

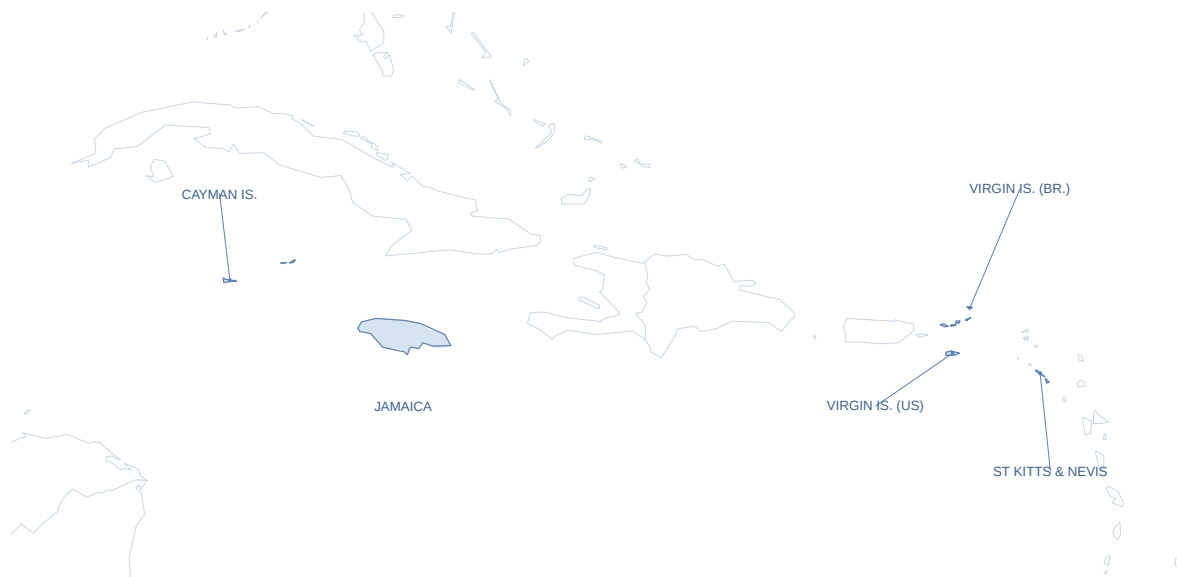
Aktuelle Gerichtsverfahren: Die Karibik

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Band 1, Ausgabe 2 • Herbst 2026

DOI: 10.67330/7est1f86

Hinweis für Leser. Diese Zusammenfassungen sind die eigenen Darstellungen der Zeitschrift zu Gerichtsentscheidungen und Rechtsvorschriften, verfasst für Bewertungsfachleute. Sie sind keine Rechtsberatung. Kommt es für eine Angelegenheit auf das Verständnis einer Entscheidung oder einer Vorschrift an, sollte der Leser den amtlichen Text heranziehen und den Rat einer Anwältin oder eines Anwalts einholen, die oder der in der betreffenden Rechtsordnung zugelassen ist. Viele der Quellen sind nicht in englischer Sprache verfasst und wurden in maschineller Übersetzung gelesen, die fehlerhaft sein kann; jede solche Fundstelle ist gekennzeichnet, und die Quelle in der Originalsprache ist verlinkt, damit sie überprüft werden kann.



Die in dieser Ausgabe untersuchten Rechtsordnungen sind umrandet und schattiert dargestellt.

CAYMAN-INSELN · JAMAICA · ST. KITTS & NEVIS · VIRGIN-INSELN (BR.) · VIRGIN-INSELN (US)

Anguilla, die Bahamas, Barbados, Belize, Kuba, Puerto Rico sowie Trinidad und Tobago erscheinen nur in Kurz- oder Anmerkungseinträgen und sind nicht schattiert.

Umfang und Quellen

Dieser Teil befasst sich mit den Kaimaninseln (einschließlich einer Berufung vor dem Privy Council durch die Gerichte der Kaimaninseln), Jamaika, St. Kitts und Nevis (einem Mitgliedstaat des Obersten Gerichtshofs der Ostkaribik) sowie den Amerikanischen Jungferninseln, mit einem Hinweis zur Stempelsteuer auf den Britischen Jungferninseln, kurzen Einträgen zu Anguilla, den Bahamas, Belize, Kuba, Puerto Rico sowie Trinidad und Tobago und einem kurz erwähnten Fall aus Barbados.

Zwei kontextbezogene Anmerkungen prägen den gesamten Beitrag. Erstens macht die Enteignung nur einen kleinen Teil davon aus: ein jamaikanischer Schiedsspruch (*Hyde*), über den in der Presse berichtet wurde, die damit eingereichten verfassungsrechtlichen und Helms-Burton-Aspekte sowie

eine Entscheidung des Privy Council aus dem Jahr 2022 in Bezug auf Anguilla, die als Hintergrundinformation herangezogen wurde. Die ausführlich behandelten Entscheidungen befassen sich stattdessen mit den zu bewertenden Rechten – eingetragene Eigentumsrechte und deren Ausnahmen, Eigentumswohnungen (in den Vereinigten Staaten „Condominiums“), Dienstbarkeiten, die Rangfolge gesicherter Forderungen und die gesetzliche Rückkaufsrecht – und jede angewandte Entschädigungsregel wird an der jeweiligen Stelle genannt. Das ist keine Abweichung vom Bewertungsobjekt der Abteilung, sondern ein repräsentatives Beispiel dafür: Der Grund, warum Enteignungen an anderer Stelle in dieser Ausgabe dominieren, ist, dass sie veröffentlicht werden, während Streitigkeiten auf dem regulären Markt häufig nicht veröffentlicht werden. Die karibischen Gerichtsbarkeiten berichten über den regulären Markt, und diese Ausgabe nutzt diese Gelegenheit. Zweitens gehören mehrere der behandelten Rechtsordnungen zum Berufungssystem des Judicial Committee of the Privy Council (JCPC), dem in London ansässigen obersten Berufungsgericht für viele karibische Commonwealth- und überseeische Rechtsordnungen; „His Majesty in Council“ ist die formelle Bezeichnung für eine Berufung vor diesem Gremium.

