

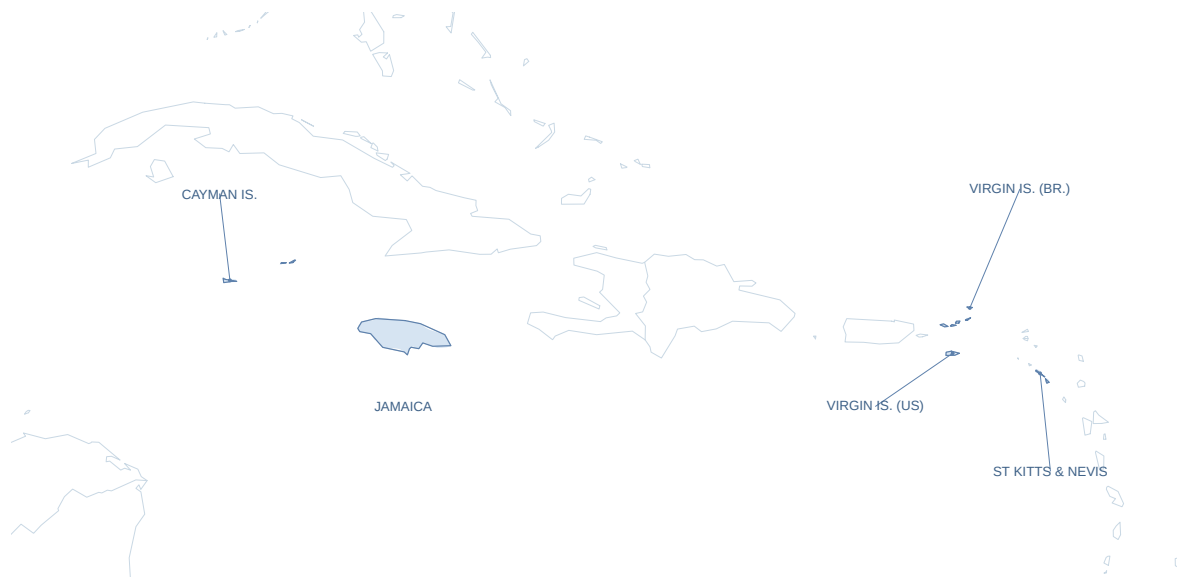
Недавние судебные дела: Карибский бассейн

Недавние судебные решения • *The Valuation Engineer*

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/7est1f86

Примечание для читателей. Эти обзоры представляют собой собственное изложение Журналом судебных решений и правовых актов, составленное для специалистов по оценке. Они не являются юридической консультацией. Если понимание решения или положения имеет решающее значение для дела, читателю следует обратиться к официальному тексту и получить совет юриста, имеющего право практики в соответствующей юрисдикции. Многие источники написаны не на английском языке и были прочитаны в машинном переводе, который может содержать ошибки; каждый такой материал помечен, а ссылка на источник на языке оригинала приведена, чтобы его можно было проверить.



Юрисдикции, включенные в данный выпуск, обозначены контуром и заштрихованы.

КАЙМАНСКИЕ ОСТРОВА · ЯМАЙКА · СВ. КИТС & НЕВИС · ВИРГИНСКИЕ ОСТРОВА (БРИТ.) ·
ВИРГИНСКИЕ ОСТРОВА (США)

Ангилья, Багамы, Барбадос, Белиз, Куба, Пуэрто-Рико и Тринидад и Тобаго упоминаются только в кратких или примечательных записях и не выделены штриховкой.

Объем и источники

В данном выпуске рассматриваются Каймановы острова (включая апелляцию в Тайный совет из судов Каймановых островов), Ямайка, Сент-Китс и Невис (государство-член Верховного суда Восточной Карибской зоны) и Виргинские острова США, а также заметка о гербовом сборе на Британских Виргинских островах, краткие записи об Ангилье, Багамах, Белизе, Кубе, Пуэрто-Рико и Тринидаде и Тобаго, а также одно дело, касающееся Барбадоса, кратко описанное в данном выпуске.

Два контекстуальных замечания определяют общую направленность данной статьи. Во-первых, вопрос об обязательном выкупе составляет лишь небольшую часть материала: одно ямайское

арбитражное решение (*Hyde*), о котором был подготовлен отчёт в прессе, конституционные аспекты и вопросы, связанные с законом Хелмса-Бертон, представленные в рамках этого дела, а также решение Тайного совета Ангильи от 2022 года, приведенное в качестве справочной информации. Решения, подробно рассмотренные в данной статье, касаются, напротив, оцениваемых объектов — зарегистрированных прав собственности и исключений из них, схем страта (в США — кондоминиумов), сервитутов, приоритета обеспеченных долгов и предусмотренного законом выкупа — при этом любые применяемые правила компенсации указываются в соответствующих местах. Это не отклонение от объекта оценки отдела, а его достоверная иллюстрация: причина, по которой в других разделах этого выпуска преобладают случаи принудительного отчуждения, заключается в том, что они публикуются, в то время как споры на обычном рынке часто не публикуются. Карибские юрисдикции предоставляют отчёт о ситуации на обычном рынке, и в данной части мы воспользовались этой возможностью. Во-вторых, несколько из рассматриваемых юрисдикций входят в систему апелляционного производства Судебного комитета Тайного совета (JCPC), расположенного в Лондоне конечного апелляционного суда для многих карибских стран Содружества и заморских юрисдикций; «Его Величество в Совете» — это официальный стиль обращения с апелляцией в этот Совет.

