it had been created by the Crown, as it was the sole owner of those minerals during that time.

For these reasons, as well as for those given by Culliton C.J.S. in the Court of Appeal, I would dismiss this appeal.

Appeal dismissed.

Solicitors for the defendant, appellant: MacPherson, Leslie & Tyerman, Regina.

Solicitors for the plaintiff, respondent: Wimmer, Toews, Malone & Miller, Regina.

tablissement soit effectué. Un droit dans les minéraux du bien-fonds n'aurait pu naître, durant la période définie par l'article, que si la Couronne avait créé ce droit, celle-ci étant la seule propriétaire de ces minéraux à l'époque.

Pour ces motifs, aussi bien que pour ceux qu'énonce le Juge en chef Culliton de la Cour d'appel, je suis d'avis de rejeter l'appel.

Appel rejeté.

Procureurs de la défenderesse, appelante: MacPherson, Leslie & Tyerman, Regina.

Procureurs de la demanderesse, intimée: Wimmer, Toews, Malone & Miller, Regina.

Magdalene Polai (*Defendant*) *Appellant*;

and

The Corporation of the City of Toronto

(*Plaintiff*) *Respondent.*

1972: May 5; 1972: June 29.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR ONTARIO

Municipal law—Zoning by-law—Contravention—City not to be denied injunction merely because others, in addition to defendant, guilty of similar violations and not restrained—The Municipal Act, R.S.O. 1960, c. 249, s. 486.

Pursuant to the provisions of s. 486 of *The Municipal Act,* R.S.O. 1960, c. 249, the respondent municipality brought an action against the appellant claiming an injunction restraining her from using certain property for the purpose of a multiple family dwelling house in contravention of its zoning by-law. The trial judge dismissed the action. The Court of Appeal allowed an appeal and granted the injunction. On appeal to this Court, the appellant asked for a restoration of the judgment at trial.

Held: The appeal should be dismissed.

Magdalene Polai (*Défenderesse*) *Appelante*;

et

The Corporation of the City of Toronto

(*Demanderesse*) *Intimée.*

1972: le 5 mai; 1972: le 29 juin.

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

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

Droit municipal—Règlement de zonage—Contravention—On ne doit pas refuser à la ville l'injonction simplement parce que d'autres, en plus de la défenderesse, sont coupables d'infractions semblables et que rien n'a été fait à leur égard—The Municipal Act, R.S.O. 1960, c. 249, art. 486.

Se basant sur les dispositions de l'art. 486 de la loi *The Municipal Act,* R.S.O. 1960, c. 249, la municipalité intimée a intenté une action contre l'appelante, réclamant une injonction empêchant celle-ci d'utiliser aux fins d'un logement multi-familial, en contravention du règlement de zonage de la ville, un certain immeuble. Le juge de première instance a rejeté l'action. La Cour d'appel a accueilli l'appel et a accordé l'injonction. Sur appel à cette Cour, l'appelante demande le rétablissement du jugement de première instance.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Where, as in this action, a municipality is seeking to protect and enforce a public right, it should not be denied the remedy of injunction merely because others, in addition to the defendant, are guilty of similar violations and have not been restrained.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario[1], allowing an appeal from a judgment of Haines J. Appeal dismissed.

I. G. Scott, for the defendant, appellant.

D. C. Lyons and *M. J. Winer,* for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

JUDSON J.—The City of Toronto brought an action against Magdalene Polai claiming an injunction restraining her from using the building known as 169 Warren Road, Toronto, for the purpose of a multiple family dwelling-house in contravention of its zoning by-law. The trial judge dismissed the action. The Court of Appeal allowed an appeal and granted the injunction with a suspension of its operation for a period of twelve months. Mrs. Polai asks in this Court for a restoration of the judgment at trial.