Dieser Beitrag enthält Material, das vom Herausgeber bereitgestellt und am 2. September 2026 überprüft wurde, mit einer weiteren Überprüfung am 19. September 2026. Das Urteil selbst wurde unter *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*, *Strata Plan No. 608*, *Cayman Shores*, *Changyou.com*, *Cunningham v Hall*, *Frongillo*, *Miller Enterprise*, *Carib Ocho Rios*, *Estate of Dame Bernice Lake QC* eingesehen, ebenso wie die Urteile der ersten Instanz und die Zulassungsentscheidungen unter *Social Security Board v First Caribbean International Bank*; *Wheatley v Ramlal* wurde in der Ausschuss in der eigenen Zusammenfassung verlesen, und *Braynen Turnquest* ist eine anhängige Berufung, die von der Fallseite des Ausschusses bekannt ist. Die folgenden basieren auf Presseberichten oder Kommentaren von Fachleuten, und das Urteil wurde *nicht* verlesen: *Hyde* (Presse), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (Vermerk der Kammer), *Havana Docks* (Vermerke der Anwaltskanzlei), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (eine Website zur Falloverfolgung), der Steuerverkauf von Resort Holdings (Presse), der Gesetzentwurf des Senats von Puerto Rico, die Clemente-Marke und PREPA-Themen (Presse), *Sina Corporation* (eine Seite einer Anwaltskanzlei) sowie die Angelegenheit in Barbados (Presse). Jeder dieser Punkte wird so wiedergegeben, wie er in der jeweiligen Quelle berichtet wird, und sollte nicht als Rechtsauffassung aus diesem Eintrag zitiert werden. Alle Quellen wurden auf Englisch gelesen, der Sprache der Gerichte aller behandelten Gerichtsbarkeiten; es wird daher kein Übersetzungswerkzeug bereitgestellt. Primärquellen sind das Urteilsarchiv der Justizverwaltung der Kaimaninseln (judicial.ky) und legislation.gov.ky für die Kaimaninseln; caselaw.nationalarchives.gov.uk für den Justizausschuss des Privy Council; der Oberste Gerichtshof von Jamaika und das Berufungsgericht von Jamaika (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm); der Oberste Gerichtshof der Ostkaribik (ec-courts.org); sowie die veröffentlichten Urteilsbegründungen des Obersten Gerichtshofs der Jungferninseln. Sachverhalte, die auf einer einzigen oder sekundären Quelle beruhen, werden an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet. Rechtsprechungsangaben sollten anhand der offiziellen Berichte überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder zur weiteren Veröffentlichung herangezogen werden.

Enteignung

Einschließlich der faktischen Enteignung. Angemessene Entschädigung, Gesamtgrundstück, Entschädigung für den Restbesitz, Vorwirkung des Vorhabens, merkantiler Minderwert und hinreichend wahrscheinliche künftige Nutzung.

Ein undatiertes, nicht beeidigtes Gutachten hat kein Gewicht: *Hyde* . Wie in der Presse berichtet – das Urteil wurde nicht verlesen –, bestätigte der Oberste Gerichtshof von Jamaika eine Entschädigung in Höhe von J\$ 12 Millionen für eine Enteignung im Rahmen des Highway-2000-Projekts, Phase 2A, im Jahr 2026. Das von den Eigentümern vorgelegte Gutachten in Höhe von etwa J\$ 16,48 Millionen war undatiert und nicht beeidet und konnte die Entscheidung daher nicht aufheben. Die Lehre ist eher bewussender als materiell-rechtlicher Natur: Die Entscheidung wurde nie getroffen, da der Bericht nicht entgegengenommen werden konnte.

Quelle — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

Hintergrund, außerhalb des Zeitraums – Kündigung bei unklare Rechtslage: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 wurde am 10.–11. Mai 2022 verhandelt und am 15. August 2022 entschieden. Es handelt sich nicht um eine Entscheidung aus dieser Zeit, sondern sie wird lediglich als maßgebliche regionale Rechtsquelle zu diesem Punkt angeführt. Im Jahr 2003 erwarb die Regierung 26 Acres eines 110 Acres großen Grundstücks, um die Start- und Landebahn des Flughafens Wallblake zu verlängern; letztendlich wurden zehn Acres benötigt. Der Bewertungsausschuss sprach US\$ 1,26 Millionen zu, und das Berufungsgericht setzte diesen Betrag auf US\$ 19,5 Millionen fest. Der Justizausschuss gab der Berufung des Generalstaatsanwalts in vollem Umfang statt und wies die Berufung des Nachlasses zurück. § 18 Abs. 2 des Land Acquisition Act bewertet das enteignete Land als eigenständiges Grundstück auf dem freien Markt; der Verlust des zurückbehaltenen Grundstücks wird separat als „Severance“ und „injurious affection“ (in den Vereinigten Staaten als „Severance Damages“ oder „Damages to the Remainder“) entschädigt, wobei sich die Parteien darauf einigten, dass § 18 so auszulegen ist, dass er dies einschließt. Ein Bewertungsausschuss kann eine „Vorher-Nachher“-Methode anwenden, ist jedoch nicht dazu verpflichtet.

Quelle — Urteil, <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023> .

Eine Regulierung stellt keine indirekte Enteignung des Firmenwerts dar: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20. November 2025, kommt zu dem Schluss, dass die Vorschriften für den Import von Flüssiggas keine indirekte Enteignung des Firmenwerts darstellten.

Quelle — <https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate>

Ein beglaubigter Verlust als Grundlage für den Schadenersatz: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. __ (21. Mai 2026), betrifft den Handel gemäß Titel III mit beschlagnahmten Havanna-Piers. Der von der Foreign Claims Settlement Commission bestätigte Schaden in Höhe von etwa\$ 9,18 Millionen US-Dollar bildet die Grundlage für den Schadenersatz.

Quelle — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; <https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks>

Aufhebung der Immunität für enteignete Vermögenswerte: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex*. *Exxon Mobil v. Corporación Cimex*, Nr. 24-699, 23. Juni 2026, stellt fest, dass das Helms-Burton-Gesetz einer kubanischen Einrichtung die Immunität für enteignete Esso-Vermögenswerte entzieht.

Quelle — <https://www.supremecourtcase tracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act>

Eine angemessene Entschädigung, die unter dem Strich nichts einbringt: Gesetzesentwurf Nr. 1212 des Senats von Puerto Rico. Der Senatsentwurf Nr. 1212 (2026) und die Praxis gemäß dem Gesetz Nr. 114-2024 sehen eine Enteignung wegen Belästigung mit verzögerter Einzahlung sowie Steuer- und Bußgeldverrechnungen vor, sodass die angekündigte angemessene Entschädigung unter Berücksichtigung der US-\$ 0 betragen kann.

Quelle — <https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/> ; <https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261>

Eine bundesweite Untergrenze für Entschädigungen: Die URA-Ausnahmeregelungen des HUD für 2025. Die Ausnahmeregelungen des „Uniform Relocation Act“ (URA) für 2025 bezüglich R3-Katastrophenenteignungen legen die angemessene Entschädigung auf mindestens den vom PRDOH ermittelten Marktwert oder den vom Gericht festgelegten Betrag fest.

