

The Minister of National Revenue *Appellant*;

and

Allarco Developments Ltd. (formerly Paris Investments Ltd.) *Respondent*.

1971: June 10; 1972: March 30.

Present: Abbott, Martland, Ritchie, Pigeon and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Taxation — Assessment — Land obtained by exchange — Sold for \$1,000,000 — Leased back with undertaking to build—Is the profit income?—Nature of the transaction—Fair market value of the land acquired—Residual value method.

Respondent company found itself prevented by a zoning by-law of the City of Edmonton from dealing as it intended with 503 acres of land it had acquired for trading purposes, but which the City wanted to develop as parks. Under an agreement with the City the latter bought a part of this land for \$1,000 an acre, and the remainder was exchanged for land owned by the City, on which respondent undertook to construct a parking garage, over which a 23-storey hotel would be erected. This land was transferred directly to the Great-West Life Assurance Company as a result of two agreements concluded between the latter and respondent, under which (1) Great-West paid respondent \$1,000,000 for the transfer of fee simple title to the site, and then leased it to a subsidiary of respondent, which undertook to carry out construction of the parking garage and hotel; (2) Great-West made respondent an interest-bearing loan of \$5,000,000. The purchase price of \$1,000,000 was determined on the basis of an appraisal report prepared for the insurance company using the land residual method of estimating value. In computing the taxable income of respondent, appellant included \$669,900 as profit from the transfer of land. On appeal the Exchequer Court concluded that this amount should not be regarded as a profit, and referred the assessment back for re-assessment.

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

Le ministre du Revenu national *Appelant*;

et

Allarco Developments Ltd. (antérieurement Paris Investments Ltd.) *Intimée*.

1971: le 10 juin; 1972: le 30 mars.

Présents: Les Juges Abbott, Martland, Ritchie, Pigeon et Laskin.

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Revenu — Cotisation — Terrain échangé — Terrain vendu contre \$1,000,000 — Repris à bail avec obligation de bâtir—Est-il un revenu?—Nature de l'opération—Juste valeur marchande du terrain acquis—Méthode de la valeur résiduelle.

La compagnie intimée s'est vue empêchée, par un règlement de zonage de la ville d'Edmonton, de disposer comme elle le voulait de 503 acres de terrain qu'elle avait acquis pour fins commerciales et que la ville voulait aménager en parc. A la suite d'une entente conclue avec la ville, une partie de ce terrain fut achetée par cette dernière à raison de \$1,000 l'acre et l'autre partie fut échangée contre un terrain appartenant à la ville et sur lequel l'intimée s'engageait à construire un garage de stationnement au-dessus duquel serait érigé un hôtel de 23 étages. Ce terrain fut cédé directement à la compagnie d'assurances «Great-West» à la suite de deux ententes survenues entre cette dernière et l'intimée en vertu desquelles 1) la «Great-West» payait à l'intimée \$1,000,000 contre la cession du droit de propriété absolue sur l'emplacement du terrain et le cédait ensuite à bail à une filiale de l'intimée qui s'engageait à effectuer les travaux de construction du garage de stationnement et de l'hôtel; 2) la «Great-West» consentait à l'intimée un prêt à intérêt de \$5,000,000. Le prix d'achat de \$1,000,000 fut déterminé sur la foi d'un rapport d'évaluation préparé pour la compagnie d'assurances en se servant de la méthode du calcul de la valeur résiduelle du terrain. Dans le calcul du revenu imposable de l'intimée, l'appelant a inclus \$669,900 comme profit provenant de la cession du terrain. En appel, la Cour de l'Échiquier a conclu que cette somme ne devait pas être considérée comme un bénéfice et a renvoyé la cotisation pour nouvelle évaluation. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être accueilli, le Juge Pigeon étant dissident.

Per Abbott, Martland, Ritchie and Laskin JJ.: By exchanging its trading lands respondent obtained land which it was able to sell for a cash consideration of \$1,000,000, being the value placed on the land by the purchaser. The fact that such sale was made as a part of Great-West's arrangement for the financing of the construction of the parkade and of the hotel does not affect the nature of the receipt of moneys by the respondent, which represented a trading receipt and not a realization of capital.

Per Pigeon J., dissenting: What is essential is to ascertain the true nature of the operation in the course of which the money sought to be taxed was received or became payable. The Minister has assessed the company as if the sum obtained by the sale to Great-West was the proceeds of the sale of the park lands that were exchanged for the hotel site. Although the various transactions were interrelated and prearranged, the financing of the downtown development was an operation completely distinct from the disposition of the park lands. The hotel development was an investment, while the transfer of the park lands was a trade. It is therefore necessary to ascertain what was, at the date of the trading transaction, the value of the downtown site, because that value is the trading receipt subject to tax.

The sale of the hotel site to Great-West cannot be looked upon as the realization or disposition of an asset by the company. In effect, the company did not part with its property. On the contrary, it undertook to develop it as a permanent investment, and it did not obtain the \$1,000,000 without assuming obligations and accepting a method of financing much more onerous than mortgage financing.

