

National Capital Commission *Appellant;*

and

Robert George Colegate and Patricia Cecilia Gauley *Respondents.*

1973: March 5, 6, 7; 1973: May 7.

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

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Expropriation — Compensation — Market value — Agreement for removal of sand deposits—Development value—Highest and best use—Evidence.

In June 1961 the appellant expropriated for the Green Belt 205 acres of land for which \$343,000 was offered. The trial judge awarded (a) to the owner \$435,000 for the value of the land and \$50,000 for loss of future royalties for the removal of gravel, fill and sand deposits (b) to the party entitled to remove the deposits \$42,000 for his interest in the land. The subject property had development value for future residential and commercial purposes but could not have been sold for immediate development due to the absence of services.

Held (Spence J., dissenting): The appeal should be allowed.

Per Martland, Judson, Ritchie and Pigeon JJ.: The land was valued without regard to the agreement for the removal of the sand and to this valuation was added the anticipated benefit likely to accrue to both parties from the agreement for the removal of the sand. This method of valuation is unsound and results in the owner being compensated twice for the rights in the sand, gravel and fill. The basis on which compensation is to be assessed is the market value at the date of expropriation. The proper criterion is what a person interested in buying the subject land would have been willing to pay to acquire it, bearing in mind all the advantages and disadvantages as they then existed. Paid cheques did not constitute decisive evidence of the quantity of sand removed as against data derived from aerial photographs.

La Commission de la Capitale Nationale *Appelante;*

et

Robert George Colegate et Patricia Cecilia Gauley *Intimés.*

1973: les 5, 6 et 7 mars; 1973: le 7 mai.

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

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Expropriation — Indemnité — Valeur marchande — Accord pour l'extraction de dépôts de sable—Valeur pour fins de lotissement—Utilisation la meilleure et la plus profitable—Preuve.

En juin 1961, l'appelante a exproprié aux fins de la Ceinture de verdure 205 acres de terrain pour lesquelles elle a offert \$343,000. Le juge de première instance a adjugé a) au propriétaire \$435,000 pour la valeur du terrain et \$50,000 pour la perte des redevances futures relatives à l'extraction de dépôts de gravier, terre et sable; b) à la partie qui avait le droit de faire cette extraction, \$42,000 pour le droit qu'elle détenait dans le bien-fonds. La propriété en question avait une valeur pour lotissement futur, à des fins résidentielles ou commerciales, mais ne pouvait être vendue en vue d'une mise en valeur immédiate en raison de l'absence de services municipaux.

Arrêt (Le Juge Spence étant dissident): L'appel doit être accueilli.

Les Juges Martland, Judson, Ritchie et Pigeon: Le terrain a été évalué sans tenir compte de l'accord relatif au sable et à cette évaluation ont été ajoutés les bénéfices prévus des deux parties, susceptibles de découler de l'extraction du sable. Cette méthode d'évaluation est injuste et aurait pour résultat que le propriétaire recevrait une double indemnité pour les droits relatifs au sable, au gravier et à la terre. La base sur laquelle l'indemnité doit être évaluée est la valeur marchande à la date de l'expropriation. Le critère approprié est ce qu'une personne intéressée à acheter le terrain en question aurait été disposée à payer pour s'en porter acquéreur compte tenu de tous les avantages et désavantages, tels qu'ils existaient à l'époque. Des chèques payés ne constituaient pas une preuve décisive de la quantité de sable extraite à l'encontre des données tirées de photographies aériennes.

Per Spence J. dissenting: The possible profit to the owner in the years during which the agreement for the removal of the sand was to run after the expropriation date could not be included in the valuation of \$435,000, it was not so included by the trial judge and the trial judge was correct in making an allowance in the compensation for that value.

[*National Capital Commission v. Hobbs* [1970] S.C.R. 337; *Marcus v. National Capital Commission* [1970] S.C.R. 39; *National Capital Commission v. McFarland Construction Co. Ltd.*, [1974] S.C.R. 1088.]

APPEAL from a judgment of the Exchequer Court of Canada. Appeal allowed.

Eileen Mitchell Thomas, Q.C., and *G. W. Ainslie, Q.C.*, for the appellant.

J. J. Robinette, Q.C., and *R. Hughes, Q.C.*, for the respondent.

The judgment of Martland, Judson, Ritchie and Pigeon JJ. was delivered by

PIGEON J.—This is an appeal from a judgment of the Exchequer Court fixing compensation in an expropriation case. The appellant, the Commission, had offered \$343,000 for 205 acres of land taken in June 1961 for the Green Belt. The trial judge valued the land at \$435,000 plus \$50,000 to the expropriated owner, the respondent Colegate, as the value to him of substantial sand deposits which the other respondent was, by registered agreement, entitled to remove on payment of a royalty up to August 14, 1968. The trial judge also awarded to the other respondent, the Gauley Estate, a sum of \$42,000 for its interest in the land under the agreement for the removal of the sand.

Colegate and his late wife had acquired in 1949 as a legacy from the deceased owner, one McMahon, a 400 acre farm in the township of Gloucester (lots 7 and 8, Third Concession, Rideau Front). In 1952, he signed a very informal agreement granting to a friend of his, one G.

Le Juge Spence dissident: Les profits éventuels que pouvait retirer le propriétaire durant les années où, après la date d'expropriation, l'accord demeurerait en vigueur, ne peuvent être compris dans le chiffre de \$435,000, le juge de première instance ne les y a pas inclus et il a eu raison de tenir compte de leur valeur dans l'indemnisation.

[Arrêts mentionnés: *La Commission de la Capitale nationale c. Hobbs* [1970] R.C.S. 337; *Marcus c. Commission de la Capitale nationale* [1970] R.C.S. 39; *Commission de la Capitale nationale c. McFarland Construction Co. Ltd.*, [1974] R.C.S. 1088.]

APPEL à l'encontre d'un jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada. Appel accueilli.

Eileen Mitchell Thomas, c.r., et *G. W. Ainslie, c.r.*, pour l'appelante.

