

**Tabco Timber Limited,
I. M. Sherwin Limited and
Kennedy Holdings Ltd. (Defendants)
Appellants;**
and

Her Majesty The Queen (Plaintiff) Respondent.

1970: June 24, 25; 1970: October 6.

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

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT
OF CANADA

Expropriation—Compensation—Certain lands in Queen Charlotte Islands expropriated—Sale of other properties in same area after expropriation date and subsequent agreement of sale made by purchaser of such properties—Evidence of subsequent sales entitled to be considered in determination of value of subject land.

As a result of proceedings commenced by the Crown asking for a declaration to determine whether the amount of \$30,000 offered by the Crown on the expropriation of certain lands, owned by the defendants, was sufficient and just compensation, or, if not, a declaration as to what compensation would be sufficient and just, judgment was given in the Exchequer Court of Canada fixing the value of the lands at \$30,000. The parcel in question, located at the north end of Graham Island, the most northerly of the Queen Charlotte Islands, was expropriated on July 26, 1967. The trial judge adopted the rules set out in *Duthoit v. Province of Manitoba, infra*, for the determination of the value of the land. On appeal to this Court, the main issue was the refusal by the trial judge to give consideration, in the determination of value, to the sale by two of the defendants and others, on February 27, 1968, of other properties in the same area for \$87,500 and the subsequent agreement for sale made by the purchaser of these properties, on March 26, 1969, for \$215,000 (U.S.).

Held: The appeal should be allowed.

The rejected evidence was entitled to be considered in determining the value of the subject land for its best use, *i.e.*, to a buyer seeking privacy away from a city. This evidence was of some weight in seeking to determine the potential of the expropriated

**Tabco Timber Limited,
I. M. Sherwin Limited et
Kennedy Holdings Ltd. (Défenderesses)
Appelantes;**
et

**Sa Majesté la Reine (Demanderesse)
Intimée.**

1970: les 24 et 25 juin; 1970: le 6 octobre.

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

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER
DU CANADA

Expropriation—Indemnité—Expropriation de terrains des îles de la Reine Charlotte—Vente d'autres terrains après la date d'expropriation et convention ultérieure de vente par l'acheteur—Preuve de vente ultérieure peut être considérée pour déterminer la valeur du terrain.

La Couronne a demandé une déclaration à l'effet de déterminer si la somme de \$30,000 par la Couronne en contrepartie de l'expropriation de certains terrains appartenant aux défenderesses constituait une indemnité suffisante et juste ou, dans le cas contraire, une déclaration indiquant quelle indemnité serait effectivement suffisante et juste. La Cour de l'Échiquier a fixé la valeur des terrains à \$30,000. La parcelle de terrain en question se situe à l'extrémité nord de l'île Graham, qui est elle-même la plus nordique des îles de la Reine Charlotte. Elle a été expropriée le 26 juillet 1967. Le juge de première instance a adopté les règles énoncées dans *Duthoit v. Province of Manitoba*, citée plus bas, pour déterminer la valeur du terrain. Le fond du présent appel à cette Cour réside en ce que le juge de première instance, en déterminant la valeur, a refusé de tenir compte du fait que, le 27 février 1968, deux des défenderesses et d'autres ont vendu des terrains adjacents pour \$87,500, et du fait que l'acheteur de ces terrains a ultérieurement convenu, le 26 mars 1969, de les vendre pour \$215,000 (U.S.).

Arrêt: L'appel doit être accueilli.

La preuve qui a été rejetée devait être considérée pour déterminer la valeur du terrain en question aux fins de son utilisation la plus avantageuse, c'est-à-dire par un acheteur en quête d'isolement loin d'une ville. Cette preuve avait une certaine impor-

lands at the time of expropriation. Its exclusion resulted in a valuation which was too low. Taking this evidence into account in conjunction with the views expressed by the trial judge on all the aspects of the case, other than this evidence, the conclusion was reached that the value of the expropriated land, as at the date of expropriation, was \$40,000.

Duthoit v. Province of Manitoba (1965), 54 D.L.R. (2d) 259; varied, [1967] S.C.R. 128, referred to; *Roberts and Bagwell v. The Queen*, [1957] S.C.R. 28, applied.

APPEAL by the owners of certain expropriated lands from a judgment of the Exchequer Court of Canada determining the amount of compensation payable for the said lands. Appeal allowed.

