

Benjamin Marcus (in trust) (Defendant)
Appellant;

and

National Capital Commission (Plaintiff)
Respondent.

1969: June 4; 1969: October 7.

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

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Expropriation—Green belt area—Market value—No immediate demand—Valuations by expert witnesses—Trial judge refusing to accept estimates.

For the purposes of the National Capital green belt, the respondent Commission expropriated 13.5 acres of vacant, unserviced, unimproved and generally flat land which the appellant had acquired in 1956 for \$8,000. There was no evidence of any immediate demand for such a site. The two witnesses for the appellant estimated the market value at \$67,500 and \$54,000 respectively and the respondent's witness, at \$27,000. The trial judge did not adopt any of these estimates. He fixed the value at \$30,000 as being the price that a speculator would have paid to acquire it and for which an owner would have sold it. The owner appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

As a judge of fact, the trial judge was entitled to refuse to accept the estimates of the witnesses and their opinions as to the impact of the Green Belt plan on land values. The final estimate made by him was fully adequate in the light of the evidence.

APPEAL from a judgment of Jackett P. of the Exchequer Court of Canada¹, in an expropriation matter. Appeal dismissed.

Keith E. Eaton and Thomas A. McDougall, for the defendant, appellant.

¹ [1969] 1 Ex. C.R. 327.

Benjamin Marcus (in trust) (Défendeur)
Appellant;

et

Commission de la Capitale Nationale
(Demanderesse) Intimée.

1969: le 4 juin; 1969: le 7 octobre.

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

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Expropriation—Ceinture de verdure—Valeur marchande—Aucune demande courante—Évaluation par témoins-experts—Le juge refusant d'accepter les évaluations.

Pour les fins de la ceinture de verdure de la Capitale nationale, la Commission intimée a exproprié un terrain de 13.5 acres dont l'appellant s'était porté acquéreur en 1956 au prix de \$8,000. Le terrain était vacant, les services publics n'y étaient pas installés, il n'était pas cultivé et était généralement plat. On n'a pas prouvé qu'il existait une demande courante pour un tel emplacement. Les deux témoins de l'appellant ont évalué la valeur marchande à \$67,500 et \$54,000 respectivement et le témoin de la Commission à \$27,000. Le juge de première instance n'a choisi ni l'une ni l'autre de ces évaluations. Il a fixé la valeur à \$30,000, prix le plus élevé qu'un spéculateur aurait payé pour l'acheter et qu'un propriétaire aurait accepté. Le propriétaire en appela à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Étant juge des faits, le juge de première instance était justifié de rejeter l'évaluation estimative des témoins et leur opinion quant à l'effet du projet de ceinture de verdure sur la valeur des terrains. L'évaluation qu'il a faite était tout à fait juste eu égard à la preuve soumise.

APPEL d'un jugement du Président Jackett de la Cour de l'Échiquier du Canada¹, en matière d'expropriation. Appel rejeté.

Keith E. Eaton et Thomas A. McDougall, pour le défendeur, appellant.

¹ [1969] 1 R.C. de l'É. 327.

Eileen Mitchell Thomas, Q.C., for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

Martland J.—This is an appeal from a judgment of the Exchequer Court¹ fixing, at the sum of \$30,000, the compensation to be paid by the respondent (hereinafter referred to as “the Commission”) to the appellant for property expropriated by it on June 14, 1961. The appellant’s contention is that the compensation should have been fixed at the sum of \$54,000.

By agreement of the parties, the only question to be determined at the trial was the market value of the land at the time of the expropriation.

The land expropriated is located in the Township of Nepean, west of the Village of Bell’s Corners, on the south side of Highway No. 15, leading from Ottawa to Carleton Place. It has an area of 13.5 acres, with a frontage of 350 feet on that highway. Its rear boundary extends for 600 feet along the Canadian Pacific Railway Company line. At the time of expropriation the land was vacant, unserviced, unimproved and generally flat, and at grade with the highway, and with a road allowance on its westerly side. It was not subject to any zoning by-law, but was subject to a subdivision control by-law passed by the Township of Nepean.

The land had been acquired by the appellant on November 9, 1956, for a consideration of \$8,000, an average cost of approximately \$593 per acre.

The expropriation was made by the Commission for the purposes of the National Capital Green Belt, the nature of which, it was agreed by the parties, was considered in *National Capital Commission v. Munro*². The acreage of Green Belt land in Nepean Township is approximately 17,000 acres, of which the Commission acquired some 14,000 acres by purchase, and approximately 3,000 acres by expropriation, 1,400 acres in 1959 and 1,600 acres in 1961.