Because the park lands were traded for another piece of land and not a sum of money, the matter must be seen from the standpoint of the fair market value of the thing that was obtained. The amount of \$1,000,000 computed by the residual value method is not the value of the site as delivered by the City, but a prospective value dependent on the completion of the intended development at great cost. The value in question was therefore not the fair market value or the amount obtained by selling the land. And as the question of fair market value was not dealt with in the evidence at the trial, a finding concerning the fair market value cannot properly be made on this appeal. The decision of the trial judge to refer back the assessment under appeal for re-assessment was cor-

Les Juges Abbott, Martland, Ritchie et Laskin: En échangeant ses terrains commerciaux, l'intimée a obtenu un terrain qu'elle a pu vendre au prix comptant de \$1,000,000 soit la valeur attribuée au terrain par l'acheteur. Le fait que cette vente faisait partie de l'accord intervenu avec la «Great-West» relativement au financement de la construction du garage de stationnement et de l'hôtel ne change pas la nature des sommes reçues par l'intimée, qui provenaient d'une opération commerciale et qui ne constituaient pas la réalisation d'un capital.

Le Juge Pigeon, dissident: L'essentiel est d'établir la véritable nature de l'opération au cours de laquelle la somme qu'on cherche à imposer a été reçue ou est devenue payable. Le Ministre a cotisé la compagnie comme si la somme provenant de la vente à la «Great-West» était le produit de la vente des terrains de parc échangés contre l'emplacement de l'hôtel. Bien que les divers marchés aient été liés entre eux par une entente préalable, le financement du projet du centre-ville était une opération complètement distincte de l'aliénation des terrains de parc. Le complexe hôtelier constituait un placement tandis que le transfert des terrains de parc constituait un échange commercial. Il est donc nécessaire de déterminer la valeur de l'emplacement du centre-ville au jour de l'opération commerciale, parce que cette valeur représente la recette commerciale imposable.

La vente de l'emplacement de l'hôtel à la «Great-West» ne peut être considérée comme la réalisation ou l'aliénation d'un bien par la compagnie. En fait, la compagnie n'a pas cédé sa propriété. Au contraire, elle s'est engagée à l'aménager comme placement permanent et elle n'a pas obtenu la somme de \$1,000,000 sans contracter des obligations et accepter une méthode de financement beaucoup plus onéreuse que le financement par hypothèque.

Vu que les terrains de parc ont été échangés contre un autre terrain et non contre une somme d'argent, il faut envisager la question sous l'angle de la juste valeur marchande de la chose qui a été obtenue. La somme de \$1,000,000 calculée au moyen de la méthode de la valeur résiduelle n'est pas la valeur de l'emplacement tel qu'il a été cédé par la ville mais une valeur éventuelle subordonnée à l'achèvement, à grands frais de la construction projetée. Il ne s'agit donc pas de la juste valeur marchande ou de montant qu'a rapporté la vente du terrain. Et comme on n'a pas discuté la question de la juste valeur marchande dans les témoignages au procès, on ne peut tirer de conclusion quant à la juste valeur marchande dans le présent appel. Le juge de première instance était

rect, but his direction should be varied by adding that the profit or loss is to be determined "by taking into account the fair market value of the . . . site at the date of the exchange for a part of the 503 acres."

APPEAL from a judgment of the Exchequer Court of Canada referring the assessment under appeal back for re-assessment. Appeal allowed with costs, Pigeon J. dissenting.

G. W. Ainslie, Q.C., and H. A. Buckman, for the appellant.

Maurice Régnier, for the respondent.

The judgment of Abbott, Martland, Ritchie and Laskin JJ. was delivered by

MARTLAND J.—The question in issue in the present appeal is as to whether an amount of \$1,000,000 paid to the respondent in October, 1964, represented income received by it in the course of its trading operations.

The respondent was incorporated in the year 1954, under the provisions of the *Alberta Companies Act*. One of the objects stated in its memorandum of association was:

(a) To purchase or otherwise acquire and to hold or otherwise deal in real and personal property and rights and in particular lands, buildings, hereditaments, business or industrial concerns and undertakings, mortgages, charges, contracts, concessions, franchises, annuities, patents, licences, securities, policies, book debts, and any interest in real or personal property.

It engaged in a wide variety of business activities, frequently through subsidiary corporations. These included automobile dealerships, the ownership of apartment buildings, interests in construction companies, trust services, mortgages and loans, general insurance, hotel ownership, ownership of a radio station, printing, and the acquisition, development and sale of land.

fondé à renvoyer pour nouvelle évaluation la cotisation portée en appel mais sa décision devrait être modifiée en ajoutant que le profit ou la perte devra être déterminée «en tenant compte de la juste valeur marchande de l'emplacement. . . à la date de son échange contre une partie des 503 acres.»

APPEL d'un jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada renvoyant pour nouvelle évaluation la cotisation portée en appel. Appel accueilli avec dépens, le Juge Pigeon étant dissident.

G. W. Ainslie, c.r., et H. A. Buckman, pour l'appelant.

Maurice Régnier, pour l'intimée.

Le jugement des Juges Abbott, Martland, Ritchie et Laskin a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—Dans le présent appel, il s'agit de déterminer si un montant de \$1,000,000 payé à l'intimée en octobre 1964 représentait un revenu reçu par elle dans le cours de ses opérations commerciales.

L'intimée a été constituée en 1954 en vertu des dispositions du *Alberta Companies Act*. Un des objets déclarés dans son acte constitutif de société était le suivant:

[TRADUCTION] a) D'acheter ou autrement acquérir, et de détenir ou autrement en faire le commerce, des droits mobiliers et immobiliers et des biens meubles et immeubles et, en particulier, des biens-fonds, bâtiments, biens transmissibles par succession, affaires et entreprises industrielles et commerciales, hypothèques, charges, contrats, concessions, privilèges, rentes, brevets, licences, valeurs mobilières, polices, créances comptables et tous intérêts dans des biens meubles ou immeubles.

