

**Chief François Paulette *et al.* Appellants;**

and

**Her Majesty The Queen Respondent.**

1976: December 3; 1976: December 20.

Present: Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz and De Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR  
THE NORTHWEST TERRITORIES

*Real property — Unpatented Crown land — Caveat claiming interest by way of aboriginal rights — Filing of caveat against unpatented Crown lands not permitted — Land Titles Act, R.S.C. 1970, c. L-4, ss. 2, 35, 48, 49, 54, 56, 95, 134(2).*

Sixteen Indian chiefs, acting for themselves and for other Indians in the Northwest Territories, presented to the Registrar of Titles for filing a caveat claiming an interest, by way of aboriginal rights, in some 400,000 square miles of land in those Territories. The Registrar, confronted with the twin problems of the interest of the persons making the application and of the duty, if any, cast upon him to accept the caveat and note it in his day-book, invoked s. 154(1) of the *Land Titles Act*, R.S.C. 1970, c. L-4, and referred them to the Supreme Court of the Northwest Territories. The trial judge held that the Indian chiefs had standing to present the caveat, that their claim of an interest in the lands affected was a cognizable one by reason of their aboriginal rights and that the *Land Titles Act* permitted the caveat to be filed in relation to unpatented Crown land. The last-mentioned conclusion, which was the only one that the Northwest Territories Court of Appeal felt was at issue, was set aside by that Court on a four to one decision. An appeal from that decision was brought to this Court.

*Held:* The appeal should be dismissed.

In this case, where there was neither a Crown grant before or after January 1, 1887 (which date marked the introduction in the Northwest Territories of a land titles system in place of the pre-existing document registration system), it was not enough to support the contention of the appellants that the Act under review appears to envisage that there may be "instruments" recorded

**Les chefs François Paulette *et autres*  
Appelants;**

et

**Sa Majesté La Reine Intimée.**

1976: le 3 décembre; 1976: le 20 décembre.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DES TERRITOIRES  
DU NORD-OUEST

*Immeubles — Biens-fonds non régis par des lettres patentes — Opposition inscrite pour revendiquer un intérêt fondé sur des droits aborigènes — Irrecevabilité d'une opposition visant des biens-fonds de la Couronne non régis par des lettres patentes — Loi sur les titres de biens-fonds, S.R.C. 1970, c. L-4, art. 2, 35, 48, 49, 54, 56, 95 et 134(2).*

Seize chefs indiens, agissant pour eux-mêmes et au nom d'autres Indiens des territoires du Nord-Ouest, ont présenté, aux fins d'enregistrement par le registrateur de titres, une opposition par laquelle ils prétendent avoir un intérêt fondé sur des droits aborigènes sur quelque 400,000 milles carrés de ces territoires. Le registrateur, aux prises avec le double problème de l'intérêt des auteurs de la demande et de son obligation, le cas échéant, d'accepter l'opposition et de l'inscrire à son journal, a invoqué l'art. 154(1) de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, S.R.C. 1970, c. L-4, et a référé la question à la Cour suprême des territoires du Nord-Ouest. Le juge de première instance conclut que les chefs indiens avaient qualité pour présenter l'opposition, que leur revendication d'un droit dans les biens-fonds était recevable en raison de leurs droits aborigènes et que la *Loi sur les titres de biens-fonds* autorisait le dépôt d'une opposition portant sur des biens-fonds de la Couronne non régis par des lettres patentes. A la majorité de quatre contre un, la Cour d'appel des territoires du Nord-Ouest a infirmé cette dernière conclusion qu'elle a considérée comme l'unique question en litige. Pourvoi est interjeté de cette décision devant cette Cour.

*Arrêt:* Le pourvoi doit être rejeté.

En l'espèce, puisqu'il n'y a pas eu de concession de la Couronne ni avant ni après le 1<sup>er</sup> janvier 1887 (date à laquelle fut introduit dans les territoires du Nord-Ouest un système d'enregistrement des titres de biens-fonds qui remplaçait le système d'enregistrement de documents) on ne peut retenir la prétention des appelants selon laquelle la loi examinée paraît envisager la possibi-

against unpatented land, as indicated by s. 50 or that a mortgage or encumbrance may be filed in respect of unpatented Crown land by a person in possession thereof, as indicated by s. 95. Although ss. 48 and 49, which deal with Crown grants made after January 1, 1887, envisage that there may be "encumbrances or other instruments" affecting the previously unpatented land, those sections do not speak of a "caveat", as does s. 56, which relates to land for which a Crown grant was made before January 1, 1887. In short, there is no indication in ss. 48 or 49, nor anywhere else in the Act, that a caveat can be filed in respect of unpatented Crown land. A grant thereof made by the Crown cannot be affected by a caveat purportedly filed before the grant is made. Such a caveat should not be accepted for filing by the Registrar of Titles, and, if accepted, would be of no effect.

A caveat is not an "instrument" as defined in the Act, nor is it an "encumbrance" within the definition of that term in the Act. Again, only the terms "encumbrances" and "instruments" are mentioned in s. 49, which relates to the making of Crown grants; and, moreover, the term "caveat" is mentioned separately from the terms "encumbrance" and "instrument" in s. 56. In these circumstances, and in the absence of any such provision in the federal Act as there was in the original *Alberta Land Titles Act* of 1906 and as there is in the present *Alberta Act*, R.S.A. 1970, c. 170, s. 141, and as there now is in Saskatchewan, (which Provinces, prior to their formation in 1905, were parts of the Northwest Territories and as such governed by *The Territories Real Property Act* 1886 (Can.), c. 26, and the *Land Titles Act*, 1894 (Can.), c. 28, and whose original *Land Titles Acts* bore considerable similarity to the Act of 1894), for the filing of a caveat against unpatented Crown land, the contentions of the appellants on the matters in issue were untenable.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for the Northwest Territories<sup>1</sup>, allowing appeals from judgments of Morrow J. holding that the appellants were entitled to file a caveat with respect to certain lands in which they claimed an interest by way of aboriginal rights. Appeal dismissed.

<sup>1</sup> [1976] 2 W.W.R. 193, 63 D.L.R. (3d) 1.

lité que des «actes» enregistrés visent un bien-fonds non régi par des lettres patentes, comme l'indique l'art. 50, ou qu'une hypothèque ou une charge puisse être déposée à l'égard d'un bien-fonds de la Couronne non régi par des lettres patentes, par une personne en possession de ce bien-fonds, comme l'indique l'art. 95. Même si les art. 48 et 49 relatifs à des concessions de la Couronne accordées après le 1<sup>er</sup> janvier 1887, entendent la possibilité qu'une «charge ou un acte» vise un bien-fonds non régi antérieurement par des lettres patentes, ces articles ne parlent pas d'«opposition» comme l'art. 56 qui traite d'un bien-fonds qui a fait l'objet d'une concession avant le 1<sup>er</sup> janvier 1887. Bref, ni le texte des art. 48 et 49, ni le reste de la Loi, ne permet de conclure qu'on peut déposer une opposition à l'égard d'un bien-fonds de la Couronne non régi par des lettres patentes. Une concession accordée par la Couronne ne peut être touchée par une opposition prétendument déposée antérieurement à l'octroi de la concession. Le registraire des titres ne doit pas accepter une telle opposition pour enregistrement et, s'il le fait, elle est sans effet.

Une opposition n'est pas un «acte ou instrument» ni une «charge» selon les définitions qu'en donne la Loi. Seuls les termes «charge» et «acte» sont mentionnés à l'art. 49 portant sur l'octroi de concessions par la Couronne; en outre, à l'art. 56, le mot «opposition» est séparé des termes «charge» et «acte». Dans ces circonstances, et vu l'absence dans la loi fédérale de disposition similaire à celles de la première *Land Titles Act* de l'Alberta, de 1906, de l'actuelle *Land Titles Act* de l'Alberta, R.S.A. 1970, c. 170, art. 141 et de la présente loi de la Saskatchewan (Provinces qui, avant d'acquérir leur statut en 1905, faisaient partie des territoires du Nord-Ouest et étaient donc régies par l'*Acte de la propriété foncière dans les Territoires* (1886) (Can.), c. 26, et l'*Acte des titres des biens-fonds*, 1894 (Can.), c. 28, et dont les *Land Titles Acts* initiaux étaient très similaires à la loi de 1894), concernant le dépôt d'une opposition visant un bien-fonds de la Couronne non régi par des lettres patentes, les prétentions des appelants à ce sujet sont insoutenables.

POURVOI interjeté d'un arrêt de la Cour d'appel des territoires du Nord-Ouest<sup>1</sup>, accueillant les appels des jugements du juge Morrow qui avait statué que les appelants pouvaient déposer une opposition relative à des biens-fonds dans lesquels ils prétendent avoir un intérêt en raison de leurs droits aborigènes. Pourvoi rejeté.

<sup>1</sup> [1976] 2 W.W.R. 193, 63 D.L.R. (3d) 1.