R. C. Bray and *R. G. Ward*, for the defendants, appellants.

N. D. Mullins, Q.C., for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—This is an appeal by the defendants from a judgment of the Exchequer Court of Canada as a result of proceedings commenced by the Crown asking for a declaration to determine whether the amount of \$30,000 offered by the Crown on the expropriation of certain lands, owned by the defendants, was sufficient and just compensation, or, if not, a declaration as to what compensation would be sufficient and just. The learned trial judge fixed the value of the lands at \$30,000. No interest was allowed under s. 32 of the *Expropriation Act*, R.S.C., 1952, c. 106. Costs were awarded to the defendants, Tabco Timber Limited and Kennedy Holdings Ltd., but were refused to the defendant, I. M. Sherwin Limited, on the ground that it was not represented by a member of the Bar.

The facts are outlined in the reasons of the learned trial judge as follows:

This proceeding is to determine the value of a parcel of land being part of Lot 6 consisting of

tance lorsqu'il s'agissait de "déterminer" le potentiel des terrains expropriés à l'époque de l'expropriation. Le refus de considérer cette preuve a résulté en une évaluation trop modique. En considérant cette preuve conjointement avec les opinions exprimées par le juge de première instance sur tous les aspects de l'affaire autres que ladite preuve, il faut conclure que la valeur du terrain exproprié, à la date de l'expropriation, s'établissait à \$40,000.

Le jugement mentionne l'arrêt *Duthoit v. Province of Manitoba* (1965), 54 D.L.R. (2d) 259, tel que modifié par [1967] R.C.S. 128; il applique l'arrêt *Roberts et Bagwell c. La Reine*, [1957] R.C.S. 28.

APPEL des propriétaires de certains terrains expropriés d'un jugement de la Cour de l'Échiquier, déterminant le montant d'indemnité payable. Appel accueilli.

R. C. Bray et *R. G. Ward*, pour les défenderesses, appelantes.

N. D. Mullins, c.r., pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—Il s'agit ici d'un appel que les défenderesses ont interjeté à l'encontre d'un jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada, de qui la Couronne avait demandé une déclaration à l'effet de déterminer si la somme de \$30,000 offerte par la Couronne en contrepartie de l'expropriation de certains terrains appartenant aux défenderesses constituait une indemnité suffisante et juste ou, dans le cas contraire, une déclaration indiquant quelle indemnité serait effectivement suffisante et juste. Le savant juge de première instance a fixé la valeur des terrains à \$30,000. En vertu de l'art. 32 de la *Loi sur les expropriations*, S.R.C. 1952, c. 106, aucun intérêt n'a été alloué. Des dépens ont été adjugés aux défenderesses, Tabco Timber Limited et Kennedy Holdings Ltd. mais ont été refusés à la défenderesse, I. M. Sherwin Limited, pour la raison qu'elle n'était pas représentée par un membre du barreau.

Dans ses motifs, le savant juge de première instance relate les faits comme suit:

Il s'agit de déterminer la valeur d'une parcelle de terrain d'une superficie totale de 971.75 acres,

822.66 acres, and part of Lot 10 consisting of 148.9 acres, making a total of 971.75 acres, more or less, at the north end of Graham Island, one of the Queen Charlotte Islands, expropriated July 26, 1967, by the Crown under the *Expropriation Act*, R.S.C. 1952, c. 106, and which the parties allege to be of various values as follows: The Crown \$30,000 and the defendant owners, Tabco Timber Ltd. and Kennedy Holdings Ltd. \$100,000 and I. M. Sherwin Ltd. \$200,000.

The parcel in question is north of 54 degrees north latitude on the northern end of Graham Island, the most northerly of the Queen Charlotte Islands, looks north towards a sandy beach, and beyond the beach is Dixon Entrance.

Lot 10 extends over one mile in length from west to east approximately one-quarter of a mile in depth from north to south. Lot 6 adjoins Lot 10 to the east and consists of 144 chains from west to east and in depth on the easterly boundary 62 chains; on the southwesterly corner is excepted Lot A of about 229.34 acres. The soil of the parcel is sandy and the southerly two-thirds consists of swamp. In the district there are winds from 110 to 130 miles per hour and it may be pointed out that the Beaufort scale denotes as hurricane winds of force 12, which begins at 65 nautical miles per hour. The rainfall of the area is 50 to 60 inches per year. By reason of the high winds the beach is not stable and dunes shift with the high winds. The waters to the north are too cold for swimming. No annual revenue can be derived from the parcel. Agriculture and the marketing of peat in that area have failed. The title to the parcel does not include minerals and in any event there is no evidence of minerals in that area.

