

Her Majesty The Queen *Appellant*;

and

Steve Gerencer *Respondent*.

1979: March 26; 1979: October 2.

Present: Ritchie, Pigeon, Dickson, Beetz and Estey JJ.

ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF
APPEAL

Expropriation — Compensation — Residential property — Property including other buildings and benefits — Purposes of residence — Special value to owner — “Home for a home” provision — Amenities to be included in “residence” — Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, as amended, ss. 23, 24.

Respondent's property (21.02 acres) was expropriated in connection with the proposed Toronto International Airport. The Notice of Confirmation was registered on January 30, 1973. On the property was a bungalow built in 1967 with a living area of 1,400 square feet. There was also an attached two-car garage, a barn of approx. 2,880 square feet, an implement shed and a workshop, a pond, cultivated garden (approx. 15,000 square feet) and a tree nursery area (approx. 36,000 square feet). Respondent and his family lived on the property. He worked as a carpenter for a Toronto firm but had an interest in farming, keeping some animals and poultry on the premises and growing corn and alfalfa as feed for them. The produce was for the family's own use but he hoped to make a little money out of the sale of nursery stock and livestock.

The appeal raises only one issue: is the whole of the 21.02 acre holding comprised in the term “residence” in s. 24(6) of the *Expropriation Act*, R.S.C. 1970, c. E-16, so as to entitle the respondent to compensation for the entire parcel under the “home for a home” provision. The trial judge in awarding the respondent \$200,000 found that the expropriated interest in its entirety was being used as a residence in terms of the section and that accordingly the minimum amount sufficient to enable him to relocate his residence in or on premises reasonably equivalent would relate to the entire expropriated interest. The trial judge noted further that there was no fundamental difference in principle between the facilities which respondent had on his property, to pursue his interests, and such things as a swimming

Sa Majesté La Reine *Appelante*;

et

Steve Gerencer *Intimé*.

1979: 26 mars; 1979: 2 octobre.

Présents: Les juges Ritchie, Pigeon, Dickson, Beetz et Estey.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE

Expropriation — Indemnité — Propriété résidentielle — Propriété comprenant d'autres bâtiments et des avantages — Fins de résidence — Valeur spéciale pour le propriétaire — Disposition «maison pour maison» — Commodités à être comprises dans le terme «résidence» — Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1^{re} Supp.), chap. 16, et mod., art. 23, 24.

La propriété de l'intimé (d'une superficie de 21.02 acres) a été expropriée pour les besoins du projet d'aéroport international de Toronto. L'avis de confirmation a été enregistré le 30 janvier 1973. Sur la propriété se trouvait un bungalow construit en 1967, d'une surface habitable de 1,400 pieds carrés. Il y avait également sur la propriété un garage contigu pour deux voitures, une grange d'une surface d'environ 2,880 pieds carrés, une remise et un atelier, un étang, un jardin potager (d'une superficie d'environ 15,000 pieds carrés) et une pépinière (d'environ 36,000 pieds carrés). L'intimé et sa famille habitaient la propriété. L'intimé travaille comme charpentier dans une entreprise de Toronto mais il a gardé un goût pour les travaux agricoles. Il élevait sur place quelques animaux et volailles, nourris de maïs et d'alfalfa qu'il cultivait lui-même. Le produit était destiné à l'usage familial mais il espérait se faire un peu d'argent grâce à la vente de plants et d'animaux.

Le pourvoi ne soulève qu'une seule question: le terme «résidence» dans le par. 24(6) de la *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970, chap. E-16, comprend-il la propriété de 21.02 acres au complet de façon à donner à l'intimé le droit d'être indemnisé pour le lot entier conformément à la disposition dite «maison pour maison»? Le juge de première instance qui a accordé à l'intimé une indemnité de \$200,000 a conclu que la totalité du droit exproprié était utilisée comme résidence au sens de ce paragraphe et que, par conséquent, le montant minimum suffisant pour lui permettre de se réinstaller dans ou sur des lieux raisonnablement équivalents doit porter sur la totalité du droit exproprié. Il a, de plus, souligné qu'il n'y avait pas de différence de principe fondamentale entre les installations qui se trouvaient sur la propriété de l'intimé

pool, a putting green and a tennis court, any or all of which can clearly be included as being for "purposes of residence".

The judgment at trial was affirmed by the Federal Court of Appeal.

Held: The appeal should be dismissed.

