

The Assessment Commissioner of The Corporation of the Village of Stouffville
Appellant;

and

The Mennonite Home Association of York County and The Corporation of the Village of Stouffville *Respondents.*

1972: March 8, 9; 1972: October 18.

Present: Judson, Ritchie, Hall, Spence and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR ONTARIO

Taxation—Real property—Exemption—Interpretation—Ejusdem generis rule not applicable—Home for the aged—Minimal monthly rates but no means test—Whether similar to incorporated charitable institution organized for relief of the poor—The Assessment Act, R.S.O. 1960, c. 23, s. 4, para. 12.

Section 4, para. 12 of *The Assessment Act*, R.S.O. 1960, c. 23, now R.S.O. 1970, c. 32, s. 3, exempts from taxation "Land of an incorporated charitable institution organized for the relief of the poor, The Canadian Red Cross Society, St. John Ambulance Association, or any similar incorporated institution conducted on philanthropic principles and not for the purpose of profit or gain, that is supported, in part at least, by public funds, but only when the land is owned by the institution and occupied and used for the purposes of the institution."

The judge of first instance and the Court of Appeal, by a majority, held that a home for the aged, owned and operated by the respondent association, fell within this exemption, because it was essentially similar to a charitable institution organized for the relief of the poor. An appeal by the assessment commissioner was brought to this Court.

Held (Judson and Laskin JJ. dissenting): The appeal should be dismissed.

Per Ritchie, Hall and Spence JJ.: The specific exemptions in s. 4, para. 12 do not comprise a single genus and, therefore, the interpretation of the general words "or any similar incorporated institution conducted on philanthropic principles and not for

The Assessment Commissioner of The Corporation of the Village of Stouffville
Appellant;

et

The Mennonite Home Association of York County and the Corporation of the Village of Stouffville *Intimées.*

1972: Les 8 et 9 mars; 1972: le 18 octobre.

Présents: Les Juges Judson, Ritchie, Hall, Spence et Laskin.

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

Revenu—Immeuble—Exemption—Interprétation—Règle ejusdem generis ne s'applique pas—Foyer pour personnes âgées—Modique taux mensuel mais aucun critère quant aux ressources—Est-il semblable à une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres.

L'article 4, alinéa 12, de *The Assessment Act*, R.S.O. 1960, c. 23, maintenant R.S.O. 1970, c. 32, art. 3, exempte d'imposition «Les biens-fonds d'une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres, de la Société canadienne de la Croix-Rouge, de l'Association ambulancière Saint-Jean, ou de toute association semblable constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques et non en vue d'un bénéfice ou d'un gain, qui est entretenue, du moins en partie, par des fonds publics, mais seulement lorsque le bien-fonds est la propriété de l'institution et qu'il est occupé par les fins de l'institution.»

Le Juge de première instance et la Cour d'appel, à la majorité, ont décidé qu'un foyer pour personnes âgées, propriété de l'association intimée, qui en assure le fonctionnement, est visé par l'exemption parce qu'il est fondamentalement semblable à une institution de charité créée dans le but de secourir les pauvres. Le Commissaire en a appelé à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté, les Juges Judson et Laskin étant dissidents.

Les Juges Ritchie, Hall et Spence: Les exemptions spécifiées dans l'art. 4, alinéa 12, ne comprennent pas un genre unique et, par conséquent, il faut arriver à l'interprétation des termes généraux «ou de toute institution semblable constituée en corpora-

the purpose of profit or gain" must be arrived at without the aid of the *ejusdem generis* rule.

The respondent was an incorporated institution conducted on philanthropic principles and by the provisions of its charter it could not operate for profit or gain. It was supported in part by public funds in two ways: firstly, there was a grant from the appropriate department of the provincial government in the construction of the building and, secondly, on behalf of those occupants who could not pay even the minimal monthly rate charged by the respondent, \$175 per month for a single room and \$165 each for a double room, the province paid such balance as the said occupants could not pay. Finally, the land was owned by the institution and occupied for the purpose of the institution and was solely devoted to such purpose.

The institution was "similar" to an incorporated charitable institution organized for the relief of the poor in that it operated for the relief of the poor. The word "poor" was interpreted as having a relative meaning.

Per Judson J., dissenting: The home was not for the relief of the poor. There was no requirement that admission to it depended upon poverty. Such a requirement would have frustrated its effective work, which conferred a real benefit upon those who were able to take advantage of it. But that public benefit was not relief of the poor.

Moreover, this was not an institution "supported in part at least by public funds".