The history of the parcel is as follows:

In 1960 the two defendants, Tabco Timber Ltd. and I. M. Sherwin Ltd. bought parcels including Lots 6, 7, 8, 10 and 11 and others for \$52,000, a half interest to each company; those parcels had not been logged and contained standing timber. In December of 1964 the Sherwin Company conveyed a quarter interest to Kennedy Holdings Ltd. and the sworn value of the conveyance was \$1,500, which value was arrived at by taking double the assessment value.

In spring of 1964 logging of the parcel (Lots 6 and 10) was completed and according to Taylor of

qui fait partie, pour 822.66 acres, du lot 6, et pour 148.9 acres, du lot 10, situés à l'extrême nord de l'île Graham, qui est une des îles de la Reine Charlotte. Elle a été expropriée le 26 juillet par la Couronne, en vertu de la *Loi sur les expropriations*, S.R.C. 1952, c. 106; elle est évaluée à une somme différente selon les parties: par la Couronne à \$30,000, par les propriétaires défendeurs *Tabco Timber Ltd.* et *Kennedy Holdings Ltd.* à \$100,000 et par *I. M. Sherwin Ltd.* à \$200,000.

La parcelle en question se situe au-delà du 54° degré de latitude nord à l'extrême nord de l'île Graham, qui est elle-même la plus nordique des îles de la Reine Charlotte. La parcelle donne au nord sur une plage de sable au-delà de laquelle se trouve l'entrée Dixon.

Le lot 10 a une longueur d'environ un mille d'ouest en est et une largeur d'environ un quart de mille du nord au sud. Le lot 6 est contigu au lot 10 à l'est, mesure 144 chaînes d'ouest en est, et a une largeur de 62 chaînes, sur le côté est; à l'angle sud-ouest se trouve le lot A, soustrait à l'expropriation, d'environ 229.34 acres. La parcelle a un sol sableux, et au sud les deux tiers du terrain sont en marécages. Dans le district, les vents soufflent de 110 à 130 milles à l'heure, et il faut remarquer qu'à l'échelle de Beaufort, les vents de force 12, c'est-à-dire de plus de 65 milles à l'heure, sont considérés comme des vents d'ouragan. Dans cette région les précipitations sont de 50 à 60 pouces par an. A cause des grands vents, qui déplacent les dunes, la plage n'est pas fixe. Au nord les eaux sont trop froides pour qu'il soit possible de s'y baigner. On ne peut tirer aucun revenu annuel de cette parcelle. On n'a pas réussi à développer l'agriculture ou à commercialiser la tourbe dans ces régions. Le droit de propriété sur cette parcelle ne s'étend pas aux minéraux; de toute façon, il n'y en a aucune trace.

Voici l'historique de cette parcelle:

En 1960, les deux défendeurs, *Tabco Timber Ltd.* et *I. M. Sherwin Ltd.* avaient acheté les parcelles qui comprenaient les lots 6, 7, 8, 10 et 11, ainsi que d'autres, pour un montant de \$52,000, les deux parties se partageant l'affaire; les arbres n'avaient pas été abattus sur ces parcelles, où se trouvait donc du bois en état. En décembre 1964, la compagnie *Sherwin* cédait à *Kennedy Holdings Ltd.* un quart de l'affaire, dont la valeur déclarée sous serment fut de \$1,500 calculée en multipliant par deux le montant de l'évaluation.

Au printemps 1964, tout le bois était abattu sur la parcelle (lots 6 et 10); selon Taylor, de la com-

the Tabco Timber Co. the logging was a successful operation and resulted in marketing of all merchantable timber. That was sold on export.

* * *

After the logging was finished in the spring of 1964, the lands were listed by the owners with I.M. Sherwin Ltd. for sale at the commission of 20 per cent and Taylor of the Tabco Timber Co., in charge of the logging operations, said that he had showed little interest in the sale of the parcel as he had other more important operations.