Quelle — <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf>

Bezahlte Studien sind „Eigentum“ – Offenlegung ohne Entschädigung, siehe: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*. [2026] CIGC (Civ) 22, Rechtssache G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8. Juni 2026. Der Ombudsmann hatte gemäß dem Gesetz über die Informationsfreiheit (FOIA) die Offenlegung von zwei vertraulichen Studien angeordnet, die ein Versorgungsunternehmen in Auftrag gegeben hatte – eine Studie zu den Dienstleistungskosten und eine Wirkungsanalyse. Entscheidung: Die Studien gelten als „Eigentum“ im Sinne von § 15 der Islands Bill of Rights; die Analyse stützt sich dabei auf *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11. März 2025), ein Berufungsverfahren auf den Kaimaninseln, in dem der Privy Council Abschnitt 15 durch die Rechtswissenschaft zu Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 zur Europäischen Konvention über den Schutz des Eigentums durch die Konvention auslegte. Da das Recht der Kaimaninseln keine Entschädigung für den Verlust vorsieht, den eine erzwungene Offenlegung zur Folge hätte, wurde § 21 des FOIA einschränkend ausgelegt – eng ausgelegt, um verfassungsrechtlich gültig zu bleiben, anstatt gestrichen zu werden – gemäß § 5 der Verfassungsverordnung der Kaimaninseln von 2009, um mit § 15 in Einklang zu stehen, sodass die Offenlegung von Unterlagen ausgenommen ist, wenn die Eigentumsrechte eines Dritten nachteilig beeinträchtigt würden. Der Richter lehnte es ab, auch Abschnitt 26, die Prüfung des öffentlichen Interesses, einschränkend auszulegen, vorausgesetzt, dass der Ombudsmann einen daraus resultierenden Verstoß gegen Abschnitt 15 als sehr schwerwiegendes Argument gegen die Offenlegung wertet (Absatz 140). Die Entscheidung des Ombudsmanns wurde wegen verfahrensrechtlicher Unangemessenheit aufgehoben: Der dritte Eigentümer der Studien war nicht angehört worden.

Auswirkungen für Gutachter. Der entscheidende Rechtsmangel war ein Entzug von Eigentumsrechten ohne Entschädigung – weshalb ein Fall zum Informationsrecht in dieser Abteilung behandelt wird. In Auftrag gegebene Studien mit kommerziellem Wert stellen Eigentumsrechte dar, und ein gesetzlicher Mechanismus, der ihre Vertraulichkeit aufheben würde, ohne dafür zu bezahlen, wurde

eher eingeschränkt ausgelegt als angewendet. Bewertungsunternehmen verfügen genau über diese Art von Vermögenswerten – bezahlte Studien, Modelle und Daten, die vertraulich lizenziert wurden – und diese Entscheidung behandelt deren Vertraulichkeit als Eigentumsrecht, das nach dem Recht der Kaimaninseln verfassungsrechtlichen Schutz genießt.

Quelle — Urteil, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf>.

Besteuerung

Rechtsbehelfe gegen die steuerliche Wertfeststellung, gegenwärtige Nutzung gegenüber der höchsten und besten Nutzung, Sonderimmobilien und Versorgungsanlagen, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Bewertung von Naturschutzdienstbarkeiten.

Anfechtung einer Steuerversteigerung, Berufung noch anhängig: Resort Holdings / LRA-OBB. Der Oberste Gerichtshof der Bahamas hat am 31. Juli 2026 eine Anfechtung einer Steuerversteigerung von 1.143 Acres im Wert von rund\$ 26 Millionen US-Dollar verhandelt. Die Schätzung des Eigentümers belief sich auf \$ 12,66 Millionen US-Dollar, während das Finanzamt einen anderen Wert angab; die Steuerbeschwerdekommision hat noch keine Entscheidung getroffen.

Quelle — <https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/>

Einstweilige Verfügung nach Eigentumsübertragung aufgehoben: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*. In der Rechtssache „*Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*“, SCCivApp Nr. 79 von 2025 (Berufungsgericht der Bahamas, Urteilsbegründung vom 28. Januar 2026) hatte eine Richterin des Obersten Gerichtshofs eine ex parte erlassene einstweilige Verfügung, die eine Verkaufsbefugnis gemäß dem Immobiliensteuergesetz aufgehoben: Die Immobilie war bereits verkauft und übertragen worden, bevor die einstweilige Verfügung erlassen wurde. Anschließend lehnte sie die Zulassung der Berufung sowie einen Aufschub ab. Das Berufungsgericht wies die Berufung gegen diese Ablehnungen zurück.

Quelle — <https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf>

Britische Jungferninseln — Zoll auf den höheren Wert aus Preis und Marktwert

Erwerbssteuer auf den höheren der beiden Beträge. Eine Person, die nicht zum Hoheitsgebiet gehört (ein „Non-Belonger“), benötigt gemäß dem Gesetz über den Grundbesitz von Nicht-Einheimischen (Non-Belongers Land Holding Regulation Act) (Kap. 122) eine Genehmigung, um Grundbesitz zu erwerben. Die Übertragungsstempelsteuer beträgt 4 Prozent für „Belongers“ und 12 Prozent für Nicht-Einheimische, und – was hier von Interesse ist – sie wird auf den Kaufpreis *oder* den Marktwert bemessen, je nachdem, welcher höher ist. Übertragungen, die nicht im Rahmen eines Verkaufs erfolgen und auf die dieses Gesetz Anwendung findet, unterliegen einer Abgabe in Höhe von 5 Prozent des Marktwerts.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich um dieselbe Struktur, die auch bei der panamaischen ITBI und bei den chilenischen Zwangsversteigerungen anzutreffen ist: Eine amtliche Bewertung, die als Untergrenze unter dem Vertragspreis angesetzt wird, sodass der Transaktionswert nur dann maßgeblich ist, wenn er den festgestellten Wert übersteigt. Wird die Steuer auf den höheren der

beiden Werte erhoben, ist das Marktwertgutachten nicht lediglich ein Nachweis für den Preis – es ist die alternative Steuerbemessungsgrundlage, und der vom Bewerter ermittelte Wert erfüllt eine steuerliche Funktion, unabhängig davon, ob ein Verkauf zu diesem Preis zustande kommt oder nicht.

Anmerkung zum Geltungsbereich. Drei Fälle der Handelsabteilung aus den Jahren 2025–26 wurden geprüft und nicht berücksichtigt: Sie betreffen die Zuständigkeit für Immobilien, die Anerkennung eines ausländischen Urteils in einem Insolvenzverfahren sowie eine Zuständigkeitsanfechtung in einem Betrugsverfahren. In keinem Fall wurde ein Wert festgelegt, und der Filter der Abteilung schließt Eigentums- und Insolvenzstreitigkeiten aus, in denen keine Bewertungsfrage entschieden wurde.

