

Frank John Lamb *Appellant*;

and

Canadian Reserve Oil & Gas Ltd.
Respondent.

1975: December 2; 1976: May 5.

Present: Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
SASKATCHEWAN

Mines and minerals — Acquisition of surface rights — Compensation order — Weight to be given to conclusions of Board of Arbitration on appeal — Value of land — Loss of use — Application of "Blackstock formula" — The Surface Rights Acquisition and Compensation Act, 1968 (Sask.), c. 73, ss. 24(1)(a), 52(1), 55(1).

The respondent company, which had the right to the oil and gas located beneath the surface of two quarter-sections of land owned by the appellant, desired to acquire a surface lease for a well site and roadway on the appellant's land. The parties were unable to agree upon the terms for such a lease, and, accordingly, an application was made by the respondent to the Board of Arbitration for an immediate right of entry. By its order, made pursuant to s. 18 of *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73, the Board granted the respondent immediate right of entry upon the land for the purpose of drilling, establishing a well site and building a roadway to the site, all subject to the payment of compensation to the appellant. The well site and roadway comprised 1.21 acres in all.

Following a hearing, the Board issued an order whereby it required compensation payments for, *inter alia*, the value of the land and the loss of its use. As to the amount of compensation for the value of the land, the Board added 50 per cent to the value fixed by it because the small parcel of 1.21 acres was being removed from the larger block of the appellant's land. On appeal, Bendas D.C.J. confirmed the Board order, but varied it by eliminating the item for loss of use of the land. The appellant appealed from this judgment to the Court of Appeal. The Court of Appeal set a lower value for the land and rejected the "Blackstock principle" that where a small parcel is taken out of a larger block 50 per cent

Frank John Lamb *Appelant*;

et

Canadian Reserve Oil & Gas Ltd. *Intimée.*

1975: le 2 décembre; 1976: le 5 mai.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA
SASKATCHEWAN

Mines et minerais — Acquisition de droits de surface — Ordonnance fixant une indemnité — Autorité en appel des conclusions du Conseil d'arbitrage — Valeur du terrain — Perte de l'utilisation — Application de la «formule Blackstock» — The Surface Rights Acquisition and Compensation Act, 1968 (Sask.), c. 73, art. 24(1)a, 52(1), 55(1).

La compagnie intimée, propriétaire du pétrole et du gaz que recèlent deux quarts de section appartenant à l'appelant, désirait obtenir de ce dernier une concession du sol de son terrain pour y établir un chantier de forage et un passage carrossable. Les parties n'ayant pu convenir des conditions du bail, l'intimée a présenté une demande auprès du Conseil d'arbitrage (Board of Arbitration) aux fins d'obtenir un droit de prise en possession immédiate. Par ordonnance rendue conformément à l'art. 18 de *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73, le Conseil a accordé à l'intimée un droit de prise de possession immédiate du terrain aux fins du forage, de l'établissement d'un chantier de forage et d'une voie carrossable y donnant accès, moyennant indemnisation de l'appelant. Le chantier de forage et la voie carrossable comprenaient 1.21 acre en tout.

A la suite d'une audience, le Conseil a rendu une ordonnance visant à indemniser l'appelant et aux termes de laquelle il exigeait certains versements pour, notamment, la valeur du terrain et la perte de son utilisation. Quant au montant de l'indemnité à payer pour la valeur du terrain, le Conseil a majoré de 50 pour cent la valeur qu'il lui avait attribuée parce que le petit lopin de 1.21 acre était retiré d'un lot faisant partie de la ferme de l'appelant. En appel, le juge Bendas de la Cour de district a confirmé l'ordonnance du Conseil, mais il a éliminé le poste relatif à la perte de l'utilisation de la terre. L'appelant a porté cette décision devant la Cour d'appel. Cette dernière a attribué une valeur moindre au

should be added to the value of the land where there are no comparable sales of similar land in the district.

The appellant appealed to this Court, seeking, in essence, the restoration of the amounts awarded by the Board.

Held (Pigeon and de Grandpré JJ. dissenting in part): The appeal should be allowed.

Per Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Dickson and Beetz JJ.: The view of the Court of Appeal that on an appeal from the Board the District Court judge should ignore the findings of the Board and determine the issues exclusively upon the evidence before him was not accepted. The District Court judge was entitled to consider and was right in considering the findings of the Board as having substantial evidentiary value and in giving considerable weight to them.

An appeal under *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act* is concerned with the assessment of compensation and involves the determination, *inter alia*, of land values, damage to land, the effect upon land resulting from the right of entry and allowance for nuisance. The appeal is from a tribunal which, in dealing with compensation claims throughout the province, acquires an expertise in these matters. The appeal is to a District Court judge, at the judicial centre nearest to the land in question, who is not a specialist in these matters. He hears evidence, and, it may be, fresh evidence. He can assess the credibility of the witnesses, but in determining land values, the adverse effect on other land resulting from right of entry and compensation for nuisance, he should have some regard for the opinion of the Board. By this means a measure of equitable compensation can be achieved which will be uniform throughout the province, rather than varying decisions by different District Court judges in various areas of the province.

As held by the Court of Appeal, the Board, in the light of the words used in s. 24(1) (a) of the Act, was properly entitled to award compensation in respect of the value of the land *and* the loss of its use.

As to the application of "the Blackstock formula" in determining the value of the land, the approach of the District Court judge, who agreed with the Board that

terrain et a rejeté la «formule Blackstock» selon laquelle lorsqu'on retire d'un ensemble un petit lopin, il faut majorer de 50 pour cent la valeur du terrain quand il n'existe dans la région aucune vente comparable de terrain semblable.

L'appelant a interjeté un pourvoi devant cette Cour et demande en fait le rétablissement des montants accordés par le Conseil.

Arrêt (Les juges Pigeon et de Grandpré étant dissidents en partie): Le pourvoi est accueilli.

Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Dickson et Beetz: L'opinion de la Cour d'appel selon laquelle lorsqu'il entend un appel d'une décision du Conseil, le juge de la Cour de district ne doit pas tenir compte des conclusions de ce dernier mais juger les points en litige en se fondant uniquement sur la preuve qui lui est présentée, n'a pas été retenue. Le juge de la Cour de district pouvait considérer, et a eu raison de considérer, que les conclusions du Conseil avaient une valeur probante considérable, et il était fondé à leur accorder une grande importance.

Un appel interjeté en vertu de *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act* traite de la fixation de l'indemnité et implique, notamment, l'estimation de la valeur des biens-fonds, l'évaluation des dommages causés au terrain, l'appréciation des conséquences pour les terrains du droit de prise de possession et la fixation de l'indemnité pour nuisances. Il s'agit d'un appel d'une décision d'un tribunal qui, en jugeant des demandes d'indemnité par toute la province, devient un expert en la matière. L'appel est formé devant un juge d'une Cour de district, au centre judiciaire le plus rapproché du terrain en question, juge qui n'est pas un spécialiste de ce domaine. Il entend les témoignages et, parfois, de nouveaux témoignages. Il peut apprécier la crédibilité des témoins, mais pour estimer la valeur des biens-fonds, établir les conséquences dommageables pour le reste du terrain par suite du droit de prise de possession et fixer l'indemnité pour nuisances, il devrait accorder quelque crédit à l'opinion du Conseil. De cette façon, on pourra parvenir à un critère équitable d'indemnisation appliqué uniformément dans toute la province, au lieu d'avoir des décisions disparates rendues par différents juges de Cour de district dans diverses régions de la province.

Comme l'a décidé la Cour d'appel, le Conseil, vu le libellé de l'al. 24(1)a) de la Loi, avait le droit d'accorder une indemnité qui tenait compte de la valeur du terrain *et* de la perte de son utilisation.

Quant à l'application de la "formule Blackstock" pour fixer la valeur du bien-fonds, le juge de la Cour de district, qui a souscrit à la décision du Conseil d'appli-

the formula should be applied, was the proper one. The approach of the Court of Appeal appeared to be that it should start, not with the findings of the Board, but from the respondent's offer, and consider whether that offer had been demonstrated to be inadequate.

Per Pigeon and de Grandpré JJ., *dissenting in part*: On the text of the statute (s. 55) the District Court judge is obligated to start afresh and to make his own findings. To do so, he cannot rely on the findings of the Board which might well have not only listened to evidence of a somewhat different nature but which might also have visited the scene and which surely had drawn on its experience.

Thus the District Court judge is presiding over a new trial. Obviously, however, the judge has the obligation by statute to give considerable weight to the findings of the Board, findings which must be equated to the evidence of an expert whose opinion on the subject-matter is particularly relevant. Because of that weight the appeal should be disposed of as proposed by the majority, including compensation for loss of use of the land.

[*Carswell v. Alexandra Petroleum Ltd.*, [1972] 3 W.W.R. 706, applied; *Re Union Gas Co. of Canada Ltd. and White* (1969), 10 D.L.R. (3d) 39, distinguished; *La Cité de Ste-Foy v. La Société Immobilière Enic Inc.*, [1967] S.C.R. 121; *Copithorne v. Shell Canada Ltd.* (1969), 70 W.W.R. 410, referred to.]