*J. P. Brumlik, Q.C., and C. G. Sutton, for the appellants.*

*G. W. Ainslie, Q.C., I. Whitehall and T. B. Marsh, for the respondent.*

The judgment of the Court was delivered by

THE CHIEF JUSTICE—The issue in this appeal is whether the provision of the *Land Titles Act*, R.S.C. 1970, c. L-4, respecting the filing of caveats apply to unpatented Crown land so as to oblige the Registrar of Titles to accept for filing in his day-book a caveat claiming an interest in such land. Put another way, the question here is whether unpatented Crown land in the Northwest Territories is subject to the *Land Titles Act* aforesaid so long as such land remains unpatented. It is common ground that any caveat touching unpatented Crown land could only be entered in the day-book which the Registrar is obliged to keep pursuant to s. 35. It could not be noted by way of a memorandum on a certificate of title as prescribed by s. 134(1) since unpatented Crown land is not the subject of any registered title.

The matter now before this Court, brought here by its leave, arose as follows. Sixteen Indian chiefs, acting for themselves and for other Indians in the Northwest Territories, presented to the Registrar of Titles for filing a caveat claiming an interest, by way of aboriginal rights, in some 400,000 square miles of land in those Territories. The Registrar, confronted with the twin problems of the interest of the persons making the application and of the duty, if any, cast upon him to accept the caveat and note it in his day-book, invoked s. 154(1) of the Act and referred them to the Supreme Court of the Northwest Territories in the following terms:

A question has arisen as to the legal validity, and the extent, right and interest of the persons making application, to forbid the registration of any Transfer, and whether the Registrar has a duty conferred or imposed upon him, by the Land Titles Act, to lodge such a document, and enter same in the day book.

*J. P. Brumlik, c.r., et C. G. Sutton, pour les appelants.*

*G. W. Ainslie, c.r., I. Whitehall et T. B. Marsh, pour l'intimée.*

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE EN CHEF—Il s'agit dans ce pourvoi de déterminer si les dispositions de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, S.R.C. 1970, c. L-4 relatives à l'inscription d'oppositions (*caveats*), s'appliquent aux biens-fonds de la Couronne qui n'ont pas fait l'objet de lettres patentes et obligent donc le registraire de titres à inscrire dans le journal une opposition par laquelle on prétend à un intérêt dans lesdits biens-fonds. Autrement dit, il s'agit de déterminer si les biens-fonds de la Couronne situés dans les territoires du Nord-Ouest, tant qu'ils ne sont pas régis par des lettres patentes, sont assujettis à la *Loi sur les titres de biens-fonds*. Il est admis que toute opposition touchant un bien-fonds non régi par des lettres patentes ne pourrait être inscrite qu'au journal tenu par le registraire conformément à l'art. 35. Elle ne peut être inscrite sous forme de note sur le certificat de titre comme le prescrit l'art. 134(1) car un bien-fonds de la Couronne qui n'est pas régi par des lettres patentes ne fait l'objet d'aucun titre enregistré.

L'affaire portée devant la Cour, avec sa permission, s'est déroulée comme suit. Seize chefs indiens, agissant pour eux-mêmes et au nom d'autres Indiens des territoires du Nord-Ouest, ont présenté, aux fins d'enregistrement par le registraire de titres, une opposition par laquelle ils prétendent avoir un intérêt, fondé sur des droits aborigènes, sur quelque 400,000 milles carrés de ces territoires. Le registraire, aux prises avec le double problème de l'intérêt des auteurs de la demande et de son obligation, le cas échéant, d'accepter l'opposition et de l'inscrire dans son journal, a invoqué l'art. 154(1) de la Loi et a référé la question à la Cour suprême des territoires du Nord-Ouest dans les termes suivants:

[TRADUCTION] Les auteurs de la demande visant à interdire l'enregistrement de tout acte de cession ont-ils le droit de le faire et ont-ils un intérêt suffisant? La demande est-elle valide sur le plan juridique? Enfin le registraire est-il tenu, aux termes de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, de procéder à l'enregistrement de ce document et à son inscription dans le journal?

At the hearing, which first came on before Morrow J. on April 3, 1973, and was then adjourned for argument to May 15 and 16, 1973, and continued on July 9, 1973, that learned judge noted in a preliminary set of reasons which were issued on June 14, 1973 (and which were confined to the question of his jurisdiction) that the Crown conceded that the claim presented in the caveat was one asserting an interest in land. It was, however, the position of Crown counsel before this Court that the assertion could not be substantiated to support the lodging of a caveat under the *Land Titles Act*. It seems to me that this is an issue that would have to be fought out on a challenge to the validity or merit of the caveat and not on a challenge of the right to file it. No doubt, as Morrow J. noted, the two questions would have come together if the caveat had been accepted and it had been left to the caveators, upon proper challenge, to establish the right claimed thereunder. The course of proceedings, both before Morrow J. and before the Northwest Territories Court of Appeal, made it clear (and indeed counsel on both sides so affirmed) that it was unnecessary to determine the character or extent of the asserted aboriginal rights but only whether the *Land Titles Act* permitted the lodging of the caveat where, *ex facie*, an interest in land was claimed thereunder.

In lengthy reasons, delivered on September 6, 1973, and which carefully examined the novel issue presented by the Registrar's reference, Morrow J. held that the Indian chiefs had standing to present the caveat, that their claim of an interest in the lands affected was a cognizable one by reason of their aboriginal rights and that the *Land Titles Act* permitted the caveat to be filed in relation to unpatented Crown land. This last-mentioned conclusion, which is the only one that the Northwest Territories Court of Appeal felt was at issue, was set aside by that Court on a four to one decision, Moir J.A. being alone in dissent.

A l'audience, tenue devant le juge Morrow le 3 avril 1973, puis ajournée aux 15 et 16 mai 1973 pour les plaidoiries, et reprise le 9 juillet 1973, le savant juge a souligné, dans des motifs préliminaires exposés le 14 juin 1973 (et limités à la question de sa compétence), que la Couronne admettait que la réclamation présentée dans l'opposition était une revendication d'un droit sur un bien-fonds. Toutefois, devant cette Cour, l'avocat de la Couronne a plaidé que cette revendication ne pouvait être étayée afin d'établir le bien-fondé du dépôt de l'opposition en vertu de la *Loi sur les titres de biens-fonds*. A mon avis, ce serait une question à discuter dans le cadre d'une contestation de la validité ou du bien-fondé de l'opposition et non dans le cadre d'une contestation du droit de l'enregistrer. Il ne fait aucun doute, comme l'a signalé le juge Morrow, que les deux questions se seraient posées ensemble si l'opposition avait été acceptée et si les opposants avaient eu la possibilité d'établir dans le cours normal d'une action en justice le bien-fondé du droit revendiqué. Les procédures devant le juge Morrow et devant la Cour d'appel des territoires du Nord-Ouest indiquent clairement (et, d'ailleurs, les avocats des parties l'ont reconnu) qu'il n'était pas nécessaire de statuer sur la nature ou sur la portée des droits aborigènes revendiqués, mais qu'il fallait uniquement déterminer si la *Loi sur les titres de biens-fonds* autorisait le dépôt d'une opposition lorsqu'en fait on y réclamait un droit dans un bien-fonds.

Dans de longs motifs, exposés le 6 septembre 1973, et où il a fait un examen approfondi de la question sans précédent soumise dans le renvoi du registrateur, le juge Morrow conclut que les chefs indiens avaient qualité pour présenter l'opposition, que leur revendication d'un droit dans les biens-fonds en question était recevable en raison de leurs droits aborigènes et que la *Loi sur les titres de biens-fonds* autorisait le dépôt d'une opposition portant sur des biens-fonds de la Couronne non régis par des lettres patentes. A la majorité de quatre contre un (le juge Moir étant seul en dissidence), la Cour d'appel des territoires du Nord-Ouest a infirmé cette dernière conclusion qu'elle a considérée comme l'unique question en litige.

Counsel for the appellants in this Court emphasized (as did Moir J.A. in dissent) that a caveat does not create new rights but merely gives notice of a claim which may later have to be substantiated. This does not alter the fact that, so long as it remains on the register, it follows the title as a clog thereon. Since we are not concerned here with whether the caveat could be maintained if properly lodged, it is beside the point to contend that it asserts an existing interest. That is the beginning of the problem in the present case and not its solution. Certainly, if there was a transfer of the registered title, followed by the issue of a new certificate of title to a transferee for value, any interest claimable against the transferor but not asserted by a caveat would be lost as against the transferee. The lodging of a caveat, its acceptance for filing and for notation on the register are, therefore, of significance in themselves.

In his reasons, Sinclair J.A. set out the history of Land Titles legislation affecting the Northwest Territories from the time such legislation replaced the preexisting registry system on January 1, 1887. That historical examination led him to the conclusion that in general the legislation operated only in respect of land for which a certificate of title had been issued and in respect of land which had been the subject of a Crown grant and for which there had been an application for a certificate of title. I shall return later to this last-mentioned aspect, but I wish now to set out what I think are the relevant sections of the present Act which need to be considered on the issue before this Court.

