

Ida Armilda Cull (Defendant) Appellant;

and

**Canadian Superior Oil Ltd. (Plaintiff)
Respondent.**

1971: March 19; 1971: April 27.

Present: Abbott, Martland, Judson, Hall and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

Mines and minerals—Petroleum and natural gas lease—Right of lessee, having commenced to drill prior to expiration of primary term, to drill well to completion—Added provision for continuance if production obtained—Whether production must commence immediately upon completion of drilling operations.

The respondent lessee commenced drilling a well on certain leased lands before the expiration of the primary term of the lease and shortly after such expiration the well was completed. Although the well was then capable of producing oil, the flow was shut off because there was no equipment ready to treat and store the production. Some days later, following the erection and installation of facilities to treat and save the oil, the well was reopened and put into production. Thereafter, subject to the monthly quota allowable under the regulations of the Oil and Gas Conservation Board, there was continuous production and the royalties payable in connection therewith were received by the appellant lessor.

The respondent filed a caveat against the leased lands, under the provisions of *The Land Titles Act*, giving notice of the interest which it claimed therein. The appellant gave notice, under the Act, requiring removal of the caveat, unless proceedings were launched by the respondent to substantiate its interest. An action was then brought seeking a declaration that the lease was good, valid and subsisting. The appellant, by her defence, claimed that the lease had expired.

While the trial judge found that the lease had terminated, he found that the appellant was estopped from raising this contention by reason of her execution of an amending agreement. On appeal, the Court of Appeal disagreed with the trial judge as to his finding with regard to termination of the

Ida Armilda Cull (Défenderesse) Appelante;

et

**Canadian Superior Oil Ltd. (Demanderesse)
Intimée.**

1971: le 18 mars; 1971: le 27 avril.

Présents: Les Juges Abbott, Martland, Judson, Hall et Laskin.

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR
SUPRÈME D'ALBERTA

Mines et minerais—Bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel—Locataire ayant commencé le forage avant l'expiration du terme initial—Droit du locataire de le terminer—Disposition additionnelle relative à la prolongation lorsqu'il y a eu extraction—Il n'est pas nécessaire que la production commence immédiatement après la fin des travaux de forage.

L'intimée a commencé à forer un puits sur un terrain loué avant l'expiration du terme initial du bail et le forage s'est terminé peu de temps après cette expiration. Bien que le puits pouvait alors produire de l'huile, il a été fermé parce qu'aucun équipement n'était disponible pour traiter et emmagasiner les substances extraites. Quelques jours plus tard, le puits a été ouvert de nouveau et a été mis en exploitation, l'équipement requis pour traiter et emmagasiner l'huile ayant été construit et installé. Par la suite, sous réserve de la production mensuelle autorisée en vertu des règlements du Oil and Gas Conservation Board, l'extraction s'est faite de façon continue et les redevances payables à cet égard ont été reçues par l'appelante, le locateur.

En vertu du *Land Titles Act*, l'intimée a déposé un *caveat* contre les terrains, loués, donnant avis du droit qu'elle alléguait y avoir. En vertu de cette même Loi, l'appelante a donné avis qu'elle demandait la radiation du *caveat* à moins que l'intimée n'engage des procédures en vue de faire valoir son droit. Une action fut alors instituée, demandant une déclaration que le bail est valide et en vigueur. Dans sa défense, l'appelante allègue que le bail est expiré.

Quoique le juge de première instance ait conclu que le bail avait expiré, il a jugé que l'appelante était irrecevable à soulever ce moyen parce qu'elle avait signé une entente modificative. La Cour d'appel n'a pas partagé l'avis du juge de première instance quant à l'expiration du bail et, par conséquent, elle

lease, and, accordingly, they found it unnecessary to deal with the finding on estoppel. The appellant then appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

The lease was never terminated and was a good, valid and subsisting contract.

The provisions of cl. 12 of the lease gave to the respondent the right, having commenced to drill a well, prior to the expiration of the primary term of the lease, to drill that well to completion with reasonable diligence and dispatch. This it did. At that point, cl. 12 went on to provide that if oil or gas should be found in paying quantities the lease should continue. This was a provision for continuance of the lease beyond the date of completion if the required condition was met, as it was here, *i.e.*, the finding of oil or gas in paying quantities.

The remainder of cl. 12 said that the lease "shall . . . be in force with like effect as if such well had been completed within the term of years herein first mentioned" (*i.e.*, within the primary term). The position of the respondent, under the terms of the lease, had it completed a well capable of producing oil in paying quantities within the primary term, would have been that, if the well were put into production, the lease would continue for so long after the primary term as oil was produced from the leased land.

Clause 2, which defined the term of the lease, extended the lease after the primary term for as long as drilling operations were being conducted under the authority of cl. 12 and also "during the production of oil, gas or other mineral resulting therefrom." This was not construed to mean that, in order to extend the lease during such production, the production must commence immediately upon the completion of drilling operations. It was sufficient if, following completion of the well, production was obtained from it with reasonable diligence and dispatch.

Canadian Superior Oil of California, Ltd. v. Kanstrup et al., [1965] S.C.R. 92; *Canadian Superior Oil Ltd. et al. v. Hambly*, [1970] S.C.R. 932, distinguished.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, dismissing an appeal from a judgment of Sinclair J. Appeal dismissed.

n'a pas jugé nécessaire de traiter de la question d'une fin de non-recevoir. L'appelante a interjeté appel à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Le bail n'a jamais expiré et il est valide et en vigueur.

La clause 12 du bail accorde à l'intimée, si elle commence à forer un puits avant l'expiration du terme initial du bail, le droit de terminer le forage du puits avec diligence raisonnable. C'est ce qu'elle a fait. La clause 12 prévoit alors que si de l'huile ou du gaz sont découverts en quantités rentables le bail demeurera en vigueur. C'est là une disposition destinée à prolonger le bail au-delà de la date à laquelle le puits est terminé lorsque la condition requise est remplie, comme elle l'a été en l'espèce, soit lorsqu'il y a découverte d'huile ou de gaz en quantités rentables.