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Saskatchewan¹, reversing a judgment of Bendas D.C.J., whereby an award made by the Arbitration Board under *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73, was confirmed, subject to a variation. Appeal allowed.

M. C. Shumiatcher, Q.C., and *R. Kohaly, Q.C.*, for the appellant.

R. L. Barclay and *M. Gerwing*, for the respondent.

¹ [1975] 1 W.W.R. 414, 49 D.L.R. (3d) 759.

quer ladite formule, a envisagé la question comme il convenait. La Cour d'appel paraît avoir adopté le point de vue selon lequel elle devait prendre pour point de départ non les conclusions du Conseil mais l'offre de l'intimée, et chercher à établir si l'on avait prouvé qu'elle était insuffisante.

Les juges Pigeon et de Grandpré, dissidents en partie: Le libellé de la Loi (art. 55) oblige le juge de la Cour de district à reprendre l'affaire au début et à tirer ses propres conclusions. Pour ce faire, il ne peut se fonder sur les conclusions du Conseil, qui peut fort bien avoir non seulement entendu des témoignages d'une nature quelque peu différente mais encore s'être transporté sur les lieux, et qui s'en était sûrement rapporté à son expérience.

Donc, le juge de la Cour de district préside à un nouveau procès. Il est cependant évident que le juge est tenu de par la Loi d'accorder une importance considérable aux conclusions du Conseil, auxquelles il faut accorder le même crédit qu'au témoignage d'un expert dont l'opinion sur la question est particulièrement pertinente. C'est à cause de cette importance qu'il faut attacher aux conclusions du Conseil qu'il faut statuer sur l'appel comme le propose la majorité de la Cour, y compris en ce qui concerne l'indemnité à verser pour la perte de la jouissance du terrain.

[Arrêt appliqué: *Carswell v. Alexandra Petroleum Ltd.*, [1972] 3 W.W.R. 706; distinction faite avec l'arrêt *Re Union Gas Co. of Canada Ltd. and White* (1969), 10 D.L.R. (3d) 39; arrêts mentionnés: *La Cité de Ste-Foy c. La Société Immobilière Enic Inc.*, [1967] R.C.S. 121; *Copithorne v. Shell Canada Ltd.* (1969), 70 W.W.R. 410.]

POURVOI interjeté d'un arrêt de la Cour d'appel de la Saskatchewan¹, infirmant un jugement rendu par le juge de la Cour de district Bendas, confirmant, sous réserve d'une modification, une ordonnance du Conseil d'arbitrage accordant une indemnité en vertu de *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73. Pourvoi accueilli.

M. C. Shumiatcher, c.r., et *R. Kohaly, c.r.*, pour l'appelant.

R. L. Barclay et *M. Gerwing*, pour l'intimée.

¹ [1975] 1 W.W.R. 414, 49 D.L.R. (3d) 759.

The judgment of Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Dickson and Beetz JJ. was delivered by

MARTLAND J.—The respondent is a company engaged in the search for and the production of oil and gas and has the right to the oil and gas located, *inter alia*, beneath the surface of land owned by the appellant and described as LSD 9 of section 11, in township 47, range 27, west of the third meridian in Saskatchewan. The respondent desired to acquire a surface lease from the appellant for a well site and roadway on his land, but the parties were unable to agree upon the terms for such a lease. Accordingly an application was made by the respondent to the Board of Arbitration for an immediate right of entry. By its order, made pursuant to s. 18 of *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73, hereinafter referred to as “the Act”, the Board of Arbitration granted the respondent immediate right of entry upon the land for the purpose of drilling, establishing a well site and building a roadway to the site, all subject to the payment of compensation to the appellant.

The Board of Arbitration, hereinafter referred to as “the Board”, is a statutory board, created by the Act, which is empowered, *inter alia*, to determine the compensation to be paid to an owner of land by a person who acquires surface rights pursuant to the Act.

A hearing was called by the Board to determine the compensation to be paid by the respondent for the rights acquired and enjoyed by its right of entry and for the well site and roadway comprising 1.21 acres in all.

Section 24 of the Act provides as follows:

24. (1) For the purpose of determining the compensation to be paid for surface rights acquired by an operator, the board shall consider the following matters:

(a) the value of the land and the loss of use of the land or an interest therein acquired by the operator;

Le jugement du juge en chef Laskin et des juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Dickson et Beetz a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—L'intimée est une compagnie qui s'occupe de la prospection et de la production de pétrole et de gaz et elle est notamment propriétaire du pétrole et du gaz que recèle le terrain de l'appelant, ainsi désigné: subdivision officielle 9 de la section 11, dans le *Township* 47, rang 27, à l'ouest du 3^e méridien en Saskatchewan. L'intimée désirait obtenir de l'appelant une concession du sol de son terrain pour y établir un chantier de forage et un passage carrossable, mais les parties n'ont pu convenir des conditions du bail. En conséquence, l'intimée a présenté une demande auprès du Conseil d'arbitrage (Board of Arbitration) aux fins d'obtenir un droit de prise de possession immédiate. Par ordonnance rendue conformément à l'art. 18 de *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73, ci-après appelé «la Loi», le Conseil d'arbitrage a accordé à l'intimée un droit de prise de possession immédiate du terrain aux fins de forage, de l'établissement d'un chantier de forage et d'une voie carrossable y donnant accès, moyennant indemnisation de l'appelant.

Le Conseil d'arbitrage, ci-après appelé «le Conseil», est un organisme prévu et établi par la Loi et est, notamment, habilité à fixer l'indemnité que doit verser au propriétaire du terrain toute personne qui acquiert des droits de surface conformément à la Loi.

Le Conseil a convoqué une audience afin de fixer l'indemnité payable par l'intimée pour les droits qu'elle a acquis et dont elle jouit grâce à son droit de possession et pour l'établissement du chantier de forage et de la voie carrossable, comprenant 1.21 acre en tout.

L'article 24 de la Loi prévoit ce qui suit:

[TRADUCTION] 24. (1) Aux fins de fixer l'indemnité payable à l'égard de l'acquisition des droits de surface par un exploitant, le conseil doit tenir compte des facteurs suivants:

a) la valeur du terrain et la perte de l'utilisation du terrain ou d'une participation dans ce terrain que l'exploitant a acquise;

(b) the area of land that is or may be permanently or temporarily damaged by the operations of the operator;

(c) payment or allowance for severance;

(d) the adverse effect of the right of entry on the remaining land by reason of severance;

(e) payment or allowance for nuisance, inconvenience, disturbance or noise, to the owner and occupant, if any, or to the remaining land, that might be caused by, arise from or likely to arise from or in connection with the operations of the operator;

(g) where applicable in the opinion of the board, interest at a rate to be fixed by the board;

(h) any other matter peculiar to each case, including the cumulative effect, if any, of the surface rights previously acquired by the operator or by any other operators under a lease, agreement or right of entry existing at the time of acquisition of the surface rights with respect to the land;

(i) such other factors as the board deems proper, relevant and applicable.

(2) The board may allow to the owner or occupant, if any, reasonable costs and expenses incurred by the owner or occupant relating to the hearing with respect to the acquisition of the surface rights and where the board allows to the owner or occupant such costs and expenses it shall fix the amounts thereof. (Substituted for (f), 1972 (Sask.), c. 127, effective April 21, 1972.)

Following the hearing, the Board issued an order for compensation to the appellant under s. 24 of the Act. It required the following payments under the various paragraph headings of that section:

(a) Value of the land	\$235.95
Loss of Use	72.60
(b) Area—1.21 acres	
(c) Severance	210.00
(d) Nil	
(e) Nuisance	105.00
(f) Costs	240.00
(g) Interest	<u>42.56</u>
(h) Nil	
(i) Nil	
Total of first year's payment	\$906.11

b) la superficie du terrain qui est ou peut être endommagée de façon permanente ou temporaire par suite de l'exploitation du fait de l'exploitant;

c) le versement d'une indemnité par suite du morcellement du terrain;

d) les conséquences dommageables du droit de prise de possession sur le reste du terrain, par suite du morcellement;

e) le versement d'une indemnité pour les nuisances, les inconvénients, la gêne, ou le bruit que subit le propriétaire ou l'occupant du terrain, s'il en est, ou le reste du terrain, conséquences désagréables qui pourraient être causées ou susceptibles de l'être par l'exploitation du fait de l'exploitant;

g) lorsque le conseil le juge à propos, le versement d'un intérêt à un taux par lui fixé;

h) tout autre facteur particulier à chaque cas, y compris l'effet cumulatif, s'il en est, des droits de surface déjà acquis par l'exploitant ou tout autre exploitant en vertu d'un bail, d'une entente ou d'un droit de prise de possession antérieur à l'acquisition des droits de surface de la concession;

i) tous autres facteurs que le conseil juge opportuns, pertinents et appropriés.