The following provisions of the *Land Titles Act* should be noted:

2. In this Act

“grant” means any grant of Crown land, whether by letters patent under the Great Seal, a notification or any other instrument whether in fee or for years, and whether direct from Her Majesty or by or pursuant to any statute;

L’avocat des appelants devant cette Cour a souligné (comme l’a fait le juge Moir dans sa dissidence) qu’une opposition ne crée pas de droits, mais consiste uniquement à faire connaître une revendication dont le bien-fondé devra éventuellement être prouvé. Cela ne change rien au fait qu’aussi longtemps qu’elle apparaît au registre, l’opposition suit le titre et constitue de ce fait une entrave. Puisque nous n’avons pas à nous prononcer en l’espèce sur la validité de l’opposition, si elle était régulièrement déposée, il ne sert à rien de prétendre qu’elle revendique un intérêt existant. C’est là poser le problème, mais non le résoudre. Certes, s’il y avait transfert du titre enregistré, suivi de la délivrance d’un nouveau certificat de titre à un cessionnaire, à titre onéreux, un droit opposable au cédant, mais non revendiqué par une opposition, ne pourrait pas être opposé au cessionnaire. Le dépôt d’une opposition et son acceptation pour consignation et inscription d’une note au registre ont donc une importance intrinsèque.

Dans ses motifs, le juge d’appel Sinclair fait l’historique de la législation relative aux titres de biens-fonds concernant les territoires du Nord-Ouest depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1887, date à laquelle cette législation a remplacé l’ancien système d’enregistrement. Cette analyse historique l’a conduit à la conclusion qu’en général la législation ne s’appliquait qu’aux biens-fonds à l’égard desquels un certificat de titre avait été délivré et à ceux qui avaient fait l’objet d’une concession par la Couronne et à l’égard desquels on avait demandé un certificat de titre. Je reviendrai sur ce dernier point; je veux tout d’abord citer les dispositions de la loi actuelle que j’estime pertinentes et qui doivent être examinées pour trancher le litige soumis à la Cour.

Les articles suivants de la *Loi sur les titres de biens-fonds* méritent d’être cités:

2. Dans la présente loi

«concession» signifie toute concession de terres de la Couronne, que ce soit par lettres patentes délivrées sous le grand sceau du Canada, par une notification ou par tout autre acte, en propriété absolue ou pour un certain nombre d’années, faite soit directement de la part de Sa Majesté, soit sous le régime ou en conformité de quelque disposition statutaire;

“instrument” means any grant, certificate of title, conveyance, assurance, deed, map, plan, will, probate or exemplification of probate of will, letters of administration or an exemplification thereof, mortgage or encumbrance, or any other document in writing relating to or affecting the transfer of or other dealing with land or evidencing title thereto;

“notification” means a direction in a form prescribed by the Governor in Council pursuant to the *Territorial Lands Act* and issued pursuant to that Act;

“registration” means

(a) the bringing of lands under the provisions of this Act; and

(b) the entering upon the certificate of title of a memorandum authorized by this Act, of any documents,

and “filing” means the entering in the day-book of any instrument;

35. The registrar shall keep a book called the day-book, in which shall be entered by a short description every instrument given in for registration relating to lands for which a certificate of title has issued or been applied for, with the day, hour and minute of its so being given in.

36. For the purposes of priority between mortgagees, transferees and others, the time entered in the day-book pursuant to section 35 shall be taken as the time of registration.

38. Unless required so to do by order of a court or judge, the registrar shall not receive or enter in the day-book any instrument until the duplicate certificate of title for the land affected is produced to him so as to enable him to enter the proper memorandum on such duplicate certificate.

39. A duplicate certificate of title for the lands affected need not be produced in the case of

(a) executions against lands, caveats, mechanics' liens, transfers by a sheriff or municipal officer or by order of a court or judge;

40. The registrar shall also keep a book or books which shall be called the register, and shall enter therein

«instrument» ou «acte» signifie toute concession, tout certificat de titre, transport, assurance, acte, carte, plan, testament, acte d'homologation ou ampliation d'acte d'homologation de testament, lettres d'administration ou leur application, hypothèque ou charge, ou tout autre document par écrit concernant ou touchant une cession ou autre disposition de biens-fonds constituant une preuve de titre à leur égard;

«notification» signifie un ordre en la forme prescrite par le gouverneur en conseil en conformité de la *Loi sur les terres territoriales* et émis en conformité de cette loi;

«enregistrement» signifie

a) l'assujettissement de biens-fonds à l'application de la présente loi, et

b) l'inscription sur le certificat de titre d'un memorandum, autorisé par la présente loi, de tout document;

et «dépôt» signifie l'inscription au journal de tout instrument;

35. Le registrateur tient un livre désigné sous le nom de «journal», où sont inscrits, par une désignation succincte, tous les actes relatifs à des biens-fonds pour lesquels un certificat de titre a été délivré ou demandé et qui sont présentés à l'enregistrement, avec mention du jour, de l'heure et de la minute de leur présentation.

36. Pour la détermination de la priorité entre créanciers hypothécaires, cessionnaires et autres, les date et heure ainsi inscrites au journal conformément à l'article 35 sont censées celles de l'enregistrement.

38. A moins qu'il n'en ait été requis par un ordre d'une cour ou d'un juge, le registrateur, tant que le double du certificat de titre des biens-fonds en question ne lui a pas été présenté afin qu'il puisse consigner les notes qu'il convient d'y inscrire, ne peut recevoir ni inscrire aucun acte au journal.

39. Un double du certificat de titre des biens-fonds visés n'a pas besoin d'être produit s'il s'agit

a) d'exécutions contre des biens-fonds, d'oppositions, de privilèges de constructeurs, de transports de la part d'un shérif ou d'un fonctionnaire municipal ou par ordre d'une cour ou d'un juge;

40. Le registrateur tient un ou plusieurs livres désignés sous le nom de «registres», et il y consigne tous les

all certificates of title, and shall record therein the particulars of all instruments, dealings and other matters by this Act required to be registered or entered in the register and affecting the land included in such certificate of title.

48. Whenever any land is granted in the Territories by the Crown, the letters patent or notification therefor, when issued, shall be forwarded to the registrar of the registration district in which the land so granted is situated, and the registrar shall retain the letters patent or notification in his office.

49. A certificate of title, as provided by this Act, with any necessary qualification, shall be granted to a patentee or a person named in a notification, and a duplicate of such certificate of title shall be issued to the patentee or person so named, free of all fees and charges, if at the time of the issue thereof there are no encumbrances or other instruments affecting the land registered in the land titles office.

53. The owner of any estate for life or for a term of more than three years, in any land for which the grant from the Crown has been registered, may apply to have his title registered, and to have a certificate of title issued to him therefor under this Act.

54. (1) The owner of any estate or interest in any land, whether legal or equitable, letters patent for which issued from the Crown before the 1st day of January 1887, or which otherwise had prior to that date passed from the Crown, may apply to have his title registered under this Act.

(2) If at the time of the grant of the certificate of title, there are no registered encumbrances or conveyances affecting such land, the certificate may be granted to the patentee upon payment of such fees as are fixed by the Governor in Council, but no fees are payable therefor under the provisions of this Act relating to the assurance fund.

56. Where the applicant is the original grantee of the Crown, and no deed, transfer, mortgage or other encumbrance, or instrument of caveat affecting the title appears to have been recorded; or where he is not the original grantee, and all the original title deeds are produced, and no person other than the applicant is in actual possession of the land, and no caveat has been registered, the registrar, if he entertains no doubt as to

certificats de titre; et il y inscrit les détails de tous les actes, opérations et autres choses que la présente loi prescrit d'enregistrer ou de consigner dans ces registres et qui ont trait au bien-fonds que vise ce certificat de titre.

48. Lorsqu'un bien-fonds est concédé par la Couronne dans les territoires, les lettres patentes ou la notification de concession, après qu'elles ont été délivrées, sont transmises au registrateur de la circonscription d'enregistrement où le bien-fonds ainsi concédé est situé, et le registrateur garde ces lettres patentes ou cette notification à son bureau.

49. Un certificat de titre, que prévoit la présente loi et qui possède les modalités requises, est accordé à un détenteur de lettres patentes ou à une personne nommée dans une notification, et un double de ce certificat de titre est délivré au concessionnaire de lettres patentes ou à la personne ainsi nommée, exempt de tout honoraire et droit, si, à l'époque de la délivrance de ce certificat, aucune charge ni aucun acte visant le bien-fonds n'est enregistré au bureau des titres de biens-fonds.

53. Le possesseur d'un intérêt à vie ou pour une période de plus de trois ans dans un bien-fonds, pour lequel la concession de la Couronne a été enregistrée, peut demander l'enregistrement de son titre et la délivrance à lui-même d'un certificat de titre en vertu de la présente loi.

