
The City of Halifax (*Defendant*) *Appellant*;

and

Horst Bauditz, Horst Bauditz Limited and James Langille (*Plaintiffs*) *Respondents*.

1970: June 17, 18; 1970: October 21.

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

ON APPEAL FROM THE APPEAL DIVISION OF THE SUPREME COURT OF NOVA SCOTIA

Expropriation—Compensation—Valuation—Suitability of site for proposed apartment building project—Whether apartment development highest and best use of land to owners.

The City of Halifax expropriated certain lands which the respondents had acquired for the purpose of building thereon a highrise luxury apartment. On an application for determination of the compensation payable to the respondents, the trial judge awarded \$57,000 in respect of the lands in question (\$52,000 for land and \$5,000 for expenses). The Appeal Division, on appeal by the respondents, increased the award to \$143,105.45 (\$117,000 for land and \$26,105.45 for expenses). An appeal by the city was then brought to this Court.

The City of Halifax (*Défenderesse*) *Appelante*;

et

Horst Bauditz, Horst Bauditz Limited et James Langille (*Demandeurs*) *Intimés*.

1970: les 17 et 18 juin; 1970: le 21 octobre.

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

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR SUPRÊME DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE

Expropriation—Indemnité—Evaluation—Exploitation d'un immeuble résidentiel—Utilisation la plus fructueuse et la plus rationnelle.

La ville d'Halifax a exproprié des terrains que les intimés avaient acquis dans le but d'y construire un luxueux immeuble résidentiel élevé. Le juge de première instance a fixé l'indemnité payable aux intimés pour les terrains en question à \$57,000 (soit \$52,000 pour le terrain et \$5,000 pour les frais). Sur appel des intimés, la Chambre d'appel a porté l'indemnité à \$143,105.45 (soit \$117,000 pour le terrain et \$26,105.45 pour les frais). La ville en appela à cette Cour.

Held: The total of the various costs incurred by the respondents should be corrected to read \$25,705.59, and, accordingly, the award to the respondents should be reduced to \$142,705.59. In all other respects the appeal should be dismissed.

In arriving at a valuation considerably in excess of that fixed by the trial judge, the Appeal Division relied on s. 414 of the *Halifax City Charter*, 1963 (N.S.), c. 52, which provides in part that "the Court may review any findings of fact or estimate of value and make such order as it deems just." Unlike the trial judge, who did not make an actual finding as to the highest and best use of the land, the Appeal Division found that such highest and best use was for an apartment development.

Having regard to the care with which the Appeal Division reviewed all the evidence as to value and the whole question as to the suitability of the site for the apartment building project, this Court considered that the amount fixed by the Appeal Division, fully supported as it was by the evidence, should not be disturbed.

Woods Manufacturing Co. Ltd. v. The King, [1951] S.C.R. 504; *Cedars Rapids Manufacturing and Power Co. v. Lacoste*, [1914] A.C. 569; *Gagetown Lumber Co. Ltd. v. The Queen et al.*, [1957] S.C.R. 44; *Federal District Commission v. Dagenais*, [1935] Ex.C.R. 25; *Scottish Halls Ltd. v. The Minister* (1915), 15 N.S.W. St. R. 81, referred to.

APPEAL from a judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of Nova Scotia¹, increasing the amount of compensation awarded at trial to the respondents for certain lands expropriated by the appellant. Appeal dismissed.

Ian M. MacKeigan, Q.C., and *David S. Fraser*, for the defendant, appellant.

Harold Jackson, Q.C., and *George Cooper*, for the plaintiffs, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

HALL J.—This is an appeal from a judgment of the Appeal Division of the Nova Scotia Supreme Court involving the compensation payable to the respondents for lands expropriated by the City of Halifax at Jollimore in the County

¹ (1970), 1 N.S.R. (2d) 38.

Arrêt: Le montant total des divers frais que les intimés ont engagés doit être remplacé par \$25,705.59 et, en conséquence, le montant accordé aux intimés doit être réduit à \$142,705.59. Sous cette réserve l'appel doit être rejeté avec dépens.

En fixant une valeur de beaucoup supérieure à celle qu'avait fixée le juge de première instance, la Chambre d'appel s'est appuyée sur l'art. 414 de la *Charte de la ville d'Halifax*, 1963 (N.S.), c. 52, lequel prescrit notamment que «la Cour peut réviser toutes conclusions touchant les faits ou l'estimation de la valeur et rendre toute ordonnance qu'elle croit juste.» Au contraire du juge de première instance, qui ne s'est pas effectivement prononcé sur ce qui constituerait l'usage le plus fructueux et le plus rationnel, la Chambre d'appel a conclu que l'utilisation la plus fructueuse et la plus rationnelle du terrain serait d'y construire un immeuble résidentiel.

Etant donné le soin avec lequel la Chambre d'appel a examiné tous les témoignages ayant trait à la valeur de la propriété, de même que la question de savoir si l'emplacement se prêtait à l'exploitation de l'immeuble résidentiel, il n'y a pas lieu de modifier le montant fixé par la Chambre d'appel, vu qu'il est entièrement justifié par la preuve.

Arrêts mentionnés: *Woods Manufacturing Co. Ltd. c. Le Roi*, [1951] R.C.S. 504; *Cedars Rapids Manufacturing and Power Co. v. Lacoste*, [1914] A.C. 569; *Gagetown Lumber Co. Ltd. c. La Reine et al.*, [1957] R.C.S. 44; *Federal District Commission c. Dagenais*, [1935] R.C. de l'É. 25; *Scottish Halls Ltd. v. The Minister* (1915), 15 N.S.W. St. R. 81.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse¹, accordant, dans une affaire d'expropriation, une indemnité supérieure à celle qui avait été accordée en première instance. Appel rejeté.

Ian M. MacKeigan, c.r., et *David S. Fraser*, pour la défenderesse, appelante.

Harold Jackson, c.r., et *George Cooper*, pour les demandeurs, intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE HALL—Le pourvoi est à l'encontre d'un jugement rendu par la Chambre d'appel de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse relativement à l'indemnité payable aux intimés en raison de l'expropriation, par la ville d'Halifax, de ter-

¹ (1970), 1 N.S.R. (2d) 38.

of Halifax, being an area adjacent to Sir Sanford Fleming Park and fronting on the western side of the Northwest Arm. The Northwest Arm is a long, narrow body of water which separates the peninsula of Halifax from the mainland. Access to Halifax from Jollimore is by a roadway along the western side of the Northwest Arm to the head of the Arm to a point known as the "Armdale Rotary" a distance of approximately 2.8 miles. Streets radiate from the Armdale Rotary to centre town Halifax and to the Angus L. Macdonald Bridge and Dartmouth. According to the evidence it would take about one-half hour at peak traffic periods to drive from centre town Halifax to Jollimore.

