

Vaughan Construction Company Limited
Appellant;

and

The Minister of National Revenue *Respondent.*

1970: June 8, 9; 1970: June 26.

Present: Martland, Judson, Ritchie, Pigeon and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT
OF CANADA

Taxation—Income tax—Profit on expropriation of property—Capital gain or income—Proper taxation year—Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, s. 139(1)(e).

The appellant, incorporated in 1943 with broad powers embracing dealing in land, was wholly owned by its president, V, a trader in real estate. In 1954, in exchange for a property which it had acquired in 1953, the appellant received from M the Bellevue property and a sum of \$33,000. The Bellevue property had been purchased by M from the city of Halifax and was subject to an affirmative obligation to build or to reconvey to the city in default of building. On August 4, 1955, this property was expropriated by the province of Nova Scotia. In 1957, the Court before which the claim for compensation came, fixed the total compensation in the sum of \$280,000 and held that the appellant was at once entitled to at least \$87,520 and interest. This amount was received by the appellant the same year. (The final apportionment was made by this Court in 1961 but that sum remained undisturbed.) The Minister contended that the profit realized as the result of the expropriation was taxable income for the year 1957. The Exchequer Court, contrary to the view taken by the Tax Appeal Board, held that the profit was a profit from a business within s. 139(1)(e) of the *Income Tax Act* for the year 1957. The taxpayer appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

The unchallenged starting point was that V was a trader in real estate and the interposition of the appellant company, as title holder of the property, could not subtract from this feature of the situation. The appellant made no move to subdivide the property, did not develop any building plans, did not employ any architect or seek out a builder or

Vaughan Construction Company Limited
Appelante;

et

Le Ministre du Revenu national *Intimé.*

1970: les 8 et 9 juin; 1970: le 26 juin.

Présents: Les Juges Martland, Judson, Ritchie, Pigeon et Laskin.

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER
DU CANADA

Revenu—Impôt sur le revenu—Bénéfice par suite de l'expropriation d'une propriété—S'agit-il d'un revenu ou d'un capital—Année d'imposition—Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148, art. 139(1)(e).

L'appelante, constituée en 1943 avec des pouvoirs étendus en matière d'opérations immobilières, avait pour seul actionnaire son président, V, un spéculateur en biens immeubles. En 1954, en échange d'une propriété qu'elle avait acquise en 1953, l'appelante a reçu de M la propriété Bellevue et une somme de \$33,000. M avait acheté la propriété Bellevue à la ville d'Halifax mais le contrat était sujet à une obligation de bâtir ou, à défaut, de rétrocéder le terrain à la ville. Le 4 août 1955, cette propriété a été expropriée par la province de la Nouvelle-Écosse. En 1957, la Cour saisie de la demande d'indemnité a fixé l'indemnité totale à \$280,000 et a déclaré que l'appelante avait droit de bénéficier immédiatement d'au moins \$87,520 avec intérêt. Cette somme a été de fait payée à l'appelante cette année-là. (Lorsque cette Cour a procédé à la répartition finale en 1961, elle n'a pas modifié la somme en question.) Le Ministre soutient que le bénéfice réalisé par suite de l'expropriation était un revenu imposable pour l'année 1957. Contrairement à l'opinion de la Commission d'appel de l'impôt, la Cour de l'Échiquier a statué que le bénéfice représentait un bénéfice provenant d'une entreprise aux termes de l'art. 139(1)(e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, pour l'année d'imposition 1957. Le contribuable en appela à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Le point de départ incontestable c'est que V était un spéculateur en biens immeubles, et l'interposition de l'appelante en tant que propriétaire de la propriété n'a pas modifié ce facteur. L'appelante n'a fait aucune démarche pour subdiviser le terrain, n'a élaboré aucun plan de construction, n'a pas engagé d'architecte ni tâché d'obtenir les services

contractor, did not seek out any prospective occupant for a building on the property, and did not try to arrange any financing of possible buildings, its own assets being inadequate. One or more of such steps would have been more consonant with an avowed investment purpose than the mere assertion thereof; and the five-month period which elapsed before expropriation loomed was ample time within which to give some objective indication of the alleged purpose. Having regard to the onus on the appellant, there was no ground upon which to impugn the conclusion of taxability reached by the Exchequer Court.