Per Laskin J., dissenting: The appeal should be allowed simply on the ground that there was no proof that the institution "is supported in part at least by public funds".

[*Les Sœurs de la Visitation d'Ottawa v. Ottawa*, [1952] O.R. 61; *Re Clarke*, [1923] 2 Ch. 407; *Attorney General v. Wilkinson* (1839), 1 Beav. 370, followed.]

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹, dismissing an appeal from a judgment of Weaver Co.Ct.J. Appeal dismissed, Judson and Laskin JJ. dissenting.

B. Chernos, for the appellant.

J. D. Lucas, Q.C., for the respondent, The Corporation of the Village of Stouffville.

¹ [1970] 2 O.R. 753, 12 D.L.R. (3d) 97.

tion et conduite selon des principes philanthropiques et non en vue d'un bénéfice ou d'un gain» sans le secours de la règle *ejusdem generis*.

L'intimée était une institution constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques, et en vertu des dispositions de sa charte elle ne pouvait fonctionner dans un but de bénéfice ou de gain. Elle était entretenue en partie par des fonds publics de deux façons: premièrement, le ministère provincial approprié lui a accordé une subvention pour la construction de l'édifice et, deuxièmement, au nom des résidents qui ne peuvent verser même le modique taux mensuel fixé par l'intimée, soit \$175 par mois pour une chambre à un lit et \$165 par personne pour une chambre à deux lits, la province comble la différence que lesdits occupants ne peuvent payer. Enfin, l'immeuble est la propriété de l'institution, qui l'occupe à ses fins et le consacre uniquement à ses fins.

L'institution est «semblable» à une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres parce qu'elle fonctionne pour secourir les pauvres. Le mot «pauvre» a un sens relatif.

Le Juge Judson, dissident: Le foyer ne fonctionne pas pour secourir les pauvres. La pauvreté n'est pas une condition *sine qua non* de l'admission. Une telle condition irait à l'encontre de son œuvre, qui confère un avantage réel aux personnes en mesure de s'en prévaloir. Mais cet avantage public n'équivaut pas à du secours apporté aux pauvres.

De plus, il ne s'agit pas d'une institution «entretenu, du moins en partie, par des fonds publics».

Le Juge Laskin, dissident: L'appel doit être accueilli simplement pour le motif qu'il n'existe aucune preuve que l'institution «est entretenue, du moins en partie, par des fonds publics».

Arrêts suivis: *Les Sœurs de la Visitation d'Ottawa v. Ottawa*, [1952] O.R. 61; *Re Clarke*, [1923] 2 Ch. 407; *Attorney-General v. Wilkinson* (1839), 1 Beav. 370.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel de l'Ontario¹, rejetant un appel du Juge de comté Weaver. Appel rejeté, les Juges Judson et Laskin étant dissidents.

B. Chernos, pour l'appellant.

J. D. Lucas, C.R., pour l'intimée, The Corporation of the Village of Stouffville.

¹ [1970] 2 O.R. 753, 12 D.L.R. (3d) 97.

R. S. Mills, Q.C., for the respondent, The Mennonite Home Association of York County.

JUDSON J. (*dissenting*)—The issue on appeal is whether a home for the aged, owned and operated by the Mennonite Home Association, falls within the exemption from taxation contained in s. 4, para. 12, of *The Assessment Act of Ontario*, which reads:

4. All real property in Ontario is liable to assessment and taxation, subject to the following exemptions from taxation:

12. Land of an incorporated charitable institution organized for the relief of the poor, The Canadian Red Cross Society, St. John Ambulance Association, or any similar incorporated institution conducted on philanthropic principles and not for the purpose of profit or gain, that is supported, in part at least, by public funds, but only when the land is owned by the institution and occupied and used for the purposes of the institution.

The County Court judge and the Court of Appeal, by a majority, held that it fell within the exemption, because it was essentially similar to a charitable institution organized for the relief of the poor.

The Mennonite Home Association of York County was incorporated by letters patent dated May 21, 1964, with these objects:

- (a) To provide a home for the care and security of the aged of the Stouffville-Markham Community and surrounding district and supporting Churches;
- (b) To fulfill the mission of the Church;
- (c) To create service opportunities; and
- (d) To become a symbol of the faith and practice of the Church,

and the letters patent provide:

And It is Hereby Ordained and Declared that the Corporation shall be carried on without the purpose of gain for its members and any profits or other accretions to the Corporation shall be used in promoting its objects.