J. J. Robinette, c.r., et *R. Hughes, c.r.*, pour l'intimé.

Le jugement des Juges Martland, Judson, Ritchie et Pigeon a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Il s'agit d'un appel interjeté à l'encontre d'un jugement de la Cour de l'Échiquier fixant l'indemnité dans une affaire d'expropriation. L'appelante, la Commission, avait offert \$343,000 pour 205 acres de terrain expropriées en 1961 aux fins de la Ceinture de verdure. Le juge de première instance a évalué le terrain à \$435,000, y ajoutant une somme de \$50,000 pour l'exproprié Colegate, intimé, à titre de valeur pour ce dernier des importants dépôts de sable que l'autre partie intimée, en vertu d'un accord enregistré, avait le droit d'extraire jusqu'au 14 août 1968 moyennant paiement d'une redevance. Le juge de première instance a aussi adjugé à l'autre partie intimée, la succession Gauley, une somme de \$42,000 pour le droit qu'elle détenait dans le bien-fonds en vertu de l'accord relatif à l'extraction du sable.

En 1949, Colegate et sa défunte épouse avaient acquis, par legs du propriétaire décédé, un nommé McMahon, une ferme de 400 acres située dans le canton de Gloucester (les lots 7 et 8 de la 3^e concession, côté Rideau). En 1952, Colegate a signé un accord dépourvu de formali-

B. Gauley, a service station operator, "the sole right to all gravel, fill and sand" on his property for the sum of \$100. Under this agreement, Gauley took some gravel from lot No. 7, east of the C.P.R. track which runs approximately north-south, bisecting the two lots near the middle. Although the agreement did not mention it, Colegate testified that his bargain with Gauley was for 10 cents a cubic yard for sand, 25 cents a cubic yard for gravel and topsoil, and that payments were made accordingly.

In 1956, Colegate quit farming. He sold the east part of lot 7 and an adjoining portion of lot 8, 103 acres in all, to Bert Dowler and Dr. Kellam for \$1,000 an acre, including the farm house and barn. Dowler had a big gravel pit on lot No. 6. Gauley's foreman, one Godin, told the Court what happened: "We went in there one morning and were told it was sold". Although the agreement had been registered against that part of lot 7, Gauley just stopped taking any material.

Two years later, in 1958, a new agreement was drawn up, this time by Gauley's solicitor. The deed is dated August 14, 1958. It is a grant to Gauley of "the sole and exclusive right to purchase all sand, gravel and fill" on Colegate's lands "for a period of ten (10) years from the date of this agreement at the price of 25¢ per cubic yard". There is a provision for payment on the 3rd of each month, for material removed until the end of the preceding month, and an undertaking by Colegate to notify any proposed purchaser or other person dealing with the land. There is no provision fixing a minimum quantity, nothing requiring the grantee to protect the land for future use for other purposes.

tés par lequel, pour la somme de \$100, il accordait à un ami nommé G. B. Gauley, exploitant de station-service, [TRADUCTION] «les droits exclusifs sur tout gravier, terre et sable» se trouvant sur sa propriété. En vertu de cet accord, Gauley a extrait une certaine quantité de gravier du lot 7, à l'est de la voie ferrée du C.P. qui va approximativement en direction nord-sud et coupe les deux lots près du milieu. Quoique l'accord ne le stipule pas, Colegate dit dans son témoignage que le marché qu'il avait conclu avec Gauley prévoyait 10 cents la verge cube pour le sable et 25 cents la verge cube pour le gravier et la terre de surface, et il affirme que des paiements ont été faits en conséquence.

En 1956, Colegate cesse l'exploitation de la ferme. Il vend la partie est du lot 7 et une partie contiguë du lot 8, soit 103 acres en tout, à Bert Dowler et au Dr Kellam, au prix de \$1,000 l'acre maison et grange inclus. Dowler exploitait une grosse carrière de gravier sur le lot 6. Le contre-maître de Gauley, un nommé Godin, a décrit à la Cour ce qui s'est passé: [TRADUCTION] «Nous nous sommes rendus sur les lieux un matin et on nous a dit que c'était vendu». Bien que l'accord ait été enregistré contre cette partie du lot 7, Gauley a tout simplement cessé d'y prendre des matériaux.

Deux ans plus tard, en 1958, un nouvel accord est rédigé, cette fois par l'avocat de Gauley. L'acte porte la date du 14 août 1958. Gauley se fait accorder [TRADUCTION] «le droit exclusif d'acheter tout le sable, gravier et terre» se trouvant sur les terrains de Colegate «pour une période de dix (10) ans à compter de la date du présent accord au prix de \$0.25 la verge cube». Une disposition stipule que les paiements seront effectués le 3 de chaque mois, relativement aux matériaux extraits jusqu'à la fin du mois précédent, et Colegate s'engage à aviser tout acheteur éventuel ou toute autre personne traitant avec lui pour le terrain. Aucune disposition ne fixe une quantité minimum, rien n'oblige le cessionnaire à protéger le terrain en vue d'une utilisation future à d'autres fins.

Gauley built a road about half a mile long which was described by Godin as "good enough to handle ten trucks a day on it, hauling all day". How much sand was removed prior to the expropriation was a moot point at the trial. A chartered accountant retained by the claimants submitted the following figures prepared on the basis of Gauley's paid cheques:

Royalties paid by Gauley to Colegate according to Gauley records		
1958	372 cubic yards	\$ 93.00
1959	10,000 cubic yards	2,500.00
1960	51,402 cubic yards	12,850.50
1961	NIL	-
TOTAL	61,774 cubic yards	\$15,443.50

On the other hand, J. D. Patterson, a mining engineer retained by the Commission, stated in his affidavit:

After a study of aerial photographs taken in 1958 and 1965 of the Colegate property, I was able to calculate fairly accurately the quantity of sand and topsoil removed during the first three years of Gauley's agreement with Colegate. My figures are as follows:

Sandy topsoil	10,800 cu. yds.
Sand	22,500 cu. yds.

In his deposition, he further said in answer to the following question from the Court:

Is it possible to calculate with any degree of accuracy, the amount of sand removed or other material removed from a quarry with aerial photographs? Is it possible to do that?

THE WITNESS: It is, yes. When I say accurately, you have to plus or minus 10% of the possible area.

Gauley a construit une route longue d'environ un demi-mille que Godin a décrite comme étant [TRADUCTION] «assez bonne pour accueillir chaque jour dix camions faisant le transport toute la journée». La quantité de sable qui a pu être extraite avant l'expropriation a été un point en litige au procès. Un comptable agréé dont les services ont été retenus par les réclamants a fourni les chiffres suivants qu'il a établis en se basant sur les chèques honorés par Gauley:

[TRADUCTION] Redevances payées par Gauley à Colegate selon les livres de Gauley		
1958	372 verges cubes	\$ 93.00
1959	10,000 verges cubes	2,500.00
1960	51,402 verges cubes	12,850.50
1961	NÉANT	-
TOTAL	61,774 verges cubes	\$15,443.50

D'autre part, J. D. Patterson, un ingénieur minier dont les services ont été retenus par la Commission, a affirmé dans sa déclaration sous serment:

[TRADUCTION] Après avoir étudié des photographies aériennes de la propriété Colegate prises en 1958 et 1965, j'ai pu calculer de façon assez précise la quantité de sable et de terre de surface enlevée au cours des trois premières années de l'accord passé par Gauley avec Colegate. Mes chiffres sont les suivants:

Terre de surface sablonneuse	10,800 v.c.
Sable	22,500 v.c.