Applying the principle of *M.N.R. v. Benaby Realities Ltd.*, [1968] S.C.R. 12, no amount of the compensation became receivable until the order made in 1957, and, therefore, the gain was properly assessable to tax in 1957.

APPEAL from a judgment of Thurlow J. of the Exchequer Court of Canada¹, in an income tax matter. Appeal dismissed.

E. D. Fulton, Q.C., and *E. Beaudin*, for the appellant.

G. W. Ainslie, Q.C., and *M. J. Bonner*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

LASKIN J.—This tax appeal by the corporate appellant is a chapter, probably the last chapter, in the saga of its Bellevue property in the City of Halifax which was expropriated by the Province of Nova Scotia on August 4, 1955. Earlier proceedings touching the expropriation and the apportionment of the expropriation compensation are detailed in the judgment of the Nova Scotia Supreme Court *in banco* in *Vaughan Construction Co. Ltd. v. Halifax*² and in the judgment of this Court in *Halifax v. Vaughan Construction Co. Ltd.*³, allowing an appeal from the Supreme Court of Nova Scotia *in banco*⁴. The present appeal concerns primarily the taxability of the

¹ [1968] 2 Ex. C.R. 126, [1968] C.T.C. 165, 68 D.T.C. 5099.

² (1958), 12 D.L.R. (2d) 159, 41 M.P.R. 19.

³ [1961] S.C.R. 715, 30 D.L.R. (2d) 234, 46 M.P.R. 115.

⁴ (1960), 25 D.L.R. (2d) 26, 44 M.P.R. 220.

d'un constructeur ou d'un entrepreneur, n'a pas cherché de locataires éventuels pour quelques bâtiments à ériger sur la propriété et n'a pas essayé de pourvoir au financement du coût de bâtiments éventuels, ses propres fonds étant insuffisants. N'importe laquelle de ces étapes aurait mieux cadré avec un dessein sincère de placement qu'une simple déclaration d'intention; et les cinq mois qui se sont écoulés avant que l'expropriation paraisse imminente auraient dû amplement suffire pour donner quelque indication objective sur les fins alléguées. En raison du fardeau de la preuve qui repose sur l'appelante, aucun motif ne permet d'attaquer la conclusion de la Cour de l'Échiquier sur l'assujettissement à l'impôt.

En appliquant le principe énoncé dans *M.R.N. c. Benaby Realities Ltd.*, [1968] R.C.S. 12, aucun montant de l'indemnité n'était exigible jusqu'à l'ordonnance rendue en 1957, et par conséquent, le gain était imposable à bon droit pour l'année 1957.

APPEL d'un jugement du Juge Thurlow de la Cour de l'Échiquier du Canada¹, en matière d'impôt sur le revenu. Appel rejeté.

E. D. Fulton, c.r., et *E. Beaudin*, pour l'appelante.

G. W. Ainslie, c.r., et *M. J. Bonner*, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE LASKIN—Ce pourvoi en matière fiscale interjeté par la compagnie appelante constitue un chapitre, probablement le dernier, de la chronique de sa propriété Bellevue, à Halifax, que la Province de la Nouvelle-Écosse a expropriée le 4 août 1955. Les procédures antérieures relatives à l'expropriation et à la répartition de l'indemnité, sont exposées en détail dans le jugement de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse *in banco* dans *Vaughan Construction Co. Ltd. c. Halifax*² et dans le jugement de cette Cour dans *Halifax c. Vaughan Construction Co. Ltd.*³ qui a accueilli un pourvoi à l'encontre du jugement de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse *in banco*⁴. Dans le

¹ [1968] 2 R.C. de l'É. 126, [1968] C.T.C. 165, 68 D.T.C. 5099.

² (1958), 12 D.L.R. (2d) 159, 41 M.P.R. 19.

³ [1961] R.C.S. 715, 30 D.L.R. (2d) 234, 46 M.P.R. 115.

⁴ (1960), 25 D.L.R. (2d) 26, 44 M.P.R. 220.

profit realized as a result of the expropriation and, subsidiarily (if the profit is taxable income), the proper taxation year or years to which any assessment to tax should be attributed.

A third point was raised by the appellant by alleging improper exclusion by Thurlow J. of certain portions of the examination for discovery of Bernard J. Vaughan, the president of the appellant, which it sought to have read into the record as being integral to other portions which counsel for the Minister was putting in as evidence on his behalf. The submissions on this point were to the effect that the excluded portions were necessary to a fair appraisal of the discovery evidence and illumined the position of the appellant that the property was being held as an investment. This Court was of the opinion at the hearing of this appeal that these contentions were without merit since no basis was established upon which this Court should review the discretion of the trial judge. Accordingly, I need say no more on this matter.