The finding of fact by the trial judge that the property was in its entirety a residence and that the additional amenities thereon were ancillary to its use as a residence, as a swimming pool, a putting green, or a tennis court might be, was made properly. There was no apparent error in the application of any principle of law and the finding accords with a common sense approach to the meaning of the term "residence" as it relates to the evidence. While appellant urged as a subsidiary point that the trial judge had erred in relying upon the evidence of replacement cost, this matter was correctly disposed of by the Federal Court of Appeal. It could not be said that the trial judge wrongly construed the evidence, or some of it, or failed to take into account a crucial portion of it, or that there was no evidence upon which he could have based his conclusions. The judge did not err in failing to accept the evidence of appellant's appraisers and in failing to weigh that of respondent's appraisers. It is implicit in his reasons that he found a differential to exist between market value determined at the time of taking and the cost of relocation at the time of relocation and therefore that an increase in compensation was payable under subs. (6). A precise mathematical formula or procedure need not be followed where as here it was obvious from the award that there was complete compliance with the statute.

APPEAL from a judgment of the Federal Court of Appeal affirming the judgment of Sweet D.J. at trial in the matter of compensation for expropriated lands and premises. Appeal dismissed.

Thomas Dunne, for the appellant.

Henry Pollit, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

ESTEY J.—This appeal is by the expropriating authority in proceedings under the *Expropriation Act*, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, as amended,

et qui servaient à ses passe-temps et des installations telles une piscine, un vert d'exercice et un court de tennis: il va de soi que toutes ces installations peuvent être utilisées «à des fins de résidence».

La Cour d'appel fédérale a confirmé le jugement de première instance.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

La conclusion de fait du juge de première instance selon laquelle la résidence comprend la totalité de la propriété et selon laquelle les commodités additionnelles qui s'y trouvaient venaient compléter l'utilisation de la résidence, comme le ferait une piscine, un vert d'exercice ou un court de tennis, est bien fondée. Il n'y a pas eu d'application erronée d'un principe de droit et la conclusion donne au terme «résidence» une signification qui s'harmonise avec la preuve. Le point que l'appelante fait valoir subsidiairement selon lequel le juge de première instance s'est trompé en s'appuyant sur la preuve du coût de remplacement, a été correctement tranché par la Cour d'appel fédérale. On ne peut dire que le juge de première instance ait mal interprété tout ou partie des témoignages, qu'il ait omis de tenir compte d'une partie essentielle de ces témoignages, ou encore que ses conclusions fussent sans fondement. Le juge n'a pas commis d'erreur pour ne pas avoir accueilli les témoignages des estimateurs de l'appelante et pour ne pas s'être abstenu d'ajouter foi aux témoignages des estimateurs de l'intimé. Il est implicite dans ses motifs qu'il a constaté que la valeur marchande à l'époque de l'expropriation était différente du coût de réinstallation à l'époque de cette réinstallation et, en conséquence, qu'une augmentation de l'indemnité devenait exigible en vertu du par. (6). Il n'est pas nécessaire de suivre une formule mathématique ou une procédure déterminée lorsque, comme en l'espèce, il ressort de l'indemnité octroyée que la loi a été entièrement respectée.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel fédérale qui a confirmé la décision de première instance du juge suppléant Sweet relativement à une indemnité pour un immeuble exproprié. Pourvoi rejeté.

Thomas Dunne, pour l'appelante.

Henry Pollit, pour l'intimé.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE ESTEY—Ce pourvoi a été interjeté par l'autorité expropriante dans des procédures en vertu de la *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970

from the judgment of the Federal Court of Appeal confirming the judgment of the Trial Division of the Federal Court wherein the respondent was awarded \$200,000 in compensation for the expropriated lands and premises.

The property in question is described in the judgment of the Federal Court of Appeal:

The property comprises 21.02 acres, the whole of which was expropriated for the purpose of the proposed Toronto International Airport by Notice of Confirmation of Intention to Expropriate duly registered on January 30, 1973. On the property is a bungalow built in 1967, with an attached two-car garage, and having a living area of about 1400 square feet. There is also a barn on the property constructed of concrete block having an area of approximately 2880 square feet, a metal clad implement shed and a workshop, a spring-fed pond, a cultivated vegetable garden and strawberry patch together having an area of approximately 15,000 square feet and a tree nursery area having an area of about 36,000 square feet.

