكاليف على الرغم من أن مبلغ التعويض كان أقل من عرضه --- يعكس المبدأ القائل بأن الحق القانوني في التعويض يجب ألا يتأكل بسبب أمر بتحمل التكاليف لصالح الخصم، وهو ما يؤثر على حساب المخاطر الذي يجب على خبير التقييم التابع للمدعي أن يشرحه للعميل الذي كلفه بالمهمة.

Source --- جميعها مقتبسة من النصوص الرسمية في قاعدة بيانات السوابق القضائية لنيو ساوث ويلز و أحكام كوينزلاند --- وينكارت: <https://www.case-law.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>؛ تالونغ ريدج: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>؛ 72 UPG؛ 29a77599f0d9bd662016 Telado؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decis> Nicolaou؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf>؛ Roberts Jones؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>؛ Eddie Arnott؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>؛ 67754 SP؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd>؛ Goldmate (remitter)؛ <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>؛ <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> Clark؛ <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>؛ Robke؛ <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10> B: DZY؛ <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2025/3>.

نيوزيلندا

ملاحظة بشأن التغطية. كانت قواعد بيانات الأحكام القضائية النيوزيلندية، وقرارات محكمة تقييم الأراضي، وصفحات البحث الخاصة بالمحاكم نفسها غير متاحة خلال الجولة الأولى من عملية التحقق التي أجراها هذا القسم، وكذلك الحال بالنسبة لمحاكم ولاية فيكتوريا، وغرب أستراليا، وجنوب أستراليا، والكومنولث؛ أما المواد الأسترالية المذكورة أعلاه فتقتصر على نيو ساوث ويلز و كوينزلاند فقط. وقد نشر الموقع الخاص بالمحاكم منذ ذلك الحين حكم محكمة الاستئناف في قضية «*Liow v Martelli*»، والذي تمت قراءته؛ ولم يتسن الوصول إلى نص «قانون الأشغال العامة»، والبيان القانوني الوارد أدناه مستمد من المعرفة العملية التي تمتلكها الإدارة بشأنه.

تتنوع قضايا «نيوزيلندا» () بين سياقات مختلفة، وقد تم تمييزها وفقاً لذلك: التعويض بموجب قانون الأشغال العامة، والموافقة على التعديلات في إطار نظام الإيجار المتبادل، ودعوى الاحتيايل المتعلقة بالإفصاح من جانب البائع (قضية *Wang v Vanifatova*، المدرجة أدناه تحت بند التعويضات عن العقود الخاصة)، وإصلاح مسار الاستحواذ. كما تم تسجيل قضية واحدة تتعلق بالتقييم القانوني في ولاية كوينزلاند (أستراليا) في نهاية هذا القسم.

التعويضات بموجب قانون الأشغال العامة --- مبادئ التقييم. إن المبدأ الأساسي الذي يحكم الأراضي المصادرة بموجب قانون الأشغال العامة (1981 *Public Works Act*) هو أن القيمة هي المبلغ المتوقع أن تحققها الأرض في حال بيعها في السوق المفتوحة من قبل بائع راغب إلى مشتري راغب، مع شرطين راسخين: بموجب المادة 65، فإن الأرض التي لا يوجد لها طلب عام أو سوق، والتي تُستخدم لغرض خاص، يجوز تقييمها على أساس التكلفة المعقولة لإعادة إنشائها بشكل مكافئ (التعويض على أساس تكلفة استبدال العقار بمنشأة مكافئة --- وهو ما يعادل نهج التكلفة)، وأي زيادة أو نقصان في القيمة ناجم عن احتمال تنفيذ العمل العام لا يُؤخذ في الاعتبار. تقوم محكمة تقييم الأراضي، المنشأة بموجب قانون تقييم الأراضي لعام 1992 (1948 *Land Valuation Proceedings Act*)، بالبت في الاعتراضات على كل من التعويضات بموجب قانون الأشغال العامة وتقييمات الضرائب العقارية (القيم المُقدَّرة المستخدمة للضرائب العقارية المحلية --- «الضرائب» --- في أنظمة الكومنولث؛ وليست التصنيفات الائتمانية).

الآثار المترتبة على المُقيمين. وبموجب أحكام ولاية نيو ساوث ويلز التي تم تفسيرها في قضية «Goldmate»، فإن نطاق الأعمال التي تم تجاهلها هو مسألة لها آثار مباشرة على التقييم، وينبغي أن يذكر التقرير ما تم تجاهله وعلى أي أساس.