Thurlow J. held, contrary to the view taken by the Tax Appeal Board, that the profit realized from the forced disposal of the Bellevue property was profit from a business within s. 139(1)(e) of the *Income Tax Act*. He also held that the Minister had properly re-assessed the appellant for the taxation year 1957 by adding \$2,980.50 to its income for that year. I agree with both of these conclusions for the reasons that follow.

The appellant, incorporated in 1943 with broad powers embracing dealing in land, was wholly owned by its president, Bernard J. Vaughan. It acquired the Bellevue property, consisting of 2.19 acres, through an agreement of October 30, 1954, with Maritime Telegraph and Telephone Company Limited under which the latter paid the appellant \$33,000 and also received in exchange the appellant's Howe Street property consisting of 12.3 acres which the appellant had acquired in 1953. There was a re-assessment of the appellant's income for 1954 in respect of the profit on the Howe Street property, and no appeal was taken to this Court from the

présent pourvoi, il s'agit de déterminer en premier lieu si le bénéfice réalisé par suite de l'expropriation est imposable et en deuxième lieu (si le bénéfice est un revenu imposable), quelle est l'année ou quelles sont les années à considérer comme l'année d'imposition.

En troisième lieu, l'appelante a allégué que le Juge Thurlow a erronément écarté certains extraits de l'interrogatoire préalable de Bernard J. Vaughan, président de l'appelante qu'elle a demandé à verser au dossier comme faisant corps avec d'autres extraits mis en preuve par l'avocat du Ministre. D'après l'appelante, les extraits écartés étaient nécessaires à une évaluation équitable de la preuve découlant de l'interrogatoire préalable et éclairaient la position de l'appelante, selon laquelle la propriété constituait un placement. A l'audition de ce pourvoi, cette Cour a jugé cette prétention non fondée parce qu'on n'avait établi aucun motif pour lequel cette Cour devrait réviser l'appréciation du Juge de première instance. Je n'ai donc rien à ajouter sur ce point.

Contrairement à l'opinion de la Commission d'appel de l'impôt, le Juge Thurlow a statué que le bénéfice réalisé sur l'expropriation de la propriété Bellevue représentait un bénéfice provenant d'une entreprise aux termes de l'art. 139(1)(e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Il a aussi statué que le Ministre avait à bon droit procédé à une nouvelle cotisation de l'appelante en ajoutant \$2,980.50 à son revenu pour l'année d'imposition 1957. Je suis d'accord avec ces deux conclusions pour les motifs suivants.

L'appelante, constituée en 1943 avec des pouvoirs étendus en matière d'opérations immobilières, avait pour seul actionnaire son président, Bernard J. Vaughan. Elle avait acquis la propriété Bellevue, d'une superficie de 2.19 acres, en vertu d'une entente conclue le 30 octobre 1954 avec Maritime Telegraph and Telephone Company Limited par laquelle cette dernière payait \$33,000 à l'appelante et de plus recevait en échange la propriété de l'appelante, sise rue Howe, d'une superficie de 12.3 acres que l'appelante avait acquise en 1953. Pour l'année 1954, le revenu de l'appelante a subi une nouvelle cotisation en ce qui concerne le bénéfice prove-

conclusions of both the Tax Appeal Board and of Thurlow J. adverse to the appellant.

The Bellevue property had been purchased by Maritime from the City of Halifax, and the transaction involved certain affirmative building covenants by Maritime in favour of the City, with an obligation to reconvey in default of building, and, additionally, a covenant not to convey or lease the property prior to the completion of the contemplated buildings without the consent of the City. This consent had to be obtained, of course, to enable the appellant to acquire the property; and the City made it a condition of giving its consent that the appellant enter into a deed of covenants similar to those which had been given by Maritime. There was one important difference between the range of covenants as between the City and Maritime and as between the City and the appellant. The requirement of the City's consent to a transfer or a lease of the land was not included in the deed of covenants given by the appellant to the City.

Any argument that a transfer of the Bellevue property by the appellant was beyond its power is untenable, and especially so when the covenants were by the appellant, "its successors and assigns". Whether a transferee would be bound by the covenants need not be considered here in view of the fact that it had previously been determined by this Court⁵, that as between the appellant and the City the latter was entitled to share in the expropriation compensation. It is hence sufficient to say that the land was marketable, even if *cum onere*.