Quelle: — Regierung der Jungferninseln, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (offiziell; auf Englisch): <http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax>; sowie *Non-Belongers Land Holding Licence*: <https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence>.

Kreditvergabe, Zwangsversteigerung und Hypothekenregulierung

Bewertungen bei Kreditvergabe und Umschuldung, Unabhängigkeitsregeln nach GSE, FHA und FIRREA, Klagen auf die Restforderung und die Frage, welchen Schaden die Bewertung tatsächlich verursacht hat.

In diesem Zeitraum liegt keine eindeutige Rechtsauffassung zum Konflikt zwischen Kreditgeber und Bewerter vor. Es wurde keine karibische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 gefunden, in der ein Kreditgeber einen Bewerter verklagt hat. Die relevantesten Akten sind die nachstehende einstweilige Verfügung sowie die bahamaischen Fälle zu Steuerverkäufen und Verkaufsvollmachten, die unter dem Stichwort „Besteuerung“ erfasst sind.

Verkauf bis zur Entscheidung über die Berufung ausgesetzt: *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (Begründung vom 3. März 2026) erließ eine einstweilige Verfügung, die den Verkauf oder die Belastung mit einer Hypothek bis zur Entscheidung über die Berufung untersagte; eine Aussetzung war bereits am 23. Dezember 2025 von Richter Brown JA gewährt worden. Ein Verkaufsgutachten war in Auftrag gegeben worden. Die verlorenen Eigentumsurkunden in Band 1148, Folio 93 und Band 1121, Folio 470 wurden neu ausgestellt unter Band 1606, Folios 160, 161 und 355.

Quelle — <https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf>

Eine gesetzliche Forderung hat Vorrang vor einer eingetragenen Hypothek – und die Frage wird dem Privy Council vorgelegt: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*. Das Verfahren vor dem Obersten Gerichtshof der Ostkaribik verläuft in drei Schritten. Erste Instanz: Rechtssache Nr. SKBHCV2012/0371, Richter Pariagsingh, 9. Mai 2022. Die mit einer Hypothek belastete Immobilie eines Schuldnerunternehmens war für \$540,000 US-Dollar verkauft und der Erlös an das Gericht gezahlt worden; der Vorrangsanspruch der Sozialversicherungsbehörde wurde zurückgewiesen, da „Vermögen“ in § 75 des Einkommensteuergesetzes so ausgelegt wurde, dass es keine Immobilien umfasst. Im Berufungsverfahren: SKBHCVAP2022/0007, Urteil vom 25. Juli 2024 – der Berufung wurde stattgegeben: „Vermögen“ umfasst auch Immobilien, und der Vollstreckungsmechanismus (§ 75 des Einkommensteuergesetzes, angewandt durch § 44 des Gesetzes über die soziale Sicherheit) gilt eigenständig; das Gericht stellte fest, dass die EC\$757,697,92 (Ostkaribische Dollar) der Behörde im Rahmen des

Vorhabens gemäß § 81 des Gesetzes über die Eintragung von Eigentumsrechten Vorrang vor der Hypothekenschuld der Bank hat. Dritter Schritt: Am 17. Juni 2026 (verhandelt am 12. November 2024) entschied Ellis, JA, mit Zustimmung von Ventose und Henry, JJA, über den Antrag der Bank auf Zulassung der Berufung vor Seiner Majestät im Rat. Entscheidung: Es bestand kein Rechtsmittel von Rechts wegen – die Entscheidung war vorläufiger Natur und betraf nach Auffassung des Gerichts keinen „Anspruch auf oder eine Frage in Bezug auf Eigentum“ im Sinne des Rechts auf Rechtsmittel – dennoch wurde eine bedingte Erlaubnis zur Einlegung eines Rechtsmittels beim Privy Council erteilt, da es sich um eine Angelegenheit von großer allgemeiner oder öffentlicher Bedeutung handelte. Die vorrangige Entscheidung ist daher Gegenstand eines Rechtsmittels vor dem Privy Council.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um Material zu besicherten Krediten : Eine gesetzlich festgelegte Beitragsschuld wurde bei der Aufteilung des Erlöses aus einem gerichtlich angeordneten Verkauf als vorrangig gegenüber einer eingetragenen Hypothek eingestuft. Für eine Bewertung der Sicherheit des Hypothekengläubigers oder eines Rückkaufsrechts (das Restrecht des Hypothekenschuldners – das Recht, die Immobilie durch Begleichung der Schuld zurückzuerlangen) in St. Kitts und Nevis ist die Rangfolge der gesetzlichen Forderungen gegenüber der eingetragenen Belastung derzeit Gegenstand eines Berufungsverfahrens — und ein Bericht über ein solches Recht sollte angeben, von welcher Rechtslage er ausgeht.

Quelle — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Bedingte Zulassung der Berufung vor Seiner Majestät im Rat. Das Urteil des Berufungsgerichts über die Berufung wurde am 25. Juli 2024 verkündet. Die bedingte Zulassung der Berufung vor dem Kronrat gemäß § 99 der Verfassung war eine gesonderte Entscheidung im Rahmen derselben Berufung: verhandelt am 12. November 2024 und verkündet am 17. Juni 2026 durch Ellis JA, zusammen mit Ventose JA und Henry JA. In der Entscheidung über die Zulassung wird ausgeführt, dass die Zulassung gegen das Urteil beantragt wird, das „am 25. Juli 2024 verkündet wurde“.

Quellen — Urteil vom 17. Juni 2026 in der Vorfrage (PDF, auf Englisch): <https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf>. Es wurde kein öffentlich zugängliches PDF des Urteils in der Hauptsache vom 25. Juli 2024 gefunden; das Verzeichnis des Obersten Gerichtshofs der Ostkaribik ist unter <https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis> zu finden.

Die gesetzliche Rückkaufsfrist kann nicht durch eine rückwirkende Bestätigung verkürzt werden: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. Nr. 2025-0034, Oberster Gerichtshof der Jungferninseln, Hodge CJ, Urteil vom 9. März 2026. Nach einer Zwangsversteigerung durch den Gerichtsvollzieher hat der Schuldner ein sechsmonatiges gesetzliches Rückkaufsrecht gemäß Titel 28, Abschnitt 535 des Virgin Islands Code. Das Obergericht hatte seinen Beschluss zur Bestätigung des Verkaufs erlassen *nunc pro tunc* — rückdatiert, um ab einem früheren Zeitpunkt wirksam zu werden — wodurch die Rückkaufsfrist um 149 Tage verkürzt wurde.

