

**Her Majesty the Queen in right of the
Province of Nova Scotia Appellant;**

and

Pow Investments Limited Respondent.

1973: November 26; 1974: April 29.

Present: Abbott, Ritchie, Spence, Laskin and
Dickson JJ.

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

*Expropriation—Compensation—Development value
for probable development—Highest and best use—
Present value for future development.*

On November 20, 1969, appellant expropriated for a housing development a 900 acre area at Spryfield in the County of Halifax of which respondent was owner of 428 acres. The 428 acres were entirely within the Halifax metropolitan area and 60 of the 428 acres were within City limits. The land was reasonably level medium density wood and bush land with some outcrops in the easterly part and had been acquired by the respondent for housing development by six stages over a 20 year period. The highest and best use for the 428 acres was for present and future residential development. The arbitrator fixed the market value of this land at \$210,000 and awarded respondent \$8,224.17 as special damages. The Appeal Division rejecting, as did the arbitrator, the cost development method of valuation fixed the market value of the land at \$345,400 and affirmed the special damages.

Held: The appeal and the cross-appeal should be dismissed with costs.

It is not appropriate to characterize even "rear land" of which the highest and best use is residential development for an expanding City as "wilderness land". Where the entire land is capable of development it should be valued not as wilderness land but with regard to its present value for future development; its present value and potential for building purposes in the future must be ascertained.

Winnipeg Supply & Fuel Co. Ltd. v. Metropolitan Corporation of Greater Winnipeg, [1966] S.C.R. 336;

**Sa Majesté la Reine du chef de la province de
la Nouvelle-Écosse Appelante;**

et

Pow Investments Limited Intimée.

1973: le 26 novembre; 1974: le 29 avril.

Présents: Les Juges Abbott, Ritchie, Spence, Laskin
et Dickson.

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

*Expropriation—Indemnité—Valeur d'aménagement
pour aménagement probable—Usage le plus rémuné-
rateur et le plus rationnel—Valeur actuelle des poten-
tialités d'aménagement.*

Le 20 novembre 1969, l'appelante a exproprié, en vue d'un projet de construction domiciliaire à Spryfield dans le comté de Halifax, 900 acres dont 428 acres étaient la propriété de l'intimée. Les 428 acres étaient entièrement situées à l'intérieur des limites du Grand-Halifax et 60 de ces 428 acres étaient à l'intérieur des limites de la ville. Le terrain était assez plat et formait un boisé de densité moyenne composé d'arbres et d'arbustes; il avait été acquis par l'intimée pour fins de construction domiciliaire en six étapes sur une période de 20 ans. L'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel des 428 acres, tant pour le présent que pour l'avenir, était la construction domiciliaire. L'arbitre a fixé la valeur marchande du terrain à \$210,000 et a accordé à l'intimée \$8,224.17 à titre de dommages-intérêts spéciaux. La Division d'appel rejetant, comme l'avait fait l'arbitre, la méthode d'évaluation selon le coût d'aménagement, a fixé la valeur marchande du terrain à \$345,400 et a confirmé les dommages-intérêts spéciaux.

Arrêt: Le pourvoi et le pourvoi incident doivent être rejetés avec dépens.

Il n'est pas juste de désigner comme «des terres sauvages» même les «terrains à l'arrière» du bien-fonds dont l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel est la construction domiciliaire dans une ville en expansion. Quand l'ensemble des terrains est susceptible d'aménagement, une partie de ceux-ci ne doit pas être évaluée comme des «terres sauvages» mais plutôt suivant la valeur actuelle de ses potentialités d'aménagement; sa valeur actuelle pour fins de construction future doit aussi être prise en considération.

Arrêts mentionnés: *Winnipeg Supply & Fuel Co. Ltd. c. Metropolitan Corporation of Greater Win-*

University of Toronto v. Zeta Psi Elders Association of Toronto, [1969] S.C.R. 443; *R. v. Eastern Trust Co.*, [1945] Ex. C.R. 115, referred to.

