

Ocean Harvesters Limited Appellant;
and
Quinlan Brothers Limited Respondent.

1973: November 27, 28; 1974: March 18.

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

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF NEW-FOUNDLAND ON APPEAL

Real property—Limitation of Actions—Possessory title—Exclusive possession—Intention of the parties—The Limitation of Actions (Realty) Act, R.S.N. 1952, c. 145, ss. 3, 8.

M. purchased the property in dispute at Bay de Verde on August 31, 1943, and on March 25, 1944, incorporated North Eastern Fish Industries Limited of which at all material times he was President and controlling shareholder and to which on May 2, 1944, he transferred certain assets but not the property in dispute which remained in his own name until his death in 1962. M. permitted North Eastern to use and occupy the property in dispute during the fishing season each year without rent passing. After M's death in 1962 and after control of North Eastern had changed, it was asserted that North Eastern had become entitled to the property in dispute as a result of its possession which extended over a period of some twenty-one years, *The Limitations of Actions (Realty) Act*, R.S.N. 1952, c. 145 having established a limitation period of twenty years and that in the case of a tenant at will, the right of action to recover land or rent is to be deemed to have first accrued either at the termination of such tenancy or at the expiration of one year next after the commencement of such tenancy. The trial judge, Higgins J., found that the plaintiff had acquired possessory title, however this was reversed on appeal, when the Court, following *Wills v. Steer* (1907), 9 Nfld. L.R. 228, decided that the owner, M., had not been dispossessed nor had he discontinued possession.

Held: The appeal should be dismissed with costs.

On the facts of the case North Eastern did not have possession to the exclusion of the owner M.; its occupancy of the property for part of each year was not inconsistent with continued possession and control by M. in his personal capacity. A tenancy cannot be created in the absence of exclusive possession and whether or not exclusive possession is actually taken

Ocean Harvesters Limited Appelante;
et
Quinlan Brothers Limited Intimée.

1973: les 27 et 28 novembre; 1974: le 18 mars.

Présents: Les juges Ritchie, Spence, Pigeon, Laskin et Dickson.

EN APPEL DE LA COUR SUPRÊME DE TERRE-NEUVE EN APPEL

Immeuble—Prescription—Droit de propriété fondé sur la possession—Possession exclusive—Intention des parties—The Limitation of Actions (Realty) Act, R.S.N. 1952, c. 145, art. 3, 8.

M. acheta la propriété en litige à Bay de Verde le 31 août 1943 et le 25 mars 1944 il fit constituer en corporation North Eastern Fish Industries Limited, dont il fut durant toute la période pertinente président et actionnaire détenant le contrôle et à qui, le 2 mai 1944, il céda certains biens mais non la propriété en litige, qui est restée à son nom jusqu'à sa mort en 1962. M. autorisa North Eastern à utiliser et occuper la propriété en litige durant la saison de pêche chaque année sans qu'un loyer ne soit payé. Après le décès de M. en 1962 et après que le contrôle de North Eastern eut passé en d'autres mains, on a prétendu que North Eastern était devenue en droit de réclamer la propriété en litige par suite de sa possession des lieux durant une période de quelque vingt et une années, le *Limitation of Actions (Realty) Act*, R.S.N. 1952, c. 145 ayant établi une prescription de vingt années et le droit de poursuivre le recouvrement d'un bien-fonds ou d'un loyer étant censé avoir été originellement acquis, dans le cas d'un locataire à volonté, soit à la fin du bail à volonté soit à l'expiration d'un an depuis le commencement dudit bail. Le juge de première instance, le Juge Higgins, a conclu que la demanderesse avait acquis un titre fondé sur la possession mais ce jugement a été infirmé en appel, où on a statué, décidant de suivre l'arrêt *Wills v. Steer* (1907), 9 Nfld. L.R. 228, que le propriétaire, M., n'avait pas été dépossédé et n'avait pas non plus interrompu sa possession.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté avec dépens.

