

Kraft Construction Company Ltd. *Appellant;*

and

**Metropolitan Corporation of Greater
Winnipeg** *Respondent.*

1971: June 23, 24; 1971: October 5.

Present: Abbott, Hall, Spence, Pigeon and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
MANITOBA

Expropriation—Compensation—Valuation—Shopping centre complex expropriated—Premises victim of “planning blight”—Whether arbitrator in error in accepting appraiser’s economic approach in circumstances of case rather than cost approach.

The appellant was employed by the owners of certain lands to construct thereon a shopping centre complex. The owners ran into financial difficulties and in consequence were unable to finance the completion of the shopping centre or to pay the appellant. An agreement was arrived at whereby the property was transferred to the appellant. Later, the property was expropriated by the respondent. The parties were unable to agree on the amount of compensation to which the appellant was entitled by virtue of the expropriation and the matter proceeded to arbitration. The arbitrator’s award was sustained by the Court of Appeal (one member of the Court dissenting) and the appellant then appealed to this Court.

At the hearing before the arbitrator, the appraiser for the respondent approached the question of value on two bases, using (a) the economic approach, and (b) the cost approach. The only question on the appeal to this Court was whether the arbitrator was in error in accepting the appraiser’s economic approach in the circumstances of the case rather than his cost approach.

Held: The appeal should be allowed.

The economic approach was less reliable in this case than the cost approach and therefore it was on the basis of the latter that the award should be fixed.

The economic approach, to be meaningful, had to derive its relevance and utility from rental values which were either already agreed upon as fair or

Kraft Construction Company Ltd. *Appelante;*

et

**Metropolitan Corporation of Greater
Winnipeg** *Intimée.*

1971: les 23 et 24 juin; 1971: le 5 octobre.

Présents: Les Juges Abbott, Hall, Spence, Pigeon et Laskin.

EN APPEL DE LA COUR D’APPEL DU MANITOBA

Expropriation — Indemnité — Évaluation — Expropriation d’un centre commercial—Immeuble affecté par l’effet déprimant des plans d’urbanisme—L’arbitre a-t-il erré en acceptant l’évaluation par le revenu retenue par l’évaluateur expert de préférence à l’évaluation par le coût de reconstruction.

L’appelante a été engagée par les propriétaires de certains terrains pour la construction d’un centre commercial. Les propriétaires ont éprouvé des difficultés financières et n’ont pu financer l’achèvement de la construction du centre commercial ni payer l’appelante. Une entente a été conclue en vertu de laquelle la propriété a été cédée à l’appelante. Plus tard, l’intimée l’a expropriée. Les parties ne purent s’entendre sur le montant de l’indemnité qui revenait à l’appelante du fait de l’expropriation et l’affaire fut soumise à l’arbitrage. Un arrêt majoritaire de la Cour d’appel a maintenu l’adjudication de l’arbitre, et l’appelante en a appelé à cette Cour.

A l’audition devant l’arbitre, l’évaluateur expert de l’intimée a abordé la question de la valeur en se basant sur deux méthodes: (a) l’évaluation par le revenu et (b) l’évaluation par le coût de reconstruction. En cette Cour, la seule question en litige est de savoir si l’arbitre a fait erreur en acceptant, dans les circonstances de l’espèce, l’évaluation par le revenu proposée par l’évaluateur expert plutôt que l’évaluation par le coût de reconstruction.

Arrêt: L’appel doit être accueilli.

En l’espèce, l’évaluation par le revenu est moins sûre que l’évaluation par le coût de reconstruction et, par conséquent, l’adjudication doit être basée sur cette dernière.

Pour avoir du sens, l’évaluation par le revenu doit tirer sa pertinence et son utilité de valeurs locatives déjà reconnues comme étant justes ou pouvant être

which could with reasonable precision be so fixed. Here, however, because the premises were the victim of "planning blight", the actual rentals were not a fair indication of true rental value. The appraiser, therefore, had felt obliged to base economic approach not upon the actual rentals but upon a higher scale of rentals adjusted to take care of the factor of planning blight. The difficulty, however, was that the task of making a suitable upward adjustment took one into an area of guesswork and speculation.