Dans sa déposition, il a ajouté ceci en répondant à la question suivante de la Cour:

[TRADUCTION] Est-il possible de calculer de façon tant soit peu précise au moyen de photographies aériennes la quantité de sable ou d'autres matériaux extraite d'une carrière? Est-ce possible?

LE TÉMOIN: C'est possible, oui. Quand je dis avec précision, cela veut dire à 10% de la superficie possible en plus ou en moins.

The claimants had as their expert witness on the question of sand another experienced engineer, one Gordon McRostie. He had examined Paterson's affidavit which was filed before the trial. No attempt was made to disprove Paterson's figures although extensive investigation of the sand on the property had been done. He said he had not tried to make an estimate of the quantity removed, and spoke of "some shallow holes a few feet deep". The trial judge said:

... Without in any way doubting Mr. Paterson's competence or reliability as a witness, when one is faced by an irreconcilable contradiction of this sort, positive evidence is preferable to negative, and since the plaintiff was unable to offer any explanation as to why Gauley would be making any payments to Colegate if it were not for royalties on sand removal, and since we certainly cannot assume that Gauley would pay more royalties than he was obligated to, we must assume that Mr. Milner's figures are correct.

In my view, this finding was erroneous. The evidence of the quantity of sand taken from the land, as ascertained by measurement of the excavations, is not negative but positive. Furthermore, it is evidence of a physical fact susceptible of verification and that cannot be falsified. It stood uncontradicted as to its degree of accuracy. On the other hand, the data compiled by the accountant was built upon the sole basis of some paid cheques. He had made no audit and did not submit his figures as verified in an accounting sense. There was such a paucity of records available to him that the source of the material sold could not be traced. There were some sales of sand in 1961 and none subsequently, but there was no royalty payment for that year. We are dealing here with a creditor who kept no books and said he never checked what he was getting. There is no need to enumerate possible reasons for inflating the payments for sand in the year preceding the expropriation which was then known to be coming. With respect, the trial judge erred in considering as uncontrovertible the accountant's evidence of the sand paid for in 1960 and in disregarding

Les réclamants ont convoqué comme témoin expert sur la question de l'extraction du sable un autre ingénieur d'expérience, un nommé Gordon McRostie. Il avait étudié la déclaration sous serment de Paterson produite avant le procès. Il n'a pas tenté de réfuter les chiffres de Paterson bien qu'une étude approfondie du sable sur la propriété eût été faite. Il a dit qu'il n'avait pas essayé d'évaluer la quantité extraite et il a parlé [TRADUCTION] de «quelques trous peu profonds creux de quelques pieds». Le juge de première instance a dit:

... Même si on ne doute aucunement de la compétence de M. Paterson ou de sa crédibilité comme témoin, lorsqu'on fait face à une contradiction irréciliable de ce genre, l'on doit préférer la preuve positive à la preuve négative, et puisque la demanderesse n'a pas pu expliquer pourquoi M. Gauley aurait effectué des paiements à M. Colegate si ce n'était pas pour les redevances dues sur l'enlèvement du sable, et puisque nous ne pouvons sûrement pas présumer que M. Gauley aurait payé plus de redevances qu'il n'en devait, nous devons donc supposer que les chiffres de M. Milner sont exacts.

À mon avis, cette conclusion est erronée. La preuve de la quantité de sable extraite du terrain, telle que déterminée par les mesures que l'on a prises des excavations, n'est pas négative mais positive. En outre, il s'agit de la preuve d'un fait matériel susceptible d'être vérifié et qui ne peut être falsifié. Il n'y a pas eu contestation quant à son exactitude. D'autre part, les données recueillies par le comptable ont été établies en se basant uniquement sur quelques chèques payés. Il n'a fait aucune vérification et il n'a pas présenté ses chiffres comme vérifiés dans le sens comptable du terme. Les écritures dont il pouvait disposer étaient tellement incomplètes que la source des matériaux vendus n'a pu être retracée. Il y eut quelques ventes de sable en 1961 et aucune par la suite, mais il n'y a aucun paiement de redevance pour cette année-là. En l'espèce, nous sommes en présence d'un créancier qui ne tenait pas de livres et qui dit n'avoir jamais vérifié ce qu'il recevait. Il n'est pas nécessaire d'énumérer les raisons possibles de gonfler les paiements effectués pour le sable dans l'année qui a précédé l'expropriation, dont la venue prochaine était alors connue. Soit

reliable and uncontradicted evidence of the actual quantity of sand removed from the property.

Concerning the value of the land, conflicting views were submitted by expert valuers called on both sides. There was, however, no conflict as to the highest and best use of the property at the time when it was expropriated, namely on June 13, 1961. The opinion was unanimous that this was to hold it for future development, for residential or commercial uses. However, such development could not advantageously be made before water and sewer services would become available and this could not be expected sooner than some time around 1971.

The trial judge quite properly reached the conclusion that the portion of the property east of the C.P.R. track should be valued separately from the larger portion on the west side. On the basis of the price paid by the Commission for adjoining properties on each side, he allowed \$2,200 an acre for the westerly 179 acres and \$1,600 an acre for the easterly 26 acres, thus reaching a total of \$435,000 for the value of the land. I find it unnecessary to review the evidence on this point because this finding is supported by evidence and there is really no good ground for interfering with it.

Such is not however the situation with respect to the substantial amounts of \$50,000 and \$42,000 awarded, in addition to the value of the land, as being the value of the Gauley agreement to the owner and to the grantee respectively. In *National Capital Commission v. Hobbs*¹, this Court said (at p. 339):

... Generally speaking, an owner is entitled to the value of the property to him, calculated on the basis of its highest and best use. This value may be the

dit respectueusement, le juge de première instance a fait une erreur en considérant comme irréfutable la preuve du comptable relativement au sable payé en 1960, et en écartant une preuve sans reproche et non contredite relativement à la quantité réelle de sable extraite de la propriété.

