

**Frankel Steel Construction Limited** (*Claimant*)  
*Appellant*;

and

**The Municipality of Metropolitan Toronto**  
(*Contestant*) *Respondent*.

1969: March 12, 13; 1970: March 19.

Present: Cartwright C.J. and Martland, Judson, Ritchie and Spence JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL  
FOR ONTARIO

*Expropriation—Compensation for leasehold interest—Term certain with right to renew for similar term subject to lessor's right to cancel on one year's notice—Whether agreement between parties for payment of fair cost of moving.*

The respondent municipality expropriated the lands and premises where the appellant company carried on its structural steel business. At the time of the expropriation, the company held the property under a lease for a term certain, with a right to renew for one term of five years, subject, however, to the lessor being able to cancel during the renewal period on one year's notice. Both parties had agreed that the business be moved gradually over a period of eighteen months from the premises expropriated to other premises purchased by the appellant to minimize the damages and that a firm of consulting engineers be engaged to plan the procedure for the move, guide the claimant in the preparation of its submission of the costs thereof and to check the same to determine the fair amount thereof.

An arbitrator awarded the claimant \$1,600,000, which sum he looked upon as being the fair cost of moving. The Court of Appeal took the fair cost of moving to be \$1,825,978, the figure produced by the engineers. The basis of its judgment was that the expropriation merely accelerated the expenditure of this sum by three years, two and one-half months (which was the unexpired term at the date when possession was given) and that the claimant was only entitled to what it would have cost to borrow this sum for this period at six per cent per annum. It therefore declared that the claimant was entitled to the present worth as of October 3, 1967, of interest at six per cent per annum on the stated sum for the stated period, subject to certain adjustments

**Frankel Steel Construction Limited** (*Réclamante*)  
*Appelante*;

et

**The Municipality of Metropolitan Toronto**  
(*Défenderesse*) *Intimée*.

1969: les 12 et 13 mars; 1970: le 19 mars.

Présents: Le Juge en Chef Cartwright et les Juges Martland, Judson, Ritchie et Spence.

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

*Expropriation—Indemnité pour biens détenus par locataire—Terme fixe avec droit de reconduction pour une même durée—Droit pour le bailleur de mettre fin au bail moyennant préavis d'un an—Accord quant au paiement des justes frais de déménagement.*

La municipalité intimée a exproprié les terrains et immeubles où la compagnie appelante exploitait son entreprise de charpentes métalliques. Lors de l'expropriation, la compagnie détenait la propriété en vertu d'un bail pour un terme certain, avec droit de reconduction pour une période de cinq ans, sous réserve toutefois du droit pour le bailleur de mettre fin au bail, durant la période de reconduction, moyennant préavis d'un an. Les deux parties ont convenu de transporter graduellement, durant une période de dix-huit mois, l'entreprise des locaux expropriés à d'autres locaux dont l'appelante avait fait l'acquisition en vue de minimiser les frais de déménagement. On a aussi convenu de charger une société d'ingénieurs-conseils d'arrêter le mode de déménagement, d'aider la réclamante à en préparer un état des frais et de vérifier cet état en vue d'en déterminer les justes frais.

Un arbitre a accordé à la réclamante \$1,600,000 somme qui, à son avis, représentait les justes frais de déménagement. La Cour d'appel a évalué à \$1,835,978 les justes frais de déménagement, étant le montant établi par les ingénieurs. La Cour d'appel s'est fondée sur le fait que l'expropriation a tout au plus devancé de trois ans deux mois et demi l'échéance de cette dépense (soit la durée non écoulée du bail à la date de l'éviction) et elle a jugé que la réclamante n'avait droit qu'à ce que lui aurait coûté l'emprunt de cette somme pour cette période à six pour cent l'an. La Cour a donc déclaré que la réclamante avait droit à la valeur, établie au 3 octobre 1963, de l'intérêt à six pour cent l'an sur ce montant pour ladite période, sous réserve de certains

to be agreed upon or referred back to an arbitrator. The claimant appealed to this Court from the judgment of the Court of Appeal.

*Held* (Cartwright C.J. and Spence J. dissenting): The appeal should be dismissed.

*Per* Martland, Judson and Ritchie JJ.: The proper basis for compensation was the one laid down by the Court of Appeal. Whatever may have been the understanding of the engineers who prepared the figures, or the officers of the claimant company, there was and could be no agreement to pay the cost of moving in the absence of a contract under the corporate seal of the municipality properly authorized by by-law. Nothing in the conduct of the negotiations could be construed as an agreement to pay the full sum. *Mackay v. Toronto*, [1920] A.C. 208, applied.

*Per* Cartwright C.J., *dissenting*: The appeal should be allowed to the extent of adding to the sum fixed by the Court of Appeal an amount calculated on the footing that the lease endured to the end of the renewal period subject to an appropriate reduction for the contingency of its being brought to an end at an earlier date by the lessor. It was not established that the respondent entered into an agreement to pay the cost of moving as compensation, but this case is not governed by the decision in *Mackay v. Toronto, supra*.

*Per* Spence J., *dissenting*: The appeal should be allowed, the judgment of the Court of Appeal set aside and the award of the arbitrator at \$1,600,000 restored. The Court of Appeal erred in two particulars: (i) in allowing only interest items rather than the fair cost of moving as the parties had agreed, and (ii) in refusing to allow any compensation to the appellant for any term of the lease beyond three years, two and one-half months.

APPEAL by the claimant from a judgment of the Court of Appeal for Ontario<sup>1</sup>, allowing an appeal from an award made by Forsyth Co.Ct.J. as arbitrator. Appeal dismissed, Cartwright C.J. and Spence J. dissenting.

*C. L. Dubin, Q.C., J. E. Eberle, Q.C., and H. L. Morphy*, for the claimant, appellant.

<sup>1</sup>[1966] 2 O.R. 817, 58 D.L.R. (2d) 578.

rajustements dont les parties pourront convenir, ou qui seront soumis à un arbitre. La réclamante en appela à cette Cour du jugement de la Cour d'appel.

*Arrêt*: L'appel doit être rejeté, le Juge en Chef Cartwright et le Juge Spence étant dissidents.

*Les Juges* Martland, Judson et Ritchie: La juste méthode de déterminer le montant de l'indemnité est celle qu'a établie la Cour d'appel. Quel qu'ait pu être le sentiment des ingénieurs-conseils qui ont évalué le montant, ou celui des représentants de la société demanderesse, aucune entente portant sur le paiement des frais de déménagement n'a existé et ne pouvait exister sans un contrat passé sous le sceau de la municipalité et dûment autorisé par un règlement municipal. Rien dans la conduite des pourparlers ne peut s'interpréter comme une entente portant sur le paiement de l'intégralité de cette somme. Arrêt appliqué: *Mackay c. Toronto*, [1920] A.C. 208.

*Le Juge en Chef* Cartwright, *dissident*: L'appel doit être accueilli en ajoutant au montant établi par la Cour d'appel un autre montant fixé d'après le temps qui restait à courir jusqu'à la fin de la période de reconduction, avec une déduction convenable pour tenir compte de l'éventualité où le bailleur y aurait mis fin avant terme. On n'a pas prouvé que l'intimée s'est obligée à payer les frais de déménagement à titre d'indemnité, mais cette cause ne tombe pas sous la décision dans l'affaire *Mackay c. Toronto, supra*.

*Le Juge* Spence, *dissident*: L'appel doit être accueilli, le jugement de la Cour d'appel infirmé et la sentence arbitrale pour la somme de \$1,600,000 rétablie. La Cour d'appel a fait erreur sur deux points: (i) en n'accordant comme indemnité pour les justes frais de déménagement uniquement des intérêts, et non pas le coût comme les parties en avaient convenu, et (ii) en refusant d'accorder une indemnité à l'appelante pour la reconduction du bail au-delà de trois ans deux mois et demi.

APPEL de la réclamante d'un jugement de la Cour d'appel de l'Ontario<sup>1</sup>, faisant droit à un appel contre une sentence arbitrale prononcée par le Juge Forsyth de la Cour de comté. Appel rejeté, le Juge en Chef Cartwright et le Juge Spence étant dissidents.

*C. L. Dubin, c.r., J. E. Eberle, c.r., et H. L. Morphy*, pour la réclamante, appelante.

<sup>1</sup>[1966] 2 O.R. 817, 58 D.L.R. (2d) 578.

*G. M. Mace and D. C. Ross*, for the contestant, respondent.

THE CHIEF JUSTICE (*dissenting*)—The course of the proceedings before the learned Arbitrator and in the Court of Appeal is set out in the reasons of my brothers Judson and Spence which I have had the advantage of reading.

I agree with the conclusion of my brother Judson, affirming that of the Court of Appeal, that it was not established that the respondent was bound by an agreement to pay the cost of moving as compensation; but I do not base my agreement on the decision in *Mackay and Company v. Corporation of the City of Toronto*<sup>2</sup>. In my opinion a municipal corporation can be bound in the same way as any other litigant by the manner in which litigation is conducted on its behalf or by an agreement made by its solicitors and counsel in the course of litigation. This appears to me to be implicit in the unanimous judgment of this Court delivered by my brother Fauteux in *City of Verdun v. Sun Oil Co. Ltd.*<sup>3</sup>, and particularly the following sentence at p. 231:

... The City cannot now adopt, before this Court, a different view on the facts to gain a new ground in law; it is bound by the manner in which it conducted its defence. (*The Century Indemnity Company v. Rogers*, [1932] S.C.R. 529 at 536. *Sullivan v. McGillis and others*, [1949] S.C.R. 201 at 215.)

I am, however, unable to say from the record that such an agreement was made in this case.

I differ from the view of the Court of Appeal that nothing should have been allowed to the appellant for the reasonable probability that, but for the expropriation, it would have been allowed to retain possession of the leased premises during the renewal period. On this branch of the matter I agree with the reasons of my brother Spence and wish only to add a reference to the case of *Fleming v. District Committee of Middle Ward of County of Lanark*<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> [1920] A.C. 208.

<sup>3</sup> [1952] 1 R.C.S. 222.

<sup>4</sup> (1895), 23 S.C. 98.

*G. M. Mace et D. C. Ross*, pour la défenderesse, intimée.

LE JUGE EN CHEF (*dissent*)—Dans leurs motifs que j'ai eu le privilège de lire, mes collègues, les Juges Judson et Spence, ont relaté les procédures devant le savant arbitre et devant la Cour d'appel.

Je suis d'accord avec l'opinion de mon collègue le Juge Judson, et l'arrêt de la Cour d'appel, à l'effet qu'on n'a pas prouvé que l'intimée s'est obligée à payer les frais de déménagement à titre d'indemnité, mais je ne fonde pas mon opinion sur la décision dans l'affaire *Mackay and Company v. Corporation of the City of Toronto*<sup>2</sup>. A mon avis, une municipalité est liée exactement comme n'importe quelle partie à un procès, soit par la manière de procéder adoptée par ses procureurs et avocats, soit par toute entente que peuvent conclure ces derniers pendant le procès. Le jugement unanime de cette Cour dans l'affaire *Cité de Verdun c. Sun Oil Co. Ltd.*<sup>3</sup>, et plus particulièrement la phrase suivante, à la p. 231, me semble impliquer ce principe:

[TRADUCTION] ... La ville ne peut maintenant, en cette Cour, présenter les faits de façon différente afin d'invoquer un nouveau moyen de droit; elle est liée au système de défense qu'elle a adopté au procès. (*The Century Indemnity Company c. Rogers* [1932] R.C.S. 529, à la p. 536; *Sullivan c. McGillis et autres* [1949] R.C.S. 201, à la p. 215.)

Je ne puis dire cependant, d'après le dossier, qu'il y a eu une entente de ce genre dans la présente affaire.

Je ne suis pas de l'avis de la Cour d'appel à l'effet que l'appellant n'a droit à aucune compensation à raison de la probabilité raisonnable que, s'il n'y avait pas eu d'expropriation, il aurait pu occuper les lieux jusqu'à la fin de la période de reconduction du bail. Quant à cet aspect du pourvoi, je suis d'accord avec les motifs de mon collègue le Juge Spence et je ne veux ajouter qu'une référence à l'affaire *Fleming v. District Committee of Middle Ward of County of Lanark*<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> [1920] A.C. 208.

<sup>3</sup> [1952] 1 S.C.R. 222.

<sup>4</sup> (1895), 23 S.C. 98.

It follows from this that I would allow the appeal to the extent of adding to the sum fixed by the Court of Appeal an amount calculated on the footing that the lease endured to the end of the renewal period subject to an appropriate reduction for the contingency of its being brought to an end at an earlier date by the lessor. However, as in the opinion of the majority in this Court the appeal fails nothing would be gained by my calculating what that amount should be, or considering what order should be made as to costs.

The judgment of Martland, Judson and Ritchie JJ. was delivered by

JUDSON J.—On June 28, 1962, the Municipality of Metropolitan Toronto expropriated the lands and premises where Frankel Steel Construction Limited carried on its structural steel business. Frankel's interest in the property was that of a leaseholder. There are two issues in this appeal. The first is the measure of compensation for the expropriation of a leasehold interest. The second is whether there was an agreement between the municipality and the claimant for the payment of the "fair cost of moving".