APPEAL and CROSS-APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Nova Scotia, Appeal Division¹, varying an award of compensation of Dubinsky J.² sitting as an arbitrator under *The Expropriation Act*, R.S.N.S. 1967, c. 96. Appeal and cross-appeal dismissed with costs.

I. Palmeter, Q.C., and *W. Strug*, for the appellant.

H. F. Jackson, Q.C., and *D. H. Reardon*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

RITCHIE J.—This is an appeal from a judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of Nova Scotia varying an award of compensation made by Dubinsky J., sitting as an Arbitrator under the provisions of *The Expropriation Act*, R.S.N.S. 1967, c. 96, in respect of 428 acres belonging to the respondent which was situate at Spryfield in the County of Halifax and which had been expropriated by the Province on November 20, 1969 for a housing development. Mr. Justice Dubinsky fixed the market value of this land at \$210,000 and awarded the respondent \$8,224.17 in addition as special damages. The Appeal Division would have valued the lands at \$345,400 and affirmed the Arbitrator's award for special damages.

The lands which are the subject of this appeal form part of a 900-acre area in Spryfield, all of which was expropriated by the Province on the same day. It is of primary importance in valuing these lands to note that the respondent's 428 acres is entirely situate within the boundaries of the metropolitan area of Halifax while 60 acres thereof is actually within the City limits. The

nipeg, [1966] R.C.S. 336; *University of Toronto c. Zeta Psi Elders Association of Toronto*, [1969] R.C.S. 443; *R. c. Eastern Trust Co.*, [1945] R.C.É. 115.

POURVOI et POURVOI INCIDENT à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse¹ modifiant une sentence du Juge Dubinsky², agissant à titre d'arbitre en vertu du *Expropriation Act*, R.S.N.S. 1967, c. 96. Pourvoi et pourvoi incident rejetés avec dépens.

I. Palmeter, c.r., et *W. Strug*, pour l'appelante.

H. F. Jackson, c.r., et *D. H. Reardon*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE RITCHIE—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême de Nouvelle-Écosse modifiant une sentence dans laquelle le Juge Dubinsky, agissant à titre d'arbitre en vertu de l'*Expropriation Act*, R.S.N.S. 1967, c. 96, a fixé l'indemnité à payer pour 428 acres de terrain dont l'intimée était propriétaire et qui, situées à Spryfield dans le comté de Halifax, ont été expropriées par la Province le 20 novembre 1969 pour fins d'aménagement d'un projet de construction domiciliaire. L'honorable Juge Dubinsky a fixé la valeur marchande du terrain à \$210,000 et a accordé à l'intimée une somme additionnelle de \$8,224.17 à titre de dommages-intérêts spéciaux. La Division d'appel aurait évalué le terrain à \$345,400 et confirmé la décision de l'arbitre quant aux dommages-intérêts spéciaux.

Les biens-fonds qui font l'objet du pourvoi font partie, à Spryfield, d'une étendue de 900 acres qui a été expropriée en entier par la Province le même jour. Il est d'importance primordiale dans l'évaluation de ces terrains, de considérer que les 428 acres dont l'intimée était propriétaire sont situées entièrement à l'intérieur des limites du Grand-Halifax et que 60 de

¹ (1973), 5 N.S.R. (2d) 121.

² (1971), 4 N.S.R. (2d) 84 and 386.

¹ (1973), 5 N.S.R. (2d) 121.

² (1971), 4 N.S.R. (2d) 84 et 386.

following findings by the learned Arbitrator are accepted by both parties:

(a) The land is reasonably level with a medium density covering of mixed hardwood, softwood, and bush land, and with granite bedrock outcroppings occurring in the extreme easterly section.

(b) The respondent had acquired the property for the purpose of developing it for housing, and planned a six stage development program over a 20-year period which would provide 1324 single dwellings and 1056 multiple dwellings, together with schools, parks, roads, a shopping centre, service station and the other amenities of suburban living.

(c) The highest and best use for the lands is for present and future residential development.