As to Lot A, which consisted of the south-westerly 229.34 acres of Lot 6, Sherwin stated that in September of 1966 he offered to give 60 acres thereof to the department and offered the balance of \$100 per acre. However, there was one conveyance of all of Lot A for one entire consideration. It therefore appears the 229.34 acres in Lot A were sold to the department for approximately \$74 per acre. There is evidence that the department paid such a price in that a large portion had been cleared and used as a meadow, which reduced the clearing cost to \$3,000, whereas in Lots 6 and 10 the department had to pay to clear, for clearing \$227,968.50 and for filling and tamping \$218,645, making a total of \$446,613.50.

On September 15, 1966, the owners offered 2,100 acres (being Lots 6, 7, 8, 10 and 11) to the Crown for \$100,000. This was refused.

On March 15, 1967, there was a meeting of the owners at Victoria about the failure to sell Lots 6 and 10 and Taylor and Kennedy and their respective companies wished to give a listing to Hunter of Seattle, but Sherwin refused as he wished a cash payment.

* * *

On July 10, 1967, the owners offered Lots 6 and 10 to the Crown for \$61,300. In the meantime the department had H. P. Bell-Irving make an evaluation of the property in which he had arrived at the value of \$30,000. Accordingly, the department informed Sherwin that the price of \$61,300 offered by him was too high and the department had decided upon expropriation. In Massett, lying to the west of Lot 10, the department acquired lots for 187 houses, and others for administration and recreation buildings; these lots were conveyed by the Province of British Columbia to the Crown in the right of Canada free of any consideration.

pagnie *Tabco*, l'abattage fut une fructueuse opération puisque tout le bois commercialisable fut vendu. Il fut vendu à l'exportation.

* * *

A la fin de l'abattage, au printemps 1964, les propriétaires inscrivirent les terrains auprès de *I. M. Sherwin Ltd.* pour une vente avec commission de 20 pour cent; Taylor, de la compagnie *Tabco*, qui était chargé des opérations de l'abattage, déclara qu'il s'était peu intéressé à la vente de la parcelle, car il avait d'autres affaires plus importantes.

Pour le lot A, qui se compose de 229.34 acres de terrain, situé au sud-ouest du lot 6, Sherwin déclara qu'il avait offert, en septembre 1966, d'en donner 60 acres au ministère et de lui céder le reste au prix de \$100 l'acre. Cependant cette opération ne donna lieu qu'à un seul transfert de propriété, moyennant un seul versement, pour tout le lot A. Il en résulte donc que l'on vendit à environ \$74 l'acre les 229.34 acres du lot A. Il est certain que le ministère a payé un tel prix parce qu'une grande partie du terrain avait été défrichée et utilisée comme prairie, ce qui réduisait le coût de défrichage à \$3,000, tandis que pour les lots 6 et 10 le ministère devait, pour les remettre en état, payer les sommes suivantes: défrichage \$227,968.50, remblayage et dommage \$218,645, soit la somme totale de \$446,-613.50.

Le 15 septembre 1966, les propriétaires offrirent 2,100 acres (soit les lots 6, 7, 8, 10 et 11) à la Couronne, pour la somme de \$100,000. La Couronne refusa.

Le 15 mars 1967, les propriétaires tinrent une réunion à Victoria pour discuter de l'échec de la vente des lots 6 et 10; Taylor et Kennedy ainsi que leurs compagnies respectives souhaitaient inscrire la propriété chez Horne de Seattle, mais Sherwin refusa car il voulait un paiement comptant.

* * *

Le 10 juillet 1967, les propriétaires offraient les lots 6 et 10 à la Couronne, pour \$61,300. Pendant ce temps le ministère avait fait faire par H. P. Bell-Irving une estimation de la propriété qu'il chiffra à \$30,000. En conséquence, le ministère informa Sherwin que le prix de \$61,300 qu'il avait demandé était trop élevé, et que le ministère avait décidé d'exproprier. A Massett, qui s'étend à l'ouest du lot 10, le ministère acquit les lots pour construire 187 maisons, et d'autres lots pour des édifices administratifs et des services récréatifs; c'est la province de Colombie-Britannique qui céda ces lots à la Couronne du chef du Canada, sans contrepartie.

On February 27, 1968, the defendant owners sold Lots 7, 8 and 11, together with Block 79 to 89 inclusive, of Plan 946A for \$87,500. These lots were so situated as to gain from every development at Massett. On March 26, 1969, the purchaser of these properties agreed to sell for \$215,000 U.S. funds.

On the evidence the agriculture in the district had failed, also peat production had failed. There were no minerals in the title. The value of the Lots 6 and 10 would be ultimately to subdivide into smaller parcels and sell to people looking for rugged beauty who did not want to live near a city.