The arbitrator awarded Frankel \$1,600,000, which sum he looked upon as being the fair cost of moving. The Court of Appeal took the fair cost of moving to be \$1,835,978. The basis of its judgment was that the expropriation merely accelerated the expenditure of this sum by three years, two and one-half months (which was the unexpired term at the date when possession was given) and that the claimant was only entitled to what it would have cost to borrow this sum for this period at six per cent per annum. It therefore declared that Frankel was entitled to the present worth as of October 3, 1963, of interest at six per cent per annum on the stated sum for the stated period, subject to certain adjustments to be agreed upon or referred back to an arbitrator. These adjustments have to do with surplus machinery and equipment left in Frankel's hands after the move was completed. There were also similar adjustments to be treated in the same way for surplus machinery and equipment left behind in the old premises. These adjustments are of no importance for the purpose of these reasons.

Il s'ensuit que j'accueillerais le pourvoi en ajoutant au montant établi par la Cour d'appel un autre montant fixé d'après le temps qui restait à courir jusqu'à la fin de la période de reconduction, avec une déduction convenable pour tenir compte de l'éventualité où le locateur y aurait mis fin avant terme. Toutefois, comme la majorité de la Cour est d'avis de rejeter le pourvoi, il est inutile que je calcule le montant à accorder où que je m'arrête à considérer l'adjudication des dépens.

Le jugement des Juges Martland, Judson et Ritchie a été rendu par

LE JUGE JUDSON—Le 28 juin 1962, The Municipality of Metropolitan Toronto a exproprié les terrains et immeubles où Frankel Steel Construction Limited exploitait son entreprise de charpentes métalliques et sur lesquels elle détenait les droits d'un locataire. Le présent pourvoi soulève deux questions: d'abord, quelle indemnité découle de l'expropriation de biens-fonds détenus par un locataire et, ensuite, la municipalité a-t-elle ou non conclu un accord avec la demanderesse quant au paiement des «justes frais de déménagement»?

L'arbitre a accordé à Frankel \$1,600,000 somme qui, à son avis, représente les justes frais de déménagement. La Cour d'appel a évalué à \$1,835,978 les justes frais de déménagement, mais, en se fondant sur le fait que l'expropriation a tout au plus devancé de trois ans deux mois et demi l'échéance de cette dépense (soit la durée non écoulée du bail à la date de l'éviction) elle a jugé que la réclamante n'a droit qu'à ce que lui aurait coûté l'emprunt de cette somme pour cette période à 6 pour cent l'an. La Cour a donc déclaré que Frankel a droit à la valeur, établie au 3 octobre 1963, de l'intérêt à 6 pour cent l'an sur ce montant pour ladite période, sous réserve de certains rajustements dont les parties pourront convenir, ou qui seront soumis à un arbitre. Ces rajustements concernent l'excédent de machinerie et d'équipement resté à Frankel une fois le déménagement terminé. Il y a également de semblables rajustements à faire en ce qui concerne l'excédent de machinerie et d'équipement laissé dans les anciens locaux. Ces rajustements n'entrent nullement en considération aux fins des présents motifs.

Frankel had formerly owned the freehold in the expropriated land. On January 1, 1961, it sold the freehold to another company and took back a lease for a term of five years commencing January 1, 1961, with a right to renew for one term of five years, subject, however, to the lessor being able to cancel during the renewal period on one year's notice. This lease, therefore, gave Frankel an indefeasible right to occupy the premises for a term of six years from January 1, 1961. This right came to an end on June 28, 1962, with the expropriating by-law. On October 30, 1962, Frankel purchased new premises for the purpose of moving. The business was gradually moved from the old premises to the new premises over a period of approximately one and one-half years. This was done to minimize the cost of moving. Both parties had agreed that a firm of consulting engineers should be engaged to examine the procedure for moving, to guide the claimant in the preparation of a submission on the costs, and to check the costs to determine the fair cost of moving. This was done and the figure produced by the engineers totalled \$1,835,978. It is admitted that to spread the moving over a period was the only possible way. The cost of a complete closure of the old plant and the starting of a new plant would have been much higher. The possible adjustments mentioned above resulted from duplications that had to be made in the course of the moving.

The arbitrator assumed that the city had promised to pay these determined costs of moving. In this, in my opinion and that of the Court of Appeal, he was mistaken. The proper basis for compensation is the one stated above and laid down by the Court of Appeal. No problem arises in this case of an advantageous lease, that is, a lease calling for less than an economic rental. The rental payable under this lease was a full economic value of the premises.

We were taken through the whole of this record for the purpose of attempting to show that there was an agreement to pay the cost of moving. Whatever may have been the understanding of

Frankel avait autrefois la pleine propriété des immeubles expropriés. Le 1<sup>er</sup> janvier 1961, elle a vendu le droit de propriété à une autre société et signé un bail pour un terme de cinq ans à partir de cette date, avec droit de reconduction pour une autre période de cinq ans, sous réserve toutefois du droit pour le bailleur de mettre fin au bail, durant la période de reconduction, moyennant préavis d'un an. Par conséquent, ce bail donnait à Frankel le droit irrévocable d'occuper les lieux pendant une période de six ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1961. Ce droit s'est éteint le 28 juin 1962, par l'effet du règlement municipal d'expropriation. Le 30 octobre 1962, la société Frankel a fait l'acquisition de nouveaux locaux pour y emménager. L'entreprise a graduellement été transportée des anciens aux nouveaux locaux; l'opération a duré environ un an et demi. On a procédé ainsi afin de minimiser les frais de déménagement. Les deux parties avaient convenu de charger une société d'ingénieurs-conseils d'étudier le mode de déménagement, d'aider la réclamante à préparer un état des frais, et de vérifier cet état en vue de déterminer les justes frais de déménagement. Ces études et ces vérifications faites, les ingénieurs ont établi à \$1,835,978 le coût du déménagement. La seule façon de procéder, tous le reconnaissent, était d'étaler le déménagement sur une certaine période. Le coût de la fermeture totale de l'ancienne usine et de la mise en marche de la nouvelle aurait été beaucoup plus élevé. Les rajustements possibles mentionnés ci-dessus sont attribuables au double équipement nécessité par le processus de déménagement.

L'arbitre a présumé que la ville s'était engagée à payer ces frais établis de déménagement. A mon avis et selon la Cour d'appel, il a fait erreur sur ce point. La juste méthode de déterminer le montant de l'indemnité est celle qui a été indiquée ci-dessus et qu'a établie la Cour d'appel. Dans cette affaire, il n'est pas question d'un bail avantageux, c'est-à-dire d'un bail dont le loyer est inférieur à la valeur locative courante. Le loyer exigible en vertu du bail représentait la pleine valeur locative des locaux.

On a essayé de nous convaincre, par un examen approfondi du dossier, qu'il existait une entente portant sur le paiement des frais de déménagement. Quel qu'ait pu être le sentiment

the engineers who prepared the figures, or the officers of the claimant company, there was and could be no such agreement in the absence of a contract under the corporate seal of the municipality properly authorized by by-law. We are concerned here with the sum of \$1,835,978. The vague misunderstanding that may have existed cannot be construed against the municipality. The figures prepared by the engineers were only a basis for the calculation of the compensation. Nothing in the conduct of the negotiations can be construed as an agreement to pay the full sum. *Mackay and Company v. Corporation of the City of Toronto*<sup>5</sup> embodies a salutary rule.

I am in complete agreement with the reasons delivered in the Court of Appeal<sup>6</sup> and I would adopt them.

I would dismiss the appeal with costs.

SPENCE J. (*dissenting*)—This is an appeal by the claimant from the judgment of the Court of Appeal for Ontario<sup>7</sup> pronounced on June 15, 1966. In that judgment, the Court of Appeal for Ontario allowed an appeal from the award made by Forsyth Co.Ct.J. as arbitrator on April 2, 1965.

The contestant, the Municipality of Metropolitan Toronto, enacted on June 28, 1962, by-law No. 1683. By that by-law the contestant expropriated the lands in question and many other additional lands for the purpose of constructing the Duke-Duchess interchange on the Don Valley Parkway. Even prior to the enactment of the by-law there were conferences between the representatives of the claimant and the representatives of the contestant as to the manner in which the possession of the lands would be given to the contestant and the compensation for the taking thereof fixed.

The claimant was a company engaged in steel fabrication and steel construction work. Prior to January 1961, the business had been carried on by Frankel Brothers Limited. From January 1,

des ingénieurs-conseils qui ont évalué le montant, ou celui des représentants de la société demanderesse, aucune entente de ce genre n'a existé et ne pouvait exister sans un contrat passé sous le sceau de la municipalité et dûment autorisé par un règlement municipal. Il s'agit ici de la somme de \$1,835,978. On ne peut interpréter à l'encontre de la municipalité le vague malentendu qui a pu subsister. Les chiffres soumis par les ingénieurs-conseils n'étaient qu'un point de départ pour le calcul de l'indemnité. Rien dans la conduite des pourparlers ne peut s'interpréter comme une entente portant sur le paiement de l'intégralité de cette somme. L'arrêt *Mackay and Company v. Corporation of the City of Toronto*<sup>5</sup> énonce un principe fort juste.

Je suis pleinement d'accord avec les motifs formulés par la Cour d'appel<sup>6</sup> et j'y souscris.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi, avec dépens.

LE JUGE SPENCE (*dissident*)—Le pourvoi interjeté par l'appelante est à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario<sup>7</sup>, rendu le 15 juin 1966. Dans sa décision, la Cour d'appel de l'Ontario a fait droit à l'appel interjeté contre la sentence arbitrale prononcée le 2 avril 1965 par le Juge Forsyth de la Cour de comté.

L'intimée, en l'espèce The Municipality of Metropolitan Toronto, a adopté en date du 28 juin 1962, le règlement municipal n° 1683. Par ce règlement, elle expropriait les immeubles dont il est question, ainsi que plusieurs autres biens-fonds, en vue de la construction de l'échangeur Duke-Duchess sur le Don Valley Parkway. Antérieurement à l'adoption de ce règlement municipal, des entretiens ont eu lieu entre les représentants de l'appelante et ceux de l'intimée, quant à la manière dont cette dernière pourrait prendre possession des immeubles et quant à l'établissement de l'indemnité pour cette dépossession.

L'appelante est une compagnie qui s'occupe de fabrication d'acier et de travaux de construction en acier. Avant janvier 1961, l'affaire était exploitée par Frankel Brothers Limited. A dater

<sup>5</sup> [1920] A.C. 208.

<sup>6</sup> [1966] 2 O.R. 817, 58 D.L.R. (2d) 578.

<sup>7</sup> [1966] 2 O.R. 817, 58 D.L.R. (2d) 578.

<sup>5</sup> [1920] A.C. 208.

<sup>6</sup> [1966] 2 O.R. 817, D.L.R. (2d) 578.

<sup>7</sup> [1966] 2 O.R. 817, 58 D.L.R. (2d) 578.

1961 on, the lands were owned by Frankel Properties Limited and were leased to the claimant Frankel Steel Construction Limited under what was described by Kelly J.A., in his reasons in the Court of Appeal for Ontario, as an "arm's length" transaction. By the lease of the premises from Frankel Properties Limited to the claimant granted under date of January 1, 1961, the claimant had a term of five years from that date with, however, the right to terminate that term on one year's notice after January 1, 1964, and with also the right to renew the lease for a five-year term but subject to the right of the lessor to cancel the lease during the renewal period upon one year's notice. The rental during the first five-year period was fixed at \$100,000 per year, subject to certain provisions as to escalation by reference to municipal taxation, and during the renewal period at such amount as would be agreed upon or, failing agreement, fixed by arbitration.

It was realized by all parties that the expropriation of the lands leased to the claimant and the eviction of the claimant therefrom would, due to the type of business carried on by the claimant, cause a very considerable loss and, therefore, give rise to a very large claim for disruption of business. To avoid this claim, the representatives of the contestant and the officers of the claimant agreed that there should be worked out a scheme for the gradual shifting of the business carried on by the claimant from the expropriated site to another place and that this relocation should be carried out under a carefully detailed plan with accurate calculation of costs entailed in each step of the plan's execution. For such purpose, the contestant, with the approval of the claimant, retained a firm of consulting engineers, Morrison, Hershfield, Millman and Huggins Limited. On January 14, 1963, the Commissioner of Property of the contestant wrote to the said consulting engineers in these terms:

Reference is made to our conversation in the above connection and I shall be obliged if you would prepared [sic] a joint report as outlined at our meeting. For your information, I am enclosing a copy of the lease covering the subject property.

du 1<sup>er</sup> janvier 1961, les immeubles devinrent la propriété de Frankel Properties Limited et furent loués à l'appelante, Frankel Steel Construction Limited, en vertu d'une opération que le Juge d'appel Kelly décrit dans ses motifs en Cour d'appel de l'Ontario, comme une transaction «à distance». D'après le bail daté le 1<sup>er</sup> janvier 1961, et consenti par Frankel Properties Limited à l'appelante, cette dernière jouissait d'un terme de cinq ans, à compter de cette date, avec toutefois le droit de résiliation sur préavis d'une année, à dater du 1<sup>er</sup> janvier 1964. L'appelante avait également le droit de reconduire le bail pour une durée de cinq ans, mais, pendant cette période de reconduction, le bailleur se réservait le droit de résilier le bail sur préavis d'un an. Le loyer a été fixé à \$100,000 par an pour le premier terme de cinq ans, sauf certaines dispositions quant à son augmentation en fonction de l'impôt municipal; pour la période de reconduction, le montant du loyer devait être fixé par entente, ou à défaut, par un arbitre.