D'après le reste de la cl. 12, le bail «demeurera . . . en vigueur comme si le forage de ce puits s'était terminé au cours de la période stipulée ci-dessus» (soit au cours du terme initial). La position de l'intimée, en vertu du bail, si elle avait terminé un puits pouvant produire de l'huile en quantités rentables au cours du terme initial, aurait été la suivante: si le puits avait été mis en exploitation, le bail se serait prolongé aussi longtemps après le terme initial que de l'huile aurait été extraite du terrain loué.

Par la clause 2, qui définit la durée du bail, celui-ci se prolonge après le terme initial pendant tout le temps que des travaux de forage sont faits en conformité de la cl. 12 et, également, «pendant la production d'huile, de gaz ou autre substance minérale en dé coulant.» On ne doit pas interpréter ces termes comme signifiant que la production, pour qu'elle puisse prolonger le bail pendant qu'elle est en cours, doit commencer immédiatement après la fin des travaux de forage. Il suffit qu'une production soit obtenue avec diligence raisonnable, une fois le puits terminé.

Distinction avec: *Canadian Superior Oil of California, Ltd. c. Kanstrup et al.* [1965] R.C.S. 92; *Canadian Superior Oil Ltd. et al. c. Hambly*, [1970] R.C.S. 932.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta¹, rejetant un appel d'un jugement du Juge Sinclair. Appel rejeté.

¹ (1970), 75 W.W.R. 606, 16 D.L.R. (3d) 709.

¹ (1970), 75 W.W.R. 606, 16 D.L.R. (3d) 709.

R. A. McLennan and J. W. K. Shortreed, Q.C., for the defendant, appellant.

D. O. Sabey and J. P. Peacock, for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—The issue to be determined in this appeal is as to the validity of a petroleum and natural gas lease, dated December 30, 1947, granted by the appellant to the respondent. It was made in respect of the North West Quarter of Section 17, Township 39, Range 26, West of the 4th Meridian, in the Province of Alberta, subject to certain specified exceptions, and a portion of the South Half of that Section. The lease was for a primary term of ten years, and the relevant portions provided:

1. Lessor in consideration of \$306.00 of lawful money of Canada, the receipt of which is acknowledged by Lessor and the covenants and agreements hereinafter contained, has granted, demised, leased and let and by these presents does grant, demise, lease and let exclusively unto the Lessee for the purpose and with the exclusive right of drilling wells, operating for and producing therefrom oil, gas, casinghead gas, casinghead gasoline and related hydrocarbons, the right to pull any and all casing with rights of way and easements for passage over and upon and across said land and for laying pipelines, telephone, telegraph and power lines, tanks, power houses, stations, gasoline plants, ponds, roadways and fixtures and structures for producing, saving, treating, and caring for such products and housing and boarding employees and any and all other rights and privileges necessary, incident to or convenient for the economical operation on said land for the production of oil, gas, casinghead gas, casinghead gasoline and related hydrocarbons and erection of structures thereon to produce, save, treat, and take care of said products, all that certain tract of land described as: . . .

2. Subject to the other provisions herein contained this lease shall be for a term of ten years from this date (called "primary term") and as long thereafter as oil, gas or other mineral is produced from the said land hereunder, or as long thereafter as Lessee

R. A. McLennan et J. W. K. Shortreed, c.r., pour la défenderesse, appelante.

D. O. Sabey et J. P. Peacock, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—La question à décider dans le présent appel porte sur la validité d'un bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel daté du 30 décembre 1947, accordé par l'appelante à l'intimée. Ce bail met en cause le quart nord-ouest de la section 17, dans le 39^e canton et le 26^e rang à l'ouest du 4^e méridien, dans la province de l'Alberta, sous réserve de certaines exceptions précises, et une partie de la moitié sud de cette section. Le bail est pour une période initiale de dix ans; les dispositions pertinentes de celui-ci sont les suivantes:

[TRADUCTION] 1. Moyennant la somme de \$306.00, en monnaie légale du Canada, que le locateur reconnaît avoir reçue, et les engagements et conventions ci-après énoncés, le locateur a accordé, cédé à bail, loué et donné en location et par les présentes accorde, cède à bail, loue et donne en location exclusivement au locataire, en vue de forer des puits, de les exploiter et d'en faire extraire de l'huile, du gaz, du gaz de pétrole, de l'essence naturelle et des hydrocarbures connexes, avec droits exclusifs à cet égard et avec le droit de récupérer tout tubage et les droits et servitudes permettant de passer sur, par-dessus et à travers ledit terrain et d'installer des pipe-lines, des lignes téléphoniques, télégraphiques et d'énergie, des réservoirs, usines de force motrice, stations, usines de dégazolinage, étangs, routes, appareils fixes et structures en vue d'extraire, d'emmagasiner, de traiter et de conserver ces substances, et de fournir logement et pension aux employés, et avec tous les autres droits et priviléges nécessaires, accessoires ou utiles à une exploitation rentable sur ledit terrain, en ce qui concerne l'extraction d'huile, de gaz, de gaz de pétrole, d'essence naturelle et d'hydrocarbures connexes, et à la construction de structures sur ledit terrain en vue d'extraire, d'emmagasiner, de traiter et de conserver lesdites substances, toute l'étendue de terrain ci-après décrite: . . .

2. Sous réserve des autres dispositions des présentes, ce bail est pour un terme de dix ans à compter de ce jour (appelé le «terme initial») et aussi longtemps par la suite que de l'huile, du gaz ou une autre substance minérale seront extraits

shall conduct drilling, mining or re-working operations thereon as hereinafter provided and during the production of oil, gas or other mineral resulting therefrom.