En ce qui concerne la valeur du terrain, les évaluateurs experts convoqués par les deux parties ont présenté des opinions contradictoires. Il n'y eut toutefois aucun désaccord quant à l'utilisation la meilleure et la plus profitable de la propriété à l'époque de l'expropriation, à savoir le 13 juin 1961. Tous étaient d'avis qu'il fallait la conserver pour lotissement futur, à des fins résidentielles ou commerciales. Cependant, pareils projets ne pouvaient avantageusement se réaliser avant que les services d'eau et d'égout soient disponibles, ce qu'on ne pouvait espérer avant 1971 environ.

Le juge de première instance a conclu à bon droit que la partie de la propriété située à l'est de la voie ferrée du C.P. devait être évaluée séparément de la plus grande partie située du côté ouest. En se basant sur le prix payé par la Commission pour les propriétés contiguës de chaque côté, il a adjugé \$2,200 l'acre pour les 179 acres situées à l'ouest et \$1,600 l'acre pour les 26 acres situées à l'est, ce qui donne un total de \$435,000 pour la valeur du terrain. Je suis d'avis qu'il n'est pas nécessaire de revoir la preuve sur ce point parce que cette conclusion est appuyée par la preuve et qu'il n'y a vraiment aucun motif valable de la modifier.

La situation est toutefois différente en ce qui a trait aux montants considérables de \$50,000 et \$42,000 qui ont été adjugés en plus de la valeur du terrain comme valeur de l'accord Gauley pour le propriétaire et le cessionnaire respectivement. Dans l'arrêt *La Commission de la Capitale nationale c. Hobbs*¹ cette Cour a dit (p. 339):

... En règle générale, un propriétaire a droit à la valeur que son bien a pour lui, en prenant comme base de calcul l'utilisation la meilleure et la plus

¹ [1970] S.C.R. 337.

¹ [1970] R.C.S. 337.

market value, but it may be more in those cases where, for some reason, the land has a special value to the owner beyond what it would have in similar use by somebody else.

In the present case, the Gauley agreement was clearly a conveyance of an interest in the land. It was not personal to Gauley but it was stipulated to "be binding upon the parties. . . their heirs, executors, administrators, successors and assigns respectively". Gauley could freely dispose of his interest. On the other hand, Colegate could not sell the land without the purchaser being bound to allow Gauley or his successors to exercise to the full, if they saw fit, the right to remove all sand, gravel and fill until August 14, 1968. Thus, it cannot be considered that in Colegate's hands the land had a special value to him beyond what it would have in similar use by somebody else.

Respondent's case was presented on the basis that, because the land would not be ready for development until some years after the expiration of Gauley's rights, the land could be valued disregarding the agreement for the sand and then the anticipated benefits on both sides could be estimated and added to the market value of the land. In my view, this involves a fundamental error. It means that on the one hand Colegate would be paid for the land as if he had sold it on the expropriation date at its full value without having severed from the fee the right to the sand etc. but, on the other hand, he would be getting in addition the full monetary equivalent of that right. It is clear from the evidence that no purchaser would have bought on such conditions, that nobody would have paid the full price for the land with Colegate and Gauley retaining all the benefits of their agreement concerning the sand.

The basis on which compensation is to be assessed is the market value at the date of the expropriation. At that time, it is common ground

profitable. Cela peut être la valeur marchande, mais cela peut être davantage dans les cas où, pour une raison quelconque, le terrain a pour celui qui le possède une valeur qu'il n'aurait pour aucun autre qui en ferait le même usage.

En l'espèce, l'accord Gauley constituait clairement une cession d'un droit dans le bien-fonds. L'accord n'est pas limité à la personne de Gauley mais stipule qu'il [TRADUCTION] «lie les parties . . . leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et ayants droit respectivement». Gauley pouvait librement disposer de son droit. Par contre, Colegate ne pouvait vendre le bien-fonds sans que l'acheteur ne soit tenu de permettre à Gauley ou ses successeurs d'exercer intégralement, s'ils le jugeaient à propos, le droit d'enlever tout le sable, le gravier et la terre jusqu'au 14 août 1968. Ainsi, on ne peut considérer qu'entre les mains de Colegate, le terrain avait une valeur spéciale pour lui qui était supérieure à celle qu'il aurait eue faisant l'objet d'une utilisation semblable par quelqu'un d'autre.

Les intimés ont plaidé leur cause en soutenant que, parce que le terrain ne serait prêt à être mis en valeur que quelques années après l'expiration des droits de Gauley, on pouvait l'évaluer en ne tenant pas compte de l'accord relatif au sable et, ensuite, évaluer les bénéfices prévus des deux parties et ajouter ces bénéfices à la valeur marchande du terrain. À mon avis, pareille méthode comporte une erreur fondamentale. Cela voudrait dire que, d'une part, Colegate recevrait pour le terrain le même montant que s'il l'avait vendu le jour de l'expropriation à sa pleine valeur sans avoir distrait de la propriété le droit relatif au sable etc., mais d'autre part, il recevrait en outre le plein équivalent en argent de ce droit-là. La preuve indique clairement qu'aucun acheteur n'aurait acheté à ces conditions, que personne n'aurait payé le plein prix pour le terrain et laissé à Colegate et Gauley tous les bénéfices découlant de leur accord relatif au sable.

La base sur laquelle l'indemnité doit être évaluée est la valeur marchande à la date de l'expropriation. Il est reconnu qu'à cette époque-là,

that the subject property could not be sold for immediate development. There was no market for this profitable use because services were not available and would probably not become available before ten years. Therefore, the only market at the date of expropriation was for speculation on future development. This means that the proper criterion for the assessment of compensation was, what a person interested in buying the subject land would have been willing to pay to acquire it, bearing in mind all the advantages and disadvantages as they then existed. This is the test that was applied in *Marcus v. National Capital Commission*². Would such a person have paid more than the market price of comparable lands on account of the Gauley agreement? The evidence is clear that the answer to this question is no. The agreement could only be a detriment.

There is absolutely no evidence that the presence of sand in considerable quantities on this land made it more valuable than comparable lands in this area. Because the Gauley agreement had obviously been made quite improvidently on behalf of the owner and did not include any safeguards against possible serious detriment, it is clear that in fact a sale would have been practically impossible without the buyer simultaneously making a deal with Gauley. It cannot be assumed that it would have been just as easy to get rid of the 1958 agreement as it had been to terminate the 1952 contract. The onerous terms of the agreement made with Gauley after the expropriation for the division of the compensation money (12 per cent up to a maximum of \$60,000) show that this was, to say the least, very unlikely.