Toutes les parties ont reconnu que l'expropriation des biens-fonds donnés à bail à l'appelante lui causerait, par le fait même de la dépossession, une perte considérable, vu la nature de son entreprise, et qu'en conséquence elle était en droit de réclamer une indemnité considérable pour perturbation de ses activités. Pour éviter une telle réclamation, les représentants de l'appelante et ceux de l'intimée ont décidé d'établir un plan de transfert progressif de l'entreprise de l'appelante, du site exproprié à un autre emplacement; cette réimplantation devait s'effectuer conformément à un programme minutieusement détaillé comportant un calcul précis des frais encourus à chacune des phases de son exécution. A cette fin, l'intimée, en accord avec l'appelante, a fait appel aux services d'une firme d'ingénieurs-conseils, Morrison, Hershfield, Millman and Huggins Limited. Le 14 janvier 1963, le Commissaire aux immeubles de l'intimée écrivait auxdits ingénieurs-conseils en ces termes:

[TRADUCTION] Faisant suite à nos entretiens concernant l'affaire sus-indiquée, je vous serais reconnaissant de bien vouloir nous préparer un rapport conjoint comme nous en avons convenu lors de notre réunion.

A titre d'information, veuillez trouver ci-joint une copie du bail relatif à ladite propriété.

The claimant attempted to find other leasehold property in which it could relocate its business and, failing to do so, purchased the vacant plant formerly occupied by the Dominion Bridge Company on Shaw Street in Toronto. The plan for the relocation was drafted to cover the move of the claimant's enterprise from the Don Roadway to these Shaw Street premises.

On April 8, 1963, the consulting engineers outlined this plan in very considerable detail in a letter to the Property Department of the contestant. That outline was produced at trial and marked as an exhibit. For the purpose of the decision of this appeal, certain paragraphs are of paramount importance. They are paras. 2, 3, 4 and 5:

2. Our opinion is that it would be advisable at this time to define the problem in broad terms to guide Frankel Steel Construction Limited, (Frankel) in the preparation of its submission and also to clarify our terms of reference in connection with this problem. Our purpose in writing this letter is to outline below such a definition, hoping that we may discuss this further with you and obtain your views on this approach before proceeding with more detailed considerations.

3. Basically, at the start of the exercise, we may consider Frankel to be operating at a certain level of production in Plant A on Eastern Avenue between East Don Roadway and Broadview. For reasons beyond its control, namely to permit construction of the Duke-Duchess Interchange, it is required that Frankel vacate Plant A. At the end of the exercise Frankel will be occupying Plant B and will be operating at presumably the same level of production as formerly. The problem resolves itself into the determination of the "fair cost of moving" from Plant A to Plant B. Many factors must be considered in making this determination, some of these factors are discussed briefly in the following paragraphs.

4. There were a number of ways in which Frankel might have effected its move from Plant A to some new location. The company elected to purchase a plant at another location, Plant B, to start operations there, to gradually increase these operations while reducing operations at Plant A, and to continue this procedure until the change-over was complete.

5. We presume that this method was selected after due consideration of the available alternatives and

L'appelante s'est efforcée de trouver une autre propriété qu'elle aurait pu louer à bail et où elle aurait réinstallé son entreprise. Ses recherches ayant été vaines, elle a acheté les locaux vides d'une usine anciennement occupée par Dominion Bridge Company sur la rue Shaw, à Toronto. Le programme de réimplantation a été établi de manière à couvrir le transfert de l'entreprise de l'appelante, du Don Roadway aux locaux de la rue Shaw.

Le 8 avril 1963, par lettre adressée au Service des immeubles de l'intimée, les ingénieurs-conseils ont présenté le programme avec force détails. Cet exposé a été produit au procès et versé comme pièce au dossier. Certains paragraphes sont de la plus haute importance pour la solution du litige. Ce sont les paragraphes 2, 3, 4 et 5:

[TRADUCTION] 2. A notre avis, il convient de définir maintenant le problème en termes larges afin de guider Frankel Steel Construction Limited (Frankel) dans la préparation de sa réclamation et afin de clarifier notre mandat à ce sujet. Notre but en écrivant cette lettre est d'exposer les grandes lignes d'une définition, en espérant qu'il nous sera permis d'en discuter ultérieurement avec vous et d'obtenir votre avis sur cette façon d'aborder le problème, avant d'entrer dans des considérations plus détaillées.

3. Fondamentalement, comme donnée préliminaire, nous pouvons considérer Frankel comme fonctionnant à un certain niveau de production dans l'usine A, sur l'avenue Eastern entre East Don Roadway et Broadview. Pour des raisons indépendantes de sa volonté, savoir, la construction de l'échangeur Duke-Duchess, on exige de Frankel qu'elle évacue l'usine A. Au terme de l'opération, Frankel occupera l'usine B avec par hypothèse le même niveau de production qu'auparavant. Le problème se ramène à la détermination des «justes frais du déménagement» de l'usine A à l'usine B. Plusieurs facteurs doivent être considérés pour cette évaluation; certains sont brièvement exposés aux paragraphes suivants.

4. Frankel aurait pu utiliser différents moyens pour déménager de l'usine A à un nouvel emplacement. La compagnie a opté pour l'acquisition d'un immeuble situé sur un autre emplacement, l'usine B, pour y reprendre ses activités, les développer au fur et à mesure qu'elle les ralentit dans l'usine A, et ainsi de suite jusqu'à l'achèvement du transfert.

5. Nous présumons que cette méthode a été choisie après considération de toutes les possibilités



their respective overall costs, that it is acceptable to all parties concerned and that it is the basis on which the claim for compensation is to be prepared.

I also quote paras. 19 and 20:

*VIII. Summary and Proposals*

19. In summary we propose the following:

(1) That you review the above outline and approve or revise as you consider proper.

(2) That the approved outline then be presented to Frankel and discussed with representatives of that company, revising it if necessary to achieve mutual agreement as to the method of procedure.

(3) That Frankel then proceed with the detailed preparation of its submission within the agreed-upon framework. It is probable that the submission will be presented in several separate parts so that some of the parts may be prepared, reviewed, perhaps revised, and approved before the move is completed. On the other hand, it will not be possible to complete some of the parts until all of the aspects of the exercise have been completed.

(4) We believe that the submission delineating the proposed "fair cost of moving" should be prepared by Frankel. This would be the most efficient procedure because the required detailed information is most readily available to them.

(5) Our understanding is that we are being retained by you to advise on the items of cost that, in our opinion, should be considered as being attributable to the move and on the form in which the claim for compensation should be submitted, to review the claim, and to report to you on it.

\* \* \*

20. With a problem of this type it is most important that the method of establishing costs and the criteria against which their admissibility as part of the claim is to be judged should be clearly outlined and agreed to by all parties. This preliminary phase is worth the expenditure of considerable effort.

This report was considered by the contestant's officials and then at a conference on May 6, 1963, considered jointly by the officials of both the claimant and the contestant. Evidence as to that conference was given by Mr. William J. H. Disher, the executive assistant to the president of the claimant company, and by Carson F. Morrison and Joseph M. Millman, two of the officers of the aforesaid consulting engineering

et après évaluation de leur coût global respectif, qu'elle est acceptable par les parties concernées et que c'est sur cette base que la demande d'indemnité doit être établie.

Je cite également les par. 19 et 20:

[TRADUCTION] *VIII. Résumé et propositions*

19. En résumé, nous vous proposons:

(1) D'examiner l'exposé ci-dessus, de l'approuver ou de le modifier selon que vous le jugez convenable.

(2) De présenter à Frankel l'exposé ainsi approuvé et d'en discuter avec les représentants de cette compagnie, en le modifiant si nécessaire, pour parvenir à un accord mutuel quant aux méthodes à suivre.

(3) Que Frankel établisse ensuite sa réclamation de façon détaillée et dans le cadre convenu. Cette réclamation sera sans doute présentée sous la forme de plusieurs documents séparés et certains d'entre eux pourront être préparés, examinés, révisés peut-être et approuvés avant l'achèvement du transfert. D'autre part, il ne sera pas possible de compléter certains de ces documents avant l'achèvement de toutes les parties de l'opération.

(4) Nous estimons pour des raisons d'efficacité, que la réclamation indiquant les «justes frais de déménagement» devrait être préparée par Frankel car la compagnie aura en mains les renseignements requis.

(5) Nous croyons comprendre que vous avez retenu nos services pour vous conseiller sur le détail des frais qui, à notre avis, pourraient être considérés comme attribuables au transfert, pour vous indiquer la façon dont la demande en indemnité devra être soumise, pour examiner la réclamation et vous faire rapport.

\* \* \*

20. Dans un problème de ce genre, il est très important que la méthode de détermination des coûts et le critère en vertu duquel ils seront admis à figurer dans la réclamation soient clairement définis et reconnus par les parties. Cette phase préliminaire mérite qu'on y consacre un effort important.

Le rapport a été examiné par les représentants de l'intimée puis il l'a été à nouveau et conjointement à une réunion du 6 mai 1963, par les représentants de l'appelante et de l'intimée. On a entendu au sujet de cette réunion les témoignages de M. William J. H. Disher, adjoint exécutif du président de la compagnie appelante et de MM. Carson F. Morrison et Joseph M. Millman, deux membres de la firme d'ingénieurs-conseils.

firm. No evidence with reference to the conference was given by any officer of the contestant. Further reference will be made to this hereafter.

Mr. Disher, in examination-in-chief, was asked:

Q. Well, they had already been hired. Did both parties accept this method of arriving at the compensation?

A. They accepted the method; the only condition was that the figures would not be binding.

MR. ROSS (counsel for the contestant) Your Honour, my friend led Mr. Disher in that remark, in asking him if the parties accepted this method of arriving at the compensation. I think, more properly stated it might be: Did the parties agree that the method of arriving at the amount to be claimed was agreed upon.

MR. GOODMAN: I agree with my friend; I apologize; it is quite all right.

Q. Would you answer the question as worded by friend: Did both parties agree that the method outlined in the letter was the method to be used in arriving at the claim?

A. Right, yes.

Mr. Morrison testified:

My understanding was that compensation would be paid on the basis of what was set forth in our letter of April 8th. I appreciate that there were a lot of complications in connection with this particular problem; and that is why we took pains to set forth, in writing, as is done in our letter of April 8th how we thought the problem should be attacked.

Mr. Millman testified:

Q. Yes. Well, following that letter there was I believe, a meeting on May 6th. Were you present at that meeting?

A. Yes, I was.

Q. Did you hear Mr. Disher's evidence as to it?

A. Professor Morrison.

Q. Is your recollection the same, or any different?

A. No, I have no disagreement.

Q. No disagreement with what they said. As a result of that meeting, who was to prepare the claim? Was it to be you, or to be the Frankel Steel Company?

A. It was to be prepared by the Frankel Steel Company.

Aucun des représentants de l'intimée n'a témoigné à l'égard de cette réunion. Ce point sera repris ultérieurement.

On a demandé à M. Disher, durant son interrogatoire:

[TRADUCTION] Q. Bien. Ils avaient déjà été engagés. Les deux parties ont-elles accepté cette façon d'établir l'indemnité?

R. Elles l'ont acceptée à la seule condition que les chiffres ne les engagent pas.

M. ROSS (avocat de l'intimée): Monsieur le Juge, mon confrère a posé une question tendancieuse à M. Disher, en lui demandant si les parties ont accepté cette façon d'établir l'indemnité. Je pense qu'il serait plus correct de la formuler ainsi: est-ce que les parties ont convenu qu'elles s'étaient entendues sur la façon d'établir l'indemnité?

M. GOODMAN: J'en conviens avec mon confrère; je m'excuse; il a parfaitement raison.

Q. Pourriez-vous répondre à la question ainsi que l'a formulée mon confrère: est-ce que les deux parties ont convenu que la méthode exposée dans la lettre devait être suivie dans l'établissement de la réclamation.

R. C'est exact, oui.

M. Morrison a témoigné:

[TRADUCTION] Je croyais comprendre que l'indemnité serait payée sur la base énoncée dans notre lettre du 8 avril. Je me rends compte qu'il y avait une foule de complications à l'égard de ce problème; c'est d'ailleurs pourquoi nous avons pris soin d'énoncer par écrit, dans notre lettre du 8 avril, comment nous pensions que ce problème devait être envisagé.