¹[1969] 1 Ex. C.R. 327.

²[1965] 2 Ex. C.R. 579; [1966] S.C.R. 663, 57 D.L.R. (2d) 753.

Eileen Mitchell Thomas, c.r., pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—Le pourvoi est à l’encontre d’un jugement de la Cour de l’Échiquier¹ fixant à \$30,000 l’indemnité que l’intimée (ci-après appelée «la Commission») devra payer à l’appelant pour l’expropriation, le 14 juin 1961, d’un terrain appartenant à ce dernier. L’appelant réclame une indemnité de \$54,000.

De consentement mutuel, les parties ont convenu que la seule question que le procès devait résoudre était celle de la valeur marchande du terrain au moment de l’expropriation.

Le terrain exproprié se trouve dans le canton Nepean, à l’ouest du village de Bell’s Corners et au sud de la route n° 15, qui va d’Ottawa à Carleton Place. Il a une superficie de 13.5 acres et 350 pieds de largeur sur la route. Sa ligne arrière mesure 600 pieds et longe la ligne de chemin de fer du Pacifique-Canadien. Au moment de l’expropriation le terrain était vacant, les services publics n’y étaient pas installés et il n’était pas cultivé. Ce terrain était généralement plat et de niveau avec la route. Il comportait un droit de passage dans un chemin à sa limite ouest. Il n’était assujéti à aucun règlement de zonage, mais le règlement régissant les subdivisions adopté par le canton Nepean y était applicable.

L’appelant s’était porté acquéreur de ce terrain le 9 novembre 1956, au prix de \$8,000, soit environ \$593 l’acre.

La Commission a procédé à cette expropriation pour les fins de la ceinture de verdure de la Capitale nationale, dont la nature a fait l’objet d’une étude dans l’affaire *National Capital Commission c. Munro*². La ceinture de verdure occupe une superficie d’environ 17,000 acres dans le canton Nepean. De cette superficie totale, la Commission en a acquis à peu près 14,000 acres de gré à gré et environ 3,000 acres par voie d’expropriation, soit 1,400 acres en 1959 et 1,600 acres en 1961.

¹[1969] 1 R.C. de l’É. 327.

²[1965] 2 R.C. de l’É. 579; [1966] R.C.S. 663, 57 D.L.R. (2d) 753.

Three witnesses gave evidence as to their opinions in respect of the market value of the land in question in this case, two of them, Whelan and Young, on behalf of the appellant, and the other one, Crawford, on behalf of the Commission. Their estimates were as follows:

Whelan:	\$67,500 (\$5,000 an acre)
Young:	54,000 (4,000 " ")
Crawford:	27,000 (2,000 " ")

The learned President of the Exchequer Court did not adopt any of these estimates, as appears from the following extract from his reasons:

In the case of each of these witnesses, after saying that he has considered certain matters (which are, generally speaking, proper matters to consider), the witness says that he has reached a certain conclusion as to market value of the subject property at the time of the expropriation. But when, for the purpose of assessing what weight, if any, to give to one of these opinions, one attempts to ascertain how the witness has allowed various factors mentioned by him to enter into the production of his ultimate conclusion, or why he had discarded certain of them as being of no importance in reaching a valid conclusion, one is faced with a lack of any such information in respect of many factors and, in respect of others, reasons for disregarding them that seem to lack validity. It follows that I must reach my own conclusion making the best use I can of the information and ideas that the witnesses and counsel have made available to me.

What I must do, as I understand it, is put myself in the position of a person owning the subject property just before the expropriation willing to sell, but under no compulsion to sell, and capable of appreciating all the factors bearing on what a reasonably prudent and competent person would take into account in the circumstances, and consider what amount he would insist on having before he would sell; and I must put myself in the position of a person desiring to buy a property such as the subject property just before the expropriation but under no necessity of obtaining that particular property, and capable of appreciating all the factors bearing on what a reasonably prudent and competent person would take into account in the circumstances, and consider what is the highest amount that he would be prepared to pay to acquire the property.