A la lumière des faits exposés en l'espèce, North Eastern n'a pas eu possession à l'exclusion du propriétaire M.; le fait pour elle d'occuper la propriété une partie de l'année n'était pas incompatible avec une possession continue et un contrôle par M. à titre personnel. Un bail ne peut être créé en l'absence d'une possession exclusive et la question de savoir si

depends entirely on the surrounding circumstances, including the intention of the parties. The incongruity of M. retaining title but giving North Eastern such possession as would dispossess him would indicate that there was no intention to create a proprietary interest such as a tenancy at will.

Lynes v. Snaith, [1899] 1 Q.B. 486; *Errington v. Errington*, [1952] 1 All E.R. 149; *Cobb v. Lane*, [1952] 1 All E.R. 1199; *Gray v. Richford* (1878), 2 S.C.R. 431; *Smith v. Lloyd* (1854), 9 Ex. 562, 156 E.R. 240; *Allen v. England* (1862), 3 F. & F. 49; *Radiach v. Smith* (1959), 101 C.L.R. 209; *Wills v. Steer* (1907), 9 Nfld. L.R. 228; *Thomas v. Sorrell* (1673), Vaughan 330, 124 E.R. 1098, referred to.

APPEAL from the Supreme Court of Newfoundland on Appeal¹ reversing the judgment of Higgins J. at trial. Appeal dismissed with costs.

P. J. Lewis, Q.C., and *P. W. Davidson*, for the appellant.

John J. O'Neill, Q.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

DICKSON J.—This case concerns ownership of a two-storey frame building located at Bay de Verde, Newfoundland, used for receiving fresh fish. The respondent Quinlan Brothers Limited claims title under a registered conveyance from the administrator of the estate of the former owner, the late Silas W. Moores. The appellant Ocean Harvesters Limited claims that the late Mr. Moores' title to the property was extinguished by virtue of *The Limitation of Actions (Realty) Act* of Newfoundland, R.S.N. 1952, c. 145, because North Eastern Fish Industries Limited, through whom Ocean Harvesters acquired title, were in possession of the property as tenant at will of the late Mr. Moores for a period in excess of twenty-one years. The unusual feature of the case is that at all material times Mr. Moores was President and controlling shareholder of North Eastern and completely dominated the Company. If the argument advanced on behalf of Ocean Harvesters is

¹ (1971), 1 Nfld. & P.E.I.R. 609.

la possession exclusive a effectivement eu lieu dépend entièrement des circonstances de l'affaire, y compris l'intention des parties. L'incongruité qui résulterait du fait pour M. de garder le titre de propriété tout en cédant à North Eastern une possession qui pourrait l'évincer, porte à croire qu'il n'y avait pas d'intention de créer un droit rattaché à la propriété du fonds tel qu'une tenure à bail à volonté.

Arrêts mentionnés: *Lynes v. Snaith*, [1899] 1 Q.B. 486; *Errington v. Errington*, [1952] 1 All E.R. 149; *Cobb v. Lane*, [1952] 1 All E.R. 1199; *Gray c. Richford* (1878), 2 R.C.S. 431; *Smith v. Lloyd* (1854), 9 Ex. 562, 156 E.R. 240; *Allen v. England* (1862), 3 F. & F. 49; *Radiach v. Smith* (1959), 101 C.L.R. 209; *Wills v. Steer* (1907), 9 Nfld. L.R. 228; *Thomas v. Sorrell* (1673), Vaughan 330, 124 E.R. 1098.

POURVOI interjeté depuis la Cour suprême de Terre-Neuve siégeant en appel¹, laquelle avait infirmé le jugement de première instance du Juge Higgins. Pourvoi rejeté avec dépens.