The learned Arbitrator and the Appeal Division have found that the main approach to the subject land is via a road maintained by the City of Halifax, that access would not be an obstacle to its development and that there are other housing subdivisions adjoining or near the eastern and northern boundaries of the property.

Much of the evidence adduced before the Arbitrator was related to the manner in which the respondent acquired the property, the amount paid for it, and offers which were alleged to have been made to sell it prior to the expropriation.

The circumstances surrounding the respondent's acquisition of the subject lands are described by Mr. Justice Cooper on behalf of the Appeal Division as follows:

In February, 1969, title to the property was held in four undivided interests. By agreement dated February 12, 1969, the owners of two of the interests agreed to sell to Mr. John Risley for the sum of \$64,800. The other two undivided interests had become vested in Hilden Developments Limited subject to a first and a second mortgage. The second

ces acres se trouvent être à l'intérieur des limites de la ville. Les conclusions suivantes du savant arbitre sont acceptées par les deux parties:

(a) Le terrain est assez plat et forme un boisé de densité moyenne composé d'un mélange de bois dur, de bois mou et d'arbustes, et dans la partie située à l'extrémité est des rochers de granite affleurent à la surface.

(b) L'intimée avait acquis le terrain pour fins de construction domiciliaire, et avait préparé un plan d'aménagement en six étapes sur une période de 20 ans, qui prévoyait la construction de 1324 habitations unifamiliales et 1056 immeubles à logements multiples, le tout avec écoles, parcs, rues, centre commercial, station-service et autres commodités de la vie de banlieue.

(c) L'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel des terrains, tant pour le présent que pour l'avenir, est la construction domiciliaire.

Le savant arbitre et la Division d'appel ont considéré que la voie principale conduisant au bien-fonds exproprié est un chemin entretenu par la Ville d'Halifax, que la question d'accès ne serait pas un obstacle à son aménagement et qu'il existe d'autres lotissements domiciliaires adjacents aux limites est et nord de la propriété ou près de ces limites.

La majeure partie de la preuve présentée devant l'arbitre traite de la façon dont l'intimée avait acquis la propriété, du prix qu'elle l'avait payée, et des offres de vente qui auraient été faites avant l'expropriation.

Les circonstances dans lesquelles l'intimée a fait l'acquisition des biens-fonds expropriés sont décrites par l'honorable Juge Cooper, au nom de la Cour d'appel, comme suit:

[TRADUCTION] Au mois de février 1969, quatre personnes détenaient la propriété indivise du bien-fonds. A la suite d'un contrat, en date du 12 février 1969, deux des indivisaires acceptèrent de vendre leurs parts à M. John Risley pour la somme de \$64,800. Les deux autres parts indivises étaient devenues la propriété de Hilden Developments Limited

mortgagee brought foreclosure proceedings. The Sheriff's sale pursuant to those proceedings was held on February 25, 1969. Mr. Gary Hurst attended the sale as Mr. Risley's solicitor. His bid of \$42,500 was the highest and a deposit was paid to the Sheriff thus putting Mr. Risley in the position where he could acquire the Hilden interests so that in due course he would have full title to the property.

The appellant was incorporated on April 2, 1969, for the purpose of developing the property. Mr. Hurst became its president and Mr. Risley one of its shareholders. The appellant acquired the property in May, 1969, by, as I understood it, stepping into Risley's shoes. It paid the \$64,800 under the February 12, 1969 agreement and paid the \$42,500 and obtained a Sheriff's Deed. Mr. Hurst gave the total purchase price to the appellant as \$116,168 made up of the two amounts I have mentioned and 'the first mortgage amounting to \$8,686,' although it may be noted that the sum of the three figures is \$115,986.

The efforts made by Mr. Hurst and his associates to sell the property in the spring of 1969 and the offers made by them at that time were rightly disregarded by the learned Arbitrator, and the further offer made on behalf of the respondent in October 1969 to sell these lands to the Nova Scotia Housing Commission for \$800 per acre, was also, in my view, properly left out of account by the Arbitrator as it was made at a time when Mr. Hurst was in a financial dilemma and was in the nature of a preliminary to what would have amounted to a forced sale if it had been accepted.