In making their estimates as to market value, the two witnesses called by the appellant, Whelan

Trois personnes ont témoigné pour donner leur opinion sur la valeur marchande du terrain dont il est question ici; MM. Whelan et Young pour le compte de l'appellant et M. Crawford pour le compte de la Commission. Leurs évaluations ont été les suivantes:

M. Whelan:	\$67,500 (\$5,000 l'acre)
M. Young:	54,000 (4,000 " ")
M. Crawford:	27,000 (2,000 " ")

Le savant Président de la Cour de l'Échiquier n'a choisi ni l'une ni l'autre de ces évaluations, comme on peut le voir dans le passage suivant, extrait des motifs de son jugement:

[TRADUCTION] Les trois témoins, après avoir mentionné qu'ils avaient étudié certaines questions (qui sont, de façon générale, des questions pertinentes) ont déclaré en être arrivés à fixer la valeur marchande du terrain en question au moment de l'expropriation. Mais si, pour juger de ces opinions, on essaie de trouver comment les témoins ont pesé chacun des critères dont ils ont dit s'être servis pour en arriver à un chiffre définitif, ou pourquoi ils ont écarté certains facteurs qu'ils considéraient sans importance dans la détermination de l'indemnité, on ne retrouve pas lesdits renseignements pour plusieurs de ces critères et on constate que les motifs qui ont fait écarter certains autres critères semblent manquer de poids. Il s'ensuit que je devrai me faire une opinion moi-même, en utilisant au mieux les renseignements et les critères que les témoins et les avocats en cette cause m'ont procurés.

Ce que je dois faire, comme je le comprends, c'est me mettre à la place d'un individu qui aurait possédé le terrain exproprié juste avant l'expropriation, qui aurait été prêt à vendre, mais qui n'était pas obligé de le faire, qui aurait été en mesure de juger tous les facteurs qu'une personne raisonnablement prudente et expérimentée considérerait dans un tel cas, et me demander quel prix aurait exigé ce propriétaire pour s'en départir. Je dois aussi me mettre à la place d'un acheteur éventuel d'une propriété pareille au terrain exproprié juste avant l'expropriation, qui n'était pas forcé de l'acquérir, et qui serait en mesure de juger tous les facteurs qu'une personne raisonnablement prudente et expérimentée considérerait dans un tel cas, et me demander quel prix maximum un tel acheteur aurait été prêt à payer pour acheter une telle propriété.

Pour fixer la valeur marchande qu'ils ont donnée au terrain, il est clair que les témoins de

and Young, when making comparisons with other land sales in the area, clearly relied chiefly upon a sale made by Lobel to Hodgins Lumber Company in April, 1961. The land involved in that sale was within the boundaries of the Village of Bell's Corners, and, in consequence, not within the Green Belt area. The learned President compares that property with the land involved in the present case, in the following passage from his judgment:

There would appear to be no doubt, on any appreciation that I can make of the matter on the material before me, that the sale that is of greatest assistance is the sale from Lobel to Hodgins Lumber just before the expropriation. The general characteristics of the two properties are comparable. Both properties have frontage on Highway 15 and on the Canadian Pacific Railway line. The expropriated property is only a few minutes further from Ottawa than the Hodgins Lumber property. While the expropriated property was 13½ acres, the Hodgins Lumber property was only 10 acres. The Hodgins Lumber parcel had more Highway 15 frontage than the subject property, about the same railway frontage as the subject property, no side road allowance frontage, and was subject to an easement that was a serious disability. The subject property had over 1,100 feet of side road allowance frontage, had 3½ acres more area, and was not subject to any Hydro or other easement.

The purchase price paid for the land involved in the sale to Hodgins was \$50,000, or \$5,000 an acre. Mr. Whelan's estimate of the market value of the appellant's land was at \$5,000 an acre. Mr. Young's oral evidence showed that he placed "greatest reliance" in reaching his valuation on the sale to Hodgins.

The evidence of Crawford as to the evidentiary value of the sale to Hodgins is dealt with by the learned President as follows:

He also gave evidence regarding the Hodgins Lumber Company purchase, on which the other two witnesses relied so strongly. He said that the Hydro Company, some years after Hodgins bought the land in question subject to the Hydro easement for \$50,000, paid Hodgins \$17,064 for the land over which the easement ran so that the net cost of the

l'appelant, MM. Whelan et Young, quand il s'est agi de se guider d'après les ventes d'autres terrains dans le même secteur, ont pris comme principal point de comparaison une vente par Lobel à *Hodgins Lumber Company*, survenue en avril 1961. Le terrain visé par cette vente se trouvait dans le village de Bell's Corners, hors du secteur de la ceinture de verdure. Dans le passage qui suit de ses motifs, le savant Président établit une comparaison entre les caractéristiques de cette propriété et le terrain en question dans la présente affaire:

[TRADUCTION] Il semblerait n'y avoir aucun doute que, dans le jugement que je peux porter à partir des éléments que l'on m'a fournis, la vente la plus utile est celle de Lobel à *Hodgins Lumber* qui est intervenue immédiatement avant l'expropriation. Les caractéristiques générales des deux terrains sont semblables. Les deux sont bornés par la route n° 15 et la ligne de chemin de fer du Pacifique-Canadien. La propriété expropriée est juste un peu plus loin d'Ottawa que celle d'*Hodgins Lumber*. Le terrain exproprié a une superficie de 13½ acres, alors que celui d'*Hodgins Lumber* n'a que 10 acres. Ce dernier terrain est plus grand en bordure de la route n° 15 que le terrain exproprié mais les deux ont à peu près la même longueur en bordure du chemin de fer. Le terrain acquis par *Hodgins Lumber* ne comportait pas de droit de passage et il était grevé d'une servitude qui en diminuait considérablement l'utilité. Le terrain exproprié était limité par un droit de passage sur une distance de plus de 1,100 pieds, mesurait 3½ acres de plus et n'était grevé d'aucune servitude, ni en faveur de l'*Hydro* ni autrement.

La propriété vendue à *Hodgins* a coûté \$50,000, soit \$5,000 l'acre. M. Whelan a fixé la valeur marchande du terrain de l'appelant à \$5,000 l'acre. Le déposition de M. Young démontre qu'il s'est surtout guidé sur la vente à *Hodgins* pour fixer l'évaluation du terrain.

Voici ce que dit le savant Président au sujet du témoignage de Crawford sur la valeur documentaire de la vente à *Hodgins*:

[TRADUCTION] Il a aussi témoigné à propos de la vente à *Hodgins Lumber Company*, sur laquelle les deux autres témoins ont tellement compté. Il a déclaré que l'*Hydro-Ontario* avait payé à *Hodgins* la somme de \$17,064 pour le terrain sujet à la servitude en faveur de l'*Hydro*, quelques années après l'acquisition du terrain par *Hodgins* pour \$50,000, de sorte

land to Hodgins was only about \$33,000. There was, however, no evidence that Hodgins had any reason to anticipate any such windfall when it bought the property in 1961, and I am of opinion therefore that this approach must be rejected because, in considering the effect of a transaction as evidence of the market existing at the time it was entered into, it is the terms and circumstances of that transaction that must be considered and not the net cost of the land to the purchaser as a result of that transaction coupled with some subsequent transaction not foreseeable at the time.

The learned President gave very careful consideration to all the evidence which was before him, and had a view of the land in question. He reached certain conclusions following such consideration. One of these was that the entry of Government into the market for Green Belt lands did not reduce the value of such lands.

Dealing with the lack of evidence before him of a demand for properties of the type in question here, the learned President said this:

No witness put before the Court a factual picture of the supply of, and demand for, sites of the general character of the subject property in the Ottawa area immediately before the expropriation. There was some evidence to suggest that industrial sites that were available in 1961 on railway sidings in the City of Ottawa were very expensive, and there was evidence by one witness that, while he did not know of such sites on Highway 15 in Nepean Township, he did know of sites with highway and railway frontage of approximately the size of the subject property that were available elsewhere in Nepean Township. That was evidence that came out incidentally in the course of cross-examination.

There is some slight evidence, as I have indicated, that there were other sites like the subject property in Nepean Township. I should have thought that others in the general Ottawa area would have competed with those in Nepean Township on or off of Highway 15, some being more sought after for one type of demand and others being more sought after for other types of demand. I have no evidence, however, as to whether there was any scarcity of such sites to meet any demand for them.

que ledit terrain n'a coûté à cette dernière qu'environ \$33,000. Il n'y avait rien cependant qui ait permis à *Hodgins* de prévoir une telle chance quand elle a acquis le terrain en 1961. Je suis donc d'avis qu'il faut refuser cette manière de voir parce qu'en évaluant une transaction comme indice du marché au moment où cette transaction est intervenue, il faut s'en rapporter aux conditions et aux circonstances de celle-ci et non au prix de revient du terrain à l'acheteur, qui résulte de cette transaction ajoutée à d'autres marchés subséquents qui n'étaient pas prévisibles en premier lieu.

Le savant Président a examiné avec le plus grand soin toute la preuve qu'on lui avait soumise et il a vu le terrain en question. Il a ensuite tiré certaines conclusions. L'une d'elles est à l'effet que l'arrivée du gouvernement sur le marché immobilier dans le but d'acquérir des terrains à l'intérieur de la ceinture de verdure n'a pas déprécié lesdits terrains.