P. J. Lewis, c.r., et *P. W. Davidson*, pour l'appelante.

John J. O'Neill, c.r., pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DICKSON—Cette affaire concerne la propriété d'un édifice de deux étages situé à Bay de Verde, Terre-Neuve, utilisé pour recevoir le poisson frais. L'intimée, Quinlan Brothers Limited, prétend au titre de propriétaire en vertu d'un acte enregistré de cession émanant de l'administrateur de la succession de l'ancien propriétaire, feu Silas W. Moores. L'appelante, Ocean Harvesters Limited, soutient que les droits de propriété de feu M. Moores sont prescrits en vertu du *Limitation of Actions (Realty) Act* de Terre-Neuve, R.S.N. 1952, c. 145, puisque North Eastern Fish Industries Limited, de qui Ocean Harvesters a obtenu son titre, a été en possession de l'immeuble à titre de locataire «à volonté» (*tenant at will*) de feu M. Moores durant plus de vingt et un ans. L'aspect particulier de cette affaire vient du fait que durant toute la période pertinente M. Moores était président et actionnaire détenant le contrôle de North Eastern, qu'il dominait com-

¹ (1971), 1 Nfld. & P.E.I.R. 609.

sound, however, Mr. Moores' title was extinguished by effluxion of time and the operation of the Act and North Eastern gained a title by the fact of possession, good against the world, including Mr. Moores and the administrator of his estate. The pertinent parts of ss. 3 and 8 of the Act are:

3. No person shall make an entry or distress or bring an action to recover any land or rent, but within twenty years next after the time at which the right to make such entry or distress, or to bring such action, shall have first accrued to some person through whom he claims; or if such right shall not have accrued to any person through whom he claims, then within twenty years next after the time at which the right to make such entry or distress, or to bring such action, shall have first accrued to the person making or bringing the same.

8. When any person shall be in possession or in receipt of the profits of any land, or in receipt of any rent as tenant at will, the right of the person entitled subject thereto, or of the person through whom he claims, to make an entry or distress, or bring an action to recover such land or rent, shall be deemed to have first accrued either at the termination of such tenancy, or at the expiration of one year next after the commencement of such tenancy, at which time such tenancy shall be deemed to have determined: . . .

The effect of these sections, which had their origin in 3 & 4 Wm. IV (Imp.) c. 27, enacted in 1833, was to do away with the earlier doctrine of adverse possession and, in the case of a tenancy at will, cause the statute to begin to run, at the latest and notwithstanding the permissive character of the occupation, at the expiration of one year from the commencement of the tenancy: *Lynes v. Snaith*². For the statute to run, however, a person other than the owner must be in possession, as a tenant at will. A tenancy at will is created when one person permits another to occupy lands on the agreement, express or implied, that the tenancy is determinable at the will of either. While exclusive possession may

² [1899] 1 Q.B. 486.

plètement. Si les arguments à l'appui de la prétention de Ocean Harvesters sont valables, cependant, il s'ensuit que le droit de propriété de M. Moores est devenu prescrit par l'écoulement du temps et l'effet de la loi précitée et que North Eastern a acquis un titre par possession publique valable à l'encontre de tous, y inclus M. Moores et l'administrateur de sa succession. Les articles pertinents de la loi, soit les art. 3 et 8, se lisent comme suit:

[TRADUCTION] 3. Nul ne peut prendre possession d'un immeuble ou le saisir, ni intenter d'action pour le recouvrer ou recouvrer du loyer, si ce n'est dans les vingt ans de la date où ce droit de prendre possession, de saisir ou d'intenter l'action a été originellement acquis par une personne aux droits de qui il réclame; et si ce droit n'a pas été acquis par une personne aux droits de qui il réclame, alors dans les vingt ans de la date où celui qui prend possession, saisit ou intente l'action a originellement acquis le droit de ce faire.

8. Lorsqu'une personne est en possession d'un immeuble ou en perçoit les revenus, ou reçoit un loyer en tant que locataire à volonté, le droit de celui qui y a droit sous réserve du bail, ou de la personne aux droits de qui il réclame, de prendre possession de l'immeuble ou le saisir, ou d'intenter une action pour recouvrer l'immeuble ou le loyer, est censé avoir été acquis originellement soit à la fin du bail à volonté, soit à l'expiration d'un an depuis le commencement dudit bail, époque à laquelle celui-ci sera censé s'être terminé: . . .