В данный выпуск включены материалы, предоставленные редактором и проверенные 2 сентября 2026 года, с дополнительной проверкой 19 сентября 2026 года. Само судебное решение было изучено по ссылкам: *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*, а также решения суда первой инстанции и о разрешении на апелляцию — по ссылке *Social Security Board v First Caribbean International Bank*; документ *Wheatley v Ramlal* был изучен на основе Комитета, а *Braynen Turnquest* — это находящееся на рассмотрении апелляционное дело, известное со страницы дел Комитета. Следующие материалы основаны на отчётах прессы или комментариях практикующих юристов, и судебное решение не зачитывалось: *Hyde* (пресса), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (заметка палаты), *Havana Docks* (заметки юридической фирмы), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (сайт отслеживания дел), налоговая распродажа *Resort Holdings* (пресса), законопроект Сената Пуэрто-Рико, вопросы, касающиеся товарного знака «Clemente» и PREPA (пресса), *Sina Corporation* (страница юридической фирмы) и дело Барбадоса (пресса). Каждая из этих тем включена в отчёт в том виде, в каком она представлена в первоисточнике, и не должна цитироваться как вывод из данной статьи. Все источники читались на английском языке, который является рабочим языком судов всех рассматриваемых юрисдикций; поэтому перевод не приводится. Первоисточниками являются репозиторий судебных решений Администрации судебной системы Каймановых островов (judicial.ky) и сайт legislation.gov.ky для Каймановых островов; caselaw.nationalarchives.gov.uk — для Судебного комитета Тайного совета; Верховный суд Ямайки и Апелляционный суд Ямайки (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm); Верховного суда Восточной Карибской зоны (eccourts.org); а также опубликованные решения Верховного суда Виргинских островов. Факты, основанные на одном или вторичном источнике, отмечаются в месте использования. Ссылки на судебные дела должны проверяться по официальным отчетам, прежде чем на них будет полагаться в практике или при дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

Оценка без даты и без присяги не имеет юридической силы: *Hyde* . Как сообщалось в прессе — решение не было зачитано — Верховный суд Ямайки оставил в силе решение о выплате \$ 12 миллионов ямайских долларов в качестве компенсации за принудительное отчуждение в рамках проекта «Highway 2000», этап 2А, в 2026 году. Оценка, представленная собственниками, в размере примерно J\$ 16,48 миллионов не была датирована и не была заверена под присягой, и не заменила его. Урок здесь скорее доказательственный, чем материально-правовой: к этой цифре так и не пришли, поскольку отчет не был принят к рассмотрению.

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

Предпосылки, выходящие за рамки рассматриваемого периода — увольнение в случае неопределённости законодательства: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* Дело [2022] UKPC 33 было рассмотрено 10–11 мая 2022 года, а решение по нему было вынесено 15 августа 2022 года. Данное решение не относится к рассматриваемому периоду и приводится лишь в качестве регионального прецедента по данному вопросу. В 2003 году правительство приобрело 26 акров из 110-акрового участка для расширения взлетно-посадочной полосы аэропорта Уоллблейк; в конечном итоге потребовалось десять акров. Комиссия по оценке присудила 1,26 млн US\$, а Апелляционный суд заменил эту сумму на 19,5 млн US\$. Судебный комитет удовлетворил апелляцию генерального прокурора в полном объеме и отклонил апелляцию наследников. Статья 18(2) Закона о принудительном отчуждении земельных участков предусматривает оценку изъятой земли как отдельного участка на открытом рынке; ущерб, нанесенный сохраненному участку, компенсируется отдельно в виде ущерба от разделения и ущерба от негативного воздействия (в Соединенных Штатах — ущерб от разделения или ущерб оставшейся части), что, по соглашению сторон, следует понимать как входящее в положения статьи 18. Оценочная комиссия может использовать метод «до и после», но не обязана этого делать.

Source — Решение, <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023> .

Регулирование не является косвенным изъятием деловой репутации: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20 ноября 2025 г., в котором установлено, что правила импорта сжиженного нефтяного газа не представляли собой косвенного изъятия деловой репутации.

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

Сертифицированный ущерб в качестве базы для расчета компенсации: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. — (21 мая 2026 г.), касается Раздела III о торговле конфискованными гаванскими пирсами. Заверенная Комиссией по урегулированию иностранных претензий сумма убытков в размере около \$ 9,18 миллионов долларов США является базовой величиной ущерба.

Source — 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>

Лишение иммунитета в отношении экспроприированных активов: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* . *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , № 24-699, 23 июня 2026 г., в котором утверждается, что закон Хелмса-Бертон лишает кубинскую организацию иммунитета в отношении экспроприированных активов компании Esso.

Source — <https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act>

«Справедливая компенсация», которая на деле не даёт ничего: законопроект Сената Пуэрто-Рико № 1212. Законопроект Сената № 1212 (2026) и практика, основанная на Законе № 114-2024 , предусматривают изъятие с отсрочкой выплаты компенсации и зачётом налогов и штрафов, в результате чего объявленная справедливая компенсация может в итоге составить \$ 0 долларов США.