In support of the contention that the land, having regard to the affirmative building covenants, was bought as an investment, it was submitted that (1) the appellant had not traded in land from 1947 until the transactions for the Howe Street and Bellevue properties; (2) the expropriation as a compulsory acquisition by the Province could not be considered a disposal; (3) the appellant had a continuing intention to construct buildings for revenue on the property and the expropriation frustrated this intention; (4) the Province made

nant de la propriété de la rue Howe et il n'y a pas eu de pourvoi devant cette Cour à l'encontre des conclusions de la Commission d'appel de l'impôt et du Juge Thurlow, défavorables à l'appelante.

Maritime avait acheté la propriété Bellevue à la Ville d'Halifax; le contrat comportait certaines clauses par lesquelles Maritime s'engageait à bâtir ou, à défaut, à rétrocéder le terrain à la Ville, et aussi une clause qui interdisait de céder ou de louer l'immeuble, sans le consentement de la Ville avant la fin des travaux de construction prévus. Ce consentement était évidemment indispensable à l'appelante pour acheter l'immeuble; et la Ville avait subordonné son consentement à la condition, pour l'appelante, de passer un contrat comportant des clauses semblables à celles qui liaient Maritime. Les engagements entre la Ville et l'appelante d'une part et entre la Ville et Maritime d'autre part accusaient cependant une différence importante. Le contrat qui liait l'appelante à la Ville ne l'obligeait pas à obtenir le consentement de la Ville pour céder ou louer le terrain.

On ne peut soutenir que l'appelante n'avait pas le pouvoir de céder la propriété Bellevue, d'autant plus que les engagements avaient été pris par l'appelante et ses successeurs et ayants droit. Dans cette affaire, il n'est pas nécessaire de considérer si ces engagements liaient un cessionnaire parce que cette Cour a déjà déterminé dans son arrêt⁵ que la Ville avait envers l'appelante le droit de réclamer une partie de l'indemnité d'expropriation. Il suffit donc de dire que le terrain pouvait être aliéné quoique grevé de certaines charges.

A l'appui de l'allégation que l'achat du terrain, compte tenu de l'obligation de bâtir, constituait un placement, on a soutenu que (1) l'appelante n'avait effectué aucune transaction immobilière de 1947 jusqu'à la date des transactions portant sur la propriété Bellevue et celle de la rue Howe; (2) l'expropriation étant un achat forcé par la Province ne pouvait être assimilée à une vente; (3) l'appelante avait conservé l'intention de construire des immeubles de rapport sur le terrain et l'expropriation avait contrarié cette intention;

⁵ [1961] S.C.R. 715, 30 D.L.R. (2d) 234, 46 M.P.R. 115.

⁵ [1961] R.C.S. 715, 30 D.L.R. (2d) 234, 46 M.P.R. 115.

its expropriation intention known within five months after the appellant acquired the Bellevue property so that there was no such lapse of time to support an inference that the land was being held for a favourable sale; (5) the appellant had, in fact, commenced demolition of structures already on the property (before becoming aware of possible expropriation) in order to prepare it for the construction of new buildings; and (6) it rejected certain overtures made to it by others for purchase of the property. In fine, it was contended that Thurlow J., unlike the Tax Appeal Board, failed to give sufficient weight to the conjunction of the foregoing factors with the affirmative obligation to build, or, failing that, to reconvey the property to the City.

The unchallenged starting point on the main issue in this appeal is that Vaughan, as Thurlow J. found, was a trader in real estate; and the interposition of the appellant, as title-holder of the Bellevue property, could not subtract from this feature of the situation. The Bellevue property was in a choice commercial area, and although it was not formally acquired until October 30, 1954, the basis of ultimate acquisition was laid down in the early part of August 1954 in a letter from Maritime to the appellant. In the deed of covenants between the appellant and the City, bearing the same date as the exchange agreement with Maritime, the appellant undertook (1) to construct a building or buildings on the property of the "first class" type under the Halifax City Charter; (2) to commence the construction as soon as practical after effective execution of the deed of covenants; and (3) to submit to the City, prior to actual construction, the general plans of any proposed building and a plan of its location on the property. Notwithstanding these undertakings, the appellant made no move to subdivide the property, did not develop any building plans, did not employ any architect or seek out a builder or contractor, did not seek out any prospective occupant for a building on the property, and did not try to arrange any financing of possible buildings, its own assets being inadequate.