Liow v Martelli [2026] 101 NZCA (16 أبريل 2026). رفضت محكمة الاستئناف المعيار الوارد في قضية "Smallfield v Brown" (1991)، والذي كان يحكم، لأكثر من ثلاثة عقود، الموافقة على التعديلات في سندات الملكية المشتركة --- وهي صيغة حيادية نيوزيلندية يحتفظ فيها الملاك بحق الملكية المطلقة للأرض الأساسية بشكل مشترك و يتم الاحتفاظ بكل مسكن بموجب عقد إيجار ممنوح من قبل المالكين المشتركين. وبموجب قضية Smallfield، لا يمكن اعتبار الرفض غير معقول إلا إذا كانت الفائدة التي تعود على الطرف الذي يسعى إلى التغيير جوهرية، ولم يتسبب التعديل في أكثر من ضرر طفيف للجار. وكان المدعى عليهم قد طلبوا الموافقة على توسعة من طابق واحد، ومسبحة تحت الأرض، و شرفة متصلة؛ لكن المدعين، وهم جيرانهم في نفس عقد الإيجار المتبادل، رفضوا ذلك. وأيدت محكمة الاستئناف ورفضت الاستئناف، وقضت محكمة الاستئناف بأن قضية «Smallfield» خاطئة من الناحية القانونية: فصياغة بند التعديلات لا تتضمن تلك القيود، وهذه القيود غير مناسبة لسياقها والغرض منها. وأصبح المعيار الآن هو تقييم المعقولية في سياقها، بموازنة الفائدة التي تعود على مقدم الطلب مقابل الضرر الفعلي الذي يلحق بالمعترض.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُذكر عادةً أن نيوزيلندا تضم عددًا كبيرًا جدًا من سندات الملكية القائمة على نظام الإيجار المتبادل، لا سيما في أوكلاند، حيث يُشار عادةً إلى أن قيمتها قد انخفضت بسبب صعوبة الحصول على الموافقة على التعديل أو التوسع. Smallfield كان هذا جزءًا جوهريًا من تلك الصعوبة: فقد يرفض الجار بمجرد إثبات وجود ضرر يتجاوز الحد التافه، وهو عتبة منخفضة. واستبدالها بمعيار التوازن المعقول يزيد من احتمالية المضي قدمًا في إجراء تعديل معين، وبالتالي يؤثر بشكل مباشر على الخصم الذي ينطوي عليه حق الملكية المشتركة مقارنةً بحق الملكية المطلقة المكافئ. يجب على المُقيمين الذين يطبقون تعديلاً بنسبة مئوية ثابتة لحق الانتفاع بالتأجير المتبادل إعادة النظر في أساس هذا التعديل: فقد تمت معايرة التعديل وفقًا لمعيار قانوني لم يعد موجودًا.

قرارات أخرى تم تحديدها، لم يتم التحقق منها بعد. كما أشارت دراسة استقصائية لـ 2026 دعوى قضائية متعلقة بالعقارات في نيوزيلندا إلى *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] 852 NZHC، بشأن الانتصاف من عدم الالتزام بموعد تجديد عقد الإيجار التجاري بموجب المادتين 261 و 264 من قانون الملكية، حيث تم تجديد عقد الإيجار ولكن تمت إعادة تقييم الإيجار بأثر رجعي بحيث لم يستفد المستأجر من الإشعار المتأخر؛ *Reid v Omana North Ltd* [2026] 92 NZHC، بشأن مطالبات التعويض والاستعداد للتسوية؛ و *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] 79 NZSC، بشأن استعادة أراضي الغابات التابعة للتاج والتعويض بموجب قانون أصول غابات التاج. يتم ترحيل كل منها للتحقق منها مقابل التقرير الرسمي قبل اعتبارها مرجعًا معتمدًا في هذا القسم.

إصلاح قانون الأشغال العامة. تم الإعلان عن برنامج إصلاحي يهدف إلى استبعاد محكمة البيئة من مسار الاستحواذ على الأراضي للمشاريع ذات الأولوية المحددة، وإدخال حوافز مالية لمالكي الأراضي مقابل الموافقة المبكرة. ويغير الاقتراح المنبر وموقف التفاوض بدلاً من مقدار التعويض.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تقع مدفوعات الحوافز خارج نطاق القيمة السوقية، وينبغي الإبلاغ عنها بشكل منفصل عنها. وينبغي على المُقيم الذي يُستخدم تقييمه كأساس لتسوية تشمل حوافز أن يوضح بوضوح أن الحافز ليس مكونًا من مكونات السوقية، ولا يُعد دليلاً عليها بالنسبة لعقار آخر.