Source — <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>

Федеральный минимум компенсации: исключения HUD из URA 2025 года. Исключения из Закона о единообразном переселении 2025 года для приобретений по программе R3 устанавливают справедливую компенсацию на уровне не ниже рыночной стоимости по оценке PRDOH или суммы, определённой судом.

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

Оплаченные исследования являются «недвижимостью» — раскрытие информации без компенсации: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*. [2026] CIGC (Civ) 22, Дело G 103/2024, Великий суд, судья Асиф, 8 июня 2026 г. Омбудсмен распорядился раскрыть, в соответствии с Законом о свободе информации (FOIA), два конфиденциальных исследования, оплаченных коммунальным предприятием — исследование себестоимости услуг и исследование воздействия. Решение: данные исследования являются «собственностью» в рамках статьи 15 , при этом в анализе использовалось решение по делу *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 марта 2025 г.), апелляционное дело на Каймановых островах, в котором Тайный совет разъяснил смысл статьи 15 на основании судебной практики по статье 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции о правах человека, защиту собственности, предусмотренную Конвенцией. Поскольку законодательство Каймановых островов не предусматривает компенсации за лишение, к которому привело бы принудительное раскрытие информации, статья 21 Закона о свободе информации (FOIA) была переосмыслена — истолкована в узком смысле , чтобы сохранить его конституционную действительность, вместо того чтобы исключить его — в соответствии со статьёй 5 Указа о Конституции Каймановых островов 2009 года для приведения в соответствие со статьёй 15, с тем чтобы исключить раскрытие документов в тех случаях, когда это негативно повлияло бы на имущественные права третьей стороны. Судья также отказался расширительно толковать раздел 26 (критерий общественного интереса), при условии, что омбудсмен будет рассматривать вытекающее из этого нарушение раздела 15 как весомый аргумент против раскрытия информации (пункт 140). Решение омбудсмана было отменено по причине процессуальной несправедливости: владелец исследований, являющийся третьей стороной, не был заслушан.

Последствия для оценщиков. Существенным нарушением стало лишение недвижимости без компенсации — именно поэтому дело, касающееся законодательства об информации, оказа-

лось в ведении данного отдела. Заказанные исследования, имеющие коммерческую ценность, представляют собой имущественные интересы, и предусмотренный законом механизм, который лишил бы их конфиденциальности без выплаты компенсации, был истолкован в более узком смысле, а не применен в полной мере. В практике оценки имеются именно такие акты — оплаченные исследования, модели и данные, предоставленные по лицензии на условиях конфиденциальности — и данное решение рассматривает их конфиденциальность как имущественный интерес, пользующийся конституционной защитой в законодательстве Каймановых островов.

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

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Оспаривается налоговая продажа, апелляция пока находится на рассмотрении: Resort Holdings / LRA-OBB. Верховный суд Багамских Островов, 31 июля 2026 года, рассмотрел иск об оспаривании налоговой продажи участка площадью 1 143 акра за сумму около \$ 26 миллионов долларов США. Оценка владельца составляла \$ 12,66 млн долларов США, в отличие от цифры, указанной Департаментом внутренних доходов; Комиссия по апелляциям по налоговым вопросам еще не вынесла решение.

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

Отмена судебного запрета после передачи права собственности: Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer. В деле «*Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*», SCCivApp № 79 от 2025 г. (Апелляционный суд Багамских Островов, мотивировочная часть от 28 января 2026 г.), судья Верховного суда отменила по причине существенного утаивания информации эк-парт судебный запрет, ограничивающий право на продажу в соответствии с Законом о налоге на недвижимое имущество: недвижимость уже была продана и передана до того, как был выдан судебный запрет. Затем она отказала в разрешении на апелляцию и в приостановлении исполнения. Апелляционный суд отклонил апелляцию на эти отказы.

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

Британские Виргинские острова — пошлина начисляется на сумму, равную большей из следующих величин: цена или рыночная стоимость

Пошлина на приобретение взимается с большей из двух сумм. Лицо, не являющееся резидентом данной территории (нерезидент), для владения земельным участком обязано получить лицензию в соответствии с Законом о регулировании владения землей нерезидентами (гл. 122). Гербовый сбор при передаче права собственности составляет 4% для резидентов и 12 процентов для лиц, не являющихся резидентами, и — что особенно интересно в данном случае — он рассчитывается исходя из суммы сделки *или* рыночной стоимости, в зависимости от того, какая из этих величин выше. Передача права собственности иным образом, кроме

продажи, к которой применяется данный Закон, облагается сбором в размере 5 процентов от рыночной стоимости.

Последствия для оценщиков. Это та же структура, что и в панамском налоге на передачу недвижимости (ITVI) и при продаже имущества в рамках судебного исполнения в Чили: официальный показатель, устанавливаемый в качестве минимального порога ниже договорной цены, так что сумма сделки является определяющей только в том случае, если она превышает оценочную стоимость. В тех случаях, когда налог взимается с более высокой из двух сумм, оценка рыночной стоимости является не просто доказательством цены — она представляет собой альтернативную налоговую базу, и цифра, указанная оценщиком, выполняет налоговую функцию независимо от того, завершается ли сделка по этой цене или нет.