L'effet de ces articles, qui tirent leurs origines de 3 & 4 Wm. IV (Imp.) c. 27, édicté en 1833, est de rompre avec la doctrine antérieure de la possession acquisitive et, dans le cas d'un bail «à volonté», faire en sorte que le délai statutaire commence à courir, au plus tard et nonobstant que l'occupation soit autorisée, à l'expiration d'un an à compter du commencement du bail: *Lynes v. Snaith*². Cependant, pour que le délai commence à courir, une personne autre que le propriétaire doit être en possession, à titre de locataire à volonté. Un bail à volonté intervient lorsqu'une personne permet à une autre d'occuper un immeuble avec l'entente, expresse ou implicite, que l'un ou l'autre peut mettre fin au

² [1899] 1 Q.B. 486.

not always give rise to a tenancy (*Errington v. Errington*³, *Cobb v. Lane*⁴). I think it beyond question that a tenancy cannot be created in the absence of exclusive possession. *Exclusive* possession by the tenant is essential to the demise and the statute will not operate to bar the owner unless the owner is out of possession. In an early judgment of this Court, *Gray v. Richford*⁵, at p. 454, Strong J. quoted Baron Parke in *Smith v. Lloyd*⁶ to this effect:

There must be both absence of possession by the person who has the right and actual possession by another, whether adverse or not, to be protected, to bring the case within the Statute.

and added, p. 455:

In short, the Statute has no application, except so long as the title and possession are separate, when the possession is in the rightful owner Statutes of Limitation are not required.

The same thought had been expressed a few years earlier by Erle C.J. in *Allen v. England*⁷, in these words:

But in my judgment every time Cox (the land owner) put his foot on the land it was so far in his possession, that the statute would begin to run from the time when he was last upon it.

More recent dicta will be found in a decision of the High Court of Australia, *Radaich v. Smith*⁸, in which Windeyer J. made the following observations, p. 222, which, with respect, I would adopt:

What then is the fundamental right which a tenant has that distinguishes his position from that of a licensee? It is an interest in land as distinct from a personal permission to enter the land and use it for some

bail à sa guise. Bien que la possession exclusive ne donne pas toujours naissance à un bail (*Errington v. Errington*³, *Cobb v. Lane*⁴), je n'ai pas l'ombre d'un doute qu'un bail ne peut exister en l'absence de possession exclusive. La possession *exclusive* par le locataire est essentielle à la cession à bail et la loi n'empêchera pas le recours du propriétaire sauf si celui-ci n'est pas en possession. Dans un jugement antérieur de cette Cour, *Gray c. Richford*⁵, à la p. 454, le Juge Strong cite le Baron Parke dans *Smith c. Lloyd*⁶, à cet effet:

[TRADUCTION] Il doit y avoir à la fois absence de possession par le détenteur du droit de propriété et possession effective, acquisitive ou non, par la personne en faveur de qui la disposition est édictée, pour que la loi s'applique en l'espèce.

et il ajoute à la p. 455:

En résumé, la loi ne s'applique pas sauf si le titre et la possession demeurent distincts, car lorsque le propriétaire légitime est celui qui a la possession les lois de prescription ne sont d'aucune utilité.

La même idée avait été exprimée quelques années plus tôt par le Juge Erle dans *Allen v. England*⁷, en ces mots:

[TRADUCTION] Mais, selon moi, chaque fois que Cox (le propriétaire du terrain) mettait les pieds sur le terrain il posait un acte de possession, de sorte que la prescription édictée par la loi ne commençait à courir qu'à compter de la date de sa dernière présence à cet endroit.

Des dicta plus récents se trouvent dans un arrêt de la High Court d'Australie, *Radaich v. Smith*⁸, où le Juge Windeyer fait à la p. 222 les remarques suivantes, lesquelles, avec respect, je ferais miennes:

[TRADUCTION] Quel est alors ce droit fondamental que possède le locataire qui fait que sa position est différente de celle d'une personne autorisée (licensée)? C'est un droit immobilier distinct de la permis-

³ [1952] 1 All E.R. 149.

⁴ [1952] 1 All E.R. 1199.

⁵ (1878), 2 S.C.R. 431.

⁶ (1854), 9 Ex. 562, 156 E.R. 240.

⁷ (1862), 3 F. & F. 49.

⁸ (1959), 101 C.L.R. 209.

³ [1952] 1 All E.R. 149.

⁴ [1952] 1 All E.R. 1199.