The history of the property in question and its acquisition by the respondents (referred to in the judgment under appeal and in these reasons as "Lot A") and of their plans in regard thereto as well as the on-and-off procedures by the appellant to expropriate the site and the litigation which ensued between the parties is a long one, the details of which are fully set out in the Appeal Division's judgment reported 1 N.S.R. (2d) 38 at pp. 40-50 inclusive. I will not repeat those details but in summary, early in 1965 the respondents who had built and subsequently sold two apartment buildings in Halifax conceived the plan of assembling the property now called Lot A and of building thereon a 72-unit highrise luxury apartment (later changed to 78 units). The City of Halifax which owned and operated the Sir Sanford Fleming Park opposed the plans and offered to buy out the respondents. The respondents were unwilling to sell and were determined to proceed with their projected building. They notified the city accordingly, particularly in April and May 1966. Meanwhile, on October 28, 1965, the City Council passed a resolution as follows:

That, as recommended by the Committee on Works, the City acquire all the land in the Fleming Park area zoned "commercial" for City purposes; a public park, saving and excepting that land owned by the Municipality of the County of Halifax, and that the owners be advised of this resolution.

rains sis à Jollimore, comté d'Halifax, région adjacente au parc Sir Sanford Fleming et bordant le côté ouest du bras Nord-ouest. Le bras Nord-ouest est une longue et étroite nappe d'eau qui sépare la péninsule d'Halifax et la partie continentale de la province. On accède de Jollimore à Halifax par un chemin qui borde le côté ouest du bras Nord-ouest jusqu'à un endroit situé à l'extrémité du bras et connu sous le nom de «Armdale Rotary», à une distance d'environ 2.8 milles. De ce rond-point rayonnent des rues qui aboutissent au cœur de la ville d'Halifax ainsi qu'au pont Angus L. Macdonald et à Dartmouth. D'après les témoignages, aux heures d'affluence une auto partant du cœur d'Halifax prendrait environ une demi-heure pour se rendre à Jollimore.

Les faits relatifs à la propriété en cause (désignée dans l'arrêt attaqué et dans les présents motifs sous le nom de «Lot A»), à son acquisition par les intimés, aux intentions de ceux-ci à son égard ainsi qu'aux procédures intermittentes d'expropriation engagées par l'appelante et au litige qui en a résulté entre les parties sont longs à exposer; leurs détails sont relatés au long dans l'arrêt de la Chambre d'appel, figurant à 1 N.S.R. (2^e) 38, pp. 40 à 50 inclusivement. Sans reprendre ces détails, je dirai en bref qu'au début de 1965, les intimés, qui avaient construit et vendu deux immeubles d'habitation à Halifax, concurent le projet d'aménager les terrains maintenant désignés sous le nom de lot A et d'y ériger un luxueux immeuble résidentiel élevé comprenant 72 appartements (chiffre ultérieurement porté à 78). La ville d'Halifax, propriétaire et exploitante du parc sir Sanford Fleming, s'opposa au projet et offrit aux intimés d'acheter leur propriété. Ces derniers ne voulaient pas vendre, résolus qu'ils étaient à exécuter leur plan. Ils en notifèrent la ville, particulièrement en avril et en mai 1966. Dans l'intervalle, le 28 octobre 1965 le conseil municipal adopta la résolution suivante:

[TRADUCTION] Que, suivant la recommandation du comité des travaux municipaux, la ville acquière tous terrains établis dans la zone «commerciale» du district du parc Fleming, à des fins municipales: un parc public, sauf les propriétés de la municipalité du comté d'Halifax, et que les propriétaires soient notifiés de la présente résolution.

The city did not, however, take expropriation proceedings and matters became more or less deadlocked. In this situation the respondents, having obtained a permit to do so from the County of Halifax, proceeded with the excavation for the foundation of their building and expended the sum of \$14,747.63 for this work and other substantial amounts in furtherance of their plans. The city retaliated by passing a resolution on September 15, 1966, which was not an expropriating resolution but one instructing its engineering staff to prepare a plan and description of the land to be expropriated. The respondents contested the city's right to expropriate and took action to prevent the city from expropriating and for an injunction. The action was tried by Cowan C.J.T.D. who, on February 15, 1967, upheld the city's right to expropriate. Having succeeded in this litigation, the city did not act to take the lands until, on November 16, 1967, a resolution expropriating the property was passed by council, but this was done only after repeated requests from the respondents that the city either take the lands or abandon its declared intention of doing so.

It cannot be questioned that the respondents were *bona fide* in their plans to erect a highrise luxury apartment building on Lot A. Their actions throughout 1965, 1966 and 1967 admit of no other conclusion. On the other hand, the city did everything it could to delay and block those plans prior to the actual expropriation resolution of November 16, 1967.

The substantial issue here is whether the proposed use of Lot A as a site for a highrise luxury apartment building was a practical undertaking at the relevant times in question here and constituted making the highest and best use of the land by the respondents if not taken from them.

The basis of compensation set out in the *Halifax City Charter*, 1963 (N.S.), c. 52, is as follows:

408. (1) The City shall make due compensation to the owners or occupiers of, or other persons in-

Toutefois, la ville n'engagea aucune procédure d'expropriation et l'affaire demeura pour ainsi dire dans une impasse. Dans cette conjoncture, les intimés, après avoir obtenu du comté d'Halifax un permis à cet effet firent creuser le sol pour y asseoir les fondations de leur immeuble, travaux qui leur coûtèrent \$14,747.63. Ils dépensèrent en outre d'autres sommes importantes dans la poursuite de leurs plans. En revanche, la ville adopta, le 15 septembre 1966, non une résolution d'expropriation mais une résolution ordonnant à ses ingénieurs de dresser un plan et une description des terrains à exproprier. Les intimés, contestant à la ville le droit d'exproprier, intentèrent une action afin de l'en empêcher et demandèrent une injonction. La cause fut entendue par le Juge en chef Cowan, de la juridiction de première instance, qui, le 15 février 1967 confirma le droit d'expropriation de la ville. Ayant eu gain de cause, la ville ne procéda à l'expropriation que le 16 novembre 1967, alors que le conseil municipal adopta une résolution à l'effet d'exproprier la propriété, mais ne prit ces dispositions qu'après que les intimés eurent plus d'une fois exhorté la ville soit de prendre possession des terrains soit de renoncer à son intention déclarée d'agir en ce sens.

On ne saurait contester que les intimés avaient sincèrement formé le projet de construire un luxueux immeuble d'habitation sur le lot A. Leurs démarches en 1965, 1966 et 1967 ne permettent aucune autre conclusion. De son côté, la ville fit tout ce qu'elle put pour retarder ce projet et y faire obstacle avant la résolution d'expropriation même du 16 novembre 1967.