54. (1) Le propriétaire de tout droit ou intérêt dans un bien-fonds, en loi ou en *equity*, pour lequel des lettres patentes de la Couronne ont été délivrées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1887, ou qui est d'autre façon sorti du domaine de la Couronne avant cette date, peut demander l'enregistrement de son titre en vertu de la présente loi.

(2) Si, lorsqu'il est accordé un certificat de titre, il n'y a pas de charge ni de transports enregistrés touchant le bien-fonds, le certificat peut être accordé au concessionnaire sur paiement des honoraires établis par le gouverneur en conseil; mais il n'est exigé pour ce service aucun honoraire en vertu des dispositions de la présente loi relatives au fonds d'assurance.

56. Si le requérant est le concessionnaire primitif de la Couronne et qu'aucun acte, transport, hypothèque ou autre charge, instrument ou opposition (*caveat*) touchant le titre ne paraisse avoir été enregistré; ou si, n'étant pas le concessionnaire primitif, le requérant produit tous les titres originaux, et si nulle autre personne que le requérant n'est en possession réelle du bien-fonds, et qu'il n'ait pas été enregistré d'opposition, le registra-

the title of the applicant, shall grant a certificate of title as herein provided.

95. (1) There may be filed in the office of the registrar any mortgage or other encumbrance created by any person rightfully in possession of land prior to the issue of the grant from the Crown or prior to the issue of the transfer from the Hudson's Bay Company or from any company entitled to a grant of such lands from the Crown or to which letters patent from the Crown or a notification for such mortgaged lands have already issued, if there is produced to and left with the registrar along with the mortgage an affidavit made by the mortgagor in Form Q, and also, in the case of lands mortgaged prior to the issue of transfer as aforesaid, a certificate from the land commissioner or other proper officer of the company that the purchase price of such mortgaged lands has been paid and that the mortgagor is entitled to a transfer in fee simple therefor from the company.

(2) The registrar shall, on registering the grant of lands so mortgaged, enter in the register and endorse upon the duplicate certificate of title, before issuing it, a memorandum of the mortgage or encumbrance.

(3) When so entered the mortgage or encumbrance is as valid as if made subsequent to the issue of the grant, or to the issue of the transfer as aforesaid.

132. Any person claiming to be interested in any land under any will, settlement or trust deed, or under any instrument of transfer or transmission, or under any unregistered instrument, or under an execution, where the execution creditor seeks to affect land in which the execution debtor is interested beneficially but the title to which is registered in the name of some other person, or otherwise, may lodge a caveat with the registrar to the effect that no registration of any transfer or other instrument affecting the said land shall be made, and that no certificate of title therefor shall be granted, until such caveat has been withdrawn or has lapsed as hereinafter provided, unless such instrument or certificate of title is expressed to be subject to the claim of the caveator as stated in such caveat.

teur, s'il ne conçoit aucun doute sur le titre du requérant, doit lui accorder un certificat de titre ainsi que le prévoient les présentes.

95. (1) Il peut être déposé, au bureau du registraire, des actes d'hypothèque ou autres charges créés par toute personne en possession légitime de bien-fonds antérieurement à l'émission de la concession de la part de la Couronne, ou antérieurement à l'émission du transport de la part de la Compagnie de la Baie d'Hudson ou de la part de toute compagnie en droit de recevoir de la Couronne la concession de ces biens-fonds ou en faveur de laquelle des lettres patentes ont déjà été émises par la Couronne ou une notification a déjà été délivrée, pour ces biens-fonds grevés d'hypothèque, s'il est déposé et remis entre les mains du registraire, en même temps que l'acte d'hypothèque, un affidavit du débiteur hypothécaire rédigé suivant la formule Q, et aussi, s'il s'agit de biens-fonds hypothéqués antérieurement à l'émission du transport comme il est susdit, un certificat du commissaire des terres ou autre fonctionnaire compétent de la compagnie, attestant que le prix d'acquisition de ces biens-fonds hypothéqués a été acquitté et que le débiteur hypothécaire est en droit de recevoir de la compagnie un transport de ces biens-fonds en propriété absolue.

(2) Le registraire doit, en enregistrant la concession de biens-fonds ainsi hypothéqués, inscrire au registre et sur le double du certificat de titre, avant de le livrer, une note de l'hypothèque ou de la charge.

(3) Une fois cette inscription faite, les hypothèques ou les charges sont aussi valides que si la création en était subséquente à l'émission des lettres patentes, ou à l'émission du transport, comme il est susdit.

132. Toute personne qui prétend avoir un intérêt dans un bien-fonds en vertu d'un testament, d'un *settlement*, d'un acte de fiducie, ou d'un instrument de transport ou de transmission, ou en vertu d'un acte non enregistré, ou par suite d'une saisie-exécution, lorsque le créancier saisissant veut atteindre un bien-fonds dans lequel le débiteur saisi a un intérêt bénéficiaire mais dont le titre est enregistré au nom d'une autre personne, ou autrement, peut déposer une opposition entre les mains du registraire, afin qu'il ne soit enregistré aucun transport ni aucun autre instrument touchant ce bien-fonds, et qu'il ne soit délivré aucun certificat de titre pour ce bien-fonds avant que cette opposition ait été retirée ou soit périmée comme il est ci-après prévu, à moins que cet instrument ou ce certificat de titre ne déclare expressément qu'il est subordonné à la réclamation de l'opposant telle qu'elle est énoncée dans l'opposition.



134. (1) Upon the receipt of a caveat, the registrar shall enter the caveat in the day-book, and shall make a memorandum thereof upon the certificate of title of the land affected by such caveat and shall forthwith send a notice of the caveat through the post office or otherwise to the person against whose title the caveat has been lodged.

(2) In the case of a caveat before registration of a title under this Act the registrar shall on receipt thereof enter the caveat in the day-book.

135. So long as any caveat remains in force the registrar shall not enter in the register any memorandum of any transfer or other instrument purporting to transfer, encumber, or otherwise deal with or affect the land in respect to which such caveat is lodged except subject to the claim of the caveator.

136. The owner or other person claiming such land may, by summons, call upon the caveator to attend before a judge to show cause why the caveat should not be withdrawn; and the judge may, upon proof that such last-mentioned person has been summoned, and upon such evidence as the judge requires, make such order in the premises as to the said judge seems fit.

137. (1) Unless proper proceedings in a court of competent jurisdiction have been taken to establish the caveator's title to the estate or interest specified in the caveat, and an injunction or order has been granted restraining the registrar from granting a certificate of title or otherwise dealing with the land, a caveat may be disposed of by the registrar as lapsed after the expiration of three months from the day on which a notice in Form EE was served on the caveator or sent to him by registered mail to the address stated in his caveat.

The appellants found their right to lodge a caveat and to have it entered in the day-book on, in the main, two provisions of the Act, these being ss. 132 and 134(2). They invoke the words "or otherwise" in s. 132 as supporting their claim of an interest in unpatented Crown land through an assertion of aboriginal rights, and they point to the words "before registration" in s. 134(2) as justifying their contention that the Registrar's day-book is open for the notation thereon of caveats in respect of unpatented land. The contentions so made are reinforced by reference to ss. 49 and 56.

134. (1) En recevant une opposition, le registrateur doit consigner le fait dans son journal et en inscrire une note sur le certificat de titre du bien-fonds visé par cette opposition, et il doit expédier immédiatement un avis de l'opposition, par la poste ou autrement, à la personne contre le titre de laquelle elle a été produite.

(2) Dans le cas d'une opposition présentée avant l'enregistrement d'un titre sous le régime de la présente loi, le registrateur doit, en la recevant, en faire l'inscription au journal.

135. Tant qu'une opposition reste en vigueur, le registrateur ne doit inscrire au registre aucune note de transport ni aucun autre instrument tendant à transférer, grever de charge ou autrement toucher ou atteindre le bien-fonds au sujet duquel cette opposition a été produite, si ce n'est sous réserve de la réclamation de l'opposant.

136. Le propriétaire ou une autre personne qui réclame le bien-fonds peut assigner l'opposant à comparaître devant un juge, afin de faire voir pourquoi son opposition ne doit pas être retirée; et sur preuve de l'assignation de l'opposant et après toute autre preuve que le juge a pu exiger, le juge peut rendre l'ordonnance qui lui paraît convenable dans les circonstances.

137. (1) A moins que les procédures requises devant une cour compétente ne soient intentées pour établir le titre de l'opposant au droit ou à l'intérêt spécifié dans l'opposition, et qu'il n'ait été accordé une injonction ou ordonnance pour défendre au registrateur d'accorder un certificat de titre ou de faire toute autre opération relativement au bien-fonds, le registrateur peut traiter l'opposition comme étant périmée après l'expiration des trois mois qui suivent la date où un avis selon la formule EE a été signifié à l'opposant ou lui a été envoyé sous pli recommandé à l'adresse indiquée dans l'opposition.