There was no possibility of selling to the inhabitants of the Queen Charlotte Islands as they were essentially in need of only enough space for one house and had not the money to afford these outlays involved in buying into the parcel in question. Therefore, the possible buyers would consist of wealthy persons who wished to get away from urban life and there were two possible real estate agents who dealt in this class of property, namely Rogers and also Hunter of Seattle, neither of whom had made any offer for the property in question. As a result, there was a limited market and a difficult market, as an immediate sale would be to a speculator who would buy to sell to a real estate agent who could decide to subdivide and market in 50 acre parcels, which would mean approximately 20 parcels with an ultimate sale to a final purchaser who could afford to pay a proportionate share of the cost of developing of the property and to build a house in keeping with the outlay for the land as well as incur the cost of travelling as he wished to the parcel in question, through Sandspit, and by road from Sandspit to Massett and then to the parcel.

There would be considerable expense in making the property suitable for residences. The cost of clearing lots in the District would run \$500 to \$1,000 per acre. In addition, there would be the cost of draining the swamp lands and, because of the flat lying lands and the high tides up to 26 feet, the draining required pipes with flaps at the end so that the incoming tide would not reverse the outflow. In addition to the foregoing, there would be the expense of subdividing and of marketing.

After outlining these facts, the learned trial judge adopted the rules stated by Guy J.A. in

Le 27 février 1968, les propriétaires, défendeurs au procès, vendirent les lots 7, 8 et 11, ainsi que les blocs 79 à 89 inclus, du plan 946A, pour \$87,500. La situation de ces lots était telle qu'elle pouvait profiter de toute expansion de Massett. Le 26 mars 1969, l'acheteur de ces biens-fonds acceptait de les vendre pour \$215,000 U.S.

Il est prouvé que l'agriculture n'avait pu se développer dans le district, non plus que la production de tourbe. Il n'y avait pas de minéraux sur la propriété. On ne pouvait finalement donner de la valeur aux lots 6 et 10 qu'en les subdivisant en parcelles plus petites, et en les vendant à des gens qui recherchent la nature sauvage, loin des villes.

Ce n'était pas possible de vendre aux habitants des îles de la Reine Charlotte, car ils avaient seulement besoin d'assez d'espace pour une maison; ils n'avaient pas d'argent pour payer les dépenses annexes causées par l'achat de la parcelle en question. Les futurs acheteurs ne pouvaient donc être que des personnes riches qui souhaitaient fuir la vie des villes; deux agents d'immeubles traitaient de ce genre d'affaires, c'est-à-dire Rogers et Horne de Seattle; or, aucun d'eux n'avait jamais fait d'offre pour les terrains en question. Par conséquent, le marché était limité et difficile; on ne pourrait vendre directement qu'à un spéculateur qui achèterait pour revendre à un agent immobilier qui déciderait de subdiviser et vendre en parcelles de 50 acres, ce qui ferait environ 20 parcelles. Une dernière vente les transmettrait à un acheteur qui pourrait partager les frais engagés pour développer le domaine, construire une maison correspondant aux dépenses qu'il aurait engagées pour le terrain, et assumer les frais de voyage jusqu'à la parcelle en question, par le mode de transport de son choix en passant par Sandspit, puis de là à Massett par route, puis jusqu'à la parcelle.

Il faudrait engager des dépenses considérables pour transformer ces terrains en domaine résidentiel. Le coût de défrichage varie, dans le District, entre \$500 et \$1,000 par acre. En outre, il faudrait compter le coût de drainage des marécages et, à cause des terrains très plats et des marées qui montent jusqu'à 26 pieds, il faudrait pour drainer utiliser des tuyaux munis de clapets pour que la marée montante n'y refoule pas l'eau. En plus de tout cela, il faudrait assumer les frais de subdivision et de commercialisation des terrains.

Après avoir relaté ces faits, le savant juge de première instance a adopté les règles que le Juge

*Duthoit v. Province of Manitoba*¹, at p. 266, for the determination of the value of the land:

It is sufficient to say that, broadly speaking, the following rules must be observed:

1. The value to be placed on the land taken is the value to the owner, not the taker;
2. The value must be on the basis of the highest and best use of the property taken;
3. The value is the value as at the date of expropriation;
4. The appraiser must take into account the potential of the property at the time of the taking.