(4) la Province ayant manifesté son intention d'exproprier moins de cinq mois après l'achat de la propriété Bellevue par l'appelante, cette période était trop courte pour conclure que l'appelante détenait le terrain afin de le revendre à profit; (5) l'appelante avait en fait commencé la démolition des bâtiments déjà sur le terrain (avant d'avoir connaissance d'une expropriation éventuelle) afin de le dégager pour la construction de nouveaux immeubles; et (6) elle avait rejeté certaines propositions de tiers désireux d'acquérir la propriété. Finalement, on a soutenu que le Juge Thurlow, à la différence de la Commission d'appel de l'impôt, n'avait pas donné suffisamment de poids à la relation entre les facteurs déjà cités et l'obligation de bâtir, ou, à défaut, de rétrocéder l'immeuble à la Ville.

Sur la question principale, le point de départ incontestable c'est, comme le dit le Juge Thurlow, que Vaughan est un spéculateur en biens immeubles, et l'interposition de l'appelante en tant que propriétaire de Bellevue n'a pas modifié ce facteur. La propriété Bellevue était située dans une zone commerciale de choix, et même si l'appelante ne s'en est portée officiellement acquéreur que le 30 octobre 1954, une lettre adressée par Maritime à l'appelante au début du mois d'août 1954 a jeté les bases définitives de l'achat. Aux termes de l'entente intervenue entre l'appelante et la Ville, entente portant la même date que le contrat d'échange passé avec Maritime, l'appelante s'est engagée à (1) ériger sur le terrain un ou des bâtiments du type «première classe» selon la charte de la Ville d'Halifax; (2) commencer les travaux de construction aussitôt qu'il sera pratique de le faire après la signature du contrat d'engagement; et (3) avant le début des travaux, soumettre les plans d'ensemble de tout futur bâtiment ainsi qu'un plan de localisation sur le terrain. Malgré ces engagements, l'appelante n'a fait aucune démarche pour subdiviser le terrain, n'a élaboré aucun plan de construction, n'a pas engagé d'architecte ni tâché d'obtenir les services d'un constructeur ou d'un entrepreneur, n'a pas cherché de locataires éventuels pour quelques bâtiments à ériger sur la propriété et n'a pas essayé de pourvoir au financement du coût de bâtiments éventuels, ses propres fonds étant insuffisants.

Some one or more of such steps would have been more consonant with an avowed investment purpose than the mere assertion thereof; and the five month period which elapsed before expropriation loomed was ample time within which to give some objective indication of the alleged purpose. Moreover, the evidence before Thurlow J. did not show the firm resolve, as alleged in argument, to hold the property as a source of income. I refer to the Case on Appeal, at pp. 107 and 108, where Vaughan affirmed that subdivision would hinder the sale of the land; that the purpose of acquisition was as a kind of speculation; that what he had in mind as development was the sale of lots and possible development of part of the property by the appellant; and that in view of the developments in the area, it would not take long to dispose of the property in lots.

In view of the foregoing, and having regard to the onus on the appellant, there is no ground, despite some assertions of investment intention by Vaughan, upon which to impugn the conclusion of taxability reached by Thurlow J. It is perhaps superfluous to add that the taxability of a gain is not affected merely because the gain arises upon a forced taking of land.

The subsidiary point respecting the proper taxation year or years arises in the following way. Judge Pottier, before whom the claim for compensation came, in a decision dated November 28, 1956, fixed the total compensation at \$280,000 plus interest at five per cent from June 18, 1956, the date of possession, and he also made a five per cent allowance for compulsory taking. However, he (to use his own words) "refrained from indicating in this decision to whom the compensation is payable"; adding that "I will hear the parties on this point before any order is signed". After such a hearing, the judge handed down a decision on April 1, 1957, in which he referred to a pending action of the City with respect to the Bellevue property (it concerned the City's claim to an interest under the deed of covenants and a consequent right to share in the compensation), and went on to say that there could be no question of the appellant's right to \$87,520 and that he