Примечание по кругу применения. Были рассмотрены три дела Коммерческого отдела за 2025–2026 годы, которые не были включены в сборник: они касаются юрисдикции в отношении недвижимого имущества, признания иностранного судебного решения по делу о несостоятельности, а также оспаривания юрисдикции в рамках разбирательства по делу о мошенничестве. Ни в одном из них не была установлена стоимость, а фильтр департамента исключает споры о праве собственности и несостоятельности, в которых не был решен вопрос о оценке стоимости.

Источник — Правительство Виргинских островов, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (официальный сайт; читать на английском языке): <http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax>; и *Non-Belongers Land Holding Licence*: <https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

В данном периоде не было выявлено ни одного однозначного судебного решения по спору между кредитором и оценщиком. Не было обнаружено ни одного карибского судебного решения за 2025–2026 годы, в котором кредитор предъявлял иск оценщику. Наиболее близкими материалами являются приведенный ниже судебный запрет, а также дела, касающиеся налоговой продажи и реализации залога на Багамах, зарегистрированные в разделе «Налогообложение».

Продажа приостановлена до рассмотрения апелляции: *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (мотивировочная часть от 3 марта 2026 г.) вынесено судебное предписание, запрещающее продажу или обременение ипотекой до рассмотрения апелляции; приостановление производства было предоставлено судьей Брауном 23 декабря 2025 г. Была заказана оценка стоимости объекта для продажи. Утерятные свидетельства о праве собственности, содержащиеся в томе № 1148, фоллио № 93, и томе № 1121, фоллио № 470, были перевыпущены в томе № 1606, фоллио № 160, 161 и № 355.

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

Законный долг имеет приоритет перед зарегистрированной ипотекой — и вопрос передается на рассмотрение Тайного совета: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*. Процедура в Верховном суде Восточной Карибской

зоны проходит в три этапа. Первая инстанция: дело № SKBHCV2012/0371, судья Париагсингх, 9 мая 2022 г. Ипотечное имущество компании-должника было продано за \$540,000 долларов США, и выручка была перечислена в суд; требование Совета по социальному обеспечению о приоритете было отклонено, поскольку термин «имущество» в статье 75 Закона о подоходном налоге был истолкован как не включающий недвижимость. В апелляции: SKBHCVAR2022/0007, решение от 25 июля 2024 г. — апелляция была удовлетворена: «недвижимость» включает недвижимость, и механизм принудительного исполнения (статья 75 Закона о подоходном налоге, применяемая через статью 44 Закона о социальном обеспечении) действует самостоятельно; суд постановил, что решение Комиссии EC\$757,697,92 (восточнокарибских долларов) имеет приоритет перед ипотечным долгом банка в порядке распределения в соответствии со статьей 81 Закона о регистрации прав собственности. Третий этап: 17 июня 2026 г. (рассмотрено 12 ноября 2024 г.) судья Эллис (JA), при согласии судей Вентозе и Генри (JJA), вынес решение по ходатайству банка о разрешении на подачу апелляции к Его Величеству в Совете. Решение: апелляция по праву не допускалась — решение было промежуточным и не касалось «претензии на имущество или вопроса касательно недвижимости» в целях определения права на апелляцию по праву — однако было предоставлено условное разрешение на подачу апелляции в Тайный совет, поскольку данный вопрос имеет большое общее или общественное значение. Таким образом, основное судебное решение в настоящее время обжалуется в Тайном совете.

Последствия для оценщиков. Речь идет о материалах по обеспеченным кредитам : было признано, что задолженность по обязательным взносам имеет приоритет перед зарегистрированной ипотекой при распределении выручки от продажи по решению суда. При оценке обеспечения залогодержателя или права выкупа (остаток доли залогодателя — право вернуть недвижимость путем погашения задолженности) в Сент-Китсе и Невисе приоритет законодательно установленных долгов по отношению к зарегистрированному обременению в настоящее время оспаривается в апелляционном порядке — и в отчете о таком праве должно быть указано, какую правовую позицию он принимает за основу.

Source — 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).

Условное разрешение на обращение к Его Величеству в Совете. Решение Апелляционного суда по данной апелляции было вынесено 25 июля 2024 года. Условное разрешение на подачу апелляции в Тайный совет в соответствии с статьёй 99 Конституции было вынесено отдельным решением в рамках той же апелляции: рассмотрено 12 ноября 2024 года и вынесено 17 июня 2026 года судьёй Эллисом, при участии судей Вентоза и Генри. В решении о разрешении на апелляцию указано, что разрешение запрашивается в отношении решения, «вынесенного 25 июля 2024 года».

Источники — решение по условному освобождению от 17 июня 2026 г. (PDF, читать на английском языке): <https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdf9bc.pdf>. Публично доступного PDF-файла с текстом решения по существу дела от 25 июля 2024 г. найдено не было; указатель Верховного суда Восточной Карибской зоны находится по адресу <https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis>.