It therefore appears to me that in considering how the market value of the land was affected by the existence of the Gauley agreement in June 1961, the only possible answer must be that, because there was no evidence that the value of this particular piece of property was

la propriété en question ne pouvait être vendue en vue d'une mise en valeur immédiate. Le marché était inexistant pour cette utilisation profitable car les services n'étaient pas disponibles et ne le seraient probablement pas avant dix ans. Par conséquent, à la date de l'expropriation la seule possibilité était la spéculation sur les projets futurs. Cela signifie que le critère approprié pour fixer l'indemnité était de savoir ce qu'une personne intéressée à acheter le terrain en question aurait été disposée à payer pour s'en porter acquéreur compte tenu de tous les avantages et désavantages, tels qu'ils existaient à l'époque. C'est le critère qui a été appliqué dans l'arrêt *Marcus c. Commission de la Capitale nationale*². Une personne aurait-elle payé plus que le prix courant de terrains comparables vu l'accord conclu avec Gauley? La preuve démontre clairement que la réponse à cette question est non. L'accord ne pouvait être qu'un inconvénient.

Il n'y a absolument aucun élément de preuve suivant lequel la présence de quantités importantes de sable sur ce terrain lui donnerait une valeur supérieure à celle de terrains comparables dans cette région. Parce que de toute évidence l'accord avec Gauley a été conclu par le propriétaire sans souci de ses propres intérêts, et sans aucune garantie contre les inconvénients graves possibles, il est clair qu'en fait une vente aurait été pratiquement impossible sans que l'acheteur ne conclue simultanément un marché avec Gauley. On ne peut supposer qu'il aurait été aussi facile de se libérer de l'accord de 1958 que lorsqu'il s'était agi de mettre fin au contrat de 1952. Les conditions onéreuses de l'accord conclu après l'expropriation avec Gauley, en vue de répartir l'indemnité (12½ pour cent jusqu'à un maximum de \$60,000), indiquent que cela était, pour ne pas dire plus, très improbable.

Il me paraît donc qu'en considérant comment l'existence de l'accord conclu avec Gauley a influé sur la valeur marchande du terrain en juin 1961, la seule réponse possible doit être la suivante: parce qu'il n'y avait pas de preuve indiquant que la valeur de cette propriété particu-

² [1970] S.C.R. 39.

² [1970] R.C.S. 39.

increased above the value of comparable properties by reason of the sand deposits, this market value, the sale price which could have been obtained, was no greater than the market value of the comparable properties. This implies that the value of Gauley's interest is to be deducted from the market price.

As to the value of Gauley's interest, it appears to me that it cannot be assessed as claimed, on the basis of an estimate of the realizable profit properly discounted. The most recent case in which this basis was rejected is *National Capital Commission v. McFarland Construction Co. Ltd.*³ The proper basis of valuation for this kind of property is the same as for any other capital asset for which there is a market namely: what would a willing buyer pay to a willing vendor? In the present case, the only evidence of the value of Gauley's interest on that basis is the figure of \$10,000 suggested by the witness McMahon: "I would think that somebody might come along and pay Mr. Gauley \$10,000 for it". There is absolutely no evidence of what was the cost of the road that Gauley had built so that it is impossible to make any allowance for that. In the formal judgment, the trial judge did not apportion the payments to be made between the claimants in accordance with their agreement but provided for a joint entitlement. This was not complained of.

For those reasons, I would allow the appeal with costs and vary the judgment of the Exchequer Court by replacing the second and third paragraphs by the following:

It is hereby adjudged that the amount of compensation payable to the Defendant Robert George Colegate is \$425,000 and the amount of compensation payable to the Defendant Gerald B. Gauley Estate is \$10,000 in respect of the expropriation of the aforesaid lands.

³ [1974] S.C.R. 1088.

lière se trouvait accrue au-delà de la valeur de propriétés comparables par la présence de dépôts de sable, cette valeur marchande, soit le prix de vente qui aurait pu être obtenu, n'était pas plus élevée que la valeur marchande des propriétés comparables. Il en découle qu'il faut déduire du prix courant la valeur du droit de Gauley.

Quant à la valeur du droit de Gauley, je pense qu'il est impossible de l'estimer comme on prétend le faire, en calculant la valeur actuelle du profit réalisable. L'affaire la plus récente dans laquelle cette base a été rejetée est celle de la *Commission de la Capitale nationale c. McFarland Construction Co. Ltd.*³ La base d'évaluation appropriée pour ce genre de bien est la même que pour tout autre bien de capital pour lequel il y a un marché, à savoir: qu'est-ce qu'un acheteur consentant paierait à un vendeur consentant? En l'espèce, le seul élément de preuve quant à la valeur du droit de Gauley suivant cette base-là est le montant de \$10,000 suggéré par le témoin McMahon: [TRADUCTION] «Je pense que quelqu'un pourrait se présenter et offrir \$10,000 à M. Gauley». Il n'y a absolument aucune preuve relativement au coût du chemin que Gauley a construit de sorte qu'il est impossible d'opérer une déduction à cet égard. Dans la minute du jugement, le juge de première instance n'a pas réparti entre les réclamants conformément à leur accord les paiements à être faits; il a fait une adjudication conjointe. Cette disposition n'a fait l'objet d'aucun grief.

Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir l'appel avec dépens et de modifier le jugement de la Cour de l'Échiquier en remplaçant les deuxième et troisième alinéas par ce qui suit:

Il est par les présentes décidé que, relativement à l'expropriation des terrains susmentionnés, le montant de l'indemnité payable au défendeur Robert George Colegate est de \$425,000 et le montant de l'indemnité payable à la succession défenderesse Gerald B. Gauley est de \$10,000.

³ [1974] R.C.S. 1088.

It is hereby further adjudged that the Defendants, Robert George Colegate and Gerald B. Gauley Estate, upon delivering to the National Capital Commission a valid and sufficient release or releases of all or any claims, liens, charges or encumbrances of any kind or nature whatsoever which may have existed upon the said lands at the time of the said expropriation, are entitled jointly to be paid the sum of \$160,000 (being the balance of the total amount of compensation of \$435,000 comprising the above amounts of \$425,000 and \$10,000 less advance payments of \$100,000 and \$175,000 respectively) with interest at the rate of 5 per cent per annum on the sum of \$435,000 from June 13, 1961 to October 21, 1963, on the sum of \$335,000 from October 22, 1963 to October 13, 1967, and on the sum of \$160,000 from October 14, 1967 to the date of payment.

