

**Edda Emilie Zeitel, Agon Karl Zeitel,
Claude Manfred Henning and Nicole
Therese Henning** *Appellants*

**Edda Emilie Zeitel, Agon Karl Zeitel,
Claude Manfred Henning et Nicole Therese
Henning** *Appellants*

v.

a

c.

**Susan Diane Ellscheid, Donald Anthony
Simmons and 794798 Ontario
Limited** *Respondents*

**Susan Diane Ellscheid, Donald Anthony
Simmons et 794798 Ontario Limited** *Intimés*

b

INDEXED AS: ZEITEL v. ELLScheid

RÉPERTORIÉ: ZEITEL c. ELLScheid

File No.: 22792.

c

N° du greffe: 22792.

1994: January 31; 1994: May 5.

1994: 31 janvier; 1994: 5 mai.

Present: La Forest, Sopinka, McLachlin, Iacobucci and
Major JJ.

d

Présents: Les juges La Forest, Sopinka, McLachlin,
Iacobucci et Major.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ONTARIO

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Courts — Jurisdiction — Sale of property for municipal taxes owing — Statute preventing judicial intervention with tax deeds — Tax arrears necessary to trigger Act — Mistake as to proper legal identity of two islands — Appellants occupying and paying taxes on improved property that they thought they had bought — Other island unimproved and non-residential — Property occupied by appellants sold in tax sale — Mistake discovered after sale — Whether Municipal Tax Sales Act, 1984, shields sale from judicial intervention where the municipality has mistakenly confused the property sold with the property occupied by other tax-paying citizens — Municipal Tax Sales Act, 1984, S.O. 1984, c. 48, ss. 3(1), 4, 9(5)(a), (b), (c), 11, 12(1), (2)(a), (b), (5)(a), (b), (c), (d), (e), 13(1)(a), (b).

e

f

g

h

Tribunaux — Compétence — Vente d'un bien-fonds pour cause d'arriérés d'impôts municipaux — Loi interdisant aux tribunaux de toucher aux actes d'adjudication — Arriéré d'impôt nécessaire pour déclencher l'application de la Loi — Erreur quant à la description légale de deux îles — Appellants occupant un bien-fonds aménagé qu'ils croyaient avoir acheté et acquittant les impôts fonciers y relatifs — Autre île non aménagée et non résidentielle — Vente pour fins d'impôt du bien-fonds occupé par les appelants — Erreur découverte après la vente — La Municipal Tax Sales Act, 1984 protège-t-elle la vente contre toute intervention judiciaire dans un cas où la municipalité a confondu par erreur le bien-fonds vendu avec celui occupé par d'autres contribuables — Municipal Tax Sales Act, 1984, S.O. 1984, ch. 48, art. 3(1), 4, 9(5)a, b, c, 11, 12(1), (2)a, b, (5)a, b, c, d, e, 13(1)a, b.

Real property — Deed for property sold for municipal taxes owing — Statute preventing judicial intervention with tax deeds — Tax arrears necessary to trigger Act — Mistake as to proper legal identity of two islands — Appellants occupying and paying taxes on improved property that they thought they had bought — Other island unimproved and non-residential — Property occupied by appellants sold in tax sale — Mistake discovered after sale — Whether Municipal Tax Sales Act, 1984, shields sale from judicial intervention where the

i

j

Immeubles — Titre relatif à un bien-fonds vendu pour cause d'arriérés d'impôts municipaux — Loi interdisant aux tribunaux de toucher aux actes d'adjudication — Arriéré d'impôt nécessaire pour déclencher l'application de la Loi — Erreur quant à la description légale de deux îles — Appellants occupant un bien-fonds aménagé qu'ils croyaient avoir acheté et acquittant les impôts fonciers y relatifs — Autre île non aménagée et non résidentielle — Vente pour fins d'impôt du bien-fonds occupé par les appelants — Erreur découverte après la vente — La Municipal Tax Sales Act, 1984 protège-t-elle la vente contre toute intervention judiciaire dans un cas

municipality has mistakenly confused the property sold with the property occupied by other tax-paying citizens.

Appellants purchased Island 99B in Georgian Bay for \$33,000 in 1987. Jean Strain was the registered owner of Islands 99C and 99D. Island 99D has a cottage built on it and Island 99B is described as an unimproved "Rock Island". Based upon the understanding of the prior owner of Island 99B, Jean Strain understood that Island 99B was Island 99D and vice versa. When the appellants purchased Island 99B, they too understood it to be the improved island occupied by their predecessors in title since 1954, rather than Rock Island. As such, the appellants began to occupy Island 99D during the summer of 1987 and made further improvements to the cottage on that property. Moreover, the municipal tax office taxed the appellants as if they were the owners of the improved island, rather than the owners of Rock Island. The assessment rolls and the taxes paid indicated that Island 99D was vacant land while Island 99B was described as residential.

Pursuant to the *Municipal Tax Sales Act, 1984* ("MTSA"), the municipality initiated tax sale proceedings in relation to Island 99D in view of the tax arrears owing by Jean Strain. The respondents were the successful bidders on Island 99D, purchasing it "sight unseen" for \$999. Upon visiting the location of Island 99D, the respondents discovered that the appellants had mistakenly been occupying Island 99D when they in actuality were the registered owners of Island 99B.

Following a series of letters between the parties with respect to who actually owned Island 99D, the appellants applied for a declaration that: (i) they owned Island 99D through adverse possession; (ii) the tax sale to the respondents was null and void; and sought (iii) a certificate of pending litigation on Island 99D and (iv) an interlocutory and permanent injunction restraining the respondents from trespassing on Island 99D. The respondents counter-applied for a declaration that they own Island 99D in fee simple. The trial judge decided the issue in favour of the appellants, but this ruling was reversed by the Ontario Court of Appeal. At issue here was whether the *MTSA* should be interpreted in such a way as to shield from intervention the sale of a property by a municipality for tax arrears in a situation where the municipality has mistakenly confused the property sold with property occupied by other tax-paying citizens.

où la municipalité a confondu par erreur le bien-fonds vendu avec celui occupé par d'autres contribuables.

En 1987, les appelants ont acheté pour 33 000 \$ l'île 99B située dans la baie Georgienne. Jean Strain était la propriétaire inscrite de l'île 99C et aussi de l'île 99D sur laquelle a été construit un chalet. L'île 99B est décrite comme une «île aux pierres» non aménagée. Sur la foi de ce que la propriétaire précédente de l'île 99B avait cru être le cas, Jean Strain croyait que l'île 99B était l'île 99D et vice versa. Lorsque les appelants ont acheté l'île 99B, ils croyaient, eux aussi, qu'il s'agissait de l'île aménagée qu'occupaient depuis 1954 les détenteurs précédents du titre de propriété, plutôt que de l'île aux pierres. Les appelants ont, en conséquence, commencé à occuper l'île 99D au cours de l'été 1987 et ont apporté de nouvelles améliorations au chalet s'y trouvant. De plus, le bureau d'imposition municipale a imposé les appelants comme s'ils étaient propriétaires de l'île aménagée plutôt que de l'île aux pierres. D'après le rôle d'évaluation foncière et les impôts payés, l'île 99D était un terrain nu, tandis que l'île 99B était qualifiée de résidentielle.

Conformément à la *Municipal Tax Sales Act, 1984* («*MTSA*»), la municipalité a procédé à la vente de l'île 99D en raison des arriérés d'impôts de Jean Strain. L'île 99D a été adjugée aux intimés qui l'ont achetée pour 999 \$, «sans l'avoir vue». Quand ils s'y sont rendus, les intimés se sont aperçus que les appelants occupaient par erreur l'île 99D, alors qu'ils étaient en réalité propriétaires inscrits de l'île 99B.

Après que les parties eurent échangé une série de lettres sur la question de savoir qui était véritablement propriétaire de l'île 99D, les appelants ont demandé un jugement déclarant qu'ils en étaient propriétaires par possession adversative ou contraire et que la vente pour fins d'impôt aux intimés était nulle et sans effet. Ils sollicitaient en outre un certificat d'affaire en instance à l'égard de l'île 99D ainsi qu'une injonction interlocutoire et permanente empêchant les intimés de mettre les pieds sur l'île 99D. Quant aux intimés, ils ont demandé reconventionnellement un jugement les déclarant propriétaires en fief simple de l'île 99D. Le juge de première instance a statué en faveur des appelants, mais sa décision a été infirmée par la Cour d'appel de l'Ontario. Il s'agit ici de décider s'il y a lieu d'interpréter la *MTSA* de façon à protéger contre toute intervention la vente pour fins d'impôt d'un bien-fonds par une municipalité dans un cas où la municipalité a confondu par erreur le bien-fonds vendu avec celui occupé par d'autres contribuables.

Held (Sopinka and Iacobucci JJ. dissenting): The appeal should be dismissed.

Per La Forest, McLachlin and Major JJ.: A parcel of land cannot be sold pursuant to a tax sale unless tax arrears are owing with respect to that parcel. The existence of tax arrears is a condition precedent to the application of the Act.

It was irrelevant that the municipality assessed taxes against Island 99B as if it were improved property, whereas it was in fact unimproved. The municipality's error did not affect s. 13(1)(a), which provides that a tax sale is "final, binding and conclusive and not subject to challenge" on the basis of the "invalidity of any assessment upon which the tax arrears were based".

Appellants' possessory title to Island 99D through adverse possession too was irrelevant. A purchaser at a tax sale, pursuant to s. 9(5)(c), is vested with an estate in fee simple subject only to "any interest or title acquired by adverse possession by abutting landowners". Appellants, although adverse possessors, were not abutting landowners with respect to Island 99D. Islands, separated by water, do not abut. The maxim *expressio unius est exclusio alterius* applied to any other possible exceptions to the grant of an estate in fee simple.

The statute was enacted to allow a municipality to sell property in tax arrears with some integrity of title. The courts are to give effect to the plain meaning of the words of a duly enacted statute and cannot interfere with a carefully crafted legislative scheme merely because they do not approve of the result produced by a statute in a particular case.

Appellants at all times prior to the tax sale and more particularly at the time of purchase had the means of ensuring the identity of their property. Public documents clearly describe the properties in question. Alternatively or additionally a survey certificate would have removed the possibility of the mistake made by them.

Per Sopinka and Iacobucci JJ. (dissenting): Canadian courts have adopted a pragmatic or purposive interpretative approach where the literal interpretation of a statutory provision would lead to results which are extremely

Arrêt (les juges Sopinka et Iacobucci sont dissidents): Le pourvoi est rejeté.