The cost approach was admittedly one of infrequent application but when, as here, the only other basis suggested by the accredited expert was manifestly so unconvincing, the case for employing the cost approach became stronger than it might otherwise have been. The appraiser's reason for rejecting the cost approach in favour of the economic approach rested on the difficulty of correctly estimating obsolescence and depreciation. But it could not be said that his estimates of those factors were unduly favourable to the appellant.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Manitoba¹, sustaining an arbitrator's award of compensation for expropriation. Appeal allowed.

E. B. Pitblado, Q.C., and *A. Anhang*, for the appellant.

D. C. Lennox, Q.C., and *F. N. Steele*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

HALL J.—This is an appeal from the Court of Appeal for Manitoba which sustained (Freedman J.A. as he then was, dissenting) an award of \$120,500 made by His Honour Judge Keith as arbitrator following the expropriation by the respondent of lands of the appellant.

The property in question is located at the intersection of Pembina Highway and University Avenue in the Municipality of Fort Garry, a suburb of the City of Winnipeg. During the years 1964

déterminées avec une précision raisonnable. Cependant, en l'espèce, les loyers ne représentaient pas la valeur locative réelle pour la raison que l'immeuble était affecté par l'effet déprimant des plans d'urbanisme. L'évaluateur expert a, par conséquent, cru devoir baser son évaluation par le revenu non pas sur les loyers effectivement payés mais sur une échelle de loyer supérieure et corrigée de façon à tenir compte de l'effet déprimant du plan d'urbanisme. La difficulté, toutefois, est que pour en arriver à un relèvement approprié des taux, il faut se fonder sur des conjectures.

Il est reconnu que la méthode de l'évaluation par le coût de reconstruction n'est pas d'application courante, mais lorsque, dans cette affaire-ci, l'unique autre moyen suggéré par l'expert autorisé se révèle aussi peu convaincant, l'argument faisant valoir l'évaluation par le coût de reconstruction a plus de poids qu'il n'en aurait autrement. L'évaluateur expert a retenu l'évaluation par le revenu de préférence à l'évaluation par le coût de reconstruction parce qu'il était difficile d'estimer correctement la désuétude et la dépréciation. Mais on ne peut dire que son estimation de ces facteurs favorisait indûment l'appelante.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel du Manitoba¹, qui a maintenu l'adjudication d'une indemnité relativement à une expropriation. Appel accueilli.

E. B. Pitblado, c.r., et *A. Anhang*, pour l'appelante.

D. C. Lennox, c.r., et *F. N. Steele*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE HALL—Il s'agit d'un appel interjeté à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba qui a maintenu (le Juge Freedman, alors Juge d'appel, étant dissident) une adjudication de \$120,500 prononcée par Son Honneur le Juge Keith, agissant à titre d'arbitre relativement à l'expropriation par l'intimée de terrains appartenant à l'appelante.

La propriété en question est située à l'intersection de Pembina Highway et University Avenue dans la municipalité de Fort Garry, en banlieue de la ville de Winnipeg. Au cours des années 1964

¹ (1971), 16 D.L.R. (3d) 529.

¹ (1971), 16 D.L.R. (3d) 529.

and 1965 the then owners employed appellant to construct a shopping centre complex some 10,000 square feet in area on the property. The owners ran into financial difficulties due to the collapse of Atlantic Acceptance Corporation, and in consequence were unable to finance the completion of the shopping centre or to pay appellant. An agreement was arrived at whereby the owners transferred the property to the appellant who took possession in January 1966. It made some alterations to suit its needs and moved in.

By By-law No. 1174 dated April 27, 1967, respondent expropriated the property. At that time there were four tenants in the building in addition to appellant. On taking possession the appellant had attempted to obtain other suitable tenants but had found difficulty in so doing because it was becoming known that the property would soon be expropriated.