Entscheidung: Die Rückdatierung wurde rückgängig gemacht. Die 149 Tage wurden wieder in die Rückkauffrist einbezogen, die ab dem Urteil des Obersten Gerichtshofs lief.

Auswirkungen für Gutachter. Hier kommt erneut die Rechtslage bei besicherten Krediten ins Spiel: Das Rückkaufsrecht ist ein Eigentumsrecht des Schuldners, und seine Dauer ist gesetzlich festgelegt.

Das Eigentumsrecht eines Käufers bei einer Zwangsversteigerung auf den Jungferninseln ist ein Bewertungsobjekt für die volle gesetzliche Rückkauffrist, und ein Gerichtsbeschluss kann diese Frist nicht rückwirkend verkürzen. Jede Bewertung der Position eines Käufers bei einer Zwangsversteigerung während der Rückkauffrist hängt davon ab, wie viel Zeit von der Frist noch verbleibt – eine Frage, die der Oberste Gerichtshof bis auf den Tag genau beantwortet hat.

Quelle — Oberster Gerichtshof der Jungferninseln, veröffentlichte Urteile, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. Nr. 2025-0034, Urteil vom 9. März 2026 (offizielles PDF, auf Englisch): https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

Fahrlässigkeit, Vertragsverletzung und selten Betrug zulasten des Sachverständigen; Bandbreite und Fehler-toleranz, Verwendungszweck und Einhaltung der USPAP.

In diesem Zeitraum wurde kein Urteil wegen Fahrlässigkeit veröffentlicht. Es wurde kein karibisches Urteil aus den Jahren 2025–26 auf der Website *Bratt v Jones* gefunden – ein Bewerber wurde wegen Fahrlässigkeit verklagt. Zwei damit zusammenhängende Entwicklungen sind erwähnenswert.

Eine gerichtliche Liste zugelassener Bewerber: Cayman-Verfahrens-anweisung Nr. 1 von 2025. Verfahrens-anweisung Nr. 1 von 2025, 5. Dezember 2025, genehmigt RICS-zertifizierte Sachverständige für gerichtliche Tätigkeiten – darunter BCQS, Integra Realty Resources (Caribbean) und Charterland. Die Eignung wird durch die Aufnahme in die Liste und nicht durch Gerichtsverfahren festgestellt.

Quelle — <https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88>

In den Fällen, in denen die Wertermittlung fehlschlug, wurde der Bewerber nicht verklagt. Bei der oben genannten Übernahme von „Hyde“ in Jamaika unterlagen die Eigentümer, weil ihre Wertermittlung unzulässig war – undatiert und nicht beeidet –, nicht weil jemand den Bewerber verklagt hätte.

Quelle — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

Streit über den Bewertungsstichtag, Abschläge und die Frage, ob eine geplante Parzellierung oder Bebauung hinreichend wahrscheinlich ist.

No decisions in this category this quarter.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

Wert zum Todestag, Minderheits- und Fungibilitätsabschläge sowie gemischte Immobilien- und Unternehmensbeteiligungen.

Zwölf Geschwister und 4,75 Acres: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23. Februar 2026, ist die wegweisende Entscheidung aus dem Jahr 2026 zum Thema geerbtes Land: zwölf Geschwister, 4,75 Acres und eine Klage wegen Hausfriedensbruchs bezüglich „Land on the Hill“.

Quelle — <https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054>

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

»Fair Value« gegenüber dem Marktwert und die Frage, ob ein Substanz- oder Sachwertverfahren angemessen ist, wenn die Immobilie betriebsnotwendiges Vermögen ist.

Einziehung als Eingriff in das Eigentumsrecht: *Changyou.com* . *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11. März 2025) stellt fest, dass die Einziehung der Anteile einer Minderheit im Rahmen einer vereinfachten Fusion einen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt und dass Abweichler bei einer vereinfachten Fusion daher dieselben Bewertungsrechte gemäß § 238 haben wie Abweichler bei einer umfassenden Fusion. Das Gericht gelangte zu diesem Ergebnis durch Modifikation, nicht durch Auslegung: § 238 des Companies Act wird im Rahmen von § 5 der Cayman Islands Constitution Order 2009 mit den Änderungen ausgelegt, die zur Übereinstimmung mit § 15 der Bill of Rights erforderlich sind (Absätze 107–108).

Quelle — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12>

Die vorläufige Fair-Value-Entscheidung: Praxis gemäß Abschnitt 238 der Cayman-Vorschriften. In der Praxis gemäß Abschnitt 238 bis einschließlich 2026, *Sina Corporation* (FSD 128 von 2021) gilt weiterhin als vorläufige Fair-Value-Entscheidung.

Quelle — <https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/>

Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

Wert vor und nach dem Schadensereignis, Beseitigungskosten gegenüber dem merkantilen Minderwert, Waldbrände und Kontamination, Sachverständigenverfahren in Versicherungsbedingungen, Optionen und Aufhebung der Gemeinschaft.

Teilung unter anderem Namen: Ein Strata-Vorhaben, das auf der Grundlage unangefochtener Bewertungsnachweise beendet wurde. Die nachstehende Entscheidung wird hier aufgeführt, da die darin enthaltene Bewertung dem in dieser Überschrift behandelten Zweck diene – der Beendigung des Miteigentums mit Entschädigung – und keinem der anderen sieben. Das Gesetz sieht eine Abrechnung vor, bei der einem Eigentümer der Marktwert seines Anteils gezahlt wird, und die Frage, um die es dem Gericht ging, war, ob den verbleibenden Eigentümern ein Wertverlust entstanden ist. Das ist eine Frage der Teilung in Form einer Eigentumswohnungsanlage im Commonwealth.

Nie errichtete Eigentumswohnungsblöcke gelten als zerstört – das „just-and-equitable“-Kriterium wurde auf der Grundlage unangefochtener Bewertungsnachweise angewandt: *In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)*. *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)* [2026] CIGC (Civ) 26, Rechtssache G 55/2026, Grand Court, Ramsay-Hale CJ; verhandelt 12. Mai 2026, Urteil vom 14. August 2026. Der Strata-Plan – der eingetragene Plan, durch den ein Vorhaben zur Schaffung einer Strata-Anlage geschaffen wird, wobei der Strata-Titel die im Commonwealth übliche Form der Eigentumswohnanlage darstellt, die das Eigentumsrecht an einzelnen Einheiten mit gemeinsamem Gemeinschaftseigentum verbindet – wurde für Block 28C, Parzelle 531 in Savannah, Grand Cayman, eingetragen, wies ein Vorhaben mit acht Gebäuden. Phase 1 (Blöcke B, C, E und F) wurde errichtet und die Einheiten verkauft; Phase 2 (Blöcke A, D, G und H) wurde nie errichtet. Die Grundstücke der Phase 2 umfassten 2.500 der insgesamt 4.640 Anteile des Vorhabens (wobei der Anteil eines Grundstücks dessen Anteil an den Stimmrechten und Umlagen im Vorhaben darstellt). Der Bauträger, James Bruce Handford, verstarb, und eine Änderung des Plans gemäß § 18 Abs. 3 – die die einstimmige Zustimmung der Eigentümer, einschließlich des Eigentümers jedes zukünftigen Baugrundstücks, erforderte – war gescheitert (Absätze 6–7). Seine Testamentsvollstrecker reichten am 9. März 2026 einen Antrag gemäß § 23 ein; Walkers (Brett Basdeo und David Lee) traten für die Antragsteller auf.