Les juges La Forest, McLachlin et Major: Un bien-fonds ne peut faire l'objet d'une vente pour fins d'impôt que si des arriérés d'impôts sont dus relativement à ce bien-fonds. L'existence d'un arriéré d'impôt constitue donc une condition préalable de l'application de la Loi.

Il était sans intérêt que la municipalité ait établi une cotisation d'impôt à l'égard de l'île 99B comme s'il s'était agi d'une propriété aménagée, alors qu'elle ne l'était pas en réalité. L'erreur de la municipalité ne tire pas à conséquence en ce qui concerne l'al. 13(1)a qui dispose qu'une vente pour fins d'impôt est définitive et lie de façon concluante et ne peut être contestée en raison de l'invalidité d'une évaluation foncière sur laquelle étaient fondés les arriérés d'impôts.

Il était également sans intérêt que les appelants détiennent à l'égard de l'île 99D un titre possessoire en raison de leur possession contraire de celle-ci. Suivant l'al. 9(5)c), est dévolu à l'acquéreur dans le cadre d'une vente pour fins d'impôt le domaine en fief simple, sous réserve «de tout intérêt ou titre, obtenu par possession adversative par des propriétaires contigus». Bien que les appelants fussent des possesseurs adversatifs ou à titre de propriétaire, ils n'étaient pas des propriétaires contigus à l'égard de l'île 99D. Les îles, étant séparées par une étendue d'eau, ne sont pas contiguës. La maxime *expressio unius est exclusio alterius* s'appliquait à toutes les autres exceptions possibles à l'attribution d'un domaine en fief simple.

La loi en question a été adoptée afin de permettre aux municipalités de vendre tout bien-fonds pour lequel il existe un arriéré d'impôt, tout en assurant une certaine intégrité du titre. Les tribunaux doivent donner effet au sens ordinaire des mots d'une loi dûment adoptée et ils ne sauraient modifier un régime législatif soigneusement conçu simplement parce qu'ils désapprouvent le résultat qu'une loi engendre dans un cas donné.

Les appelants avaient en tout temps avant la vente pour fins d'impôt et, plus particulièrement, au moment de l'achat, les moyens de savoir de quel bien-fonds il était question. Des documents publics décrivent clairement les biens-fonds en cause. Par ailleurs, un certificat d'arpentage aurait rendu impossible l'erreur qu'ils ont commise.

Les juges Sopinka et Iacobucci (dissidents): Les tribunaux canadiens ont adopté en matière d'interprétation une approche pragmatique ou fondée sur l'objet visé, dans le cas où l'interprétation littérale aurait produit soit

unreasonable or inequitable or where a literal approach would produce results incompatible with other provisions or the objects of the legislation in question. Even where an interpretation of a legislative provision strains the words of the legislature, where an alternative interpretation would lead to absurd results, the former approach should prevail.

While the legislation in question provides for a series of protective measures with respect to the sale of property by a municipality for tax arrears, ss. 13(1)(a) and (b) of the *MTSA*, if interpreted literally would shield from invalidity a tax deed issued in relation to a property sold completely in error, regardless of whether the property owner was given notice of the impending sale or whether tax arrears are actually owing on the property. The literal interpretation of the *MTSA* would not only lead to absurd and unjust results but also is inconsistent with the objects of the *MTSA* itself.

The legislature, in enacting the *MTSA*, intended to create certainty and finality in tax sales, thereby insuring that municipalities would have an effective mechanism for collecting tax arrears. In pursuing this goal, it constructed a series of conditions to be satisfied in order for the municipality to initiate tax sale proceedings pursuant to the *MTSA*. The most important is that there be tax arrears owing prior to initiation of tax sale proceedings. A distinction exists between "tax arrears improperly assessed", and the "complete absence of tax arrears". Although s. 13(1) abolished the ability of courts to interfere with tax deeds in cases merely involving improper assessments, it is not intended to permit the arbitrary sale of property in cases which do not involve even a modicum of tax arrears.

Here, the appellants paid taxes as if they held paper title to Island 99D and had, prior to the tax sale, an apparently indefeasible possessory interest in that property. As possessory title owners, they paid taxes on the value of the title they owned. In substance, no "tax arrears" within the meaning of the *MTSA* arose. The appellants must be distinguished from the adverse possessor who intentionally or negligently avoids a tax obligation. A tax deed would extinguish the interest of such a person. The substantive trigger of *MTSA* operation, tax arrears, never arose in this case. Any purported sale pursuant to the provisions of that Act must be

des résultats extrêmement déraisonnables ou inéquitable, soit des résultats incompatibles avec d'autres dispositions ou avec les objets de la loi en question. Même lorsque l'interprétation d'une disposition législative force le sens des mots du législateur, c'est elle qui doit l'emporter dans le cas où une autre interprétation conduirait à l'absurdité.

Bien que la *MTSA* prévoit une série de mesures protectrices en ce qui concerne la vente pour fins d'impôt d'un bien-fonds par une municipalité, une interprétation littérale de ses al. 13(1)a) et b) aurait pour effet de soustraire à l'invalidité un acte d'adjudication délivré à l'égard d'un bien-fonds vendu entièrement par erreur, peu importe que le propriétaire ait été avisé de la vente imminente ou qu'il ait vraiment existé des arriérés d'impôts relativement à ce bien-fonds. Non seulement l'interprétation littérale de la *MTSA* conduirait à l'absurdité et à l'injustice, mais encore elle est incompatible avec les objets de la *MTSA* elle-même.

Le législateur, en adoptant la *MTSA*, a voulu poursuivre un objectif de certitude et d'irrévocabilité en matière de ventes pour fins d'impôt, afin que les municipalités disposent d'un mécanisme efficace de perception des arriérés d'impôts. En poursuivant cet objectif, il a établi une série de conditions à remplir pour qu'une municipalité puisse procéder à une vente pour fins d'impôt conformément à la *MTSA*. La plus importante est celle de l'existence d'un arriéré d'impôt. Il existe une distinction entre «l'arriéré d'impôt résultant d'une évaluation irrégulière» et «l'absence totale d'arriéré d'impôt». Quoique le par. 13(1) ait retiré aux tribunaux la capacité de toucher aux actes d'adjudication dans des cas où il n'est question que d'une évaluation irrégulière, il n'est pas destiné à autoriser la vente arbitraire de biens-fonds lorsqu'il n'y a pas le moindre arriéré d'impôt.

En l'espèce, les appelants acquittaient les impôts comme s'ils détenaient un titre de propriété en bonne et due forme à l'égard de l'île 99D et, avant la vente pour fins d'impôt, ils avaient ce qui semblait être un intérêt possessoire indéfectible dans ce bien-fonds. En tant que propriétaires en vertu d'un titre possessoire, ils payaient des impôts selon la valeur de leur titre. Il n'y avait essentiellement aucun «arriéré d'impôt» au sens de la *MTSA*. Il faut distinguer les appelants du possesseur adversatif ou à titre de propriétaire qui, intentionnellement ou par négligence, se soustrait à une obligation fiscale. Un acte d'adjudication éteindrait l'intérêt de ce possesseur à titre de propriétaire. L'élément fondamental qui déclenche l'application de la *MTSA*, à savoir l'existence d'un arriéré d'impôt, n'a jamais existé en l'espèce. Il s'ensuit nécessairement que toute vente pré-

inherently flawed, and the resulting tax deed must be void.

Cases Cited

By Major J.

Referred to: *Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185.

By Sopinka J. (dissenting)

Sutherland Publishing Co. v. Caxton Publishing Co., [1938] 1 Ch. 174; *The Queen v. The Judge of the City of London Court*, [1892] 1 Q.B. 273; *Paul v. The Queen*, [1982] 1 S.C.R. 621; *Cadieux v. Montreal Gas Co.* (1898), 28 S.C.R. 382, rev'd [1899] A.C. 589; *R. v. Quon*, [1948] S.C.R. 508; *The Queen v. Sommerville*, [1974] S.C.R. 387; *Workmen's Compensation Board v. The Bathurst Co.*, [1924] S.C.R. 216; *Motel Pierre Inc. v. Cité de Saint-Laurent*, [1967] Que. Q.B. 239; *Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185.

Statutes and Regulations Cited

Assessment Act, R.S.O. 1937, c. 272, s. 186.
Municipal Act, R.S.O. 1980, c. 302, s. 448.
Municipal Tax Sales Act, 1984, S.O. 1984, c. 48, ss. 3(1), 4, 9(5)(a), (b), (c), 11, 12(1), (2)(a), (b), (5)(a), (b), (c), (d), (e), 13(1)(a), (b).

Authors Cited

Driedger, Elmer A. *Construction of Statutes*, 2nd ed. Toronto: Butterworths, 1983.

APPEAL from a judgment of the Ontario Court of Appeal (1991), 5 O.R. (3d) 449, 85 D.L.R. (4th) 654, 50 O.A.C. 361, 8 M.P.L.R. (2d) 173, allowing an appeal from a judgment of and setting aside the order made by Hoolihan L.J.S.C. Appeal dismissed, Sopinka and Iacobucci JJ. dissenting.

Peter J. Harte, for the appellants.

Michael Anne MacDonald, for the respondents.

The judgment of La Forest, McLachlin and Major JJ. was delivered by

MAJOR J. — I have read the reasons of my colleague, Justice Sopinka, and respectfully disagree

tendument effectuée en vertu de ladite loi est intrinsèquement viciée et que l'acte d'adjudication qui en résulte est entaché de nullité.

a Jurisprudence

Citée par le juge Major

Arrêt mentionné: *Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185.

b

Citée par le juge Sopinka (dissident)

Sutherland Publishing Co. c. Caxton Publishing Co., [1938] 1 Ch. 174; *The Queen c. The Judge of the City of London Court*, [1892] 1 Q.B. 273; *Paul c. La Reine*, [1982] 1 R.C.S. 621; *Cadieux c. Montreal Gas Co.* (1898), 28 R.C.S. 382, inf. par [1899] A.C. 589; *R. c. Quon*, [1948] R.C.S. 508; *The Queen c. Sommerville*, [1974] R.C.S. 387; *Workmen's Compensation Board c. The Bathurst Co.*, [1924] R.C.S. 216; *Motel Pierre Inc. c. Cité de Saint-Laurent*, [1967] B.R. 239; *Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185.