⁵ (1878), 2 R.C.S. 431.

⁶ (1854), 9 Ex. 562, 156 E.R. 240.

⁷ (1862), 3 F. & F. 49.

⁸ (1959), 101 C.L.R. 209.

stipulated purpose or purposes. And how is it to be ascertained whether such an interest in land has been given? By seeing whether the grantee was given a *legal right of exclusive possession* of the land for a term or from year to year or for a life or lives. If he was, he is a tenant.

The enquiry in the present case must be to determine whether North Eastern had a legal right to exclusive possession of the premises, the subject-matter of the litigation. The trial judge found that "the occupation of the premises by N.E.F.I.L. was continuous and exclusive for over twenty years". The Court of Appeal reversed, purporting to follow *Wills v. Steer*⁹. In that case one Murray permitted the plaintiff, a carpenter who had lost his workshop by fire, to make use of a workshop which stood on Murray's land, as a carpenter's shop. Over twenty years later the defendant entered upon the property and subsequently removed the workshop. The plaintiff took action asserting a right through uninterrupted occupation for over twenty years to that part of the property which included the workshop. Horwood C.J., who delivered the judgment of the Court, quoted what is now part of s. 4 of the Act, which fixes the time at which the right of recovery of persons who "have been dispossessed or have discontinued such possession" first accrues. That case turned on what is now s. 4 of the Act. The present case turns on what is now s. 8 of the Act. In that case the question was whether the owner had been dispossessed or had discontinued possession. The question was answered in the negative as it was by the Court of Appeal in the present case. With respect, the question which the Court of Appeal should have asked in the present case was whether, applying s. 8, North Eastern was in possession as a tenant at will and not whether, applying s. 4, Mr. Moores was dispossessed or discontinued possession. Admittedly the difference is a narrow one.

⁹ (1907), 9 Nfld. L.R. 228.

sion personnelle de prendre possession de l'immeuble et de l'utiliser à une ou plusieurs fins convenues. Et comment s'assurer qu'un tel droit immobilier a été cédé? En examinant si le cessionnaire a reçu un *droit juridique à la possession exclusive* de l'immeuble pour une durée déterminée, ou d'année en année ou à vie ou pour plus d'une vie. S'il a reçu ce droit, il est locataire.

Il s'agit de déterminer en l'espèce si North Eastern avait un droit juridique à la possession exclusive des lieux faisant l'objet du litige. Le juge de première instance a statué que [TRADUCTION] «la possession des lieux par N.E.F.I.L. a été continue et exclusive durant plus de vingt ans». La Cour d'appel a infirmé, disant suivre l'arrêt *Wills v. Steer*⁹. Dans cette affaire-là, un certain Murray avait permis au demandeur, un menuisier dont l'atelier avait été incendié, d'utiliser pour exercer son métier un atelier situé sur un terrain appartenant à Murray. Plus de vingt ans plus tard, le défendeur a pris possession du terrain, y enlevant ensuite l'atelier. Le demandeur intenta une action alléguant qu'il avait acquis, par occupation ininterrompue durant une période dépassant vingt ans, un droit à cette partie du terrain sur laquelle était situé l'atelier. Le Juge en chef Horwood, prononçant le jugement de la Cour, se référa à ce qui est maintenant l'art. 4 de la loi, qui fixe le moment où est originellement acquis le droit d'action des personnes qui [TRADUCTION] «ont été dépossédées ou ont interrompu leur possession». L'affaire reposait sur ce qui est maintenant l'art. 4 de la loi. La présente repose sur ce qui est maintenant l'art. 8 de la même loi. Il s'agissait de savoir dans cette affaire-là si le propriétaire avait été dépossédé, ou s'il avait interrompu sa possession. La question a reçu une réponse négative, comme celle donnée par la Cour d'appel dans la présente cause. Respectueusement, la question qu'aurait dû poser la Cour d'appel en l'espèce présente est celle de savoir si selon l'art. 8, North Eastern était en possession à titre de locataire à volonté, et non pas celle de savoir si, selon l'art. 4, M. Moores avait été dépossédé ou avait interrompu sa possession. Sans aucun

⁹ (1907), 9 Nfld. L.R. 228.