R. S. Mills, C.R., pour l'intimée, The Mennonite Home Association of York County.

LE JUGE JUDSON (*dissent*)—La question en litige en cet appel est de savoir si un foyer pour personnes âgées, propriété de la Mennonite Home Association, qui en assure le fonctionnement, est visé par l'exemption d'imposition prévue à l'art. 4, al. 12, suivant de *The Assessment Act of Ontario*:

4. Tous les biens immeubles en Ontario sont assujettis à l'évaluation et à l'imposition, sous réserve des exemptions suivantes quant à l'imposition:

12. Les biens-fonds d'une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres, de la Société canadienne de la Croix-Rouge, de l'Association ambulancière Saint-Jean, ou de toute institution semblable constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques et non en vue d'un bénéfice ou d'un gain, qui est entretenue, du moins en partie, par des fonds publics, mais seulement lorsque le bien-fonds est la propriété de l'institution et qu'il est occupé pour les fins de l'institution.

Le juge de la Cour de comté et la Cour d'appel, à la majorité, ont décidé que l'exemption vise le foyer parce qu'il est fondamentalement semblable à une institution de charité créée dans le but de secourir les pauvres.

La Mennonite Home Association du comté de York a été constituée en corporation par lettres patentes, datées du 21 mai 1964, où sont énumérés les objets suivants:

- a) Fournir un foyer destiné au soin et à la sécurité des personnes âgées membres de la collectivité de Stouffville-Markham et du district environnant et des églises qui en assurent l'entretien;
- b) Remplir la mission de l'Église;
- c) Créer des occasions de rendre service; et
- d) Devenir un symbole de la foi et de la pratique de l'Église,

et les lettres patentes déclarent:

[TRADUCTION] Et il est par les présentes ordonné et déclaré que la Corporation fonctionnera sans recherche de gain pour ses membres, et tous bénéfices ou autres majorations afférant à la Corporation seront employés à promouvoir ses objets.

The Association purchased the property in question in July 1964 and built on the lands a one-storey building capable of caring for 63 persons, together with the necessary resident staff. In 1965, the Ontario Department of Welfare contributed the sum of \$150,000 towards the capital cost of the building.

Since the erection of the building in 1965, the Association has maintained and operated a home primarily for the purpose of caring for the aged. It is similar to a nursing home except that it provides what was referred to as normal care and not bed care or special care.

There is no means test or inquiry as to the means of the applicants for admission to the home. There are no restrictions as to race or religion, the only requirement for admission being that they be old people who are in need of the services provided by the home.

The *per diem* charge per resident is based each year on the estimated cost of maintenance of the home. There is a monthly rate at present of \$165 per month per resident for a double room, and \$175 per month for a single room. If a resident is unable to pay the full monthly rate, the deficiency is substantially met by payments to the Association made by the Department of Welfare on behalf of the resident. In 1968, seven of the residents were unable to pay in full and the Association received \$3,869 from the Department of Welfare for the maintenance of these persons.

I would reject any interpretation of subs. 12 that would confine the inquiry about similarity to the Canadian Red Cross and the St. John Ambulance Association. These are unique charities and it is difficult to imagine anything similar. The real question is whether the Home is similar to an incorporated association organized for the relief of the poor. It is clearly an incorporated association conducted on philanthropic principles and not for the purpose of profit or gain. Is it for the relief of the poor? It provides care and security for the aged but for a return which covers its cost of maintenance. Those few who

L'Association a acquis la propriété en question en juillet 1964 et elle a érigé sur le terrain un bâtiment d'un étage pouvant assurer le soin de 63 personnes, de même que l'hébergement du personnel permanent nécessaire. En 1965, le ministre du Bien-être social de l'Ontario a versé une contribution de \$150,000 à l'égard du coût en capital du bâtiment.

Depuis l'érection de cette construction en 1965, l'Association a assuré l'entretien et le fonctionnement d'un foyer destiné principalement au soin de personnes âgées. Ce foyer est semblable à une maison de repos, avec la réserve qu'il fournit ce qu'on a appelé des soins normaux, mais non pas des soins aux personnes alitées ou requérant des soins spéciaux.

Il n'existe pas de critère ni d'enquête quant aux ressources des personnes qui demandent à être hébergées au foyer. Il n'y a pas de restriction de race ou de religion, la seule condition d'admission étant qu'il s'agisse de personnes âgées ayant besoin des services que dispense le foyer.