(2) Le conseil peut allouer au propriétaire ou à l'occupant du terrain, s'il en est, les frais et débours raisonnables engagés par ces derniers pour l'audience relative à l'acquisition des droits de surface; lorsque le conseil accorde au propriétaire ou à l'occupant de tels frais et débours, il doit en fixer le montant. (Remplace f), 1972 (Sask.), c. 127, à partir du 21 avril 1972.)

A la suite de l'audience, le Conseil a rendu une ordonnance visant à indemniser l'appellant conformément à l'art. 24 de la Loi. Cette ordonnance exigeait les versements suivants aux divers titres de cet article:

[TRADUCTION]

a) Valeur du terrain	\$235.95
Perte de son utilisation	72.60
b) Superficie—1.21 acre	
c) Morcellement	210.00
d) Néant	
e) Nuisances	105.00
f) Frais	240.00
g) Intérêt	<u>42.56</u>
h) Néant	
i) Néant	
Versement total la première année	\$906.11

Annual rental subject to
section 32 of the Act:

Loss of use	\$ 36.30	
Severance	210.00	
Nuisance	<u>105.00</u>	
TOTAL		\$351.30

due and payable on the anniversary date of May 25, 1972 and each year thereafter so long as the property is retained by the operator.

In arriving at the compensation payable, the Board fixed the value of the land taken at \$130 per acre, and added to this 50 per cent because the small parcel of 1.21 acres was being removed from the larger block of the appellant's farm acreage, the block in question consisting of two quarter-sections of land. In arriving at the loss of the use of the land, the Board applied as a yardstick the value of the rape seed grown on the land, which was 24 bushels per acre valued at \$2.50 per bushel, the then current price of rape. Since the appellant cropped the land every second year, the annual award for loss of use was fixed at \$36.30.

No award was made of any additional amount to compensate for the adverse effect upon the remaining land. In considering compensation for severance, the Board held that \$210 would compensate the owner for the extra work and expense involved in farming the parcel of land bereft of the 1.21 acres.

In calculating the allowance for nuisance, inconvenience, disturbance and noise to the owner arising or likely to arise from the operations of the respondent, the Board allowed \$105.

The sum of \$240 was awarded as costs in respect of the proceedings to May 19, 1972, the date of the order.

Finally, interest at the rate of 8 per cent *per annum* from the date of the granting of the right of entry to the date of the hearing was awarded.

The respondent appealed to the District Court from the Board's order. Such an appeal is provided for in s. 52 of the Act. The relevant portions of that section and of s. 55 of the Act provide as follows:

Loyer annuel sous réserve de l'article 32
de la Loi:

Perte de l'utilisation	\$ 36.30	
Morcellement	210.00	
Nuisances	<u>105.00</u>	
TOTAL		\$351.30

échu et payable le 25 mai 1972 et chaque année suivante à la même date, tant que l'exploitant conservera la propriété.

En établissant l'indemnité à payer, le Conseil a fixé la valeur du terrain réclamé à \$130 l'acre, majorée de 50 pour cent parce que le petit lopin de 1.21 acre était retiré d'un lot faisant partie de la ferme de l'appelant, le lot en question consistant en deux quarts d'une section d'un mille carré. Pour calculer la perte de l'usage du terrain, le Conseil a pris pour critère la valeur de la graine de colza qui y était cultivée, soit 24 boisseaux l'acre, évaluée à \$2.50 le boisseau, prix courant du colza à cette époque. Comme l'appelant pratiquait l'assolement bisannuel, l'indemnité annuelle pour la perte de l'utilisation a été fixée à \$36.30.

Aucune somme additionnelle n'a été accordée à titre d'indemnité pour le préjudice causé au reste du terrain. En étudiant la compensation qu'il convenait de verser pour le morcellement du terrain, le Conseil a statué que la somme de \$210 dédommagerait le propriétaire du travail et des dépenses supplémentaires qu'entraînait l'exploitation de la terre amputée du lopin de 1.21 acre.

Le Conseil a alloué la somme de \$105 pour indemniser le propriétaire des nuisances, des inconvénients, de la gêne ou du bruit causés ou qui le seront vraisemblablement du fait de l'exploitation de l'intimée.

La somme de \$240 a été allouée à titre de dépens relativement aux procédures intentées jusqu'au 19 mai 1972, date de l'ordonnance.

En dernier lieu, on a accordé un intérêt *annuel* de 8 pour cent courant de la date de l'octroi du droit de prise de possession à la date de l'audition.

Comme le lui permet l'art. 52 de la Loi, l'intimée a interjeté appel de l'ordonnance du Conseil devant la Cour de district. Voici les parties pertinentes de l'art. 52 et de l'art. 55 de la Loi:

52. (1) Any person affected by an order of the board, except with respect to the right of entry, may appeal therefrom to the district court at the judicial centre nearest to the land in respect of which the order was made.

55. (1) An appeal under section 52 shall take the form of a new hearing.

(2) The district court has on appeal all the powers and jurisdiction of the board under this Act.

Bendas D.C.J. confirmed the Board order, but varied it by eliminating the item for loss of use of the land.

The appellant appealed from this judgment to the Court of Appeal. The Court of Appeal held that the value of the land was no more than \$110 per acre. This was held to be the value of the land sold in a block of 320 acres. The Court rejected the "Blackstock principle" that where a small parcel is taken out of a larger block 50 per cent should be added to the value of the land where there are no comparable sales of similar land in the district. The Court also held that the evidence on nuisance did not support the award of \$105 per year and reduced that amount to \$50 per year.

In considering the provisions of s. 55 of the Act, Maguire J.A. rejected the principles applied by the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta in interpreting an Alberta statute almost identical in its provisions to s. 55 in providing for an appeal in the nature of a "new hearing". Allen J.A., in *Caswell v. Alexandra Petroleum Ltd.*², held that the presiding judge ought not lightly to disturb the findings of the Board of Arbitration, but that it requires cogent evidence to establish where the Board was wrong and why its award should be varied or revised upward or downward. These principles had been referred to and applied by Bendas D.C.J.

[TRANSLATION] 52. (1) Sauf en ce qui concerne le droit de prise de possession, toute personne touchée par une ordonnance du Conseil peut en appeler auprès de la cour de district du centre judiciaire le plus proche du terrain ayant fait l'objet de l'ordonnance.

55. (1) Un appel interjeté en vertu de l'article 52 se fait par voie de nouvelle audition.

(2) En appel, la cour de district a la compétence et les pouvoirs dont dispose le Conseil aux termes de la présente Loi.

Le juge Bendas de la Cour de district a confirmé l'ordonnance du Conseil, mais il l'a modifiée en éliminant le poste relatif à la perte de l'utilisation de la terre.

L'appellant a porté cette décision devant la Cour d'appel. Cette dernière a statué que la valeur du terrain ne dépassait pas \$110 l'acre. On a jugé que c'était la valeur du terrain vendu en bloc de 320 acres. La Cour a rejeté la «formule Blackstock» selon laquelle lorsqu'on retire d'un ensemble un petit lopin, il faut majorer de 50 pour cent la valeur du terrain quand il n'existe dans la région aucune vente comparable de terrains semblables. La Cour a aussi statué que les éléments de preuve relatifs aux nuisances ne justifiaient pas une indemnité annuelle de \$105 et elle a réduit cette somme à \$50.

En étudiant les dispositions de l'art. 55 de la Loi, le juge d'appel Maguire a rejeté les principes qu'avait appliqués la Division d'appel de la Cour suprême de l'Alberta en interprétant une loi de l'Alberta dont les dispositions qui prévoient un appel ayant la forme d'une «nouvelle audition» sont presque identiques à l'art. 55. Le juge d'appel Allen, dans l'arrêt *Caswell c. Alexandra Petroleum Ltd.*², a statué que le juge président ne doit pas modifier sans raisons sérieuses les conclusions du Conseil d'arbitrage, qu'il faut des preuves convaincantes établissant où a erré le Conseil et pourquoi sa sentence arbitrale devrait être modifiée et l'indemnité majorée ou diminuée. Le juge Bendas de la Cour de district avait mentionné et appliqué ces principes.

² [1972] 3 W.W.R. 706 (Alta. App. Div.).

² [1972] 3 W.W.R. 706 (Div. d'appel de l'Alta.)

Maguire J.A. applied instead the principle enunciated by Gale C.J.O. in *Re Union Gas Co. of Canada Ltd. and White*³, at p. 42.

The appellant appeals to this Court, seeking, in essence, the restoration of the amounts awarded by the Board.