N'importe laquelle de ces étapes aurait mieux cadré avec un dessein sincère de placement qu'une simple déclaration d'intention; et les cinq mois qui se sont écoulés avant que l'expropriation paraisse imminente auraient dû amplement suffire pour donner quelque indication objective sur les fins alléguées. De plus, la preuve soumise au Juge Thurlow n'a pas démontré, quoi qu'on en ait dit en plaidoirie, la ferme résolution de posséder l'immeuble comme source de revenu. Je me reporte au dossier imprimé, pages 107 et 108 où Vaughan affirme qu'une subdivision contrairait la vente du terrain, que l'achat constituait une sorte de spéculation, que ses plans comportaient la vente de lots et éventuellement la construction d'immeubles par l'appelante sur une portion du terrain et que par suite des constructions dans le secteur le terrain ne tarderait pas à se vendre en lots à bâtir.

En raison de ce qui précède, du fardeau de la preuve qui repose sur l'appelante, et en dépit de certaines affirmations de Vaughan quant à ses intentions de faire un placement, aucun motif ne permet d'attaquer la conclusion du Juge Thurlow sur l'assujettissement à l'impôt. Il est peut-être superflu d'ajouter qu'on ne saurait soustraire un gain à l'impôt pour la simple raison qu'il provient de l'expropriation d'un terrain.

Le point subsidiaire concernant l'année ou les années d'imposition se présente de la façon suivante. Le Juge Pottier, saisi de la demande d'indemnité, a dans une décision datée du 28 novembre 1956 fixé l'indemnité totale à \$280,000, plus un intérêt de cinq pour cent à partir du 18 juin 1956, date de prise de possession, et il a de plus accordé une indemnité de cinq pour cent du fait de l'expropriation. Cependant, il a déclaré qu'il s'abstiendrait [TRADUCTION] «d'indiquer dans sa décision le titulaire de l'indemnité» et il a ajouté qu'il entendrait [TRADUCTION] «les parties sur ce point avant qu'une ordonnance soit signée». Après l'audition des parties le Juge a rendu, le 1^{er} avril 1957, une décision dans laquelle il se reporte à une action pendante que la ville avait intentée relativement à la propriété Bellevue (il s'agit de l'action par laquelle la Ville réclamait en vertu du contrat un droit dans l'immeuble et, en conséquence, une

would sign an order for payment of that amount with proportionate interest and payment for compulsory taking. The balance of the compensation was left to future decision.

Accordingly, an order was made on June 4, 1957, for payment of the sums indicated to the appellant, and its books for 1957 showed receipt from the Province of the sum of \$96,415.27, paid in pursuance of the order. As a result of subsequent judicial proceedings, the determination of the City's share, if any, of the compensation was remitted to Judge Pottier. Neither in his consideration of the matter, nor in appeals therefrom culminating in the judgment of this Court, already referred to, was the overall sum of \$280,000 disturbed nor was there any question of the appellant's right to at least \$87,520 and interest. The Province did not appeal from the order of June 4, 1957; and in the final apportionment by this Court of the compensation, as between the appellant and the City, the only variations from the final decision made in that connection by Judge Pottier on April 27, 1959, were to award the City \$96,240 rather than \$50,000 allowed by Judge Pottier, and to strike out the allowance for compulsory taking. Arithmetically, this Court protected the interim award of \$87,520 to the appellant as representing the equivalent of the land transferred to Maritime in exchange for the Bellevue property; and it was half of the balance of the total compensation of \$280,000 that was awarded to the City.

The appellant ordered its financial affairs on an accrual basis, and its argument in sum was that whatever be the proper year to assess to tax the gain reflected in the receipt of \$96,415.27 (be it 1955, when the expropriation occurred, or 1956, when the total compensation was assessed, or 1961, when the final apportionment was made by this Court, or 1962, when the order of this Court was entered), it was not 1957. The significance of the matter lies in the fact that the Minister, in addition to re-assessing for the 1957

partie de l'indemnité) et, de plus, déclare que le droit de l'appelante à la somme de \$87,520 ne peut être mis en doute et qu'il signera une ordonnance enjoignant le paiement de ce montant, de l'intérêt proportionnel et de l'indemnité proportionnelle du fait de l'expropriation. La décision relative au reste de l'indemnité a été remise à plus tard.