Elle s'est livrée à une grande variété d'activités commerciales, fréquemment par l'entremise de filiales. Ces activités comprenaient des concessions dans la vente d'automobiles, la propriété d'immeubles de rapport, des intérêts dans des compagnies de construction, des services de fiducie, les hypothèques et les prêts, l'assurance générale, la propriété d'hôtels, la propriété d'une station radiophonique, l'imprimerie, et l'acquisition, l'aménagement et la vente de terrains.

In the course of its land trading activities it acquired a beneficial interest in approximately 503 acres of land in southwest Edmonton, on the Saskatchewan River, from a Mr. Greniuk. The purchase price was \$700,000, of which \$90,000 was paid on the completion of the sale, the balance to be paid over a period of ten years. These lands were purchased subject to an agreement between Greniuk and the City of Edmonton, hereinafter referred to as the "City", wherein he had agreed to sell approximately 130 acres to the City for parkland purposes at a price of \$600 an acre. The balance of the land had been subdivided and the respondent acquired it with a view to developing it and selling lots to purchasers. These lands were described in the judgment at trial as "trading lands" and "trading inventory".

Shortly after their acquisition by the respondent, 420 acres out of the 503 acres were re-zoned by the City for use as parks, which precluded their intended use as residential properties. The respondent was unsuccessful in an attempt to persuade the City to alter the zoning to permit their use for residential purposes. An attempt to persuade the City to purchase the full 503 acres also failed.

Faced with this situation, the respondent then examined the possibility of acquiring some land owned by the City, preferably in the downtown area, in exchange for land acquired from Greniuk. Ultimately, the respondent was successful in arranging for the acquisition of a 1.23 acre parcel of land owned by the City on a hill, known as Bellamy Hill, overlooking the Saskatchewan River valley, in the central business district of Edmonton, one block south of the intersection of Jasper Avenue and 101st Street, considered as the financial core area of the City and two blocks south of the retail core area. The use to which this centrally located land could be put was limited by the fact that it consisted of a fairly steep hill, but the respondent conceived

Dans le cours de ses activités immobilières, elle a acheté à un certain M. Greniuk un intérêt en *equity* dans environ 503 acres de terre dans la partie sud-ouest d'Edmonton, sur la rivière Saskatchewan. Le prix d'achat a été fixé à \$700,000; une somme de \$90,000 a été payée à la signature du contrat de vente, le solde devant être payé sur une période de dix ans. Ces terrains ont été achetés sous réserve d'une entente entre Greniuk et la Ville d'Edmonton, ci-après appelée la «Ville», en vertu de laquelle Greniuk avait convenu de vendre environ 130 acres à la Ville au prix de \$600 l'acre en vue de l'aménagement de parcs. Le reste du terrain avait été loti et l'intimée l'avait acheté dans le but de l'aménager et de vendre des lots aux acheteurs. Dans le jugement rendu en première instance, ces terrains ont été décrits comme des «terrains commerciaux» et des «marchandises de son commerce».

Peu de temps après l'acquisition de ce terrain par l'intimée, la Ville a établi un nouveau règlement de zonage en vertu duquel 420 acres des 503 acres devaient être utilisées comme parcs, ce qui empêchait leur utilisation projetée comme propriétés domiciliaires. L'intimée n'a pas réussi à convaincre la Ville de modifier le zonage pour lui permettre d'utiliser ces terrains comme propriétés domiciliaires. Elle n'a pas réussi non plus à convaincre la Ville d'acheter la totalité des 503 acres.

Devant cet état de choses, l'intimée a ensuite étudié la possibilité d'acquérir un terrain appartenant à la Ville, au centre-ville de préférence, en échange de terrains achetés à Greniuk. Finalement, l'intimée a réussi à conclure un accord visant l'achat d'une parcelle de 1.23 acre de terrain appartenant à la Ville et située sur une colline du nom de Bellamy Hill dominant la vallée de la rivière Saskatchewan, dans le district du centre des affaires d'Edmonton, à un coin de rue au sud de l'intersection de l'avenue Jasper et de la 101^e rue, endroit considéré comme le centre financier de la Ville, et à deux coins de rue au sud du centre du quartier commercial. L'utilisation de ce terrain central était limitée par le fait qu'il consistait en une colline

the idea of using it for a parking garage complex; entered from the hill-top level, above which there would be constructed a 23-storey hotel structure.

The agreement finally reached provided for the City exchanging this land for 215 out of the 503 acres owned by the respondent, and also for the City purchasing from the respondent an additional 217.14 acres at a price of \$1,000 an acre. Before obtaining a transfer of the Bellamy Hill site from the City, the respondent was obligated to provide it with satisfactory proof that it was ready, willing and able to proceed with at least the parkade.