تم تحديدها ولكن لم يتم التحقق منها: الطابع القانوني للأرض التي تشغلها منشأة لتوليد الطاقة الشمسية. تقرير قانوني صادر في يونيو 2026 تشير إلى أن محكمة الاستئناف في كوينزلاند قد رفضت الطعن في التقييم القانوني لما يوصف بأنه أكبر مزرعة طاقة شمسية في البلاد --- أي أستراليا ---، وأشارت إلى أنه ينبغي تعديل قانون التقييم العقاري (كوينزلاند) لعام 2010 (*Land Valuation Act 2010* (Qld)) لتوضيح معنى مصطلح «الغرض الحضري». وتكتسب هذه المسألة أهمية لأن تصنيف الأرض على أنها حضرية أو غير حضرية يحدد الأساس القانوني لتقدير القيمة بموجب قانون التقييم في كوينزلاند لعام 1988 (*Land Valuation Act 2010* (Qld)) --- قيمة الموقع للأراضي الحضرية، والقيمة غير المحسنة للأراضي غير الحضرية --- وقد يكون الفرق بين هذين الأساسين كبيرًا: فالقيمة غير المحسنة تستبعد جميع التحسينات، بما في ذلك تطوير الأراضي، بينما تحتفظ قيمة الموقع بالأعمال غير المرئية في الموقع، لذا فإن قيمة الموقع عادةً ما تكون أعلى.

لم تتمكن الإدارة من التحقق من صحة هذا القرار. فقد رفض «معهد المعلومات القانونية الأسترالي-الآسيوي» الوصول الآلي، بينما تتطلب «خدمة أحكام كوينزلاند» استخدام برنامج عميل مخصص لا تستخدمه هذه الإدارة، كما أن التقرير المنشور في الصحافة القانونية متاح فقط للمشاركين. وبالتالي، فإن اسم القضية والمرجع وتاريخها لا تزال غير مؤكدة، وقد تم تسجيل هذه المسألة هنا كسؤال محدد وليس كمرجع. وهي تتمتع بأولوية قصوى في الجزء التالي، والطريق الواضح هو الرجوع يدويًا إلى الأحكام المنشورة من قبل محكمة الاستئناف نفسها.

لماذا يستحق الأمر التسجيل حتى لو لم يتم التحقق منه. وهناك سؤال ذو صلة --- وهو ما إذا كان التصنيف القانوني للأرض يتبع تصنيفها التخطيطي أم استخدامها الفعلي --- وقد أثير هذا السؤال في قضية «*Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*»، كما

ورد في الجزء الخاص بجنوب آسيا من هذا العدد.

مصادر --- قانون الأشغال العامة لعام 1981، المادة 62 (*Assessment of compensation*) والمادة 65 (الأراضي التي لا يوجد طلب عام عليها)، النص الرسمي الموحد (تمت قراءة المادة 62 باللغة الإنجليزية في القراءة الأولى؛ غير متاح عند النشر): <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/1> <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribuna>؛ قرارات محكمة تقييم الأراضي: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribuna/decisions/> 1. بالنسبة لحكم صادر بموجب القانون، *Edwards v Minister for Land Information* (29 نوفمبر 2024) سمح بتعويض إجمالي قدره \$ 296,960 نيوزيلندي عن الأراضي المصادرة والتأثير الضار (في الولايات المتحدة، تعويضات الفصل أو الأضرار التي لحقت بالجزء المتبقي) على الأراضي المتبقية.

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

[2026] NSWCA 30، 17 مارس 2026. وقد رفضت محكمة الاستئناف الاستئناف المقدم من «المثمن العام» بشأن ثماني حالات لإعادة تحديد قيمة الأراضي في ستراتفيلد ([2025] 104 NSWLEC): إن إعطاء وزن متساو لجميع عمليات المقارنة مع العقارات الموضوعية، واعتماد معدل يقع بين الوسيط والمتوسط للأرقام المعدلة، هو مسألة تتعلق بحكم التقييم وليس مسألة قانونية. وتراوحت القيم المعاد تحديدها بين \$ 1,460,580 و \$ 15,934,000.