The vital facts are undisputed, save in one respect. In 1965 Mr. Frank Moores, negotiating for the sale of shares in North Eastern to Birds Eye Foods Limited, failed to disclose the interest of the Moores estate in the Bay de Verde property to which I have referred. It was indeed alleged he represented that North Eastern owned the property and Birds Eye would seem to have been under that impression. It is unnecessary to decide whether such representations were made as the outcome of this case is in my view in no way affected by events occurring after the death of Silas W. Moores and in which he played no part.

Silas W. Moores purchased the property at Bay de Verde on August 31, 1943. The following spring he incorporated North Eastern to carry on the processing of fish for the export market. The letters patent of incorporation were dated March 25, 1944 and on May 2, 1944 he transferred to North Eastern fishery assets which he owned, including a plant at Harbour Grace, but not the Bay de Verde property. The plant at Harbour Grace was supplied by fish from inshore fish-buying centres of which Bay de Verde was the most important. At each of these centres fresh fish were received, weighed, iced and stored prior to movement by truck to Harbour Grace for filleting, freezing and processing. Although Mr. Moores left the title to the Bay de Verde property in his own name from the date of purchase in 1943 until his death in 1962, he permitted North Eastern to use and occupy the property during the fishing season, some seven months, each year. The costs of maintenance and minor improvements to the property were paid by North Eastern but these costs were not substantial as none of them was capitalized for income tax purposes. At no time did the Bay de Verde property appear in the Schedule of Properties of the Company as a freehold or leasehold asset and it was not included in a mortgage given by North Eastern to its bankers in 1952. The only entries in the

doute la différence est-elle mince.

Il n'y a pas de contestation sur les faits essentiels sauf à l'égard de celui-ci. En 1965, M. Frank Moores, négociant la vente d'actions de North Eastern à Birds Eye Foods Limited, a omis de divulguer les intérêts de la succession de Moores dans la propriété de Bay de Verde dont j'ai parlé. On a même allégué que Moores avait déclaré que North Eastern en était le propriétaire, et Birds Eye, semble-t-il, avait cette impression. Il n'est pas nécessaire de décider si des déclarations en ce sens ont été faites ou non puisque des événements qui se sont produits après la mort de Silas W. Moores et dans lesquels celui-ci n'a joué aucun rôle ne peuvent, à mon avis, avoir d'influence sur l'issue de cette affaire.

Silas W. Moores acheta la propriété de Bay de Verde le 31 août 1943. Le printemps suivant il constitua North Eastern en corporation pour procéder à la transformation du poisson pour l'exportation. Les lettres patentes de la constitution en corporation sont en date du 25 mars 1944 et, le 2 mai 1944, il cède à North Eastern des biens de pêcheur qu'il possédait, y inclus une usine à Harbour Grace, mais non la propriété de Bay de Verde. L'usine de Harbour Grace était approvisionnée en poisson par des centres côtiers qui achetaient le poisson et de ces centres celui de Bay de Verde était le plus important. A chacun de ceux-ci, le poisson frais était reçu, pesé, réfrigéré et entreposé avant qu'il soit expédié par camion à Harbour Grace pour être mis en filet, congelé et traité. Bien que M. Moores ait conservé à son nom, de la date de l'achat en 1943 jusqu'à sa mort en 1962, le titre de la propriété de Bay de Verde, il a laissé North Eastern utiliser et occuper celle-ci durant la saison de pêche, soit quelque sept mois chaque année. Les dépenses d'entretien et les améliorations de peu d'importance apportées à la propriété furent payées par North Eastern, mais elles ne furent pas tellement élevées puisque aucune d'elles ne fut capitalisée pour fins d'impôt. En aucun temps la propriété de Bay de Verde n'a paru à l'Annexe des propriétés de la compagnie à titre de bien de tenure libre ou de