Clause 6 required the commencement of operations for drilling on the leased land on or before one year from its date, or the payment of a delay rental of \$306. Provision was made for further postponement of the drilling operations from year to year during the primary term by payment of the agreed delay rental.

The relevant portions of cl. 7 of the lease provided:

7. If prior to the discovery of oil or gas on said lands Lessee should drill a dry hole or holes thereon, or if after the discovery of oil or gas the production thereof should cease from any cause, this lease shall continue in force during the primary term, if on or before the rental paying date next ensuing after the expiration of ninety (90) days from date of completion of dry hole or cessation of production Lessee commences drilling or re-working operation or commences or resumes the payment or tender of rentals, or after the primary term if Lessee commences additional drilling or re-working operations within sixty (60) days from date of completion of dry hole or cessation of production, and if production results therefrom then so long as such production continues.

It was provided by cl. 12 of the lease that:

12. If Lessee shall commence to drill a well within the term of this lease or any extension thereof, Lessee shall have the right to drill such well to completion with reasonable diligence and dispatch, and if oil or gas be found in paying quantities, this lease shall continue and be in force with like effect as if such well had been completed within the term of years herein first mentioned.

Drilling on the leased land was commenced on November 28, 1957, and continued until December 23, 1957, when the desired depth was reached. On December 24 and 25 cores were taken to determine the porosity and permeability

dudit terrain en vertu du présent bail, ou aussi long-temps par la suite que le locataire fera des travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation sur ledit terrain tel que prévu ci-après, et pendant la production d'huile, de gaz ou autre substance minérale en découlant.

La clause 6 stipule que les travaux de forage doivent commencer sur le terrain loué dans un délai d'au plus un an à compter de la date de la signature du bail, à défaut de quoi un loyer de \$306 doit être payé pour le retard. Le bail prévoit d'autres ajournements annuels des travaux de forage durant le terme initial, moyennant paiement du loyer convenu pour le retard.

Les passages pertinents de la cl. 7 du bail sont les suivants:

[TRADUCTION] 7. Si antérieurement à la découverte d'huile ou de gaz dans lesdits terrains le locataire y fore un ou plusieurs puits stériles, ou si après la découverte d'huile ou de gaz la production d'huile ou de gaz cesse pour quelque raison que ce soit, le présent bail demeurera en vigueur durant le terme initial, si le jour de l'échéance du loyer suivant immédiatement l'expiration d'une période de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date où le puits stérile est terminé ou à compter de la date où la production cesse, ou auparavant, le locataire commence des travaux de forage ou de remise en exploitation ou commence à payer le loyer, se remet à le payer ou offre de le payer, ou après le terme initial, si le locataire commence d'autres travaux de forage ou de remise en exploitation dans les soixante (60) jours qui suivent la date où le puits stérile est terminé ou celle où la production cesse, et, s'il y a alors production, tant que continuera cette production.

La clause 12 du bail stipule ce qui suit:

[TRADUCTION] 12. Si le locataire commence à forer un puits pendant la durée du présent bail ou pendant la prolongation d'icelui, le locataire peut terminer le forage de ce puits, avec diligence raisonnable, et si de l'huile ou du gaz y sont découverts en quantités rentables le présent bail demeurera en vigueur comme si le forage de ce puits s'était terminé au cours du terme stipulé ci-dessus.

Le forage sur le terrain loué a commencé le 28 novembre 1957 et s'est poursuivi jusqu'au 23 décembre 1957, la profondeur voulue ayant été atteinte. Les 24 et 25 décembre, des échantillons carottés ont été pris en vue de déterminer la

of the limestone in the target area and on the basis of the sample cores a drillstem test was run from the bottom of the core hole which recovered 2,180 feet of gas and oil and 150 feet of oil and mud emulsion in the drill pipe. It was at this point that the respondent decided to take the necessary steps to complete the well.

Drilling resumed and continued until December 29 when total depth of 6,958 feet was reached. A log was run, the production casing was set and a head was put on the well. On December 30 the main drilling rig was released and, after it had been dismantled and moved away, a smaller service rig was moved on to the site. This was rigged up on January 2, 1958. On January 3 some casing was lost in the well and was not recovered until January 5. The hole was then circulated, a radioactive log was run, perforations were made so as to increase the flow of oil from the producing formation and the final production tubing was put in place. On January 6 the well was treated with 500 gallons of acid which resulted in four or five barrels of oil rising to the surface, thus confirming that the formation had been opened. The acid was then forced out of the well by 150 barrels of "load" oil which was hauled on to the site and introduced into the well. On January 7 six swabs were pulled which caused an undetermined amount of "load" and formation oil to flow from the well. The well was then capable of producing oil, but, because there was no equipment ready to treat and store the production, the flow was shut off.

The well was reopened on January 11, after a 500-barrel tank, a separator and miscellaneous ancillary equipment had been erected and installed at the well site. The first oil to flow into the collecting tank was a mixture of "load" oil and new formation oil. For accounting purposes the respondent treated all of the oil produced on January 11 and 12 as the return of its "load" oil so that actual production was not considered to have commenced until January 13, 1958. Thereafter the production of oil allowable for the well for the month of January, 1958, under the regulations of the Oil and Gas Conservation Board, was

porosité et la perméabilité du calcaire dans la région visée; en se fondant sur les échantillons, on a procédé à un essai aux tiges depuis le fond du trou de sonde et récupéré, dans la tige de forage, 2,180 pieds de gaz et d'huile de même que 150 pieds d'huile et de boue émulsionnée. C'est à ce moment-là que l'intimée a décidé de prendre les mesures nécessaires pour terminer le puits.