Le principal objet du présent litige consiste à déterminer si le projet de construction d'un luxueux immeuble d'habitation élevé, sur le lot A, était rentable à l'époque pertinente dont il s'agit en l'occurrence et constituait l'usage le plus fructueux et le plus rationnel du terrain par les intimés s'ils ne s'en trouvaient pas dépossédés.

La *Charte de la ville d'Halifax*, 1963 (N.S.), c. 52, énonce ainsi la base d'indemnisation:

[TRADUCTION] 408 (1) La ville indemniserà comme il convient les propriétaires ou occupants de tous

interested in, any land taken by the City in the exercise of any of the powers conferred by this Act, and shall pay damages for any land or interest therein injuriously affected by the exercise of such powers, and the amount of such damages shall be such as necessarily result from the exercise of such powers beyond any advantage that the claimant may derive from the contemplated work.

The principles which govern the fixing of compensation following expropriation have been considered in many cases and are well known. Rinfret C.J.C. in *Woods Manufacturing Company Limited v. The King*², said at p. 506:

While the principles to be applied in assessing compensation to the owner for property expropriated by the Crown under the provisions of the *Expropriation Act*, c. 64, R.S.C. 1927, and under various other Canadian statutes in which powers of expropriation are given have been long since settled by decisions of the Judicial Committee and this Court in a manner which appears to us to be clear, it is perhaps well to restate them. The decision of the Judicial Committee in *Cedars Rapids Manufacturing & Power Company v. LaCoste*, [1914] A.C. 569, where expropriation proceedings were taken under the provisions of the *Railway Act*, 1903, determine that the law of Canada as regards the principles upon which compensation for land taken was to be awarded was the same as the law of England at that time and the judgment delivered by Lord Dunedin expressly approved the statement of these principles contained in the judgments of Vaughan-Williams and Fletcher-Moulton, LL. JJ. in *Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board* [1909] 1 K.B. 16.

In the *Cedars Rapids* case, Lord Dunedin said:

The value to be paid for is the value to the owner as it existed at the date of the taking, not the value to the taker. . . . The value to the owner consists in all advantages which the land possesses, present or future, but it is the present value alone of such advantages that falls to be determined.

² [1951] S.C.R. 504.

terrains qu'elle exproprie, dans l'exercice de l'un quelconque des pouvoirs conférés par la présente loi, de même que toutes autres personnes qui ont un intérêt sur ces terrains; elle versera des dommages-intérêts à l'égard de tous terrains ou intérêts sur ceux-ci qui seraient dépréciés par suite de l'exercice desdits pouvoirs; le montant de ces dommages-intérêts sera celui qui découle nécessairement de l'exercice desdits pouvoirs au-delà de tout avantage pouvant échoir au réclamant par suite des ouvrages projetés.

Les principes régissant la détermination d'une indemnité d'expropriation ont été étudiés dans plusieurs causes et sont bien connus. Dans *Woods Manufacturing Company Limited c. Le Roi*², à la p. 506, le Juge en chef Rinfret dit:

[TRADUCTION] Bien que les principes qui entrent en jeu lorsqu'il s'agit de déterminer l'indemnité payable au propriétaire à la suite d'une expropriation par la Couronne en vertu des dispositions de la *Loi des expropriations*, 1927 S.R.C., c. 64 et de diverses autres lois canadiennes conférant des pouvoirs d'expropriation, aient été depuis longtemps établis, d'une manière qui nous semble claire, par des décisions du Comité judiciaire et par cette Cour, il peut être bon de les formuler de nouveau. Dans *Cedars Rapids Manufacturing & Power Company v. LaCoste*, [1914] A.C. 569, des procédures d'expropriation avaient été engagées en vertu des dispositions de la *Loi des chemins de fer* de 1903; or le Comité judiciaire a décidé qu'au Canada les principes juridiques en vertu desquels les indemnités d'expropriation de biens-fonds devaient être accordées étaient les mêmes que ceux qui existaient alors en Angleterre; et Lord Dunedin a expressément approuvé l'énoncé de ces principes par les Juges Vaughan-Williams et Fletcher-Moulton dans *Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board* [1909] 1 K.B. 16.

Dans la cause *Cedars Rapids*, Lord Dunedin avait dit:

[TRADUCTION] La valeur pour laquelle il y a lieu de payer, c'est la valeur pour le propriétaire à la date de l'expropriation, et non la valeur pour l'acquéreur. . . . La valeur pour le propriétaire c'est l'ensemble des avantages, actuels ou futurs du terrain mais ce qu'il y a lieu de déterminer c'est la valeur actuelle de pareil avantage.

² [1951] R.C.S. 504.

and in *Gagetown Lumber Co. Ltd. v. The Queen et al.*³, Rand J., referring to the principle that "the value of the property to the owner is the measure of compensation" said:

It has two aspects, one that it is the present value of all the land's possibilities to the owner in contradistinction to the value to the taker, for with the latter the owner is not concerned; and the second, the value to the owner as a prudent man in a situation affected by conditions or relations from which buyers generally on the market would be free, as, for example, the special features involved in the ejection of an established business from possession of land. They represent the sum total of detriment suffered by reason of the disruption, over and above what the market price would take into account.

What, then, was the highest and best use of Lot A? The Court must find this fact before it can properly determine the proper compensation payable to the owner. Cowan C.J.T.D. did not, in my view, make an actual finding as to the highest and best use. He dealt with the issue as follows:

The appraisals of R. H. Craig and C. F. Whynacht being based on the highest and best use of the lands in question, namely as a site for multiple housing development, I do not accept their valuations as being a proper basis for determination of due compensation to the claimants. Mr. Speed having found that "an apartment project on this site would constitute a marginal operation and does not represent an economically viable proposition at this time", gave as his opinion that "the best potential use of the site is for a light commercial extension of Fleming Park, offering a licensed restaurant, docking and general marina facilities to the general public."

but having said that, he continued:

I am of the opinion that Mr. Speed was endeavouring to find, as a highest and best use of the property, a commercial use which would give a value higher than that which would accrue if the property were used for single family residential purposes. It must be remembered that the commercial use which determined zoning was a commercial use which had become outdated and of no commercial value, just

Dans *Gagetown Lumber Co. Ltd. c. La Reine et al.*³, le Juge Rand, se reportant au principe que «la mesure de l'indemnité c'est la valeur du bien-fonds pour le propriétaire» a dit:

[TRADUCTION] Il y a deux aspects: c'est d'abord la valeur actuelle de toutes les possibilités du terrain pour le propriétaire par opposition à la valeur pour l'acquéreur, car cette dernière est sans intérêt pour le propriétaire; c'est, ensuite, la valeur pour le propriétaire avisé lorsque existent des conditions ou des rapports auxquels échapperaient les acheteurs en général, sur le marché, par exemple les aspects particuliers de la dépossession d'une entreprise établie. Il s'agit de l'ensemble des préjudices subis en raison de la perturbation en plus de ce dont on tiendrait compte pour déterminer le prix du marché.