M. Millman a témoigné:

[TRADUCTION] Q. Oui. Bien, à la suite de cette lettre, il y eut, je crois, une réunion le 6 mai. Étiez-vous présent à cette réunion?

R. Oui, j'étais présent.

Q. Avez-vous entendu le témoignage de M. Disher au sujet de cette réunion?

R. Professeur Morrison.

Q. En avez-vous un souvenir identique, ou quelque peu différent?

R. Non, je ne vois aucune divergence.

Q. Aucune divergence d'avec ce qu'ils ont dit. A la suite de cette réunion, qui devait établir la réclamation? Vous, ou la Frankel Steel Company?

R. Elle devait être établie par la Frankel Steel Company.

Q. And on what basis was it to be prepared?

A. Generally within the framework outlined in this letter of April 8th. I should mention that this framework outlined in our letter of April 8th was not completely detailed. It could not be completely detailed at the time because we didn't have sufficient knowledge to do so. Obviously, I think that some of the detailed parts within that framework would have to be worked out as the problem progressed, and this was done but . . .

Q. That was done as the development of the actual figures took place over subsequent months?

A. And as the move took place and certain items became apparent which might not have been apparent at the beginning.

The relocation of the claimant's business was carried out exactly in accordance with the plan outlined in the document dated April 8, 1963, to which I have referred, and the claimant submitted its claim in very considerable detail. This claim as so submitted totalled \$1,881,206. The claim was submitted to the consulting engineers and those consulting engineers made a report thereon to the Property Department of the contestant in November 1963. This report was produced on the arbitration and marked as an exhibit. The summary at the conclusion of such report varies from the total in the original claim by adding thereto \$350. In that report, the consulting engineers said, in part:

We are in agreement with the thinking behind the development of Parts I, II and III of the claim. We are in general agreement with the figures used and, as previously noted herein, any modifications we have had to suggest have been incorporated in the claim. . . .

The conclusions reached under the paragraph above apply equally to Part IV of the claim . . .

In summary of all the above it is our opinion that, depending only on the final legal interpretation noted in paragraph (b) above, the claim, as we understand it is to be presented, is fair to both parties and we recommend its acceptance by the Commissioner.

The legal interpretation referred to was a determination of the length of term to which the

Q. Et sur quelle base devait-on l'établir?

R. Dans l'ensemble, conformément aux principes exposés dans cette lettre du 8 avril. Je dois dire que les principes exposés dans notre lettre du 8 avril, n'étaient pas complètement détaillés. Cet exposé ne pouvait pas être complètement détaillé, à cette époque, parce que nous n'avions pas les renseignements suffisants pour ce faire. Évidemment, je pense que certaines des questions de détail devaient être réglées au fur et à mesure de l'évolution du problème, et c'est d'ailleurs ce qu'on a fait, mais . . .

Q. C'est ce qu'on a fait au fur et à mesure de l'établissement des données véritables, au cours des mois qui ont suivi?

R. Et à mesure que le transfert s'effectuait, et que certains éléments devenaient apparents, qui avaient pu ne pas l'être au départ.

La réimplantation de l'entreprise de l'appelante s'est effectuée de façon exactement conforme au programme exposé dans le document daté du 8 avril 1963, dont j'ai déjà fait mention, et l'appelante présenta une réclamation extrêmement détaillée. Cette réclamation totalisait \$1,881,206. Elle a été soumise aux ingénieurs-conseils, qui ont fait rapport au Service des immeubles de l'intimée en novembre 1963. Ce rapport a été produit à l'arbitrage et versé comme pièce au dossier. L'état récapitulatif que comporte la conclusion de ce rapport s'écarte du total indiqué dans la réclamation originale par l'addition de \$350. Les ingénieurs-conseils déclarent notamment dans ce rapport:

[TRADUCTION] Nous sommes d'accord avec les principes sur lesquels se fondent les chapitres I, II et III de la réclamation. Nous sommes, en général, d'accord avec les chiffres indiqués et ainsi que nous l'avons noté plus haut, toutes les modifications que nous avons été amenés à proposer ont été intégrées à la réclamation . . .

Les conclusions du paragraphe ci-dessus s'appliquent également au chapitre IV de la réclamation . . .

En résumé de tout ce qui précède, nous sommes d'avis que, sous réserve seulement de l'interprétation juridique définitive indiquée au paragraphe (b) ci-dessus, la réclamation comme elle nous paraît devoir être présentée est équitable pour les deux parties, et nous recommandons son acceptation par le Commissaire.

L'interprétation juridique à laquelle il est fait allusion consiste à déterminer la durée du terme

claimant was entitled under the provisions of the lease to which I have referred.

The claimants have conceded that the sum of \$1,821,565 as set out in the said report by the consulting engineers as the total amount of the claim is subject to certain deductions and that with these deductions the true total of the claim is \$1,807,526.

Throughout the whole of the relocation and of the assembly and preparation of the costs statements in reference thereto, the consulting engineers worked with the officers of the claimant and mutual decisions were made between the two groups as to what machines would be moved, when they would be moved, and other matters in reference to the move, so that the claim as presented was in fact a claim which had been approved in detail as the work progressed by the engineers retained by the contestant for such purpose. The relocation was completed on October 3, 1963. The contestant having refused to accept the claim as presented by the claimant and as recommended by the consulting engineers, the claimant proceeded to arbitration, by a notice under the provisions of *The Municipal Act*, R.S.O. 1960, c. 249, *The Municipality of Metropolitan Toronto Act*, R.S.O. 1960, c. 260, and *The Municipal Arbitrations Act*, R.S.O. 1960, c. 250. That notice of claim was dated September 15, 1964. The arbitration came on before Forsyth, Sr. Co.Ct.J. I have referred to certain of the evidence given on behalf of the claimants. At the close of the claimant's case, counsel for the contestant addressed the Court as follows:

MR. ROSS: Your Honour, I will just be calling one witness, Mr. Pettit, and he perhaps might explain why, in a case such as this, we are only calling one witness. I think the reason perhaps is obvious, but the basic work has been done prior to the arbitration, really by Mr. Disher and Mr. Millman and the other witnesses that you have heard this morning.

I suppose, technically speaking, Mr. Millman was a witness for the Municipality. However, very kindly, my friend called my witness for me so I have no need to call him.

auquel l'appelante avait droit en vertu du bail dont j'ai déjà fait mention.

L'appelante a admis que la somme de \$1,821,565 fixée dans le rapport par les ingénieurs-conseils, comme montant total de la réclamation, est sujette à certaines réductions et que, compte tenu de ces réductions, le véritable total de la réclamation est de \$1,807,526.

Durant toute la période de réimplantation, et pendant la compilation et l'établissement de l'état des coûts entraînés par cette opération, les ingénieurs-conseils ont collaboré avec les représentants de l'appelante et des décisions ont été prises conjointement par les deux parties quant aux machines à déplacer, quant à la date de leur déplacement, et quant à d'autres questions soulevées par ce transfert, de sorte que la réclamation présentée a en fait, à mesure que les travaux avançaient, été approuvée en détail par les ingénieurs-conseils engagés à cette fin par l'intimée. La réimplantation a été terminée le 3 octobre 1963. L'intimée ayant refusé d'accepter la réclamation présentée par l'appelante et approuvée par les ingénieurs-conseils, l'appelante eut recours à l'arbitrage, après avoir donné avis conformément au *Municipal Act*, S.R.O. 1960, c. 249, au *Municipality of Metropolitan Toronto Act*, S.R.O. 1960, c. 260 et au *Municipal Arbitrations Act*, S.R.O. 1960, c. 250. Cet avis de réclamation est daté du 15 septembre 1964. L'affaire fut entendue par le Juge Forsyth, doyen de la Cour de comté. J'ai mentionné certains des témoignages rendus en faveur de la demande. Après la fin de la preuve de la demande, l'avocat de l'expropriante s'adressa à la Cour en ces termes:

[TRADUCTION] M. ROSS: Monsieur le Juge, je ne citerai qu'un seul témoin, M. Pettit, qui pourra peut-être expliquer pourquoi, dans une affaire comme celle-ci, nous ne citons qu'un seul témoin. Je pense que la raison est peut-être évidente, mais le gros du travail a été effectué avant l'arbitrage, en fait par M. Disher et M. Millman et les autres témoins que vous avez entendus ce matin.

Il se peut que, strictement parlant, M. Millman ait été un témoin de la Municipalité; quoi qu'il en soit, très aimablement, mon confrère l'a cité à ma place, aussi n'ai-je pas besoin de le rappeler.

The evidence on which we are relying is basically the same evidence as the claimant's. The difference, of course, lies in our interpretation of what the compensation should be based on this evidence.

The witness, Mr. Pettit, that I will be calling, is an accountant; and the reason for calling him will be to give a few brief remarks on the financial statements of the Company and to explain not what I would call a formula, but an interpretation of what we allege the amount of compensation should be on the basis of the figures that Your Honour has before you at the present time.

The learned senior County Court judge, as arbitrator, concluded:

I think the claim as presented is fair and is prepared according to the agreed method set forth in Exhibit 14. I think, however, some deduction should be made in respect of the following items:  
...

These items, in my opinion, reduce the amount of compensation to \$1,600,000.00, and I accordingly award that amount.

The contestant appealed to the Court of Appeal for Ontario and the reasons for judgment of that Court are given by Kelly J.A. who considered the damages which should be awarded to the claimant under two headings:

Firstly, the market value of the leasehold interest which the learned justice in appeal defined as being the present value for the balance of the term of the annual difference between the rental stipulated under the lease and the economic rent of the premises. It was agreed by all parties that the rental stipulated under the lease equalled the economic rent of the premises and it may certainly be presumed that any rental agreed upon or fixed by arbitration for the period of renewal would be in accord with the economic rental, therefore, there could be no claim for compensation based on this first classification.

Kelly J.A. outlined the second classification as the special value to the claimant of the right to continue in occupation for the balance of the term. It was that special value which the learned senior County Court judge, as arbitrator, had found to be \$1,600,000.

Les éléments de preuve sur lesquels nous nous appuyons sont essentiellement les mêmes que ceux qu'invoque la demanderesse. Bien entendu, la divergence réside dans notre interprétation du rapport entre l'indemnité et ces éléments.

M. Pettit, le témoin que je vais citer, est un comptable, et sa déposition consistera à faire un bref commentaire des états financiers de la compagnie et à expliquer, ce que j'appellerai non pas une formule, mais une interprétation de ce que nous prétendons devoir être le montant de l'indemnité, en fonction des chiffres que vous avez devant vous en ce moment.

Le savant doyen de la Cour de comté a conclu, en sa qualité d'arbitre:

[TRADUCTION] Je pense que la réclamation présentée est équitable, et qu'on l'a établie conformément à la méthode convenue et énoncée dans la pièce 14. Je pense toutefois que certaines défalcatons doivent être portées au regard des articles suivants . . .

Ces articles, à mon sens, réduisent le montant de l'indemnité à \$1,600,000; en conséquence, je fais droit à la réclamation pour cette somme.

La défenderesse interjeta appel auprès de la Cour d'appel de l'Ontario; les motifs de l'arrêt de ce tribunal ont été énoncés par le Juge d'appel Kelly, qui répartit sous deux chefs les dommages auxquels la réclamante peut avoir droit.

Premièrement, la valeur marchande du bail, que le savant juge d'appel définit comme étant la valeur courante, pour le terme non écoulé, de la différence annuelle entre le loyer stipulé au bail et la valeur locative des biens loués. Toutes les parties ont convenu que le loyer stipulé au bail est égal à la valeur locative des biens loués; et on peut certainement présumer que tout loyer convenu ou arrêté par arbitrage pour la période de reconduction aurait été conforme à la valeur locative; par conséquent, aucune réclamation en indemnité ne peut être fondée sur ce premier chef.

Le Juge d'appel Kelly décrit le second fondement d'indemnisation comme la valeur particulière, pour la réclamante, de son droit à la jouissance des biens jusqu'à l'expiration du terme. C'est cette valeur particulière que le savant doyen de la Cour de comté a estimée, comme arbitre, à \$1,600,000.

Kelly J.A. adopted the formula stated by Rand J. in *Diggon-Hibben, Limited v. The King*<sup>8</sup>, at p. 715:

. . . the question is what would he, as a prudent man, at that moment, pay for the property rather than be ejected from it.

That formula, of course, has been adopted in many decisions in this and other Courts and it, or some restatement thereof, certainly represents the true test. The application of the test, however, is in some cases extremely difficult.

It was the view of Kelly J.A. that when the claimant is a tenant the measure of his compensation is not the expense he must pay by being forced to move at the date of the expropriation, but what a prudent man would have been prepared to pay rather than have to meet such an expense at the date of the expropriation rather than at the expiration of the leasehold term.