Le savant Président mentionne, dans les termes suivants, qu'on ne lui a pas fourni la preuve qu'il existe une demande pour le genre d'immeuble dont il est question ici:

[TRADUCTION] Aucun des témoins n'a donné à la Cour une idée précise de l'offre et de la demande dans la région d'Ottawa, juste avant l'expropriation, pour des terrains dont les caractéristiques générales étaient semblables à celles de l'immeuble exproprié. On a mentionné qu'à Ottawa, les propriétés industrielles disponibles le long d'une voie ferrée en 1961 se vendaient très cher. Un des témoins a déclaré que, bien qu'à sa connaissance il n'existait pas de terrain de cette nature sur la route n° 15, dans le canton Nepean, il était au courant qu'il était possible de trouver ailleurs dans le canton Nepean des terrains d'à peu près la même grandeur que l'emplacement exproprié, bornés à la fois par la route et le chemin de fer. Ces témoignages ont été donnés de façon incidente, à la faveur des contre-interrogatoires.

Il y a quelques éléments de preuve, comme je viens de l'indiquer, montrant qu'il était possible de trouver dans le canton Nepean des emplacements semblables au terrain exproprié. Il me semble que les emplacements disponibles dans toute la région d'Ottawa auraient été en concurrence avec ceux du canton Nepean, qu'ils soient sur la route n° 15 ou ailleurs, et que certains d'entre eux étaient plus en demande pour certaines fins tandis que d'autres devaient être plus recherchés pour d'autres fins. On n'a pas établi cependant si les emplacements de ce genre étaient rares ou non, eu égard à la demande.

I am struck, moreover, with the fact that there was no evidence at all of any immediate demand for sites such as the subject property either for industrial or commercial purposes, for government undertakings, or for any other purpose. In the absence of any evidence that there was, just before the expropriation, any such demand in the market, I must conclude, as I have already indicated, that the probable willing purchaser for a site such as the subject property at that time was a dealer or speculator buying to hold for re-sale when such a demand did arise.

In the light of this lack of evidence, and taking into consideration the sale to *Hodgins*, he stated the following conclusion:

I am of the view that, in 1961, if it were not for the Green Belt, a person wanting a property for the sort of development that *Hodgins Lumber* had in mind would have paid \$50,000 for the subject property just as willingly as *Hodgins Lumber* paid that amount for the property that it acquired at that time. That being so, on the basis that I have already laid down, that the subject property was equally valuable for government institutions or other Green Belt purposes, as it would have been for commercial or industrial purposes if it were not for the Green Belt, I am of the opinion that if such a property had been required at that time for such a purpose, the parties would have reached agreement on a price of about \$50,000. As, however, there is no evidence of any such realized requirement at that time and it is a matter of valuing it on its potentiality for such a purpose, I am of opinion that, looking only at the *Hodgins Lumber* purchase, the proper price to put on it is \$30,000, being the highest price that, I should have thought, a dealer or speculator would have paid to acquire it for resale to such a purchaser, if and when one appeared, and the price for which an owner of the property willing to sell it at that time, but under no pressure, would have sold it.

When I take into account the various considerations that I have enumerated in connection with other transactions, they do not cause me to change the conclusion that I have reached, based on the *Hodgins Lumber* transaction.

There is no principle of law in issue on this appeal. Counsel for the appellant contended that the launching of the Green Belt plan had reduced values of lands within it, and that, in determining values for expropriation, such diminution must be disregarded. However, the learned President

De plus, je vois qu'on n'a pas prouvé du tout qu'il existait une demande courante pour les emplacements tels que le terrain exproprié pour satisfaire aux besoins immédiats de l'industrie, du commerce et du gouvernement, ou pour toutes autres fins. En l'absence d'une preuve qu'il existait une telle demande, avant l'expropriation, je dois conclure, comme je l'ai déjà indiqué, que l'acheteur éventuel d'un emplacement tel que le terrain exproprié à ce moment-là était un spéculateur qui achetait dans le but de revendre quand une telle demande existerait.