Quel était donc l'usage le plus fructueux et le plus rationnel du lot A? C'est ce que la Cour doit décider avant de pouvoir convenablement déterminer l'indemnité qu'il conviendrait de payer au propriétaire. A mon avis, le Juge en chef Cowan ne s'est pas effectivement prononcé sur ce qui constituerait l'usage le plus fructueux et le plus rationnel. Voici ses propos en la matière:

[TRADUCTION] Étant donné que les estimations de R. H. Craig et C. F. Whynacht sont fondées sur l'usage le plus fructueux et le plus rationnel des terrains en cause, soit comme emplacement d'un immeuble collectif, je n'admets pas que leurs évaluations constituent une base valable en vue de déterminer l'indemnité qu'il serait raisonnable de payer aux réclamants. M. Speed ayant constaté que «l'exploitation d'un immeuble d'habitation à cet endroit serait à peine rentable et ne représente pas une saine proposition économique à l'heure actuelle» a exprimé l'avis que «l'utilisation la plus rationnelle possible de cet emplacement ce serait d'en faire une modeste extension commerciale du parc Fleming, dotée d'un restaurant-buvette, d'un quai et d'un port de plaisance à l'usage du public».

mais le juge ajoute:

[TRADUCTION] A mon avis, M. Speed essayait d'indiquer comme étant l'usage le plus fructueux et le plus rationnel de la propriété, un usage commercial qui lui conférerait une valeur supérieure à celle qu'elle aurait s'il ne s'y trouvaient que des habitations unifamiliales. N'oublions pas que juste avant que les réclamants l'acquièrent, il n'était plus possible de l'utiliser aux fins commerciales qui avaient été

³ [1957] S.C.R. 44.

³ [1957] R.C.S. 44.

prior to the date of acquisition by the claimants. The use of the property in question as a ferry terminus and as a marine railway and a place for hauling out and repairing yachts and launches had ceased to be of any real commercial value. These commercial undertakings were feasible only when operated by families who were content to make a day's pay during the short summer season and to provide storage facilities and a certain amount of repair work during the late autumn, winter and early spring. The sign painting business associated with the Jollimore properties was of minor significance.

which clearly shows that he rejected Mr. Speed's "best potential use of the site" as being for a light commercial extension of Fleming Park. It is to be noted that Speed in his evidence said:

Well, I have heard major emphasis this week on the use of this site as an apartment site and everything is now slanted towards it as an apartment building site. It was never my feeling that this was the best use of the land, so, therefore, my entire report was drafted to give effect to that commercial defect (?) in the valuation, which is the commercial value of the land, although I was asked by the City to look into the potential of the site as an apartment building site, but it was not given any major emphasis.

which is at variance with his appraisal report wherein he said that he had "given considerable attention to the suitability of the site for highrise apartment construction".

The Appeal Division on the other hand dealt with the question of the highest and best use of the site as follows:

After considering all of the evidence, presented at the hearing, in the light of the legal principles upon which compensation in cases such as this must be made, I have reached a conclusion which differs substantially from that reached by the trial Judge. In my opinion a prudent man would at the date of expropriation, in the words of the test set forth in the *Diggon-Hibben Limited v. The King* case, [1949] S.C.R. 712, have paid the price which the property would have commanded as an apartment development rather than be ejected from it. This was the conclusion reached by Mr. Craig when he appraised the property in 1965, and the evidence indicates

prévues pour cette zone; elle n'avait plus de valeur à cet égard. Elle n'avait plus de valeur commerciale réelle comme débarcadère pour traversiers, ou comme cale de hâlage ou de réparations pour yachts et vedettes à moteur. Ces entreprises commerciales n'étaient exploitables que par des familles se contentant d'un revenu quotidien durant la courte saison d'été, et comme lieu d'entreposage et de certaines réparations à la fin de l'automne, durant l'hiver et au début du printemps. L'entreprise de peinture d'enseignes à Jollimore était de peu d'importance.

il rejette donc clairement l'opinion de M. Speed selon qui «l'utilisation la plus rationnelle possible de cet emplacement» serait d'en faire une modeste extension commerciale du parc Fleming. Remarquons que, dans son témoignage, M. Speed a affirmé:

[TRADUCTION] D'après ce que j'ai entendu cette semaine, on envisage le terrain surtout comme emplacement d'un immeuble d'habitation, et tous concourent à ne plus y voir maintenant que l'emplacement d'un tel immeuble. Je n'ai jamais estimé que c'était là l'usage le plus rationnel du terrain, et c'est pourquoi, lorsque j'ai fixé sa valeur, soit sa valeur commerciale, j'ai conçu l'ensemble de mon rapport en fonction de ce manque (?) du point de vue commercial, même si la ville m'a demandé d'étudier ses possibilités comme emplacement d'un immeuble d'habitation sans toutefois insister particulièrement sur ce point.

Ce témoignage diffère de son rapport d'évaluation, dans lequel il affirme avoir «bien considéré la question de savoir si l'emplacement se prêtait à la construction d'un immeuble résidentiel élevé».

D'autre part, voici ce que déclare la Chambre d'appel au sujet de l'usage le plus fructueux et le plus rationnel de l'emplacement:

[TRADUCTION] Après avoir considéré tous les témoignages présentés à l'audition, à la lumière des principes juridiques en vertu desquels doit être fixée l'indemnité dans des cas semblables, j'en suis venu à une conclusion bien différente de celle du Juge de première instance. A mon avis, lors de l'expropriation un homme avisé aurait payé pour la propriété le prix auquel elle se serait vendue comme emplacement d'immeuble résidentiel plutôt que d'en être évincé. Tels sont les termes du critère énoncé dans la cause *Diggon-Hibben Limited c. Le Roi*, [1949] R.C.S. 712. C'était l'avis de M. Craig lorsqu'il évalua la propriété en 1965; de plus, il a été

clearly that between 1965 and the date of expropriation the shortage of suitable sites for apartment developments was becoming more acute in the Halifax-Dartmouth area and the demand for housing was increasing.

Mr. Craig in his appraisal was not considering the ability of the particular owner to proceed with an apartment project on the site in question, but was attempting to determine what the assembled package of land would bring on the market when offered to developers generally. His conclusions were reached at a time when he had a great deal of actual experience not only in the buying and selling of real estate for development purposes but also in the arranging of finances for such undertakings through his connection with various mortgage concerns. At p. 8 of his report, he sets forth the approach which he took to this appraisal:

“It is known that the site under appraisal was acquired comparatively recently by the acquisition and assembly of five parcels of land. It is also known that there were many problems in bringing this project to its present position as a realistic probability. In the circumstances it is considered that the actual cost of the acquisition of the overall site would not in itself be an indication of the value of the site and of the project as it stands at the present time.