Kelly J.A. found, in his reasons, that this claimant could have been compelled to vacate, apart from the expropriation, at a time three years and two and a half months after the date of the termination of the move, *i.e.*, October 3, 1963, and, therefore, found that the true measure of compensation was the present worth as of October 3, 1963, of interest at 6 per cent per annum for 3 years and 2½ months on the fair cost of moving. The fair cost of moving the learned justice on appeal fixed at \$1,835,978 subject to a variation for realization of the surplus machinery to which I shall refer hereafter.

With respect, I am quite ready to agree that in the ordinary course of an expropriation of a tenant's interest in lands the measure adopted by Kelly J.A., and which formed the judgment of the Court of Appeal for Ontario, is the proper measure. I am, however, of the opinion that in the present case the parties, by their conduct and by their agreement, substituted a different measure. Throughout the course of this litigation, there never has been an issue that the agreement between the parties was not carried out in

Le Juge d'appel Kelly adopte le principe établi par le Juge Rand dans *Diggon-Hibben, Limited c. Le Roi*<sup>8</sup>, à la p. 715:

[TRADUCTION] . . . la question est de savoir ce qu'il aurait, en homme avisé, payé pour la propriété plutôt que d'en être évincé.

Ce principe a été adopté, bien sûr, dans plusieurs décisions rendues par cette Cour et par d'autres, et il représente certainement, exprimé sous cette forme ou reformulé, le bon critère. L'application de ce critère présente cependant en certains cas d'extrêmes difficultés.

D'après le Juge d'appel Kelly, quand le demandeur est un locataire, son indemnité ne doit pas être calculée en fonction des frais qu'il encourt en étant obligé de déménager à la date de l'expropriation, mais bien en fonction de ce qu'un homme avisé aurait été disposé à payer plutôt que d'avoir à défrayer ces dépenses au moment de l'expropriation et non pas à l'expiration du bail.

Le Juge d'appel Kelly constate, dans l'exposé de ses motifs, que le locataire aurait pu être contraint de vider les lieux, même en l'absence d'expropriation, trois ans deux mois et demi après la fin du déménagement, soit le 3 octobre 1963, et il en conclut que l'indemnité doit correspondre à ce qu'aurait représenté, au 3 octobre 1963, l'intérêt, au taux de 6 pour cent l'an, pour trois ans et 2½ mois, sur un montant raisonnable de frais de déménagement. Le savant juge a fixé ceux-ci à \$1,835,978, sous réserve de modification en fonction du produit de la liquidation de l'excédent de machinerie, dont je reparlerai plus loin.

En toute déférence, je suis prêt à admettre que dans le déroulement ordinaire d'une expropriation, en ce qui concerne les droits du locataire d'un bien-fonds, la solution adoptée par le Juge d'appel Kelly, qui constitue le jugement de la Cour d'appel d'Ontario, soit la solution appropriée. Je suis cependant convaincu que dans le cas présent, les parties, par leur attitude et leur accord, y ont substitué une solution différente. Tout au long du procès, on n'a jamais prétendu que l'accord conclu entre les parties

<sup>8</sup> [1949] S.C.R. 712.

<sup>8</sup> [1949] R.C.S. 712.

accordance with the legal requirements necessary to bind a municipal corporation. The claim was presented before the arbitrator on the basis that there was an agreement as to a special method of carrying out the relocation of the claimant and a special method for compensating therefor, and counsel for the contestant urged no other basis whatsoever.

Counsel for the contestant confined his argument to the evidence of one chartered accountant and his presentation to a submission that there should be a different method adopted as to calculation of the figures in the claim. It is quite plain from the evidence given on behalf of the claimant, by not only the claimant's officer but by Messrs. Morrison and Millman of the consulting engineering firm, that what was to be calculated was the amount of the compensation not a figure which could be used as a basis for a present worth calculation at an interest rate. Mr. Disher testified:

A. Well, the agreement that we reached was that the method of moving by the duplication, going out and acquiring another plant, and putting in duplicate equipment, enough to start the production up and running it parallel to the existing plant; and then eventually move to the best of our ability the remaining parts of the plant, and it was agreed that this, by both parties, would be the method and that this concept would be accepted by both the City and ourselves as a method of arriving at the *amount of compensation* that would be necessary in this move.

The same emphasis on the amount to be claimed was stressed by Mr. Ross, as counsel for the contestant, when he insisted that the question to be put to Mr. Disher was:

Q. Did the parties agree that the method of arriving at the amount to be claimed was agreed upon?

As I have quoted above, it was Mr. Morrison's evidence that the compensation would be paid on the basis of what was set forth in the letter of April 8th and Mr. Millman stated that he had no disagreement with the evidence given by Mr. Disher or by Professor Morrison.

n'est pas conforme aux conditions requises et nécessaires en droit pour lier une corporation municipale. La demande d'indemnité a été portée devant l'arbitre compte tenu de l'existence d'un accord relatif à un mode particulier de réimplantation de l'appelante, et une méthode spéciale d'indemnisation; l'avocat de l'intimée n'a d'ailleurs invoqué aucune autre base de calcul.

L'avocat de l'intimée limita son argumentation au témoignage d'un comptable agréé et suggéra l'adoption d'une méthode différente de calcul de l'indemnité. Il est évident, d'après les témoignages avancés en faveur de l'appelante, non seulement par ses représentants mais encore par MM. Morrison et Millman de la firme d'ingénieurs-conseils, qu'il s'agit de calculer le montant de l'indemnité, et non d'établir un chiffre susceptible de servir de base au calcul de la valeur actuelle, avec un taux d'intérêt. M. Disher a témoigné:

[TRADUCTION] R. Bien, l'accord auquel nous étions parvenus visait la méthode de déménagement, par dédoublement, soit l'acquisition d'une autre usine, l'installation d'un double équipement suffisant pour commencer la production et la mener parallèlement à celle de l'usine existante, et enfin par le déménagement, dans les meilleures conditions possibles, du reste de l'équipement; et les deux parties ont convenu que cela constituerait la méthode à suivre, et que ce principe serait admis par les deux, la ville et nous, comme une méthode d'établissement du *montant de l'indemnité* nécessitée par ce transfert.

Le même accent sur le montant de l'indemnité a été manifesté par M. Ross, avocat de l'intimée, quand il insista pour qu'on demande à M. Disher:

[TRADUCTION] Q. Est-ce que les parties ont convenu qu'elles s'étaient entendues sur la façon d'établir l'indemnité?

Comme je l'ai mentionné plus haut, d'après le témoignage de M. Morrison l'indemnité devait être payée conformément à ce qui avait été énoncé dans la lettre du 8 avril; M. Millman a déclaré qu'il était d'accord avec les témoignages de M. Disher et du professeur Morrison.

It must be remembered that, if the expropriation and consequent relocation had been carried out in the ordinary fashion, the result would have been a very large claim for disruption of business, and reference was made in the evidence of a possible claim for more than \$2,000,000 for such damages. It was to avoid this kind of a claim that the parties, after the expropriation by-law had been enacted, agreed upon this very detailed and exact method of relocation and calculation of compensation. I refer to para. 18 of that outline of the plan in the document dated April 8, 1963, which reads:

*VII. Disruption of Business*

18. Disruption of business is an intangible item that is extremely difficult to evaluate. However, we feel that it SHOULD NOT be included in the consideration of this problem because one of the principal reasons for having both Plant A and Plant B in operation during the move was to minimize the disruption of business during the move.

I am, therefore, of the opinion that the task which faced the arbitrator was not the assessment of the compensation which would be due to a tenant who was evicted from the premises, which he held under lease, by expropriation, but rather the fixing of a compensation the method of calculation of which had been agreed on between the contestant and the claimant after the expropriation by-law had been enacted, in order to lessen the impact of the expropriation upon the claimant and lessen the claimant's consequent damages, thereby reducing its claim. I am of the opinion that the claimant did establish a claim for \$1,807,526 subject to two questions only: Firstly, whether the claim was calculated in accordance with the outline of April 8, 1963, and, secondly, the length of the term upon which the claimant was entitled to have his claim calculated.

The first of these problems concerns the surplus machinery which was left in the premises expropriated after the move had been completed, and the surplus of the machinery which had been obtained for use in the new premises on Shaw Street while the move was in progress and which was no longer required when the move was

Il y a lieu de se rappeler que, si l'expropriation et la réimplantation subséquente avaient été réalisées de manière ordinaire, l'interruption des activités de la compagnie aurait donné lieu à une réclamation très considérable; il a été fait mention, lors des dépositions, de la possibilité d'une réclamation de plus de \$2,000,000 pour de tels dommages. C'est pour éviter ce genre de réclamation que les deux parties ont accepté, après l'adoption du règlement d'expropriation, cette méthode très détaillée et exacte de réimplantation et de calcul de l'indemnité. Je cite le par. 18 du document du 8 avril 1963, concernant la description de ce plan:

[TRADUCTION] *VII. Interruption d'affaires*

18. L'interruption des activités d'une compagnie est un préjudice extrêmement difficile à évaluer. Quoi qu'il en soit, il nous paraît qu'on ne DOIT PAS en tenir compte en l'espèce, puisque l'un des principaux motifs de l'utilisation simultanée des usines A et B durant le déménagement, était de minimiser l'interruption d'affaires de la compagnie pendant cette opération.

Par conséquent, je suis d'avis que la tâche qui incombait à l'arbitre n'était pas l'évaluation de l'indemnité due à un locataire évincé par l'expropriation des locaux qu'il occupe en vertu d'un bail, mais plutôt l'évaluation de l'indemnité dont les modalités de calcul avaient été déterminées par l'intimée et l'appelante après l'adoption du règlement d'expropriation, afin de diminuer pour l'appelante les répercussions de l'expropriation, de réduire les dommages en découlant et, par conséquent, le montant de sa réclamation. Je pense que l'appelante a démontré le bien-fondé de sa réclamation pour le montant de \$1,807,526, sous réserve de deux questions: premièrement, la réclamation a-t-elle été calculée conformément aux dispositions de la lettre du 8 avril 1963, et deuxièmement, en fonction de quel terme l'appelante était-elle en droit de calculer son indemnité.

Le premier de ces problèmes concerne l'excédent de machinerie laissé dans les locaux expropriés après l'achèvement du transfert, et l'excédent de machinerie acquis pour utilisation dans les nouveaux locaux de la rue Shaw, pendant le transfert, et devenu inutile une fois celui-ci achevé. Le Juge d'appel Kelly a estimé que toute



completed. Kelly J.A. was of the view that both of those groups of machinery should have been sold by the claimant and the claimant should have given credit for the proceeds from such items in ascertaining the fair cost of moving. It would appear that such an interpretation was in accordance with the document of April 8, 1963. I quote from that document:

### *II. Purchase or Sale of Equipment*

11. To build up production in Plant B while still maintaining production in Plant A, it is necessary for Frankel to purchase equipment and machines and to install these in Plant B. When full production in Plant B has been achieved the equipment and machines remaining in Plant A may be sold. It should be understood that this buying and selling must be undertaken prudently and with proper regard to the value of the equipment being replaced. If any of the machines or pieces of equipment ending up in Plant B is markedly superior or inferior to its counterpart in Plant A, allowance should be made for this differential. When this is taken into account, part of the "fair cost of moving" will be the total cost of purchase and installation of machines and equipment in Plant B less the amount realized from the sale of equipment from Plant A.

12. Frankel's submission should itemize all such purchases and sales and should provide sufficient descriptive information that the relative values may be examined together with any plus or minus allowances proposed in this respect.

I am also in agreement that the claim as filed (ex. 4) does not reflect compliance with the paragraphs which I have quoted. That matter was dealt with in evidence. I have cited the testimony of Mr. Millman in which he pointed out that when the document of April 8th was drafted everything could not be completely detailed because the draftsman had not sufficient knowledge at that time and that some of the detailed parts within the framework would have to be worked out as the problem progressed and that that was done. Mr. Millman further testified:

Q. And then, looking at the five divisions on that summary, was it prepared, in your opinion, on the basis as outlined in your letter of April 8th?

A. Generally so, yes. There were, as I mentioned earlier, in our letter of April 8th it was impossible

cette machinerie aurait dû être vendue par l'appelante et qu'on aurait dû tenir compte du produit de cette vente dans la détermination du juste coût de déménagement. Une telle interprétation paraît conforme au document du 8 avril 1963, dont voici un extrait:

### [TRADUCTION] *II. Achat et vente d'équipement*

11. Pour amorcer la production de l'usine B tout en maintenant celle de l'usine A, Frankel est obligée d'acheter du matériel et des machines en vue d'équiper l'usine B. Après avoir atteint le stade du plein rendement dans l'usine B, le matériel et les machines de l'usine A devront être vendus. Ces achats et ces ventes devront être entrepris avec prudence et compte tenu de la valeur de l'équipement à remplacer. Si l'une des machines ou pièces d'équipement destinée à l'usine B est nettement supérieure ou inférieure à sa contrepartie située dans l'usine A, il faudra tenir compte de la différence. Compte tenu de ces variations, entrera dans les «justes frais de déménagement» le coût total de l'achat et de l'installation des machines et de l'équipement de l'usine B, moins le montant réalisé par la vente d'équipement de l'usine A.