Before a formal agreement was executed with the City, on July 17, 1964, the respondent had been active in seeking arrangements for the financing of the proposed construction. Eventually, an arrangement was made with Great-West Life Assurance Company, hereinafter referred to as "Great-West", which was embodied in two letter agreements, each dated July 7, 1964. One of these provided for the purchase by that company from the respondent of the Bellamy Hill site for the price of \$1,000,000. This agreement also provided for a lease, to be concurrent with the land purchase, by Great-West to a corporation to be formed, providing for the improvement of the land by the lessee by a 13 split level parking garage and a 23-storey hotel building. The lease was to be for a term of 99 years at an annual rental, for the first 25 years, of \$70,000, with provision for a possible rental adjustment at the end of the 25th year, and at the end of the 50th year, depending upon the appraised value of the land at that time. It was also to provide for an additional rent of 25 per cent of net earnings from all sources in the parking and the hotel building. The purchase was subject to the lessee entering a contract for the construction of the improvements stipulated and satisfactory evidence that the improvements would be carried out.

assez escarpée, mais l'intimée a conçu l'idée d'y construire un garage de stationnement dont l'entrée serait située sur le sommet de la colline et au-dessus duquel serait érigé un hôtel de 23 étages.

Selon l'entente finalement conclue, la Ville devait échanger ce terrain de la Ville contre 215 des 503 acres appartenant à l'intimée, et aussi acheter à l'intimée une autre étendue de 217.14 acres au prix de \$1,000 l'acre. Avant que la Ville ne cède l'emplacement de Bellamy Hill, l'intimée a dû fournir à la Ville une preuve satisfaisante qu'elle était prête, disposée et apte à procéder au moins à la construction du garage de stationnement.

Avant la signature de l'entente en forme définitive avec la Ville le 17 juillet 1964, l'intimée avait cherché à conclure des accords pour le financement de la construction projetée. Finalement, un accord a été conclu avec la Great-West Life Assurance Company, ci-après appelée la «Great-West», et a fait l'objet de deux ententes sous forme de lettres, chacune en date du 7 juillet 1964. L'une de ces ententes stipulait l'achat par cette compagnie, à l'intimée, de l'emplacement Bellamy Hill pour la somme de \$1,000,000. Elle prévoyait aussi un bail, faisant partie intégrante de l'achat du terrain et devant être consenti par la Great-West à une compagnie à être formée, en vertu duquel le locataire s'engageait à apporter des améliorations au terrain par la construction d'un garage de stationnement de 13 mi-étages, et d'un hôtel de 23 étages. Le bail devait avoir une durée de 99 ans et stipulait un loyer annuel de \$70,000 pour les 25 premières années, et il renfermait également une disposition prévoyant la possibilité d'une révision du loyer à la fin de la 25^e année et à la fin de la 50^e année, selon l'évaluation du terrain à cette époque-là. Il prévoyait en plus un loyer supplémentaire de 25 pour cent des revenus nets de toutes sources dans l'immeuble abritant le garage de stationnement et l'hôtel. L'achat était assujéti à la condition que le locataire passe un contrat pour les travaux d'amélioration stipulés et à la présentation d'une preuve satis-

The other agreement provided for a loan by the insurance company to the respondent of \$5,000,000, carrying interest at the rate of 7½ per cent on the first \$4,000,000 and at 8 per cent on the remaining \$1,000,000, to be paid, over a term of 25 years, by monthly blended payments of interest and principal. This loan was to be secured by a first mortgage bond on the respondent's leasehold estate and a chattel mortgage upon furniture, furnishings and other equipment.

The \$1,000,000 purchase price was determined on the basis of an appraisal report prepared for the insurance company, the purpose of which was stated to be "to estimate the value as at the date of appraisal as security for a first mortgage loan". The report considered the economic possibilities of the project. It stated that:

It is your appraiser's opinion that, as a result of the unique opportunities offered by this site, the proposed hotel and parking complex will result in the highest and best use of the site.

The appraiser considered that a land residual approach was the indicated method of estimating value and placed a value on the land, by that approach, of \$1,000,000.

The land was transferred directly from the City to Great-West on August 18, 1964. That company paid \$1,000,000 to the respondent in October, 1964. This money was used, in part, to repay to a subsidiary of the respondent the amount which it had paid to Greniuk for the purchase of the 503 acres. The balance was used for the corporate purposes of the respondent.

The respondent's statement of profit and loss for the year ended October 31, 1964, under the heading "Real Estate Operations" showed: "Net gain on transfer of land \$735,025.00."

faisante que les améliorations seraient exécutées.

Selon l'autre entente, la compagnie d'assurance consentait à l'intimée un prêt de 5 millions de dollars, à un intérêt de 7½ pour cent sur les premiers \$4,000,000 et de 8 pour cent sur le dernier million, à être remboursé sur une période de 25 ans par paiements mensuels combinant l'intérêt et le principal. Ce prêt devait être garanti par une première hypothèque sur la tenure à bail de l'intimée et par une hypothèque mobilière sur les meubles, accessoires et autre matériel.

Le prix d'achat de \$1,000,000 a été déterminé sur la foi d'un rapport d'évaluation préparé pour la compagnie d'assurance et dont le but déclaré était [TRADUCTION] «d'estimer la valeur à la date de l'évaluation, à titre de garantie d'un prêt sur première hypothèque». Le rapport étudiait les possibilités économiques du projet. Il déclarait que:

[TRADUCTION] Votre estimateur soussigné est d'avis que, compte tenu des possibilités uniques de cet emplacement, l'hôtel et le garage de stationnement projetés constitueront l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel de l'emplacement.

L'estimateur a considéré que la méthode du calcul de la valeur résiduelle du terrain était la méthode d'évaluation appropriée et, selon cette méthode, il a évalué le terrain à \$1,000,000.