Les appelants fondent essentiellement leurs droits de déposer l'opposition et de la faire consigner au journal sur deux dispositions de la Loi, à savoir les art. 132 et 134(2). Ils allèguent que l'expression «ou autrement» à l'art. 132 étaye leur prétention à un intérêt, fondé sur des droits aborigènes, dans des biens-fonds de la Couronne non régis par des lettres patentes et invoquent les mots «avant l'enregistrement» à l'art. 134(2) pour justifier leur thèse selon laquelle le registrateur peut inscrire dans le journal des oppositions concernant des biens-fonds non régis par des lettres patentes. Ces affirmations sont renforcées par des renvois aux art. 49 et 56.

I need not doubt, for the purpose of resolving the issue in this case, that a claim of an interest in land by way of aboriginal rights is a claim of an interest arising otherwise than through the instruments or documents listed in s. 132, and hence is covered by s. 132. The normal case of the assertion of an interest through a caveat would be as against an existing registered title, and s. 132 appears to envisage that in ascribing the effect of a caveat to be to prohibit the "registration of any transfer". The language of the section is, however, not so precise as clearly to exclude unpatented land. The precision is found, however, in s. 134(1); only land already the subject of a certificate of title is pointed to, and the reference to the entry in the day-book is simply for the purpose of eliminating any dispute as to priority among competing claims, as is abundantly clear from a reading of ss. 35 and 36.

It is put against the appellants that they can draw no comfort from s. 134(2) and from its reference to the entry of a caveat in the day-book "before registration of a title under this Act" because (so it is argued) this phrase takes its meaning from s. 35, which establishes the day-book for entries in it of instruments respecting lands "for which a certificate of title has been issued or been applied for". Hence, the submission that "before registration" in s. 134(2) refers to cases where there has been a grant and a consequent application for registration of title. If this is so, it does present a dilemma for the appellants in view of their apparent concession that if a grant was made by the Crown of any of the unpatented land sought to be included in their caveat they would lose any claimed interest therein. They would thus find themselves in the position of being unable to file a caveat before any Crown grant was made and would have no basis for one after any such grant was made to third parties without any qualification of the interest granted. They are not, however, precluded from proceeding in another way against the Crown if they wish to establish their claim to an interest in Crown land.

It is also part of the respondent's position that s. 35 establishes the limits of authority to make

Je n'ai pas besoin de me demander, aux fins de l'espèce, si une revendication d'intérêt dans des biens-fonds, fondée sur des droits aborigènes, constitue une revendication d'intérêt résultant d'autre chose que des actes ou documents énumérés à l'art. 132 et relève ainsi de cet article. Normalement, un intérêt revendiqué par une opposition le serait contre un titre enregistré existant et l'art. 132 semble indiquer que l'opposition a l'effet d'empêcher que soit «enregistré aucun transport». Le libellé de l'article n'est toutefois pas suffisamment précis pour carrément exclure les biens-fonds non régis par des lettres patentes. Cette précision n'apparaît qu'à l'art. 134(1) qui vise seulement le bien-fonds régi par un certificat de titre; l'inscription au journal aux termes de cet article ne sert qu'à éviter toute contestation quant au rang des revendications, comme l'indiquent clairement les art. 35 et 36.

On a répliqué aux appelants qu'ils ne pouvaient invoquer l'art. 134(2) qui prévoit l'inscription d'une opposition au journal «avant l'enregistrement d'un titre sous le régime de la présente loi» pour étayer leur thèse, car cette exigence tirerait sa raison d'être de l'art. 35 qui requiert la tenue d'un journal où sont inscrits tous les actes relatifs à des biens-fonds «pour lesquels un certificat de titre a été délivré ou demandé». On prétend donc que l'expression «avant l'enregistrement» à l'art. 134(2) vise les cas des concessions suivies d'une demande de certificat de titre. Si cette thèse est exacte, les appelants se trouvent devant un dilemme car ils auraient admis que si la Couronne accorde une concession de biens-fonds non régis par des lettres patentes et qu'ils veulent inclure dans leur opposition, ils perdent tout intérêt revendiqué à l'égard de ces biens-fonds. Ils se trouveraient donc dans l'impossibilité de déposer une opposition avant que la Couronne accorde une concession et ne seraient pas non plus fondés à en déposer une à la suite d'une telle concession faite au profit de tiers sans réserve. Il leur reste cependant toujours la possibilité d'exercer autrement leurs droits contre la Couronne s'ils veulent établir leur revendication d'intérêt dans un bien-fonds de la Couronne.

L'intimée soutient également que l'art. 35 fixe les limites du pouvoir de faire des inscriptions au

entries in the day-book, and that to read s. 134(2) as the appellants would have it would give the day-book a character not authorized by the legislation under which the day-book is created. A question was raised during argument as to the administrative difficulties that would be created if caveats could be filed for entry in the day-book in respect of unpatented land, but I am satisfied, on the evidence in the record, that this would not be preclusive if statutory authority for such caveats existed. The record shows that it is within ordinary ingenuity to set up an indexing system that would identify the unpatented land to which a caveat was directed.

Having regard to the vast tracts of land in the Northwest Territories which are unpatented Crown lands, there is substance in the contention that if such land was to be brought within the ambit of the *Land Titles Act* for all purposes or even for a specified purpose, it could reasonably have been expected that the statute would say so. Without recanvassing all the history set out in the reasons of Sinclair J.A. I do wish to refer to it in so far as it has a bearing on ss. 48, 49 and 56. These three provisions appear to me to be the main ones, although some support is also drawn from s. 95, upon which the appellants rely to fortify the implication that they would draw from s. 134(2) as to the right to file a caveat against unpatented land.

It appears to me to be relevant to look to the *Land Titles Acts* of Alberta and Saskatchewan to gain some additional perspective on the issue in this case. Those two Provinces, which became such in 1905, were previously parts of the Northwest Territories and as such governed by the Acts of 1886 and 1894. Each enacted its own *Land Titles Act* in 1906 which, as would be expected, bore considerable similarity to the Act of 1894. There were, however, some differences and a chief one in the Alberta *Land Titles Act*, 1906 (Alta.), c. 24, was in its s. 86 which was as follows:

**86.** Upon the receipt of a caveat the registrar shall enter the same in the day-book and shall make a memorandum thereof upon the certificate of title of the land

journal et que l'interprétation donnée à l'art. 134(2) par les appelants donne au journal un caractère différent de ce qu'autorise la législation. On a indiqué, au cours des plaidoiries, les difficultés administratives qu'engendrerait le dépôt pour inscription au journal d'oppositions portant sur des biens-fonds non régis par des lettres patentes, mais la preuve au dossier me convainc que cela ne constituerait pas un empêchement, dans l'éventualité où la loi autoriserait leur dépôt. Le dossier révèle qu'il est possible d'avoir un répertoire où seraient identifiés tous les biens-fonds n'ayant pas fait l'objet de lettres patentes et à l'égard desquelles une opposition est produite.

Étant donné que dans les territoires du Nord-Ouest de vastes étendues de terres sont des biens-fonds de la Couronne non régis par des lettres patentes, il n'est pas sans fondement de soutenir que si ces terres doivent être assujetties à la *Loi sur les titres de biens-fonds*, à toutes fins ou à une fin spécifique, l'on s'attendrait que la Loi l'indique. Sans pour autant reprendre l'historique qu'a fait le juge d'appel Sinclair, je tiens à m'y référer dans la mesure où il porte sur les art. 48, 49 et 56. Ces trois dispositions me semblent les plus importantes, quoique l'art. 95, invoqué par les appelants pour étayer leur interprétation de l'art. 134(2), à savoir qu'il prévoit implicitement le droit de déposer une opposition à l'égard d'un bien-fonds non régi par des lettres patentes, soit également d'un certain secours.

Il me semble pertinent de consulter les *Land Titles Acts* de l'Alberta et de la Saskatchewan pour bénéficier d'une meilleure vue d'ensemble de la question en litige. Ces deux provinces ont acquis leur statut en 1905; elles faisaient auparavant partie des territoires du Nord-Ouest et étaient donc régies par les lois de 1886 et de 1894. En 1906 elles ont toutes deux édicté leur propre *Land Titles Act* qui, comme l'on peut s'y attendre, ressemble beaucoup à la loi de 1894. On trouve toutefois certaines différences, dont une fondamentale à l'art. 86 de la *Land Titles Act* de l'Alberta, 1906 (Alta.), c. 24, qui se lit comme suit:

[TRANSLATION] **86.** En recevant une opposition, le registrateur doit la consigner dans son journal et en inscrire une note sur le certificat de titre du bien-fonds

affected by such caveat and shall forthwith send a notice of the caveat and of the interest claimed thereunder through the post office or otherwise to the person against whose title the caveat has been lodged; but in the case of a caveat before registration of title under this Act the registrar shall on receipt thereof enter the same in a book to be kept by him in which shall be entered all instruments affecting land as to which no title has yet issued.

