

Sotouros Giouroukos Appellant

v.

**The Cadillac Fairview Corporation Limited
and Garden Centre Developments Ltd.***Respondents*INDEXED AS: GIOUROUKOS v. CADILLAC FAIRVIEW
CORP.

File No.: 18182.

1986: November 28; 1986: December 18.

Present: Dickson C.J. and Estey, McIntyre, Wilson and
Le Dain JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ONTARIO

Limitation of actions — Real property — Adverse possession — Commencement of limitation period — Disputed land used by appellant and his predecessors in title as a parking area for restaurant for twenty years — Disputed land continuously leased during that period except for last eight years — Limitation period commencing against owner only when tenancies terminated — Respondents' claim to recover possession of their land not barred by Limitations Act — Limitations Act, R.S.O. 1980, c. 240.

Held: The appeal should be dismissed.

Cases Cited

Applied: *Corpus Christi College v. Rogers* (1879), 49 L.J. Ex. 4; **not followed:** *Ecclesiastical Commissioners of England and Wales v. Rowe* (1880), 5 App. Cas. 736.

Statutes and Regulations Cited

Limitations Act, R.S.O. 1980, c. 240.

APPEAL from a judgment of the Ontario Court of Appeal (1983), 44 O.R. (2d) 166, 3 D.L.R. (4th) 595, 29 R.P.R. 224, setting aside a judgment of Van Camp J. (1982), 37 O.R. (2d) 364, 135 D.L.R. (3d) 249, 24 R.P.R. 226, allowing appellant's action for a declaration of possessory title. Appeal dismissed.

Edward P. Belobaba and Christopher Dassios, for the appellant.

Allan Sternberg, for the respondents.

Sotouros Giouroukos Appellant

c.

**The Cadillac Fairview Corporation Limited
and Garden Centre Developments Ltd.***Intimées*RÉPERTORIÉ: GIOUROUKOS c. CADILLAC FAIRVIEW
CORP.**b** N° du greffe: 18182.

1986: 28 novembre; 1986: 18 décembre.

Présents: Le juge en chef Dickson et les juges Estey,
McIntyre, Wilson et Le Dain.**c**

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Prescription — Immeubles — Possession malgré le propriétaire — Début de la période de prescription — Bien-fonds en cause utilisé par l'appellant et ces prédécesseurs comme stationnement de restaurant pendant vingt ans — Bien-fonds en cause loué en permanence au cours de cette période sauf au cours des huit dernières années — Période de prescription ne courant à l'égard du propriétaire qu'à partir de la fin de la location — Réclamation des intimées pour recouvrer la possession de leur bien-fonds non prescrite — Loi sur la prescription des actions, L.R.O. 1980, chap. 240.

f *Arrêt:* Le pourvoi est rejeté.

Jurisprudence

Arrêt appliqué: *Corpus Christi College v. Rogers* (1879), 49 L.J. Ex. 4; **arrêt non suivi:** *Ecclesiastical Commissioners of England and Wales v. Rowe* (1880), 5 App. Cas. 736.

Lois et règlements cités

Loi sur la prescription des actions, L.R.O. 1980, chap. 240.

h

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario (1983), 44 O.R. (2d) 166, 3 D.L.R. (4th) 595, 29 R.P.R. 224, qui a infirmé un jugement du juge Van Camp (1982), 37 O.R. (2d) 364, 135 D.L.R. (3d) 249, 24 R.P.R. 226, qui avait accueilli l'action de l'appellant en déclaration de possession acquisitive. Pourvoi rejeté.

Edward P. Belobaba et Christopher Dassios, **j** pour l'appellant.

Allan Sternberg, pour les intimées.

The following is the judgment delivered by

THE COURT—In reasons delivered by Robins J.A. (1983), 44 O.R. (2d) 166, 3 D.L.R. (4th) 595, 29 R.P.R. 224, the Ontario Court of Appeal exhaustively reviewed the law concerning an owner's inability to sue for recovery of lands while the lands were demised under successive leases. He concluded that the decision of the English Court of Appeal in *Corpus Christi College v. Rogers* (1879), 49 L.J. Ex. 4, ought to be followed in preference to the House of Lords' decision in *Ecclesiastical Commissioners of England and Wales v. Rowe* (1880), 5 App. Cas. 736. We are in complete agreement with the reasons of Robins J.A. on this issue, and, like him, find it unnecessary to address the question whether the appellant had otherwise met the requirements for extinguishing the respondents' title pursuant to ss. 4 and 15 of the *Limitations Act*, R.S.O. 1980, c. 240.

The appeal is accordingly dismissed with costs to the respondents in this Court and in the courts below.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Gowling & Henderson, Toronto.

Solicitors for the respondents: Goodman & Carr, Toronto.

Version française du jugement rendu par

LA COUR—Dans les motifs prononcés par le juge Robins (1983), 44 O.R. (2d) 166, 3 D.L.R. (4th) 595, 29 R.P.R. 224, la Cour d'appel de l'Ontario a examiné de façon exhaustive le droit relatif à l'incapacité d'un propriétaire d'intenter des poursuites pour recouvrer des biens-fonds pendant que ceux-ci sont concédés par baux successifs. Il a conclu qu'il fallait suivre l'arrêt de la Cour d'appel d'Angleterre *Corpus Christi College v. Rogers* (1879), 49 L.J. Ex. 4, de préférence à l'arrêt de la Chambre des lords *Ecclesiastical Commissioners of England and Wales v. Rowe* (1880), 5 App. Cas. 736. Nous sommes entièrement d'accord avec les motifs du juge Robins sur ce point et, comme lui, nous jugeons inutile d'examiner la question de savoir si l'appelant avait par ailleurs satisfait aux exigences d'extinction du titre des intimées conformément aux art. 4 et 15 de la *Loi sur la prescription des actions*, L.R.O 1980, chap. 240.

Le pourvoi est par conséquent rejeté avec dépens aux intimées en cette Cour et dans les cours d'instance inférieure.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelant: Gowling & Henderson, Toronto.

Procureurs des intimées: Goodman & Carr, Toronto.