The main difference between the approach taken by Judge Bendas and that taken by the Court of Appeal in assessing the compensation which should be awarded to the appellant is with regard to the weight to be given to the conclusions of the Board. The former accepted the views expressed by Allen J.A., who delivered the reasons of the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta, with reference to a similar situation, in the *Caswell* case, at p. 728:

In closing I would like to make a few general remarks as to what I conceive to be the functions of a court hearing an appeal from an award of the Right of Entry Arbitration Board. In the first place, although I have pointed out that the hearing is in the nature of a trial *de novo*, it is nevertheless an appeal from the findings of the tribunal making the award. Tribunals such as the Right of Entry Arbitration Board may be presumed generally to be selected because of knowledge or experience in the field in which they are to operate. They are dealing with these types of cases very frequently and they must be deemed to gain knowledge of their particular field through that experience. When they make detailed findings of fact, as they did in this case, after viewing the area and hearing representations from both sides, and render written reasons as extensive as they did in this case, I think that their findings should not be lightly disturbed. In other words I think it would require cogent evidence to establish where they were wrong and why their awards should be varied or revised upward or downward. The very informality of their proceedings may suit the type of case with which they are dealing better than formal court procedure.

These boards were set up to meet a demand that compensation be fixed on a fair and adequate basis where lands or rights are expropriated for private operations, and considerable weight should be attached to

Le juge d'appel Maguire a préféré appliquer le principe qu'a énoncé le juge en chef de l'Ontario, le juge Gale, dans l'arrêt *Re Union Gas Co. of Canada Ltd. and White*³, à la p. 42.

Dans son pourvoi devant cette Cour, l'appellant cherche en fait le rétablissement des montants accordés par le Conseil.

Ce qui différencie surtout les points de vue respectifs du juge Bendas et de la Cour d'appel relativement à la fixation de l'indemnité à laquelle aurait droit l'appellant est l'importance qu'il faut attacher aux conclusions du Conseil. Le juge Bendas a adopté les vues exprimées par le juge Allen, qui a exposé les motifs de la Division d'appel de la Cour suprême de l'Alberta dans l'arrêt *Caswell* (p. 728), traitant d'un cas semblable à celui en l'espèce:

[TRADUCTION] En terminant, je tiens à faire quelques remarques d'ordre général sur ce que je conçois être les fonctions d'une cour qui entend un appel d'une décision du Right of Entry Arbitration Board. Tout d'abord, bien que j'aie souligné que l'appel se fait par voie de procès *de novo*, il s'agit tout de même d'un appel des conclusions du tribunal qui a rendu la décision. Il est permis de croire qu'en général, les tribunaux tels que le Right of Entry Arbitration Board se composent de membres choisis pour les connaissances et l'expérience qu'ils ont du domaine dans lequel ils devront œuvrer. Ils ont à régler très fréquemment ces questions et on peut supposer que cette expérience leur donne une bonne connaissance de la sphère d'activité particulière qui est la leur. Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, ils rendent des conclusions détaillées sur des points de fait, après avoir examiné le terrain et entendu les observations des deux parties, et qu'ils rendent des motifs écrits aussi approfondis, je crois qu'il ne faut pas modifier leurs conclusions sans raisons sérieuses. En d'autres termes, je crois qu'il faudrait présenter des preuves convaincantes établissant où ils ont erré et pourquoi leur sentence arbitrale doit être modifiée et l'indemnité majorée ou diminuée. L'absence même de formalité des procédures du Conseil convient peut-être davantage aux affaires qu'il a à juger que les procédures formelles d'une cour.

On a créé ces conseils afin d'assurer la fixation d'indemnités justes et suffisantes lors de l'expropriation de terrains ou de droits au profit d'entreprises privées, et il faut attacher une importance considérable à leurs con-

³ (1969), 10 D.L.R. (3d) 39.

³ (1969), 10 D.L.R. (3d) 39.

their findings, except where they are clearly demonstrated to be wrong.

Maguire J.A. refused to accept this proposition. He stated his views as follows:

A new hearing may be compared to what under the *Criminal Code* is styled as a trial *de novo*. It involves the taking of evidence on the issues involved, which may be the same, similar or with considerable variation from that before the Board. An appellant is not subjected to an additional onus of calling "cogent" evidence to warrant a change in a determination by the Board. The duty and obligation of the appellate judge is to arrive at his decisions on the issues before him based upon the evidence given in this new hearing before him.

Section 55(2) provides that such appellate Court has all the powers and jurisdiction of the board under the Act.

I prefer and adopt the reasoning of Gale, C.J.O. in *re Union Gas Co. of Canada Ltd. and White*, [1970] 2 O.R. 85 at p. 88, 10 D.L.R. (3d) 39 (Ont. C.A.) where he states:

"the evidence might or might not be the same as that which was presented to the arbitration board but, fundamentally, after hearing whatever evidence or submissions that may be presented to it, the Ontario Municipal Board will have to come to a decision on that evidence and those submissions, uninfluenced by any findings or decision of the board of arbitration. Thus it seems to us that when either party appeals from a decision of the board of arbitration under that section of the Act the matter is at large and the other party may adduce whatever relevant evidence he deems advisable to increase or decrease the amount of compensation as his interests may dictate. That is clearly implied by the provision for a hearing *de novo*, which essentially means that there must be a fresh hearing or a hearing anew."

It follows that the learned District Court Judge erred in following the procedure as indicated. The legislation requires that he hear and dispose of the issues on the evidence before him.

In substance this means that on an appeal from the Board the District Court judge should ignore the findings of the Board and determine the issues exclusively upon the evidence before him.

clusions, sauf lorsqu'il est clairement démontré qu'elles sont erronées.

Le juge d'appel Maguire a rejeté cet argument. Il a exprimé ses vues de la façon suivante:

[TRADUCTION] Une nouvelle audition peut se comparer à ce que le *Code criminel* qualifie de procès *de novo*. Il faut donc recueillir des preuves portant sur les questions en cause; celles-ci peuvent être identiques, semblables ou sensiblement différentes de celles présentées au Conseil. L'appellant n'est pas tenu de présenter des preuves «convaincantes» pour justifier la modification d'une décision du Conseil. Le juge d'appel a le devoir et l'obligation de statuer sur les questions dont il est saisi en se fondant sur les éléments de preuve fournis au cours de la nouvelle audition qu'il préside.

Le par. 55(2) prévoit que cette cour d'appel a la compétence et tous les pouvoirs dont dispose le conseil aux termes de la Loi.

Je préfère adopter le raisonnement du juge Gale, juge en chef de l'Ontario, dans l'arrêt *Re Union Gas Co. of Canada Ltd. and White*, [1970] 2 O.R. 85 à la p. 88, 10 D.L.R. (3d) 39 (Cour d'appel de l'Ontario) où il déclare:

«la preuve peut être ou ne pas être la même que celle présentée devant le conseil d'arbitrage. Mais, au fond, après audition de la preuve et des prétentions qui peuvent lui être présentées, la Commission municipale de l'Ontario devra parvenir à une décision fondée sur elles, sans être influencée par les conclusions ni par la décision du conseil d'arbitrage. Ainsi il nous semble que lorsqu'une des deux parties se pourvoit, en vertu de cet article de la Loi, contre une décision du conseil d'arbitrage, l'affaire est reprise globalement et l'autre partie peut fournir les preuves pertinentes qu'elle juge susceptibles de favoriser une augmentation ou une réduction de l'indemnité, selon ses intérêts. Cela découle clairement de la disposition prévoyant un procès *de novo*, ce qui signifie essentiellement qu'il doit y avoir une nouvelle audition ou une audition reprise dès le début.»

Il s'ensuit que le savant juge de la Cour de district s'est trompé en suivant la procédure décrite. La loi exige qu'il entende l'affaire et statue à son sujet selon la preuve dont il dispose.

Cela signifie donc que le juge de la Cour de district, lorsqu'il entend un appel d'une décision du Conseil, ne doit pas tenir compte des conclusions de ce dernier mais juger les points en litige en se fondant uniquement sur la preuve qui lui est présentée.

With respect, I do not agree with this view. I feel that it fails to recognize the legislative purpose in enacting the Act. Section 3 of the Act defines this as follows:

3. The purposes of this Act are:
- (a) to provide for a comprehensive procedure for acquiring surface rights;
 - (b) to provide for the payment of just and equitable compensation for the acquisition of surface rights;
 - (c) to provide for the maintenance and reclamation of the surface of land acquired in connection with surface rights acquired under this Act.

In order to accomplish those objects the statute provided for the creation of the Board of Arbitration, consisting of at least three members. The Act enabled the Board to make orders granting to persons having the right to a mineral or the right to drill for, produce, or recover a mineral, the right to acquire a right of entry for the purpose of drilling and to acquire land for a well site and roadway. Where the operator and the owner were unable to agree upon the compensation for such rights, the Board could determine such compensation and, in so doing, was required to consider the matters defined in s. 24.

The Board was created for the purpose of dealing with these and other matters arising under the Act, and it was designed to operate throughout the whole of the province. It was the exclusive forum for dealing with such matters, subject to the rights of appeal which the Act provided.