The concluding words of this section, not found in the federal Act—the relevant provision is s. 134(2)—bear on the question which is at issue here. There is no similar provision in the original Saskatchewan Act which is *The Land Titles Act*, 1906 (Sask.), c. 24, and s. 138(2) thereof is in the same words as s. 134(2) of the Federal Act. However, the Saskatchewan Act was changed in this respect by 1932 (Sask.), c. 19, s. 14, and it is now provided by s. 155 of *The Land Titles Act*, R.S.S. 1965, c. 115, that “a caveat may be filed against land for which no transfer or grant from the Crown has issued”.

Section 48 as it now stands is substantially in the same form as it was in s. 39(1) of *The Land Titles Act*, 1894 (Can.), c. 28 (which replaced the original Act, *The Territories Real Property Act*, 1886 (Can.), c. 26) save for an amendment by 1967-68 (Can.), c. 32, s. 7 to include within it a person named in a notification (which as made under *The Territorial Lands Act*, R.S.C. 1970, c. T-6, has the effect of a Crown grant). The comparable section in the original Act, *The Territories Real Property Act*, was s. 44 which was as follows:

**44.** Whenever any land is granted in the Territories by the Crown, the letters patent therefor, when issued, shall be forwarded from the office whence the same are issued to the registrar of the registration district in which the lands so granted are situated, and the registrar shall retain the letters patent in his office and bind the same, and a certificate of title, as provided by section fifty-four of this Act, with any necessary qualification, shall be granted to the patentee.

This provision dealt with prospective Crown grants and was followed by s. 45 of that Act, which dealt

visé par cette opposition et il doit expédier immédiatement un avis de l'opposition et de l'intérêt qui y est réclamé, par la poste ou autrement, à la personne contre le titre de laquelle l'opposition a été produite; cependant dans le cas d'une opposition présentée avant l'enregistrement d'un titre sous le régime de la présente loi, le registrateur doit, en la recevant, en faire l'inscription dans un livre qu'il tient et où sont inscrits tous les actes relatifs à des biens-fonds à l'égard desquels aucun titre n'a encore été délivré.

La dernière partie de cet article, qui n'existe pas dans la loi fédérale—voir l'art. 134(2)—porte sur la question en litige ici. La première *Land Titles Act* de la Saskatchewan, 1906 (Sask.), c. 24, ne contient aucune disposition semblable et l'art. 138(2) de cette loi reprend les termes de l'art. 134(2) de la loi fédérale. Toutefois la législation de la Saskatchewan a été modifiée par 1932 (Sask.), c. 19, art. 14, et prévoit maintenant, à l'art. 155 de la *Land Titles Act*, S.S.R. 1965, c. 115, que [TRADUCTION] «une opposition peut être déposée contre des biens-fonds qui n'ont fait l'objet d'aucun transfert ou concession par la Couronne».

L'article 48 dans sa version actuelle reprend essentiellement les mêmes termes que l'art. 39(1) de l'*Acte des titres de biens-fonds*, 1894 (Can.), c. 28 (qui a remplacé la première loi, l'*Acte de la propriété foncière dans les Territoires*, 1886 (Can.), c. 26) à l'exception d'une modification, 1967-68 (Can.), c. 32, art. 7, visant à inclure le cas d'une personne désignée dans une notification (qui, effectuée en vertu de la *Loi sur les terres territoriales*, S.R.C. 1970, c. T-6, a l'effet d'une concession de la Couronne). L'article correspondant de la première loi, l'*Acte de la propriété foncière dans les Territoires*, est l'art. 44 dont voici le texte:

**44.** Lorsqu'un bien-fonds sera concédé par la Couronne dans les Territoires, le bureau qui délivrera les lettres patentes de concession devra les transmettre au registrateur du district d'enregistrement où l'immeuble sera situé; et le registrateur gardera ces lettres patentes et les encartera dans son registre; et un certificat de titre, avec toute restriction nécessaire, sera donné à l'ayant droit, ainsi que le prescrit l'article cinquante-quatre du présent acte.

Cette disposition traite des concessions éventuelles de la Couronne et l'article suivant traite des con-

with Crown grants already made, and was in these terms:

45. The owner of any estate, or interest in any land, whether legal or equitable, letters patent for which have already issued from the Crown, may apply to have his title registered under the provisions of this Act.

When *The Territories Real Property Act* was replaced by *The Land Titles Act* of 1894, s. 45 of the former was replaced by s. 40 of the latter which took account, of course, of the in force date of the original Act in referring to Crown grants previously issued. That s. 40 was in these words:

40. The owner of any estate or interest in any land, whether legal or equitable, letters patent for which issued from the Crown before the first day of January, one thousand eight hundred and eighty-seven, or which otherwise had prior to that date passed from the Crown, may apply to have his title registered under the provisions of this Act.

2. If at the time of the grant of the certificate of title, there are no registered encumbrances or conveyances affecting such land, the certificate may be granted to the patentee upon payment of such fees as are fixed in that behalf by tariff made from time to time by the Governor in Council, but no fees shall be payable therefor under the provisions of section one hundred and fifteen of this Act.

Section 40(1) is substantially s. 54 of the present Act which I quote here for convenience of reference which I shall make to s. 56. (I need not quote s. 55 of the present Act which is simply a machinery section respecting the making of an application pursuant to s. 54). Section 54 is as follows:

54. (1) The owner of any estate or interest in any land, whether legal or equitable, letters patent for which issued from the Crown before the 1st day of January 1887, or which otherwise had prior to that date passed from the Crown, may apply to have his title registered under this Act.

(2) If at the time of the grant of the certificate of title, there are no registered encumbrances or conveyances affecting such land, the certificate may be granted to the patentee upon payment of such fees as are fixed by the Governor in Council, but no fees are payable

cessions déjà accordées par la Couronne, dans ces termes:

45. Le propriétaire de tout droit ou intérêt dans un bien-fonds, soit légal ou équitable, pour lequel il a déjà été délivré des lettres patentes de la Couronne, pourra demander l'enregistrement de son titre sous l'empire du présent acte.

Lorsque l'*Acte de la propriété foncière dans les Territoires* a été remplacé par l'*Acte des titres de biens-fonds* de 1894, l'art. 45 de la première loi a été remplacé par l'art. 40 de la seconde, qui tenait compte, bien sûr, de la date d'entrée en vigueur de la première loi pour les concessions de la Couronne déjà accordées. Voici le texte de l'art. 40:

40. Le propriétaire de tout droit ou intérêt à ou dans un bien-fonds, soit légal, soit équitable, pour lequel des lettres patentes de la Couronne ont été délivrées avant le premier janvier mil huit cent quatre-vingt-sept, ou qui est sorti de la possession de la Couronne avant cette date, pourra demander l'enregistrement de son titre en vertu des dispositions du présent acte;

2. Si, lorsqu'il sera accordé un certificat de titre, il n'y a pas de charges ni de transports enregistrés relativement au bien-fonds, le certificat de titre pourra être accordé au concessionnaire sur paiement des honoraires établis par le tarif arrêté par le Gouverneur en conseil; mais il ne sera exigé pour ce service aucun honoraire en vertu de l'article cent quinze du présent acte.

L'article 54 de la loi actuelle reprend pour l'essentiel l'art. 40(1). Je cite donc l'art. 54 afin de faciliter la compréhension du renvoi que je ferai à l'art. 56. (Il n'est pas nécessaire de citer l'art. 55 de la loi actuelle, car il s'agit d'un article de procédure, relatif à la présentation d'une demande en vertu de l'art. 54.) L'article 54 se lit comme suit:

54. (1) Le propriétaire de tout droit ou intérêt dans un bien-fonds, en loi ou en *equity*, pour lequel des lettres patentes de la Couronne ont été délivrées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1887, ou qui est d'autre façon sorti du domaine de la Couronne avant cette date, peut demander l'enregistrement de son titre en vertu de la présente loi.

(2) Si, lorsqu'il est accordé un certificat de titre, il n'y a pas de charge ni de transports enregistrés touchant le bien-fonds, le certificat peut être accordé au concessionnaire sur paiement des honoraires établis par le gouverneur en conseil; mais il n'est exigé pour ce service

therefor under the provisions of this Act relating to the assurance fund.

Section 40(2) of the Act of 1894, above-quoted, is the forerunner of the present s. 49 and I quote it again at this point, also for convenience of reference. It is as follows:

**49.** A certificate of title, as provided by this Act, with any necessary qualification, shall be granted to a patentee or a person named in a notification, and a duplicate of such certificate of title shall be issued to the patentee or person so named, free of all fees and charges, if at the time of the issue thereof there are no encumbrances or other instruments affecting the land registered in the land titles office.

Coming now to s. 56, its forerunner was s. 47 of *The Territories Real Property Act* of 1886, reading as follows:

**47.** Upon the filing of such application, if the applicant is the original grantee of the Crown of the land and no deed, mortgage or other encumbrance, or instrument, or caveat affecting the title appears to have been registered; or, if not such original grantee, all the original title deeds are produced and no person other than the applicant is in actual occupation of the land in question, and no caveat has been registered,—and if, in every case where any other person is admitted to be interested in the land, whether as mortgagee or otherwise, such person is a consenting party to such application, the registrar, if he entertains no doubt as to the title of the applicant, shall, on payment of the fees prescribed, register the said land under this Act.