The issues arising in this appeal centre almost entirely around the evidence of the expert appraisers. Dubinsky J. heard evidence from four appraisers and in his reasons for judgment thoroughly and carefully assessed the weight which should be given the evidence of each.

The appellant's three appraisers, Speed, Stiebritz and Stailing, and the respondent's witness,

mais étaient grevées d'une première et d'une deuxième hypothèque. Le deuxième créancier hypothécaire a engagé des procédures en forclusion. La vente par le shérif à la suite de ces procédures a eu lieu le 25 février 1969. M. Gary Hurst était présent à la vente à titre de procureur de M. Risley. Son enchère de \$42,500 était la plus élevée et un dépôt fut remis au shérif de sorte que M. Risley fut placé dans une situation lui permettant d'acquérir les droits de Hilden de façon à devenir en temps opportun le détenteur de la pleine propriété du bien-fonds.

L'appelante fut constituée en corporation le 2 avril 1969, dans le but d'aménager la propriété. M. Hurst devint président de la compagnie et M. Risley un de ses actionnaires. L'appelante a acquis la propriété au mois de mai 1969, en exerçant, comme je le comprends, les droits de M. Risley. Elle versa la somme de \$64,800 due en vertu du contrat daté du 12 février 1969, versa la somme de \$42,500 promise lors de la vente aux enchères, et obtint un certificat d'adjudication du shérif. M. Hurst a déclaré que le prix d'achat payé par l'appelante avait été de \$116,168, soit les deux montants que j'ai déjà mentionnés et «le montant de la première hypothèque qui était de \$8,686,»; notons que, si l'on fait l'addition de ces trois sommes, le total est de \$115,986.

C'est à juste titre que le savant arbitre n'a pas tenu compte des efforts faits par M. Hurst et ses associés pour vendre la propriété au printemps de 1969, et des offres qu'ils ont faites à l'époque, et l'offre subséquente faite au nom de l'intimée, au mois d'octobre 1969, de vendre ces biens-fonds à la Nova Scotia Housing Commission pour la somme de \$800 l'acre, a été aussi, à mon avis, laissée de côté avec raison par l'arbitre, parce qu'elle a été faite à une époque où M. Hurst était en difficulté financière et qu'elle était assimilable à une préliminaire de ce qui aurait été ni plus ni moins qu'une vente forcée si elle avait été acceptée.

Les questions en litige dans ce pourvoi sont presque uniquement fondées sur la preuve des évaluateurs experts. Le Juge Dubinsky a entendu les témoignages de quatre évaluateurs et dans ses motifs de jugement il étudie soigneusement et attentivement le poids qu'il convient de donner à chacun.

Les trois évaluateurs de l'appelante, Speed, Stiebritz et Stailing, et le témoin de l'intimée,

King, placed the following value on the expropriated property:

Speed: \$205,400
 Stiebritz: \$234,000 to \$256,000
 Stailing: \$214,000
 King: \$727,099, assuming favourable zoning could be achieved,

\$643,021 on the basis of existing zoning and \$313,130 on the basis that only single family dwellings could be erected on the land.

Neither the Arbitrator nor the Appeal Division accepted the figures of Mr. King or the method which he employed in arriving at them. He had considered the cost development approach to be more appropriate than the market data valuation approach and would accordingly have valued the lands as if they had been already developed, which was far from the case.

Mr. Justice Dubinsky based his decision largely on the evidence of Speed, the appellant's first appraiser. Speed divided the subject land into two parcels—the "front lands" with access from Rockingstone Road, approximately 55.5 acres, which he valued at \$1,000 per acre for \$55,000, and the "rear lands", consisting of some 358 acres which he valued at \$400 per acre for \$143,200. This made a total value by Speed of \$198,700, based on an area of 413.5 acres, but when asked for a valuation of the agreed area of 428 acres, he gave the figure of \$205,400 to which I have already referred. Mr. Justice Dubinsky and the Appeal Division accepted Mr. Speed's approach in dividing the land for valuation purposes as he had done into two parcels and they also accepted his conclusion that the highest and best use of the land was for present and future residential development.