SPENCE J. (*dissenting*)—This is an appeal from a judgment of the Exchequer Court of Canada pronounced on July 14, 1970.

I have had the opportunity of reading the reasons of my brother Pigeon and I shall use the statements of facts contained therein with such additions as are necessary for my purpose. However, with respect, I must differ from my brother Pigeon and I have concluded that the appeal should be dismissed.

The learned trial Judge, Walsh J., in very carefully considered and detailed reasons, awarded to the claimants, that is, the defendants in the action and the respondents here, the sum of \$435,000 for the value of the land expropriated and, in addition, allowed to the respondent Robert George Colegate personally and as executor of the estate of his late wife the sum of \$50,000 being the expected profits of a contract with the late Mr. Gauley and to the respondents Patricia Cecilia Gauley and Rowell Kenneth Laishley, as executors of the estate of the late Gerald B. Gauley, the sum of \$42,000 as the late Mr. Gauley's profit from the performance

De plus, il est par les présentes décidé que les défendeurs, Robert George Colegate et la succession Gerald B. Gauley, après avoir remis à la Commission de la Capitale nationale quittance valide et complète de tous ou de chacun des privilèges, réclamations, hypothèques ou servitudes de quelque sorte ou nature qu'ils soient ayant pu exister sur lesdits terrains au moment de ladite expropriation, ont droit à recevoir conjointement la somme de \$160,000 (représentant le solde de l'indemnité totale de \$435,000, soit les montants de \$425,000 et de \$10,000 ci-dessus moins les paiements anticipés de \$100,000 et de \$175,000 respectivement) avec intérêt au taux annuel de 5 pour cent du 13 juin 1961 au 21 octobre 1963 sur la somme de \$435,000, du 22 octobre 1963 au 13 octobre 1967 sur la somme de \$335,000, et du 14 octobre 1967 jusqu'à la date du paiement sur la somme de \$160,000.

LE JUGE SPENCE (*dissident*)—Il s'agit d'un appel interjeté à l'encontre d'un jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada rendu le 14 juillet 1970.

J'ai eu l'occasion de lire les motifs de mon collègue le Juge Pigeon et je me reporterai à son exposé des faits en ajoutant ce qui est nécessaire pour mes propres motifs. Cependant, avec respect, je ne puis souscrire à l'avis de mon collègue le Juge Pigeon; j'ai conclu que l'appel devait être rejeté.

Dans des motifs très fouillés et soigneusement rédigés, le savant juge de première instance, le Juge Walsh, a adjugé aux réclamants, c'est-à-dire, les défendeurs en première instance et les intimés devant cette Cour, la somme de \$435,000 pour la valeur du terrain exproprié, et, de plus, il a adjugé à l'intimé Robert George Colegate personnellement et en tant qu'exécuteur de la succession de sa défunte épouse la somme de \$50,000, soit les profits prévus d'un contrat passé avec M. Gauley, décédé, et a adjugé aux intimés Patricia Cecilia Gauley et Rowell Kenneth Laishley en tant qu'exécuteurs de la succession de feu Gerald B. Gauley la

of that contract had its performance not been interrupted by the expropriation.

The case for the respondents was presented on the basis that because the land would not be ready for development until eight years after the expropriation the land could be valued for the purpose of land speculation and then added thereto the anticipated benefits both to the owner Colegate and to Gauley, the holder of the gravel contract, from the performance of that contract between the date of the expropriation and the date when the approach of the services would have made the land ripe for subdivision. I can see no objection to such an approach and if the learned trial judge did so approach the problem then the values he set are values set in view of that approach and in view of his opinion of the values under such circumstances. I am of the opinion that the learned trial judge did use such approach. Very early in the hearing, he said:

HIS LORDSHIP: I was wondering whether the Court should see it or not because, obviously, when it comes to judgment I will probably award so much for the value of the land and so much for the value of the contract and the two amounts added together as far as the N.C.C. is concerned—they would be paying a large sum.

Moreover, in giving judgment, Walsh J. said:

In the present case, since the owner could not control the sand extraction at least until 1968 because of the Gauley agreement, it is necessary to attempt to determine what might have been paid for the property alone as a speculation for eventual development purposes, and then decide what value, if any, might be added or deducted from this as a result of the Gauley agreement relating to the sand extraction.

Walsh J., after a very careful review of the evidence given by all witnesses as to land values and the value of the sand contract, outlined in detail the property sales which he considered comparable upon which he intended to base his judgment. Careful rereading of these reasons

somme de \$42,000, représentant les profits que feu M. Gauley aurait retirés de ce contrat si l'expropriation n'avait pas mis fin à son exécution.

Les intimés ont plaidé leur cause en soutenant que parce que le terrain ne devait être mis en valeur que huit ans après l'expropriation, il pouvait être évalué comme terrain de spéculation, et ils ont alors ajouté les profits prévus de Colegate, le propriétaire, et de Gauley, le détenteur du contrat d'exploitation de gravier, relativement à l'exécution de ce contrat entre le jour de l'expropriation et le jour où la proximité des services devait rendre le terrain prêt à être subdivisé. Je ne vois aucune objection à accepter cette méthode et si le savant juge de première instance a effectivement employé cette méthode, il s'ensuit que les valeurs qu'il a fixées sont des valeurs fixées selon cette méthode et compte tenu des circonstances. Je suis d'avis que le savant juge de première instance a effectivement employé cette méthode. Peu après le début de l'audition, il a dit:

[TRADUCTION] SA SEIGNEURIE: Je me demandais si la Cour devait le voir ou non parce que, de toute évidence, quand le jugement sera rendu, j'adjudgerai probablement tant pour la valeur du terrain et tant pour la valeur du contrat et les deux montants réunis dans la mesure où la C.C.N. est concernée—elle aurait une grosse somme à payer.

De plus, en rendant jugement, le Juge Walsh a dit:

Dans la présente cause, puisque le propriétaire ne pouvait pas contrôler l'extraction du sable, du moins jusqu'en 1968 à cause de l'entente avec M. Gauley, il est nécessaire d'essayer de déterminer le montant que l'on aurait payé exclusivement pour la propriété comme investissement en vue d'une subdivision, puis de décider quelle valeur, s'il en est, pourrait être ajoutée ou déduite de ce montant à cause de l'entente avec M. Gauley ayant trait à l'extraction du sable.