Lois et règlements cités

Assessment Act, R.S.O. 1937, ch. 272, art. 186.
Municipal Act, R.S.O. 1980, ch. 302, art. 448.
Municipal Tax Sales Act, 1984, S.O. 1984, ch. 48, art. 3(1), 4, 9(5)a), b), c), 11, 12(1), (2)a), b), (5)a), b), c), d), e), 13(1)a), b).

f

Doctrine citée

Driedger, Elmer A. *Construction of Statutes*, 2nd ed. Toronto: Butterworths, 1983.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario (1991), 5 O.R. (3d) 449, 85 D.L.R. (4th) 654, 50 O.A.C. 361, 8 M.P.L.R. (2d) 173, qui a accueilli l'appel d'un jugement du juge local Hoolihan de la Cour suprême et annulé l'ordonnance qu'il avait rendue. Pourvoi rejeté, les juges Sopinka et Iacobucci sont dissidents.

Peter J. Harte, pour les appelants.

Michael Anne MacDonald, pour les intimés.

Version française du jugement des juges La Forest, McLachlin et Major rendu par

LE JUGE MAJOR — J'ai pris connaissance des motifs de mon collègue le juge Sopinka et, en

with his conclusion. I have concluded that the *Municipal Tax Sales Act, 1984*, S.O. 1984, c. 48 (“MTSA”), provides a complete answer to the appellants’ claim.

This appeal involves two islands, 99B and 99D, located in Georgian Bay. Using the terminology of the Ontario Court of Appeal, Island 99B is described as “Rock Island” because it consists of bare rock, and Island 99D is described as “Cottage Island”, because it has a cottage on it.

Both islands were initially owned by Marguerite Carpenter. She confused the islands, with the result that she referred to Rock Island, the undeveloped property, as Island 99D, rather than its proper description, Island 99B. Similarly, Cottage Island, the developed property, was referred to as Island 99B rather than Island 99D. In 1954 she sold Island 99B (Rock Island) to John Wanek. Wanek, sharing Carpenter’s error, took occupation of Island 99D, (Cottage Island) presumably unaware that he was buying Island 99B (Rock Island) the undeveloped property. He then constructed a cottage on the island he thought he had purchased.

Paper title to Island 99B was the subject of a series of transfers from Wanek to Dagmars Leparskis in 1957 and finally to the appellants in 1987. Like their successors in title, the appellants took possession of, and made improvements to, Island 99D (Cottage Island) when in fact they had purchased Island 99B (Rock Island).

In the 40 years between the original sale of property Island 99B (Rock Island) from Carpenter to Wanek, apparently no purchaser obtained a survey certificate. Such a certificate would have immediately revealed the true identity of the property being purchased as the undeveloped Island 99B (Rock Island).

In 1964, Carpenter sold Island 99D (Cottage Island), as well as another island nearby, Island 99C, to Jean Strain, who shared the erroneous belief that Island 99D was the undeveloped Rock Island, when in fact it was not.

toute déférence, je ne souscris pas à sa conclusion. J’estime en effet que la *Municipal Tax Sales Act, 1984*, S.O. 1984, ch. 48 (la «MTSA»), répond complètement à la réclamation des appelants.

Le pourvoi concerne deux îles, la 99B et la 99D, situées dans la baie Georgienne. Pour reprendre la terminologie utilisée par la Cour d’appel de l’Ontario, l’île 99B est l’«île aux pierres» parce qu’on n’y trouve que de la pierre nue, tandis que l’île 99D est l’«île au chalet» du fait qu’on y trouve un chalet.

Les deux îles appartenaient initialement à Marguerite Carpenter, qui les a confondues. C’est ainsi qu’elle parlait de l’île aux pierres qui n’est pas aménagée, comme étant l’île 99D, et de l’île au chalet, qui est aménagée, comme étant l’île 99B, alors que la situation était justement l’inverse. En 1954, elle a vendu l’île 99B (l’île aux pierres) à John Wanek. Celui-ci, commettant la même erreur que Carpenter, a pris possession de l’île 99D (l’île au chalet), vraisemblablement sans se douter qu’il avait acheté l’île 99B (l’île aux pierres) qui n’était pas aménagée. Il a alors construit un chalet sur l’île qu’il croyait avoir achetée.

Le titre de propriété relatif à l’île 99B a fait l’objet d’une suite de transferts, passant de Wanek à Dagmars Leparskis en 1957 et finalement aux appelants en 1987. À l’instar des détenteurs précédents du titre de propriété, les appelants ont pris possession de l’île 99D (l’île au chalet) et y ont apporté des améliorations, alors qu’en réalité ils avaient acheté l’île 99B (l’île aux pierres).

Il semble qu’au cours des 40 ans qui se sont écoulés entre la vente initiale de l’île 99B (l’île aux pierres) par Carpenter à Wanek, aucun des acquéreurs ne s’est procuré un certificat d’arpentage, car un tel certificat aurait immédiatement révélé que la propriété achetée était en fait l’île 99B (l’île aux pierres) qui n’était pas aménagée.

En 1964, Carpenter a vendu l’île 99D (l’île au chalet), ainsi qu’une île avoisinante (l’île 99C), à Jean Strain qui croyait à tort, elle aussi, que l’île 99D était l’île aux pierres non aménagée.

At all times, the land registry records correctly identified the location and owner of each island. The survey map available from the registry office clearly shows Island 99D as lying east of Island 99C, and Island 99B lying southwest of Island 99C. Furthermore, the location of each island is indicated by a distance and compass reference point from two nearby islands. The dispute in this case could have been avoided if the records available from the registry office had been checked before the purchase of Island 99B in 1987, or at any prior time.

The map and records used by the Municipality of Georgian Bay in the assessment of property taxes also properly identified the location and owner of each island. The municipal tax office records showed the assessment value assigned to each property. The records had Island 99B, the undeveloped property, assessed at a higher rate than Island 99D, the developed property. Consequently, the appellants, the registered owners of Island 99B (Rock Island), were taxed as though they owned improved property; Strain, the registered owner of Island 99D (Cottage Island), was taxed as if she owned unimproved property.

Strain notified the municipality that she would no longer pay taxes on Island 99D, presumably on the basis of the belief that it was undeveloped property of little value. Accordingly, the municipality conducted a tax sale of the property under the terms of the *MTSA*. There is no suggestion that the formal requirements of the Act were not satisfied. The advertisement that appeared in the *Ontario Gazette*, and upon which the respondents based their bid, correctly identified Island 99D by legal description.

Notice of the impending tax sale was given to Strain, as the registered owner of Island 99D. Not surprisingly, the appellants did not receive notice of the sale as there was no record of their interest in the property. They were the registered owners of

Dans les registres du bureau d'enregistrement immobilier, l'emplacement et le propriétaire de chaque île ont toujours été correctement indiqués. Il est évident, d'après le levé d'arpentage déposé audit bureau, que l'île 99D est située à l'est de l'île 99C, tandis que l'île 99B se trouve au sud-ouest de cette dernière. De plus, la position de chaque île est indiquée par la distance qui la sépare de deux îles avoisinantes et par son orientation par rapport à ces îles. Le présent litige aurait pu être évité si les registres du bureau d'enregistrement immobilier avaient été consultés soit avant d'acheter l'île 99B en 1987, soit antérieurement.

L'emplacement et le propriétaire de chaque île figuraient correctement aussi sur le levé et dans les registres utilisés par la municipalité de Georgian Bay pour fixer l'impôt foncier. La valeur imposable de chacune des propriétés était inscrite dans les registres du bureau d'imposition municipale. Ces registres attribuaient à l'île 99B non aménagée une valeur imposable plus élevée que celle de l'île 99D qui était aménagée. Par conséquent, les appelants, propriétaires inscrits de l'île 99B (l'île aux pierres), étaient imposés comme si c'était l'île aménagée qui leur appartenait, alors que Strain, propriétaire inscrite de l'île 99D (l'île au chalet), était imposée comme si elle était propriétaire de l'île non aménagée.

Strain a avisé la municipalité qu'elle ne payerait plus d'impôt pour l'île 99D, vraisemblablement parce qu'il s'agissait d'une propriété non aménagée de faible valeur. La municipalité a donc procédé à la vente pour fins d'impôt du bien-fonds, conformément à la *MTSA*. Rien n'indique que la municipalité n'a pas satisfait aux exigences formelles de la Loi. L'annonce qui est parue dans la *Gazette de l'Ontario* et sur laquelle les intimés ont fondé leur offre donnait la description légale exacte de l'île 99D.

Avis de la vente imminente pour fins d'impôt a été donné à Strain en sa qualité de propriétaire inscrite de l'île 99D. Comme il fallait s'y attendre, les appelants n'ont pas été avisés de la vente puisque les registres ne faisaient nullement état de leur

Island 99B (Rock Island), for which taxes were not in arrears.

The respondents, relying on the notices of the tax sale, placed a successful bid of \$999 on Island 99D (Cottage Island), sight unseen, and became the registered owners of that property pursuant to the provisions of the *MTSA*. They later transferred it to the corporate respondent.

The appellants, the occupiers of Island 99D (Cottage Island) but the registered owners of Island 99B (Rock Island) sought declaratory relief that the tax sale was null and void, and that they held a fee simple interest in Island 99D (Cottage Island). The decisions of the lower courts have been summarized by Sopinka J. The trial judge held in favour of the appellants. A majority of the Ontario Court of Appeal reversed that decision and affirmed the title of the respondent.

Legislative Provisions

The *Municipal Tax Sales Act, 1984*, provides:

3. — (1) Where any part of tax arrears is owing

the treasurer, unless otherwise directed by the municipal council, may prepare and register a tax arrears certificate in the prescribed form against the title to the land with respect to which the tax arrears are owing.

9. — (1) ...

(5) A tax deed or notice of vesting, when registered, vests in the person named therein or in the municipality, as the case may be, an estate in fee simple in the land, together with all rights, privileges and appurtenances and free form all estates and interests, subject only to,

- (a) easements and restrictive covenants that run with the land;
- (b) any estates and interests of the Crown in right of Canada or in right of Ontario; and

intérêt dans le bien-fonds. Ils étaient en effet propriétaires inscrits de l'île 99B (l'île aux pierres) pour laquelle il n'existait aucun arriéré d'impôt.

Les intimés, sur la foi des avis de vente pour fins d'impôt, ont offert avec succès la somme de 999 \$ pour l'île 99D (l'île au chalet), sans l'avoir vue, et ils en sont devenus les propriétaires inscrits conformément à la *MTSA*. Ils ont par la suite transféré la propriété de l'île à la société intimée.

Les appelants, occupants de l'île 99D (l'île au chalet) mais propriétaires inscrits de l'île 99B (l'île aux pierres), ont demandé un jugement déclarant que la vente pour fins d'impôt était nulle et sans effet et qu'ils possédaient un intérêt en fief simple dans l'île 99D (l'île au chalet). Les décisions des juridictions inférieures ont été résumées par le juge Sopinka. Le juge de première instance a statué en faveur des appelants. La Cour d'appel de l'Ontario a infirmé, à la majorité, cette décision et confirmé le titre de propriété de l'intimée.