In reaching his estimates as to the value to be placed on the "front land" Mr. Speed con-

King, ont donné les valeurs suivantes à la propriété expropriée:

Speed: \$205,400
 Stiebritz: \$234,000 à \$256,000
 Stailing: \$214,000
 King: \$727,099, dans l'hypothèse que des règlements de zonage plus favorables soient adoptés,

\$643,021 en se fondant sur les règlements de zonage actuels et \$313,130 dans l'hypothèse que seules des habitations unifamiliales puissent être construites sur le terrain.

Ni l'arbitre, ni la Division d'appel n'ont accepté les chiffres de M. King et la méthode qu'il a employée pour y arriver. Il a considéré la méthode d'évaluation selon le coût d'aménagement comme plus appropriée que la méthode d'évaluation selon les données du marché et par conséquent il aurait évalué les biens-fonds comme s'ils avaient été aménagés, ce qui était loin de la situation existante.

M. le Juge Dubinsky a fondé sa décision surtout sur le témoignage de Speed, le premier évaluateur de l'appelante. Speed a divisé le bien-fonds exproprié en deux parcelles—les «terrains à l'avant», auxquels on a accès par le chemin Rockingstone et qui sont d'une superficie approximative de 55.5 acres, qu'il a évaluées à \$1,000 l'acre pour un total de \$55,000, et les «terrains à l'arrière», comprenant quelque 358 acres qu'il a évaluées à \$400 l'acre pour un total de \$143,200. L'évaluation totale faite par Speed est donc de \$198,700, pour une superficie de 413.5 acres, mais lorsqu'on lui a demandé l'évaluation de la superficie convenue de 428 acres, il a mentionné le chiffre de \$205,400, que j'ai déjà cité. L'honorable Juge Dubinsky et la Division d'appel ont accepté la méthode de M. Speed de diviser le terrain en deux parcelles pour fins d'évaluation, comme il avait fait, et ils ont aussi accepté ses conclusions que l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel de ce terrain était, actuellement et pour l'avenir, la construction domiciliaire.

Pour en arriver à son évaluation quant à la valeur des «terrains à l'avant», M. Speed a

sidered transactions involving comparable lands in the Spryfield area, but notwithstanding the fact that the "rear lands" were directly in the path of residential development for the expanding City, he appears to have characterized this area as "wilderness land" the development of which was "quite a ways in the future" and Mr. Justice Dubinsky's acceptance of this assessment was one of the main areas of difference between himself and the Appeal Division.

In dealing with the 55.5 acres of "front lands" Mr. Speed and Mr. Justice Dubinsky applied two discounting factors which were not adopted by the Appeal Division. In his direct evidence, Mr. Speed expressed the view that there was one strip of the lands in the frontal area which was only 260 feet in width and that it would therefore not be possible to build an access road 66 feet in width on this part of the property leaving 100-foot lots on each side of the road. It at first appeared from what Mr. Speed said that a road of this width was required in a development of the kind envisaged, but on cross-examination he admitted that a 60-foot road would be permissible, and he was further asked:

Q. But I suggest to you there is nothing wrong with a lot being 95 feet and having a little extra width?

A. Well, that's true. I know of subdivisions with shorter lots.

It thus appears that the narrow strip in question could be developed and the considerations attributed to this "discount factor" are accordingly minimized.