The parties were unable to agree on the amount of compensation to which appellant was entitled by virtue of the expropriation and the matter proceeded to arbitration. The learned arbitrator awarded appellant the sum of \$120,500 plus interest at the rate of 5 per cent from the date of taking, namely May 4, 1967.

At the hearing before the arbitrator, two expert witnesses gave evidence, Farstad for the appellant and Trumpour for the respondent. Farstad valued the property at \$160,000. This valuation was rejected by the arbitrator and his discretion in this respect is not to be disturbed. Trumpour for the respondent approached the question of value on two bases, using (a) the economic approach, and (b) the cost approach. Using the economic approach, Trumpour arrived at a final valuation of \$110,000 and using the cost approach he produced a figure of \$127,500. To each of these figures had to be added two items: \$8,000 for dispossession costs and \$2,500 for lost archery equipment, neither of which are in dispute. The arbitrator accepted Trumpour's economic approach figure and fixed the value at \$110,000 which, with the two items just mentioned, brought his award to \$120,500. The appellant now asks that the value be fixed at Farstad's figure of \$160,000 or, in any event, at not less than the

et 1965, les propriétaires de l'époque ont engagé l'appelante pour la construction d'un centre commercial d'une superficie de quelque 10,000 pieds carrés sur le terrain. Les propriétaires ont éprouvé des difficultés financières par suite de la débâcle de la Atlantic Acceptance Corporation et n'ont pu financer l'achèvement de la construction du centre commercial ni payer l'appelante. Une entente a été conclue en vertu de laquelle les propriétaires ont cédé la propriété à l'appelante qui est entrée en possession en janvier 1966. Après avoir apporté quelques changements convenant à ses besoins, cette dernière s'est installée dans l'immeuble.

En vertu du règlement n° 1174 daté du 27 avril 1967, l'intimée a exproprié la propriété. A ce moment-là, l'édifice abritait quatre locataires en plus de l'appelante. En prenant possession des lieux, l'appelante avait essayé d'attirer d'autres locataires convenables mais elle avait éprouvé des difficultés à cet égard, car il devenait de notoriété que la propriété serait prochainement expropriée.

Les parties ne purent s'entendre sur le montant de l'indemnité qui revenait à l'appelante du fait de l'expropriation et l'affaire fut soumise à l'arbitrage. Le savant arbitre a adjugé à l'appelante la somme de \$120,500 plus un intérêt de 5 pour cent à partir de la date de l'expropriation, soit le 4 mai 1967.

A l'audition devant l'arbitre, deux experts ont témoigné, Farstad pour l'appelante et Trumpour pour l'intimée. Farstad a estimé la propriété à \$160,000. L'arbitre a rejeté cette estimation et il n'y a pas lieu de modifier sa décision à cet égard. Trumpour, qui témoignait pour l'intimée, a abordé la question de la valeur en se basant sur deux méthodes: (a) l'évaluation par le revenu, et (b) l'évaluation par le coût de reconstruction. Avec l'évaluation par le revenu, Trumpour est arrivé à une estimation finale de \$110,000 et avec l'évaluation par le coût de reconstruction, à une estimation de \$127,500. Il fallait ajouter deux montants à chacun de ces chiffres: \$8,000 pour les frais de dépossession et \$2,500 pour la perte de l'équipement de tir à l'arc, mais aucun de ces montants n'est en litige. L'arbitre a accepté le montant auquel est arrivé Trumpour en se fondant sur l'évaluation par le revenu et il a établi la valeur à \$110,000; ce qui porte son adjudication, après l'addition des deux montants susmentionnés,

sum of \$138,000 which is the amount which Freedman J.A. would have allowed in his dissenting judgment.