La Ville a cédé le terrain directement à la Great-West le 18 août 1964. Cette compagnie a versé \$1,000,000 à l'intimée en octobre 1964. Cet argent a servi, en partie, à rembourser à une filiale de l'intimée le montant qu'elle avait payé à Greniuk pour l'achat des 503 acres. Le solde a été affecté aux fins de l'intimée.

L'état des profits et pertes de l'intimée pour l'année se terminant le 31 octobre 1964 indiquait sous la rubrique «Opérations immobilières»: [TRADUCTION] «Profit net sur cession de terrain \$735,025,00».

The appellant, in assessing the respondent in computing its taxable income, for the 1964 taxation year, included therein the profit from the transfer of land, which the respondent had excluded when it had calculated its taxable income. The appellant included in the respondent's income the sum of \$669,900, which sum was arrived at as follows:

Sale of Bellamy Hill property to The Great-West Life Assurance Company	\$1,000,000	
Cost of land (215 acres) exchanged for Bellamy Hill property	\$272,600	
Provision for loss on land under option with City of Edmonton, 217 acres at \$265	\$ 57,500	\$ 330,100
Gain	\$ 669,900	

The respondent appealed from this assessment. The assessment was justified by the appellant, in its reply, on the basis that the \$669,900 was a gain on the sale of the Bellamy Hill site, which was taxable income. It was stated that the respondent had arranged to acquire that land with a view to trading or dealing therein or turning it to account, the profit therefrom was income from a business or an adventure in the nature of trade, and that the respondent, at the time of acquisition of that property contemplated its resale to Great-West.

The appellant later amended its reply as follows:

The respondent (now appellant) says in the alternative that the exchange of lands with the City of Edmonton, whereby the appellant (now respondent) acquired the Bellamy Hill property in exchange for a portion of the 503 acre parcel of land referred to in paragraph 5(i) hereof, (which land was intended by the appellant to be subdivided and sold in the course of its business) was a sale or realization by the appellant of the portion of the said 503 acre parcel of land, and that upon that sale or realization the appellant received the Bellamy Hill property having a fair market value of not less than \$1,000,000.00 and that accordingly the said sum of \$1,000,000.00, being the

Dans le calcul du revenu imposable de l'intimée aux fins de la cotisation pour l'année d'imposition 1964, l'appelant a inclus le profit provenant de la cession du terrain, que l'intimée avait exclu. L'appelant a inclus dans le revenu de l'intimée la somme de \$669,900 calculée comme suit:

Vente de la propriété de Bellamy Hill à la Great West Life Assurance Company	\$1,000,000	
Coût du terrain (215 acres) échangé contre la propriété de Bellamy Hill	\$272,600	
Provision pour perte sur terrain sous option à la Ville d'Edmonton: 217 acres à \$265	\$ 57,500	\$ 330,100
Bénéfice sur la vente	\$ 669,900	

L'intimée a interjeté un appel à l'encontre de cette cotisation. L'appelant a justifié la cotisation dans sa réponse en alléguant que la somme de \$669,900 constituait un gain provenant de la vente de l'emplacement Bellamy Hill et représentant un revenu imposable. Il a déclaré que l'intimée avait pris des dispositions pour acquérir ce terrain en vue d'en faire le commerce, d'en faire une affaire ou d'en retirer un profit, que le profit s'y rapportant constituait un revenu tiré d'une entreprise ou d'une initiative de nature commerciale et que l'intimée, au moment de l'achat de cette propriété, avait envisagé de la revendre à la Great-West.

L'appelant a par la suite modifié sa réponse comme suit:

[TRADUCTION] L'intimé (l'appelant en cette Cour) affirme subsidiairement que l'échange de terrains avec la Ville d'Edmonton, par lequel l'appelante (l'intimée en cette Cour) a acquis la propriété de Bellamy Hill en échange d'une partie de la parcelle de 503 acres mentionnée ci-dessus à l'alinéa 5(i), (terrain que l'appelante avait l'intention de lotir et de vendre, dans le cours des opérations de son commerce), constituait pour l'appelante une vente ou une réalisation de cette partie de ladite parcelle de 503 acres; il affirme également que pour prix de cette vente ou réalisation, l'appelante a reçu la propriété de Bellamy Hill, dont la juste valeur marchande était d'au moins

fair market value of the Bellamy Hill property or the proceeds of realization thereof, should be included in computing the appellant's income for 1964 as the proceeds from the sale of inventory.

In response to this, the respondent amended its notice of appeal to allege that:

(a) the profit on the sale was \$727,400 and not \$669,900, and that the \$727,400 was a capital gain and should not be included in computing the respondent's income; and

(b) the loss on the sale of the 217.14 acres of \$58,200 was an inventory loss which was deductible in computing its income.

The learned trial judge, in respect of the position taken by the appellant, prior to the amendment of its reply to the notice of appeal, found as follows:

I find, on the evidence, that the appellant (now respondent) acquired the Bellamy Hill site for the exclusive purpose of creating thereon an income producing asset, that it carried out that purpose and that the sale to Great-West Life was an integral part of the financing arrangement that was worked out for it by Great-West to fit in with Great-West's preferred method of financing such an operation. Looked at another way, the acquisition from the City and the re-sale to Great-West were only part of a series of transactions whereby the appellant acquired an income producing asset consisting of a 99-year lease of a garage and a hotel. These transactions were clearly not transactions in the course of carrying on the trading activities of the appellant. I therefore reject the respondent's (now appellant's) position as set out in the Reply as originally filed.