Les dispositions législatives

La *Municipal Tax Sales Act, 1984* prévoit notamment:

[TRADUCTION] 3. — (1) Lorsque des arriérés d'impôts sont dus

le trésorier peut, sauf directive contraire du conseil municipal, établir et enregistrer un certificat d'arriérés d'impôts rédigé selon la formule prescrite à l'égard du titre du bien-fonds visé.

9. — (1) ...

(5) Par l'enregistrement de l'acte d'adjudication ou de l'avis de dévolution sont dévolus à la personne qui y est désignée ou à la municipalité, selon le cas, le domaine en fief simple sur le bien-fonds, ainsi que tous les droits et dépendances qui s'y rattachent, libres des autres domaines et intérêts, sous réserve:

- a) des servitudes et des clauses restrictives qui se rattachent au bien-fonds;
- b) des domaines et des intérêts de la Couronne ou du chef du Canada ou de l'Ontario;

(c) any interest or title acquired by adverse possession by abutting landowners before the registration of the tax deed or notice of vesting.

c) de tout intérêt ou titre, obtenu par possession adversative par des propriétaires contigus avant l'enregistrement de l'acte d'adjudication ou de l'avis de dévolution.

13. — (1) Subject to proof of fraud, every tax deed and notice of vesting, when registered, is final, binding and conclusive and not subject to challenge for any reason including, without limiting the generality of the foregoing,

13. — (1) Sous réserve d'une preuve de fraude, les actes d'adjudication et les avis de dévolution qui sont enregistrés sont définitifs et lient de façon concluante. Ils ne peuvent être contestés, notamment:

(a) the invalidity of any assessment upon which the tax arrears were based; and

a) pour l'invalidité d'une évaluation foncière sur laquelle étaient fondés les arriérés d'impôts;

(b) the breach of any requirements, including notice requirements, imposed by this or any other Act or otherwise by law,

b) pour manquement à des exigences, y compris celles touchant les avis, imposées par la présente loi, une autre loi ou toute autre règle de droit.

and no action may be brought for the recovery of the land after the registration of the tax deed or notice of vesting if the statutory declaration required by subsection 9 (4) has been registered.

Une action en recouvrement du bien-fonds ne peut être intentée après l'enregistrement de l'acte d'adjudication ou de l'avis de dévolution si la déclaration solennelle exigée par le paragraphe 9(4) a été enregistrée.

Analysis

Sopinka J. states that a literal interpretation of the *MTSA* could, as a result of an undiscovered error in municipal record keeping, deprive a citizen of his or her home even though that citizen had paid all taxes that had been assessed against that property.

Analyse

Le juge Sopinka affirme que, si on interprétait littéralement la *MTSA*, un citoyen qui a acquitté intégralement les impôts relatifs à sa maison pourrait la perdre à la suite d'une erreur non décelée dans les registres municipaux.

There would be general concern if a municipality, acting pursuant to the *MTSA*, could deprive a citizen of property with respect to which he or she had paid all taxes. However, it is questionable whether the Act could entail such a result. The effect of s. 3(1) is that a parcel of land cannot be sold pursuant to a tax sale unless tax arrears are owing with respect to that parcel. The existence of tax arrears is a condition precedent to the application of the Act. A home owner who had paid all taxes assessed against his or her property could not have that property sold from under him or her.

Ce serait cause d'inquiétude générale si une municipalité pouvait, conformément à la *MTSA*, priver un citoyen d'un bien-fonds pour lequel il a payé tous les impôts. Il est toutefois douteux que la Loi puisse engendrer un tel résultat, car suivant son par. 3(1), un bien-fonds ne peut faire l'objet d'une vente pour fins d'impôt que si des arriérés d'impôts sont dus relativement à ce bien-fonds. L'existence d'un arriéré d'impôt constitue donc une condition préalable de l'application de la Loi. Un propriétaire de maison qui a payé en totalité les impôts y relatifs ne pourrait voir vendre son bien-fonds.

However, the situation described in the preceding paragraph did not arise in the present appeal. Accepting that the appellants had acquired a possessory title to Island 99D through adverse possession, it follows that they held title to two islands.

Toutefois, la situation décrite au paragraphe précédent n'existe pas en l'espèce. En admettant que les appelants avaient acquis par possession adversative ou contraire un titre possessoire à l'égard de l'île 99D, il s'ensuit qu'ils étaient propriétaires de

They held a paper title to Island 99B as registered owners and they held a possessory title to Island 99D as adverse possessors. It is clear that they paid taxes with respect to only one property. That property was correctly identified in the tax rolls as Island 99B. Taxes are assessed against registered owners, not against adverse possessors. The appellants did not pay taxes with respect to Island 99D. Consequently, when Strain, the registered owner of Island 99D, refused to pay taxes on that property, the island became subject to tax arrears and subject to sale under the *MTSA*.

It is irrelevant for the purposes of this appeal that the municipality assessed taxes against Island 99B as if it were improved property, whereas it was in fact unimproved. Whether the municipality's error is described as "incorrect", as a majority of the Ontario Court of Appeal preferred, or more strongly as "invalid", does not effect s. 13(1)(a) *MTSA*, which states that a tax sale is "final, binding and conclusive and not subject to challenge" on the basis of the "invalidity of any assessment upon which the tax arrears were based".

The fact that the appellants may have held a possessory title to Island 99D by reason of continuous adverse possession of the property since 1954 is similarly irrelevant in light of the provisions of the *MTSA*. Section 9(5)(c) states that a purchaser at a tax sale is vested with an estate in fee simple subject only to, *inter alia*, "any interest or title acquired by adverse possession by abutting landowners" (emphasis added). While the appellants may be adverse possessors, they clearly are not abutting landowners with respect to Island 99D. Islands, separated by water, do not abut.

deux îles. Ils détenaient à l'égard de l'île 99B un titre de propriété en bonne et due forme, en tant que propriétaires inscrits, et ils détenaient à l'égard de l'île 99D un titre possessoire, en tant que possesseurs adversatifs ou à titre de propriétaire. Il est évident qu'ils n'ont acquitté les impôts que relativement à une seule propriété, laquelle était correctement décrite dans le rôle d'évaluation comme étant l'île 99B. Ce sont les propriétaires inscrits, et non pas les possesseurs à titre de propriétaire, qui sont assujettis à l'impôt. Les appelants n'ont pas payé d'impôt relativement à l'île 99D. En conséquence, lorsque Strain, propriétaire inscrite de l'île 99D, a refusé d'acquitter les impôts relatifs à cette île, cette dernière a fait l'objet d'un arriéré d'impôt et est devenue susceptible d'être vendue conformément à la *MTSA*.

Il est sans intérêt aux fins du présent pourvoi que la municipalité ait établi une cotisation d'impôt à l'égard de l'île 99B comme s'il s'était agi d'une propriété aménagée, alors qu'elle ne l'était pas en réalité. Que l'évaluation de la municipalité soit qualifiée d'[TRADUCTION] «inexacte», comme a préféré le faire la Cour d'appel de l'Ontario à la majorité, ou, plus strictement, d'[TRADUCTION] «invalide», cela ne tire pas à conséquence en ce qui concerne l'al. 13(1)a *MTSA*, qui dispose qu'une vente pour fins d'impôt est définitive et lie de façon concluante et ne peut être contestée en raison de l'«invalidité d'une évaluation foncière sur laquelle étaient fondés les arriérés d'impôts».

De même, le fait que les appelants aient pu détenir à l'égard de l'île 99D un titre possessoire en raison de la possession contraire continue du bien-fonds depuis 1954 n'a aucune pertinence compte tenu des dispositions de la *MTSA*. Suivant l'al. 9(5)c, est dévolu à l'acquéreur dans le cadre d'une vente pour fins d'impôt le domaine en fief simple, sous réserve notamment [TRADUCTION] «de tout intérêt ou titre, obtenu par possession adversative par des propriétaires contigus» (je souligne). Bien qu'il se puisse que les appelants soient des possesseurs à titre de propriétaire, il est évident que ce ne sont pas des propriétaires contigus à l'égard de l'île 99D. Les îles, étant séparées par une étendue d'eau, ne sont pas contiguës.

The principles of statutory interpretation preclude this Court from expanding the scope of s. 9(5)(c) in order to allow the appellants to succeed. The maxim *expressio unius est exclusio alterius* stands for the proposition that where a statute specifies one exception to a general rule, other exceptions are excluded. In s. 9(5)(c), the legislature states that purchasers at tax sales take title subject only to one class of adverse possessors, i.e., abutting landowners. In the present appeal, the properties, being islands, do not abut and the appellants do not qualify for the exception.

Finally, it is necessary to consider the objects of the *MTSA*. The statute exists to allow property which is the subject of tax arrears to be sold by a municipality. As purchasers must be assured of the integrity of title, the legislature has stated that, with few exceptions, once a tax deed is issued, it is final and binding. In recent years, the legislation has been amended to better ensure finality. As my colleague, Sopinka J., notes, s. 13(1) was introduced to abolish the power of courts to declare tax sales invalid on the basis that an assessment was invalid: *Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185 (H.C.). Similarly, the *MTSA* does not contain a provision found in predecessor legislation which allowed a tax deed to be attacked within two years of issue: see the *Assessment Act*, R.S.O. 1937, c. 272, s. 186, and the *Municipal Act*, R.S.O. 1980, c. 302, s. 448.

Recognition of the proper roles of the legislature and the judiciary requires that the courts give effect to the plain meaning of the words of a duly enacted statute. It is beyond the power of a court to interfere in a carefully crafted legislative scheme merely because it does not approve of the result produced by a statute in a particular case. See, e.g., Elmer A. Driedger, *Construction of Statutes* (2nd ed. 1983), at p. 86.

Les principes d'interprétation législative empêchent notre Cour d'élargir la portée de l'al. 9(5)(c) de manière à permettre aux appelants d'obtenir gain de cause. La maxime *expressio unius est exclusio alterius* signifie que, dans le cas où une loi énonce une exception à une règle générale, toute autre exception est exclue. À l'alinéa 9(5)(c), le législateur dit que l'acquéreur dans le cadre d'une vente pour fins d'impôt obtient un titre de propriété sous réserve des droits d'une seule catégorie de possesseurs adversatifs ou à titre de propriétaire, c'est-à-dire les propriétaires contigus. En l'espèce, les biens-fonds en cause, étant des îles, ne sont pas contigus, de sorte que les appelants ne peuvent se prévaloir de l'exception.