Entscheidung: (a) der Verstorbene war „Eigentümer“ der zukünftigen Baugrundstücke der Phase 2, obwohl für diese keine separaten Register angelegt worden waren, und diese Rechte gingen auf seinen Nachlass über, wodurch die Testamentsvollstrecker gemäß § 23 Abs. 4 klageberechtigt waren (Absätze 24–30); (b) „Gebäude“ wird in § 2 definiert als „das oder die in einem Strata-Plan Plan dargestellten Gebäude“ definiert, und die Fiktionsbefugnis in § 23 Abs. 2 Buchstabe b ist nicht auf physische Zerstörung beschränkt – im Plan dargestellte, aber nie errichtete Blöcke könnten als zerstört erklärt werden (Absätze 33–39); und (c) es war gerecht und billig, die Erklärung abzugeben. In diesem dritten Punkt gaben die Bewertungsnachweise der Antragsteller den Ausschlag: Ein Gutachten von DDL Studio kam zu dem Schluss, dass die Entfernung des Grundstücks der Phase 2 „eine vernachlässigbare Auswirkung“ auf die Werte der fertiggestellten Anlage und der einzelnen Eigentumswohnungen haben würde – „Dieser Beweis wird nicht angefochten“, und kein Eigentümer der Phase 1 machte einen Entschädigungsanspruch geltend oder wies auf einen sonstigen finanziellen Nachteil hin (Absatz 46). Das Gericht war überzeugt, dass „die Bewertungsnachweise keinen wesentlichen Wertverlust hinweisen“ (Absatz 47). Es wurde keine Entschädigung beantragt und auch keine gemäß § 23 Abs. 3 angeordnet (Absatz 50). Der Beschluss: Die Blöcke A, D, G und H gelten als zerstört; die Grundstücke der Phase 2 werden aus dem Bebauungsplan entlassen, wobei die neuen Grundstücke A1 und A2 in den Besitz der Wohnanlage übergehen; die Phase 1 bleibt unberührt; es werden Dienstbarkeiten auferlegt, um den Eigentümern den Zugang zum Larva Drive und zu ihren Versorgungsanschlüssen zu sichern.

Ein gesetzlicher Aspekt dieses Abschnitts verdient Beachtung, auch wenn er hier nicht zur Anwendung kam: Was den alternativen Weg zum Erreichen desselben Rechtsbehelfs betrifft – nämlich einen Beschluss der Eigentümer anstelle eines Antrags – sieht § 23 Abs. 2A Buchstabe a eine Abfindung vor, bei der einem Eigentümer der Marktwert seiner Beteiligung gezahlt wird, also ein gesetzlich vorgeschriebenes Marktwert-.

Auswirkungen für Gutachter. Der Ausweg aus diesem festgefahrenen Vorhaben war eine Bewertungsfrage. Das Gesetz macht die Anrechnungsverfügung auf der Grundlage von Billigkeitserwägungen ermessensabhängig, und die Feststellung des Gerichts auf dieser Grundlage stützte sich auf unbestrittene Gutachtenbeweise, wonach die Abtrennung des unbebauten Teils keine wesentliche

Wertminderung des bebauten Teils zur Folge hätte. Ein in einer solchen Angelegenheit beauftragter Gutachter bewertet nicht das freizugebende Grundstück; die Aufgabe besteht darin, die Auswirkungen der Freigabe auf den verbleibenden Teil zu ermitteln – und falls der Weg der Einigung eingeschlagen wird, ist die gemäß § 23 Abs. 2A Buchstabe a festgelegte Bemessungsgrundlage der Marktwert des Anteils des Eigentümers.

Quelle — Urteil, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf>; Gesetz über die Eintragung von Eigentumsanteilen (Fassung von 2013), legislation.gov.ky.

Zwischengewinne, sofern das Eigentumsrecht Bestand hat: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*. *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*, JCPC/2025/0050 betrifft ein 660-Acre-Grundstück und einen Wassertank; Zwischengewinne und Entschädigungen für Schäden an der Infrastruktur folgen, sofern das Eigentumsrecht Bestand hat.

Quelle — <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050>

Eine enteignete immaterielle Sache: die Marke „Clemente“. Die Enteignung der Marke „Clemente“ (1. Cir. 2026, Antrag auf Überprüfung gestellt) rückt immaterielles Eigentum und angemessene Entschädigung in den Mittelpunkt der Auseinandersetzung.

Quelle — <https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/>

Drei Milliarden gegen zehn: das Vergleichsangebot der PREPA. Das Vergleichsangebot der PREPA für 2026 in Höhe von etwa US\$3 Milliarden steht den Schulden des Energieversorgers in Höhe von rund US\$10 Milliarden gegenüber.

Quelle — <https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html>

In diesem Zeitraum gab es keine Entscheidung zur Bewertungsklausel. Es wurde keine Entscheidung zur Bewertungsklausel im Zusammenhang mit Feuer- oder Hurrikanversicherungen in der Karibik aus den Jahren 2025–26 gefunden, die mit den im nordamerikanischen Digest erfassten Fällen aus den Vereinigten Staaten *Koffler*, *One Church* und *Portofino* vergleichbar wäre.

Eigentumsrecht und Anspruch – vor der Wertermittlung

Die beiden Entscheidungen in diesem Abschnitt sind unter keinem der acht Zwecke eingeordnet, und der Grund dafür ist nicht, dass sie sich einer Einordnung entziehen. Die acht Überschriften ordnen einen Fall nach dem Zweck, zu dem eine Bewertung vorgenommen wurde. Diese beiden entscheiden über etwas, das dem vorausgeht: *welches Recht überhaupt zu bewerten ist*. In einem Fall wird festgestellt, dass eingetragene Freizeitnutzungsrechte an einem ehemaligen Ferienresort einen Eigentümerwechsel überstanden haben – ein Wertfaktor für die herrschenden Grundstücke, eine Belastung für das dienstbare Grundstück. Das andere Urteil hebt einen eingetragenen Eigentumsanspruch wegen Betrugs vollständig auf, wobei das Torrens-Prinzip seiner eigenen Ausnahme weicht und langjähriger Besitz den Rechtsbehelf des nominellen Eigentümers ausschließt. Keines der beiden Urteile beantwortet die Frage, was eine Immobilie wert ist; beide verändern die Natur der Immobilie. Eine nach Kategorien geordnete Zusammenfassung benötigt dafür einen Platz, und das ist er.