Установленный законом срок выкупа не может быть сокращен посредством подтверждения с задним числом: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, Верховный суд Civ. № 2025-0034, Верховный суд Виргинских островов, Ходж (главный судья), заключение

подано 9 марта 2026 г. После обращения взыскания на залоговое имущество судебным приставом у должника возникает шестимесячное установленное законом право выкупа в соответствии с разделом 535 титула 28 Кодекса Виргинских островов. Высший суд вынес постановление, подтверждающее продажу *nunc pro tunc* — с задним числом, чтобы оно вступило в силу с более ранней даты — что сократило срок выкупа на 149 дней.

Решение: задним числом внесенные изменения были отменены. 149 дней были восстановлены в срок погашения, отсчитываемый с момента вынесения решения Верховного суда.

Выводы для оценщиков. Снова обратимся к материалам по обеспеченным кредитам: право выкупа является имущественным правом должника, и его срок определяется законом. Право собственности покупателя, приобретенное на судебных торгах на Виргинских островах объект оценки — полный установленный законом срок выкупа, и судебное постановление не может сократить этот срок, действуя задним числом. Любая оценка положения покупателя, приобретенного имущество в результате обращения взыскания, в течение периода выкупа зависит от того, сколько времени осталось до истечения этого срока — в данном случае вопрос, на который Верховный суд ответил с точностью до дня.

Source — Верховный суд Виргинских островов, опубликованные решения, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. № 2025-0034, решение от 9 марта 2026 г. (официальный PDF-файл, читать на английском языке): https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

В данный период не было опубликовано ни одного судебного решения по делу о халатности. На сайте *Bratt v Jones* не было найдено ни одного карибского судебного решения за 2025–2026 годы — оценщик был привлечен к ответственности за халатность. Стоит отметить два сопутствующих события.

Список утвержденных судом оценщиков: Практическое руководство Каймановых островов № 1 от 2025 года. Практическое руководство № 1 от 2025 г., 5 декабря 2025 г., утверждает дипломированных оценщиков RICS для работы в суде — среди них BCQS, Integra Realty Resources (Caribbean) и Charterland. Вопрос о компетентности решается путем включения в список, а не в ходе судебного разбирательства.

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

В тех случаях, когда оценка оказалась несостоятельной, к оценщику иск не предъявлялся. В упомянутом выше деле о приобретении компании «Hyde» на Ямайке собственники проиграли дело из-за того, что их оценка была признана недопустимой — без даты и без присяги — а не потому, что кто-то подал иск против оценщика.

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

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

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

Двенадцать братьев и сестёр и 4,75 акров: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23 февраля 2026 г., является ведущим решением 2026 года по делу о наследуемой земле: двенадцать братьев и сестёр, 4,75 акров и иск о незаконном проникновении на «Землю на холме».

Source — <https://jcpcc.uk/cases/judgments/jcpcc-2024-0054>

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

(11 марта 2025 г.) постановил, что аннулирование акций миноритарных акционеров в рамках упрощенного слияния является посягательством на недвижимость, и что, следовательно, лица, не согласившиеся на упрощенное слияние, обладают теми же правами на оценку в соответствии со статьей 238, что и лица, не согласившиеся на полное слияние. Совет пришел к этому выводу путем модификации, а не толкования: статья 238 Закона о компаниях толкуется в соответствии со статьей 5 Указа о Конституции Каймановых островов 2009 года с изменениями, необходимыми для приведения в соответствие со статьёй 15 Билля о правах (пункты 107–108).

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

Рабочее решение о справедливой стоимости: практика применения статьи 238 на Каймановых островах. В рамках практики применения статьи 238 до 2026 года, *Sina Corporation* (FSD № 128 от 2021 г.) по-прежнему рассматривается как рабочее решение о справедливой стоимости.

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

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Раздел имущества под другим названием: дело о разделе кондоминиума было завершено на основании неоспоримых доказательств оценки. Приведенное ниже решение размещено здесь, поскольку оценка в нем отвечала цели, охватываемой данным заголовком — прекращение совместного владения с выплатой компенсации — и ни одной из остальных семи. Закон предусматривает урегулирование путем выплаты собственнику рыночной стоимости его доли, и суд рассматривал вопрос о том, понесли ли остальные собственники убытки. Это вопрос о разделе имущества в форме кондоминиума в странах Содружества.

Непостроенные многоквартирные дома, признанные разрушенными — критерий «справедливости и равенства» был применен на основании неоспоримых доказательств оценки: *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, Дело G 55/2026, Великий суд, Рамзи-Хейл — главный судья; слушание состоялось 12 мая 2026 г., решение вынесено 14 августа 2026 г. План страты — зарегистрированный план, на основании которого создается схема страты, при этом право собственности на страту () представляет собой форму кондоминиума Содружества, объединяющую право собственности на отдельные квартиры с общим имуществом — зарегистрированный в отношении блоком № 28С, участком № 531 в Саванне, Большой Кайман, отражал комплекс из восьми зданий. Фаза 1 (блоки В, С, Е и F) была построена, и её квартиры проданы; фаза 2 (блоки А, D, G и H) так и не была построена. Участки фазы 2 включали 2,500 из 4,640 прав на квартиры в рамках проекта (право на квартиру по участку представляет собой долю в голосах и взносах в рамках проекта). Застройщик, Джеймс Брюс Хэндфорд, скончался, и внесение поправок в план в соответствии со статьёй 18(3) — что требовало единогласного согласия собственников, включая собственника каждого будущего участка застройки — не удалось (пункты 6–7). Его исполнители подали ходатайство 9 марта 2026 года в соответствии со статьёй 23; компания «Уолкерс» (Бретт Басдео и Дэвид Ли) представляла интересы заявителей.