Le tarif *per diem* par résident se fonde chaque année sur le coût estimatif d'entretien du foyer. Actuellement, le tarif mensuel est de \$165 par mois par personne pour une chambre de deux lits et de \$175 par mois pour une chambre à un lit. Si un résident est incapable d'acquitter le plein tarif mensuel, l'écart est en majeure partie comblé par des versements faits à l'Association en son nom par le ministère du Bien-être social. En 1968, sept résidents ont été incapables de verser le plein montant et l'Association a reçu \$3,869 du ministère du Bien-être social pour le compte de ces personnes.

Je rejette toute interprétation du par. 12 qui voudrait restreindre l'examen de la question de ressemblance à la Croix-Rouge canadienne et à l'Association ambulancière Saint-Jean. Ce sont là des œuvres de charité uniques et il est difficile d'imaginer quelque chose qui leur ressemble. Voici donc la vraie question: la Home Association est-elle semblable à une association constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres? Il s'agit manifestement d'une association constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques et non en vue d'un bénéfice ou d'un gain. Son but est-il de secourir les

are unable to pay this cost receive a subsidy from the Department of Welfare which is paid direct to the Home on their behalf. There is no requirement that admission to the Home depends upon poverty. Such a requirement would frustrate its effective work, which confers a real benefit upon those who are able to take advantage of it. But that public benefit is not relief of the poor.

I also agree with the reasons of Laskin J. that this is not an institution "supported in part at least by public funds".

I would allow the appeal and declare that the Mennonite Home Association of York County is not entitled to the exemption claimed. No costs are asked for in this Court. The appellant is entitled to its costs at trial and in the Court of Appeal.

The judgment of Ritchie, Hall and Spence JJ. was delivered by

SPENCE J.—I have had the opportunity to peruse the reasons being delivered by Mr. Justice Judson. However, I must express the view that this appeal should be dismissed.

The problem, of course, is the interpretation of s. 4, para. 12 of *The Assessment Act*, R.S.O. 1960, c. 23, now appearing as s. 3, R.S.O. 1970, c. 32:

4. All real property in Ontario is liable to assessment and taxation, subject to the following exemptions from taxation:

12. Land of an incorporated charitable institution organized for the relief of the poor, The Canadian Red Cross Society, St. John Ambulance Association, or any similar incorporated institution conducted on philanthropic principles and not for the purpose of profit or gain, that is supported, in part at least, by public funds, but only when the land is owned by the institution and occupied and used for the purposes of the institution.

pauvres? Elle offre aux personnes âgées le soin et la sécurité, mais contre une rémunération qui couvre ses frais d'entretien. Les rares personnes incapables d'acquitter ces frais reçoivent du ministère du Bien-être social une allocation qui est versée directement au foyer en leur nom. La pauvreté n'est pas une condition *sine qua non* de l'admission au foyer. Une telle condition irait à l'encontre de son œuvre, qui confère un avantage réel aux personnes en mesure de s'en prévaloir. Mais cet avantage public n'équivaut pas à du secours apporté aux pauvres.

J'adopte aussi les motifs du Juge Laskin lorsqu'il dit qu'il ne s'agit pas d'une institution «entretenu, du moins en partie, par des fonds publics».

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de déclarer que la Mennonite Home Association du comté de York n'a pas droit à l'exemption demandée. Il n'y a pas de réclamation de dépens en cette Cour. L'appelante a droit à ses dépens en première instance et à la Cour d'appel.

Le jugement des Juges Ritchie, Hall et Spence a été rendu par

LE JUGE SPENCE—J'ai eu l'occasion de lire attentivement les motifs en voie d'être rendus par M. le Juge Judson. Cependant, je dois dire qu'à mon avis le présent pourvoi devrait être rejeté.

La question, évidemment, porte sur l'interprétation de l'art. 4, alinéa 12, de *The Assessment Act*, R.S.O. 1960, c. 23, maintenant l'art. 3 du c. 32 des R.S.O. 1970:

[TRADUCTION] 4. Tous les biens immeubles en Ontario sont assujettis à l'évaluation et à l'imposition, sous réserve des exemptions suivantes quant à l'imposition:

12. Les bien-fonds d'une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres, de la Société canadienne de la Croix-Rouge, de l'Association ambulancière Saint-Jean, ou de toute institution semblable constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques et non en vue d'un bénéfice ou d'un gain, qui est entretenue, du moins en partie, par des fonds publics, mais seulement lorsque le bien-fonds est la propriété de l'institution et qu'il est occupé pour les fins de l'institution.