الاستخدام الأفضل والأمثل هو الاستخدام الحالي: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)* [2026] NSWLEC 32، 27 مارس 2026. تم تأكيد قيمة الأرض البالغة \$52,000,000 في 1 يوليو 2023 على أساس أن الاستخدام الأفضل والأمثل للموقع هو استخدامه الحالي كمصهر للألمنيوم؛ وقد رفضت حجة دافع الضرائب التي استندت إلى أن قيمة الموقع كموقع للتنمية الصناعية تبلغ \$32,830,000. يتم تقييم العقارات ذات الغرض الخاص التي يكون أفضل استخدام لها هو ما يستخدم فيه حالياً على أساس ذلك، ولا يحل الرقم الأقل الخاص ببدل افتراضي محله.

كوينزلاند --- دور المقيم كمدافع، والخطأ الوارد في تقرير الطرف الآخر. في قضية «*Cost v Valuer-General*» [2025] QLC 2، التي أيدت في [2026] QLAC 4، كان المقيم الذي عينه المستأفون قد عمل كوكيل ومحامٍ لهم و انتهك قواعد شهادة الخبراء؛ ولم تُعط شهادته أي وزن ورفضت الاستئنافات. في قضية *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5، أثبت المكلف الضريبي إثبات العبء الملقى على عاتقه تجاه «إشعار التقييم» (\$) الصادر بمبلغ 1,350,000، وذلك بإثبات أن خبير التقييم التابع لـ«المقيم العام» (Valuer-General) قد استبعد خطأً عملية بيع قابلة للمقارنة؛ كما أخطأ خبير التقييم التابع له أيضاً، في عملية بيع أخرى، وتم رفض الاستئناف المقابل المقدم من المقيم العام. وفي قضية *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 تم تخفيض قيمتي موقعين في جولد كوست على حد سواء --- 80 مارين باراد إلى \$52,820,000 من القيمة الصادرة \$54,500,000، و 66 Marine Parade إلى \$47,040,500 من \$47,500,000 --- حيث طالب المثمن التابع للمثمن العام بأرقام أعلى من الأرقام الصادرة، \$55,500,000 و \$49,500,000.

ملاحظة موجزة. Karimbla [2025] NSWLEC 1810: \$ يُفضل 1,805 لكل متر مربع من المساحة الإجمالية للأرضية، ولا يُعتبر الرقم الصادر \$ 63,843,435 مرتفعاً جداً. Boensch [2025] NSWLEC 1458، تم تأكيده في [2026] NSWLEC 12: \$ 2,100/m² مع خصم خمسة في المائة بسبب الفيضانات؛ اختيار وتعديل العقارات للمقارنة هو أمر واقعي، وليس قانوني. Jensen [2025] QCA 102: قُدرت القيمة غير المُحسنة بمبلغ \$ 600,000 مقابل قيمة مُصدرة بلغت \$ 640,000. Walker Road [2025] QLC 19: تم تطبيق امتياز الزراعة وخفضت القيمة إلى \$ 1,200,000.

الآثار المترتبة على المقيمين. اثنان من هذه الآثار يتعلقان بـ«المقيم» بدلاً من «القيمة»، وهما الأمران اللذان يجب تذكرهما. في قضية «Cost»، تم استبعاد مقيم لم يُعط شهادته أي وزن لأنه كان يعمل كوكيل ومحامٍ لعملائه. أما قضية «Calardu» فتُظهر أن المالك ليس مضطراً لإثبات الرقم الصحيح للفوز بالمرحلة الأولى: أي إثبات أن التقييم الذي يدافع عنه «المثمن العام» يستند إلى خطأ --- وهو في هذه الحالة حالة العقار المقارن تم استبعادها خطأً --- يكفي، حتى في الحالات التي يكون فيها المثمن الخاص بالمالك قد أخطأ في نقاط أخرى.