Решено: (а) умерший был «владельцем» участков будущей застройки Фазы 2, несмотря на то, что для них не были открыты отдельные реестры, и что право на них перешло к его наследникам, что дает исполнителям завещания право на участие в деле в соответствии со статьёй 23(4) (пункты 24–30); (b) термин «здание» определяется в статье 2 как «здание или здания, указанные в плане плана», и полномочия по умозрительному признанию, предусмотренные в статье 23(2)(b), не ограничиваются физическим разрушением — блоки, указанные в плане, но так и не построенные, могут быть признаны умозрительно разрушенными (пункты 33–39); и (с) было справедливо и обоснованно сделать такое заявление. По третьему пункту доказательства оценки, представленные заявителями, оказались решающими: оценка от DDL Studio содержала заключение, что изъятие земельного участка Фазы 2 окажет «незначительное влияние» на стоимость завершённого комплекса и отдельных участков в кондоминиуме — «Данные доказательства не оспариваются», и ни один владелец Фазы 1 не предъявил требования о компенсации и не указал на какой-либо другой финансовый ущерб (пункт 46). Суд пришел к выводу, что «доказательства по оценке не указывают на какое-либо существенное снижение стоимости» (пункт 47). Компенсация не запрашивалась и не была назначена в соответствии со статьёй 23(3) (пункт 50). Постановление: Блоки А, D, G и H признаны разрушенными; земельные участки Фазы 2 исключены из плана в качестве новых участков А1 и А2, переходящих в собственность наследства; Фаза 1 оставлена без изменений; установлены сервитуты, обеспечивающие владельцам доступ к Ларва-Драйв и их коммунальные услуги.

Обращает на себя внимание одна законодательная особенность данного раздела, хотя она в данном случае не была задействована: в отношении альтернативного пути получения той же меры правовой защиты — принятия решения собственниками вместо подачи ходатайства — статья 23(2A)(a) предусматривает урегулирование путем выплаты собственнику рыночной стоимости его доли, то есть выкуп по рыночной стоимости в соответствии с законом.

Последствия для оценщиков. Выходом из этой тупиковой ситуации стал вопрос об оценке. Закон предоставляет суду дискреционные полномочия при вынесении постановления о презумпции на основании принципа справедливости и равенства, и вывод суда по этому основанию опирался на неоспоримые данные оценки, согласно которым отделение незастроенной части не повлечет за собой существенного снижения стоимости застроенной части. Оценщик, привлечённый к распоряжению по данному вопросу, не оценивает землю, подлежащую освобождению; задачей является определение влияния освобождения на оставшуюся часть — и, если выбирается путь урегулирования, основой, установленной разделом 23(2A)(a), является рыночная стоимость доли собственника.

Source — Судебное решение, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf>; Закон о регистрации прав собственности на квартиры в многоквартирных домах (редакция 2013 г.), legislation.gov.ky.

Промежуточные доходы в случае подтверждения права собственности: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*. *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*, Дело № JCPC/2025/0050 касается участка площадью 660 акров и водохранилища; в случае подтверждения права собственности будут выплачены промежуточные доходы и возмещение ущерба, связанного с инфраструктурой.

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

Захват нематериального актива: товарный знак «Clemente». Дело о захвате товарного знака «Clemente» (1-й окружной апелляционный суд 2026 г., подана просьба о пересмотре) ставит вопрос о нематериальной собственности и справедливой компенсации в центр спора.

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

Три миллиарда против десяти: предложение о урегулировании по делу PREPA. Предложение о урегулировании по делу PREPA от 2026 года на сумму около US\$3 billion противостоит примерно US\$10 billion долга энергетической компании.

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

В данном периоде решений по оговоркам об оценке не было. Не было найдено ни одного опубликованного решения по оговоркам об оценке в рамках страхования от пожаров или ураганов в Карибском бассейне за 2025–26 годы, аналога линией дел в США *Koffler, One Church* и *Portofino*, зафиксированной в «North American Digest».

Право собственности и правовой интерес — до проведения оценки

Два решения, приведенные в данном разделе, не отнесены ни к одной из восьми категорий, и причина заключается не в том, что их невозможно классифицировать. Восемь рубрик клас-

сифицируют дела в зависимости от цели, с которой проводилась оценка. Эти два решения определяют нечто более раннее: *какие права вообще подлежат оценке*. В одном из них утверждается, что зарегистрированные права на рекреационное использование бывшего курорта сохранились после смены владельца — это является элементом ценности для доминирующих участков и обременением для подчиненного участка. Другое дело полностью аннулирует зарегистрированное право собственности по причине мошенничества, при этом принцип Торренса уступает месту собственному исключению, а длительное владение лишает номинального собственника права на защиту. Ни одно из них не отвечает на вопрос, сколько стоит недвижимость; оба меняют сущность самой недвижимости. В сборнике, составленном по категориям, для этого нужно найти место, и вот оно.