The Respondent is a carpenter by trade. He lives on the property with his family. In 1973, and at the time of trial he was employed in Toronto by a firm in the business of laying hardwood floors. He returned home each night. He had been born and brought up on a farm and, as a result, retained an interest in farming so that he kept some animals and poultry on the premises, the feed for which he grew corn and alfalfa. The produce from the vegetable garden was for the family's own use but, he testified, he hoped to make a little money out of the sale of nursery stock and livestock. That he was correct in assuming he would make only a little money is illustrated by the fact that his gross sales in 1975 amounted to approximately \$5,000 from which he derived a net profit of about \$600.00.

The appeal raises only one issue: is the whole of the 21.02 acre holding comprised in the term "residence" in s. 24(6) of the Act so as to entitle the respondent to compensation for the entire parcel under s. 24(6) of the Act, being the so-called 'home for a home' provision? This issue involves an interpretation of the applicable provisions of the statute, and in fact raises only the simple question as to whether all of the respondent's lands are to be taken into account in the application of s. 24(6) or only the buildings and the two or three acres surrounding them.

(1^{er} Supp.), chap. 16, et modifications, à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'appel fédérale qui a confirmé le jugement de la Division de première instance par lequel l'intimé s'est vu accorder une indemnité de \$200,000 pour l'immeuble exproprié.

La propriété en question est décrite comme suit dans l'arrêt de la Cour d'appel fédérale:

La propriété s'étend sur 21.02 acres, et le tout a été exproprié pour les besoins du projet d'aéroport international de Toronto, par avis de confirmation de l'intention d'exproprier dûment enregistré le 30 janvier 1973. Sur la propriété se trouve un bungalow construit en 1967, avec un garage contigu pour deux voitures, et d'une surface habitable d'environ 1400 pieds carrés. Il y a également sur la propriété une grange en blocs de béton d'une surface d'environ 2880 pieds carrés, une remise à revêtement métallique et un atelier, un étang alimenté par une source, un jardin potager et un carré de fraisiers d'une superficie d'environ 15,000 pieds carrés ainsi qu'une pépinière d'environ 36,000 pieds carrés.

L'intimé est charpentier de son état. Il habite la propriété avec sa famille. En 1973 à l'époque du procès en première instance, il était employé à Toronto chez une entreprise de parquetage. Il rentrait chez lui chaque soir. Né et élevé à la campagne, il a gardé un goût pour les travaux agricoles. Il élevait ainsi sur place quelques animaux et volailles, nourris de maïs et d'alfalfa qu'il cultivait lui-même. Le produit du jardin potager était destiné à l'usage familial mais, d'après son témoignage, il espérait se faire un peu d'argent grâce à la vente de jeunes plants et d'animaux sur pied. L'exactitude de ses prévisions concernant la modicité de ses gains est démontrée par le fait qu'en 1975 le montant brut de ses ventes s'élevait à environ \$5,000 dont il a tiré un bénéfice net de quelque \$600.

Le pourvoi ne soulève qu'une seule question: le terme «résidence» dans le par. 24(6) de la Loi comprend-t-il la propriété de 21.02 acres au complet de façon à donner à l'intimé le droit d'être indemnisé pour le lot entier conformément au par. 24(6) de la Loi, la disposition dite «maison pour maison»? Cette question met en jeu l'interprétation des dispositions applicables de la Loi et en fait ne soulève que la simple question de savoir s'il faut tenir compte de tout le terrain de l'intimé dans l'application du par. 24(6) ou seulement des bâtiments avec les deux ou trois acres qui les entourent.

This issue requires the interpretation of parts of ss. 23 and 24 of the Act which provide as follows:

23. (1) Compensation shall be paid by the Crown to each person who, immediately before the registration of a notice of confirmation, was the owner of a right, estate or interest in the land to which the notice relates, to the extent of his expropriated interest, the amount of which compensation shall be equal to the aggregate of

(a) the value of the expropriated interest at the time of its taking, and

24. (2) Subject to this section, the value of an expropriated interest is the market value thereof, that is to say, the amount that would have been paid for the interest if, at the time of its taking, it had been sold in the open market by a willing seller to a willing buyer.

(6) Where an expropriated interest was, immediately before the registration of a notice of confirmation, being used by the owner thereof for the purposes of his residence and the value of the interest otherwise determined under this section is less than the minimum amount sufficient to enable the owner, at the earlier of

(a) the time of payment to him of any compensation in respect of the interest, otherwise than pursuant to any offer made to him under section 14, or

(b) the time when the Crown became entitled to take physical possession or make use of the land to the extent of the interest expropriated,

to relocate his residence in or on premises reasonably equivalent to the premises expropriated, there shall be added to the value of the interest otherwise determined under this section the amount by which that minimum amount exceeds such value.