Après un examen très minutieux des témoignages de tous les témoins relativement à la valeur du terrain et à celle du contrat d'extraction de sable, le Juge Walsh a relaté en détail les ventes de propriétés qu'il considérait comparables et sur lesquelles il désirait fonder son juge-

convinces me that Walsh J. relied particularly on two comparable properties, *i.e.*, as to the portion west of the C.P.R. railway line, on the sale of 25 acres on the McCarthy Road at the south-west corner of the respondent's property from Isabel Manley to the National Capital Commission for \$2,800 per acre and, as to the property east of the C.P.R. right of way, on the sale of a property containing 20.11 acres at \$1,740 per acre from the Quebec Metallurgical Industries Ltd. to the National Capital Commission. Both of these properties had been cited by the respondent's expert witness Whelan and it is interesting to note the very close approximation between the valuation given by Mr. Whelan and the learned trial judge's findings.

Mr. Whelan had appraised the land west of the C.P.R. right of way at \$2,400 per acre. The learned trial judge had allowed a compensation of \$2,200 per acre for those lands. Mr. Whelan had appraised the respondent's property east of the C.P.R. right of way at \$1,740 per acre. The learned trial judge allowed \$1,600 per acre. In both of these cases, the learned trial judge explained the reasons for the reduction below the valuation by the respondent's expert. It is noteworthy that the appraisal was made disregarding the sand deposit on the property. The witness Whelan testified:

Q. In making your appraisal did you take into account the sand deposits located on the expropriated property?

A. No, I did not consider the sand deposits in arriving at my estimate of market value.

Q. What is your view as to whether they add or detract from value of the expropriated property?

A. I would certainly say the sand deposits add to the value of the subject property.

ment. Après avoir relu attentivement ces motifs, je suis convaincu que le Juge Walsh s'est particulièrement appuyé sur deux propriétés comparables, à savoir, quant à la partie située à l'ouest de l'emprise du chemin de fer du C.P., sur une vente de 25 acres de terrain situées sur le Chemin McCarthy au coin sud-ouest de la propriété de l'intimé, intervenue entre Isabel Manley, venderesse, et la Commission de la Capitale nationale au prix de \$2,800 l'acre, et, quant à la propriété située à l'est de l'emprise du C.P., sur la vente d'une propriété d'une superficie de 20.11 acres au prix de \$1,740 l'acre, intervenue entre Quebec Metallurgical Industries Ltd., venderesse, et la Commission de la Capitale nationale. Whelan, témoin expert de l'intimé, avait mentionné ces deux propriétés et il est intéressant de constater le peu de différence entre l'évaluation faite par M. Whelan et les conclusions du savant juge de première instance.

M. Whelan avait évalué le terrain situé à l'ouest de l'emprise du C.P. à \$2,400 l'acre. Le savant juge de première instance a adjugé une indemnité de \$2,200 l'acre à l'égard de ces mêmes terrains. M. Whelan avait évalué la propriété de l'intimé située à l'est de l'emprise du C.P. à \$1,740 l'acre. Le savant juge de première instance a adjugé \$1,600 l'acre. Dans les deux cas, le savant juge de première instance a donné les motifs pour lesquels il a réduit l'évaluation de l'expert de l'intimé. Il est à signaler que l'évaluation ne tient pas compte des dépôts de sable sur la propriété. Dans son témoignage, Whelan avait dit:

[TRADUCTION] Q. En faisant votre évaluation, avez-vous tenu compte des dépôts de sable situés sur la propriété expropriée?

R. Non, je n'ai pas tenu compte des dépôts de sable dans mon estimation de la valeur marchande.

Q. Quelle est votre avis sur la question de savoir s'ils augmentent ou diminuent la valeur de la propriété expropriée?

R. Je puis certainement dire que les dépôts de sable augmentent la valeur de la propriété en question.

The learned trial judge had noted that evidence as he summarized in his reasons Whelan's evidence as to appraisal in these words:

Whelan— 179 acres west of the tracks, \$2,400, 26 acres east of the tracks at \$1,740, total rounded off value, \$475,000 with the Gauley agreement not considered.

I, therefore, am of the view that the learned trial judge when he found the value of the respondent's lands at \$435,000 did so considering them purely for speculation purposes and without regard for the possibility that any profit could be made from the removal of sand. However, the learned trial judge was very conscious of the fact that there would be an interval from 1961, the date of the expropriation, to 1968, the date when services could be expected to approach the expropriated lands, when they could have been used for the purpose of removing for sale the sand deposits thereon.

As is my brother Pigeon, I am satisfied that this finding is supported by evidence and there is really no ground for interfering with it. I differ, however, from my learned brother as I am of the opinion that the possible profit to the owner in the years between 1961 and 1968 cannot be included in that valuation of \$435,000. I am of the opinion that it was not so included by the learned trial judge and that the learned trial judge was correct in making an allowance in the compensation for that value.

I turn now to the learned trial judge's assessment of the value to the owner Colegate from the expected operation of the Gauley contract. The learned trial judge here relied on the evidence of Mr. McRostie who had been for some years the engineer for Gloucester Township in which these lands lay and who had, in addition, a very wide engineering experience and an experience in connection with the removal and use of sand for fill purposes. In the agreed statement of facts, the parties had agreed as to the sand deposits in the immediate neighbourhood, the volume of the sand deposits on the part of it which was suitable for sand cushion

Le savant juge de première instance avait pris note de cette preuve puisqu'il a résumé ainsi dans ses motifs le témoignage de Whelan sur l'évaluation:

Whelan— 179 acres à l'ouest des voies ferrées, \$2,400, 26 acres à l'est des voies ferrées à \$1,740, montant total arrondi, \$475,000 compte non tenu de l'accord Gauley.

Je suis donc d'avis que quand le savant juge de première instance a conclu que la valeur du terrain de l'intimé était de \$435,000, il a simplement considéré les terrains comme objets de spéculation et n'a pas tenu compte de la possibilité d'en retirer un profit par l'extraction du sable. Par contre, le savant juge de première instance savait très bien qu'il y aurait une période, de 1961, date de l'expropriation, à 1968, date prévue pour l'arrivée des services à proximité des terrains expropriés, au cours de laquelle les dépôts de sable pourraient être extraits pour la vente.

Je suis convaincu, comme l'est mon collègue le Juge Pigeon, que cette conclusion est appuyée sur des éléments de preuve, et qu'il n'y a vraiment aucune raison de la modifier. Je suis toutefois en désaccord avec mon savant collègue, étant d'avis que les profits éventuels que pouvait retirer le propriétaire de 1961 à 1968 ne peuvent être compris dans ce chiffre de \$435,000. Je suis d'avis que le juge de première instance ne les y a pas inclus et qu'il a eu raison de tenir compte de leur valeur dans l'indemnisation.