This provision was carried into the Act of 1894 as s. 42(1),(5). It has been carried forward in successive revisions of the statutes of Canada, and as s. 56 (being in substance s. 42(1) of the Act of 1894) it reads as follows (and I reproduce it again also for convenience of reference):

**56.** Where the applicant is the original grantee of the Crown, and no deed, transfer, mortgage or other encumbrance, or instrument or caveat affecting the title appears to have been recorded; or where he is not the original grantee, and all the original title deeds are produced, and no person other than the applicant is in actual possession of the land, and no caveat has been

aucun honoraire en vertu des dispositions de la présente loi relatives au fonds d'assurance.

L'article 40(2) de la Loi de 1894, précitée, a été remplacé par l'actuel art. 49, que je cite de nouveau, également pour des raisons de commodité:

**49.** Un certificat de titre, que prévoit la présente loi et qui possède les modalités requises, est accordé à un détenteur de lettres patentes ou à une personne nommée dans une notification, et un double de ce certificat de titre est délivré au concessionnaire de lettres patentes ou à la personne ainsi nommée, exempt de tout honoraire et droit, si, à l'époque de la délivrance de ce certificat, aucune charge ni aucun acte visant le bien-fonds n'est enregistré au bureau des titres de biens-fonds.

Quant à l'art. 56, il a remplacé l'art. 47 de *l'Acte de la propriété foncière dans les Territoires* de 1886, dont voici le texte:

**47.** Sur la remise de la demande, si le requérant est celui qui a primitivement obtenu de la Couronne la concession du bien-fonds, et qu'aucune aliénation, mortgage ou charge, aucun instrument ou opposition (*caveat*) concernant le titre, ne paraisse avoir été enregistré; ou si, n'étant pas le concessionnaire primitif, le requérant produit tous les titres originaux, et si nulle autre personne que le requérant n'est en possession réelle du bien-fonds, et qu'il n'ait pas été enregistré d'opposition; et si, au cas où il serait admis qu'un autre individu est intéressé dans le bien-fonds, soit comme mortgagé ou autrement, cet individu est partie consentante à la demande,—le régistrateur, s'il ne conçoit aucun doute sur le titre du requérant, devra, après avoir reçu les droits exigibles, enregistrer le dit bien-fonds sous l'autorité du présent acte.

Cette disposition a été incluse dans la Loi de 1894 sous l'art. 42(1) et (5). Elle a été maintenue au cours des révisions successives des statuts du Canada et figure maintenant à l'art. 56 (qui correspond en grande partie à l'art. 42(1) de la Loi de 1894) dont le texte se lit comme suit (je le cite de nouveau, également pour des raisons de commodité):

**56.** Si le requérant est le concessionnaire primitif de la Couronne et qu'aucun acte, transport, hypothèque ou autre charge, instrument ou opposition (*caveat*) touchant le titre ne paraisse avoir été enregistré; ou si, n'étant pas le concessionnaire primitif, le requérant produit tous les titres originaux, et si nulle autre personne que le requérant n'est en possession réelle du bien-fonds,

registered, the registrar, if he entertains no doubt as to the title of the applicant, shall grant a certificate of title as herein provided.

What then ought to be gathered from the foregoing history? In his book on *The Canadian Torrens System* (1st ed. 1912), Thom is in no doubt, although the only authority he invokes are the various statutory provisions above-mentioned, that "it is . . . sufficient in Saskatchewan and Alberta and the Dominion to file a caveat in the ordinary way in the only registry office existing, even though there be no registrations under the Acts" (at p. 358). In his view (at p. 359):

The Acts themselves . . . recognize the propriety of filing a caveat before the issue of any certificate of title, and as the filing of the caveat is not actually dealing with land, but rather a restriction upon dealing, there seems no objection in principle to such filing, and certainly where there is no other possibility of registration, the protection of the public demands it.

The second edition of this book, edited by DiCatri, maintains this position: see 2nd ed. 1962, pp. 604-605. Of course, at the time of the first edition of Thom, only the Alberta Act was express on the issue in this case. At the time of the second edition, the Saskatchewan Act had covered it expressly. I do not think that the federal Act can be swept into the same category as those Acts without express provision.

I read the federal Act as drawing a distinction in respect of grants of unpatented Crown land between situations (1) where such grants were made before January 1, 1887, and not yet translated into certificates of title under the Act of 1886 and its successors and (2) where such grants were made subsequent to January 1, 1887, and where, pursuant to s. 48, the patent goes directly to the registrar of titles. Prior to the Act of 1886, there was in force a document registration system under which it was open to register documents for what they were worth. When it was supplanted by a land titles system, it obviously became necessary to consider how interests in land should be brought

et qu'il n'ait pas été enregistré d'opposition, le registraire, s'il ne conçoit aucun doute sur le titre du requérant, doit lui accorder un certificat de titre ainsi que le prévoient les présentes.

Que doit-on conclure de cet historique? Dans son ouvrage *The Canadian Torrens System* (1<sup>re</sup> éd. 1912), Thom, se fondant seulement sur les diverses dispositions précitées, ne doute aucunement que [TRADUCTION] « . . . en Saskatchewan, en Alberta et dans le Dominion, il suffit de produire une opposition de la manière ordinaire à l'unique bureau d'enregistrement existant, même s'il n'y a pas eu d'enregistrement en vertu des diverses lois » (à la p. 358). A son avis (à la p. 359):

[TRADUCTION] Les Lois elles-mêmes . . . reconnaissent l'opportunité de déposer une opposition avant que soit délivré un certificat de titre et, puisque la production d'une opposition n'est pas réellement une opération sur des biens-fonds mais plutôt une restriction sur toute opération ultérieure, rien, en principe, ne semble s'opposer à cette production et, de toute évidence, lorsqu'il n'existe aucune autre possibilité d'enregistrement, la protection du public l'exige.

La seconde édition de ce volume, publié par DiCatri, maintient cette position: voir 2<sup>e</sup> éd. 1962, pp. 604 et 605. A l'époque de la première édition de l'ouvrage de Thom, seule la loi de l'Alberta était explicite sur la question en litige dans ce pourvoi. Par contre, à l'époque de la seconde édition, la loi de la Saskatchewan contenait également une disposition explicite sur ce point. Je ne pense pas que la loi fédérale puisse être placée dans la même catégorie que ces deux lois, sans disposition expresse.

A mon avis, la loi fédérale fait la distinction suivante entre deux situations possibles dans le cas de concession par la Couronne de biens-fonds non régis par des lettres patentes: (1) les concessions sont antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1887 et n'ont été constatées par aucun certificat de titre émis sous le régime de la Loi de 1886 ou des lois postérieures et (2) les concessions sont postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1887 et, conformément à l'art. 48, les lettres patentes sont directement transmises au registraire de titres. Le système d'enregistrement de documents en vigueur avant la Loi de 1886 permettait d'enregistrer des documents, quels qu'ils soient. Quand il a été remplacé par le système

under the new system. Section 4 of the Act of 1886 provided that "from and after the commencement of this Act, all lands in the Territories shall be subject to the provisions hereof". Although this section is not found in subsequent Acts, it can be regarded as a spent section once it had operative force, as it had before being replaced by the Act of 1894. This does not mean, as indeed it could not, that there would not be land, unpatented or not, which would not be shown on the title register, but only that the Act was the means by which interests could thereafter be protected according to its terms if invoked by any claimant of an interest. Persons could deal with land outside the Act and would take the risk of such dealing.

One important change made by the Act of 1886 and following Acts was to oblige the Crown, when making a grant, to send the letters patent or notification to the land titles registrar who was directed to retain them and to issue a certificate of title to the Crown patentee. This provision is now in s. 48. A duplicate certificate was to be issued without fee to the patentee, as provided by s. 49, if at the time of issue thereof there were no encumbrances or other instruments affecting the land registered in the land titles office; and s. 50, which I have not hitherto quoted, goes on to say that if there are any instruments registered that encumber or affect the title, a duplicate shall be issued only upon payment of certain fees.

In view of this provision, I am unable to appreciate how it can be said that there could be no instruments affecting unpatented land registered (or filed) before the issue of a certificate of title. This does not, however, conclude the question at issue which concerns the filing of a caveat, which is not within the definition of "instrument" under the Act.

d'enregistrement des titres de biens-fonds, il fallait évidemment rendre le nouveau système applicable aux intérêts dans les biens-fonds. L'article 4 de la Loi de 1886 disposait qu'«A partir de l'entrée en vigueur du présent acte, tous biens-fonds dans les Territoires seront régis par ses dispositions». Même si cet article ne se trouve pas dans les lois postérieures, on peut considérer qu'il s'est appliqué une fois pour toutes, dès qu'il est entré en vigueur et il est évidemment entré en vigueur avant d'avoir été remplacé par la Loi de 1894. Cela ne signifie pas, et en fait ne peut signifier, que tous les biens-fonds, régis ou non par des lettres patentes, figureraient au registre des titres, mais cela veut dire que la Loi constituait le moyen de protéger les intérêts, selon ses dispositions, si l'auteur d'une réclamation l'invoquait. L'on pouvait faire certaines opérations sur des biens-fonds, en dehors des dispositions de la Loi, mais avec tous les risques que cela peut comporter.