The nature of a tribunal of this kind was considered by this Court in *La Cité de Ste-Foy v. La Société Immobilière Enic Inc.*⁴, a case which involved an appeal from a decision of the Quebec Public Service Board in respect of compensation payable upon an expropriation. Abbott J., who delivered the judgment of the Court, said, at p. 126:

[TRANSLATION] Article 1066f of the *Code of Civil Procedure* prescribes that in an expropriation such as this, the Superior Court shall refer the case to the Public Service Board as an arbitrator to fix the indemnity. Generally, the Board fixes the indemnity in all cases of expropriation in the province of Quebec, unless other-

⁴ [1967] S.C.R. 121.

Très respectueusement, je ne partage pas ce point de vue. Je trouve qu'il méconnaît l'esprit de la Loi, que l'art. 3 définit ainsi:

- [TRANSLATION] 3. La présente loi a pour objet de:
- a) prévoir les modalités d'ensemble pour l'obtention des droits de surface;
 - b) prévoir le paiement d'une indemnité juste et équitable pour l'acquisition des droits de surface;
 - c) prévoir l'entretien et la mise en valeur de la surface du terrain acquise en rapport avec des droits de surface obtenus en vertu de la présente Loi.

Pour atteindre ces fins, la Loi prévoit la création du Conseil d'arbitrage, composé d'au moins trois membres. La Loi habilite le Conseil à rendre des ordonnances accordant aux personnes qui ont la concession d'une substance minérale ou à qui on a accordé le droit de forer des puits, d'extraire ou de récupérer une telle substance, le droit d'obtenir un droit de prise de possession aux fins de forage et d'acquérir des terrains pour y établir un chantier de forage et une voie carrossable. Lorsque l'exploitant et le propriétaire ne peuvent se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité exigible en échange de ces droits, le Conseil peut le fixer en tenant compte des facteurs énumérés à l'art. 24.

Le Conseil a été créé dans le but de résoudre ces problèmes et d'autres que l'application de la Loi peut soulever, et il a été conçu de façon à siéger dans toute la province. Il est le seul tribunal compétent en la matière, sous réserve des droits d'appel prévus par la Loi.

Cette Cour a étudié la nature d'un tribunal comme celui-là dans l'affaire *La Cité de Ste-Foy c. La Société Immobilière Enic Inc.*⁴; il s'agissait d'un appel d'une décision de la Régie des services publics de la province de Québec relativement à l'indemnité payable en cas d'expropriation. Le juge Abbott, qui a prononcé le jugement de la Cour, a dit à la p. 126:

L'article 1066f du *Code de procédure civile* prescrit que dans une expropriation comme la présente, la Cour supérieure doit déferer le dossier à la Régie des Services Publics comme arbitre pour fixer l'indemnité. D'une façon générale, c'est la Régie qui fixe l'indemnité dans tous les cas d'expropriation de la province de Québec, à

⁴ [1967] R.C.S. 121.

wise provided by specific statutes. I am of the opinion that in conferring this arbitral jurisdiction on the Board, the Legislature recognized the expert nature and the competence and specialized experience of the members who compose it, and wished to use these special qualifications, to put them to work, in the exercise of this arbitral jurisdiction.

In my opinion, the same legislative purpose is to be found in the creation of the Board of Arbitration under the Act. I recognize, as was pointed out in the Court of Appeal, that in the *Ste-Foy* case the appeal from the Board did not take the form of a new hearing, but was an appeal to the Court of Appeal. In that case the appeal to the Court of Appeal was based upon the record of the proceedings before the Public Service Board, whereas an appeal under the Act from the Board is in the form of a new hearing at which new evidence can be adduced. Nonetheless, in my opinion, the District Court judge was entitled to consider and was right in considering the findings of the Board as having substantial evidentiary value, and in giving to them the weight to which the judgment in the *Caswell* case said they were entitled.

In my view the appeal provision in question here is not, in its context, analogous to the provisions as to trial *de novo* contained in the *Criminal Code* dealing with appeals from summary convictions. In an appeal from a summary conviction the appellant is seeking a complete reversal of the judgment at trial, and the appeal takes the form of a trial *de novo* before a judge who stands higher in the judicial hierarchy. The decision involves the application of law to the facts adduced in evidence and the decision is made on the appeal upon the evidence presented at the trial *de novo*. An appeal under the Act is concerned with the assessment of compensation and involves the determination, *inter alia*, of land values, damage to land, the effect upon land resulting from the right of entry and allowance for nuisance. The appeal is from a tribunal which, in dealing with compensation claims throughout the province, acquires an expertise in these matters. The appeal is to a District Court judge, at the judicial centre nearest to the land in question, who is not a specialist in these matters.

moins qu'il en soit autrement prescrit par des lois particulières. Je suis d'avis qu'en conférant cette juridiction arbitrale à la Régie, la Législature a reconnu la qualité d'expert, la compétence et l'expérience particulière des membres qui la composent et voulu l'utilisation, la mise en œuvre de ces qualifications spéciales dans l'exercice de cette juridiction arbitrale.

Selon moi, la création du Conseil d'arbitrage aux termes de la Loi procède du même esprit. Je reconnais, comme on l'a souligné devant la Cour d'appel, que dans l'affaire *Ste-Foy* l'appel interjeté contre la décision du Conseil n'a pas eu lieu par voie de nouvelle audition; il s'agissait d'un appel devant la Cour d'appel. Dans ce cas-là, ledit appel se fondait sur le dossier des procédures devant la Régie des services publics, alors qu'un appel d'une décision du Conseil interjeté en vertu de la Loi est formé par voie de nouvelle audition au cours de laquelle on peut présenter de nouveaux éléments de preuve. Néanmoins, à mon avis, le juge de la Cour de district pouvait considérer, et a eu raison de considérer, que les conclusions du Conseil avaient une valeur probante considérable, et il était fondé à leur accorder l'importance à laquelle le jugement dans l'affaire *Caswell* a déclaré qu'elles avaient droit.

J'estime que la disposition prévoyant un droit d'appel dont il est question en l'espèce n'est pas, dans son contexte, analogue aux dispositions relatives au procès *de novo* que contient le *Code criminel* dans le cas des appels des déclarations sommaires de culpabilité. Dans un appel d'une déclaration sommaire de culpabilité, l'appelant cherche à faire totalement infirmer le jugement de première instance, et l'appel est formé par voie de procès *de novo*, devant un juge d'une cour d'instance supérieure. La décision implique l'application du droit aux faits soumis en preuve; elle découle en appel de la preuve présentée au procès *de novo*. Un appel interjeté en vertu de la Loi traite de la fixation de l'indemnité et implique, notamment, l'estimation de la valeur des biens-fonds, l'évaluation des dommages causés aux terrains, l'appréciation des conséquences pour les terrains du droit de prise de possession et la fixation de l'indemnité pour nuisances. Il s'agit d'un appel d'une décision d'un tribunal qui, en jugeant des demandes d'indemnité par toute la province, devient expert en la matière.

He hears evidence, and, it may be, fresh evidence. He can assess the credibility of the witnesses, but in determining land values, the adverse effect on other land resulting from right of entry and compensation for nuisance, he should have some regard for the opinion of the Board. By this means a measure of equitable compensation can be achieved which will be uniform throughout the province, rather than varying decisions by different District Court judges in various areas of the province.

The question now in issue did not arise in the *Union Gas* case to which Maguire J.A. refers. In that case the appellant company which had secured the expropriation of property for a natural gas pipeline was required to pay a sum of money to White, the owner of the land, as determined by a board of arbitration established under s. 41 of *The Ontario Energy Board Act*, 1946 (Ont.), c. 74. Dissatisfied with the award, the company appealed to the Ontario Municipal Board pursuant to s. 41(7) of *The Ontario Energy Board Act*. Section 41(8) of that Act required that

Notice of an appeal under this section shall set forth the grounds of appeal and shall be sent by registered mail by the party appealing to the secretary of the Ontario Municipal Board and to the other party . . .

This provision was complied with by the company, but no notice of appeal or cross-appeal was filed by White. Prior to the hearing before the Ontario Municipal Board, the question was raised as to whether White was entitled to adduce evidence in support of the award of the board of arbitration, or for an increase in the sum awarded.

The Municipal Board decided that a person who had not filed a notice of appeal from the board of arbitration could not be heard to claim increased compensation. This ruling was appealed. The Court of Appeal for Ontario disagreed and

L'appel est formé devant un juge d'une cour de district, au centre judiciaire le plus rapproché du terrain en question, juge qui n'est pas un spécialiste de ce domaine. Il entend les témoignages et, parfois, de nouveaux témoignages. Il peut apprécier la crédibilité des témoins, mais pour estimer la valeur des biens-fonds, établir les conséquences dommageables pour le reste du terrain par suite du droit de prise de possession et fixer l'indemnité pour nuisances, il devrait accorder quelque crédit à l'opinion du Conseil. De cette façon, on pourra parvenir à un critère équitable d'indemnisation appliqué uniformément dans toute la province, au lieu d'avoir des décisions disparates rendues par différents juges de cours de district dans diverses régions de la province.