Nutzungsrechte an einem ehemaligen Ferienort wurden von Anfang an als gültig angesehen: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79.* *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27, Justizausschuss des Privy Council, verhandelt vom 30. April bis 1. Mai 2025, Urteil vom 23. Juni 2025; Einzelurteil von Lord Briggs, in einem Gremium mit den Lords Hodge, Sales, Hamblen und Richards. Der Rechtsstreit betraf das ehemalige Britannia-Resort am Seven Mile Beach auf Grand Cayman: Rund 193 Wohneinheiten verfügten über Nutzungsrechte an den Einrichtungen des Resorts – Golfplatz, Pools, Strandclub –, die als „beschränkende Vereinbarungen“ auf den Grundstücken des Resorts eingetragen waren. Cayman Shores, eine Tochtergesellschaft von Dart Realty (Cayman) Ltd, erwarb die Resortgrundstücke im Jahr 2016 und focht diese Rechte an.

Entscheidung: Freizeitnutzungsrechte dieser Art können als Dienstbarkeiten bestehen, in Anlehnung an *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57; die Eintragungsvoraussetzungen gemäß § 92 des Registered Land Act waren erfüllt, und die Abweichungen von den vorgeschriebenen Formularen waren gemäß § 105 Abs. 1 genehmigt worden, sodass die Eintragung von Anfang an gültig war – eine ordnungsgemäß eingetragene Dienstbarkeit und eine ordnungsgemäß eingetragene beschränkende Vereinbarung, die im Wesentlichen dieselbe Wirkung haben wie Belastungen des dienstbaren Grundstücks. Die Einträge waren, in den Worten des Ausschusses, „zumindest unelegant“ – Dienstbarkeiten, die fälschlicherweise als beschränkende Vereinbarungen bezeichnet wurden – und die Kammer forderte den Grundbuchführer auf, die Befugnis gemäß § 139 Abs. 1 Buchstabe a zur Berichtigung des Registers und der Urkunden in Betracht zu ziehen, eine Befugnis, die bei Fehlern zur Verfügung steht, die die Interessen eines Eigentümers beeinträchtigen. Die Anordnung des Berufungsgerichts, die Rechte aus dem Register zu streichen, wurde aufgehoben.

Der Weg ist ebenso wichtig wie das Ergebnis. Beide Vorinstanzen hatten entschieden, dass die Rechte nicht ordnungsgemäß eingetragen waren: In erster Instanz rettete Richter Segal J sie, indem er die Berichtigung des Registers anordnete; das Berufungsgericht lehnte die Berichtigung ab und ordnete die Löschung der Einträge an. Die Kammer gelangte zu dem Urteilsspruch unter Zugrundelegung einer anderen „ratio“ (dem Teil eines Urteils, der entscheidet und bindend ist) – die Eintragung war von Anfang an gültig, sodass keine Berichtigung erforderlich war, um sie aufrechtzuerhalten. Walkers vertrat die Grundstückseigentümer; Appleby die Dart-Beklagten.

Auswirkungen für Gutachter: Die Erholungsrechte der 193 Einheiten sind dingliche Rechte, die eingetragen und gegenüber den im Besitz eines Rechtsnachfolgers befindlichen Resortgrundstücken durchsetzbar sind. Für die herrschenden Einheiten sind die Rechte ein Bestandteil des Bewertungsgegenstands; für die dienstbaren Resortgrundstücke stellen sie eine Belastung dar, die einen Eigentümerwechsel und ein Jahrzehnt Rechtsstreitigkeiten überstanden hat. Die falsche Bezeichnung der Einträge hat die Rechte nicht zunichte gemacht – doch die Aufforderung des Ausschusses an den Registerführer ist eine Erinnerung daran, dass das, was das Register als Recht bezeichnet, und das, was das Recht tatsächlich ist, voneinander abweichen können, und dass der Bewerter die Urkunde liest und nicht nur die Bezeichnung.

Quelle — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27>.

Eintragung des Eigentumsrechts wegen Betrugs im Zusammenhang mit langjährigem Besitz aufgehoben: *Cunningham v Hall.* *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, Aktenzeichen SU2019CV00533, Oberster Gerichtshof von Jamaika, Richter Anderson, 26. September 2025. Der Rechtsstreit betraf

972 Quadratmeter, eingetragen in Band 1471, Blatt 698 des Grundbuchs. Die Klage wurde gemäß den §§ 3 und 30 des Verjährungsgesetzes (Limitation of Actions Act) sowie den §§ 68, 70, 71, 158, 161 und 163 des Grundbuchgesetzes (Registration of Titles Act) unter Anwendung des Urteils „*JA Pye (Oxford) Ltd v Graham*“ zur Ersitzung geführt, einschließlich des durch einen Bevollmächtigten ausgeübten tatsächlichen Besitzes.

Entscheidung: Die Kläger hatten das Grundstück seit mehr als zwölf Jahren in Besitz — die zwölfjährige Verjährungsfrist gegenüber privaten Eigentümern wird in diesem Fall gerichtlich bestätigt; das eingetragene Eigentumsrecht des ersten Beklagten war durch Betrug erlangt worden; die anschließende Übertragung im Wege der Schenkung war nichtig; die Eigentumsurkunde wurde gemäß § 158 des Gesetzes über die Eintragung von Eigentumsrechten (Registration of Titles Act) für ungültig erklärt und die Ausstellung einer neuen Urkunde zugunsten der Kläger für das streitige Grundstück angeordnet; und die Unterlagen wurden an den Generalstaatsanwalt weitergeleitet.

Auswirkungen für Gutachter. Hierbei handelt es sich um Informationen zur Gültigkeit des Eigentumsrechts — die vor der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, da sie sich darauf beziehen, welche Rechte überhaupt bewertet werden sollen. Eine Bescheinigung über das eingetragene Eigentumsrecht, normalerweise die Grundlage einer jamaikanischen Wertermittlung, wurde vollständig für ungültig erklärt: Betrug stellt eine Ausnahme von der Unanfechtbarkeit dar — dem Torrens-Prinzip, wonach das Grundbuch selbst als endgültiger Nachweis des Eigentumsrechts gilt, sodass ein eingetragener Eigentümer in der Regel frei von nicht eingetragenen Ansprüchen ist — gemäß dem „Registration of Titles Act“, und langjähriger Besitz erlosch der Rechtsbehelf des nominellen Eigentümers. Ein Gutachten, das die Urkunde als endgültig behandelt, hat unter solchen Umständen ein Recht beschrieben, das die Gerichte nicht anerkennen werden.