There was no disagreement between the parties here or in the Court of Appeal as to the law applicable or as to the proper principles upon which an award of arbitration should be made, and the only question is whether the arbitrator was in error in accepting Trumpour's economic approach in the circumstances of this case rather than his cost approach. I am in agreement with Freedman J.A.'s view that the arbitrator erred in fixing a valuation based on the economic approach and I do not think that I can put the matter any better than Freedman J.A. did in his reasons as follows:

I confess to some surprise that a valuation based on the economic approach was regarded by the learned arbitrator as the most acceptable method of fixing value in this particular case. It seems to me that this was peculiarly a case in which the economic approach was so surrounded with uncertainties as to make its employment here a most dubious and hazardous course. The economic approach, if it is to be meaningful at all, must derive its relevance and utility from rental values which are either already agreed upon as fair or which can with reasonable precision be so fixed. Here, however, it is common ground that the actual rentals being paid were not a fair indication of true rental value. The specific reason for this was that the premises were the victims of what is known as "planning blight". Prior expropriations of property in the immediate area and the general knowledge that further expropriations might take place had cast a shadow on the property and had adversely affected the opportunity of securing leases at fair values. Mr. Trumpour in his report frankly acknowledged this situation, and for that reason felt obliged to base economic approach not upon actual rentals being paid but upon a higher scale of rentals adjusted to take care of the factor of planning blight. The difficulty, however, is that the task of making a suitable upward adjustment takes one into an area of guesswork and speculation. Mr. Trumpour's adjusted rental scale was significantly lower than that of Mr. Farstad.

à \$120,500. En cette Cour, l'appelante demande que la valeur soit fixée au montant de \$160,000 établi par Farstad, ou du moins, à un montant qui n'est pas inférieur à \$138,000, soit le montant que le Juge d'appel Freedman aurait alloué dans sa dissidence.

En cette Cour et en Cour d'appel, les parties étaient d'accord sur le droit applicable et les principes sur lesquels une sentence arbitrale devait s'appuyer, et la seule question en litige est de savoir si l'arbitre a fait erreur en acceptant, dans les circonstances de l'espèce, l'évaluation par le revenu proposée par Trumpour plutôt que l'évaluation par le coût de reconstruction. Je pense comme le Juge d'appel Freedman que l'arbitre s'est trompé en établissant une estimation basée sur l'évaluation par le revenu, et je ne crois pas pouvoir m'exprimer plus clairement que le Juge d'appel Freedman dont je cite les motifs:

[TRADUCTION] Je m'étonne que le savant arbitre ait considéré l'estimation basée sur l'évaluation par le revenu comme étant la méthode la plus valable pour déterminer la valeur dans ce cas particulier. Il me semble que dans cette affaire précisément, l'évaluation par le revenu comporte tellement d'incertitudes qu'elle constitue une méthode des plus douteuses et hasardeuses. Pour avoir du sens, l'évaluation par le revenu doit tirer sa pertinence et son utilité de valeurs locatives déjà reconnues comme étant justes ou pouvant être déterminées avec une précision raisonnable. Cependant, en l'espèce, il est reconnu que les loyers effectivement payés ne représentaient pas la valeur locative réelle. La raison précise en était que l'immeuble était affecté par ce qu'on appelle l'effet déprimant des plans d'urbanisme. Le fait que d'autres immeubles situés dans la région avoisinante avaient été expropriés et qu'il était de notoriété que d'autres expropriations seraient effectuées avait marqué la propriété et diminué les chances d'en louer les locaux à leur juste valeur. Dans son rapport, M. Trumpour a clairement reconnu cette situation, et c'est pourquoi il a cru devoir baser son évaluation par le revenu non pas sur les loyers effectivement payés mais sur une échelle de loyer supérieure et corrigée de façon à tenir compte de l'effet déprimant du plan d'urbanisme. La difficulté, toutefois, est que pour en arriver à un relèvement approprié des taux, il faut se fonder sur des conjectures. L'échelle corrigée des loyers sur laquelle s'est fondé M. Trumpour était de beaucoup inférieure à celle de M. Farstad.