With respect to the matter raised by the amended reply, he said, in part:

My conclusion on this aspect of the case is that there was involved in the transaction with the City a disposition by the appellant in 1964 of part of the 503 acres of land that were acquired by the appellant in 1961 as what might be described as trading lands. Any profit or loss involved in that disposition should, in my view, be taken into account in determining the appellant's profit for the purposes of Part I of the

\$1,000,000, et qu'en conséquence cette somme de \$1,000,000 juste valeur marchande de la propriété de Bellamy Hill ou produit de sa réalisation, doit être incluse dans le calcul du revenu de 1964 de l'appelante, à titre de produit de la vente d'éléments d'inventaire.

En guise de réponse, l'intimée a modifié son avis d'appel en alléguant que:

[TRADUCTION] a) le profit provenant de la vente était de \$727,400 et non de \$669,900 et que la somme de \$727,400 était un gain de capital qui ne devait pas être inclus dans le calcul du revenu de l'intimée; et

b) la perte de \$58,200 résultant de la vente des 217.14 acres était une perte relative aux éléments d'inventaire et déductible dans le calcul de son revenu.

Le savant juge de première instance, relativement à la position prise par l'appelant, avant la modification de sa réponse à l'avis d'appel, a conclu comme suit:

[TRADUCTION] D'après les témoignages, je conclus que l'appelante (l'intimée en cette Cour) a acheté le terrain de Bellamy Hill dans le seul dessein d'y créer quelque chose qui lui procurerait un revenu, qu'elle a réalisé cette intention, et que la vente à la Great-West Life faisait partie intégrante du plan de financement élaboré à cette fin par la Great-West pour répondre à la méthode préférée de Great-West pour financer une telle opération. Vu sous un autre angle, l'achat à la municipalité et la revente à la Great-West n'étaient qu'une partie d'une série d'opérations par lesquelles l'appelante a acquis un bien productif de revenu consistant dans la location pour 99 années, d'un garage et d'un hôtel. Ces opérations, manifestement, n'entraient pas dans le champ de l'activité commerciale habituelle de l'appelante. En conséquence, je rejette le point de vue de l'intimé (l'appelant en cette Cour) tel qu'exprimé dans la réponse originale.

Relativement à la question soulevée dans la réponse modifiée, il a dit, en partie:

[TRADUCTION] Ma conclusion sur cet aspect de l'affaire est qu'il s'agissait, dans la transaction avec la municipalité, de l'aliénation par l'appelante, en 1964, d'une partie des 503 acres de terrain qu'elle avait acquis en 1961 à titre de ce qu'on pourrait définir comme terrains commerciaux. Tout bénéfice ou perte ressortissant à cette aliénation doivent, à mon avis, être pris en compte pour déterminer le bénéfice de

Income Tax Act for the 1964 taxation year. I am not, however, in a position, on the evidence before me, to determine whether or not there was such a profit or loss.

I do not propose to make any finding in this appeal on the question as to what is the precise transaction giving rise to the potential profit or loss in question. It may be, as paragraph 6A of the Reply to the Notice of Appeal assumes, that there was an "exchange" of some of the trading lands for the Bellamy Hill property and that such exchange was a transaction in the course of the appellant's trading business. I doubt that that is a correct view of the matter. In the first place, I do not think that the somewhat complicated transaction with the City can be severed into parts and I do not think that there was a simple exchange as such. In the second place, the transaction with the City was a part of the series of transactions whereby the appellant acquired its long term leasehold interest in the present hotel and garage complex and was not a transaction in the course of the appellant's trading business at all. The better view, in my opinion, is that the appellant, in effect, removed the park lands in question from its trading inventory to use them to acquire the hotel and garage site and that, upon so removing them, it was bound, for the purpose of computing its profits from the trading business, to take into the revenues of its trading business the fair market value of the lands so removed. I think this would have been so if a trader in house properties took a house out of his inventories to use it for his private residence, and I see no difference where a trader removes trading inventories to use them as capital assets of a producing business or as consideration for the acquisition of such assets.

However, I express that only as a tentative view because I do not think that I should decide, in the present case, any more than that there is a transaction in the trading business that ought to be considered.

My decision is that the respondent erred in taking into profit the item under attack but that the evidence that establishes that error shows that there were possible profits or losses of another kind that should have been considered and that were omitted. I

l'appelante au regard de la Partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1964. Je ne suis cependant pas en mesure de déterminer, d'après les preuves rapportées devant moi, s'il y a eu bénéfice ou perte.