The other "discount factor" advanced by Speed was that 21 of the 55 acres were either swampy or below the level of the bordering Rockingstone Road and would require fill prior to development. In the final stages of his cross-examination, however, Mr. Speed gave the following answers with respect to all of the "front lands":

examiné les opérations concernant des terrains semblables dans la région de Spryfield, mais malgré que les «terrains à l'arrière» étaient directement dans le rayon d'expansion domiciliaire de la ville, il semble avoir désigné ceux-ci comme «des terres sauvages» dont l'aménagement ne pourrait se faire que «dans un avenir lointain» et l'acceptation par le Juge Dubinsky de cette appréciation a été l'un des principaux facteurs de divergence entre celui-ci et la Division d'appel.

En traitant des 55.5 acres de «terrains à l'avant», M. Speed et l'honorable Juge Dubinsky ont appliqué deux facteurs de diminution de la valeur du terrain qui n'ont pas été acceptés par le Division d'appel. Lors de son témoignage, M. Speed a exprimé le point de vue qu'il y avait dans les terrains de la parcelle avant une lisière de terrain qui était d'une largeur de seulement 260 pieds et que par conséquent il ne serait pas possible d'ériger dans cette partie de la propriété une voie d'accès de 66 pieds de large tout en laissant de chaque côté des lots de 100 pieds. Il a semblé d'abord ressortir du témoignage de M. Speed qu'une voie de cette largeur était requise dans un projet du genre de celui envisagé, mais en contre-interrogatoire, il a admis qu'on pourrait accepter une voie de 60 pieds de largeur; questionné de nouveau, il a dit:

[TRADUCTION] Q. Mais je ne vois rien de répréhensible à ce qu'un lot ait 95 pieds de profondeur et qu'il soit un peu plus large?

R. Bien, vous avez raison. Je connais des lotissements dont les lots sont moins profonds.

Il s'ensuit que la lisière étroite en question pouvait être aménagée et que la valeur attribuée à ce «facteur de diminution» doit être réduite en conséquence.

L'autre «facteur de diminution» mis de l'avant par Speed est que 21 des 55 acres de terre étaient soit marécageuses soit au-dessous du niveau du chemin Rockingstone qui les borne et nécessitaient du remplissage avant qu'on puisse les aménager. Cependant, à la fin de son contre-interrogatoire, M. Speed a donné les réponses suivantes, à l'égard de tous les «terrains à l'avant»:

Eventually, I would envisage development (sic) it all. I would envisage that the first section to be developed would be the 19.5 acres on the east side of the Rockingstone Road, and with the earth moving and so forth that would take place on that development, the lands on the other side would be built up and drainage could take place, and so forth, and create land on the other side of the road.

When this evidence is taken in conjunction with the fact that the parties have agreed that "the land is reasonably level" and having regard to the evidence that drainages facilities are available, this second "discount factor" does not appear to be such a serious one. The effect given by Mr. Speed to the factors I have mentioned is reflected in the method he employed in valuing the front 55.5 acres at \$55,000. In this regard he said:

These discounting factors would tend to reduce the area of useable land, in my opinion, by approximately 40 to 50 per cent, which means that in allowing \$1,000 per acre for that land, in my mind anyway, at that time, I was saying maybe \$2,000 or \$2,500 for the useable portion.

In the course of the reasons for judgment which he delivered on behalf of the Appeal Division, Mr. Justice Cooper had occasion to review this approach and while making allowances for the difficulties of development of the lower lying land, he reached an overall conclusion which appears to me to reflect the true situation. In this regard he said:

I would take approximately the median in each case resulting in 30 acres at \$2,250.00 per acre or \$67,500.00. I would ascribe a lesser value to the remaining acreage having regard to difficulties of development of the swampy and lower lying land of \$1,500.00 per acre amounting to \$38,250.00 and making a total for the 55.5 acres of \$105,750.00.

The Appeal Division had jurisdiction to review the finding of the Arbitrator in this regard based as it was on the fact that Speed had misapprehended the evidence in attaching undue weight to the "discounting factors" to which I have referred. See *Winnipeg Supply & Fuel Co. Ltd. v. Metropolitan Corporation of*

[TRANSLATION] J'envisage que tout ça pourra un jour être aménagé. Le premier morceau à l'être serait les 19.5 acres situées du côté est du chemin Rockingstone, et en déplaçant la terre et en effectuant des travaux sur cette partie du projet on remplirait les terrains qui sont de l'autre côté du chemin, qu'on pourrait ensuite drainer, et ainsi de suite, de façon à créer de ce côté-là du terrain propice.