I am quite aware that the learned arbitrator rejected the conclusion of Mr. Farstad and accepted that of Mr. Trumpour. I do not quarrel with his right to make such a choice according to his discretion. But, dealing only with the case as it was presented from the lips of Mr. Trumpour, I am bound to say that the learned arbitrator's acceptance of the economic approach in this case is not supportable.

Indeed when the claimant, early in the case, attempted to adduce evidence of its operating costs for the purpose of establishing value on the basis of the economic approach, the learned arbitrator commented thus:

"What kind of a speculation would I have to enter into to arrive at the value of this property on its rental value?"

And, again:

"THE COURT: I think it's too complicated altogether. It would have to be speculation, this kind of evidence. It couldn't be direct evidence. I mean there would be so many factors: the size of the building, apart from the location of it, the size of the building would I would imagine definitely limit the use of it. You would have to find people that would fit into what there is there and that might take you a long time. I don't doubt that eventually you could fill it up with tenants and eventually you could arrive at what it would cost you to maintain the building and you would subtract that from what you got in in rent and you could show something if it were direct and practically know what the value of the building is as a business concern. That's what you are evidently trying to get at but this thing never did get to be a business concern, did it?"

MR. ANHANG: Of course the question is: why not? And I think the reply is that the threat of expropriation was hanging over it.

MR. MACIVER: That's right."

Having taken such a strong position on that subject, the learned arbitrator surprisingly made a complete *volte-face* and declared that Mr. Trumpour's approach to market value was the right one. Although the learned arbitrator did not identify that approach as the economic one, that is precisely what it was—the very method which (correctly, in my view) the learned arbitrator had earlier described as "too complicated altogether" and resting entirely on "speculation".

Je sais que le savant arbitre a rejeté la conclusion de M. Farstad pour accepter celle de M. Trumpour. Je ne critique pas son droit de faire ce choix qui est laissé à sa discrétion. Mais, en n'étudiant l'affaire que dans l'optique de M. Trumpour, je dois dire que le savant arbitre n'était pas fondé, en l'espèce, à accepter l'évaluation par le revenu.

En effet, lorsque la réclamation a tenté au début des procédures de produire la preuve de ses frais d'exploitation, dans le but d'établir la valeur de l'immeuble selon l'évaluation par le revenu, le savant arbitre a fait le commentaire suivant:

«Quel genre de conjectures devrais-je faire pour déterminer la valeur de cette propriété d'après sa valeur locative?»

Et, plus loin:

«LA COUR: Je crois que c'est en somme trop compliqué. La preuve consisterait en conjectures. Ce ne pourrait être une preuve directe. Je veux dire qu'il faudrait considérer un grand nombre de facteurs: les dimensions de l'immeuble, mis à part son emplacement; j'imagine que les dimensions de l'immeuble en limiteraient définitivement l'utilisation. Il faudrait trouver des personnes auxquelles les locaux conviendraient et cela pourrait prendre du temps. Sans doute, vous pourriez parvenir à trouver des locataires pour tous les locaux et à déterminer les frais d'entretien de l'immeuble; en déduisant ces frais des loyers perçus, vous pourriez produire des données concrètes, si la preuve était directe, et vous pourriez pratiquement connaître la valeur de l'immeuble comme entreprise commerciale. De toute évidence, c'est ce que vous essayez de faire, mais le projet n'est jamais devenu une entreprise commerciale, n'est-ce pas?"

M. ANHANG: Bien entendu, la question est: pourquoi pas? Et je crois que la réponse est que l'immeuble était menacé d'expropriation.

M. MACIVER: C'est exact.»

Après avoir pris position aussi fermement à ce sujet, il est surprenant que le savant arbitre ait fait volte-face et déclaré que la méthode de M. Trumpour pour déterminer la valeur marchande était la bonne méthode. Bien que le savant arbitre n'ait pas précisé qu'il s'agissait de l'évaluation par le revenu, c'était effectivement celle-là—la méthode même dont (à bon droit, à mon avis) le savant arbitre avait dit qu'elle était «en somme trop compliquée» et qu'elle s'appuyait entièrement sur des «conjectures».