This statement was approved by Cartwright J. (as he then was), who delivered the reasons of this Court on the appeal in the *Duthoit case*².

The main issue on this appeal is the refusal by the learned trial judge to give consideration, in the determination of value, to the sale made by two of the appellants and others, on February 27, 1968, of Lots 7, 8 and 11, together with Block 79 to 89 inclusive, Plan 946A for \$87,500 and the subsequent agreement for sale made by the purchaser of these properties, on March 26, 1969, for \$215,000 (U.S.). The first of these sales represents a value of approximately \$80 per acre. These sales were considered by the witness, Squarey, as being a proper basis of comparison, in value, with the subject lands.

This evidence was rejected by the learned trial judge on the basis of a statement contained in the judgment of this Court in *Roberts and Bagwell v. The Queen*³.

In my view, evidence of a sale after the enactment can, in the absence of special circumstances, be relevant to the value prior to the enactment. The sale must be shown to be as free in all respects from extraneous factors such as prior sales and made within such time as the evidence shows prices not to have changed materially from those before the critical date. In other words, the mere circumstance of the sale being before or after a particular date cannot nullify the relevance of subsequent sales while the general market conditions have remained

d'appel Guy a énoncées dans *Duthoit v. Province of Manitoba*¹, à la p. 266, pour déterminer la valeur du terrain:

[TRADUCTION] Il suffit de dire, sans entrer dans les détails, qu'il faut appliquer les règles suivantes:

1. La valeur que l'on attache à un terrain est fixée d'après la valeur particulière pour le propriétaire et non pour le preneur;
2. La valeur doit être fondée sur l'utilisation la plus complète et la mieux adaptée de la propriété acquise;
3. La valeur est déterminée à la date de l'expropriation;
4. L'expert doit tenir compte du potentiel de la propriété au moment de l'acquisition.

Le Juge Cartwright (alors juge puîné) a accepté l'énoncé de ces règles en rendant les motifs de cette Cour dans l'affaire *Duthoit*².

Le fond du présent appel réside en ce que le savant juge de première instance, en déterminant la valeur, a refusé de tenir compte du fait que, le 27 février 1968, deux des apppellantes et d'autres ont vendu les lots 7, 8 et 11, ainsi que les blocs 79 à 89 inclusivement, du plan 946A, pour \$87,500 et du fait que l'acheteur de ces terrains a ultérieurement convenu, le 26 mars 1969, de les vendre pour \$215,000 (U.S.). La première de ces ventes représente une valeur d'environ \$80 l'acre. De l'avis du témoin Squarey, ces ventes constituaient un bon indice de la valeur comparative des terrains en question.

Le savant juge de première instance a rejeté ce témoignage en se fondant sur un énoncé contenu dans la décision de cette Cour dans *Roberts et Bagwell c. La Reine*³.

[TRADUCTION] Je suis d'avis qu'en l'absence de toute circonstance spéciale, la preuve d'une vente postérieure au décret peut être prise en considération pour fixer la valeur avant la prise du décret. Il faut démontrer que la vente n'est soumise à aucun facteur extérieur tel que les ventes antérieures, et qu'elle a été faite dans tel laps de temps où il est établi que les prix n'ont pas changé sensiblement par rapport aux prix courants avant la date critique. En d'autres termes, le simple fait qu'une vente ait lieu avant ou après une date particulière ne dé-

¹ (1965), 54 D.L.R. (2d) 259.

² [1967] S.C.R. 128 at 131.

³ [1957] S.C.R. 28 at 36.

¹ (1965), 54 D.L.R. (2d) 259.

² [1967] R.C.S. 128 à 131.

³ [1957] R.C.S. 28 à 36.

the same. The rule should allow the Court to admit evidence of such sales as it finds, in place, time and circumstances, to be logically probative of the fact to be found.

The learned trial judge, who cited the above passage, said this:

In evaluating the evidence of these experts, later sales cannot be evidence of the value of the parcel except under the special circumstances that bring the future sale within the rule of *Roberts and Bagwell v. The Queen*. Here, future sales cannot be taken as a comparable value for the parcel in question for the following reasons:

Bell-Irving stated that there was no demand for the land of the parcel in question in 1967, that he was there prior to the expropriation and canvassed the situation in Massett. There is evidence that over 90 per cent of land in the Queen Charlotte Islands is in the Crown and that some of the land has reverted because the owners refused to pay taxes. The opinion of Bell-Irving is confirmed by the fact that the parcel (Lots 6 and 10) was listed in the spring of 1964 and remained with Sherwin until March 1967 at a commission of 20 per cent. Sherwin, for the owners, offered all the land for Lots 6, 7, 8, 10 and 11 in September 1966 to the Crown for \$100,000 and, presumably, had that offer been accepted that would have been the end of it. In July 1967 Sherwin offered Lots 6 and 10, the parcel in question for \$61,300 to the Crown. He received no offer for the land and received no acceptance for any offer he had made. On the contrary he was informed the offer was too high and that the Crown would expropriate.