Il nous faut enfin examiner les objets de la *MTSA*. La raison d'être de cette loi est de permettre aux municipalités de vendre tout bien-fonds pour lequel il existe un arriéré d'impôt. Puisque les acquéreurs doivent être assurés de l'intégrité du titre, le législateur a déclaré qu'à peu d'exceptions près l'acte d'adjudication est définitif et a force exécutoire une fois qu'il est délivré. Au cours des dernières années, la Loi a été modifiée de manière à mieux assurer l'irrévocabilité de la vente. Comme le fait remarquer mon collègue le juge Sopinka, le par. 13(1) a été inséré afin d'abolir le pouvoir des tribunaux de se fonder sur l'invalidité de l'évaluation pour déclarer invalide une vente pour fins d'impôt: *Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185 (H.C.). De même, la *MTSA* ne renferme pas la disposition qui, dans une loi antérieure, permettait de contester un acte d'adjudication dans les deux ans de sa délivrance: voir l'*Assessment Act*, R.S.O. 1937, ch. 272, art. 186, et la *Municipal Act*, R.S.O. 1980, ch. 302, art. 448.

La reconnaissance des rôles légitimes du législateur et des tribunaux exige que ces derniers donnent effet au sens ordinaire des mots d'une loi dûment adoptée. Les tribunaux n'ont pas compétence pour modifier un régime législatif soigneusement conçu simplement parce qu'ils désapprouvent le résultat qu'une loi engendre dans un cas donné. Voir, p. ex., Elmer A. Driedger, *Construction of Statutes* (2^e éd. 1983), à la p. 86.

The appellants at all times prior to the tax sale, and more particularly at the time of purchase, had the means of ensuring the identity of their property. Public documents clearly describe the properties in question. Alternatively, or additionally, a survey certificate would have removed the possibility of the mistake made by them.

Accordingly, I would dismiss the appeal with costs.

The reasons of Sopinka and Iacobucci JJ. were delivered by

SOPINKA J. (dissenting) —

Introduction

This case raises the issue as to whether the words in a statute must be interpreted so literally as to permit the occasioning of a result which is unjust and inconsistent with the objects of the legislation. Specifically, it is necessary to determine whether the *Municipal Tax Sales Act, 1984*, S.O. 1984, c. 48 (“*MTSA*”), should be interpreted in such a way as to shield from intervention the sale of a property by a municipality for tax arrears in a situation where the municipality has mistakenly confused the property sold with property occupied by other tax-paying citizens.

Facts

In 1987, the appellants purchased, for \$33,000, Island 99B in Georgian Bay. Jean Strain was the registered owner of Islands 99C and 99D. Island 99D has a cottage built on it. Island 99B is described as an unimproved “Rock Island”. However, based upon the understanding of the prior owner of Island 99B, Jean Strain understood that Island 99B was Island 99D and vice versa. When the appellants purchased Island 99B, they too understood it to be the improved island occupied by their predecessors in title since 1954, rather than Rock Island. As such, the appellants began to occupy Island 99D during the summer of 1987 and made further improvements to the cottage on that property. Moreover, the municipal tax office taxed the appellants as if they were the owners of the

Les appelants avaient en tout temps avant la vente pour fins d’impôt et, plus particulièrement, au moment de l’achat, les moyens de savoir de quel bien-fonds il était question. Des documents publics décrivent clairement les biens-fonds en cause. Par ailleurs, un certificat d’arpentage aurait rendu impossible l’erreur qu’ils ont commise.

Par conséquent, je suis d’avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Version française des motifs des juges Sopinka et Iacobucci rendus par

LE JUGE SOPINKA (dissident) —

Introduction

Se pose en l’espèce la question de savoir si le texte d’une loi doit être interprété littéralement au point d’engendrer un résultat injuste et incompatible avec les objets de ladite loi. Plus précisément, il est nécessaire de décider s’il y a lieu d’interpréter la *Municipal Tax Sales Act, 1984*, S.O. 1984, ch. 48 («*MTSA*»), de façon à protéger contre toute intervention la vente pour fins d’impôt d’un bien-fonds par une municipalité dans un cas où la municipalité a confondu par erreur le bien-fonds vendu avec celui occupé par d’autres contribuables.

Les faits

En 1987, les appelants ont acheté pour 33 000 \$ l’île 99B située dans la baie Georgienne. Jean Strain était la propriétaire inscrite de l’île 99C et aussi de l’île 99D sur laquelle a été construit un chalet. L’île 99B est décrite comme une «île aux pierres» non aménagée. Toutefois, sur la foi de ce que la propriétaire précédente de l’île 99B avait cru être le cas, Jean Strain croyait que l’île 99B était l’île 99D et vice versa. Lorsque les appelants ont acheté l’île 99B, ils croyaient, eux aussi, qu’il s’agissait de l’île aménagée qu’occupaient depuis 1954 les détenteurs précédents du titre de propriété, plutôt que de l’île aux pierres. Les appelants ont, en conséquence, commencé à occuper l’île 99D au cours de l’été 1987 et ont apporté de nouvelles améliorations au chalet s’y trouvant. De

improved island, rather than the owners of Rock Island. While Jean Strain was billed \$26.04 for annual taxes relating to Island 99D in 1988, the tax bill sent to the appellants, purportedly in relation to Island 99B, was \$431.86. These assessments reflected the Assessment Rolls which, in 1987, indicated that Island 99D was vacant land, while Island 99B was described as residential.

Pursuant to the *MTSA*, the Municipality of Georgian Bay initiated tax sale proceedings in relation to Island 99D in view of the tax arrears owing by Jean Strain. The respondents were the successful bidders on Island 99D, purchasing it "sight unseen" for \$999. Upon visiting the location of Island 99D, the respondents discovered that the appellants had mistakenly been occupying Island 99D when they in actuality were the registered owners of Island 99B.

Following a series of letters between the parties with respect to who actually owned Island 99D, the appellants applied for a declaration that: (i) they owned Island 99D through adverse possession and (ii) the tax sale to the respondents was null and void. They also claimed: (i) a certificate of pending litigation on Island 99D and (ii) an interlocutory and permanent injunction restraining the respondents from trespassing on Island 99D. The respondents counter-applied for a declaration that they own Island 99D in fee simple. The trial judge decided the issue in favour of the appellants, but this ruling was reversed by the Ontario Court of Appeal, Finlayson J.A. dissenting.

Judgments Below

Supreme Court of Ontario

Hoolihan L.J.S.C. granted the relief requested by the appellants, concluding that a municipality had no jurisdiction to conduct a tax sale under the

plus, le bureau d'imposition municipale a imposé les appelants comme s'ils étaient propriétaires de l'île aménagée plutôt que de l'île aux pierres. Alors que la cotisation d'impôt foncier de Jean Strain a été fixée à 26,04 \$ pour l'année 1988 relativement à l'île 99D, celle des appelants, censément à l'égard de l'île 99B, s'élevait à 431,86 \$. Ces cotisations reflétaient les données du rôle d'évaluation foncière qui, en 1987, indiquait que l'île 99D était un terrain nu, mais qualifiait de résidentielle l'île 99B.

Conformément à la *MTSA*, la municipalité de Georgian Bay a procédé à la vente de l'île 99D en raison des arriérés d'impôts de Jean Strain. L'île 99D a été adjugée aux intimés qui l'ont achetée pour 999 \$, [TRADUCTION] «sans l'avoir vue». Quand ils s'y sont rendus, les intimés se sont aperçus que les appelants occupaient par erreur l'île 99D, alors qu'ils étaient en réalité propriétaires inscrits de l'île 99B.

Après que les parties eurent échangé une série de lettres sur la question de savoir qui était véritablement propriétaire de l'île 99D, les appelants ont demandé un jugement déclarant qu'ils en étaient propriétaires par possession adversative ou contraire et que la vente pour fins d'impôt aux intimés était nulle et sans effet. Ils sollicitaient en outre un certificat d'affaire en instance à l'égard de l'île 99D ainsi qu'une injonction interlocutoire et permanente empêchant les intimés de mettre les pieds sur l'île 99D. Quant aux intimés, ils ont demandé reconventionnellement un jugement les déclarant propriétaires en fief simple de l'île 99D. Le juge de première instance a statué en faveur des appelants, mais sa décision a été infirmée par la Cour d'appel de l'Ontario, le juge Finlayson étant dissident.

Les juridictions inférieures

Cour suprême de l'Ontario

Le juge local Hoolihan de la Cour suprême a accordé aux appelants le redressement sollicité, statuant que la municipalité n'avait pas compétence pour effectuer une vente pour fins d'impôt en vertu de la *MTSA* dans un cas où l'évaluation fon-

MTSA where the assessment underlying the proceeding was invalid. He concluded as follows:

In the case at bar, the property involved was really Island 99D. There were no arrears of taxes in connection with that island. All the taxes had been paid. An Act respecting the sale of lands for arrears of municipal taxes does not give a municipality the right to sell land on which all taxes are paid. That cherished doctrine of our law, "a man's home is his castle" cannot be defeated by an erroneous tax sale. It would be iniquitous if a failure to pay taxes by one person could mean the loss of a home or business belonging to those who have paid their taxes.

Ontario Court of Appeal (1991), 5 O.R. (3d) 449

Carthy J.A., for the majority, disagreed with the trial judge's characterization of the facts of the case. He concluded that the error in this case had been the appellants' having taken up residence on an island where there was no more than a claim to adverse possession. He found that there were taxes owing on Island 99D since Jean Strain had ceased to pay the taxes in relation to that property. In the result the majority allowed the appeal of the respondents, concluding at p. 455 that:

... there was only one error in the tax rolls and assessment procedures related to this sale, that being the description of cottage island as unimproved and the resulting nominal tax bill. That makes the assessment incorrect, rather than invalid. Even if the assessment is invalid, however, the tax deed is final, binding and conclusive and not open to challenge by virtue of s. 13(1).

I am satisfied that there is nothing in the facts of this case to justify consideration of the earlier jurisdiction cases in the context of the new Act. In particular, adverse possession is specifically contemplated by the Act and the type of adverse possession which can prevail over a tax deed is identified. This tax deed, when registered, gave the appellants unquestionable title to island 99D under the provisions of the Act.

cière qui sous-tendait la vente était invalide. Il a conclu ceci:

[TRADUCTION] En l'espèce, c'est en réalité de l'île 99D qu'il s'agissait. Il n'y avait aucun arriéré d'impôt relativement à celle-ci. Les impôts avaient été acquittés en totalité. Une loi concernant la vente de biens-fonds pour cause d'arriérés d'impôts municipaux ne confère nullement à la municipalité le droit de vendre un bien-fonds pour lequel l'impôt a été payé intégralement. Le principe chéri de notre droit suivant lequel «la maison d'une personne est pour elle son château» ne saurait être contrecarré par une vente erronée pour fins d'impôt. Il serait inique que l'omission d'une personne de payer ses impôts puisse entraîner pour quelqu'un qui a acquitté les siens la perte de sa maison ou de son commerce.