12. La réclamation de Frankel devra énumérer tous ces achats et ventes et fournir suffisamment de renseignements précis pour que les valeurs pertinentes puissent être considérées en regard des ajustements proposés en plus ou en moins.

Je reconnais aussi que la réclamation, comme elle a été produite (pièce 4), n'est pas conforme aux paragraphes précités; on l'a signalé dans la preuve. M. Millman, dont j'ai cité la déposition en partie, a souligné qu'au moment où le document du 8 avril a été rédigé, tous les détails ne pouvaient être entièrement fournis, car le rédacteur n'avait pas à ce moment-là les renseignements nécessaires, et que certaines des parties détaillées du programme ne pouvaient être étudiées qu'au fur et à mesure du déroulement de l'opération; c'est ce qui a été fait. M. Millman a témoigné de plus:

[TRADUCTION] Q. Si l'on considère les cinq parties de ce récapitulatif, pensez-vous qu'il a été préparé conformément à la lettre du 8 avril?

R. Dans l'ensemble, oui. Comme je l'ai déjà mentionné, dans notre lettre du 8 avril il était impos-

to foresee all the problems that would arise in detail; and during the course of the preparation of the claim figures, it was necessary to make several, I would call them minor, modifications in the method of approach. But, generally speaking, those figures are within the framework as we understood it of the letter of April 8th.

Counsel for the contestant, in cross-examining Mr. Disher, made this enlightening statement as to what occurred in reference to the surplus machinery left in the expropriated plant when the claimant vacated:

My understanding is they were sold, not directly, but tenders were called for the demolition of the building and this equipment, and so on, which was on the site; and whoever tendered to demolish the building took into consideration any salvage value that this equipment and machinery might have.

Mr. Disher testified:

Q. Would you expect to sell it over a period of time or would you expect to sell it all as one lot?

A. There are two ways I can do it: I can take it to the second-hand machinery guy in a lump, and let him bid on it; or he will take it on a consignment basis and sell it over a fairly long period of time.

Q. Did you make any attempt in this instance to offer these machines for sale at the conclusion of your move?

A. No.

Q. Why not?

A. Well, because when I moved they didn't belong to us, I assume.

Q. The reason you say they didn't belong to you, I assume, is because you say they were expropriated?

A. Well, somebody took possession of the property on the 15th of October, and the machines were there, and everything that was there belonged to the new owner.

Q. Yes, but what was the reason they belonged to the new owner? Because you left them there for the new owner? Did you sell them to the Municipality?

MR. GOODMAN: We thought we did, but we are having a little difficulty getting payment.

sible de prévoir en détail tous les problèmes qui pourraient se poser; au cours de la préparation de l'évaluation chiffrée de la demande, il a été nécessaire de modifier, légèrement, à mon avis, la méthode de calcul. Mais généralement ces chiffres entrent dans le cadre établi par notre lettre du 8 avril.

L'avocat de l'intimée fit la déclaration suivante, au cours du contre-interrogatoire de M. Disher, apportant ainsi certains éclaircissements sur ce qu'est devenu l'excédent de machinerie laissé dans les locaux expropriés, lors du départ de l'appelante:

[TRADUCTION] Je crois savoir qu'on l'a vendu, mais indirectement. On a lancé des appels d'offres pour la démolition du bâtiment, et pour l'équipement et tout ce qui se trouvait sur les lieux; et ceux qui ont fait des offres pour la démolition du bâtiment ont pris en considération la valeur de récupération de cet équipement et de cette machinerie.

M. Disher a témoigné:

[TRADUCTION] Q. Vous attendiez-vous à le vendre au fur et à mesure ou en bloc?

R. Je pouvais le faire de deux manières: soit le porter en bloc à une personne faisant le commerce de machinerie usagée, et lui demander une offre; soit simplement les déposer en consignation chez ce commerçant qui l'aurait vendu sur une assez longue période de temps.

Q. Avez-vous alors essayé de mettre ces machines en vente lors de l'achèvement du transfert?

R. Non.

Q. Pourquoi pas?

R. Parce qu'après le transfert, je suppose qu'elles ne nous appartenaient plus.

Q. Je suppose que ce qui vous fait dire qu'elles ne vous appartenaient plus, c'est qu'elles avaient été expropriées?

R. Bien, quelqu'un a pris possession de l'usine le 15 octobre; les machines et tout ce qui s'y trouvait devenaient par le fait même la propriété du nouvel occupant.

Q. Oui, mais pour quelles raisons appartenaient-elles au nouveau propriétaire? Est-ce parce que vous les aviez laissées sur place au nouveau propriétaire? Les aviez-vous vendues à la Municipalité?

M. GOODMAN: Nous pensions l'avoir fait, mais nous avons quelque difficulté à en obtenir paiement.

Q. Was that your understanding, Mr. Disher?

A. My understanding was that they were in fact on the 14th or 15th, the 13th, 14th or 15th of October, we were producing out of that plant with these machines and with the overhead cranes. I can name you the jobs and where the material went, and even scrounged part of a day on Saturday morning to move steel to the new Toronto City Hall without double handling it with the same cranes that were left there, and so on; and so I left the machinery on the basis of the method in which we moved, to have no business interruption. And somebody took me over. I just didn't have the chance to move them, so I assumed that they would be . . .

I am, therefore, of the opinion that this is an example of one of the details in the relocation and compensation plan which could not be accurately and completely outlined in the document of April 8, 1963. The procedure used by the claimant was one necessitated by his having to give up possession at the very moment when the relocation was completed and the method of calculation adopted by the claimant was approved by the consulting engineers. I therefore conclude that there should be no deduction based on any failure to credit the contestant with a realization on surplus machinery.

The length of the term which should be used in the calculation of the compensation is a most difficult problem. It arises in dealing with Part V in the expropriation claim, *i.e.*, the comparative overhead costs related to the term of lease. The claim was set out there in the amount of \$329,339. In the document of April 8, 1963, para. 10 is as follows:

10. Our opinion is that Frankel's submission should compare Plant B with Plant A both on the basis of purchase price and rental cost using whatever formula they wish to propose, and also on the basis of factors suggested under (i) to (vi) in paragraph 9. This comparison should show any and all advantages or disadvantages of Plant B with respect to Plant A expressed as lump sums to be considered in arriving at the "fair cost of moving".

Q. Était-ce là ce que vous croyiez avoir compris, M. Disher?

R. Je croyais avoir compris qu'elles étaient en fait le 14 ou le 15, le 13, 14 ou 15 octobre, nous étions en production dans ces locaux avec les machines et les grues mobiles. Je peux vous nommer les contrats, et les endroits où nous avons livré le matériel; j'ai même passé une partie de journée, un samedi matin, pour livrer de l'acier au nouvel hôtel de ville de Toronto sans double manœuvre, avec les grues qui sont restées là-bas, et ainsi de suite; ainsi, j'ai laissé la machinerie conformément au programme d'après lequel nous avons déménagé, de façon à ne pas interrompre les affaires. Et quelqu'un m'a succédé là-bas. Je n'ai tout simplement pas eu l'occasion de la déménager, alors j'ai pris pour acquis qu'elle serait . . .

Par conséquent, je pense que c'est là un exemple des détails du programme de réimplantation et d'indemnisation qu'il était impossible de décrire précisément et complètement dans le document du 8 avril 1963. La méthode utilisée par l'appelante découlait du fait qu'elle devait vider les lieux dès l'achèvement de ses nouvelles installations; et sa méthode de calcul a été approuvée par les ingénieurs-conseils. J'en conclus qu'il n'y a aucune déduction à faire pour défaut d'avoir crédité l'expropriante du produit de la liquidation de l'équipement excédentaire.

La durée du terme à prendre en considération pour le calcul de l'indemnité soulève un problème très ardu. La question se pose à propos du chapitre V de la réclamation, soit la comparaison des frais généraux liés à la durée du bail. La réclamation à ce titre a été fixée à un montant de \$329,339. Dans le document du 8 avril 1963, on fait observer, au par. 10:

[TRADUCTION] 10. Nous pensons que, dans sa réclamation, Frankel devrait comparer l'installation B à l'installation A sur la base du prix d'achat et des frais locatifs de chacune, en appliquant la formule qu'il lui plaira de proposer, mais aussi sur la base des facteurs suggérés aux alinéas (i) à (vi) du paragraphe 9. Cette comparaison devrait indiquer tous les avantages ou inconvénients de l'installation B par rapport à l'installation A, exprimés sous forme de sommes globales pouvant servir au calcul des «justes frais de déménagement».

In the report by the consulting engineers made in November 1963, Part V of the claim is dealt with in these words:

Part V of the claim is an attempt to evaluate any advantage or disadvantage which may accrue to Frankel through the occupation of the premises at Shaw Street as against occupation of the premises at East Don Roadway. In developing this part of the claim only specific items have been included such as taxes, insurance, heat, electric power, water, rent and depreciation. No attempt has been made to evaluate or include other, much less tangible, items noted for possible consideration in clause 9 of our letter of April 8, 1963, (Appendix A hereto). The claim does however establish a differential in costs per year and then extend this over a period which might be considered as the "unexpired term" of the lease at East Don Roadway.

and in the conclusions, the engineers state:

(b) Having established a "disadvantage" figure for one year, the claim then extends this over the period considered as the unexpired portion of the lease at East Don Roadway (7 years). This factor is one on which we do not feel qualified to render an opinion since it evolves entirely from a legal interpretation of the lease. This would be beyond our field of professional activity.

The claim for \$329,339 is based on the present value of the sum of \$77,832 which was the comparative increased cost of operations in the new plant for the first year, and the present value of \$56,632 for 6 years 2½ months which was the annual increased cost of operation in the new plant for the period from the end of the first year until what was said to be the termination of the lease. The termination of the lease was taken, in this calculation, to be the end of a five-year renewal following the end of the term of the lease on the first day of January 1966. As I have already pointed out, the lease gave a firm right of renewal to the lessee for a period of five years but during that five-year period the lessor might have terminated the lease upon one year's notice. It was, therefore, the submission of the

Le rapport rédigé par les ingénieurs-conseils en novembre 1963 commente ainsi le chapitre V de la réclamation:

[TRADUCTION] Dans le chapitre V de la réclamation, on s'efforce d'évaluer les avantages ou inconvénients que présente pour Frankel l'occupation des locaux de la rue Shaw comparée à celle des locaux de East Don Roadway. Pour établir cette partie de la réclamation, on n'a tenu compte que de postes spécifiques, notamment les taxes, l'assurance, le chauffage, l'électricité, l'eau, le loyer et la dépréciation. On n'a pas cherché à évaluer ou à comprendre dans cette évaluation des éléments immatériels, possibilité dont faisait mention le paragraphe 9 de notre lettre du 8 avril 1963 (Annexe A ci-après). On établit cependant, dans la réclamation, l'écart annuel entre les frais impliqués dans chaque cas, écart que l'on reporte ensuite sur une période pouvant correspondre au «terme non échu» du bail de East Don Roadway.

et, dans leurs conclusions, les ingénieurs déclarent:

[TRADUCTION] (b) Après avoir chiffré les inconvénients, sur une base annuelle, la réclamation reporte ce chiffre sur la période considérée comme la partie non écoulee du terme, selon le bail de East Don Roadway (7 ans). Nous ne nous croyons pas en mesure de porter un jugement sur cette donnée, puisqu'elle repose entièrement sur l'interprétation juridique du bail, ce qui n'entre pas dans le cadre de notre compétence professionnelle.

La réclamation de \$329,339 représente la valeur actuelle des sommes suivantes: \$77,832 au titre de l'accroissement relatif de frais d'exploitation dans la nouvelle installation, pour la première année, et \$56,632 au titre de l'accroissement annuel des frais d'exploitation dans la nouvelle installation, pour une période de 6 ans et 2½ mois, à partir de la fin de la première année jusqu'à la date alléguée comme celle de la fin du bail. La fin du bail est considérée, pour les fins de ce calcul, comme la fin d'une période de reconduction de cinq ans faisant suite à l'expiration du bail, le 1<sup>er</sup> janvier 1966. Comme je l'ai déjà signalé, le bail donne au locataire un droit certain de reconduction pour un terme de cinq ans; mais durant cette période, le bailleur peut mettre fin au bail sur préavis d'un an.

contestant that the claimant as tenant was only entitled to claim compensation for the increased cost of operation in the new plant for the immediate period during which, apart from expropriation, he could have enforced possession of the old plant and that immediate period was, as found by Kelly J.A. in the Court of Appeal for Ontario, 3 years 2½ months. There has been some considerable question as to whether a contestant might claim compensation, in the case of an expropriation of his lease, for any period beyond the firm term of the lease. Challies J., on *The Law of Expropriation*, 1963, said at p. 160:

The question remains, in Ontario only, whether anything can be awarded for the probability of renewal of the lease. In *Bignall v. Metro Toronto*, [1957] O.W.N. 408, an award was made for such probability, although it has been pointed out that the lease was of a type which is ordinarily renewed, namely a service station lease. More recent jurisprudence refuses any allowance for the element of renewal, unless there is an absolute right to renewal: *Murray v. Metro Toronto*, [1962] O.W.N. 173 (C.A.).