“Considerable research has been done into the history of the proposed development over the past number of months. It is known that there was an attempt by the City of Halifax to have the land rezoned from ‘Commercial’ to ‘First Class Residential’ and that this attempt was unsuccessful. It is known that there has been opposition to allowing the proposal to proceed. As a result of numerous inquiries made, it is the considered opinion of the appraiser that, as of this date, the developer is in a position to proceed with the development as soon as he has received his building permit. Application has already been made for the building permit but it is not possible for this application to receive final approval until the detailed plans of the development are provided. As can be expected with a development of this magnitude, it takes considerable time to complete detailed plans, but from discussions with the developer and from a review of the work done to date, it is apparent that these plans will be available in the very near future. As far as can be determined, there is every likelihood that the building permit will be granted upon the submission of the plans as required by the by-laws of the County of Halifax.

clairement prouvé que, de 1965 à la date de l'expropriation, la pénurie d'emplacements propres à des immeubles d'habitation se faisait plus aiguë dans la région d'Halifax-Dartmouth et la demande de logements augmentait.

Dans son évaluation, M. Craig ne se demandait pas si le propriétaire en question avait les moyens d'aménager un immeuble résidentiel sur l'emplacement en cause, mais il essayait de déterminer quel prix l'ensemble du terrain rapporterait s'il était offert à des entrepreneurs en général. A l'époque où il a donné son avis, il avait une longue expérience pratique non seulement de l'achat et de la vente de biens-fonds destinés à être mis en valeur mais également des arrangements financiers requis à cette fin, grâce à ses relations avec diverses sociétés de prêts hypothécaires. A la page 8 de son rapport, il énonce la façon dont il a envisagé l'évaluation:

«On sait que l'emplacement à évaluer a été acquis assez récemment par voie d'achat et de regroupement de cinq parcelles de terrain. On sait également que cela n'a pas du tout été facile de rendre ce projet réalisable comme il l'est en ce moment. Dans ces conditions nous estimons que le prix effectivement payé pour l'ensemble du terrain ne serait pas en soi un indice de la valeur de l'emplacement et du projet dans son état actuel.

«Depuis quelques mois d'importantes recherches relatives à l'historique du projet ont été entreprises. On sait que la ville d'Halifax a vainement tenté d'obtenir que la zone où se trouve le terrain passe de zone ‘commerciale’ à zone ‘résidentielle de première classe’. On sait aussi que certains se sont opposés à ce que l'on autorise la mise en route de ce projet. Après de nombreuses enquêtes, l'expert est d'avis que l'entrepreneur est en mesure de poursuivre son projet dès qu'il aura reçu son permis de construction. L'entrepreneur en a déjà fait la demande mais celle-ci ne peut être définitivement approuvée que sur dépôt des plans détaillés du projet. Comme on peut s'y attendre à l'égard d'un projet de cette envergure, il faut beaucoup de temps pour achever des plans détaillés. D'après ce qu'en a dit l'entrepreneur, et ce qu'indique un examen du travail accompli jusqu'ici, ces plans seront évidemment disponibles très prochainement. Autant qu'il soit possible de le déterminer, ce permis sera fort probablement accordé sur présentation des plans exigés par les règlements du comté d'Halifax.

“Consideration has also been given to the question of vehicular access to and egress from the site to public roads in the area. As a result of considerable investigation into this matter, supported by legal opinion, it is believed and accepted that ingress and egress to the site does not present a material problem.

“Taking all factors into account therefore, this proposed development is accepted, for the purpose of this appraisal, as a development project which is in a position to proceed as routine formalities are overcome. In these circumstances, it is proposed to arrive at the value of the project as it now stands by estimating the value of the site, as a site economically and physically suitable for the construction and development of a 60-unit apartment building, on the basis of the rents and construction costs estimated on pages 6 and 7 of this report, and taking into account the present day market for apartment sites in the Halifax area.”

In giving his evidence at the hearing, after stating that the highest and best use of this property was for an apartment development, Mr. Craig went on to explain how he reached his opinion:

“A. I feel that the greatest amenity that this site had to offer was the fact that it was zoned Commercial, which covered a wide range of possible developments, and that it was located on the shores of the North West Arm, with water frontage and this really overshadowed everything else in connection with the favourable conditions.

Q. Now, why do you stress that so much?

A. Well, for eleven years I worked in the Halifax area and for nine of those years I was in real estate and, in the real estate capacity, initiative and enterprise are extremely important. I was sometimes in selling and I was sometimes in option property and I was, at different times, responsible for trying to find property suitable for apartment buildings. I had requests from many Halifax developers—from Montreal and Toronto, and if I located a site suitable for apartment projects, I merely had to pick up the phone and they would come running. I did succeed in promoting and assisting in the promoting of several apartment sites, but during all this, the North West Arm was a remote possibility because, to the best of my ability, there was no land during this time on the North West Arm suitably zoned for anything other than residential development. I was most surprised when it came to my attention that

«Ont également été étudiés les moyens d'accès et de sortie par voiture entre l'emplacement et les chemins publics de la région. A la suite d'une enquête sérieuse à cet égard, appuyée d'avis juridique, nous croyons vraiment que la question d'accès et de sortie ne présente aucun problème important.

«Par conséquent, compte tenu de tous les éléments, il est reconnu aux fins de la présente évaluation que ce projet peut être mis en route dès que seront accomplies les formalités habituelles. Dans ces conditions, nous nous proposons de déterminer la valeur actuelle du terrain en estimant la valeur de l'emplacement compte tenu de la possibilité économique et matérielle d'y construire et d'y exploiter un immeuble résidentiel de 60 appartements, suivant le tarif estimatif des loyers et des frais de construction figurant aux pages 6 et 7 du présent rapport, et compte tenu de l'offre et de la demande actuelles de terrains destinés à de mêmes fins dans la région d'Halifax».

Dans son témoignage à l'audition, après avoir affirmé que la façon la plus fructueuse et la plus rationnelle d'utiliser cette propriété serait d'y construire un immeuble d'habitation, M. Craig explique ce sur quoi il s'est fondé:

«R. Selon moi, le principal avantage de l'emplacement c'est qu'il avait été rangé dans la zone commerciale de sorte qu'il pouvait être mis en valeur de multiples façons et puis il est situé en bordure du bras Nord-ouest, c'est-à-dire d'une nappe d'eau, ce qui constitue un avantage insurpassable.