All attempts to sell this particular parcel had failed. Further, Rogers of Seattle and Hunter presumably would have been aware of lands available in the Queen Charlotte Islands, at least since March of 1967.

Dealing first of all with the statement from the *Roberts* case, it should be noted that it was not dealing with an expropriation of a parcel of land, but with a claim for injurious affection arising from the imposition of restrictive building regulations in respect of lands in the vicinity of Malton Airport. The imposition of those restrictions, while diminishing the value of lands subject to them,

termine pas la pertinence de ventes subséquentes, si les conditions générales du marché sont restées les mêmes. La règle devrait permettre à la Cour d'admettre la preuve de telles ventes qu'elle juge, compte tenu du lieu, de l'époque et des circonstances, être logiquement concluante quant au fait à établir.

Le savant juge de première instance qui a cité le passage ci-dessus, dit ceci:

Pour apprécier le témoignage de ces experts, on a pu considérer les ventes ultérieures comme preuve de la valeur de la parcelle, sauf dans des circonstances particulières qui rendraient applicable à cette vente ultérieure la règle de *Roberts et Bagwell c. La Reine*. En effet, on ne peut utiliser les ventes ultérieures comme valeur comparative, en ce qui concerne cette parcelle, pour les raisons suivantes:

Bell-Irving a déclaré qu'il n'y avait eu aucune demande pour le terrain en question en 1967; qu'il se trouvait sur les lieux avant l'expropriation, et avait prospecté la clientèle à Massett. Il est établi que plus de 90 pour cent des terrains des îles de la Reine Charlotte appartiennent à la Couronne et que certains d'entre eux lui ont fait retour parce que les propriétaires refusaient de payer leurs impôts. L'opinion de Bell-Irving est confirmée par le fait que la parcelle (lots 6 et 10) avait été inscrite avec une commission de 20 pour cent, auprès de Sherwin au printemps 1964, et l'est restée jusqu'en mars 1967. En septembre 1966, Sherwin, au nom des propriétaires, offrit à la Couronne l'ensemble des terrains des lots 6, 7, 8, 10 et 11 pour \$100,000. Il est probable que si cette offre avait été acceptée, l'affaire aurait été conclue. En juillet 1967, Sherwin offrait à la Couronne les lots 6 et 10 sur la parcelle en cause, pour \$61,300. Il ne reçut aucune offre pour le terrain, et aucune affectation d'offre. Au contraire, on l'informa que l'offre était trop élevée et que la Couronne allait exproprier.

Toutes les tentatives pour vendre cette parcelle avaient échoué. Par ailleurs, il est probable que Rogers de Seattle et Hunter savaient depuis mars 1967 au moins, que des terrains étaient à vendre dans les îles de la Reine Charlotte.

Pour ce qui est, tout d'abord, de l'énoncé contenu dans l'arrêt *Roberts*, il faut noter qu'il ne s'agissait pas là d'expropriation d'une parcelle de terrain, mais d'une réclamation pour dépréciation amenée par des restrictions à la construction dans le voisinage de l'aéroport Malton. Or l'imposition de ces restrictions, tout en réduisant la valeur des terrains qui y étaient assujettis, pouvait aussi:

could also, conversely, increase the value of adjacent lands not so subject. It is in that context that the passage must be read. In so far as an expropriation of a parcel of land is concerned, the essence of it is contained in the sentence which says:

The rule should allow the Court to admit evidence of such sales as it finds, in place, time and circumstances, to be logically probative of the fact to be found.

Turning now to the reasons given for the exclusion of the evidence of subsequent sales, reliance is placed upon Bell-Irving's statement that there was no demand for the land in 1967. He, however, canvassed the situation in Massett, and prospective purchasers were not to be found there. He, himself, had agreed that:

The best market for the property would be a speculator who would look forward to selling to an ultimate purchaser and therefore the best possible sale would be to a buyer who might want privacy away from a city with a large enough parcel to ensure his privacy.