Counsel agreed at trial that the time of taking under s. 23(1)(a) above was January 30, 1973; and that the time when the Crown became entitled to possession under s. 24(6)(b) was May 30, 1975. Counsel further agreed that the respondent-owner was entitled, to the extent that s. 24(6) is found to apply to the taken lands, to the greater of the amounts calculated under subss. (2) and (6) of s. 24.

The learned trial judge stated:

Cette question exige l'interprétation des parties des art. 23 et 24 de la Loi qui décrètent ce qui suit:

23. (1) Une indemnité doit être payée par la Couronne à chaque personne qui, immédiatement avant l'enregistrement d'un avis de confirmation, était le titulaire d'un droit réel immobilier sur l'immeuble visé par l'avis, jusqu'à concurrence de son droit exproprié; le montant de cette indemnité doit être égal à l'ensemble

a) de la valeur du droit exproprié à la date de la prise de possession, et

24. (2) Sous réserve du présent article, la valeur d'un droit exproprié est la valeur marchande de ce droit, c'est-à-dire le montant qui aurait été payé pour ce droit si, à la date de la prise de possession, il avait été vendu sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant.

(6) Lorsqu'un droit exproprié était, immédiatement avant l'enregistrement d'un avis de confirmation, utilisé par son titulaire aux fins de sa résidence et que la valeur de ce droit par ailleurs déterminée en vertu du présent article est inférieure au montant minimum suffisant pour permettre au titulaire de se réinstaller,

a) soit au moment où lui est fait le paiement d'une indemnité relative au droit autrement qu'en conformité d'une offre à lui faite en vertu de l'article 14,

b) soit au moment où la Couronne a eu le droit de prendre matériellement possession ou de faire usage de l'immeuble dans les limites du droit exproprié,

en prenant de ces deux dates celle qui est antérieure à l'autre, dans ou sur des lieux raisonnablement équivalant aux lieux expropriés, on doit ajouter à la valeur du droit par ailleurs déterminé en vertu du présent article le montant par lequel ce montant minimum dépasse cette valeur.

Au procès, les avocats ont convenu que le 30 janvier 1973 était la date de la prise de possession au sens de l'al. 23(1)a) et que le 30 mai 1975 était la date à laquelle Sa Majesté a eu le droit d'entrer en possession des lieux en vertu de l'al. 24(6)b). Les avocats ont aussi convenu que le propriétaire intimé avait droit, dans la mesure où le par. 24(6) est applicable à l'immeuble exproprié, au montant le plus élevé calculé conformément aux par. (2) et (6) de l'art. 24.

Le savant juge de première instance a dit:

For the reasons I give below I find that the expropriated interest in its entirety was, immediately before the registration of the notice of confirmation, being used by the plaintiff for the purposes of his residence within the meaning of section 24(6). Accordingly the minimum amount sufficient to enable him to relocate his residence in or on premises reasonably equivalent to the premises expropriated would relate to the entire expropriated interest.

It is my view that of paragraphs (a) and (b) in subsection (6) the one applicable here is paragraph (b). Accordingly the time as of which the amount is to be determined is, in this case, May 30, 1975.

The judgment returned to this aspect of the matter later by stating in part:

In my opinion residence in the context of subsection (6) is a place where one may indeed have those minimal benefits but where one may also enjoy amenities of pleasant living according to one's taste, where one may find the companionship, solaces, comforts and joys of family and where one may, if facilities and purse permit, pursue hobbies and leisure time activities and do those things which he finds enjoyable but which are not available to him in his vocation. I think this view finds support by the use of the plural in "purposes" in the wording "purposes of his residence".

If on this property there were a swimming pool, a putting green, a tennis court or even all three it would be clear enough that they would be included in residence. If a man's inclination does not run to swimming or tennis or golf but rather to doing a little farming in the time which he has free from his job it would seem to me that there is no fundamental difference in principle.