Mrs. Polai bought the property in question in November 1963. There is a finding of fact by the learned trial judge that it was used only as a private detached dwelling-house until she bought it. She bought the property for the purpose of converting it into a multiple dwelling-house. She spent approximately $20,000 in making structural alterations. When these had been completed she had four rentable self-contained dwelling units with private sanitary, cooking and freezing facilities, and all of this work had been carried out without a permit from the city as required by the building by-laws. She herself has occupied the ground floor as a residence and has rented the apartments on the second and third floors.

In 1965 Mrs. Polai was charged with breach of the zoning by-law and convicted. Her appeal

[1] [1970] 1 O.R. 483, 8 D.L.R. (3d) 689.

Lorsqu'une municipalité, dans une action, cherche à protéger et à faire respecter un droit public, on ne devrait pas lui refuser le recours de l'injonction simplement parce que d'autres, en plus de la défenderesse, sont coupables d'infractions semblables et que rien n'a été fait à leur égard.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel de l'Ontario[1], accueillant un appel d'un jugement du Juge Haines. Appel rejeté.

I. G. Scott, pour la défenderesse, appelante.

D. C. Lyons et *M. J. Winer,* pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE JUDSON—La ville de Toronto a intenté une action contre Magdalene Polai; elle y réclame une injonction empêchant celle-ci d'utiliser aux fins d'un logement multi-familial, en contravention du règlement de zonage de la ville, l'immeuble connu comme étant le 169, chemin Warren, Toronto. Le juge de première instance a rejeté l'action. La Cour d'appel a accueilli l'appel et a accordé l'injonction, ordonnant que l'application de celle-ci soit suspendue pour une période de douze mois. Mme Polai demande en cette Cour le rétablissement du jugement de première instance.

Mme Polai a acheté la propriété en question en novembre 1963. Le savant juge de première instance a tiré la conclusion de fait que la propriété avait été utilisée uniquement comme résidence privée isolée jusqu'au moment de son acquisition par l'appelante. Cette dernière a acheté la propriété pour la transformer en un logement multiple. Elle a dépensé environ $20,000 pour des transformations de structure. Une fois ces transformations complétées, elle pouvait louer quatre logements indépendants dont chacun avait ses propres installations sanitaires, ainsi qu'une cuisinière et un réfrigérateur; tous ces travaux ont été exécutés sans le permis de la ville requis par les règlements de construction. Elle résidait elle-même au rez-de-chaussée et elle a loué les appartements du premier et du deuxième.

En 1965, Mme Polai a été accusée d'avoir enfreint le règlement de zonage; elle a été déclarée

[1] [1970] 1 O.R. 483, 8 D.L.R. (3d) 689.

was dismissed. She continued to use the premises as a multiple family dwelling-house. The writ for an injunction was issued in September of 1966. The principal witnesses against her were neighbours who objected to her use of the premises.

The trial judge dismissed the city's action because he found that it maintained a secret "deferred list" of infringers against whom no action, either by prosecution or application for an injunction, had been or would be taken. In the Court of Appeal, Schroeder J. A. did not accept this characterization of the list either as to its secrecy or its permanency and rigidity. He expressly found that the committee administering the list had not acted in bad faith or arbitrarily in the discharge of its assumed duties. Jessup J. A. and Brooke J. A. thought that the existence and operation of the list amounted to discrimination against Mrs. Polai, but all three judges held that the public has a direct and substantial interest in the enforcement of the by-law and that this public interest must prevail over the private interest of Mrs. Polai. In my opinion this conclusion is sound.

I do not think that lax enforcement of a zoning by-law—and I am by no means sure that it can be called "lax enforcement" in this case—can afford any defence against an application for an injunction under s. 486 of *The Municipal Act,* which provides:

> 486. Where any by-law of a municipality or of a local board thereof, passed under the authority of this or any other general or special Act, is contravened, in addition to any other remedy and to any other penalty imposed by the by-law, such contravention may be restrained by action at the instance of a ratepayer or the corporation or local board.