Cour d'appel de l'Ontario (1991), 5 O.R. (3d) 449

Le juge Carthy, au nom de la cour à la majorité, n'a pas perçu les faits de l'affaire de la même façon que le juge de première instance. Il a conclu qu'en l'espèce c'étaient les appelants qui avaient commis une erreur en s'établissant sur une île à l'égard de laquelle ils ne pouvaient faire valoir qu'un droit fondé sur la possession contraire. Il a conclu que des impôts étaient dus à l'égard de l'île 99D puisque Jean Strain avait cessé de les acquitter. En définitive, la cour à la majorité a accueilli l'appel des intimés en concluant, à la p. 455, que:

[TRADUCTION] ... en ce qui concerne cette vente, le rôle d'évaluation foncière et la procédure d'évaluation ne renferment qu'une seule erreur qui réside dans le fait de décrire l'île où se trouve le chalet comme étant non aménagée et d'exiger, par conséquent, un montant d'impôt très bas. Cela rend l'évaluation inexacte plutôt qu'invalide. Cependant, même si l'évaluation est invalide, l'acte d'adjudication est définitif et lie de façon concluante et il ne saurait faire l'objet d'une contestation fondée sur le par. 13(1).

Je suis convaincu que rien dans les faits de l'espèce ne justifie que, dans le contexte de la nouvelle loi, on tienne compte de la jurisprudence antérieure en la matière. En particulier, la Loi envisage expressément la possession contraire et décrit le genre de possession contraire qui l'emporte sur un acte d'adjudication. Aux termes de la Loi, cet acte, une fois enregistré, conférerait aux appelants un droit de propriété incontestable sur l'île 99D.

Finlayson J.A., dissenting, concluded that this was an appropriate case for the application of the error *in substantialibus* doctrine since there had been a fundamental mistake as between the municipality and the respondents with respect to the identity of the property being sold. In a situation involving such substantial error, he concluded that the statute could not preclude rescission of the conveyance. In that regard, he stated the following at p. 464:

Whether it is the case, as the trial judge saw it, that there were no arrears of taxes on the respondents' lands and accordingly no basis for the tax sale, or as I would put it, that there was a fundamental mistake as to the identity of the property which was the subject-matter of the tax deed, the court must interfere and correct this situation.

Issue

Should the *MTSA* be construed to prohibit review of a tax deed which purports to defeat the interest of a person who otherwise has an enforceable title to a parcel of land, and who has duly paid taxes with regard to the value of the parcel sold?

Relevant Legislative Provisions

Sections 9(5), 12 and 13(1) of the *Municipal Tax Sales Act, 1984*, provide:

9. — (1) . . .

(5) A tax deed or notice of vesting, when registered, vests in the person named therein or in the municipality, as the case may be, an estate in fee simple in the land, together with all rights, privileges and appurtenances and free from all estates and interests, subject only to,

- (a) easements and restrictive covenants that run with the land;
- (b) any estates and interests of the Crown in right of Canada or in right of Ontario; and
- (c) any interest or title acquired by adverse possession by abutting landowners before the registration of the tax deed or notice of vesting.

Le juge Finlayson, dissident, a conclu qu'il convenait en l'espèce d'appliquer le principe de l'erreur *in substantialibus*, puisque la municipalité et les intimés avaient commis une erreur fondamentale au sujet de la propriété faisant l'objet de la vente. Il a conclu que, devant une erreur aussi grave, la Loi ne pouvait empêcher l'annulation de la cession. À ce propos, il déclare ce qui suit, à la p. 464:

[TRADUCTION] Peu importe qu'il s'agisse d'un cas où, comme l'a estimé le juge de première instance, aucun arriéré d'impôt n'existait à l'égard du bien-fonds des intimés, de sorte que la vente pour fins d'impôt était injustifiée, ou bien, comme je le crois, d'un cas d'erreur fondamentale quant à la propriété visée par l'acte d'adjudication, la cour doit intervenir pour corriger la situation.

La question en litige

La *MTSA* devrait-elle s'interpréter comme interdisant l'examen d'un acte d'adjudication qui a pour effet d'éteindre le droit, par ailleurs valide, qu'a une personne sur un bien-fonds pour lequel cette personne a dûment acquitté les impôts en fonction de la valeur dudit bien-fonds?

Les dispositions législatives pertinentes

Le paragraphe 9(5), l'art. 12 et le par. 13(1) de la *Municipal Tax Sales Act, 1984* se lisent ainsi:

[TRADUCTION] 9. — (1) . . .

(5) Par l'enregistrement de l'acte d'adjudication ou de l'avis de dévolution sont dévolus à la personne qui y est désignée ou à la municipalité, selon le cas, le domaine en fief simple sur le bien-fonds, ainsi que tous les droits et dépendances qui s'y rattachent, libres des autres domaines et intérêts, sous réserve:

- a) des servitudes et des clauses restrictives qui se rattachent au bien-fonds;
- b) des domaines et des intérêts de la Couronne du chef du Canada ou de l'Ontario;
- c) de tout intérêt ou titre, obtenu par possession adversative par des propriétaires contigus avant l'enregistrement de l'acte d'adjudication ou de l'avis de dévolution.

12. — (1) No proceedings for the sale of land under this Act are void by reason of any neglect, omission or error but, subject to this section and to section 13, any such neglect, omission or error may render the proceedings voidable.

(2) Subject to subsection (4) and to section 13,

- (a) a failure on the part of the treasurer to substantially comply with section 4 or subsection 9 (1) of this Act; or
- (b) an error or omission in the registration or sale of the land, other than an error or omission mentioned in subsection (5),

renders the proceedings under this Act voidable.

(5) No proceedings under this Act are rendered voidable by reason of,

- (a) a failure on the part of the treasurer to distrain for any reason or take any other action for the collection of taxes;
- (b) an error in the cancellation price other than a substantial error;
- (c) any error in the notices sent or delivered under this Act if the error has not substantially misled the person complaining of the error;
- (d) any error in the publishing or posting of advertisements if the error has not substantially misled the person complaining of the error; or
- (e) any error in the description of the land in the tax arrears certificate if the error has not substantially misled the person complaining of the error.

13. — (1) Subject to proof of fraud, every tax deed and notice of vesting, when registered, is final, binding and conclusive and not subject to challenge for any reason including, without limiting the generality of the foregoing,

- (a) the invalidity of any assessment upon which the tax arrears were based; and

12. — (1) Aucun acte accompli en vertu de la présente loi visant la vente d'un bien-fonds n'est nul pour cause de négligence, d'omission ou d'erreur. Il peut toutefois être susceptible d'annulation pour ces mêmes causes, sous réserve du présent article et de l'article 13.

(2) Sous réserve du paragraphe (4) et l'article 13, les actes accomplis en vertu de la présente loi deviennent susceptibles d'annulation en raison:

- a) soit du fait que le trésorier ne s'est pas conformé, quant à l'essentiel, à l'article 4 ou au paragraphe 9(1) de la présente loi;
- b) soit d'une erreur ou d'une omission dans l'enregistrement ou la vente du bien-fonds, à l'exclusion d'une erreur ou d'une omission mentionnée au paragraphe (5).

(5) Aucun acte accompli en vertu de la présente loi ne peut être annulé en raison:

- a) du fait que le trésorier n'a pas pratiqué une saisie-gagerie, pour quelque motif que ce soit, ou n'a pas pris toute autre mesure en vue de la perception des impôts;
- b) d'une erreur dans le coût d'annulation, à l'exclusion d'une erreur grave;
- c) d'une erreur dans les avis envoyés ou remis aux termes de la présente loi, si la personne alléguant l'erreur n'a pas été gravement induite en erreur;
- d) d'une erreur dans la publication ou l'affichage d'annonces, si la personne alléguant l'erreur n'a pas été gravement induite en erreur;
- e) d'une erreur dans la description du bien-fonds dans le certificat d'arriérés d'impôts, si la personne alléguant l'erreur n'a pas été gravement induite en erreur.

13. — (1) Sous réserve d'une preuve de fraude, les actes d'adjudication et les avis de dévolution qui sont enregistrés sont définitifs et lient de façon concluante. Ils ne peuvent être contestés, notamment:

- a) pour l'invalidité d'une évaluation foncière sur laquelle étaient fondés les arriérés d'impôts;

(b) the breach of any requirements, including notice requirements, imposed by this or any other Act or otherwise by law,

b) pour manquement à des exigences, y compris celles touchant les avis, imposées par la présente loi, une autre loi out toute autre règle de droit.

and no action may be brought for the recovery of the land after the registration of the tax deed or notice of vesting if the statutory declaration required by subsection 9 (4) has been registered.

^a Une action en recouvrement du bien-fonds ne peut être intentée après l'enregistrement de l'acte d'adjudication ou de l'avis de dévolution si la déclaration solennelle exigée par le paragraphe 9(4) a été enregistrée.

^b

Principles of Statutory Interpretation

Principes d'interprétation législative

It is true that courts have reluctantly departed from the literal interpretation of statutory provisions which are reasonably susceptible to only one meaning simply to avoid an unjust result: *Sutherland Publishing Co. v. Caxton Publishing Co.*, [1938] 1 Ch. 174; *The Queen v. The Judge of the City of London Court*, [1892] 1 Q.B. 273, per Lord Esher, at p. 290. Nevertheless, as recognized by this Court in *Paul v. The Queen*, [1982] 1 S.C.R. 621, per Lamer J. (as he then was), at p. 662, "this reluctance did not stop courts from departing from the ordinary rules of construction if through their application the law were to become what Dickens' Mr. Bumble said it sometimes could be, 'a ass, a idiot' (Dickens, *Oliver Twist*)". Thus, Canadian courts have adopted a pragmatic or purposive interpretative approach where the literal interpretation of a statutory provision would lead to results which are extremely unreasonable or inequitable (*Cadieux v. Montreal Gas Co.* (1898), 28 S.C.R. 382, rev'd [1899] A.C. 589; *R. v. Quon*, [1948] S.C.R. 508) or where a literal approach would produce results incompatible with other provisions or the objects of the legislation in question: *The Queen v. Sommerville*, [1974] S.C.R. 387; *Workmen's Compensation Board v. The Bathurst Co.*, [1924] S.C.R. 216; *Motel Pierre Inc. v. Cité de Saint-Laurent*, [1967] Que. Q.B. 239. Thus, even where an interpretation of a legislative provision strains the words of the legislature, where an alternative interpretation would lead to absurd results, the former approach should prevail: *Paul v. The Queen*, *supra*, at p. 664.