Le forage a repris et s'est poursuivi jusqu'au 29 décembre, une profondeur totale de 6,958 pieds ayant été atteinte. Un diagramme a été fait, la colonne de production a été posée et une tête a été mise sur le puits. Le 30 décembre, le principal appareil de sondage a été retiré et, une fois celui-ci démonté et emporté, un appareillage de service plus petit a été apporté à l'emplacement. Ce dernier a été monté le 2 janvier 1958. Le 3 janvier, du tubage s'est perdu dans le puits; il n'a été récupéré que le 5 janvier. Le trou fut alors nettoyé et un carottage radio-actif effectué; des perforations furent faites afin d'accroître le débit d'huile depuis la formation productive et le dernier tube de production fut mis en place. Le 6 janvier, 500 gallons d'acide ont été injectés dans le puits, ce qui a fait jaillir quatre ou cinq barils d'huile à la surface, et a confirmé le fait que la formation avait été ouverte. L'acide fut ensuite refoulé au dehors au moyen de 150 barils d'huile «de charge» transportés jusqu'à l'emplacement et déversés dans le puits. Le 7 janvier l'on retira six pistons, ce qui fit jaillir du puits une quantité indéterminée d'huile de charge et d'huile de formation. Le puits pouvait alors produire de l'huile, mais, aucun équipement n'étant disponible pour traiter et emmagasiner les substances extraites, le puits a été fermé.

Il a été ouvert de nouveau le 11 janvier, après qu'un réservoir d'une capacité de 500 barils, un séparateur et divers appareils auxiliaires eurent été construits et installés sur l'emplacement. Au début, l'huile qui jaillissait dans le réservoir collecteur était un mélange d'huile de charge et d'huile nouvelle provenant de la formation. Aux fins de sa comptabilité, l'intimée a considéré toute l'huile extraite les 11 et 12 janvier comme étant de l'huile de charge qui avait été récupérée, estimant donc que l'extraction n'a réellement commencé que le 13 janvier 1958. Par la suite, la quantité d'huile autorisée pour le puits pour le

obtained. Subject to such monthly production allowable, there has been continuous production since that time. The appellant received all royalty cheques payable in connection with production from the well in question.

The respondent, in December 1957, sought to obtain the appellant's consent to the incorporation into the lease of a pooling clause. It also sought to obtain certain corrections in the description of the leased lands. After considerable correspondence, an agreement was made on July 11, 1958. The respondent paid to the appellant a consideration of \$1,000 for her execution of this agreement. It substituted a new land description, which omitted certain exceptions which appeared in the land description contained in the lease. It incorporated a pooling clause into the lease. It provided that its effective date should be November 21, 1957, and that all other terms, covenants and conditions contained in the lease should remain in full force and effect.

The respondent filed a caveat against the leased lands, under the provisions of *The Land Titles Act*, now R.S.A. 1970, c. 198, giving notice of the interest which it claimed therein. The appellant gave notice, under that Act, requiring removal of the caveat, unless proceedings were launched by the respondent to substantiate its interest. This action was then brought, seeking a declaration that the lease was good, valid and subsisting. The appellant, by her defence, claimed that the lease had expired.

The appellant contended, in the first place, that the "drilling" of the well had been finished on December 28, 1957, and that cl. 12 of the lease never became applicable. Consequently, there being no production at the expiration of the primary term, the lease automatically expired. The learned trial judge held that the well had not been drilled "to completion" when the primary term expired, and that cl. 12 gave the respondent the right, after such expiration, to continue to drill to completion. He also held, contrary to the appellant's contention, that the respondent had conducted its drilling operations with reasonable diligence and dispatch as required by cl. 12. I would not disturb these conclusions.

mois de janvier 1958 en vertu des règlements du *Oil and Gas Conservation Board* a été extraite. Sous réserve de cette production mensuelle autorisée, l'extraction s'est faite de façon continue depuis lors. L'appelante a reçu tous les chèques de redevance payables à l'égard de la production du puits en question.

En décembre 1957, l'intimée a tenté d'obtenir le consentement de l'appelante à l'incorporation d'une clause de mise en commun dans le bail. Elle a également tenté d'obtenir certaines corrections dans la description des terrains loués. Après un long échange de lettres, un accord a été signé le 11 juillet 1958. L'intimée a payé à l'appelante une contrepartie de \$1,000 pour la signature de cet accord, qui substituait une nouvelle description des terrains à la première description énoncée au bail et y supprimait certaines exceptions. L'accord incorporait au bail une clause de mise en commun. Il prévoyait qu'il entrerait en vigueur le 21 novembre 1957, toutes les autres dispositions, engagements et conditions énoncées au bail demeurant en vigueur et gardant leur plein effet.

En vertu du *Land Titles Act*, maintenant R.S.A. 1970, c. 198, l'intimée a déposé un *caveat* contre les terrains loués, donnant avis du droit qu'elle alléguait y avoir. En vertu de cette même loi, l'appelante a donné avis qu'elle demandait la radiation du *caveat* à moins que l'intimée n'engage des procédures en vue de faire valoir son droit. La présente action fut alors instituée, demandant une déclaration que le bail est valide et en vigueur. Dans sa défense, l'appelante allègue que le bail est expiré.

En premier lieu, l'appelante a soutenu que le «forage» du puits avait pris fin le 28 décembre 1957 et que la cl. 12 du bail n'est jamais devenue applicable. Par conséquent, faute d'une production en cours lors de l'expiration du terme initial, le bail avait automatiquement expiré. Le savant juge de première instance a conclu que le forage du puits n'était pas «terminé» à l'expiration du terme initial, et que la cl. 12 accordait à l'intimée le droit de terminer le forage après l'expiration. Contrairement à la prétention de l'appelante, le juge a également conclu que l'intimée avait fait ses travaux de forage avec diligence raisonnable, comme l'exigeait la cl. 12. Je ne modifierai pas ces conclusions.

He went on to hold that the well had been completed on January 7, 1958, and that it would have been physically possible to produce oil directly from the well into trucks on that date, but that no prudent operator would have considered doing this because of the danger of hydrogen sulphide. He found that it would have been possible to have ordered and installed the tank, separator and associated equipment and to have connected them to the well so as to produce, treat and save the oil, in a safe manner, within a few hours after the service rig was released on January 7. The first day the facilities were in fact available for that purpose was January 11.