Je ne me propose pas de rechercher quelle est, dans cet appel, l'opération précise donnant ouverture à ce bénéfice ou à cette perte éventuelle. Il se peut, comme le prétend l'alinéa 6A de la réponse à l'avis d'appel, qu'il y ait eu «échange» d'un quelconque terrain contre la propriété de Bellamy Hill, et qu'un tel échange ait été une opération entrant dans le cadre des opérations commerciales de l'appelante. Je ne suis pas sûr que ce soit là la façon correcte d'envisager l'affaire. Tout d'abord, je ne pense pas que les transactions passablement compliquées avec la municipalité puissent être décomposées et je ne pense pas qu'il n'y ait eu qu'un simple échange. En second lieu, la transaction avec la municipalité n'était qu'un maillon seulement d'une chaîne de transactions au moyen desquelles l'appelante est parvenue à s'assurer une location à long terme dans le complexe hôtel-garage actuellement existant; ce n'était donc pas du tout une opération réalisée dans le cadre des transactions commerciales habituelles de l'appelante. La meilleure explication, à mon avis, est que l'appelante a en effet retranché les espaces verts en question de l'inventaire des marchandises de son commerce, afin de les utiliser pour acheter le terrain en vue de la construction de l'hôtel et du garage; ce faisant, elle était obligée, pour calculer les bénéfices retirés de l'affaire commerciale, d'y inclure la juste valeur marchande des terrains ainsi soustraits. Je pense qu'il s'agit là d'un cas assimilable à celui d'un agent immobilier qui prélèverait, en vue d'en faire son domicile privé, une maison figurant à son inventaire commercial; et je ne vois aucune différence entre le commerçant qui prélève ainsi des marchandises sur son inventaire commercial, pour s'en faire un capital producteur de revenu, et celui qui procède de même en vue de l'acquisition de biens destinés au même usage.

Ce qui précède n'est cependant qu'une simple vue de l'esprit car je ne pense pas pouvoir aller plus loin que de conclure à l'existence, en l'espèce, d'une opération se rattachant à l'activité commerciale dont il faut tenir compte.

J'en conclus que l'intimé a eu tort de considérer la somme additionnelle contestée comme un bénéfice, mais que les témoignages établissant cette erreur montrent aussi la possibilité de bénéfices ou de pertes d'une autre nature dont on aurait dû tenir compte et

cannot, therefore, merely correct the assessment by deleting the item attacked.

I recognize that the pleadings are such that the appellant might feel that he was not put on proper warning of this alternative possibility. I gave the appellant, during argument, an opportunity of electing for a further hearing but, after consideration, he decided not to accept it.

In my view, in the circumstances, there should be judgment allowing the appeal with costs and referring the assessment under appeal back for re-assessment on the basis that the item of \$669,900 was not properly included in computing the appellant's income for the 1964 taxation year, but that consideration should be given to whether there was any profit or loss arising out of the disposition of any part of the 503 acres acquired by the appellant in 1961 that should be so included.

From this judgment the present appeal is brought.

To me, the important fact in this case is that the respondent did receive from Great-West a cash payment of \$1,000,000 in consideration for the transfer to it of the fee simple title to the Bellamy Hill site. This money it expended, in part, to meet payments owing to Greniuk, and, as to the balance, for its own corporate purposes. It was able to obtain that transfer, and the consideration for it, by reason of its transfer to the City, in exchange, of 215 acres of the lands acquired from Greniuk which have been properly described as "trading lands", coupled with its commitment to sell to the City an additional 217.14 acres at a price less than what it had paid.

The learned trial judge has found that the respondent acquired the Bellamy Hill site for the exclusive purpose of creating thereon an income producing asset. It should, however, be noted that the respondent's initial purpose was to effect an exchange of the land purchased from Greniuk for a parcel of land owned by the City and preferably in the downtown area. The transfer of the Bellamy Hill site could not be obtained without a commitment as to the construction, upon it at least, of a parkade, but, when the respondent made its land exchange

que l'on a omis. Je ne peux pas, cependant, corriger la cotisation en supprimant purement et simplement la somme contestée.

Je reconnais qu'il ressort des débats que l'appelante peut penser ne pas avoir été dûment avertie du choix s'offrant à elle. Je lui ai offert, au cours des débats, l'occasion de choisir une nouvelle date d'audience, mais, après réflexion, elle a décidé de s'en tenir là.

À mon avis, vu les circonstances, le jugement doit accueillir l'appel avec dépens, et renvoyer la cotisation dont il est fait appel, pour nouvelle évaluation, en tenant compte du fait que la somme de \$669,900.00 a été retenue à tort dans le calcul du revenu de l'année d'imposition 1964 de l'appelante, mais qu'il convient aussi de rechercher si l'aliénation d'une partie de la parcelle de 503 acres acquise par l'appelante en 1961 a procuré un bénéfice ou une perte et de l'inclure le cas échéant.

Le présent appel est interjeté à l'encontre de ce jugement.

En ce qui me concerne, le fait important en l'espèce est que l'intimée a effectivement reçu de la Great-West un paiement comptant de \$1,000,000 contre cession de la propriété absolue de l'emplacement Bellamy Hill. Cette somme a servi, en partie, à payer Greniuk et le solde a été affecté aux fins de la compagnie intimée. Elle a pu obtenir cette cession et la contrepartie s'y rapportant en transférant à la Ville, en échange, 215 des acres de terrain achetés à Greniuk, que l'on a justement décrites comme «terrains commerciaux», et en s'engageant par la même occasion à vendre à la Ville 217.14 acres supplémentaires à un prix moins élevé que celui qu'elle avait payé.

Le savant juge de première instance a conclu que l'intimée avait acquis l'emplacement Bellamy Hill dans le but unique d'y créer un bien producteur de revenu. Cependant, il faut remarquer que le but premier de l'intimée était l'échange du terrain acheté à Greniuk contre un lopin de terre appartenant à la Ville et situé de préférence dans le centre-ville. La cession de l'emplacement Bellamy Hill ne pouvait être obtenue sans un engagement à y construire au moins un garage de stationnement, mais quand l'intimée a conclu avec la Ville l'entente relative

agreement with the City, it knew that it had the necessary financing to enable it to meet that commitment and also knew that it would receive \$1,000,000 for the fee simple title to it. There was no intention to acquire that title with a view to deriving income from it. The fee simple title was obtained in order to be sold immediately to Great-West. The income producing asset was a leasehold title granted by Great-West to the respondent's subsidiary.