The cost approach is admittedly one of infrequent application. Here, however, when the only other basis suggested by the accredited expert is manifestly so unconvincing, the case for employing the cost approach becomes stronger than it might otherwise be. Indeed Mr. Trumpour's treatment of the cost approach seems in my eyes to be sounder and more persuasive than his handling of the economic approach. His reason for rejecting the former in favour of the latter rested on the difficulty of correctly estimating obsolescence and depreciation. But it cannot be said that his estimates of those factors were unduly favourable to the claimant. Indeed the claimant contends, with some justification, that the amounts which Mr. Trumpour deducted for obsolescence and depreciation were grossly excessive. Any change there should in fairness redound to the advantage of the claimant. I do not, however, propose that such a change be made, but rather that an award be granted on the basis of the cost approach as it stands.

* * *

Bearing in mind that the evidence of Mr. Farstad was not accepted, I am prepared to dispose of this case on the evidence of Mr. Trumpour. But for the reasons already given I find the economic approach less reliable in this case than the cost approach. I would accordingly fix the award on the basis of the cost approach, namely, \$127,500, to which I would add the item of \$8,000 for dispossession costs, and \$2,500 for lost archery equipment, making a total award of \$138,000, with interest at five per cent per annum.

I would, accordingly, allow the appeal and fix the amount payable at \$138,000 with interest at 5 per cent from May 4, 1967. The appellant is entitled to its costs in this Court and in the Court of Appeal.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Pitblado, Hoskin & Co., Winnipeg.

Solicitor for the respondent: D. C. Lennox, Winnipeg.

Il est reconnu que la méthode de l'évaluation par le coût de reconstruction n'est pas d'application courante. Cependant, dans cette affaire-ci, lorsque l'unique autre moyen suggéré par l'expert autorisé se révèle aussi peu convaincant, l'argument faisant valoir l'évaluation par le coût de reconstruction a plus de poids qu'il n'en aurait autrement. En fait, la façon dont M. Trumpour a traité de cette dernière méthode me paraît plus rationnelle et plus persuasive que la façon dont il a présenté l'évaluation par le revenu. Il a retenu cette dernière de préférence à la première parce qu'il était difficile d'estimer correctement la désuétude et la dépréciation. Mais on ne peut dire que son estimation de ces facteurs favorisait indûment la requérante. En effet, la réclamante prétend, et jusqu'à un certain point à raison, que les montants déduits par M. Trumpour pour la désuétude et la dépréciation étaient excessivement élevés. En toute justice, tout changement à cet égard devrait tourner à l'avantage de la réclamante. Cependant, je ne propose aucun changement de la sorte mais plutôt une adjudication basée sur l'évaluation par le coût de reconstruction telle qu'elle a été présentée.

* * *

Étant donné que le témoignage de M. Farstad n'a pas été accepté, je suis d'avis de régler cette affaire en me fondant sur le témoignage de M. Trumpour. Mais, pour les motifs susmentionnés, je trouve qu'en l'espèce, l'évaluation par le revenu est moins sûre que l'évaluation par le coût de reconstruction. Par conséquent, je baserais l'adjudication sur l'évaluation par le coût de reconstruction, ce qui donne un montant de \$127,500, auquel montant j'ajouterais \$8,000 pour les frais de dépossession et \$2,500 pour la perte de l'équipement de tir à l'arc, soit un total de \$138,000 portant intérêt au taux de cinq pour cent l'an.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir l'appel et de fixer le montant payable à \$138,000, avec intérêt de 5 pour cent à partir du 4 mai 1967. L'appelante a droit à ses dépens en cette Cour et en Cour d'appel.

Appel accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Pitblado, Hoskin & Co., Winnipeg.

Procureur de l'intimée: D. C. Lennox, Winnipeg.