financial statements which could be identified with Bay de Verde were (i) an ice house valued at \$706.37, shown in 1945 and 1946 following which the entry appeared under the name of Old Perlican, another fish-buying centre, and (ii) a Toledo scale purchased in 1965, several years after the death of Mr. Moores, for \$1,669.83. The Company auditor and secretary were not aware of North Eastern's use of the Bay de Verde property. No rental was paid by the Company to Mr. Moores for the use of the property but this should occasion little surprise as, save for very few, all of the shares of the Company were owned by Mr. Moores or members of his family. Mr. Moores was an astute man in sole charge of a large and successful business. He chose not to transfer the Bay de Verde property to the Company. Some properties were bought in his own name and some in the name of the Company. Some purchased in his name were later transferred to the Company, but not the Bay de Verde property. Although they were paid by North Eastern, Mr. Moores personally hired and fired the employees at Bay de Verde. He decided when operations at Bay de Verde would start each year and when they would stop. He made all decisions of any consequence. The title to the Bay de Verde property was found among his personal effects following his death. Possession by North Eastern was seasonal.

The appellant Ocean Harvesters faces the difficulty of establishing that the Company was in possession to the exclusion of the man who owned and controlled the Company. Without in any way blurring the separation of entity between a man and the Company he owns, in the present case I am quite unable to say whether, when Mr. Moores was at Bay de Verde, he was there as President of the Company or in his personal capacity. Nor can I say whether, when he gave instructions affecting the property, he

tenure à bail et elle n'est pas non plus incluse dans les immeubles hypothéqués par North Eastern en faveur de ses banquiers en 1952. Les seules inscriptions dans les états financiers qui peuvent être reliées avec Bay de Verde sont (i) une glacière évaluée à \$706.37, qui apparaît en 1945 et en 1946 mais qui par la suite est inscrite sous la rubrique de Old Perlican, un autre centre côtier pour l'achat du poisson, et (ii) une balance «Toledo» achetée en 1965, plusieurs années après la mort de M. Moores, au coût de \$1,669.83. Le vérificateur et le secrétaire de la compagnie n'étaient pas au courant de l'utilisation faite par North Eastern de la propriété de Bay de Verde. Aucun loyer n'a été payé par la compagnie à M. Moores pour l'usage de la propriété mais ceci n'est pas tellement surprenant puisque, sauf quelques-unes, toutes les actions de la compagnie étaient détenues par M. Moores ou les membres de sa famille. M. Moores était un homme habile contrôlant seul une entreprise vaste et florissante. Il décida de ne pas transférer la propriété de Bay de Verde à la compagnie. Quelques propriétés furent achetées en son nom propre et d'autres au nom de la compagnie. Quelques-unes achetées en son nom propre furent plus tard transférées à la compagnie mais pas celle de Bay de Verde. Bien que North Eastern payât le salaire des employés à Bay de Verde, M. Moores les engageait et les congédiait personnellement. C'était lui qui décidait, chaque année, du commencement et de la fin des opérations à Bay de Verde. Il prenait toutes les décisions importantes. Le titre de la propriété de Bay de Verde fut trouvé parmi ses effets personnels après sa mort. La possession exercée par North Eastern a été saisonnière.

L'appelante Ocean Harvesters fait face à la difficulté d'établir que la possession de la compagnie excluait celle de la personne qui en était le propriétaire et la contrôlait. Sans d'aucune façon vouloir embrouiller la distinction qui veut qu'un particulier et la compagnie dont il est propriétaire soient deux personnes distinctes aux yeux de la loi, en l'espèce je suis incapable de dire si M. Moores, lorsqu'il était à Bay de Verde, s'y trouvait à titre de président de la compagnie ou à titre personnel. Je ne puis dire,

did so, not as owner but as an officer of the Company and indeed to the exclusion of himself as owner. Whether or not exclusive possession is actually taken depends entirely on the surrounding circumstances, including the intention of the parties. There was nothing in writing between Mr. Moores and the Company to define the intent of Mr. Moores but the manifest incongruity of Mr. Moores retaining title but giving North Eastern such possession as would eventually dispossess him leads one to think that the relations between Mr. Moores and North Eastern were not intended to create any proprietary interest such as a tenancy at will. It will, of course, be observed that so long as Mr. Moores and his family owned the Company the legal position of each Mr. Moores and the Company *vis-à-vis* the Bay de Verde property was of no great importance. It only became important after the death of Mr. Moores and control of the Company passed to other hands. At that time the successors of the Company asserted a claim that the Company had been for more than twenty-one years in possession as tenant at will. In March 1965 Birds Eye Foods Limited purchased 51 per cent of the shares of North Eastern, withdrawing in December 1968 in favour of a Newfoundland crown corporation Harbour Grace Fisheries Corp. which acquired the assets of North Eastern and later sold those assets to Ocean Harvesters.