La question en litige ne s'est pas présentée dans l'affaire *Union Gas* à laquelle renvoie le juge d'appel Maguire. Dans cette affaire, la compagnie appelante qui avait obtenu l'expropriation d'un bien-fonds pour un pipe-line de gaz naturel a dû verser une somme d'argent à White, le propriétaire du bien-fonds, conformément à la décision d'un conseil d'arbitrage créé en vertu de l'art. 41 de *l'Ontario Energy Board Act*, 1946 (Ont.), c. 74. Mécontente de la sentence arbitrale, la compagnie a interjeté appel devant la Commission municipale de l'Ontario conformément au par. (7) de l'art. 41 de *l'Ontario Energy Board Act*. Le paragraphe (8) de l'art. 41 de cette Loi exige que:

[TRADUCTION] L'avis d'appel donné conformément au présent article doit exposer les motifs d'appel et l'appelant doit l'expédier par courrier recommandé au secrétaire de la Commission municipale de l'Ontario et à l'autre partie . . .

La compagnie s'est conformée à cette exigence, mais White n'a déposé aucun avis d'appel ni d'appel incident. Avant l'audition devant la Commission municipale de l'Ontario, on a soulevé la question de savoir si White pouvait fournir des preuves à l'appui de la décision du Conseil d'arbitrage, ou à l'appui d'une majoration de la somme accordée.

La Commission municipale a statué qu'une personne qui n'avait pas déposé un avis d'appel de la décision du Conseil d'arbitrage ne pouvait se présenter devant elle pour réclamer une majoration de l'indemnité. La Cour d'appel de l'Ontario, qui ne

allowed the appeal. It is in this context that the passage from the judgment of Gale C.J.O., cited by Maguire J.A., was written.

Furthermore it should be noted that the board of arbitration referred to in *The Ontario Energy Board Act* was not a permanent institution such as the Board created by the Act. Section 41 of the Ontario Act, which related to expropriations of land for pipelines, provided, in part, as follows:

41. (1) The applicant shall make to the owner of land acquired by expropriation under this Part, or any predecessor of this Part, due compensation for the land and for any damages resulting from the exercise of such power.

(2) No action or other proceeding lies in respect of such compensation, and, failing agreement between the applicant and the owner, the amount thereof shall be determined in the manner provided in this section, and *The Arbitration Act* does not apply.

(3) The Minister shall appoint one or more persons as a board of arbitration to determine in a summary manner the amount of such compensation.

(4) Where the board of arbitration is composed of more than one person, the Minister shall designate one of them as chairman.

(5) The Lieutenant Governor in Council may make regulations governing the practice and procedure of the board of arbitration, and, until such regulations are made, the practice and procedure of the Ontario Municipal Board apply to any arbitration under this section.

These provisions contemplate the appointment from time to time of boards of arbitration. The Ontario Act did not create a specific tribunal of the kind which exists here, to which the statement in the *Ste-Foy* case is properly applicable.

In my opinion, Bendas D.C.J. was not in error in taking into account the views expressed in the *Caswell* case in reaching his decision.

The Court of Appeal disagreed with the District Court judge in respect of his refusal to make any allowance for loss of use of the land, which had been the only point on which he disagreed with the Board. The District Court judge was of the view

partageait pas ce point de vue, a accueilli l'appel interjeté de cette décision. C'est dans ce contexte que le juge Gale, juge en chef de l'Ontario, a rédigé ce passage cité par le juge d'appel Maguire.

De plus, il faut souligner que le Conseil d'arbitrage dont il est fait mention dans l'*Ontario Energy Board Act* n'était pas une institution permanente comme le Conseil créé par la Loi. L'article 41 de la loi ontarienne, qui avait trait aux expropriations de biens-fonds au profit de pipelines, prévoyait notamment:

[TRADUCTION] 41. (1) Le requérant doit verser au propriétaire du bien-fonds exproprié en vertu de la présente Partie ou de toute autre l'ayant précédée, une juste indemnité pour le dédommager de la perte de son bien et de tout préjudice résultant de l'expropriation.

(2) Nulle action ou autre procédure n'est recevable à l'égard de cette indemnité; à défaut d'accord entre le requérant et le propriétaire, le montant doit être fixé ainsi que le prévoit le présent article et l'*Arbitration Act* ne s'applique pas.

(3) Le Ministre doit nommer une ou plusieurs personnes pour former un conseil d'arbitrage chargé de fixer sommairement le montant de l'indemnité.

(4) Lorsque le conseil d'arbitrage comprend plus d'un membre, le Ministre nommera l'un d'eux président.

(5) Le lieutenant gouverneur en conseil peut établir des règlements régissant la pratique et la procédure du conseil d'arbitrage et, tant que ces règlements n'auront pas été établis, les règles de pratique et de procédure de la Commission municipale de l'Ontario s'appliquent à tout arbitrage effectué en vertu du présent article.

Ces dispositions prévoient la constitution de conseils d'arbitrage au besoin. La Loi ontarienne n'a pas créé un tribunal particulier comme celui en l'espèce, auquel s'applique très bien le passage tiré de l'arrêt *Ste-Foy*.

A mon avis, le juge Bendas de la Cour de district n'a pas commis d'erreur en tenant compte des vues exprimées dans l'arrêt *Caswell* lorsqu'il a pris sa décision.

La Cour d'appel ne partage pas l'opinion du juge de la Cour de district en ce qui concerne son refus d'accorder une indemnité à l'égard de la perte de l'utilisation du terrain, seul point sur lequel il était en désaccord avec le Conseil. Le juge

that an owner in possession who has the use of the land is not entitled, under s. 24(1)(a) of the Act, to receive the value of the land and also compensation for loss of use of the land, as that would be "duplicate compensation". He was of the view that when that paragraph referred to "the value of the land and the loss of use of the land", the words "loss of use" were intended to apply only in cases where the owner did not enjoy the use of the land, e.g., if the land had been leased, in which case the tenant could be compensated for loss of use while the owner would receive the value of the land.

The Court of Appeal dealt with this issue in the following passage from its judgment:

Compensation is to be determined in accordance with s. 24 of the Act and my first reference is to:

(1)(a) the value of the land and the loss of use of the land or an interest therein acquired by the operator

The Board is thereby empowered to grant compensation for both value of the land and loss of use. This is both reasonable and practical and in illustration I merely add;—if land value of say \$130 per acre was allowed and if the life of the well was 20 years, the annual or total return to the farmer on the basis of land value alone, could not be considered as reasonable compensation.

Section 18 of the Act provides as follows:

18. Sections 19 to 32 apply in connection with the drilling for, producing, recovering or gathering of a mineral, to the acquisition by an operator of:

- (a) the right to enter upon land for the purpose of drilling for a mineral;
- (b) land for a well site and roadway;
- (c) the right to enter upon, use, occupy or take land for the purpose of constructing a power line; and
- (d) land for a battery site.

Sections 23 and 24(a) of the Act state that:

de la Cour de district estimait qu'un propriétaire jouissant de la possession et de l'utilisation de sa terre n'est pas fondé, en vertu de l'al. 24(1)a) de la Loi, à recevoir une somme représentant la valeur du terrain ainsi bien qu'une indemnité pour la perte de son utilisation puisqu'il en résulterait une «double indemnité». Selon lui, lorsque cet alinéa mentionne [TRADUCTION] «la valeur du terrain et la perte de l'utilisation du terrain», l'expression «perte de l'utilisation» n'était censée s'appliquer que lorsque le propriétaire n'avait pas la jouissance de la terre, par suite d'un bail par exemple, auquel cas le locataire pouvait être dédommagé de la perte de l'utilisation alors que le propriétaire recevait une somme représentant la valeur de la terre.

La Cour d'appel a traité de cette question dans le passage suivant de son jugement:

[TRADUCTION] L'indemnité doit être fixée conformément à l'art. 24 de la Loi et je renvoie d'abord à l'al. a) du par. (1):

(1)a) La valeur du terrain et la perte de l'utilisation ou d'une participation dans ce terrain que l'exploitant a acquise.

Le Conseil est de ce fait autorisé à accorder une indemnité pour la valeur du terrain ainsi que pour la perte de son utilisation. C'est à la fois raisonnable et pratique; il me suffit d'illustrer ce point comme suit: supposons que l'on alloue la somme de \$130 l'acre et que le puits de forage ait une durée de vie de 20 ans, le paiement annuel ou total versé au fermier calculé uniquement d'après la valeur du terrain ne saurait être considéré comme une indemnité suffisante.

L'article 18 de la Loi prévoit:

[TRADUCTION] 18. Les articles 19 à 32 s'appliquent relativement au forage, à l'extraction, à la récupération ou à la collecte de la substance minérale, à l'acquisition par l'exploitant:

- a) du droit d'accès à un terrain pour fins de forage;
- b) du terrain aux fins d'y établir un chantier de forage et une voie carrossable;
- c) du droit d'avoir accès à un terrain, de l'utiliser, de l'occuper, ou d'en prendre possession pour y construire une ligne de transport d'énergie, et
- d) du terrain pour y installer des accumulateurs.