This finding of fact has been made in circumstances which reveal no erroneous application of any principle of law and indeed, if I may properly add, the finding accords with a common sense approach to the meaning of the term "residence" as it relates to the evidence before the Court. I therefore, with respect, agree with Urie J.A. when he stated:

The conclusion which the Trial Judge reached, as he said, on the whole of the evidence, is supportable on that evidence and since he did not proceed on a wrong principle we would not be justified, in my opinion, in interfering with his decision on the ground argued by counsel, namely that in finding that the whole of the property constituted the Respondent's residence he erred in the application of section 24(6).

Pour les raisons que je donne ci-après, je pense que la totalité du droit exproprié, immédiatement avant l'enregistrement de l'avis de confirmation était utilisée par le demandeur aux fins de sa résidence, au sens où l'entend le paragraphe 24(6). En conséquence, le montant minimum suffisant pour lui permettre de se réinstaller dans ou sur des lieux raisonnablement équivalents aux lieux expropriés, portera sur la totalité du droit exproprié.

A mon avis, des alinéas a) et b) du paragraphe (6), le seul qui s'applique ici est l'alinéa b). La date à laquelle le montant doit être calculé, en l'espèce, sera donc le 30 mai 1975.

Cet aspect de la question est repris plus loin où l'on peut lire:

A mon avis, la résidence, dans le contexte du paragraphe (6), est un lieu où on peut évidemment avoir ces avantages, mais où on peut aussi jouir des commodités d'une vie agréable conforme à vos goûts; trouver la compagnie, la consolation, le réconfort et les joies de la famille; et, si les installations et les moyens financiers le permettent, se livrer à ses passe-temps et à ses loisirs; faire les choses qu'on aime et qui ne vous sont pas accessibles dans votre profession. Je pense que ce point de vue est étayé par l'emploi du pluriel «fins» dans l'expression «aux fins de sa résidence».

S'il y avait eu sur cet immeuble une piscine, vert d'exercice ou un court de tennis, ou les trois, de toute évidence, ils feraient partie de la résidence. Or, si les goûts d'un homme ne le poussent pas vers la natation, le golf ou le tennis lorsqu'il a fini son travail, mais plutôt vers de petits travaux agricoles, je ne vois pas qu'il y ait là une différence de principe fondamentale.

Cette conclusion de fait a été formulée dans des circonstances qui ne révèlent aucune application erronée d'un principe de droit et en fait, si je peux me permettre de le dire, elle donne au terme «résidence» une signification qui s'harmonise avec la preuve soumise à la Cour. Je suis donc respectueusement d'accord avec le juge Urie quand il dit en Cour d'appel:

La conclusion à laquelle le juge de première instance est parvenu, comme il l'a indiqué, à la lumière de l'ensemble de la preuve administrée, est étayée par cette preuve, et comme cette conclusion n'était pas fondée sur un principe erroné, nous ne serions pas fondés, à mon avis, à intervenir pour le motif invoqué par l'avocat de l'appelante, à savoir qu'il avait mal interprété le paragraphe 24(6) en jugeant que l'ensemble de la propriété constituait la résidence de l'intimé.

As a subsidiary point, the appellant urges that the trial judge was in error in relying upon the evidence of replacement cost as given by the appraisers testifying on behalf of the respondent. It is sufficient to say in disposing of this consideration that I am in complete agreement with the Court of Appeal who, in referring to this aspect of the judgment below, stated through Urie J.A.:

... it cannot be said that the Trial Judge wrongly construed the evidence, or some of it, or failed to take into account a crucial portion of it, or that there was no evidence upon which he could have based his conclusions. In my opinion, therefore, it cannot be said that he erred in failing to accept the evidence of the Appellant's appraisers and in failing not to give any weight to evidence of the Respondent's appraisers. Consequently, I can find no merit in this branch of the Appellant's appeal.

The evidence analysed by the learned trial judge in this connection consisted of appraisal testimony by four expert appraisers, two called by the Crown and two by the owner. A variety of approaches ranging from a cost approach to a market data approach were employed by these witnesses in determining both the market value at May 30, 1973 (being the date of expropriation) and the cost of relocating the "residence" of the respondent in May 1975 (being the date upon which the taker was entitled to possession). The resulting quantities and values ranged from a low of \$100,000 to a high of \$135,000 for the 1973 market value. With respect to the relocation expense under 'the home for a home' provision in subs. (6), the amounts ranged from a low of \$100,000 to a high of \$225,000 with much of the spread being accounted for by the divergent views as to whether the term "residence" in subs. (6) included all 21 acres of the respondent's lands or only the two or three acres immediately surrounding the residence and related buildings.