Une modification importante apportée par la Loi de 1886 et les lois suivantes consistait à obliger la Couronne, lorsqu'elle accordait une concession, à faire parvenir les lettres patentes ou la notification de la concession au registrateur des titres de biens-fonds, qui devait les garder et délivrer un certificat de titre au concessionnaire des lettres patentes de la Couronne. Cette disposition figure maintenant à l'art. 48. Un double du certificat de titre doit être délivré audit concessionnaire, exempt de tout honoraire, comme le prévoit l'art. 49, si, à l'époque de la délivrance de ce certificat aucune charge ni aucun acte visant le bien-fonds n'est enregistré au bureau des titres de biens-fonds et l'art. 50, que je n'ai pas cité, dispose que si des actes enregistrés grèvent ou visent le titre, un double de ce certificat est délivré sur paiement de certains honoraires.

A la lumière de cette disposition, je ne puis comprendre la prétention selon laquelle on ne peut enregistrer (ni inscrire) aucun acte visant un bien-fonds non régi par des lettres patentes avant la délivrance d'un certificat de titre. Cela ne résout toutefois pas la question en litige, qui porte sur la production d'une opposition qui n'entre pas dans la définition du terme «acte» (ou «instrument») dans la Loi.



Section 54 of the present federal Act deals with situations where a patentee received a Crown grant before January 1, 1887, and hence before the requirement that the patent must go directly to the land titles office. Provision is made for the patentee to apply to have his title registered and s. 54(2) envisages that there may be registered encumbrances or conveyances affecting the land prior to the grant of the certificate of title. I think it reasonable to conclude from the words "registered encumbrances or conveyances" that the reference is to documents registered in respect of such land prior to the introduction of the land titles system and operating under the previous system. Section 56, however, goes much farther. In context, it deals with patents granted before January 1, 1887, and envisages an application for registration and the grant of a certificate of title "where no deed, transfer, mortgage or other encumbrance or instrument or caveat affecting the title appears to have been recorded". The following sections envisage other situations where there may be either a grant of a certificate of title by the registrar or the matter goes to a judge for approval of the applicant's title.

I am satisfied, therefore, that so far as ss. 54 and 56 are concerned, relating to Crown grants issued before January 1, 1887, and which envisage an application for registration, they fall within s. 134(2) in the literal sense of a contemplated registration of title under a pre-existing Crown grant.

In the present case, where there has been neither a Crown grant before or after January 1, 1887, it is not enough to support the contention of the appellants that the Act under review appears to envisage that there may be "instruments" recorded against unpatented land, as indicated by s. 50 or that a mortgage or encumbrance may be filed in respect of unpatented Crown land by a person in possession thereof, as indicated by s. 95 which it is unnecessary to reproduce again. Although ss. 48 and 49, which deal with Crown grants made after January 1, 1887, envisage that there may be "encumbrances or other instruments" affecting the

L'article 54 de la loi fédérale actuelle traite des concessions de la Couronne antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1887, soit avant qu'il soit obligatoire de transmettre directement les lettres patentes au bureau des titres de biens-fonds. Il y est précisé que le concessionnaire de lettres patentes peut demander l'enregistrement de son titre et le paragraphe (2) prévoit la possibilité que des charges et des transports enregistrés touchent le bien-fonds avant la délivrance du certificat de titre. Je pense donc qu'il est raisonnable de conclure de l'expression «charges . . . (et) transports enregistrés» qu'il s'agit de documents enregistrés à l'égard d'un tel bien-fonds avant l'introduction du système des titres de biens-fonds et relevant par conséquent de l'ancien système. Par contre, l'art. 56 va beaucoup plus loin. Dans le contexte, il traite de lettres patentes délivrées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1887 et prévoit le cas d'une demande d'enregistrement d'un certificat de titre et de sa délivrance lorsqu'«aucun acte, transport, hypothèque ou autre charge, instrument ou opposition (*caveat*) touchant le titre ne paraisse avoir été enregistré». Les dispositions qui suivent envisagent d'autres situations où le registrateur peut délivrer le certificat de titre ou, autrement, référer l'affaire à un juge pour approbation du titre du requérant.

Je suis donc convaincu que les art. 54 et 56, dans la mesure où ils traitent des concessions de la Couronne antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1887 et d'une demande d'enregistrement, tombent sous le régime de l'art. 134(2) au sens littéral de l'enregistrement projeté d'un titre relevant d'une concession antérieure de la Couronne.

En l'espèce, puisqu'il n'y a pas eu de concession de la Couronne ni avant ni après le 1<sup>er</sup> janvier 1887, on ne peut retenir la prétention des appellants selon laquelle la Loi examinée paraît envisager la possibilité que des «actes» enregistrés visent un bien-fonds non régi par des lettres patentes, comme l'indique l'art. 50, ou qu'une hypothèque ou une charge puisse être déposée à l'égard d'un bien-fonds de la Couronne non régi par des lettres patentes, par une personne en possession de ce bien-fonds, comme l'indique l'art. 95, que j'estime inutile de citer de nouveau. Même si les art. 48 et 49, relatifs à des concessions de la Couronne

previously unpatented land, those sections do not speak of a "caveat", as does s. 56 which, as I have already indicated, relates to land for which a Crown grant was made before January 1, 1887. In short, there is no indication in ss. 48 or 49, nor anywhere else in the Act, that a caveat can be filed in respect of unpatented Crown land. In my opinion, a grant thereof made by the Crown cannot be affected by a caveat purportedly filed before the grant is made. Such a caveat should not be accepted for filing by the Registrar of Titles, and, if accepted, would be of no effect.

I have already pointed out that a caveat is not an "instrument" as defined in the Act, nor is it an "encumbrance" within the definition of that term in the Act. Again, only the terms "encumbrances" and "instruments" are mentioned in s. 49, which relates to the making of Crown grants; and, moreover, the term "caveat" is mentioned separately from the terms "encumbrance" and "instrument" in s. 56. In these circumstances, and in the absence of any such provision in the federal Act as there was in the original Alberta Act of 1906 and as there is in the present Alberta Act, R.S.A. 1970, c. 170, s. 141, and as there now is in Saskatchewan, for the filing of a caveat against unpatented Crown land, the contentions of the appellants on the matters in issue are untenable.

In the result, I would dismiss the appeal. This is not a case for costs either here or in the Courts below.

*Appeal dismissed.*

*Solicitors for the appellants: Newson, Hyde, Edmonton.*

*Solicitor for the respondent: D. S. Thorson, Ottawa.*

accordées après le 1<sup>er</sup> janvier 1887, entrent en la possibilité qu'«une charge . . . (ou un) acte» vise un bien-fonds non régi antérieurement par des lettres patentes, ces articles ne parlent pas d'«opposition» comme l'art. 56 qui, comme je l'ai déjà souligné, traite d'un bien-fonds qui a fait l'objet d'une concession avant le 1<sup>er</sup> janvier 1887. Bref, ni le texte des art. 48 et 49, ni le reste de la Loi ne permet de conclure qu'on peut déposer une opposition à l'égard d'un bien-fonds de la Couronne non régi par des lettres patentes. A mon avis, une concession accordée par la Couronne ne peut être touchée par une opposition prétendument déposée antérieurement à l'octroi de la concession. Le registrateur des titres ne doit pas accepter une telle opposition pour enregistrement et, s'il le fait, elle est sans effet.

J'ai déjà souligné qu'une «opposition» n'est pas un «acte ou instrument» ni une «charge» selon les définitions qu'en donne la Loi. Je répète que seuls les termes «charge» et «acte» sont mentionnés à l'art. 49 portant sur l'octroi de concessions par la Couronne; en outre, à l'art. 56, le mot «opposition» est ajouté aux termes «charge» et «acte». Dans ces circonstances et vu l'absence dans la loi fédérale d'une disposition similaire à celles de la première loi de l'Alberta de 1906, de l'actuelle loi de l'Alberta, R.S.A. 1970, c. 170, art. 141 et de la présente loi de la Saskatchewan, concernant le dépôt d'une opposition visant un bien-fonds de la Couronne non régi par des lettres patentes, les prétentions des appelants relatives aux questions en litige sont insoutenables.

En conséquence, je suis d'avis de rejeter ce pourvoi. Il n'y a pas lieu en l'espèce d'adjuger de dépens, ni dans cette Cour ni dans les tribunaux d'instance inférieure.

*Pourvoi rejeté.*

*Procureurs des appelants: Newson, Hyde, Edmonton.*

*Procureur de l'intimée: D. S. Thorson, Ottawa.*