*Bignall v. Metro Toronto* was a decision of the Court of Appeal for Ontario reported in [1957] O.W.N. 408. It concerned a service station lease which was a mere monthly tenancy. Aylesworth J.A., in giving the judgment of the Court of Appeal, said at p. 410:

It is clear that the only element to be taken into consideration is the value to the owner of the land expropriated. That means in the case of a lessee such as the present respondent, that the value for which he is to receive compensation is the value of the lease to him. The value of the lease to him, in my view, is the difference between what he is called upon to pay as rental and what he would be prepared, as a reasonable man, actually to pay rather than surrender possession of the premises and that, not only for the unexpired term of his actual lease but for a reasonable time thereafter, taking into account the distinct probability, almost certainty, at least, of a short term renewal: *Re City of Toronto v. McPhedran* (1923), 24 O.W.N. 308.

L'expropriante prétend donc que le locataire ne peut réclamer d'indemnité au titre de l'accroissement de ses frais d'exploitation dans la nouvelle installation, que pour la période durant laquelle, n'eût été l'expropriation, il aurait pu exiger la jouissance de l'ancienne installation; cette période, le Juge d'appel Kelly, à la Cour d'appel de l'Ontario, a déclaré qu'elle était de 3 ans 2 mois et demi. On a déjà longuement débattu le point de savoir si, au cas d'expropriation, le locataire évincé peut demander une indemnité à l'égard de toute période dépassant le terme fixe de son bail. Le Juge Challies, dans son ouvrage *The Law of Expropriation* (1963), observe, à la page 160:

[TRADUCTION] On se demande encore, mais en Ontario seulement, s'il est possible d'accorder une indemnité quelconque à raison du renouvellement probable d'un bail. Dans *Bignall v. Metro Toronto* [1957] O.W.N. 408, la Cour a accordé une indemnité en fonction de cette probabilité; on a cependant précisé qu'il s'agissait d'un bail de station-service, c'est-à-dire d'un type de bail dont il y a généralement reconduction. La jurisprudence plus récente refuse toutefois de tenir compte de la possibilité de renouvellement, sauf lorsqu'il existe un droit absolu à la reconduction: *Murray v. Metro Toronto* [1962] O.W.N. 173 (C. A.).

*Bignall v. Metro Toronto* est une décision de la Cour d'appel de l'Ontario, relatée à [1957] O.W.N. 408. Elle concerne un bail de station-service renouvelable de mois en mois. Le Juge d'appel Aylesworth, rendant l'arrêt de la Cour d'appel déclare, à la page 410:

[TRADUCTION] Il est clair que le seul élément dont il faille tenir compte est la valeur du fonds exproprié pour son propriétaire. Par conséquent, dans cette affaire, où l'intimé est un locataire, la mesure de l'indemnité à laquelle il a droit est la valeur que représente pour lui ce bail. Cette valeur, à mon avis, est la différence entre le loyer qu'il doit payer et la somme qu'il aurait été disposé à payer effectivement, en homme avisé, plutôt que de renoncer à la jouissance des lieux loués, et ceci, non seulement pour le terme non écoulé de son bail, mais pour une période raisonnable par la suite, compte tenu de la très forte probabilité, de la quasi-certitude, de la reconduction, du moins à court terme: *Re City of Toronto v. McPhedran* (1923), 24 O.W.N. 308.

and in the result allowed "Present value of lost advantages from renewal of lease . . . \$5,000.00". That exact statement was quoted with approval by Laidlaw J.A. in the following year in *Re The Windsor Macedonian Club et al. and the City of Windsor*<sup>9</sup>, at p. 204.

Again, in the following year, *Re City Parking Ltd. & Toronto*<sup>10</sup> was considered in the Court of Appeal for Ontario. There, the Court was not concerned with any question as to a claim for compensation for a renewal period. The lease was for a ten-year period and the expropriation took place in mid term. The Court was concerned with whether any increase in the compensation could be allowed because of a clause in the lease which permitted the tenant to match a *bona fide* offer to purchase and provided that failing to match such offer the tenant should vacate in ninety days. Porter C.J.O. quoted Aylesworth J.A.'s judgment in *Bignall*, as I have set it out above, but did not quote the words:

and that, not only for the unexpired term of his actual lease but for a reasonable time thereafter, taking into account the distinct probability, almost certainty, at least, of a short term renewal: *Re City of Toronto v. McPhedran* (1923), 24 O.W.N. 308.

The case was appealed to this Court and was reported in [1961] S.C.R. 336. Kerwin C.J., at pp. 338-9 quoted Aylesworth J.A. in exactly the abbreviated fashion used by Porter C.J.O., and Cartwright J., as he then was, followed the same course at p. 350. As I have said, the case was not concerned with a question of compensation for a period of possible renewal. Therefore, it was quite appropriate to not include Aylesworth J.A.'s reference in the *Bignall* case to that element of compensation.

En conséquence, il accorda comme [TRADUCTION] «Valeur actuelle des avantages perdus par le non-renouvellement du bail . . . \$5,000». Les termes mêmes de cet arrêt ont été cités avec approbation par le Juge d'appel Laidlaw, l'année suivante, dans *Re The Windsor Macedonian Club et al. and the City of Windsor*<sup>9</sup>, à la p. 204.

Un an plus tard, la Cour d'appel de l'Ontario rendit jugement dans l'affaire *Re City Parking Ltd. & Toronto*<sup>10</sup>. Cette fois, la Cour n'avait à trancher aucune question d'indemnité pour une période de reconduction. Le bail était pour une durée de dix ans, et l'expropriation avait eu lieu au milieu du terme. Il incombait à la Cour de décider s'il y avait lieu d'accorder un supplément d'indemnité, du fait de la présence dans le bail d'une clause donnant au locataire un droit de préemption au cas d'une offre d'achat faite de bonne foi, et stipulant qu'à défaut d'user de ce droit le locataire devrait vider les lieux dans les quatre-vingt-dix jours. Le Juge en chef d'Ontario Porter cita le passage, rapporté ci-dessus, du Juge d'appel Aylesworth dans l'arrêt *Bignall*, mais en omettant les mots suivants:

[TRADUCTION] et ceci, non seulement pour le terme non écoulé de son bail, mais pour une période raisonnable par la suite, compte tenu de la très forte probabilité, de la quasi-certitude, de la reconduction, du moins à court terme: *Re City of Toronto v. McPhedran* (1923), 24 O.W.N. 308.

On s'est pourvu en cette Cour dans cette affaire-là; la décision est relatée à [1961] R.C.S. 336. Le Juge en chef Kerwin, aux pp. 338-339, a cité le Juge d'appel Aylesworth, en l'abrégant, exactement comme l'avait fait le Juge en chef Porter, et le Juge Cartwright (alors juge puîné) a opiné dans le même sens à la p. 350. Ainsi que je l'ai dit, l'affaire ne portait pas sur l'indemnisation au titre d'une éventuelle reconduction. Par conséquent, il était bien à propos de ne pas citer l'observation du Juge d'appel Aylesworth dans l'affaire *Bignall*, quant à cet aspect de l'indemnisation.

<sup>9</sup> [1958] O.W.N. 203.

<sup>10</sup> [1959] O.R. 562.

<sup>9</sup> [1958] O.W.N. 203.

<sup>10</sup> [1959] O.R. 562.

The matter came up again in the Court of Appeal for Ontario in *Sunderland v. Municipal Corporation of Town of Brockville*<sup>11</sup>, which, again, concerned a lease for one month which, by its terms, automatically renewed itself, unless thirty days' notice of termination was given by either party. Kelly J.A., giving the judgment of the Court, again quoted Aylesworth J.A. in the *Bignall* case and again omitted Aylesworth J.A.'s reference to compensation for possible renewal periods. Counsel for the appellant had submitted that his client was entitled to compensation for his probable continued right to occupy the property. Kelly J.A. said:

I cannot accept this argument. It is well-settled law that the lessee's reasonable expectation of continuing in possession or of having his lease renewed is not an element to be considered in fixing compensation: [quoting *inter alia*] *Re Canada SS. Lines & Toronto Terminals R. Co.*, [1930] 4 D.L.R. 626 at p. 632, 65 O.L.R. 494 at p. 502;

In *Re Canada Steamship Lines Ltd. and Toronto Terminals Railway Co.*<sup>12</sup>, at p. 502, Grant J.A. said:

However that may be, all the parties must have known that there was no reasonable probability that the lease in question would be renewed, as the continued use of the location would be utterly incompatible with the harbour development. As a matter of fact, there was no probability of any further renewal being granted, even if that could be relied upon as an element in fixing compensation, which, in my opinion, it could not. The mere chance or expectancy of renewal of a lease, without any right in law to insist upon it, is not a ground for compensation.

In *Re Murray & Metro Toronto*<sup>13</sup>, the Court of Appeal for Ontario considered the expropriation of a building partly occupied by the owner and partly occupied by three monthly tenants.

La question fut de nouveau débattue devant la Cour d'appel de l'Ontario, dans *Sunderland v. Municipal Corporation of Town of Brockville*<sup>11</sup>, où il s'agissait encore d'un bail au mois stipulant reconduction automatique, sauf préavis de 30 jours donné par l'une ou l'autre partie. Le Juge d'appel Kelly, rendant le jugement de la Cour, cite de nouveau le Juge d'appel Aylesworth dans l'arrêt *Bignall*, en omettant toujours l'allusion de ce dernier à l'indemnisation pour la durée d'une éventuelle reconduction. L'avocat de l'appellant ayant soutenu que son client avait droit à une indemnité à raison de la continuation probable de son droit d'occuper la propriété, le Juge d'appel Kelly déclara:

[TRADUCTION] Je ne puis admettre cet argument. Il ne fait pas de doute, dans l'état actuel du droit, que le fait que le locataire puisse raisonnablement espérer conserver la jouissance des lieux loués ou obtenir la reconduction de son bail ne constitue pas un élément pertinent à la détermination de l'indemnité: (entre autres citations) *Re Canada SS. Lines & Toronto Terminals R. Co.* [1930] 4 D.L.R. 626, à la p. 632 et 65 O.L.R. 494, à la p. 502.

Dans *Re Canada Steamship Lines Ltd. and Toronto Terminals Railway Co.*<sup>12</sup>, à la p. 502, le Juge d'appel Grant a affirmé:

[TRADUCTION] Quoi qu'il en soit, toutes les parties savaient certainement que la reconduction de ce bail ne pouvait être considérée comme raisonnablement probable, l'utilisation de ce terrain étant inconciliable avec le développement du port. En réalité, donc, il n'existait aucune probabilité de reconduction ultérieure, en supposant que cela ait pu influencer sur l'établissement de l'indemnité, hypothèse qu'il faut à mon avis écarter. Une simple possibilité ou expectative de reconduction d'un bail, en l'absence de tout droit d'exiger cette reconduction, ne peut faire l'objet d'une indemnité.

Dans *Re Murray & Metro Toronto*<sup>13</sup>, la Cour d'appel de l'Ontario eut à considérer l'expropriation d'un immeuble occupé en partie par le propriétaire et en partie par trois locataires au

<sup>11</sup> [1961] O.R. 660.

<sup>12</sup> (1930), 65 O.L.R. 494.

<sup>13</sup> [1962] O.W.N. 173.

<sup>11</sup> [1961] O.R. 660.

<sup>12</sup> (1930), 65 O.L.R. 494.

<sup>13</sup> [1962] O.W.N. 173.

Schroeder J.A. again quoted the abbreviated statement of Aylesworth J.A. in the *Bignall* case and at p. 176 said:

He relied upon the judgment of this Court in the *Bignall* case in which the probability of renewal with respect to a lease for a term certain was held to constitute an element properly to be taken into account by a prudent man in forming a decision as to what he would be willing to pay rather than surrender possession of the leased premises. The facts of that case are unusual; moreover, as to the probability of renewal being an element of compensation, it must now be taken to have been overruled by the later judgment of this Court in *Sunderland v. Brockville*, [1961] O.R. 660, . . .

With respect, it is difficult to understand any distinction between the circumstances in *Bignall* and the circumstances in *Murray*. *Bignall* was concerned with a gasoline service station held under short term lease from 1936 on, the last lease being one which ran from April 1, 1954, to October 31, 1955. *Re Murray & Toronto* was concerned with the ordinary case of monthly tenancies. The report does not reveal how long the tenants had been in possession.

Schroeder J.A. continued in *Re Murray & Metro Toronto*, *supra*, at p. 176:

. . . where it was held that the lessee of a service station holding under a renewable monthly lease terminable on 30 days' notice was not entitled to have his reasonable expectation of continuing in business or of having his lease renewed considered as an element in fixing compensation. The principle therein enunciated is in harmony with earlier authorities in which it was decided that compensation to a lessee must be based on a tenancy which he could enforce at law, and that he was not entitled to be compensated in respect of a mere possibility of renewal as contrasted with an enforceable right of renewal: . . .