Q. Pourquoi insistez-vous tellement là-dessus?

R. Eh bien, c'est que durant onze ans j'ai travaillé dans la région d'Halifax, dont neuf ans à titre d'agent d'immeuble, profession dans laquelle l'initiative et l'esprit d'entreprise sont des qualités de toute première importance. Parfois je me suis occupé de ventes, parfois d'offres, et à diverses reprises j'ai été chargé de repérer des propriétés propres à la construction d'immeubles résidentiels. Je recevais des demandes de nombreux entrepreneurs d'Halifax, de Montréal et de Toronto et si je trouvais quelque emplacement propice à l'habitation collective, je n'avais qu'à décrocher le téléphone et ils accouraient. J'ai lancé ou aidé à lancer plusieurs emplacements de ce genre, mais durant tout ce temps les possibilités le long du bras Nord-ouest étaient minimes car, à ma connaissance, tous les terrains dans ce secteur étaient rangés en zone résidentielle. J'ai donc été étonné quand on m'a appris

there was a parcel of land that was zoned Commercial, or a number of parcels of land which were zoned Commercial. Had I personally been aware of this, then I would have been after this site long before Mr. Bauditz was established.

Cowan C.J.T.D. fixed the compensation for Lot A at \$52,000, saying:

Having regard to all the evidence and to all relevant factors, I am of the opinion that the value of Lot "A" to the owner at the effective date of expropriation, November 22, 1967, was \$52,000.

The respondents also included in their claims for compensation amounts to cover damages which they alleged they suffered due to the appellant's failure to proceed with its expropriation proceedings in due time and the additional costs which they incurred in keeping alive the various agreements into which they had entered until such time as the expropriation did in fact take place, and they also claimed an amount of \$15,000 for loss of time flowing directly from the expropriation commencing with the resolution to acquire on October 28, 1965, and there was a claim for compensation for the fact that the appellant's resolution of October 28, 1965, interfered with their financing arrangements for their proposed project and converted them from a position of solvency to one of insolvency. The respondents also claimed the costs awarded against them in the action they took against the appellant to restrain the appellant from proceeding with the expropriation and there were claims for services rendered by various firms to prevent the rezoning of the lands in question as well as claims for architect and engineering fees, soil tests and for expenditures made in preparation for the erection of the proposed building. The sum of \$15,147.53 being the amount of a judgment recovered against the respondents by the firm which did the excavation for the foundation of the proposed building was also claimed.

The learned trial judge disallowed all of these claims but allowed a general item of \$5,000 for miscellaneous expenses so that his total award came to \$57,000.

The Appeal Division increased the amount of compensation for Lot A from \$52,000 to \$117,-

qu'une ou plusieurs parcelles de terrain avaient été rangées en zone commerciale. Si je l'avais su, j'en aurais fait mon affaire bien avant M. Bauditz.

Le Juge en chef Cowan a fixé à \$52,000 l'indemnité pour le lot A; il dit:

[TRADUCTION] Compte tenu de l'ensemble de la preuve et de tous les éléments pertinents, je suis d'avis que la valeur du lot «A» pour le propriétaire, à la date où l'expropriation a eu lieu, le 22 novembre 1967, était de \$52,000.

Les intimés réclamaient également des dommages-intérêts en raison de préjudices qu'ils déclarent avoir subis du fait que l'appelante n'a pas institué dans un délai raisonnable ses procédures d'expropriation, et à l'égard des frais additionnels qu'ils ont engagés afin de maintenir en vigueur les diverses conventions qu'ils avaient conclues jusqu'à la date effective de l'expropriation; ils réclamaient en outre une somme de \$15,000 pour la perte de temps directement causée par l'expropriation, à compter de l'adoption de la résolution d'acquisition, le 28 octobre 1965; ils demandaient aussi à être indemnisés de ce que ladite résolution avait entravé leurs arrangements financiers relatifs au projet et les avait rendus insolubles, et à être remboursés des dépens, qui leur avaient été imposés, de leur action contre l'appelante en vue d'empêcher celle-ci de procéder à l'expropriation. D'autres réclamations avaient trait aux frais des services rendus par diverses études en vue d'empêcher un zonage nouveau des biens-fonds en cause, ainsi qu'aux honoraires d'architecte et d'ingénieur, aux frais des épreuves de résistance du sol et aux dépenses engagées pour préparer l'érection de l'immeuble projeté. Ils réclamaient aussi la somme de \$15,147.53, l'entrepreneur qui avait creusé les fondations ayant recouvré ce montant à la suite d'un jugement rendu contre eux.

Le savant juge de première instance a rejeté toutes ces réclamations mais a accordé un montant général de \$5,000 pour frais divers, ce qui porte la somme globale à \$57,000.

La Chambre d'appel a porté de \$52,000 à \$117,000 le montant de l'indemnité pour le lot A;

000 and, in addition, citing with approval the statement of MacLean J. in *Federal District Commission v. Dagenais*⁴, at p. 33, and *Scottish Halls Ltd. v. The Minister*⁵, allowed items totalling \$26,105.45 made up as follows:

The amount payable for excavation	\$14,747.63
Architect's fees (Ledaire)	6,554.62
Engineering fees (Brandys)	1,760.00
Engineering fees (Wendt)	251.20
Soil tests	350.00
Demolition	600.00
Surveyor's fees	75.00
Photographs	50.00
Typing services	7.00
Vancouver travel expenses	403.80
K. W. Robb & Associates, Surveyors	573.00
Drafting and printing services	241.34
Insurance	42.00
Survey (Steven & Fiske Ltd.)	50.00

These items, according to my calculation, total \$25,705.59. The Appeal Division called this total \$26,105.45. I am unable to reconcile the two totals, and it is evident that the correct figure is \$25,705.59 as set out in the factum of the appellant. I am in agreement with the Appeal Division in the allowance of these several items totalling \$25,705.59. This aspect of the judgment of the Appeal Division should not be disturbed but the figure should be changed to \$25,705.59. The Appeal Division correctly disallowed the other items claimed by the respondents.

In arriving at a valuation of \$117,000 as the fair market value of Lot A, the Appeal Division rejected Mr. Speed's opinion that the site in question was not a suitable site for the apartment project being undertaken by the respondents and also rejected his testimony that the highest and best use of the lands would be "for a light commercial extension of Fleming Park, offering a licensed restaurant, docking and general marina facilities to the general public." Mr. Speed conceded that the site could physically support an apartment building of the size projected to meet

en outre, citant et approuvant l'énoncé du Juge MacLean dans *Federal District Commission c. Dagenais*⁴, à la p. 33, ainsi que la cause *Scottish Halls Ltd. v. The Minister*⁵, elle a accordé les frais suivants, qui s'élèvent à \$26,105.45:

Excavation	\$14,747.63
Honoraires d'architecte (Ledaire)	6,554.62
Honoraires d'ingénieur (Brandys)	1,760.00
Honoraires d'ingénieur (Wendt)	251.20
Essais de résistance du sol	350.00
Démolition	600.00
Frais d'arpentage	75.00
Photographies	50.00
Frais de dactylographie	7.00
Frais de déplacement (Vancouver)	403.80
K. W. Robb & Associates, arpenteurs-géomètres	573.00
Plans et copies	241.34
Assurance	42.00
Arpentage (Steven & Fiske Ltd.)	50.00

Selon mes calculs, ces frais se totalisent par \$25,705.59; quant à la Chambre d'appel, elle a calculé un total de \$26,105.45. Je ne puis concilier ces deux totaux et, de toute évidence, le montant exact est \$25,705.59 comme l'a exposé l'appelante dans son factum. Comme la Chambre d'appel, je suis d'avis d'accorder ces divers frais, qui se totalisent par \$25,705.59. Que cet aspect de l'arrêt de la Chambre d'appel soit maintenu mais que le montant accordé soit remplacé par \$25,705.59. La Chambre d'appel a eu raison de rejeter les autres frais réclamés par les intimés.