Source --- إسبيرا كورت: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> و <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>؛ توماغو: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cfa4884786af487bbda>؛ كوست: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> و <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>؛ أوشن بلازا: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>

https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89 كاريمبلا: dgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17
 https://www.queenslandjudgments.com.au/c https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9 جينسن:
 aselaw/qca/2025/102 ووك رود: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19 جميعها نصوص رسمية.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

شركة التأمين الخاصة بالمتأمينين تنسحب: *Aquamore Finance v Castles Valuers* [2026] NSWSC 20, 248. مارس 2026. كان أحد المقرضين يحمل حكماً بالتراضي بمبلغ \$ 400,000 ضد المئمنين بسبب إهمال في تقييم «كما لو كان مكتملاً» --- \$ 8.4 million من قطع الأراضي الافتراضية المقسمة مطروحاً منها \$ 600,000 من التكاليف، والتي قُدمت على أنها \$ 2.4 million «كما هي». وقد قضت المحكمة بأن شركات التأمين على المسؤولية المهنية للمئمنين يحق لها الاعتماد على استثناء في بوليصة التأمين وليس عليها التزام بالتعويض، ورُفض طلب المقرض. وكان المئمن مسؤولاً؛ ولم تغطِ البوليصة المسؤولية؛ و يحمل المقرض حكماً قضائياً لن تموله البوليصة.

إشارة موجزة. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: تم رفض إصدار أمر قضائي لمنع بيع الرهن العقاري على الرابط \$ بمبلغ 65.2 مليون، في حين بلغت قيمة التقييم \$ 625.3 مليون، وذلك لأن حتى البيع \$ بمبلغ يتراوح بين 500,000 و \$ 600,000 لم يكن ليغطي العجز في إعادة التمويل.

Source --- Aquamore: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f Hungry Joe: https://www.casela: w.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4 نصوص رسمية.

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

قراران، كلاهما يتعلق بالدور وليس بالعدد. قضية « Aquamore v Castles Valuers »، التي ورد ذكرها أعلاه تحت بند «الإقراض»، هي الحالة الوحيدة في هذه الفترة التي تم فيها إثبات وجود إهمال في التقييم --- حيث قُدم رقم «كما لو كان كاملاً» على أنه «كما هو» --- والدرس المستفاد منها هو أن أساس القيمة المذكور في التقرير هو القضية برمتها. أما قضية *Cost v Valuer-General*، الواردة تحت عنوان «الضرائب»، فقد حسمت أمر مُقيّم عمل كوكيل ومحامٍ لعملائه ثم أدلى بشهادته بصفته خبيرهم: لم يُعط لشهادته أي وزن، وخسروا الاستئناف. ولم يتم العثور على أي قرار آخر صادر في الفترة 2025-26 بشأن مسؤولية المُقيّم في قواعد البيانات المتاحة؛ ولم يكن بالإمكان الوصول إلى قواعد بيانات محاكم الكومنولث وقواعد بيانات ولاية فيكتوريا و نيوزيلندا.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

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

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة تتعلق بالتحقق. تنشر محكمة الدائرة الاتحادية ومحكمة الأسرة في أستراليا أحكامها عبر قواعد بيانات المشروع التي لم يكن من الممكن الوصول إليها أثناء عملية التحقق التي أجراها هذا القسم، ولا توجد أي محكمة ولائية لها اختصاص في النظر في الآثار المالية للطلاق. وبالتالي، فإن غياب قرارات قانون الأسرة الأسترالي هنا يمثل فشلاً في الوصول إلى المعلومات، وليس استنتاجاً بشأن السوابق القضائية.

Probate and Trust, Estate,

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

صدر أمر إلى المنفذين بإجراء تقييم حقيقي: *Wagner v Wagner*. [2026] 139 QSC، 18 يونيو 2026. في دعوى تتعلق بنفقة الأسرة، لم يقيم المنفذون بواجبهم في تقديم تقييمات مناسبة للأرض وحصص الأسهم أمام المحكمة، وصدر أمر لهم بالحصول على تقييمات رسمية كاملة لعقارات في كوينزلاند، بما في ذلك أي عقد إيجار للتعيين. ولا يُعد الرقم الذي يقدمه الوصي دليلاً على القيمة، ولن تقرر المحكمة كفاية المخصصات بناءً عليه.

ملاحظة موجزة. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] 149 NSWCATAD: لم يكن بتقييم الخبير العقاري \$ 657,000 لحق الانتفاع مدى الحياة أن يقلل من القيمة الخاضعة للضريبة لعملية نقل الملكية، لأن التفسير الصحيح للوصية هو أنها لم تنشئ أي حق انتفاع مدى الحياة. وكان التقييم سليماً؛ إلا أن الحق الذي تم تقييمه لم يكن موجوداً.