Les articles 23 et 24(a) de la Loi portent que:

23. (1) Every operator shall pay compensation for any of the rights mentioned in section 18 and acquired by him, in accordance with section 24.

(2) Where the operator and the owner or the operator and the occupant are unable to agree upon the compensation, such compensation shall be determined by the board under this Act.

24. (1) For the purpose of determining the compensation to be paid for surface rights acquired by an operator, the board shall consider the following matters:

(a) the value of the land and the loss of use of the land or an interest therein acquired by the operator;

“Owner” is defined in the Act as a person in whose name a certificate of title has been issued under *The Land Titles Act*, or his executor, administrator, successor or other legal representative. It includes a purchaser under a *bona fide* agreement for sale.

“Occupant” means a person or tenant, other than the owner, in actual and lawful possession of the land.

In my opinion, s. 24(1)(a) requires the Board to consider both the value of the land and loss of use of the land. There is nothing which confines the consideration of “loss of use” to the case of an occupant. On the contrary, the addition of the words “or an interest therein” appears to be designed to cover that situation. It is the owner who suffers loss of use of the land. It is the tenant who suffers loss of use of an interest in the land. Logically, it is difficult to see why the operator should be required to make a larger total compensation where the land which he requires is leased than he would if the land is occupied by the owner himself.

The purpose of the Legislature in requiring the Board to consider both value and loss of use of the land may well be that it was dealing with situations in which oil operators were enabled compulsorily to obtain possession of relatively small areas of land, for the purposes of drilling, well sites, roadways, power lines and battery sites, out of much larger areas of farm lands. During the time

[TRANSLATION] 23. (1) Chaque exploitant doit verser une indemnité à l'égard de chacun des droits mentionnés à l'article 18 dont il s'est assuré l'exercice, conformément aux dispositions de l'article 24.

(2) Lorsque l'exploitant et le propriétaire ou l'exploitant et l'occupant ne peuvent tomber d'accord sur le montant d'une indemnité, celle-ci sera fixée par le Conseil aux termes de la présente loi.

24. (1) Aux fins de fixer l'indemnité payable à l'égard de l'acquisition des droits de surface par un exploitant, le Conseil doit tenir compte des facteurs suivants:

a) la valeur du terrain et la perte de l'utilisation du terrain ou d'une participation dans ce terrain que l'exploitant a acquise;

La Loi définit le «propriétaire» comme une personne au nom de laquelle a été délivré un titre de propriété conformément à la *Land Titles Act*, ou son exécuteur testamentaire, son administrateur, son successeur ou autre représentant légal. Cela comprend un acquéreur désigné dans une promesse de vente authentique.

L'«occupant» désigne une personne ou un locataire, autre que le propriétaire, en possession effective et légitime du bien-fonds.

A mon avis, l'art. 24(1)a) exige que le Conseil tienne compte de la valeur du bien-fonds et de la perte de son utilisation. Rien ne limite l'expression «la perte de l'utilisation» au cas de l'occupant. Au contraire, l'adjonction des mots [TRANSLATION] «ou d'une participation dans celui-ci» semble destinée à embrasser cette situation. C'est le propriétaire qui subit la perte de l'utilisation du bien-fonds, et le locataire qui souffre de la perte d'un intérêt dans le bien-fonds. En toute logique, il est difficile de voir pourquoi l'exploitant devrait verser une indemnité plus élevée si le bien-fonds est loué que s'il est occupé par le propriétaire lui-même.

Il est fort possible que la Législature, en exigeant que le Conseil tienne compte de la valeur du bien-fonds aussi bien que de la perte de son utilisation, ait envisagé la situation où des prospecteurs pétroliers ont obtenu d'office la possession de terrains relativement petits, aux fins de forage, d'établissement de chantiers de forage, de voies carrossables, de lignes de transport d'énergie et

that the operator requires possession of the lands which he needs for such operations the farmer is deprived of the use of that portion of his farm. As Maguire J.A. points out, compensation in respect of land value alone could be inadequate.

Whatever may have been the reason for the form which s. 24(1)(a) took, it is clear that the Legislature, in providing for consideration of both value *and* loss of use, acted deliberately. The equivalent statute in Alberta, *The Right of Entry Arbitration Act*, was enacted much earlier, in the year 1947, (1947 (Alta.), c. 24). Section 12(2)(a) of that Act provided that:

The Board, in determining the amount of compensation *may* consider,—

(a) the value of the land;

(The emphasis is my own.)

That section, in other respects, covers the same ground as s. 24 of the Saskatchewan Act.

My opinion is that, in the light of the words used in s. 24(1)(a) of the Act, the Board was properly entitled to award compensation in respect of the value of the land and the loss of its use.

The District Court judge had agreed with the application of what is known as “the Blackstock formula” in determining the value of the land. This formula was devised by Mr. G. M. Blackstock, for many years the chairman of the Alberta Board of Public Utility Commissioners, in respect of compensation awards for the expropriation of land for pipeline construction. Recognizing that it was unfair to the owner, on the expropriation of a small tract of land from a larger area, to pay him only the average value per acre of the whole area, he adopted the practice of increasing the average value per acre of the small tract by 50 per cent.

The Court of Appeal disagreed with the application of the formula in this case.

The District Court judge made reference to the remarks of Allen J.A. in *Copithorne v. Shell*

d’accumulateurs, ces lopins de terre étant retirés de terrains de culture beaucoup plus grands. Tout le temps où l’exploitant utilise les terres nécessaires à son exploitation, le fermier s’en trouve privé. Comme le juge d’appel Maguire l’a souligné, une indemnité qui ne tiendrait compte que de la valeur du bien-fonds pourrait être insuffisante.

Quelle que puisse être la raison qui a précisé à la formulation de l’al. 24(1)a), il est clair que la Législature a agi délibérément en exigeant qu’il soit tenu compte de la valeur du terrain *et* de la perte de son utilisation. La Loi équivalente en Alberta, *The Right of Entry Arbitration Act*, a été adoptée beaucoup plus tôt, en 1947 (1947 (Alta.), c. 24). L’alinéa 12(2)a) de cette Loi porte que:

[TRADUCTION] Le Conseil, en fixant l’indemnité, *peut* tenir compte de,—

a) la valeur du bien-fonds;

(Les soulignés sont de moi.)

A d’autres égards, cet article traite du même sujet que l’art. 24 de la Loi de la Saskatchewan.

J’estime que vu le libellé de l’al. 24(1)a) de la Loi, le Conseil avait le droit d’accorder une indemnité qui tenait compte de la valeur du terrain et de la perte de son utilisation.

Le juge de la Cour de district avait souscrit à l’application de ce que l’on appelle «la formule Blackstock» en fixant la valeur du bien-fonds. Cette formule est l’œuvre de G. M. Blackstock, qui a présidé pendant de nombreuses années l’Alberta Board of Public Utility Commissioners; elle s’applique au calcul de l’indemnité accordée à la suite d’expropriation de terrains pour la construction de pipe-lines. Reconnaissant qu’il était injuste, lors de l’expropriation d’un lopin de terre tiré d’un tout, de ne payer au propriétaire que la valeur moyenne de l’acre, calculée en fonction du tout, il a adopté la pratique de majorer de 50 pour cent la valeur moyenne de l’acre du lopin.

La Cour d’appel n’a pas souscrit à l’application de la formule en l’espèce.

Le juge de la Cour de district a renvoyé aux observations du juge d’appel Allen dans l’arrêt

*Canada Limited*⁵, at p. 415:

With respect to the application of the so-called Blackstock formula to the acreage in question it should be pointed out that the application of this formula has never been approved by this court and in *Interprov. Pipe Line Co. v. Z.A.Y. Dev. Ltd.* (1961) 34 WWR 330, 80 CRTC 42, and in *Calgary Power Ltd. v. Danchuk, Day and Big Lake Farming Co.* (1963) 41 WWR 124 (judgments delivered by Johnson, J.A.) it is expressly stated that the Blackstock formula for computation of the value of expropriated land should not be resorted to where there is evidence of other recent sales of comparable land in the district.

He then went on to say:

However, where, as in the present case, there are no comparable sales and where a small area is taken out of a large unit an appraiser should apply the Blackstock formula in order to arrive at a fair value of the land.

In these circumstances, which involved his appraisal of the evidence before him, in my opinion his conclusion should not have been disturbed.

In considering the issues before it, the approach adopted by the Court of Appeal is set out in the following passage:

The evidence called by the respondent clearly establishes that the going rate for well sites throughout that district and the offer made to the appellant Lamb as a first year total payment covering all items provided for under s. 24 of the Act was \$600.

It is my understanding that the policy of the respondent relative to compensation is in accordance with its existing practice of payments offered and thus it is concerned only with the determination of the adequacy of the offers made.

I therefore limit my consideration to the adequacy of \$600 as a first year payment and \$300 annually thereafter.