The basic principle of assessment in Ontario is that set out in the initial words of the section:

All real property in Ontario is liable to assessment and taxation, *subject to the following exemptions from taxation:*

(the italicizing is my own) and, therefore, it must be determined whether the respondent came within the words of para. 12. It is, of course, clearly established that although the words of the statute must plainly assess the tax in order to bring the subject within the levy, the subject must, in turn, clearly establish that his case falls within the exemption in order to claim his benefits.

The judgments of Weaver Co.Ct.J. at first instance, and in the Court of Appeal were concerned with whether or not the rule of *ejusdem generis* should be applied in the interpretation of the said para. 12. *Craies on Statute Law*, 7th ed., at p. 181, states the general rule as follows:

The *ejusdem generis* rule is one to be applied with caution and not pushed too far,

To invoke the application of the *ejusdem generis* rule there must be a distinct genus or category. The specific words must apply not to different objects of a widely differing character but to something which can be called a class or kind of objects. Where this is lacking, the rule cannot apply, but the mention of a single species does not constitute a genus.

The "specific words" in the said para. 12 are:

- (i) land of an incorporated charitable institution organized for the relief of the poor;
- (ii) The Canadian Red Cross Society; and
- (iii) The St. John Ambulance Association.

With respect, I agree with Jessup J.A., when he said in reference to these three different objects:

In my view, the specific exemptions in s. 4(12) do not comprise a single genus from which the general words of the subsection must take their colour.

Le principe fondamental de l'évaluation en Ontario est celui qui est énoncé au début de l'article:

[TRADUCTION] Tous les biens immeubles en Ontario sont assujettis à l'évaluation et à l'imposition, *sous réserve des exemptions suivantes quant à l'imposition:*

(J'ai mis les mots en italique) et, par conséquent, il faut déterminer si les termes de l'alinéa 12 visent l'appelante. Il est, bien entendu, clairement établi que même si les termes de la loi doivent nettement imposer la taxe afin d'y assujettir la personne visée, celle-ci doit, à son tour, établir clairement que son cas s'insère dans l'exemption si elle veut s'en prévaloir.

Le jugement, en première instance, du Juge Weaver de la Cour de comté et celui de la Cour d'appel ont porté sur la question de savoir si la règle *ejusdem generis* doit s'appliquer à l'interprétation dudit alinéa 12. *Craies on Statute Law*, 7^e éd., à la p. 181, énonce la règle générale dans les termes suivants:

[TRADUCTION] La règle *ejusdem generis* est une règle qu'il faut appliquer avec prudence et ne pas pousser trop loin, . . .

Pour invoquer l'application de la règle *ejusdem generis*, il faut être en présence d'un genre distinct ou d'une catégorie distincte. Les mots précis doivent s'appliquer non pas à divers objets d'un caractère bien différent mais à quelque chose qui peut s'appeler une classe ou sorte d'objets. En l'absence de cet élément, la règle ne peut pas s'appliquer, mais la mention d'une seule espèce ne constitue pas un genre.

Dans ledit alinéa 12, les «mots précis» sont:

- [TRADUCTION] (i) les biens-fonds d'une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres;
- (ii) La Société canadienne de la Croix-Rouge; et
- (iii) L'Association ambulancière Saint-Jean

Bien respectueusement, je suis d'accord avec M. le Juge d'appel Jessup lorsque, se référant à ces trois différents objets, il dit:

[TRADUCTION] A mon avis, les exemptions spécifiées dans l'art. 4(12) ne comprennent pas un genre unique qui doit donner aux termes généraux du

Rather they indicate three distinct classes or kinds of institution. If it were necessary to describe the genus which is common to the several specific exemptions mentioned in subs. 12, one would be driven to such a general classification as, say the benevolent aid of mankind, that the specific exemptions would be rendered redundant.

One can see very little similarity between the Canadian Red Cross Society and the St. John Ambulance Association other than, as Jessup J.A. pointed out, the benevolent aid of mankind. Therefore, I am of the opinion that the interpretation of the words "or any similar incorporated institution conducted on philanthropic principles and not for the purpose of profit or gain" must be arrived at without the aid of the *ejusdem generis* rule. In my view, the important word is "similar".

There is no doubt that the respondent was an incorporated institution conducted on philanthropic principles and by the provisions of its charter it could not operate for profit or gain. Moreover, I am of the opinion that it was supported in part at least, by public funds. In coming to that conclusion, I am interpreting "public funds" to mean funds from a government source. I adopt the interpretation made by Schroeder J. (as he then was) in *Les Sœurs de la Visitation d'Ottawa v. Ottawa*², at pp. 71-72, when he said:

On the latter point counsel for the plaintiff argues that the words "public funds" are to be given a very wide signifiacnce so as to include all moneys paid to the plaintiff by members of the public as voluntary donations. I cannot agree that the words are to be so broadly interpreted. These words have a well-recognized meaning in the public statutes of this Province and must be limited to money provided from the treasuries of either the federal or provincial or municipal governments.