Lorsqu'on relie ce témoignage au fait que les parties ont reconnu que «le terrain est assez plat», et qu'on tient compte de la preuve selon laquelle les facilités pour effectuer le drainage sont disponibles, le second «facteur de diminution» ne semble pas être un facteur important. L'incidence que M. Speed donne aux facteurs dont j'ai parlé se reflète dans la méthode qu'il a employée pour évaluer à \$55,000 la parcelle «avant» de 55.5 acres. A cet égard il dit:

[TRANSLATION] Ces facteurs de diminution réduisent la superficie du terrain utilisable, à mon avis, d'environ 40 à 50 pour cent, ce qui signifie qu'en allouant \$1,000 l'acre pour la parcelle, à ce moment-là, j'allouais, du moins dans mon esprit, peut-être \$2,000 ou \$2,500 l'acre pour sa partie utilisable.

Dans les motifs de jugement qu'il a rédigés au nom de la Division d'appel, le Juge Cooper a eu l'occasion de réexaminer ce point de vue, et tout en tenant compte de difficultés d'aménagement dans la partie plus basse de la parcelle il en arrive à une conclusion générale qui semble traduire fidèlement la situation véritable. A cet égard il dit:

[TRANSLATION] Je prends approximativement la médiane dans chaque cas, ce qui donne 30 acres à \$2,250 l'acre ou \$67,500.00. J'attribue une valeur moindre de \$1,500 l'acre ou \$38,250 à la superficie qui reste vue les difficultés d'aménagement d'un terrain marécageux et situé à un niveau plus bas, ce qui fera un grand total de \$105,750 pour la parcelle de 55.5 acres.

La Division d'appel avait compétence pour reviser la conclusion de l'arbitre à cet égard basée qu'elle était sur le fait que Speed avait mal apprécié la preuve en attachant une valeur indue aux «facteurs de diminution» que j'ai mentionnés. Voir *Winnipeg Supply & Fuel Co. Ltd. c. Metropolitan Corporation of Greater*

Greater Winnipeg,³ at p. 338 and *University of Toronto v. Zeta Psi Elders Association of Toronto*⁴.

The learned Arbitrator accepted Mr. Speed's opinion that the "rear lands" should be valued at \$400 an acre on the ground that the chances of their development lay in the far distant future and he did not dissent from Mr. Speed's characterization of these lands as "wilderness". In reviewing this finding, Mr. Justice Cooper, speaking on behalf of the Appeal Division, said:

Mr. Speed in his appraisal report from which I have already quoted said that the subject lands were directly in the path of residential development "and when adequate services are available form a logical area for a large comprehensive residential development scheme." In view of this statement I find it difficult to accept Mr. Speed's characterization of all the remainder of the lands, his parcel two, as wilderness lands. I do not think that the evidence supports such a rigid line being drawn between the 55.5 acre area and the whole of parcel two. The entire land is capable of development. The question is not on the evidence whether it will be developed, but when. Parcel two should not be valued on the basis of wilderness land but with regard to the present value of its potentialities for development in the future.

In conformity with this reasoning, Mr. Justice Cooper fixed a value of \$239,700 on the "rear lands", and having regard to the proximity of these lands to the City and to the fact that they are reasonably level, I can see no reason for disturbing his conclusion which accords with the test stated by Thorson J. in *R. v. Eastern Trust*⁵, at p. 119 where he was dealing with an earlier Halifax subdivision and said:

While, therefore, a considerable portion of the expropriated land was in fact pasture land at the time of the expropriation, it is not fair to value it solely as such,

*Winnipeg*³, à la p. 338 et *University of Toronto c. Zeta Psi Elders Association of Toronto*⁴.