This is a case of persistent and defiant infringement. The defence really amounts to a claim for immunity until the list is disregarded and everybody else prosecuted. This is small comfort to a

coupable. Son appel a été rejeté. Elle a continué à utiliser les locaux comme logement multi-familial. Le bref d'injonction a été émis en septembre 1966. Les principaux témoins appelés contre elle étaient des voisins qui s'opposaient à l'utilisation qu'elle faisait des locaux.

Le juge de première instance a rejeté l'action de la ville parce qu'il a conclu que celle-ci conservait une liste secrète, à «application différée», de contrevenants contre lesquels aucune mesure, soit par voie de poursuite soit par voie de requête en vue d'obtenir une injonction, n'avait été ou ne serait prise. En Cour d'appel, le Juge d'appel Schroeder n'a pas accepté cette description de la liste, que ce soit quant à son caractère secret ou quant à sa permanence ou sa rigidité. Il a expressément conclu que le comité responsable de la liste n'avait pas agi de mauvaise foi ou arbitrairement en remplissant ses fonctions. Les Juges d'appel Jessup et Brooke eux, ont estimé que l'existence et le mode d'utilisation de la liste équivalaient à de la discrimination contre M^me^ Polai; toutefois, les trois juges ont décidé que le public avait un intérêt direct et important dans l'application du règlement municipal et que cet intérêt public devait prévaloir sur l'intérêt privé de M^me^ Polai. A mon avis, cette conclusion est juste.

Je ne crois pas que l'application laxiste d'un règlement de zonage—et je ne suis en aucune façon certain que l'on puisse parler d'«application laxiste»en l'espèce—puisse fournir un moyen de défense contre une requête en vue d'obtenir une injonction en vertu de l'art. 486 du *Municipal Act,* qui édicte ce qui suit:

> [TRADUCTION] 486. Lorsqu'il y a infraction à un règlement d'une municipalité ou d'un office local d'une municipalité, adopté sous le régime de la présente loi ou de toute autre loi générale ou spéciale, en plus de tout autre recours et de toute autre peine imposée par le règlement, l'infraction peut être empêchée au moyen d'une action en justice intentée par un contribuable, par la corporation ou par l'office local.

En l'espèce, on a violé le règlement d'une façon constante et irréductible. Le moyen de défense invoqué équivaut réellement à alléguer immunité tant que la liste ne sera pas abandonnée et que

neighbour in an otherwise residential area who is complaining of the infringement. Nor does s. 486 confine the remedy to the municipality. A ratepayer has a right of action. It is no defence against his action to say that there are other cases of infringement which have not been questioned. In this particular case, it is obvious that the immediate neighbours were the ones who were objecting. They gave the evidence. It makes no difference whether they bring the action or the municipality brings the action. The City, in this action, is seeking to protect and enforce a public right, and should not be denied the remedy of injunction merely because others, in addition to the defendant, are guilty of similar violations and have not been restrained.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the defendant, appellant: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.

Solicitor for the plaintiff, respondent: W. R. Callow, Toronto.

tous les contrevenants ne seront pas poursuivis. C'est là un faible réconfort pour un voisin, habitant dans une zone censée résidentielle, qui se plaint de l'infraction. L'article 486 n'accorde pas un recours uniquement à la municipalité. Les contribuables ont un droit d'action. On ne peut invoquer comme moyen de défense contre l'action du contribuable d'autres cas où il y a eu une infraction qui n'a pas soulevé d'opposition. En l'espèce, il est évident que ce sont les voisins immédiats qui se sont opposés. Ils ont témoigné. Il importe peu que l'action ait été intentée par eux ou par la municipalité. Par son action, la ville cherche à protéger et à faire respecter un droit public, et on ne devrait pas lui refuser le recours de l'injonction simplement parce que d'autres, en plus de la défenderesse, sont coupables d'infractions semblables et que rien n'a été fait à leur égard.

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de la défenderesse, appelante: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.

Procureur de la demanderesse, intimée: W. R. Callow, Toronto.