The respondent was supported in part by public funds in two ways: firstly, there was a grant from the appropriate department of the provincial government in the aid of the construction of the

paragraphe leur signification. Elles indiquent plutôt trois classes ou sortes distinctes d'institutions. S'il était nécessaire de décrire le genre commun aux diverses exemptions spécifiées au par. 12, on en arriverait à une classe si générale, par exemple, les actes de bienfaisance envers l'humanité, que les exemptions spécifiées deviendraient redondantes.

On peut constater bien peu de ressemblance entre la Société canadienne de la Croix-Rouge et l'Association ambulancière Saint-Jean sauf, comme le souligne M. le Juge d'appel Jessup, leurs actes de bienfaisance envers l'humanité. Je suis donc d'avis qu'il faut arriver à l'interprétation des mots «ou de toute institution semblable constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques et non en vue d'un bénéfice ou d'un gain» sans le secours de la règle *ejusdem generis*. A mon avis, «semblable» est le mot important.

Il n'y a pas de doute que l'intimée était une institution constituée en corporation et conduite selon des principes philanthropiques, et en vertu des dispositions de sa charte elle ne pouvait fonctionner dans un but de bénéfice ou de gain. En outre, je suis d'avis qu'elle était entretenue, du moins en partie, par des fonds publics. Pour arriver à cette conclusion, j'interprète «fonds publics» dans le sens de fonds provenant d'une source gouvernementale. Je fais mienne l'interprétation de M. le Juge d'appel Schroeder (alors juge de la Cour suprême de l'Ontario) dans *Les Sœurs de la Visitation d'Ottawa v. Ottawa*², aux pp. 71 et 72, lorsqu'il dit:

[TRADUCTION] Sur ce dernier point, l'avocat des demandereses soutient qu'il faut donner à l'expression «fonds publics» un sens très large qui englobe tous les fonds versés aux demandereses par le public à titre de dons libres. Je ne puis admettre qu'il faut donner à ces mots une interprétation si étendue. Ils ont dans les lois d'intérêt public de cette province une signification bien admise et il faut les restreindre à des fonds provenant du trésor du gouvernement fédéral ou du gouvernement provincial, ou d'une administration municipale.

L'intimée est entretenue en partie par des fonds publics de deux façons: premièrement, le ministère provincial approprié lui a accordé une subvention jusqu'à concurrence de \$155,000 pour la

² [1952] O.R. 61, [1952] 2 D.L.R. 343.

² [1952] O.R. 61, [1952] 2 D.L.R. 343.

building to the extent of \$155,000 and, secondly, on behalf of those occupants who cannot pay even a minimal monthly rate charged by the respondent, \$175 per month for a single room and \$165 each for a double room, the Department of Welfare of the province pays such balance as the said occupants cannot pay. In the year 1968, this payment amounted to \$3,869.21 up to November of that year. It must be realized that the grant for construction does result in a very considerable lessening in the cost of operation of the institution. Had it been necessary to borrow that sum of \$155,000 then the cost of operation would have been increased by interest on the loan and by the establishment of some sinking fund for the repayment of the loan. It would have been utterly impossible to have provided for the reception of any occupants at such minimal rates as I have recited had it not been for such grant.

Finally, the land is owned by the institution and occupied for the purpose of the institution and is solely devoted to such purpose. Therefore, there remains for determination the question of whether the institution is "similar" to an incorporated charitable institution organized for the relief of the poor.

I am of the opinion that the institution is in fact one which does operate, whether or not it was incorporated, for the relief of the poor. I refer to the use as distinguished from the incorporation only for the reason that the charter recited the objects of the institution as follows:

- (a) To provide a home for the care and security of the aged of the Stouffville-Markham Community and surrounding district and supporting churches;
- (b) To fulfill the mission of the Church;
- (c) To create service opportunities; and
- (d) To become a symbol of the faith and practice of the Church;

In fact, only the first of those purposes has been carried out.