It then considered the respondent's offer of payment and decided that it was adequate, in reliance on the evidence as to land value and nuisance given by the witness Hawes, an appraiser called by the respondent. Having decided that it was adequate, it rejected the allowance of costs made by

*Copithorne v. Shell Canada Limited*⁵, à la p. 415:

[TRADUCTION] En ce qui concerne l'application de ce qu'on appelle la formule Blackstock à la superficie en question, soulignons que cette cour n'en a jamais approuvé l'application et dans les arrêts *Interprov. Pipe Line Co. v. Z.A.Y. Dev. Ltd.* (1961) 34 WWR 330, 80 CRTC 42, et *Calgary Power Ltd. v. Danchuk, Day and Big Lake Farming Co.* (1963) 41 WWR 124 (jugements prononcés par le juge d'appel Johnston) il est expressément déclaré qu'on ne doit pas recourir à la formule Blackstock dans le calcul de la valeur d'un terrain exproprié lorsque la preuve indique l'existence d'autres ventes de terrains comparables récemment conclues dans la région.

Il ajoute alors:

[TRADUCTION] Cependant, en l'absence de ventes comparables, comme c'est le cas en l'espèce, et lorsqu'un lopin de terre est retiré d'un bien-fonds, l'appréciateur devrait appliquer la formule Blackstock pour en arriver à une juste valeur du terrain.

Selon moi, dans ces circonstances, où il avait à apprécier la preuve qui lui était présentée, sa décision n'aurait pas dû être modifiée.

Le passage suivant expose le point de vue adopté par la Cour d'appel lorsqu'elle a examiné les points litigieux qui lui étaient soumis:

[TRADUCTION] Les témoins cités par l'intimée ont établi clairement que le prix courant des chantiers de forage dans toute cette région et l'offre faite à l'appellant Lamb à titre de paiement total pour la première année comprenant tous les postes prévus à l'art. 24 de la Loi était de \$600.

Si je comprends bien, la ligne de conduite de l'intimée relativement à l'indemnisation est conforme à sa pratique actuelle d'offre de paiement; nous n'avons donc qu'à juger si les offres sont suffisantes.

Par conséquent, je m'en tiens à décider si une somme de \$600 à titre de paiement pour la première année et des versements annuels de \$300 par la suite constituent une indemnité suffisante.

La Cour d'appel a ensuite étudié l'offre de paiement de l'intimée et l'a trouvée suffisante, se fondant sur la déposition du témoin Hawes, expert cité par l'intimée, en ce qui concerne la valeur du bien-fonds et les inconvénients résultant de l'expropriation. Ayant jugé l'offre suffisante, la Cour a

⁵ (1969), 70 W.W.R. 410.

⁵ (1969), 70 W.W.R. 410.

the District Court judge to the appellant in respect of the hearing before the Board and in respect of the appeal therefrom to the District Court.

The going rate for well sites in the district was that set by the respondent. The evidence of the respondent's witness, McDonald, who was employed by a company which negotiated surface leases for the respondent, shows that the going rate was a flat rate of \$600 for the first year and \$300 for subsequent years, which was applied irrespective of the nature of the land leased, of its area, or its proximity to buildings.

In substance, the approach of the Court of Appeal appears to be that it should start, not with the findings of the Board, but from the respondent's offer, and consider whether that offer has been demonstrated to be inadequate. With respect, it is my view that the approach of the District Court judge was the proper one.

In the result, I would allow the appeal, set aside the judgment of the Court of Appeal, save as to the method of computing interest to be applied to the appropriate amounts awarded, and restore the judgment of the District Court, but varied so as to include compensation for loss of use of the land in the amount fixed by The Board of Arbitration. The appellant should be entitled to the costs of the appeal to this Court and of the appeal to the Court of Appeal.

The judgment of Pigeon and de Grandpré JJ. was delivered by

DE GRANDPRÉ J. (*dissenting in part*)—I have had the advantage of reading the reasons prepared for delivery by my brother Martland and I share his conclusions. It seems to me, however, that it is not possible to equate the proceedings in the case at bar with those studied in *La Cité de Ste-Foy v. La Société Immobilière Enic Inc.*⁶ In that case, the Courts were dealing with a true appeal in the full sense of that word whereas under *The Surface*

refusé d'accorder les dépens qu'avait alloués à l'appellant le juge de la Cour de district relativement à l'audition devant le Conseil et à l'appel de sa décision devant la Cour de district.

Le prix courant des chantiers de forage dans la région était celui établi par l'intimée. Le témoignage de McDonald, témoin cité par l'intimée et au service d'une compagnie chargée d'obtenir pour cette dernière des concessions du sol, montre que le prix courant était un montant fixe de \$600 la première année et de \$300 les années subséquentes, appliqué sans tenir compte de la nature du terrain loué, ni de sa superficie, ni de sa situation à proximité d'autres constructions.

En substance, la Cour d'appel paraît avoir adopté le point de vue selon lequel elle devait prendre pour point de départ non les conclusions du Conseil mais l'offre de l'intimée, et chercher à établir si l'on avait prouvé qu'elle était insuffisante. Très respectueusement, j'estime que c'est le juge de la Cour de district qui a envisagé la question comme il convenait.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'annuler l'arrêt de la Cour d'appel, sauf en ce qui concerne le mode de calcul de l'intérêt à appliquer aux montants appropriés alloués, et de rétablir le jugement de la Cour de district, mais modifié de façon à inclure une indemnité pour la perte de l'utilisation du terrain au montant fixé par le Conseil d'arbitrage. L'appellant a droit aux frais du pourvoi devant cette Cour et de l'appel devant la Cour d'appel.

Le jugement des juges Pigeon et de Grandpré a été rendu par

LE JUGE DE GRANDPRÉ (*dissident en partie*)—J'ai eu l'avantage de lire les motifs rédigés par mon collègue le juge Martland et je partage ses conclusions. Il me semble toutefois qu'on ne peut établir un parallèle entre les procédures en l'espèce et celles étudiées dans l'arrêt *La Cité de Ste-Foy c. La Société Immobilière Enic Inc.*⁶ Dans cette affaire, les cours étaient saisies d'un authentique appel, au sens réel de ce mot, alors qu'aux termes

⁶ [1967] S.C.R. 121.

⁶ [1967] R.C.S. 121.

Rights Acquisition and Compensation Act, 1968 (Sask.), c. 73, under consideration in the present instance, "an appeal... shall take the form of a new hearing" (s. 55). To my mind, this enactment really creates a right to a trial *de novo*. There is no need to decide at this time whether or not all of the conditions of a trial *de novo* under the *Criminal Code* have to be met in a new hearing under the Act. It is sufficient to underline that on the text of the statute the District Court judge is obligated to start afresh and to make his own findings. To do so, he cannot rely on the findings of the Board which might well have not only listened to evidence of a somewhat different nature but which might also have visited the scene and which surely had drawn on its experience.

Thus, in my view, the District Court judge is presiding over a new trial. Obviously, however, and this is the other side of the coin the judge has the obligation by statute to give considerable weight to the findings of the Board, findings which must be equated to the evidence of an expert whose opinion on the subject matter is particularly relevant. It is because of that weight that I would dispose of the appeal as proposed by my brother Martland, including compensation for loss of use of the land.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Shumiatcher & Associates, Regina.

Solicitors for the respondent: MacPherson, Leslie & Tyerman, Regina.

de la *The Surface Rights Acquisition and Compensation Act*, 1968 (Sask.), c. 73, à l'étude dans le présent litige, [TRADUCTION] «appel... se fait par voie de nouvelle audition» (art. 55). Selon moi, ce texte législatif crée réellement le droit à un procès *de novo*. Il n'est pas nécessaire de décider maintenant si, dans une nouvelle audition en vertu de la Loi, il faut remplir toutes les conditions d'un procès *de novo* en vertu du *Code criminel*. Il suffit de souligner que le libellé de la Loi impose au juge de la Cour de district l'obligation de reprendre l'affaire au début et de tirer ses propres conclusions. Pour ce faire, il ne peut se fonder sur les conclusions du Conseil, qui peut fort bien avoir non seulement entendu des témoignages d'une nature quelque peu différente mais encore s'être transporté sur les lieux, et qui s'en était sûrement rapporté à son expérience.

Donc, à mon avis, le juge de la Cour de district préside à un nouveau procès. Il est cependant évident, et c'est là l'envers de l'endroit, que le juge est tenu de par la Loi à accorder une importance considérable aux conclusions du Conseil, auxquelles il faut accorder le même crédit qu'au témoignage d'un expert dont l'opinion sur la question est particulièrement pertinente. C'est à cause de cette importance qu'il faut attacher aux conclusions du Conseil que je suis d'avis de statuer sur l'appel comme le propose mon collègue le juge Martland, y compris en ce qui concerne l'indemnité à verser pour la perte de la jouissance du terrain.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelant: Shumiatcher & Associés, Regina.

Procureurs de l'intimée: MacPherson, Leslie & Tyerman, Regina.