The learned trial judge, after a detailed scrutiny of this expert evidence, concluded:

The amount of compensation (not including interest) to be awarded in this case, in my opinion, is the minimum amount sufficient to enable the plaintiff to relocate, as of May 30, 1975, the entire expropriated prem-

Subsidiairement, l'appelante fait valoir que le juge de première instance s'est trompé en s'appuyant sur la preuve du coût de remplacement produite par les estimateurs qui ont témoigné pour le compte de l'intimé. Il suffit pour disposer de cet argument de dire que je suis entièrement d'accord avec la Cour d'appel qui, traitant de cet aspect du jugement de première instance, a dit (le juge Urie):

... on ne peut dire que le juge de première instance ait mal interprété tout ou partie des témoignages, qu'il ait omis de tenir compte d'une partie essentielle de ces témoignages, ou encore que ses conclusions fussent sans fondement. A mon avis, on ne peut dire par conséquent qu'il ait commis une erreur pour ne pas avoir accueilli les témoignages des estimateurs de l'appelante et pour ne pas s'être abstenu d'ajouter foi aux témoignages des estimateurs de l'intimé. En conséquence, je déclare le premier moyen de l'appelante mal fondé.

La preuve qu'a analysée le savant juge de première instance à ce sujet se composait des témoignages de quatre estimateurs experts, deux cités par Sa Majesté et deux par le propriétaire. Ces témoins ont utilisé plusieurs méthodes, de celle des coûts à celle des données marchandes, pour fixer la valeur marchande au 30 mai 1973 (date de l'expropriation) et le coût de réinstallation de la «résidence» de l'intimé en mai 1975 (date à laquelle l'autorité expropriante avait le droit d'entrer en possession des lieux). Les quantités et valeurs qui en ont résulté varient d'un minimum de \$100,000 à un maximum de \$135,000 pour la valeur marchande en 1973. Quant au coût de réinstallation en vertu de la disposition dite «maison pour maison» du par. (6), les montants varient d'un minimum de \$100,000 à un maximum de \$225,000; cet écart s'explique en bonne partie par la divergence d'opinions sur la question de savoir si le terme «résidence» du par. (6) comprend les 21 acres au complet ou seulement les deux ou trois acres entourant immédiatement la résidence et ses dépendances.

Après un examen détaillé de ces témoignages d'experts, le savant juge de première instance a conclu:

Le montant de l'indemnité (intérêt non compris) à accorder en l'espèce, à mon avis, c'est le montant suffisant pour permettre au demandeur de se réinstaller au 30 mai 1975 dans ou sur des lieux raisonnablement

ises in or on premises reasonably equivalent to the premises expropriated.

This was stated immediately after a discussion of subs. (6):

The effect of subsection (6) under such circumstances is to increase the amount of compensation which would have been payable if subsection (6) were not in the Act to the minimum amount required for the relocation contemplated by subsection (6). Once it is established that such minimum amount does exceed a value otherwise determined under section 24 there is no necessity for any mathematical exercise involving addition to arrive at the amount of compensation and this notwithstanding the wording "there shall be added" employed in the quoted portion. The amount to be payable pursuant to subsection (6), that is the amount of compensation to be awarded, would already have been determined.

It is implicit in his reasons that the learned trial judge had found a differential to exist between market value determined at the time of taking and the cost of relocation of the owner's residence at the time that the appellant was entitled to possession in favour of the latter, and that therefore an increase in compensation payable to the owner was required by reason of the application of subs. (6). The judgment at trial does not include a finding of market value pursuant to subs. (2), nor a finding precisely labelled as "the minimum amount sufficient to enable the owner . . . to relocate his residence in or on premises reasonably equivalent to the premises expropriated" pursuant to subs. (6), or in so many words, the difference, if any, between these two quantities. In my view, a precise mathematical formula or procedure need not be followed step by step by the compensation tribunal where it is obvious from the award that compliance with the statute is complete. What the learned trial judge clearly did was to find that the "minimum amount sufficient to enable the owner . . . to relocate his residence" exceeded the value determined under subs. (2), and accordingly awarded the amount determined under subs. (6) as the proper compensation to the respondent-owner.

In this instance, the learned trial judge concluded with reference to the actual compensation payable "as of May 30, 1975" that he did not "consid-

équivalents aux lieux expropriés.