He found, however, that the ordering and installation of the tank, separator and associated equipment was actually done in a manner consistent with good oilfield practice and with reasonable diligence and dispatch, and that there was no intention on the part of the operator to cease operations or to shut in the well. There was a *bona fide* intention to proceed diligently to place the well on production and this intention was effectuated with reasonable diligence and dispatch, and the well commenced to produce on January 13.

The appellant's main contention, which was accepted by the learned trial judge, is that the lease expired because, even if it was continued beyond the primary term by the operation of cl. 12, such continuance extended the lease only until the completion of the well, *i.e.*, January 7. It could only be continued thereafter if production was being obtained from the leased lands, and there had been no such production until January 13.

The learned trial judge went on to hold that, although the lease had expired, for the reason submitted by the appellant, the appellant was estopped from raising this contention by reason of her execution of the amending agreement made on July 11, 1958. For that reason he decided in favour of the respondent, and gave judgment declaring the lease to be a good, valid and subsisting contract.

The appellant's appeal from this judgment was dismissed. The Appellate Division, disagreeing with the learned trial judge on this point, held

Il a conclu en outre que le puits avait été terminé le 7 janvier 1958 et qu'il aurait été matériellement possible, à cette date-là, d'extraire de l'huile directement du puits et de la mettre dans des camions, mais qu'aucun exploitant prudent n'aurait envisagé de le faire étant donné le risque créé par l'hydrogène sulfuré. Selon lui, il aurait été possible de commander et d'installer le réservoir, le séparateur et l'équipement auxiliaire et de les relier au puits de façon à extraire, traiter et emmagasiner l'huile en toute sécurité dans les quelques heures qui ont suivi l'enlèvement de l'appareillage de service, le 7 janvier. Les installations sont en réalité devenues disponibles à cette fin pour la première fois le 11 janvier.

Toutefois, il a jugé que le réservoir, le séparateur et l'équipement auxiliaire avaient effectivement été commandés et installés conformément à la pratique recommandée dans les champs pétroliers et avec diligence raisonnable, et que l'exploitante n'a pas eu l'intention de cesser les travaux ou de fermer le puits. Elle avait eu, de bonne foi, l'intention de déployer la diligence requise pour mettre le puits en exploitation, ce qu'elle avait fait avec diligence raisonnable; et le puits a commencé à produire le 13 janvier.

La principale prétention de l'appelante, acceptée par le savant juge de première instance, est que le bail avait expiré parce que, même s'il s'était prolongé au-delà du terme initial en application de la cl. 12, il ne pouvait être continué que jusqu'à ce que le puits soit terminé, soit le 7 janvier. Par la suite, il ne pouvait être prolongé que si la production était en cours sur les terrains loués, et aucune production n'avait été amorcée avant le 13 janvier.

Le savant juge de première instance a jugé ensuite que même si le bail avait expiré pour la raison alléguée par l'appelante, cette dernière était irrecevable à soulever ce moyen parce qu'elle avait signé l'entente modificative du 11 juillet 1958. C'est pourquoi il s'est prononcé en faveur de l'intimée dans un jugement déclarant que le bail était toujours valide et en vigueur.

L'appel interjeté par l'appelante contre ce jugement a été rejeté. La Chambre d'appel, qui ne partageait pas l'avis du savant juge de pre-

that the lease had never expired. This being so, it was unnecessary to consider whether, assuming it had expired, it had been extended by the amending agreement, or, as held at trial, on the ground of estoppel arising out of that agreement.

The view of the Appellate Division is summarized in the following passages from the reasons of Johnson J.A., who delivered the judgment of the Court. After referring to the judgment of the Appellate Division in *Canadian Superior Oil Ltd. et al. v. Murdoch*², (from which an appeal to this Court was dismissed, without written reasons) and to the judgment of this Court in *Canadian Superior Oil of California, Ltd. v. Kanstrup et al.*³ and *Canadian Superior Oil Ltd. et al. v. Hambly*⁴, he went on to say:

It will be seen that the present problem is quite different and, reduced to its simplest terms, is: given a ready market for oil, does the combined effect of these clauses require that production be taken the very moment that the well had been completed? I have said "the very moment" for it must be realized that in every case there will be a period, however short, while the well is connected to the gathering systems and the valves are being turned on, when no production is obtained. It is the submission of appellant's counsel, that if there is such a period of time, this Court, because of what has been said in these earlier cases, must hold that the lease has not been extended. Certainly there is nothing in the evidence to suggest that, having regard to the usual oilfield practice, it would ever be possible to have production at the exact moment the well was completed. If this argument is valid, lessees would never be able to take advantage of cl. 12.

It is not reasonable, I suggest, to apply so stringent an interpretation. Wells are not permitted to produce constantly. The Conservation Board sets a quota for each well. To fill this quota wells produce for only a few hours each day. No one would suggest that because, at the expiration of the primary term of the lease, the well was shut down and not producing because it had already reached its allotted production for that month, the term of the lease would not be extended under para. 2 of the lease.

² (1959), 68 W.W.R. 390, 4 D.L.R. (3d) 629.

³ [1965] S.C.R. 92.

⁴ [1970] S.C.R. 932.

mière instance sur ce point, a décidé que le bail n'avait jamais expiré. Par conséquent, il n'était pas nécessaire de considérer si, en admettant qu'il avait expiré, le bail avait été prolongé par l'entente modificative, ou, comme le juge de première instance l'avait décidé, par l'effet d'une fin de non-recevoir en découlant.