Le savant arbitre a accepté l'opinion de M. Speed selon laquelle les «terrains à l'arrière» doivent être évalués à \$400 l'acre pour le motif que les possibilités d'aménagement pour fins domiciliaires se situent dans un avenir très lointain et il n'exprime pas son désaccord quand M. Speed désigne ces terrains comme «des terres sauvages». En revisant cette conclusion de l'arbitre, le Juge Cooper, parlant au nom de la Division d'appel, a dit:

[TRADUCTION] M. Speed, dans son rapport d'évaluation dont j'ai déjà cité des passages, déclare que les biens-fonds expropriés sont directement dans le rayon d'expansion domiciliaire et que «lorsque les services adéquats seront disponibles, les biens-fonds seront un choix logique pour l'aménagement d'un vaste projet de construction domiciliaire.» A la lumière de cette déclaration il m'est difficile d'accepter l'énoncé de M. Speed caractérisant de terres sauvages tout le reste des biens-fonds, soit ce qu'il désigne comme la parcelle n° 2. Je ne crois pas que la preuve nous permette d'établir une ligne de démarcation aussi rigide entre la parcelle de 55.5 acres et l'ensemble de la parcelle n° 2. L'ensemble des terrains est susceptible d'aménagement. La question n'est pas, d'après la preuve, de savoir s'il y aura ou non aménagement, mais quand. La parcelle n° 2 ne doit donc pas être évaluée comme étant constituée de «terres sauvages» mais plutôt suivant la valeur actuelle de ses potentialités d'aménagement.

Conformément à ce raisonnement, le Juge Cooper a fixé la valeur des «terrains à l'arrière» à \$239,700, et considérant la proximité de la ville et le fait que ces terrains sont assez plats, je ne vois aucun motif de modifier sa conclusion, laquelle répond au critère énoncé par le Juge Thorson dans l'arrêt *R. c. Eastern Trust*⁵, à la p. 119, au sujet d'un lotissement antérieur à Halifax:

[TRADUCTION] Par conséquent, même si une partie considérable du bien-fonds exproprié était un terrain de pâturage au moment de l'expropriation, il n'est pas

³ [1966] S.C.R. 336.

⁴ [1969] S.C.R. 443.

⁵ [1945] Ex. C.R. 115.

³ [1966] R.C.S. 336.

⁴ [1969] R.C.S. 443.

⁵ [1945] R.C.É. 115.

but its present value for building purposes in the future must also be ascertained.

The present value to which the learned judge referred is, in my view, accurately reflected in the amount fixed by Mr. Justice Cooper as a value for the "rear lands".

Pow Investments Limited cross-appealed in this Court alleging that the cost development method of valuation should have been applied in relation to the early stages of the subdivision, but having regard to the conclusion which I have reached in respect to the main appeal, it appears to me to follow that the cross-appeal must be dismissed with costs.

In the result I would dismiss the appeal and the cross-appeal with costs.

Appeal and cross-appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: Ian H. M. Palmer, Halifax.

Solicitor for the respondent: Harold F. Jackson, Halifax.

juste de l'évaluer uniquement comme telle, sa valeur actuelle pour fins de construction future doit aussi être prise en considération.

La valeur actuelle dont parlait le savant juge se trouve, à mon avis, reflétée avec exactitude dans le montant fixé par le Juge Cooper pour la valeur des «terrains à l'arrière».

Pow Investments Limited a interjeté un pourvoi incident devant cette Cour, alléguant que la méthode d'évaluation selon le coût d'aménagement aurait dû être appliquée à l'égard des premières étapes du lotissement, mais vu la conclusion à laquelle je suis arrivé à l'égard du pourvoi principal il me paraît que le pourvoi incident doit être rejeté avec dépens.

Par conséquent, je suis d'avis de rejeter le pourvoi et le pourvoi incident avec dépens.

Appel et appel incident rejetés avec dépens.

Procureur de l'appelante: Ian H. M. Palmer, Halifax.

Procureur de l'intimée: Harold F. Jackson, Halifax.