En fixant à \$117,000 la valeur marchande équitable du lot A, la Chambre d'appel a repoussé l'avis de M. Speed selon qui l'emplacement en cause ne convenait pas au projet de construction des intimés et n'a pas admis que, ainsi que l'avait affirmé M. Speed, l'utilisation la plus rationnelle possible de ces terrains ce serait d'en faire «une modeste extension commerciale du parc Fleming, dotée d'un restaurant-buvette, d'un quai et d'un port de plaisance à l'usage du public». M. Speed a concédé que l'emplacement pouvait physiquement servir à y construire un immeuble rési-

⁴ [1935] Ex.C.R. 25.

⁵ (1915), 15 N.S.W. St. R. 81.

⁴ [1935] R. C. de l'É. 25.

⁵ (1915), 15 N.S.W. St. R. 81.

the requirements of the County of Halifax by-law, but considering the many factors involved, he said in his report:

With respect to an apartment project it is our opinion that due to irregularity of shape; poor accessibility; difficulty of financing; restricted rentals obtainable in relation to cost of construction, and other facts discussed above, an apartment project on this site would constitute a marginal operation, and does not represent an economically viable proposition at this time.

In dealing with this the Appeal Division said:

Some of the factors which Mr. Speed took into consideration in reaching his conclusion, however, do not appear to be based upon an accurate factual situation. He seems to be labouring under the impression that no part of the subject property abuts the provincially owned highway known as Parkhill Drive, and it is therefore not considered to have access to a public highway. The correct situation appears to be that a small triangular lot of land which was eventually found to have been acquired by Bauditz and to be part of the lands expropriated does in fact join the site to a public highway.

Similarly, Mr. Speed was under the impression that the Dingle Road should not be considered as a public highway since access by this route could be curtailed at any time by Council approval. The same argument might be made of any public street but should not, in my opinion, have been treated as a factor limiting the accessibility of the site to the main access road to the area.

Mr. Speed's conclusion that the highest and best use of the site was for commercial purposes was based on a presumed difficulty of arranging finances for an apartment project in the area. The evidence, however, indicates that there were people prepared to assist in the financing of the project if it proceeded under its present ownership, and the evidence of Mr. Craig was to the effect that financing for an apartment project on this site would have been available from regular finance institutions had not the threat of expropriation been placed over the lands by the City. The affirmative proof of the ability to finance such an apartment project was not, however, as important as the fact that Mr. Speed had made no efforts to determine whether financing would be available or not for this particular project and admitted on p. 462 of the evidence that he had had no experience in trying to obtain mortgage money for apartment construction in this location. His conclusion that financing would be difficult was

dentiel de la grandeur projetée de façon à satisfaire aux exigences des règlements du comté d'Halifax; mais compte tenu des nombreux facteurs en cause, il affirme dans son rapport:

[TRADUCTION] Vu la forme irrégulière du terrain, les difficultés d'accès, les problèmes de financement, le plafond des loyers exigibles par rapport aux frais de construction, et les autres éléments considérés ci-dessus, nous estimons que l'exploitation d'un immeuble d'habitation à cet endroit serait à peine rentable et ne représente pas une saine proposition économique à l'heure actuelle.

A ce sujet la Chambre d'appel dit:

[TRADUCTION] Toutefois, certains des éléments sur lesquels M. Speed étaye sa conclusion ne semblent pas reposer sur des faits avérés. Il semble nourrir l'impression qu'à aucun endroit la propriété en cause n'est attenante à la grand-route provinciale connue sous le nom de Parkhill Drive, et il en conclut qu'ainsi elle est privée d'accès à une grand-route publique. En réalité il semble qu'un petit lot triangulaire qui, ainsi qu'on a fini par l'apprendre, avait été acheté par M. Bauditz et fait partie des terrains expropriés, relie effectivement l'emplacement à la grand-route publique.

M. Speed se figurait en outre que le chemin Dingle ne devait pas être considéré comme grand-route publique puisque l'accès par cette voie pouvait être interdit n'importe quand par le Conseil municipal. On pourrait en dire autant de toute rue publique mais, à mon avis, il n'y avait pas lieu d'y voir un élément susceptible de restreindre l'accès de l'emplacement au principal chemin de la région.

En déclarant que l'emplacement serait utilisé de la façon la plus fructueuse et la plus rationnelle s'il l'était à des fins commerciales, M. Speed se fondait sur la présumée difficulté de financement d'un immeuble résidentiel dans ce secteur. Toutefois, selon les témoignages, il y avait des gens qui étaient disposés à contribuer au financement de l'entreprise à condition que le projet fût réalisé par les propriétaires actuels. D'après M. Craig, les sociétés financières ordinaires auraient elles-mêmes commandité la construction de l'immeuble si le terrain n'avait pas été menacé d'expropriation par la ville. Toutefois la preuve de la possibilité de financement de pareil immeuble avait moins de poids que le fait que M. Speed n'avait aucunement cherché à déterminer si le financement était possible ou non pour ce projet particulier et, à la p. 462 il admet n'avoir jamais tenté d'obtenir un prêt hypothécaire pour la construction d'un immeuble résidentiel à cet endroit. En déclarant que le financement serait difficile, il se

based merely on his observation of the mortgage market and not on any experience in actually granting mortgage financing to apartment projects as was the case with Mr. Craig.

Mr. Speed's next premise for rejecting this site as a suitable site for an apartment project was that it was located in an area of an untried rental market. He did not, however, take any great exception to the proposed rentals contained in the rental schedule prepared by Mr. Whynacht in the course of his appraisal, and further indicated that at the time of making his appraisal he did not anticipate the abnormal increase in the rents which took place immediately afterwards over the whole of the metropolitan area.

The Appeal Division accepted the evidence of the appraisal of Mr. Whynacht, and in regard thereto said:

The appraisal of Mr. C. F. Whynacht was, like that of Mr. Craig, based upon the assumption that the highest and best use of the land was for an apartment development. He used three approaches to determine his opinion as to value, mainly the per square foot basis, the land residual basis and the per unit basis. Most emphasis was put on the per unit basis because, in his opinion, most land developers were using this rule of thumb technique as a method of determining what they were prepared to pay for land for use in their apartment projects.