L'avis de la Chambre d'appel est résumé dans les passages suivants des motifs du juge d'appel Johnson, qui a rendu l'arrêt de la Cour. Après avoir fait mention de l'arrêt de la Chambre d'appel dans l'affaire *Canadian Superior Oil Ltd. et al. v. Murdoch*², (l'appel interjeté devant cette Cour contre l'arrêt en question ayant été rejeté sans motifs écrits) et des arrêts de cette Cour dans *Canadian Superior Oil of California, Ltd. c. Kanstrup et al.*³ et *Canadian Superior Oil Ltd. et al. c. Hambly*⁴, il poursuit:

[TRADUCTION] Remarquons qu'ici le problème est très différent; réduit à sa plus simple expression, il se résume ainsi: si l'on présuppose l'existence d'un marché pour l'huile, le jeu des clauses en question a-t-il pour effet d'exiger qu'une production soit tirée au moment même où le puits est terminé. J'ai dit «au moment même» parce qu'il faut bien reconnaître qu'il y a toujours une période, si brève soit-elle, où, alors que le puits est relié aux réseaux collecteurs et que les vannes sont ouvertes, il y a absence de production. L'avocat de l'appelante soutient que si pareille période existe, cette Cour doit, vu ces décisions antérieures, décider que le bail ne s'est pas prolongé. À coup sûr, rien dans la preuve ne porte à croire qu'en égard à la pratique suivie habituellement dans les champs pétrolifères, la production pourrait être commencée au moment même où le puits est terminé. Si cet argument était valable, les locataires ne pourraient jamais profiter de la cl. 12.

Je suis d'avis qu'il ne serait pas raisonnable de recourir à une interprétation aussi stricte. Il est interdit de tirer des puits une production ininterrompue. Le *Conservation Board* établit un quota pour chaque puits. Pour atteindre ce quota, les puits ne produisent que durant quelques heures par jour. Personne ne soutiendrait qu'il ne pourrait y avoir de prolongation en vertu de la cl. 2 du bail si à l'expiration du terme initial le puits était fermé et laissé improductif pour avoir déjà atteint la pro-

² (1969), 68 W.W.R. 390, 4 D.L.R. (3d) 629.

³ [1965] R.C.S. 92.

⁴ [1970] R.C.S. 932.

Under that clause, the lessee is permitted to conduct "drilling, mining or re-working operations". If this required disconnecting the storage system from the well, there would again be a period, short or long, between the completion of these operations and the reconnecting up of the storage tanks and restarting the oil flow. If the appellant is correct in this submission, that delay would also terminate the lease because no production could be obtained during that short time.

....

The learned trial judge, among the findings that he made, said:

"The ordering and installation of the tank, separator and associated equipment was actually done in a manner consistent with good oilfield practice, and with reasonable diligence and dispatch."

This finding is amply supported by evidence. This was but the second well which was drilled in this area and while it could not be classified as a wildcat, it would not be said to be an established production area. The evidence is that when drilling such wells it is not usual to construct the tank battery until it has been determined that production can be obtained. The oil contained a significant content of noxious gas that was dangerous to persons who came in contact with it. Expert evidence was given that it is prudent to limit the people around the area of the well when such gas is present.

What I consider to be of utmost importance is that the well produced and marketed its full quota of oil for the month of January and the lessor's assignee received the reserved royalty which the lessor was entitled to receive.

Paragraph 12 requires that the well be drilled to completion "with reasonable diligence and dispatch" and when the procedures which follow are found to have been done in accordance with good oilfield practices and in a reasonable time and have been done "with reasonable diligence and dispatch" it is reasonable to conclude that the requirements of the lease have been complied with and the lease is accordingly extended for so long as production is continued from the well.

I am in agreement with the conclusion of the Appellate Division that this lease did not expire, and I agree that the judgments in this Court in the *Kanstrup* case and in the *Hambly* case are not

duction mensuelle autorisée. En vertu de cette clause, le locataire est autorisé à faire «des travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation». S'il fallait désassembler le système d'emmagasinage du puits, il y aurait, ici encore, une période, brève ou longue, entre, d'une part, la fin de ces travaux, et d'autre part, le raccord des réservoirs d'emmagasinage et la reprise de l'écoulement de l'huile. Si l'appelante a raison, un tel retard aurait une fois encore pour effet de mettre fin au bail, parce qu'aucune extraction ne pourrait avoir lieu durant cette brève période.

....

Le savant juge de première instance a, entre autres conclusions, énoncé la suivante:

«Le réservoir, le séparateur et l'équipement auxiliaire ont effectivement été commandés et installés en conformité de la pratique recommandée dans les champs pétrolifères et avec diligence raisonnable.»

Cette conclusion est largement étayée par la preuve. Ce n'était que le deuxième puits qui était foré dans cette région; même s'il était impossible de parler de forage de recherche, on ne peut pas dire que cette région était devenue productive. D'après la preuve, en forant pareils puits, il n'est pas habituel de construire la batterie de réservoirs avant d'avoir déterminé si l'extraction peut se faire. L'huile renfermait une quantité appréciable de gaz nocif qui constituait un danger pour ceux qui venaient en contact avec lui. Un expert a témoigné qu'il est prudent lorsqu'un gaz de la sorte est présent de limiter le nombre de personnes aux environs du puits.

Ce que je considère être d'une importance primordiale, c'est qu'au mois de janvier le puits a produit son plein quota d'huile, que celle-ci a été mise en marché et que le cessionnaire du locateur a reçu la redevance stipulée en faveur du locateur.

D'après la clause 12, le forage du puits doit être terminé «avec diligence raisonnable» et si l'on constate que ce qui a été fait par la suite l'a été en conformité de la pratique recommandée dans les champs pétrolifères, dans un délai raisonnable et avec la «diligence raisonnable», l'on peut raisonnablement conclure que les exigences du bail sont satisfaites et que le bail est prolongé durant tout le temps que le puits continue à produire.