Cet alinéa suit immédiatement l'analyse suivante du par. (6):

Le paragraphe (6) a pour effet d'augmenter le montant de l'indemnité, qui aurait été payable si ce paragraphe n'avait pas existé, jusqu'à concurrence du montant minimum requis pour la réinstallation qu'il prévoit. Une fois établi que ce montant dépasse la valeur par ailleurs déterminée en vertu de l'article 24, il n'est pas nécessaire pour arriver au montant de l'indemnité, de se livrer à des exercices mathématiques, et notamment à une addition et ce, en dépit de la phrase «on doit ajouter» employée dans le passage cité. Le montant payable en vertu du paragraphe (6), c'est-à-dire le montant de l'indemnité à accorder, a déjà été déterminé.

Il est implicite dans les motifs du savant juge de première instance qu'il a constaté que la valeur marchande à l'époque de l'expropriation était différente du coût de réinstallation de la résidence du propriétaire à l'époque où l'appellante a eu le droit d'entrer en possession des lieux et qu'en conséquence une augmentation de l'indemnité payable au propriétaire était rendue nécessaire en application du par. (6). Le jugement de première instance ne comporte pas de conclusion sur la valeur marchande conformément au par. (2) ni de conclusion dans les termes précis du par. (6) sur le «montant minimum suffisant pour permettre au titulaire de se réinstaller . . . dans ou sur des lieux raisonnablement équivalents aux lieux expropriés», ou, explicitement, l'écart, s'il en est, entre ces deux quantités. A mon avis, il n'est pas nécessaire que le tribunal d'indemnisation suive pas à pas une formule mathématique ou une procédure déterminée, lorsqu'il ressort de l'indemnité octroyée que la loi a été entièrement respectée. Il est clair que le juge de première instance a conclu que le «montant minimum suffisant pour permettre au titulaire de se réinstaller . . .» excédait la valeur fixée en vertu du par. (2), et il a en conséquence accordé la somme fixée en vertu du par. (6) comme indemnité appropriée au propriétaire intimé.

En l'espèce, le savant juge de première instance a conclu, au sujet de l'indemnité réellement payable «le 30 mai 1975», qu'il «ne pense pas qu'aucun

er that the evidence of any of the appraisers is such that it should be accepted in its entirety". He thereupon fixed the compensation "having regard to my interpretation of the statutory provisions ..." at \$200,000. I find no error in principle anywhere in the process culminating in the fixing of compensation and accordingly adopt the conclusion of Urie J.A. already quoted with reference to the application of the expert testimony by the learned trial judge.

In any case, error could only arise in such a circumstance where the trial judge, in fixing the final amount of compensation, failed to award the greater of the quantities determined under subs. (2) and (6). Here the error would only arise if the market value under subs. (2) exceeded the cost of relocation under subs. (6) thus entitling the respondent-owner to a greater sum than here awarded under subs. (6). This would only affect the respondent and he has not appealed.

I would therefore dismiss the appeal with costs throughout.

Appeal dismissed with costs throughout and in terms of the order granting leave.

Solicitor for the appellant: R. Tassé, Ottawa.

Solicitors for the respondent: Hyde, Pollit, Arnold & Kirshin, Toronto.

d'eux (les témoignages des estimateurs) doit être accepté intégralement». Il a alors fixé l'indemnité «en me fondant sur mon interprétation des dispositions législatives ...» à \$200,000. Je ne vois d'erreur de principe nulle part dans le processus qui a abouti à fixer l'indemnité et en conséquence j'adopte la conclusion du juge Urie, précitée, relativement à la façon dont le savant juge de première instance a utilisé le témoignage des experts.

Quoi qu'il en soit, il ne peut y avoir erreur en pareil cas que si le juge de première instance, en fixant le montant définitif de l'indemnité, n'accorde pas la plus élevée des quantités établies en vertu des par. (2) et (6). En l'espèce, il y aurait erreur seulement si la valeur marchande fixée en vertu du par. (2) excédait le coût de réinstallation fixé en vertu du par. (6), donnant ainsi au propriétaire intimé le droit de toucher une somme plus importante que celle qui lui a été accordée ici en vertu du par. (6). Cela n'aurait de conséquence que pour l'intimé et il n'a pas interjeté de pourvoi.

Je suis donc d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi rejeté avec dépens dans toutes les cours et conformément à l'ordonnance autorisant le pourvoi.

Procureur de l'appelante: R. Tassé, Ottawa.

Procureurs de l'intimé: Hyde, Pollit, Arnold & Kirshin, Toronto.