In my view on the facts of the case North Eastern did not have possession of the Bay de Verde property to the exclusion of Mr. Moores. The Company had occupancy for part of each year with his benevolent concurrence but such occupancy was not inconsistent with continued possession and control by Mr. Moores in a personal capacity. Exclusive possession imports the fact of sole possession or dominant control coupled with a legal right thereto against the world at large. Physical presence alone gives rise to a bare non-exclusive licence which

non plus si, lorsqu'il donnait des instructions touchant la propriété, il agissait non à titre de propriétaire mais à titre de fonctionnaire de la compagnie, voire à l'exclusion de sa qualité de propriétaire. La question de savoir si la possession exclusive a effectivement eu lieu dépend entièrement des circonstances de l'affaire, y compris l'intention des parties. Il n'y a entre M. Moores et la compagnie aucun écrit qui définit les intentions de M. Moores, mais l'incongruité évidente qui résulterait du fait pour ce dernier de garder le titre de propriété tout en cédant à North Eastern une possession qui pourrait éventuellement l'évincer, nous porte à croire que les relations qui ont existé entre M. Moores et North Eastern n'étaient pas dans le but de créer un droit rattaché à la propriété du fonds, tel qu'une tenure à bail à volonté. On remarquera, évidemment, qu'aussi longtemps que M. Moores et sa famille étaient propriétaires de la compagnie, les situations juridiques respectives de M. Moores et de la compagnie *vis-à-vis* la propriété de Bay de Verde n'étaient pas de grande importance. Elles ne le devinrent qu'après la mort de M. Moores quand le contrôle de la compagnie passa en d'autres mains. A cette époque les ayants droit de la compagnie ont fait valoir que celle-ci avait été en possession durant plus de vingt et un ans à titre de locataire à volonté. En mars 1965 Birds Eye Foods Limited a acheté 51 pour cent des actions de North Eastern, se désistant en décembre 1968 en faveur d'une corporation de la Couronne terre-neuvienne, Harbour Grace Fisheries Corp., qui se porta alors acquéreur des biens de North Eastern et les revendit plus tard à Ocean Harvesters.

A mon avis, à la lumière des faits exposés en cette cause, North Eastern n'a pas eu possession de la propriété de Bay de Verde à l'exclusion de M. Moores. La compagnie l'occupait une partie de l'année, à tous les ans, avec le bienveillant accord de M. Moores mais cette occupation n'est pas incompatible avec une possession continue et un contrôle par ce dernier à titre personnel. La possession exclusive implique le fait d'une possession unique ou d'un contrôle dominant, joint à un droit juridique y afférent à l'encontre de tous. La présence physi-

makes the entry lawful, *Thomas v. Sorrell*¹⁰, but does not create any estate in the land at law or in equity. That is what I think we have in this case.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Lewis & Sinnott, St. Johns.

Solicitors for the respondent: O'Neill, Riche, O'Reilly & Noseworthy, St. Johns.

que seule ne peut que donner naissance à une simple autorisation (*licence*) non exclusive qui rend légale la prise de possession, *Thomas c. Sorrell*¹⁰, mais ne crée aucun droit dans l'immeuble en droit ou en *equity*. C'est, à mon avis, ce que nous trouvons en l'espèce présente.

Je rejeterais le pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Lewis & Sinnott, St. Johns.

Procureurs de l'intimée: O'Neill, Riche, O'Reilly & Noseworthy, St. Johns.

¹⁰ (1673), Vaughan 330, 124 E.R. 1098.

¹⁰ (1673), Vaughan 330, 124 E.R. 1098.