I adopt the test of the word "poor" from the judgment of Romer J. in *Re Clarke*³, at pp. 411

³ [1923] 2 Ch. 407.

construction de l'édifice; et, deuxièmement, au nom des résidents qui ne peuvent verser même le modique taux mensuel fixé par l'intimée, soit \$175 par mois pour une chambre à un lit et \$165 par personne pour une chambre à deux lits, le ministère du Bien-être social de la province comble la différence que lesdits occupants ne peuvent payer. En 1968, ce versement s'élevait à \$3,869.21 pour la période allant jusqu'au mois de novembre de cette année-là. Il faut se rendre compte que la subvention à la construction a pour résultat de diminuer très sensiblement les frais de fonctionnement de l'institution. S'il avait fallu emprunter cette somme de \$155,000, ces frais auraient été augmentés par l'intérêt sur l'emprunt et par la constitution d'un fonds d'amortissement pour le remboursement de l'emprunt. Sans la subvention en question, il aurait été absolument impossible d'accueillir des occupants à des taux aussi modiques que les taux précités.

Enfin, l'immeuble est la propriété de l'institution, qui l'occupe à ses fins et le consacre uniquement à ses fins. Il ne reste donc à déterminer que la question de savoir si l'institution est «semblable» à une institution de charité constituée en corporation et créée dans le but de secourir les pauvres.

Je suis d'avis qu'en fait c'est une institution qui fonctionne, peu importe qu'elle ait été constituée en corporation ou non, dans le but de secourir les pauvres. Je me réfère à l'usage indépendamment de la constitution en corporation uniquement parce que la charte énumère les objets de l'institution comme suit:

- [TRADUCTION] a) Fournir un foyer destiné au soin et à la sécurité des personnes âgées membres de la collectivité de Stouffville-Markham et du district environnant et des églises qui en assurent l'entretien;
- b) Remplir la mission de l'Église;
 - c) Créer des occasions de rendre service; et
 - d) Devenir un symbole de la foi et de la pratique de l'Église.

En fait, seul le premier de ces buts a été réalisé.

J'adopte le critère du mot «pauvre» énoncé dans le jugement du Juge Romer dans *Re Clarke*³,

³ [1923] 2 Ch. 407.

and 412, where he cited with approval the judgment of Channell J. in *Attorney-General v. Wilkinson*⁴:

“That seems to lead to the conclusion that the expression ‘poor person’ in a trust for the benefit of poor persons, does not mean the very poorest, the absolutely destitute; the word ‘poor’ is more or less relative.” . . .

“I do not know any standard of poverty, nor how I can lay down any rule; the only thing to guide me is this: these ladies go to the institution for the sole reason that they are poor, and the institution is absolutely charitable.”

Mr. Nighswander, in answer to the question “Would I be eligible for admission if I were . . .?”, replied, “If you are in need of the type of care we can provide, yes sir.”

A rate of \$175 per month is \$2,100 per year and I am of the opinion that this Court may take judicial notice that an income of \$2,100 per year is far below the poverty level under any modern welfare standard in effect in Canada. Although no means test is applied to check the person desiring to become an occupant, I agree with Jessup J.A. when he said:

Clearly its purpose in providing such necessities at bare cost is to relieve those who, if they are not poor, are in very similar circumstances. I do not think it affects such obvious and controlling purpose that it is possible, though improbable, some individuals of affluence might avail themselves of the charitable bounty of the respondent.

I, therefore, am of the opinion that this institution is similar to one incorporated for the relief of the poor in that it operates for the relief of the poor.

For these reasons, I am of the opinion that the respondent was within the exemption in para. 12 of s. 4 and that the appeal should be dismissed with costs.

LASKIN J. (*dissenting*)—In agreeing with my brother Judson that the exemption claimed by the respondent should be denied, I found myself simply on the ground that there is no proof that

aux pp. 411 et 412, où il cite en l'approuvant le jugement du Juge Channell dans *Attorney-General c. Wilkinson*⁴:

[TRADUCTION] «Cela semble aboutir à la conclusion que l'expression personne pauvre dans une fiducie constituée à l'intention de personnes pauvres ne signifie pas la plus pauvre, le misérable; le mot pauvre est plus ou moins relatif.» . . .

«Je ne connais aucune norme de pauvreté, et je ne saurais non plus poser de règle; je n'ai comme guide que ceci: ces dames vont à l'institution pour l'unique raison qu'elles sont pauvres et que l'institution est absolument charitable.»

M. Nighswander, à la question: [TRADUCTION] «Pourrais-je être admis si j'étais—?» a répondu: [TRADUCTION] «Si vous avez besoin du genre de soins que nous fournissons, oui, Monsieur.»