J'aborde maintenant l'appréciation faite par le savant juge de première instance de la valeur pour le propriétaire Colegate de l'exécution prévue du contrat passé avec Gauley. Sur ce point, le savant juge de première instance a retenu le témoignage de M. McRostie qui était depuis quelques années l'ingénieur du Canton de Gloucester, où ces terrains étaient situés, et qui avait en outre une très grande expérience en génie et en ce qui a trait à l'extraction et à l'emploi du sable à des fins de remplissage. Dans l'exposé des faits concédés, les parties s'étaient entendues sur les dépôts de sable du voisinage immédiat, sur le volume des dépôts de

specifications by the Ontario Department of Highways and, moreover, the volume of it which was in deposits of five feet or greater in thickness which could have been removed west of the C.P.R. lands and with the lands still left for subdivision. Mr. McRostie had given evidence as to the demand for sand and also the price at which sand sold. The learned trial judge realized that the agreement with the late Mr. Gauley did not require him to remove any minimum quantity of sand per year and it was possible, although highly improbable, that Gauley would simply sit on his contract and not remove any sand at all. The improbability arises of the fact that on the evidence of McRostie, which the learned trial judge accepted, sand was in demand and that therefore Gauley would be expected to make the profit which was available to him under the contract by removing sand.

Mr. McRostie's evidence had supported the view that the respondent's lands were as available from the point of view of location to the site where the sand would be deposited under the various works under construction as any of the others. Assigning to these lands a certain proportion of the annual demand for sand during the years 1961 to 1968, the learned trial judge found that the value of the sand which would have been removed under the Gauley contract during the years 1961-68 would, on the June 13, 1961, the date of the expropriation, have been \$90,292. Due to the fact that Gauley was not required to remove any amount of sand and that he also had other possible sources of sand, the learned trial judge discounted this amount by one-third allowing only \$60,000. I am of the opinion that that was a generous discount.

Upon the same costing calculations, the learned trial judge came to the conclusion that Gauley would have realized a profit of \$64,497 and then applied the same one-third discount to bring the potential profit to \$42,000, again, I would think, a generous discount.

sable situés sur la partie où le sable répondait aux exigences du ministère de la Voirie de l'Ontario pour le sable de remblai et, de plus, sur la quantité de sable qu'on aurait pu extraire de dépôts de cinq pieds ou plus d'épaisseur à l'ouest des terrains du C.P. tout en laissant le terrain propre à la subdivision. M. McRostie a témoigné quant à la demande qui existait pour le sable, et aussi quant à son prix de vente. Le savant juge de première instance a compris que l'accord passé avec feu M. Gauley ne stipulait pas que ce dernier devait extraire une quantité déterminée de sable par année, et qu'il était possible, bien que très improbable, que Gauley n'utilise pas son contrat et n'enlève pas de sable. L'improbabilité découle du fait que, d'après le témoignage de McRostie, retenu par le savant juge de première instance, le sable était en demande, et qu'on prévoyait donc que Gauley tirerait le profit qu'il pouvait réaliser du contrat par l'extraction du sable.

Dans son témoignage M. McRostie avait souscrit à l'opinion selon laquelle les terrains de l'intimé étaient aussi accessibles que les autres par rapport aux endroits où le sable devait être déposé en exécution des divers travaux de construction. En attribuant à ces terrains une certaine proportion de la demande annuelle de sable de 1961 à 1968, le savant juge de première instance a conclu que la valeur du sable qui aurait été extrait de 1961 à 1968 en vertu du contrat passé avec Gauley aurait été, le 13 juin 1961, date de l'expropriation, de \$90,292. Vu que Gauley n'était tenu d'extraire aucune quantité de sable et que d'autres dépôts de sable lui étaient accessibles, le savant juge de première instance a réduit ce montant d'un tiers pour n'accorder que \$60,000. Je suis d'avis que cette réduction était généreuse.

Sur la base des mêmes calculs de coûts, le savant juge de première instance a conclu que Gauley aurait réalisé un profit de \$64,497; il a alors opéré une réduction d'un tiers identique, ramenant le profit éventuel à \$42,000, ce qui représente encore à mon avis, une réduction généreuse.

Again, realizing that the Gauley contract did not in express terms require the property to be left in a state fit for subdivision, the learned trial judge discounted the \$60,000 profit which he had calculated as discounted to the respondent Colegate by a further sum of \$10,000 for the purpose of bulldozing in order to prepare for subdivision ending by allowing to Colegate, the owner of the land, the sum of \$50,000 to be added to the value of the lands expropriated considered for speculation only at \$435,000 for a total of \$485,000 and allowing to the Gauley estate the sum of \$42,000 for loss of expected profits on the performance of the contract.

I have come to the conclusion that these are proper allowances. I can see no fault either in principle or in the misapprehension of the evidence and I would dismiss the appeal. The respondents are entitled to their costs throughout.

Appeal allowed with costs, SPENCE J. dissenting.

Solicitor for the appellant: D. S. Maxwell, Ottawa.

Solicitors for the respondents: Hughes, Laishley, Mullen, Touhey & Sigouin, Ottawa.

Puis, reconnaissant que le contrat passé avec Gauley ne stipule pas expressément que la propriété doit être laissée dans un état propre à la subdivision, le savant juge de première instance a diminué les \$60,000 de profit réduit que ses calculs avaient attribués à l'intimé Colegate d'un montant supplémentaire de \$10,000, vu les travaux au bulldozer qu'il aurait été nécessaire d'effectuer pour rendre le terrain propre à la subdivision; en fin de compte, il a adjugé à Colegate, le propriétaire du terrain, la somme de \$50,000, à être ajoutée à la valeur purement spéculative de \$435,000 des terrains expropriés, ce qui donne une indemnité totale de \$485,000, et il a adjugé à la succession Gauley la somme de \$42,000 pour la perte des profits prévus relativement à l'exécution du contrat.

Je conclus que ces montants représentent de justes indemnités. Je ne puis voir aucune erreur de principe ni aucune erreur dans l'appréciation de la preuve, et je rejeterais l'appel. Les intimés ont droit à leurs dépens dans toutes les cours.

Appel accueilli avec dépens, le JUGE SPENCE étant dissident.

Procureur de l'appelante: D. S. Maxwell, Ottawa.

Procureurs des intimés: Hughes, Laishley, Mullen, Touhey & Sigouin, Ottawa.