Je souscris à la conclusion de la Chambre d'appel que le bail n'a pas expiré, et je conviens que le jugement de cette Cour dans les affaires *Kanstrup* et *Hambly* ne vont pas à l'encontre de

contrary to this view. In the *Kanstrup* case a well had been drilled during the primary term. It was a gas well, and, in the absence of a market, gas was not produced from it. It was capped before the primary term expired. While the lessee had the right, but not the duty, to make a money payment in lieu of actual production, which would have the same effect as if gas were being produced, no such payment was made until after the primary term had expired. The lease, therefore, was not continued beyond that term by the words "and as long thereafter as oil, gas or other mineral is produced from said land".

The lease in the *Hambly* case contained a provision in the same terms as cl. 12 of the present lease. The lessee commenced to drill a well shortly before the expiration of the primary term, which was completed thereafter. It was a gas well and there was, at that time, no available market for gas produced from it. It was not intended to be put into production, nor was it put into production. The lessee did not seek to avail itself of its privilege to pay money, in lieu of production, until a week after the completion of the well.

In the present case the respondent drilled a well to completion and, as the trial judge has found, it had a *bona fide* intention to proceed diligently to place that well on production, which intention it carried out with reasonable diligence and dispatch. It commenced to produce oil on January 13, 1958, and achieved its monthly production allowable in the balance of that month.

The provisions of cl. 12 of the lease gave to the respondent the right, having commenced to drill a well, prior to the expiration of the primary term of the lease, to drill that well to completion with reasonable diligence and dispatch. This it did. At that point, cl. 12 goes on to provide that if oil or gas should be found in paying quantities the lease should continue. This is a provision for continuance of the lease beyond the date of completion if the required condition is met, as it was here, *i.e.*, the finding of oil or gas in paying quantities.

The remainder of cl. 12 says that the lease shall "be in force with like effect as if such well

ce point de vue. Dans l'affaire *Kanstrup*, un puits avait été foré au cours du terme initial. C'était un puits de gaz; le marché étant inexistant, l'on ne procéda pas à l'extraction. Le puits fut recouvert avant l'expiration du terme initial. Bien que le locataire ait eu le droit, mais non l'obligation, d'effectuer un versement en argent au lieu d'en tirer une production réelle, ce qui avait le même effet que s'il y avait eu production, il n'a fait de versement qu'après l'expiration du terme initial. Par conséquent, le bail ne s'est pas prolongé au-delà du terme en vertu des mots: [TRADUCTION] «et aussi longtemps par la suite que de l'huile, du gaz ou autre substance minérale seront extraits dudit terrain».

Dans l'affaire *Hambly*, le bail renfermait une disposition semblable à la cl. 12 du présent bail. Le locataire a commencé à forer un puits peu après l'expiration du terme initial et l'a par la suite terminé. C'était un puits de gaz et, à ce moment-là, il n'existe aucun marché pour le gaz qui en était extrait. Le puits n'était pas destiné à être mis en exploitation et il n'a pas été exploité. Le locataire n'a cherché à se prévaloir du privilège qu'il avait de payer une somme d'argent à défaut de production qu'une semaine après l'achèvement du puits.

En l'espèce, l'intimée a terminé le forage d'un puits; comme l'a conclu le juge de première instance, elle avait eu, de bonne foi, l'intention de déployer la diligence requise pour mettre le puits en exploitation, ce qu'elle avait fait avec diligence raisonnable. Le puits a commencé à produire de l'huile le 13 janvier 1958; durant le reste du mois, il a atteint la quantité mensuelle autorisée.

La clause 12 du bail accorde à l'intimée, si elle commence à forer un puits avant l'expiration du terme initial du bail, le droit de terminer le forage du puits avec diligence raisonnable. C'est ce qu'elle a fait. La clause 12 prévoit alors que si de l'huile ou du gaz sont découverts en quantités rentables, le bail demeurera en vigueur. C'est là une disposition destinée à prolonger le bail au-delà de la date à laquelle le puits est terminé lorsque la condition requise est remplie, comme elle l'a été en l'espèce, soit lorsqu'il y a découverte d'huile ou de gaz en quantités rentables.

D'après le reste de la cl. 12, le bail: [TRADUCTION] «demeurera en vigueur comme si le

had been completed within the term of years herein first mentioned" (*i.e.*, within the primary term). What would have been the position of the respondent, under the terms of the lease, had it completed a well capable of producing oil in paying quantities within the primary term? Its position would have been that, if the well were put into production, the lease would continue for so long after the primary term as oil was produced from the leased land.

Clause 12 does not compel the assumption that the well was to be considered as completed at the moment the primary term expired. The assumption is that of a well completed within the primary term.

In my opinion the fallacy of the appellant's argument is in construing cl. 12 as extending the lease only to the moment of completion of the well, the drilling of which it permits. It ignores the added provision for continuance if the well which it authorizes to be drilled produces oil or gas in paying quantities. That provision was of no avail in the *Hambly* case, because the lessee had decided not to produce and took no further steps to produce after the well's completion. In the present case, the necessary steps were taken, with reasonable diligence and dispatch, and the well was put into production.

I am reinforced in the view which I have taken as to the effect of cl. 12 by considering it in conjunction with the provisions of cl. 2. That clause, which defines the term of the lease, after stating that "this lease shall be for a term of ten years from this date", goes on to provide: "and as long thereafter as oil, gas or other mineral is produced from the said land hereunder, or as long thereafter as Lessee shall conduct drilling, mining or reworking operations thereon as hereinafter provided and during the production of oil, gas or other mineral resulting therefrom."

The latter part of this clause, *i.e.*, the second "as long thereafter" provision begins with the word "or". This part of the clause contemplates, among other things, a possible extension of the

forage de ce puits s'était terminé au cours de la période stipulée ci-dessus» (soit au cours du terme initial). Quelle aurait été la situation de l'intimée, en vertu du bail, si elle avait terminé un puits pouvant produire de l'huile en quantités rentables au cours du terme initial? Sa position aurait été la suivante: si le puits avait été mis en exploitation, le bail se serait prolongé aussi longtemps après le terme initial que de l'huile aurait été extraite du terrain loué.