Vu cette absence de preuve et eu égard à la vente à *Hodgins*, il tirait la conclusion suivante:

[TRADUCTION] Je suis d'avis qu'en 1961, si quelqu'un avait voulu acheter une propriété pour des fins semblables à celles que l'entreprise *Hodgins Lumber* voulait établir et non pour la ceinture de verdure, il aurait payé le terrain exproprié \$50,000 tout comme *Hodgins Lumber* l'a fait pour la propriété qu'il a acquise à ce moment-là. Dans ces conditions, et selon le principe que j'ai déjà posé, soit que le terrain avait la même valeur marchande, qu'une institution gouvernementale ait voulu l'acheter même pour les fins de la ceinture de verdure, ou que ce soit une entreprise commerciale ou industrielle qui ait voulu le faire pour une autre fin si la ceinture de verdure n'avait pas existé, je suis d'avis que les parties se seraient entendues sur un prix d'à peu près \$50,000. Mais comme il n'y a pas de preuve que cette demande existait à ce moment-là et comme il s'agit d'évaluer le terrain d'après le potentiel qu'il offrait dans ces conditions, je suis d'avis que, si l'on se guide sur la seule vente à *Hodgins Lumber*, \$30,000 est l'évaluation appropriée. Je crois que c'est le prix le plus élevé qu'un spéculateur aurait payé pour l'acheter dans l'espoir de le revendre à un acheteur tel que *Hodgins*, à condition de trouver un tel acheteur, et le prix que le propriétaire désireux de vendre, mais qui n'était pas forcé de le faire, aurait accepté.

Si je m'en rapporte aux critères que j'ai énumérés en rapport avec les autres transactions, ils ne m'amènent pas à modifier la conclusion à laquelle j'en suis arrivé en me fondant sur la vente à *Hodgins Lumber*.

Il n'y a pas de question de droit en cause dans le présent pourvoi. Les avocats de l'appelant ont allégué que la mise en œuvre du projet de ceinture de verdure avait amené une dépréciation des terrains destinés à en faire partie et qu'il ne fallait pas tenir compte de cette dépréciation en fixant

found as a fact that such diminution in value had not occurred. Furthermore, he estimated the value of the land in question on the basis that it would be equivalent to the value of similar land not within the Green Belt, i.e., the subject-matter of the sale to Hodgins. In refusing to award an amount equal to the price in the Hodgins sale, he did so, not because the appellant's land was within and the Hodgins' land was not within the Green Belt, but because of lack of evidence of any immediate demand for such a site.

It is true that he refused to accept the estimates of the three witnesses and their opinions as to the impact of the Green Belt plan on land values, but he was entitled, as a judge of fact, to do this, and it is clear to me that he fully apprehended the evidence before him, and considered it in forming his opinion. He reached his own conclusion as to the question of fact which he was called upon to determine; i.e., the market value of the land at the time of expropriation. Without necessarily approving the test as to what a speculator would pay for the land as being the measure of its market value, I do not disagree with the final estimate which he made, which, in my view, was fully adequate in the light of the evidence.

I would dismiss this appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the defendant, appellant: Gowling, MacTavish, Osborne & Henderson, Ottawa.

Solicitor for the plaintiff, respondent: D. S. Maxwell, Ottawa.

la compensation pour l'expropriation. Cependant, le savant Président a jugé que, de fait, il n'y avait pas eu de dépréciation. De plus, il a évalué le terrain dont il est question ici comme s'il s'était agi d'un terrain similaire situé hors de la ceinture de verdure, c'est-à-dire comme celui qui a fait l'objet de la vente à *Hodgins*. S'il a refusé d'adjuger une somme égale au prix payé par *Hodgins*, ce n'est pas parce que le terrain de l'appelant se trouvait dans la ceinture de verdure et celui d'*Hodgins* en dehors de celle-ci, mais bien parce qu'il y avait absence de preuve qu'il y ait eu à ce moment-là une demande immédiate pour un tel terrain.

Il est vrai qu'il a rejeté l'évaluation estimative des trois témoins et leur opinion quant à l'effet du projet de ceinture de verdure sur la valeur des terrains, mais il était justifié de le faire, étant juge des faits. Il me semble clair qu'il a bien pesé la preuve dont il disposait et qu'il en a tenu compte dans son jugement. Il en est venu à sa propre conclusion sur la question de fait dont il avait à décider, c'est-à-dire la valeur marchande du terrain au moment de l'expropriation. Sans nécessairement approuver la méthode qui consiste à fixer la valeur marchande d'un terrain d'après ce qu'un spéculateur aurait payé pour l'obtenir, je ne désapprouve pas l'évaluation qu'il a faite celle-ci étant, d'après moi, tout à fait juste eu égard à la preuve soumise.

Je rejetterais le présent pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs du défendeur, appellant: Gowling, MacTavish, Osborne & Henderson, Ottawa.

Procureur de la demanderesse, intimée: D. S. Maxwell, Ottawa.