Quelle — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Barbados — Anmerkung v

Ein Fall aus Barbados, der ausdrücklich außerhalb der oben behandelten Gerichtssysteme liegt, ist zu erwähnen: Vor dem High Court von Barbados stellte Richter Dr. H. Patrick Wells in der Rechtssache „*Leisure Properties (BVI) Ltd*“ () gegen die Betreiber des „Sea Shed“ eine Eingriffshandlung () und ein unbefugtes Betreten von Strandgrundstücken in Mullins festgestellt, die angeblich seit etwa 2018 andauerten — eine Essterrasse, Treppen, eine an einem Baum befestigte DJ-Kabine sowie Stühle, die vermietet wurden — und sprach in einem Urteil, das laut Berichten am 28. Mai 2026 verkündet wurde, \$308,000 als Schadensersatz und \$50,000 als Strafschadensersatz zugesprochen (Währung wie angegeben), zuzüglich Zinsen in Höhe von 3 Prozent ab Zustellung bis zum Urteil und 6 Prozent danach, zusammen mit der Anordnung, die Bauten zu entfernen und die tatsächliche Grundstücksgrenze innerhalb von neunzig Tagen wiederherzustellen.

Anmerkung zur Überprüfung: Sowohl die Schadensersatzposten als auch das Datum der Zustellung stammen aus einem am 4. Juni 2026 veröffentlichten Pressebericht; das Urteil wurde nicht eingesehen, und es konnte keine neutrale Fundstelle ausgemacht werden. Die Angelegenheit wird auf dieser Grundlage weitergeführt, und die Schadenssumme sollte nicht aus diesem Eintrag zitiert werden, ohne dass der Beschluss selbst vorliegt.

Quelle — *Nation News* (Barbados), „Bar muss wegen Grundstücksübergreif Schadenersatz in Höhe von mehreren Hunderttausend zahlen“, 4. Juni 2026 (auf Englisch gelesen): <https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/>. Der Artikel wurde am 19. September 2026 abgerufen und gelesen.

Entscheidungen, die erfasst, aber nicht bearbeitet wurden

Identifiziert: Entscheidungen aus den Kaimaninseln sind erfasst, wurden jedoch nicht behandelt. Das Vorliegen jedes der folgenden Punkte wurde anhand des Urteils überprüft; jeder Punkt ist in einer Zeile erfasst. Das „Aqua Bay“-Planungs-Verfahren zur gerichtlichen Überprüfung: [2026] CIGC (Civ) 11 (5. März 2026, Antrag auf Aufhebung der Genehmigung abgelehnt) und [2026] CIGC (Civ) 21 (3. Juni 2026, die Ablehnung durch den Vorsitzenden des Planungsbeschwerdeausschusses wurde wegen unzureichender Begründung in einer 58-seitigen Entscheidung aufgehoben und die Angelegenheit zurückverwiesen); das Genehmigungsschreiben der Zentralen Planungsbehörde ist auf den 19. November 2024 datiert, und über die planerische Begründetheit ist noch nicht entschieden. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25. Juni 2026): Eine einseitige einstweilige Verfügung wurde abgelehnt.

Identifiziert: Jamaikanische Urteile, die erfasst, aber nicht behandelt wurden. Das Vorliegen jedes der folgenden Elemente wurde anhand des Urteils überprüft; jedes ist in einer Zeile erfasst. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P. Williams, JA; Beschlüsse vom 19. Februar 2026, Urteilsbegründung vom 2. März 2026): Aussetzung abgelehnt nach dem von Richter Brown Beckford am 27. November 2025 erlassenen summarischen Urteil zur Herausgabe, wobei die Antragsteller die Ersitzung eines Pachtverhältnisses über fünf nicht eingetragene Krongrundstücke in Port Royal geltend machten. (*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 wird im Rahmen der obenstehenden Ausführungen zum Thema „Verleih“ behandelt.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMCA Civ 33 (Richter Staple, 12. März 2026): Miteigentum und konstruktive Treuhandenschaft.

Quelle:— Berufungsgericht von Jamaika, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (offizielles PDF, auf Englisch zu lesen): <https://www.courtsofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf>.

Identifiziert: Entscheidungen der Amerikanischen Jungferninseln wurden erfasst, jedoch nicht ausgewertet. Das Vorliegen jeder der folgenden Entscheidungen wurde anhand des Urteils überprüft; jede ist in einer Zeile aufgeführt. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15. Dezember 2025). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4. März 2025). *Keating-Smith v Mustafa*, 12. Juni 2024 (6. März 2024): In einem Räumungsklageverfahren kann keine Mietzahlung zugesprochen werden.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **Herkunft.** Diese Ausgabe enthält Hinweise, die vom Herausgeber bereitgestellt und am 2. September 2026 anhand von Primärquellen überprüft wurden. Die Fälle, zu denen das Urteil verkündet wurde, sowie diejenigen, die auf Presseberichten oder Kommentaren beruhen, sind namentlich unter „*Umfang und Quellen*“ aufgeführt.
- **Identifizierte, aber nicht behandelte Gerichtsbarkeiten.** Barbados (abgesehen von dem einen erwähnten Fall) sowie die Mitgliedstaaten der Organisation ostkaribischer Staaten mit Ausnahme von St. Kitts und Nevis. Trinidad und Tobago sowie die Bahamas, Anguilla, Belize, Kuba und Puerto Rico erscheinen oben nur in Kurzbeiträgen. Kandidaten für eine zukünftige Ausgabe.
- **Anhängige Berufungsverfahren.** Die Prioritätserklärung in *Social Security Board v First Caribbean International Bank* liegt dem Privy Council aufgrund einer bedingten Zulassung

vom 17. Juni 2026 vor. In der Aqua-Bay-Sache ist über die planungsrechtlichen Fragen nach Zurückverweisung noch nicht entschieden.

- **Quellenlücken.** Die Entscheidung vom 17. Juni 2026 aus St. Kitts und Nevis zur Genehmigung war zum Zeitpunkt der Überprüfung nicht im Medienarchiv des Obersten Gerichtshofs der Ostkaribik verfügbar und wurde anhand eines Spiegelservers eines Drittanbieters überprüft; die Angelegenheit aus Barbados stützt sich auf einen Pressebericht ohne auffindbare neutrale Quellenangabe. Beide werden am Ort der Nutzung entsprechend gekennzeichnet.