For the purpose of the decision of the present appeal, I am ready to accept that statement of the law. I am, however, in serious doubt as to

mois. Le Juge d'appel Schroeder cite, dans sa forme tronquée, l'observation du Juge d'appel Aylesworth dans l'affaire *Bignall* et ajoute, à la p. 176:

[TRADUCTION] Il a invoqué l'arrêt rendu par cette Cour dans l'affaire *Bignall*, où l'on a jugé que la probabilité de reconduction d'un bail à terme fixe constitue l'un des éléments dont l'homme avisé est justifié de tenir compte pour déterminer ce qu'il serait prêt à payer plutôt que de renoncer à la jouissance des lieux loués. Les circonstances de cette affaire sont très particulières; d'ailleurs, en ce qui concerne l'incidence d'une probabilité de reconduction sur l'établissement de l'indemnité, on doit tenir compte du rejet subséquent de cette thèse par cette Cour dans l'arrêt *Sunderland v. Brockville* [1961] O.R. 660, . . .

En toute déférence, il est difficile de saisir une quelconque différence entre les circonstances respectives des affaires *Bignall* et *Murray*. Dans *Bignall*, il s'agit d'une station-service occupée depuis 1936 en vertu de baux à court terme, le dernier bail ayant couru du 1<sup>er</sup> avril 1954 au 31 octobre 1955. Dans l'affaire *Re Murray & Toronto*, il s'agit d'un cas courant de location au mois. L'arrêt n'indique pas la durée totale d'occupation par les locataires.

Le Juge d'appel Schroeder poursuit son raisonnement dans *Re Murray & Metropolitan Toronto* (précité), à la p. 176:

[TRADUCTION] . . . où l'on a jugé que, dans le cas d'une station-service louée par bail renouvelable de mois en mois et prenant fin sur préavis de 30 jours, le locataire n'est pas en droit d'exiger que l'on tienne compte, dans la détermination de l'indemnité, de son expectative raisonnable de pouvoir y poursuivre ses affaires ou d'obtenir la reconduction de son bail. Le principe énoncé dans cet arrêt est dans la ligne de la jurisprudence antérieure, selon laquelle l'indemnisation du locataire suppose nécessairement que ce dernier soit investi d'un droit sanctionné par la loi, ce qui exclut la possibilité de l'indemniser au titre d'une simple possibilité de reconduction du bail, par opposition à un droit sanctionné par la loi de le reconduire: . . .

Pour les fins du jugement sur le présent pourvoi, je suis prêt à admettre cet énoncé du droit. J'hésite cependant beaucoup à admettre celui du



whether the statement made by Kelly J.A. in the Court of Appeal for Ontario in the present case, "The law is well settled that compensation to a lessee must be fixed on the basis of the term of occupancy which the lessee can enforce at law" is a correct outline of the whole of the tenant's right to compensation. The appellant here sought compensation under the provisions of s. 337(1) of *The Municipal Act*, R.S.O. 1960, c. 249. Under that section the owner was entitled to "due compensation to the owner for the land expropriated and for any damage resulting from the expropriation of the land". By the provisions of s. 332(c) "owner" included "a tenant".

As Kelly J.A. said, the test of the compensation was put by Rand J. in *Diggon-Hibben Ltd. v. The King*<sup>14</sup>, at p. 715:

the question is what would he as a prudent man, at that moment, pay for the property rather than be ejected from it.

At the time of the expropriation of these lands, the tenant, the appellant here, held the lands under a lease for a term certain and had a right of renewal for five years after the end of the term, that is, his interest in the land was that of a tenant holding under a term certain with an enforceable right of renewal. For that interest, the tenant was entitled to the compensation which he, as a prudent man, at the moment of expropriation, would pay for the property rather than be ejected from it. Applying that test of the prudent man, the tenant then, at the moment of expropriation, would consider what he would pay rather than be ejected from the land having reviewed the facts that his tenancy ran for some seven years after the expropriation but that the landlord upon making a sale of the premises could evict him on one year's notice. Therefore, what he would be willing to pay would not be the increased cost of operating in the new plant for each one of the seven years but something less in order to make allowance for the possibility of his eviction during those last five years. In the present case, on the evidence of the tenant, it was perfectly ready to occupy the premises to

Juge d'appel Kelly, de la Cour d'appel de l'Ontario, dans la présente affaire [TRADUCTION] «Il ne fait pas de doute, dans l'état actuel du droit, que l'indemnisation du locataire doit correspondre à la durée d'occupation que ce dernier peut exiger en justice» comme un exposé valable de tous les droits du locataire à une indemnité. L'appelante réclame une indemnité en vertu de l'art. 337 (1) du *Municipal Act*, S.R.O. 1960, c. 249. D'après cet article, le propriétaire a droit à une [TRADUCTION] «juste indemnisation du propriétaire pour la perte du bien-fonds exproprié et pour tous dommages qui en résultent». Selon l'art. 322 (c), «propriétaire» comprend un «locataire».

Ainsi que le Juge d'appel Kelly l'a signalé, le critère d'indemnisation a été défini par le Juge Rand dans *Diggon-Hibben Ltd. c. Le Roi*<sup>14</sup>, à la p. 715:

[TRADUCTION] . . . la question est de savoir ce qu'il aurait, en homme avisé, payé pour la propriété plutôt que d'en être évincé.

Au moment de l'expropriation de ces biens-fonds, le locataire, c'est-à-dire l'appelante, en avait l'usage en vertu d'un bail à terme fixe, et un droit de reconduction pour cinq ans, après l'expiration du terme fixe, ce qui signifie que son droit sur le fonds était celui d'un locataire en possession pour une durée déterminée et avec un droit exigible à la reconduction du bail. A ce titre, le locataire a droit à une indemnité équivalant à ce qu'il aurait, en homme avisé, payé au moment de l'expropriation pour ce fonds, plutôt que d'en être évincé. En application de ce critère de l'homme avisé, le locataire, au moment de l'expropriation, devait donc évaluer ce qu'il paierait plutôt que d'être évincé des locaux, en tenant compte du fait que son bail pouvait encore courir environ sept ans après l'expropriation, mais que le propriétaire aurait pu, en vendant les lieux loués, l'évincer avec préavis d'un an. Par conséquent, ce qu'il serait disposé à payer ne devrait pas être l'accroissement de ses frais d'exploitation dans une nouvelle installation, pour chacune de ces sept années, mais une somme inférieure à ce chiffre, eu égard à la possibilité de son éviction durant les cinq dernières années. Dans cette affaire, d'après

<sup>14</sup> [1949] S.C.R. 712.

<sup>14</sup> [1949] S.C.R. 712.

continue in operation during the whole of the renewal period and on the evidence of the officer of the landlord there was no intention of selling the property and the landlord stood ready to leave the tenant in occupation for that five-year extension. These two facts the prudent man, of course, would take into account when assessing the amount which he would offer for the premises rather than be evicted therefrom.

The learned senior County Court judge, acting as arbitrator, did make allowance for the possibility of the termination of the term by the landlord's notice during the five-year period of renewal when he said:

I think the claim as presented is fair and is prepared according to the agreed method set forth in Exhibit 14. I think, however, some deduction should be made in respect of the following items:

...  
(2) Item V—Comparative Overhead Costs related to term of lease—\$329,339  
...

These items, in my opinion, reduce the amount of compensation to \$1,600,000, and I accordingly award that amount.

Since, according to the reasons given by the learned senior County Court judge, the claimant had finally set its claim in the hearing before him at \$1,809,275, this represented a reduction of \$209,275. Such reduction covered three items and the portion of it which the learned senior judge assigned to the possibility of the termination of the lease during its renewal period by exercise of the notice of sale clause, is not ascertainable. Since the third factor, which the learned senior judge stated should amount in a deduction, was the probability that the rent would be increased to \$140,000 a year during the renewal term, *i.e.*, an increase of \$40,000 per year, it would seem that the reduction for that item would have had to have been considerable and it is therefore probable that the reduction for the increased cost in overhead of doing business in the new site would not have been a very considerable portion of the \$209,275 by which the

son propre témoignage, le locataire était tout à fait disposé à occuper les lieux, pour continuer l'exploitation de son entreprise, durant la totalité de la période de reconduction; et d'après le témoignage de son représentant, le propriétaire n'avait aucune intention de vendre ce fonds, et paraissait disposé à laisser le locataire en possession durant cette prolongation de cinq ans. Un homme avisé tiendrait naturellement compte de ces deux faits, au moment d'établir le montant qu'il offrirait pour les lieux loués plutôt que d'en être évincé.

Le savant doyen de la Cour de comté, lors de l'arbitrage, tint compte de la possibilité d'extinction du terme par le préavis du propriétaire durant la période de reconduction; il a en effet déclaré:

[TRADUCTION] Je pense que la réclamation présentée est équitable et qu'on l'a établie conformément à la méthode convenue et énoncée dans la pièce 14. Je pense toutefois que certaines défalcatons doivent être portées au regard des articles suivants:

...  
(2) Article V—Comparaison des frais généraux liés à la durée de bail—\$329,339.  
...

Ces articles, à mon sens, réduisent le montant de l'indemnité à \$1,600,000; en conséquence, je fais droit à la réclamation pour cette somme.

Étant donné que le demandeur, si l'on s'en rapporte aux motifs exposés par le savant doyen de la Cour de comté, a établi le montant définitif de sa demande, lors de l'audience, à \$1,809,275, il s'agit d'une réduction de \$209,275. Cette réduction porte sur trois articles et la partie que le savant juge a attribuée à la possibilité que le bail prenne fin pendant la période de reconduction par l'exercice de la notification de vente ne peut être déterminée. Vu que le troisième élément dont le savant juge a tenu compte pour faire une réduction est l'éventualité que le loyer soit porté à \$140,000 par an durant la période de reconduction (soit une augmentation de \$40,000 par an), il semble que la réduction à ce titre doive être considérable; il est par conséquent probable que la réduction au titre de l'augmentation des frais d'exploitation dans la nouvelle usine n'a pas constitué une part très considérable de la réduction totale de \$209,275. Je ne pense pas qu'il soit

learned senior judge reduced the claim. I do not think we are required to engage in an attempt to estimate the approximate amount of the reduction, as it was the learned senior judge who heard the witnesses and who assessed the weight that should be given to the evidence in determining what a prudent man would pay for the right to continue in the premises rather than be evicted therefrom.

Although counsel for the appellant reduced the total claim during his submission to this Court by a further \$1,749 to \$1,807,526, it is apparent that the award made by the senior judge as arbitrator simply rounded off figures at \$1,600,000 and any such minute differences in the amount of the claim as was suggested in the argument in this Court may well be ignored.

Having come to the conclusion, therefore, that the Court of Appeal for Ontario erred in the two particulars, firstly, in allowing only interest items rather than the fair cost of moving as the parties had agreed and, secondly, in refusing to allow any compensation to the appellant for any term of the lease beyond 3 years and 2½ months, I believe that the appeal should be allowed, the judgment of the Court of Appeal set aside and the award of the learned senior County Court judge as arbitrator at \$1,600,000 be restored. The appellant is entitled to its costs in the Court of Appeal and in this Court.

*Appeal dismissed with costs; Cartwright C.J. and Spence J. dissenting.*

*Solicitors for the claimant, appellant: Goodman & Goodman, Toronto.*

*Solicitor for the contestant, respondent: A. P. G. Joy, Toronto.*

nécessaire d'entreprendre l'évaluation de la réduction, puisque le savant doyen a entendu les témoins et apprécié la preuve lorsqu'il a déterminé ce qu'un homme avisé aurait payé pour avoir le droit de rester dans les lieux loués plutôt que d'en être évincé.

Bien que l'avocat de l'appelante ait de nouveau réduit le total de la réclamation devant cette Cour de \$1,749, l'établissant ainsi à \$1,807,526, il appert que le doyen de la Cour de comté, dans sa sentence arbitrale, a simplement arrondi les chiffres à \$1,600,000 et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des faibles écarts dans le montant de la réclamation auxquels on a fait allusion au cours des débats en cette Cour.

Étant donc parvenu à la conclusion que la Cour d'appel de l'Ontario a fait erreur sur deux points, premièrement en n'accordant comme indemnité pour les justes frais de déménagement uniquement des intérêts, et non pas le coût comme les parties en avaient convenu, et deuxièmement en refusant d'accorder une indemnité à l'appelante pour la reconduction du bail au-delà de 3 ans 2 mois et demi, j'accueillerais le pourvoi, infirmerais le jugement de la Cour d'appel, et rétablirais la sentence arbitrale du savant doyen de la Cour de comté pour la somme de \$1,600,000. L'appelante a droit aux dépens devant la Cour d'appel et devant cette Cour.

*Appel rejeté avec dépens; LE JUGE EN CHEF CARTWRIGHT et LE JUGE SPENCE étant dissidents.*

*Procureurs de la réclamante, appelante: Goodman & Goodman, Toronto.*

*Procureur de la défenderesse, intimée, A. P. G. Joy, Toronto.*