^c Il est vrai que les tribunaux se sont montrés réticents à s'écarter, simplement pour éviter un résultat injuste, de l'interprétation littérale de dispositions législatives auxquelles ne peut raisonnablement être prêtées qu'un seul sens: *Sutherland Publishing Co. c. Caxton Publishing Co.*, [1938] 1 Ch. 174, *The Queen c. The Judge of the City of London Court*, [1892] 1 Q.B. 273, lord Esher, à la p. 290. Néanmoins, comme l'a reconnu le juge Lamer (maintenant Juge en chef) de notre Cour, dans l'arrêt *Paul c. La Reine*, [1982] 1 R.C.S. 621, à la p. 662, «cette réticence n'a pas empêché les tribunaux de s'écarter des règles ordinaires d'interprétation si, par leur emploi, le droit devait devenir ce que le M. Bumble de Dickens disait qu'il pouvait parfois être «un âne, un idiot» (Dickens, *Oliver Twist*)». Ainsi, les tribunaux canadiens ont adopté en matière d'interprétation une approche pragmatique ou fondée sur l'objet visé, dans le cas où l'interprétation littérale aurait produit soit des résultats extrêmement déraisonnables ou inéquitables (*Cadieux c. Montreal Gas Co.* (1898), 28 R.C.S. 382, inf. par [1899] A.C. 589, *R. c. Quon*, [1948] R.C.S. 508), soit des résultats incompatibles avec d'autres dispositions ou avec les objets de la loi en question: *The Queen c. Sommerville*, [1974] R.C.S. 387, *Workmen's Compensation Board c. The Bathurst Co.*, [1924] R.C.S. 216, *Motel Pierre Inc. c. Cité de Saint-Laurent*, [1967] B.R. 239. Donc, même lorsque l'interprétation d'une disposition égislative force le sens des mots du législateur, c'est elle qui doit l'emporter dans le cas où une autre interprétation conduirait à l'absurdité: *Paul c. La Reine*, précité, à la p. 664.

The Legislation

While the legislation in question provides for a series of protective measures with respect to the sale of property by a municipality for tax arrears, s. 13(1)(a) and (b) *MTSA*, if interpreted literally would shield from invalidity a tax deed issued in relation to a property sold completely in error, regardless of whether the property owner was given notice of the impending sale or whether tax arrears are actually owing on the property. One can easily imagine a situation in which tax-paying citizens could be deprived of their homes through a tax sale based on undiscovered errors in municipal record keeping. The only meaningful difference between such a case and the case at bar is that the appellants had a possessory claim to the land which was mistakenly sold by the municipality, rather than having held paper title to it. In my opinion, the literal interpretation of the *MTSA* suggested to this Court by the respondents would not only lead to absurd and unjust results, but also is inconsistent with the objects of the *MTSA* itself.

As noted by Finlayson J.A., a primary goal of the legislature in enacting the *MTSA* must have been to create certainty and finality in tax sales, thereby insuring that municipalities would have an effective mechanism for collecting tax arrears. Provisions such as s. 13(1) *MTSA* bear this out by providing that once a tax deed is issued, it is final and binding, except in a case where fraud is proven. That the legislature sought to achieve certainty and finality in tax sales through the implementation of the *MTSA* is also borne out by deletion of the provision in predecessor legislation that tax deeds were subject to challenge within two years of their execution: see the *Assessment Act*, R.S.O. 1937, c. 272, s. 186, and the *Municipal Act*, R.S.O. 1980, c. 302, s. 448. Moreover, s. 9(5)(c) *MTSA* provides that all adverse possessory claims, except those of abutting land owners, are extin-

La Loi

Bien que la *MTSA* prévoit une série de mesures protectrices en ce qui concerne la vente pour fins d'impôt d'un biens-fonds par une municipalité, une interprétation littérale de ses al. 13(1)a) et b) aurait pour effet de soustraire à l'invalidité un acte d'adjudication délivré à l'égard d'un bien-fonds vendu entièrement par erreur, peu importe que le propriétaire ait été avisé de la vente imminente ou qu'il ait vraiment existé des arriérés d'impôts relativement à ce bien-fonds. On peut facilement imaginer une situation où des contribuables pourraient perdre leur maison à la suite d'une vente pour fins d'impôt fondée sur des erreurs non décelées dans les registres municipaux. La seule différence importante entre une telle situation et celle qui nous occupe est que les appelants avaient, à l'égard du bien-fonds vendu par erreur par la municipalité, un intérêt possessoire plutôt qu'un titre de propriété en bonne et due forme. À mon avis, non seulement l'interprétation littérale de la *MTSA* que nous proposons les intimés conduirait à l'absurdité et à l'injustice, mais encore elle est incompatible avec les objets de la *MTSA* elle-même.

Comme l'a fait remarquer le juge Finlayson, le législateur a dû, en adoptant la *MTSA*, poursuivre avant tout, notamment, un objectif de certitude et d'irrévocabilité en matière de ventes pour fins d'impôt, afin que les municipalités disposent d'un mécanisme efficace de perception des arriérés d'impôts. C'est ce que confirment des dispositions comme le par. 13(1) *MTSA*, qui prévoit que l'acte d'adjudication délivré est définitif et lie de façon concluante, à moins qu'il n'y ait preuve de fraude. La suppression de la disposition qui, dans une loi antérieure, prévoyait que les actes d'adjudication étaient susceptibles de contestation dans les deux ans qui suivaient leur délivrance vient également confirmer que le législateur a cherché, au moyen de la *MTSA*, à atteindre un objectif de certitude et d'irrévocabilité en matière de ventes pour fins d'impôt: voir l'*Assessment Act*, R.S.O. 1937, ch. 272, art. 186, et la *Municipal Act*, R.S.O. 1980, ch. 302, art. 448. De plus, l'al. 9(5)c) *MTSA* prévoit que tous les intérêts fondés sur la possession con-

guished by the issuance of a tax deed by the municipality.

In pursuing the goal of certainty and finality in tax sales, however, the legislature has recognized the depth of the interests affected by municipal sales of the property of individuals and has constructed a series of conditions to be satisfied in order for the municipality to initiate tax sale proceedings pursuant to the *MTSA*: see ss. 4, 9 and 11. No doubt, the most important of these is the requirement that there be tax arrears owing prior to initiation of tax sale proceedings: see s. 3. This, of course, is the logical prerequisite to the furtherance of the legislative goal of providing effective mechanisms for municipalities to collect delinquent taxes. Under this legislation, unless tax arrears are owing, the municipality has no legitimate interest in selling an individual's property. Thus, while s. 13(1) states that a tax deed, when registered, is final, binding and conclusive, even where preceded by an invalid assessment or where the procedural requirements of the statute are not observed, where the deed is issued in relation to land in respect of which tax arrears are not owing, a conclusion that the tax deed is final and binding would not further the primary object of the legislation. In effect, such an interpretation would permit municipalities to sell private property in situations where tax arrears are not owing, an outcome inconsistent with the object of providing municipalities with efficacious methods for collection of tax arrears. In this regard, I note that s. 13 applies to shield from attack a tax deed based on an invalid assessment "upon which the tax arrears were based", thus implying that a prerequisite to the operation of the section is the existence of tax arrears.

I must pause to underscore the nature of the prerequisite I have identified. In particular, I note the distinction between "tax arrears improperly assessed" and the "complete absence of tax

traire, à l'exception de ceux des propriétaires contigus, s'éteignent au moment de la délivrance d'un acte d'adjudication par la municipalité.

^a Toutefois, en poursuivant l'objectif de certitude et d'irrévocabilité en matière de ventes pour fins d'impôt, le législateur a reconnu l'ampleur des intérêts touchés par les ventes de biens-fonds ^b privés par des municipalités et il a établi une série de conditions à remplir pour qu'une municipalité puisse procéder à une vente pour fins d'impôt conformément à la *MTSA*: voir les art. 4, 9 et 11. Sans ^c aucun doute, la plus importante de ces conditions est celle de l'existence d'un arriéré d'impôt: voir l'art. 3. C'est là évidemment la condition préalable logique de la réalisation de l'objectif législatif de ^d mettre à la disposition des municipalités des mécanismes efficaces de perception des arriérés d'impôts. Suivant cette loi, la municipalité n'a aucun ^e intérêt légitime à vendre une propriété privée, sauf s'il existe un arriéré d'impôt. Donc, bien que le par. 13(1) prévoit que l'acte d'adjudication enregistré est définitif et lie de façon concluante, même ^f s'il a été précédé d'une évaluation foncière invalide ou si les exigences en matière de procédure posées par la Loi ne sont pas remplies, il reste que, dans un cas où l'acte d'adjudication est délivré ^g relativement à un bien-fonds qui ne fait l'objet d'aucun arriéré d'impôt, la conclusion que cet acte est définitif et qu'il a force exécutoire ne favoriserait aucunement la réalisation de l'objet principal de la Loi. En fait, pareille interprétation permettrait ^h aux municipalités de vendre des biens-fonds privés dans des cas où il n'y a aucun arriéré d'impôt, ce qui est incompatible avec l'objet de doter les municipalités de moyens efficaces de percevoir les arriérés d'impôts. Je souligne, à ce propos, que ⁱ l'art. 13 s'applique de manière à protéger contre toute attaque un acte d'adjudication reposant sur une évaluation foncière invalide [TRADUCTION] «sur laquelle étaient fondés les arriérés d'impôts», ce qui implique que l'application de cet article est conditionnée par l'existence d'un arriéré d'impôt.

Je me dois d'insister ici sur la nature de la condition préalable dont j'ai constaté l'existence. En particulier, je souligne la distinction entre «l'arriéré d'impôt résultant d'une évaluation irrégulière»

arrears". Section 13(1) legislatively abolished the ability of courts to interfere with tax deeds in cases which merely involve improper assessments: *cf. Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185 (H.C.), and cases cited therein. It did not, in my view, intend to permit the arbitrary sale of property in cases which do not involve even a modicum of tax arrears.

The case at bar presents such a situation. Although the assessment records indicate otherwise, the practical reality of the situation in the case at bar is that the higher municipal taxes in relation to Island 99D, an island with a residential dwelling, were being paid by the appellants, who were in possession of that property, but were not its registered owners. Likewise, the municipal taxes in relation to Island 99B, calculated at the lower rate associated with vacant land, were actually being billed to the registered owner of Island 99D, Jean Strain. The appellants and their predecessors in title had been in possession of Island 99D since 1954 and the municipal assessment rolls and the taxes assessed in accordance with the description therein reflect the fact that they occupied and paid taxes upon improved, rather than vacant land.