En conséquence, le 4 juin 1957, une ordonnance a enjoint de payer à l'appelante les sommes indiquées et ses livres pour l'année 1957 font état d'un paiement reçu de la Province au montant de \$96,415.27, versé en conformité de l'ordonnance. Par suite de procédures judiciaires subséquentes, le Juge Pottier s'est vu confier la détermination de la part de l'indemnité qui pouvait revenir à la Ville. Ni le jugement du Juge Pottier ni ceux des Cours d'appel y compris celui de cette Cour dont mention a déjà été faite, n'ont modifié la somme globale de \$280,000 et on n'a jamais mis en doute le droit de l'appelante à bénéficier d'au moins \$87,520 avec intérêt. La Province n'a pas interjeté appel de l'ordonnance du 4 juin 1957; et la décision finale de cette Cour quant à la répartition de l'indemnité entre l'appelante et la Ville n'a modifié la décision rendue à ce propos par le Juge Pottier le 27 avril 1959 qu'en adjugeant à la Ville \$96,240 au lieu des \$50,000 accordés par le Juge Pottier, et en retranchant l'indemnité du fait de l'expropriation. Sur le plan arithmétique, cette Cour a conservé l'adjudication provisoire de \$87,520 au profit de l'appelante comme représentant la valeur du terrain cédé à Maritime en échange de la propriété Bellevue; et c'est la moitié du reste de l'indemnité totale de \$280,000 qui a été adjugée à la Ville.

L'appelante fondait son administration financière sur la comptabilité d'exercice, et son argumentation se résume à ceci: quelle que soit l'année où il convient d'imposer le profit inclus dans la recette de \$96,415.27 (que ce soit 1955, année de l'expropriation, ou 1956, lorsque l'indemnité totale a été déterminée, ou 1961, lorsque cette Cour a procédé à la répartition finale, ou 1962, lorsque la minute du jugement de cette Cour a été enregistrée), ce ne peut être 1957. L'importance du point vient de ce que le Minis-

taxation year, re-assessed for the 1961 taxation year by adding as income the sum of \$86,140 as being the balance of the profit realized on the expropriation. Both of the re-assessments were made after the judgment of this Court on the apportionment of the compensation was settled and entered.

Applying the principle of *Minister of National Revenue v. Benaby Realities Ltd.*⁶ to the different facts in the present case, I am of the opinion that no amount of the compensation became receivable until the order of Judge Pottier of June 4, 1957. What was then directed to be paid (and which was in fact paid in that year) was, so far as it represented in any portion thereof a gain arising out of the appellant's business, properly assessable to tax in 1957. Since the sum in question remained undisturbed in the final disposition by this Court in 1961, I need not be concerned with a situation where there was such a variation as to reduce what had been ordered to be paid in 1957. The 1961 reassessment is not before this Court, and I say nothing about it.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Fulton, Cumming, Bird & Richards, Vancouver.

Solicitor for the respondent: D. S. Maxwell, Ottawa.

tre, en outre d'établir la nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 1957, a cotisé de nouveau pour l'année d'imposition 1961 en ajoutant à titre de revenu la somme de \$86,140 comme étant le reste du bénéfice réalisé sur l'expropriation. Ces deux nouvelles cotisations ont été faites une fois rendu et enregistré le jugement de cette Cour sur la répartition de l'indemnité.

En appliquant le principe énoncé dans *le Ministre du revenu national c. Benaby Realities Ltd.*⁶ aux divers éléments de la présente affaire, je suis d'avis qu'aucun montant de l'indemnité n'était exigible jusqu'à l'ordonnance rendue par le Juge Pottier le 4 juin 1957. La somme qu'il a alors ordonné de payer (et qui, de fait, a été payée cette année-là) était, dans la mesure où elle représentait en partie un gain provenant de l'entreprise de l'appelante, imposable à bon droit pour l'année 1957. Puisque l'arrêt que cette Cour a rendu en 1961 n'a pas modifié la somme en question, je n'ai pas à considérer une situation où une modification aurait réduit la somme dont le paiement avait été ordonné en 1957. Cette Cour n'ayant pas été saisie de la nouvelle cotisation pour 1961, je n'en dirai rien.

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

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Fulton, Cumming, Bird & Richards, Vancouver.

Procureur de l'intimé: D. S. Maxwell, Ottawa.

⁶ [1968] S.C.R. 12, [1967] C.T.C. 418, 67 D.T.C. 5275, 64 D.L.R. (2d) 665.

⁶ [1968] R.C.S. 12, [1967] C.T.C. 418, 67 D.T.C. 5275, 64 D.L.R. (2d) 665.