Права на рекреационное использование бывшего курорта признаны действительными с момента их возникновения: *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, Судебный комитет Тайного совета, рассмотрено 30 апреля — 1 мая 2025 г., решение от 23 июня 2025 г.; единоличное решение лорда Бриггса в составе коллегии с лордами Ходжем, Сейлсом, Хэмбленом и Ричардсом. Спор касался бывшего курорта «Британия» на Семимильном пляже, остров Гранд-Кайман: владельцы примерно 193 жилых единиц обладали правами на пользование курортными объектами — полем для гольфа, бассейнами, пляжным клубом — зарегистрированными в отношении земельных участков курорта в качестве «ограничительных соглашений». Компания «Cayman Shores», дочерняя компания «Dart Realty (Cayman) Ltd», приобрела земельные участки курорта в 2016 году и оспорила эти права.

Решение: права на рекреационное использование данного рода могут существовать в качестве сервитутов, в соответствии с делом *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57; требования к регистрации, предусмотренные статьёй 92 Закона о зарегистрированной земле, были выполнены, а отклонения от установленных форм были одобрены в соответствии со статьёй 105(1), поэтому регистрация была действительной с момента совершения — надлежащим образом зарегистрированное сервитутное право и надлежащим образом зарегистрированное ограничительное соглашение, имеющие по сути те же последствия, что и обременения на обременяемом праве собственности. Эти записи были, по словам Комиссии, «по меньшей мере неэлегантными» — сервитуты, ошибочно обозначенные как ограничительные соглашения — и Совет предложил Регистратору земель рассмотреть возможность использования полномочий, предусмотренных статьёй 139(1)(a), для исправления реестра и документов, что допускается в случае ошибок, не затрагивающих интересы какого-либо собственника. Постановление Апелляционного суда об исключении прав из реестра было отменено.

Путь к результату не менее важен, чем сам результат. Оба нижестоящих суда признали, что права не были должным образом зарегистрированы: в ходе судебного разбирательства судья Сегал J сохранил их, постановив исправить записи в реестре; Апелляционный суд отказал в исправлении и распорядился удалить соответствующие записи. Комиссия пришла к тому же результату, что и суд первой инстанции, но на ином основании () — той части решения, которая определяет исход дела и имеет обязательную силу: регистрация была действительной с самого начала, поэтому для её подтверждения исправление не требовалось. Фирма «Уолкерс» представляла интересы владельцев участков; фирма «Эплби» — ответчиков из компании «Дарт».

Последствия для оценщиков. Права на рекреационное пользование 193 объектами недвижи-

мости являются присоединёнными имущественными правами, зарегистрированными и имеющими силу в отношении земельных участков курорта, находящихся во владении правопреемника. В отношении доминирующих объектов эти права являются элементом оцениваемого объекта; в отношении подчиненных курортных земель они представляют собой обременение, сохранившееся после смены владельца и десятилетия судебных разбирательств. Неправильное обозначение записей не лишило этих прав силы, — однако обращение Комиссии к регистратору служит напоминанием о том, что то, что в реестре называется «правом», и то, что представляет собой данное право, могут различаться, и оценщик должен анализировать сам документ, а не только его обозначение.

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

Зарегистрированное право собственности аннулировано в связи с мошенничеством, направленным против длительного владения: *Cunningham v Hall*. *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, дело № SU2019CV00533, Верховный суд Ямайки, судья Андерсон, 26 сентября 2025 г. Спор касался 972 квадратных метров, зарегистрированных в томе № 1471, листе № 698 Реестра прав собственности. Иск рассматривался в соответствии со статьями 3 и 30 Закона об исковой давности и статьями 68, 70, 71, 158, 161 и 163 Закона о регистрации прав собственности, с применением *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* в отношении приобретательной давности, включая фактическое владение, осуществляемое через агента.

Решение: истцы владели земельным участком более двенадцати лет — двенадцатилетний исковой срок в отношении частных собственников был судебным образом подтвержден в данном деле; зарегистрированное право собственности первого ответчика было получено обманным путем; последующая передача в порядке дарения была признана недействительной; свидетельство о праве собственности было аннулировано в соответствии со статьей 158 Закона о регистрации прав собственности, и было предписано выдать истцам новое свидетельство на спорный участок земли; а документы были переданы директору прокуратуры.

Последствия для оценщиков. Речь идет о вопросах действительности права собственности — которые предшествуют оценке, поскольку касаются того, какие права существуют и подлежат оценке. Свидетельство о зарегистрированном праве собственности, обычно являющееся основой ямайской оценки, было полностью аннулировано: мошенничество является исключением из неоспоримости — принципа регистрации по системе Торренса, согласно которому сам реестр является окончательным доказательством права собственности, поэтому зарегистрированный владелец обычно освобождается от незарегистрированных претензий — в соответствии с Законом о регистрации прав собственности, а длительное враждебное владение лишило номинального собственника права на защиту. Оценка, которая рассматривает свидетельство как окончательное доказательство, в таких случаях описывает право, которое суды не признают.