La clause 12 ne nous oblige pas nécessairement à considérer que le puits devait être tenu pour terminé au moment de l'expiration du terme initial. Ce que l'on doit considérer c'est un puits qui est terminé au cours du terme initial.

A mon avis, la prétention de l'appelante est erronée en ce qu'elle interprète la cl. 12 comme n'entraînant une prolongation du bail que jusqu'au moment où est terminé le puits dont elle autorise le forage. Elle ne tient pas compte de la disposition additionnelle relative à la prolongation si le puits dont le forage est autorisé produit de l'huile ou du gaz en quantités rentables. Dans l'arrêt *Hambly*, cette disposition n'était pas en jeu parce que le locataire n'avait pas voulu procéder à la mise en exploitation et n'avait pas pris, une fois le puits terminé, des mesures additionnelles pour le mettre en exploitation. En l'espèce, les mesures nécessaires ont été prises avec diligence raisonnable et le puits a été mis en exploitation.

L'examen de la cl. 12 me confirme dans l'opinion que j'ai quant à son effet si je la considère en regard de la cl. 2. Cette clause, qui définit la durée du bail, contient, après la déclaration que «ce bail est pour un terme de dix ans à compter de ce jour», les mots suivants: «et aussi longtemps par la suite que de l'huile, du gaz ou une autre substance minérale seront extraits dudit terrain en vertu du présent bail, ou aussi longtemps par la suite que le locataire fera des travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation sur lesdits terrains tel que prévu ci-après, et pendant la production d'huile, de gaz ou autre substance minérale en découlant.»

La dernière partie de cette clause, soit la disposition dans laquelle l'expression «aussi longtemps par la suite» est employée pour la deuxième fois, commence par le terme «ou». Cette partie de

primary term not only by production, but also by drilling "as hereinafter provided".

The learned trial judge stated that he believed the words "as hereinafter provided" are intended to refer to cl. 7 of the lease. With respect, it is my view that they should not be interpreted as being so limited. It is true that cl. 7 refers to "drilling or re-working operations", while cl. 12 refers only to drilling, but neither clause refers to "mining" operations, and the phrase "drilling, mining or re-working operations" would be applicable to any one of those three operations. The words "as hereinafter provided" are broad enough to cover any subsequent provision of the lease dealing with the conduct of drilling, mining or re-working operations authorized to be carried on after the primary term. For these reasons I think that these words apply to cl. 12 as well as to cl. 7.

Clause 2 extends the lease after the primary term for as long as drilling operations are being conducted under the authority of cl. 12 and also "during the production of oil, gas or other mineral resulting therefrom." I do not construe this to mean that, in order to extend the lease during such production, the production must commence immediately upon the completion of drilling operations. To require that, as urged by the appellant, would deprive that portion of cl. 2, as also cl. 12, of any effect whatever. As was pointed out in the judgment of the Appellate Division, there was nothing in the evidence to suggest that, having regard to usual oilfield practice, it would ever be possible to have production at the exact moment the well was completed. It is sufficient if, following completion of the well, production is obtained from it with reasonable diligence and dispatch.

For these reasons, I am of the opinion that the lease was never terminated and is a good, valid and subsisting contract. In view of this conclusion it is not necessary to consider the other submissions of the respondent based upon the amending agreement made on July 11, 1958.

la clause prévoit entre autres la possibilité de prolonger le terme initial non seulement lorsqu'il y a extraction mais également lorsqu'il y a forage «tel que prévu ci-après».

Le savant juge de première instance s'est dit d'avis que l'expression «tel que prévu ci-après» est censée désigner la cl. 7 du bail. Je suis respectueusement d'avis qu'elle ne devrait pas s'interpréter comme étant aussi limitée. Il est vrai que la cl. 7 traite de «travaux de forage ou de remise en exploitation» alors que la cl. 12 ne traite que du forage, mais aucune des deux clauses ne traite de travaux «d'extraction», et l'expression «travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation» pourrait s'appliquer à n'importe laquelle de ces trois opérations. L'expression «tel que prévu ci-après» est de portée assez étendue pour englober toute disposition ultérieure du bail relative à l'accomplissement de travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation dont on autoriserait l'exécution après le terme initial. Pour ces motifs je crois que ces termes s'appliquent autant à la cl. 12 qu'à la cl. 7.

Par la clause 2, le bail se prolonge après le terme initial pendant tout le temps que des travaux de forage sont faits en conformité de la cl. 12 et, également, «pendant la production d'huile, de gaz ou autre substance minérale en découlant». Je n'interprète pas ces termes comme signifiant que la production, pour qu'elle puisse prolonger le bail pendant qu'elle est en cours, doit commencer immédiatement après la fin des travaux de forage. Exiger qu'il en soit ainsi, comme le voudrait l'appelante, priverait cette partie de la cl. 2, ainsi que la cl. 12, de tout effet quel qu'il soit. Comme il a été signalé dans le jugement de la Chambre d'appel, rien dans la preuve ne permet de croire qu'en égard à la pratique suivie habituellement dans les champs pétrolifères, il serait possible de tirer une production dès l'instant où le puits est terminé. Il suffit qu'une production soit obtenue avec diligence raisonnable, une fois le puits terminé.

Pour ces motifs, je suis d'avis que le bail n'a jamais expiré et qu'il est valide et en vigueur. Vu cette conclusion, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres prétentions de l'intimée fondées sur l'entente modificative du 11 juillet 1958.

I would dismiss the appeal, with costs.

Appeal dismissed with costs.

*Solicitors for the defendant, appellant: Ross,
McLennan, Ross, Geddes & Ranson, Edmonton.*

*Solicitors for the plaintiff, respondent: Saucier,
Jones & Co., Calgary.*

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

*Procureurs de la défenderesse, appelante: Ross,
McLennan, Ross, Geddes & Ranson, Edmonton.*

*Procureurs de la demanderesse, intimée:
Saucier, Jones & Co., Calgary.*