The Appeal Division also accepted the opinion of Mr. Craig, a part of whose evidence was referred to earlier in these reasons, that the highest and best use of the land was for an apartment development. Mr. Craig valued the land at \$124,800; Mr. Whynacht at \$155,000. Mr. Speed had placed the valuation of Lot A on an individual lot basis at \$33,750 and collectively and as a commercial site at \$43,500 and as an apartment site at \$58,500, but subject to his opinion that as an apartment building site it was a marginal proposition. The learned trial judge, relying almost wholly on Mr. Speed's report and evaluation, fixed the value at \$52,000. The Appeal Division, after a review of all the evidence, said that the fair market value of Lot A on the day of expropriation was \$117,000.

fondait uniquement sur son observation personnelle du marché hypothécaire et non sur l'expérience d'avoir effectivement baillé des fonds sur hypothèques à des constructeurs d'immeubles résidentiels comme l'avait fait M. Craig.

M. Speed, en rejetant cet emplacement comme impropre à la construction d'un immeuble d'habitation a déclaré en outre que le terrain se trouvait dans une région où le marché des loyers n'avait jamais été déterminé. Toutefois, il n'a guère trouvé à redire au barème estimatif des loyers, figurant au tableau préparé par M. Whynacht, dans son évaluation. Il a de plus laissé savoir que, lors de son évaluation, il n'avait pas prévu la hausse anormale des loyers qui s'est produite tout de suite après dans toute la région métropolitaine.

La Chambre d'appel a accepté la preuve de l'évaluation de M. Whynacht et, à ce propos, déclarait:

[TRADUCTION] L'évaluation de M. C. F. Whynacht, comme celle de M. Craig, était fondée sur l'hypothèse que l'immeuble allait être utilisé de la façon la plus fructueuse et la plus rationnelle si l'on y construisait un grand immeuble résidentiel. Son estimation de la valeur il l'a calculée de trois façons: la valeur par pied carré, la valeur résiduelle du terrain, et la valeur par unité de logement. Il a signalé en particulier la valeur unitaire vu qu'à son avis la plupart des exploitants de biens-fonds recouraient à cette règle empirique pour déterminer le prix qu'ils sont disposés à payer pour les terrains devant servir d'assises à des immeubles résidentiels.

La Chambre d'appel a également agréé l'avis de M. Craig, précité en partie dans les présents motifs, à savoir que l'utilisation la plus fructueuse et la plus rationnelle de terrain serait d'y construire un immeuble résidentiel. M. Craig a évalué le terrain à \$124,800; M. Whynacht à \$155,000. M. Speed, se fondant sur la valeur de chaque parcelle a fixé à \$33,750 celle du lot A; il a fixé à \$43,500 sa valeur commerciale globale et à \$58,500 sa valeur comme emplacement d'un immeuble résidentiel, tout en soulignant qu'à son avis l'aménagement en immeuble résidentiel serait peu rentable. Le savant juge de première instance, s'appuyant presque entièrement sur le rapport et l'évaluation de M. Speed, a fixé la valeur à \$52,000. La Chambre d'appel, après avoir examiné l'ensemble de la preuve, a décidé que la valeur marchande équitable du lot A, le jour de l'expropriation, était de \$117,000.

In arriving at a valuation considerably in excess of that fixed by Cowan C.J.T.D., the Appeal Division relied on s. 414 of the *Halifax City Charter*, which provides in part that "the Court may review any findings of fact or estimate of value and make such order as it deems just" and in regard thereto said:

Were it not for this direction in the legislation the right of review in this appeal would be very limited. Under the statutory right of review given, however, it will be necessary to consider all of the evidence presented before the Court below, and to determine whether or not the opinion of this Court as to value of the lands expropriated differs from that of the trial Judge and should be substituted therefor.

Since the finding of the Court below has been based upon a consideration of testimony which to a great extent is in the nature of expert testimony and the conclusions of the Court must necessarily be drawn from evidence of this sort, no question of credibility is involved but merely that of the persuasive quality of the evidence being reviewed. Nor is there any question as to the principles of law upon which the valuation of the compensation should be determined.

Having regard to the care with which the Appeal Division reviewed all the evidence as to value and the whole question as to the suitability of the site for the apartment building project which the respondents were actually in the act of putting into effect when stopped by the expropriation, I consider that the amount fixed by the Appeal Division, fully supported as it is by the evidence, should not be disturbed. The judgment of the Appeal Division should be sustained with the correction previously referred to to make a total of \$142,705.59; otherwise the appeal should be dismissed with costs.

Appeal dismissed with costs except that correction made in award.

Solicitor for the defendant, appellant: I. M. MacKeigan, Halifax.

Solicitor for the plaintiffs, respondents: Harold F. Jackson, Halifax.

En fixant une valeur de beaucoup supérieure à celle qu'avait fixée le Juge en chef Cowan, la Chambre d'appel s'est appuyée sur l'art. 414 de la *Charte de la ville d'Halifax*, lequel prescrit notamment que «la Cour peut réviser toutes conclusions touchant les faits ou l'estimation de la valeur et rendre toute ordonnance qu'elle croit juste». A ce sujet elle dit:

[TRADUCTION] N'était cette directive du législateur, le droit de révision dans cet appel serait fort limité. Toutefois, en vertu de ce droit de révision reconnu par la loi, il faudra examiner l'ensemble de la preuve présentée devant la Cour de première instance, et déterminer si l'avis de cette cour quant à la valeur des terrains expropriés diffère ou non de celui du Juge de première instance, et devrait y être substitué.

La décision de la Cour de première instance étant fondée sur un examen de témoignages rendus en grande partie par des experts, et comme les conclusions de la Cour doivent nécessairement dériver de témoignages de cette nature, la crédibilité de ceux-ci n'est pas ici en jeu; le seul élément à considérer c'est celui de la puissance de persuasion des témoignages examinés, ou existe-t-il quelque doute quant aux principes juridiques sur lesquels on doit se fonder pour fixer l'indemnité.

Étant donné le soin avec lequel la Chambre d'appel a examiné tous les témoignages ayant trait à la valeur de la propriété, de même que la question de savoir si l'emplacement se prêtait à l'exploitation de l'immeuble résidentiel que les intimés étaient effectivement en train d'aménager lorsqu'ils ont dû cesser à cause de l'expropriation, je suis d'avis qu'il n'y a pas lieu de modifier le montant fixé par la Chambre d'appel, vu qu'il est entièrement justifié par la preuve. Il y a lieu de confirmer le jugement de la Chambre d'appel, sous réserve de la correction susmentionnée établissant la somme globale à \$142,705.59; à tous autres égards, il y a lieu de rejeter l'appel avec dépens.

Appel rejeté avec dépens, sous réserve d'une correction au montant accordé.

Procureur de la défenderesse, appelante: I. M. MacKeigan, Halifax.

Procureur des demandeurs, intimés: Harold F. Jackson, Halifax.