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

Барбадос — отмечено

Следует отметить одно дело из Барбадоса, явно выходящее за рамки судебных систем, рассмотренных выше: в Высоком суде Барбадоса судья д-р Х. Патрик Уэллс в деле «*Leisure Properties (BVI) Ltd*» против операторов заведения «Sea Shed» установил факт незаконного

захвата и вторжения на территорию пляжа в Маллинсе, которое, как утверждается, продолжалось примерно с 2018 года — там были обустроена обеденная терраса, лестница, кабина ди-джея, прикрепленная к дереву, и стулья, сдаваемые в аренду — и, в решении, вынесенном, как сообщается, 28 мая 2026 года, присудил \$308,000 в качестве возмещения ущерба и \$50,000 в качестве штрафных убытков (валюта указана в отчёте), с начислением процентов в размере 3 процентов с момента вручения судебного извещения до вынесения решения и 6 процентов впоследствии, а также предписанием демонтировать сооружения и восстановить истинную границу в течение девяноста дней.

Примечание о проверке. Обе статьи ущерба и дата вынесения решения взяты из отчёта, опубликованного 4 июня 2026 года; само судебное решение не изучалось, и нейтральная ссылка на него не была найдена. Дело рассматривается исходя из этих данных, и сумму ущерба не следует цитировать из данной записи без приведения текста самого постановления.

Источник — *Nation News* (Барбадос), «Бар выплатит сотни тысяч в качестве компенсации за незаконное вторжение», 4 июня 2026 г. (читать на английском языке): <https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/>. Статья была найдена и прочитана 19 сентября 2026 г.

Решения, зарегистрированные, но не рассмотренные

Выявлено: решения по делу «Кайман» зарегистрированы, но не рассмотрены. Наличие каждого из следующих элементов было проверено на соответствие судебному решению; каждый из них занесен в отдельную строку. Пара дел «Аква Бэй» по планированию и судебному пересмотру: [2026] CIGC (Civ) 11 (5 марта 2026 г., ходатайство об отмене разрешения отклонено) и [2026] CIGC (Civ) 21 (3 июня 2026 г., отказ председателя Апелляционного трибунала по вопросам планирования был отменен из-за недостаточного обоснования в 58-страничном решении, и дело было возвращено на повторное рассмотрение); письмо Центрального органа по планированию с разрешением датировано 19 ноября 2024 года, а вопрос о обоснованности плана по-прежнему не решен. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 июня 2026 года): в удовлетворении ходатайства об исполнении судебного запрета в отношении имущества ex parte было отказано.

Выявлено: решения по делам из Ямайки зарегистрированы, но не обработаны. Наличие каждого из следующих элементов было проверено по тексту судебного решения; каждый из них занесен в отдельную строку. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (П. Уильямс, судья апелляционного суда; постановления от 19 февраля 2026 г., мотивировочная часть от 2 марта 2026 г.): в приостановлении производства отказано после вынесения судьей Брауном Бекфордом J упрощённого решения о возвращении владения 27 ноября 2025 г., при этом заявители утверждали, что обладают правом владения по праву приобретательной давности в отношении пяти незарегистрированных участков короны в Порт-Рояле. (Дело *Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 рассматривается в разделе о кредитовании выше.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMCA Civ 33 (судья Стэпл, 12 марта 2026 г.): совместное владение и конструктивный траст.

Источник — Апелляционный суд Ямайки, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (официальный PDF-файл, на английском языке): <https://www.courtsofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf>.

Выявлено: решения по делу «Виргинские острова США» зарегистрированы, но не рассмотрены. Наличие каждого из следующих решений было проверено по сравнению с текстом решения; каждое из них зарегистрировано в отдельной строке. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 декабря 2025 г.). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 марта 2025 г.). *Keating-Smith v Mustafa*, 12 июня 2024 г. (6 марта 2024 г.): в рамках иска о принудительном выселении и возвращении имущества не может также присуждаться арендная плата.

Объем работ и статус завершения

- **Происхождение.** В данный выпуск включены сведения, предоставленные редактором и проверенные по первоисточникам 2 сентября 2026 года. Дела, по которым было оглашено решение, а также те, которые основаны на публикациях в прессе или комментариях, перечислены по названиям в разделе «Объем и источники».
- **Юрисдикции, указанные, но не рассмотренные.** Барбадос (помимо единственного отмеченного дела) и государства-члены Организации восточнокарибских государств, за исключением Сент-Китс и Невис. Тринидад и Тобаго, Багамы, Ангилья, Белиз, Куба и Пуэрто-Рико упоминаются выше только в кратких записях. Кандидаты для будущего выпуска.
- **Нерассмотренные апелляции.** Заявление о приоритете в деле *Social Security Board v First Caribbean International Bank* находится на рассмотрении Тайного совета на основании условного разрешения, выданного 17 июня 2026 года. В деле «Aqua Bay» вопрос о правомерности градостроительного решения остаётся нерешённым после возвращения дела на повторное рассмотрение.
- **Пробелы в источниках.** Решение о разрешении от 17 июня 2026 года в Сент-Китсе и Невисе не было найдено в медиа-архиве Верховного суда Восточной Карибской зоны во время проверки и было проверено с помощью стороннего зеркального сайта; дело Барбадоса основано на отчёте без найденной нейтральной ссылки. Оба случая отмечены на моменте использования.