Un taux de \$175 par mois produit \$2,100 par année et je suis d'avis que cette Cour peut considérer judiciairement qu'un revenu annuel de \$2,100 est bien au-dessous du seuil de la pauvreté, selon les normes modernes de bien-être en vigueur au Canada. Même si aucun critère n'est appliqué pour vérifier les ressources de la personne qui demande l'hébergement, je suis d'accord avec M. le Juge Jessup lorsqu'il dit:

[TRADUCTION] Il est clair que son but, en fournissant semblables nécessités tout juste au prix coûtant, est de secourir ceux qui, même s'ils ne sont pas pauvres, sont dans une situation fort analogue. Je ne crois pas qu'il y ait atteinte à un tel but évident et directeur du fait qu'il est possible, bien qu'improbable, que certaines gens riches puissent profiter des générosités de l'intimée.

Donc, je suis d'avis que cette institution, parce qu'elle fonctionne pour secourir les pauvres, est semblable à une institution constituée en corporation dans le but de secourir les pauvres.

Pour ces motifs, je suis d'avis que l'intimée est visée par l'exemption prévue à l'alinéa 12 de l'art. 4 et que le pourvoi doit être rejeté avec dépens.

LE JUGE LASKIN (*dissident*)—En convenant avec mon collègue le Juge Judson qu'il n'y a pas lieu de faire droit à l'exemption demandée par l'intimée, je me suis fondé simplement sur le motif

⁴ (1839), 1 Beav. 370, 48 E.R. 983.

⁴ (1839), 1 Beav. 370, 48 E.R. 983.

the institution "is supported in part at least by public funds". The present tense of the statutory words of para. 12 of s. 4 of *The Assessment Act*, R.S.O. 1960, c. 23 (now para. 12 of s. 3 of R.S.O. 1970, c. 32) points, if not to continuing financial support, then at least to such support in the year or years for which the exemption is claimed.

It is the institution that must have the support and not those for whom the public purse makes up the deficiencies in the payments which are exacted from them by the institution albeit those supplements are sent directly to the institution on their behalf. I cannot regard the government grant made in 1965, to help finance the construction of the building operated by the respondent as a home for the aged, as satisfying the requirement of support by public funds in respect of the assessment made in 1967 for taxation in 1968. The suggested spill-over of the 1965 grant in lessening the cost of operations in ensuing years through the saving of interest and of repayments of capital that would otherwise have had to be borrowed is not within the prescription of present support by public funds.

I would allow the appeal as proposed by my brother Judson.

Appeal dismissed with costs, JUDSON and LASKIN JJ. dissenting.

Solicitors for the appellant: Feigman & Chernos, Toronto.

Solicitors for the respondent, The Mennonite Home Association of York County: Mills & Mills, Toronto.

Solicitor for the respondent, The Corporation of the Village of Stouffville: J. D. Lucas, Toronto.

qu'il n'existe aucune preuve que l'institution «est entretenue, du moins en partie, par des fonds publics». L'emploi du temps présent dans le libellé de l'al. 12 de l'art. 4 de *The Assessment Act*, R.S.O. 1960, c. 23 (maintenant l'al. 12 de l'art. 3 des R.S.O. 1970, c. 32) indique l'exigence, sinon d'une aide financière qui se poursuit, du moins d'une telle aide pendant l'année ou les années à l'égard de laquelle ou desquelles l'exemption est réclamée.

C'est l'institution qui doit recevoir cette aide et non ceux pour qui le trésor public comble le déficit des paiements que l'institution exige d'eux, bien que ces suppléments soient envoyés directement à l'institution pour leur compte. Je ne puis considérer la subvention gouvernementale, versée en 1965 pour aider au financement de la construction de l'édifice mis en service par l'intimée comme foyer pour personnes âgées, comme répondant à l'exigence d'entretien par des fonds publics en ce qui a trait à l'évaluation établie en 1967 pour imposition en 1968. L'étalement de la subvention de 1965 qui entraînerait une diminution des frais de fonctionnement des années subséquentes due à l'évitement de l'intérêt et de l'amortissement des capitaux qu'il aurait autrement fallu emprunter, ne cadre pas avec la prescription d'entretien actuel par des fonds publics.

J'accueillerais l'appel comme le propose mon collègue le Juge Judson.

Appel rejeté avec dépens, les JUGES JUDSON et LASKIN étant dissidents.

Procureurs de l'appelante: Feigman & Chernos, Toronto.

Procureurs de l'intimée, The Mennonite Home Association of York County: Mills & Mills, Toronto.

Procureur de l'intimée, The Corporation of the Village of Stouffville: J. D. Lucas, Toronto.