Source --- واغز: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>؛ مورغان: [https://www.caselaw.nsw.gov.au/dec](https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5) النصوص الرسمية.

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

تم نقل ملكية أرض بجزء ضئيل من قيمتها: *Re Gerringong Storage*. [2025] 302 NSWSC، 2 أبريل 2025. تم نقل ملكية الأرض خارج الشركة بسعر \$877,500 مقابل تقييمات تراوحت بين \$2,200,000 و \$4,500,000؛ وقد أظهرت الأدلة المتنافسة \$/m² أن الأسعار الإقليمية للمساكن المماثلة قد تم تجاهلها. تبع ذلك التصفية على أساس العدل والإنصاف ومنح تعويض مالي. وكانت الفجوة بين سعر التحويل وأدنى تقييم هي أسباب الاضطهاد.

لا يُمنح خصم الأقلية بعد التعسف، والتاريخ هو تاريخ صدور الأمر: *Re Lanmar (No 2)*. [2026] 800 NSWSC، 10 يوليو 2026. ثبت أن الشراء بالقيمة المعروفة أمر مستحيل لأن أدلة التقييم لم تثبت قيمة الأسهم، وتم تعيين حارس قضائي للبيع؛ وأعدت المحكمة التأكيد على أن الخصم الخاص بالأقلية غير مناسب عمومًا في حالات الاضطهاد، وأن تاريخ التقييم هو عادةً تاريخ صدور الأمر.

ملاحظة موجزة. *Re Lamrock Place Property* [2026] 52 NSWSC: مشروع مشترك بنسبة 50/50 يمتلك موقعًا للتطوير تم الاتفاق على قيمته في \$ بمبلغ 4,740,000، وتم تحديد سعر الشراء بالاستناد إلى العرض المفتوح المقدم من المدعي بزيادة قدرها 67.18 في المائة عن ذلك الرقم. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] 1064 NSWSC: تم اعتبار بند في اتفاقية المساهمين يفرض خصمًا إضافيًا بنسبة 10 في المائة باطلاً باعتباره عقوبة، حيث اتفق الخبراء على أن خصومات «عدم السيطرة» و«القابلية للتسويق» كانت مناسبة بخلاف ذلك لحصة الأقلية --- وهي شركة تجارية، وليس عقارًا، لكن نقطة العقوبة تنطبق على أي صيغة شراء كامل.

الآثار المترتبة على المقيمين. تلاقى أستراليا وإنجلترا في الرأي: بعد الإكراه، لا يوجد خصم للأقليات، ويتم تحديد القيمة في تاريخ إصدار الأمر. ويضيف موقع Azzurri نقطة لم تضطر القضايا الإنجليزية إلى إثباتها --- وهي أن الخصم التعاقدية يمكن إبطاله باعتباره عقوبة، وبالتالي فإن الصيغة التي وضعها الطرفان لأنفسهما ليست في مأمن من المحكمة أيضًا.

Source --- جيرينجونج: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>؛ لامنار: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>؛ لامروك: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>؛ أزوري: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891> نصوص رسمية.

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

الوصم دون دليل لا يعني شيئاً: *Owners SP 16460 v Hunter Water*. [2025] NSWSC 1029، 10 سبتمبر 2025، تم تأكيده في [2026] NSWCA 184. أدى انفجار أنبوب رئيسي إلى إغراق مجمع من المنازل المتجاورة؛ \$ تم منح تعويض قدره 92.1,161,841 عن الأضرار المادية. ورُفِضت دعوى المطالبة بتعويض عن انخفاض القيمة بمبلغ \$20,000 لكل منزل ريفي باعتبارها «وصمة عار» ناجمة عن الفيضانات رفضاً قاطعاً --- حيث لم تكن هناك أدلة تربط ارتفاع أقساط التأمين بالفيضانات، ولم يكن هناك «ما يبرر المطالبة بالتعويض عن الوصمة العار». ولم يُطلب من محكمة الاستئناف إعادة النظر في ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيمين. اقرأ هذا في ضوء قضية «منزل العطلات» الألمانية الواردة في الجزء الأوروبي، حيث رُفِض اعتبار وجود وصمة عار بعد إجراء إصلاح سليم لعدم وجود أي واقعة يمكن الاستناد إليها. محكمتان، قارتان، القاعدة نفسها: الانخفاض المتبقي هو استنتاج وقائعي يتعلق بسلوك المشتري، أما الرقم التقريبي لكل وحدة فليس استنتاجاً وقائعيًا.