To put the matter another way, the appellants paid taxes as if they held paper title to Island 99D. They had, prior to the tax sale, an apparently indefeasible possessory interest in that property. As possessory title owners, they paid taxes on the value of the title they owned. In substance, therefore, they paid taxes like good citizens. Moreover, in substance, no "tax arrears" within the meaning of the *MTSA* arose.

The appellants must, in my opinion, be thus distinguished from the adverse possessor who intentionally or negligently avoids a tax obligation. A tax deed would extinguish the interest of such a person: s. 9(5). By virtue of their exemplary tax-paying behaviour, and because their misapprehension of the paper-title status of Islands 99B and D was fuelled by the municipal tax rolls, I am unable

lière» et «l'absence totale d'arriéré d'impôt». Par le paragraphe 13(1), le législateur a retiré aux tribunaux la capacité de toucher aux actes d'adjudication dans des cas où il n'est question que d'une évaluation irrégulière: *cf. Re Kirton and Frolak*, [1973] 2 O.R. 185 (H.C.), et la jurisprudence y citée. Le législateur n'a pas, selon moi, voulu autoriser la vente arbitraire de biens-fonds lorsqu'il n'y a pas le moindre arriéré d'impôt.

C'est la situation qui existe en l'espèce. Quoique les registres d'évaluation indiquent le contraire, les impôts municipaux plus élevés relatifs à l'île 99D, sur laquelle avait été construite une habitation, étaient en fait acquittés par les appelants qui avaient la possession de l'île, mais qui n'en étaient pas les propriétaires inscrits. De même, les impôts municipaux relatifs à l'île 99B, calculés au taux plus bas prévu pour les terrains nus, étaient en réalité facturés à la propriétaire inscrite de l'île 99D, Jean Strain. Les appelants et leurs prédécesseurs avaient eu la possession de l'île 99D depuis 1954, et les rôles d'évaluation municipale ainsi que les cotisations d'impôt foncier établies conformément aux renseignements y consignés indiquent qu'ils occupaient un bien-fonds aménagé plutôt qu'un terrain nu et qu'ils payaient des impôts en conséquence.

En d'autres termes, les appelants acquittaient les impôts comme s'ils détenaient un titre de propriété en bonne et due forme à l'égard de l'île 99D. Avant la vente pour fins d'impôt, ils avaient ce qui semblait être un intérêt possessoire indéfectible dans ce bien-fonds. En tant que propriétaires en vertu d'un titre possessoire, ils payaient des impôts selon la valeur de leur titre. Essentiellement, ils acquittaient donc leurs impôts en bons citoyens. De plus, il n'y avait essentiellement aucun «arriéré d'impôt» au sens de la *MTSA*.

Il faut donc, à mon avis, distinguer les appelants du possesseur adversatif ou à titre de propriétaire qui, intentionnellement ou par négligence, se soustrait à une obligation fiscale. Un acte d'adjudication éteindrait l'intérêt de ce possesseur à titre de propriétaire: par. 9(5). Compte tenu de la manière exemplaire dont les appelants ont acquitté leurs impôts et étant donné que leur méprise concernant

to distinguish, in any meaningful way, the appellants' predicament from the predicament of the model citizen who has good paper-title to a house, who pays taxes, but who arrives home one day only to be met by a tax deed and a padlock.

Based upon this interpretative approach to the *MTSA*, therefore, I find that the substantive trigger of *MTSA* operation, tax arrears, never arose in this case. Any purported sale pursuant to the provisions of that Act must be inherently flawed, and the resulting tax deed must be void.

In addition to insuring that ss. 3 and 13(1) *MTSA* further the objects of the statute itself, the foregoing interpretation of the statutory provisions prevents the occasioning of an extremely unfair result. Unlike other adverse possessors, who are unlikely to have paid tax in relation to the land which they occupy, the appellants have acted as responsible tax-paying citizens. Moreover, it is highly unlikely that Jean Strain would have been willing to let Island 99D be sold for taxes had her understanding of the location of Island 99D not been reinforced by the municipal assessment rolls which indicated Island 99D to be vacant and Island 99B to be improved. Finally, the treasurer of the municipality deposed, as the representative of the municipality, that she had no intention of holding a public sale for improved lands, but relied upon the assessment of Island 99D as vacant land. If section 13(1) were interpreted as upholding the validity of a tax deed in circumstances such as these, the result is that those with a good possessory claim to property could be deprived of that property by a municipality, without notice and in circumstances where tax arrears were not owing. In my opinion, this is a manifestly unjust result which is not

la propriété en bonne et due forme des îles 99B et 99D a été renforcée par les rôles d'évaluation municipale, je ne puis faire aucune distinction utile entre la situation fâcheuse dans laquelle se trouvent les appelants et celle dans laquelle se trouve le citoyen modèle propriétaire en bonne et due forme d'une maison, qui acquitte ses impôts, mais qui, un beau jour, arrive chez lui pour découvrir que sa porte est cadenassée et que sa propriété fait l'objet d'un acte d'adjudication.

Me fondant sur ce mode d'interprétation de la *MTSA*, je conclus donc que l'élément fondamental qui déclenche l'application de cette loi, à savoir l'existence d'un arriéré d'impôt, n'a jamais existé en l'espèce. Il s'ensuit nécessairement que toute vente prétendument effectuée en vertu de ladite loi est intrinsèquement viciée et que l'acte d'adjudication qui en résulte est entaché de nullité.

En plus d'assurer que l'art. 3 et le par. 13(1) *MTSA* favorisent la réalisation des objets de la loi elle-même, l'interprétation précédente des dispositions législatives permet d'éviter un résultat extrêmement injuste. À la différence d'autres possesseurs à titre de propriétaire, qui n'ont probablement payé aucun impôt à l'égard du bien-fonds qu'ils occupent, les appelants ont agi en contribuables responsables. De plus, il est fort peu probable que Jean Strain aurait voulu que l'île 99D fasse l'objet d'une vente pour fins d'impôt si ce qu'elle croyait au sujet de l'île n'avait pas été renforcé par les rôles d'évaluation municipale qui indiquaient que l'île 99D était nue et que l'île 99B était aménagée. Enfin, la trésorière de la municipalité a témoigné, en tant que représentante de cette dernière, qu'elle n'avait pas voulu tenir une vente publique de biens-fonds aménagés, mais qu'elle s'était fondée sur l'évaluation foncière de l'île 99D à titre de terrain nu. Si le par. 13(1) était interprété comme confirmant la validité d'un acte d'adjudication dans des circonstances comme celles-ci, il en résulterait que tout détenteur d'un intérêt possessoire valable relativement à un bien-fonds risquerait de se voir priver de ce bien-fonds par une municipalité, sans aucun préavis et en l'absence d'aucun arriéré d'impôt. À mon avis, il s'agit là d'un résultat manifestement injuste qui n'est nulle-

necessitated by the wording or objects of the statute.

Finally, it is important to note that s. 9(5)(c) *MTSA* does not deprive all persons in adverse possession of a property from asserting their claims after the issuance of a tax deed. In fact, those persons who are in adverse possession of a property sold pursuant to the Act and are abutting landowners may still assert their claim after issuance of the tax deed. This provision must reflect a legislative intention to protect those who adversely possess property, treat it as their own and assume that the taxes which they pay relate to all of the property which they occupy. Although they were not abutting landowners, the appellants in the case at bar laboured under a false impression reinforced by the municipality, that they held paper title to the land which they adversely possessed and paid an amount of taxes reflective of the improved nature thereof. The similarity of their situation to that of an abutting landowner in adverse possession underscores the consistency of their claim with the objectives of the legislature.

Conclusion

In the result, I would allow the appeal and declare the tax deed in question to be void. However, I would leave the question of the vesting of title in Islands 99B and 99D to be determined in future proceedings. The appellants will have to quiet the title in relation to Island 99D and there is no basis upon which to conclude that their title to Island 99B is anything other than free and clear. Finally, there is no reason to impose title to Island 99B upon the respondents who placed their original bid on the basis of a survey of Island 99D. The appellants should have their costs throughout the proceedings.

Appeal dismissed with costs, SOPINKA and IACOBUCCI JJ. dissenting.

ment commandé par le texte ou les objets de la Loi.

Finally, it is important to note that s. 9(5)(c) *MTSA* n'empêche pas tous les possesseurs à titre de propriétaire d'un bien-fonds de faire valoir leurs droits après la délivrance d'un acte d'adjudication. En fait, les possesseurs à titre de propriétaire d'un bien-fonds vendu conformément à la Loi, qui sont propriétaires contigus peuvent encore faire valoir leurs droits après la délivrance de l'acte d'adjudication. Cette disposition doit traduire l'intention du législateur de protéger les possesseurs à titre de propriétaire qui agissent à l'égard d'un bien-fonds comme s'il leur appartenait et qui supposent que les impôts qu'ils paient se rapportent à la totalité du bien-fonds qu'ils occupent. Quoiqu'ils ne fussent pas propriétaires contigus, les appelants en l'espèce avait la fausse impression, renforcée par la municipalité, qu'ils détenaient un titre de propriété en bonne et due forme relativement au bien-fonds dont ils avaient la possession contraire et pour lequel ils payaient des impôts qui reflétaient l'aménagement du bien-fonds. La similitude entre la situation des appelants et celle du propriétaire contigu qui a la possession contraire d'un bien-fonds vient souligner la compatibilité de leur réclamation avec les objectifs du législateur.

Conclusion

En définitive, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et d'annuler l'acte d'adjudication en cause. J'estime cependant que la question de la dévolution du droit de propriété sur les îles 99B et 99D devra être tranchée dans le cadre de procédures ultérieures. Les appelants devront régulariser le titre de propriété relatif à l'île 99D et rien ne permet de conclure que le droit de propriété qu'ils ont sur l'île 99B n'est pas libre et quitte. Finalement, il n'y a aucune raison d'imposer la propriété de l'île 99B aux intimés qui ont fondé leur offre initiale sur un levé de l'île 99D. Les appelants auront droit à leurs dépens dans toutes les cours.

Pourvoi rejeté avec dépens, les juges SOPINKA et IACOBUCCI sont dissidents.

*Solicitors for the appellants: Hacker, Gignac,
Rice, Midland.*

*Procureurs des appelants: Hacker, Gignac,
Rice, Midland.*

*Solicitor for the respondents: Michael Anne
MacDonald, Bracebridge.*

*Procureur des intimés: Michael Anne
a MacDonald, Bracebridge.*