The offers of sale made to the Crown are of no weight in determining the value, because each such offer was clearly made with a view to settlement, and was not to prejudice the appellants' position, if not accepted.

It is my opinion that the rejected evidence was entitled to be considered in determining the value of the subject land for its best use, *i.e.*, to a buyer seeking privacy away from a city. This evidence was of some weight in seeking to determine the potential of the expropriated lands at the time of expropriation. Its exclusion resulted in a valuation which was too low. Taking this evidence into account in conjunction with the views expressed by the learned trial judge on all the aspects of the case, other than this evidence, I have reached the conclusion that the value of the expropriated land, as at the date of expropriation, was \$40,000.

In my opinion the appeal should be allowed and the judgment at trial varied so as to declare

inversement, accroître la valeur de terrains contigus échappant à ces restrictions. C'est donc dans ce contexte qu'il faut lire le passage. En ce qui concerne l'expropriation d'une parcelle de terrain, l'essentiel est contenu dans la phrase suivante:

[TRADUCTION] La règle devrait permettre à la Cour d'admettre la preuve de telles ventes qu'elle juge, compte tenu du lieu, de l'époque et des circonstances, être logiquement concluante quant au fait à établir.

Et maintenant à l'égard des motifs donnés pour écarter la preuve de ventes ultérieures, on s'appuie sur la déclaration de Bell-Irving portant que personne en 1967 ne voulait de ce terrain. Il a toutefois étudié la situation à Massett, sans pouvoir y trouver d'acheteurs éventuels. Il était lui-même d'avis que:

Le meilleur marché pour la propriété serait un spéculateur qui compterait la revendre à un acheteur définitif; la meilleure vente possible serait donc à un acheteur qui voudrait vivre dans l'isolement éloigné d'une ville et sur une parcelle de terrain assez grande pour assurer son isolement.

Les offres de vente faites à la Couronne n'influent pas sur la détermination de la valeur car chacune de ces offres avait manifestement pour objet d'en arriver à un règlement et ne devait pas nuire à la position de l'appelante si elle n'était pas acceptée.

Je suis d'avis que la preuve qui a été rejetée devait être considérée pour déterminer la valeur du terrain en question aux fins de son utilisation la plus avantageuse, c'est-à-dire pour un acheteur en quête d'isolement loin d'une ville. Cette preuve avait une certaine importance lorsqu'il s'agissait de déterminer le potentiel des terrains expropriés à l'époque de l'expropriation. Le refus de considérer cette preuve a résulté en une évaluation trop modique. En considérant cette preuve conjointement avec les opinions exprimées par le savant juge de première instance sur tous les aspects de l'affaire autres que ladite preuve, j'en suis arrivé à la conclusion que la valeur du terrain exproprié à la date de l'expropriation, s'établissait à \$40,000.

Je suis d'avis d'accueillir l'appel et de modifier le jugement de première instance de façon qu'il

that the sum of \$40,000 is the just compensation for the lands taken and by increasing the amount awarded to each appellant by one-third, together with interest thereon at the rate of 5 per cent per annum from July 26, 1967, to the date of this judgment. The appellants should recover their costs in this Court. The order as to costs in the Court below should be varied so as to award to the appellant, I. M. Sherwin Limited, though not represented at trial by counsel, such costs as may properly be taxable.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the defendants, appellants: Mac-Leod, Small & Bray, Vancouver.

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

soit déclaré que la somme de \$40,000 est la juste indemnité pour l'expropriation des terrains et en augmentant d'un tiers le montant adjugé à chaque appellant, plus l'intérêt sur ce montant aux taux de 5 pour cent l'an à compter du 26 juillet 1967 jusqu'à la date du présent jugement. Les appelantes ont droit à leurs dépens en cette Cour. Quant aux dépens adjugés par la Cour de l'Échiquier, ils sont modifiés de façon à ce que soient adjugés à l'appelante, I. M. Sherwin Limited, même si elle n'a pas été représentée au procès par un membre du barreau, tels dépens qu'il peut y avoir lieu de taxer.

Appel accueilli avec dépens.

Procureurs des défenderesses, appelantes: Mac-Leod, Small & Bray, Vancouver.

Procureur de la demanderesse, intimée: D. S. Maxwell, Ottawa.