ملاحظة موجزة. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: استبدال الكسوة القابلة للاشتعال على واجهة فندق؛ تم توزيع التعويضات عن الإزالة والاستبدال على المشاريع المختلفة، حيث قُدرت قيمة أحد البنود بمبلغ \$285,662 وتم استرداد خمسة وسبعين في المائة منها. لم يتم العثور على أي قرار صادر في تلك الفترة بشأن إعادة الوضع إلى ما كان عليه مقابل قيمة التعويض، أو بشأن نقص التأمين، أو بشأن برامج نيوزيلندا الخاصة بالزلازل ومقاومة العوامل الجوية؛ ولم يكن بالإمكان الوصول إلى قواعد بيانات المشاريع النيوزيلندية.

Source --- *Hunter Water*: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdb2778a08> و <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a> *Star*: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc> نصوص رسمية.

Wang v Vanifatova منزل ريفي مكون من طابقين يقع ضمن مشروع عقاري يخضع لنظام الملكية الوحودية (حيث تمثل الملكية الوحودية شكل الملكية المشتركة في نيوزيلندا: ملكية فردية للوحدة مع ممتلكات مشتركة) تم الانتهاء من بنائه في 2002، ومكسو بمواد متجانسة مثبتة مباشرة على هيكل خشبي، ويحتوي على شرفة في الطابق العلوي تم تحديدها كمصدر لتسرب المياه، وله سجل من مشاكل مقاومة العوامل الجوية يعود إلى عام 2014 وأعمال إصلاحية في عام 2015. خلال فترة «العناية الواجبة» التي استغرقت ثلاثة أيام عمل للمشتري، كشف أفراد عائلة البائع، الذين كانوا يتصرفون بصفة وكلاء له، فقط عن تدقيق بصري أجري في عام 2014، وأخفوا تقرير فحص المبنى الصادر في يونيو 2020 الذي حصل عليه مشتري محتمل سابق. أيد القضاة كولينز وماندر وبيكرافت JJ النتائج التي خلصت إلى وجود خداع ضد الوكلاء شخصيًا، وأمر بهم، بالاشتراك مع البائع، بدفع مبلغ \$495,190 نيوزيلندي كتكاليف إصلاحية، و\$45,26,580 نيوزيلندي كخسائر تبعية و\$30,000 نيوزيلندي كتعويضات عامة (تركيبية هيئة المحكمة والمبلغ الدقيق مستمدان من تقارير ثانوية، ولم يتم التحقق منهما مقابل الحكم).

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُعد مقياس الأضرار هو النقطة المهمة. فالتعويض يُحدد بناءً على تكلفة الإصلاح وليس على الفرق بين السعر المدفوع وقيمة العقار في حالته الحقيقية، وهذان الرقمان ليسا متطابقين. وعندما يُكلف المُقيم بقضية تتعلق بعدم الإفصاح، فإن المعيار الذي تُبنى عليه المطالبة يحدد ما يُطلب، وينبغي توضيح هذا التمييز في التعليمات بدلاً من اقتراضه. كما يؤكد القرار أن الشخص الذي يحل محل البائع يمكن أن يكون مسؤولاً شخصياً حتى وإن كان واجب الإفصاح يقع على عاتق المالك --- وهو تذكير بأن المخاطر المهنية في المعاملة لا تقتصر على أولئك الذين يتحملون الواجب الرسمي.

حالة التغطية والإكمال

لم تكتمل هذه الدفعة الأساسية بعد. وفيما يلي المواضيع التي تم تحديدها للدفعة التالية ولم يتم تناولها هنا: قرارات الاستملاك الإجباري في ولايتي فيكتوريا وغرب أستراليا؛ الطعون المتعلقة بالتصنيف والتقييم الضريبي للأراضي في الولايات الأسترالية الأخرى بخلاف نيو ساوث ويلز وكوينزلاند؛ وقرارات محكمة التقييم العقاري لعام 2026، والتي تتطلب البحث مباشرة في قاعدة بيانات المشروع الخاصة بوزارة العدل؛ ومعالجة الإفصاح عن الأراضي الملوثة والمخاطر الطبيعية في أدلة التقييم في كلتا الولايتين القضائيتين، وهو مجال يتطور بسرعة ومن المرجح أن يستدعي معالجة خاصة به.