It is quite true that the sale of the fee simple title to Great-West was an integral part of the financing arrangement for the construction by the respondent of the parkade and hotel, and that this arrangement was the one proposed by Great-West, but that does not alter the fact that the arrangement involved a cash sale by the respondent to Great-West of land obtained by the respondent in exchange for its trading lands.

It is contended by the respondent that the determination of the price of \$1,000,000 was arrived at by Great-West on the basis of the annual return of the property and that its fair market value was not taken into account. This, however, overlooks the fact that an appraisal of value was made on behalf of Great-West. The value of the land was determined by means of the "land residual approach", which is a recognized method of land valuation, which is applied in cases where it is not possible to determine value on the basis of sales of comparable properties. A valuation of \$1,000,000 was made and Great-West paid that amount in order to acquire title to the land.

The financing by Great-West involved the receipt by the respondent of \$6,000,000, of which \$5,000,000 was a loan, which earned interest for Great-West, and \$1,000,000 was payment for the land, which did not earn interest for Great-West. It was not in the financial interest of Great-West to fix the land valuation higher than what is considered to be the fair market value of the land.

à l'échange de terrain, elle savait qu'elle avait les fonds nécessaires pour remplir cet engagement et elle savait aussi qu'elle recevrait \$1,000,000 pour le droit de propriété absolue s'y rattachant. Elle n'a pas acquis ce droit de propriété dans le but d'en retirer un revenu. Elle a obtenu le droit de propriété absolue pour le revendre immédiatement à la Great-West. Le bien producteur de revenu était une tenure à bail consentie par la Great-West à la filiale de l'intimée.

Il est tout à fait exact que la cession du droit de propriété absolue à la Great-West faisait partie intégrante de l'accord en vue du financement de la construction, par l'intimée, du garage de stationnement et de l'hôtel, et que c'est la Great-West qui avait proposé cet accord de financement; mais cela ne change en rien le fait que selon l'accord l'intimée devait vendre comptant à la Great-West un terrain qu'elle avait obtenu en échange de ses terrains commerciaux.

L'intimée prétend que la Great-West a fixé le prix de \$1,000,000 en se basant sur le revenu annuel de la propriété et qu'on n'avait pas tenu compte de la juste valeur marchande de celle-ci. Cependant, cette prétention ne tient pas compte du fait qu'une évaluation a été effectuée pour le compte de la Great-West. La valeur du terrain a été déterminée au moyen de la «méthode du calcul de la valeur résiduelle des terrains», méthode d'évaluation des terrains qui est reconnue et qui s'applique dans les cas où il n'est pas possible de déterminer la valeur d'après les ventes de propriétés comparables. La propriété a été évaluée à \$1,000,000 et la Great-West a payé cette somme afin d'en devenir le propriétaire.

En vertu de l'accord de financement passé avec la Great-West, l'intimée a reçu la somme de \$6,000,000 soit \$5,000,000 à titre de prêt avec intérêt payable à la Great-West et \$1,000,000 à titre de paiement pour le terrain, sans intérêt payable à la Great-West. La Great-West n'avait aucun intérêt financier à fixer la valeur du terrain plus haut que ce qui est tenu pour être la juste valeur marchande du terrain.

My conclusions, in light of all these circumstances, are as follows: The respondent, being desirous of salvaging its investment in the lands acquired by it from Greniuk, and re-zoned by the City as parkland, was successful in arranging with the City for the exchange of part of its land for the Bellamy Hill site. That exchange was subject to the respondent's using the land acquired for specified construction purposes. The respondent, through its financing by Great-West, was able to meet the requirement and to complete the exchange. The lands conveyed to the City were trading lands. The financing arrangement involved a sale of the Bellamy Hill site by the respondent to Great-West for a price of \$1,000,000, which was received by the respondent. That price represented the value of the Bellamy Hill site according to Great-West's land appraisal. In the result, the respondent obtained, by its exchange of trading lands, land which it was able to sell for a cash consideration of \$1,000,000, being the value placed on the land by the purchaser. The fact that such sale was made as a part of Great-West's arrangement for the financing of the construction of the parkade and of the hotel does not affect the nature of the receipt of moneys by the respondent, which represented a trading receipt and not a realization of capital.

In my opinion the appeal should be allowed, with costs in this Court and in the Exchequer Court, and the assessment should be restored.

PIGEON J. (*dissenting*)—The facts of this case are stated in the reasons of my brother Martland. With deference, I cannot agree that the important fact is that the respondent, the "Company", did receive from Great-West a cash payment of \$1,000,000 in consideration for the transfer to it of the fee-simple title to the Bellamy Hill site. The tax with which we are concerned is levied on income, not on receipts or gains of any nature. Consequently, what is essential is to ascertain the true nature of the operation in the course of which the money

À la lumière de toutes les circonstances, j'en arrive aux conclusions suivantes: désireuse de récupérer son investissement dans les terrains qu'elle avait achetés à Greniuk et que la Ville avait réservés comme terrains de parc en vertu d'un nouveau règlement de zonage, l'intimée a réussi à conclure une entente avec la Ville pour l'échange d'une partie de ses terrains contre l'emplacement Bellamy Hill. Cet échange était subordonné à la condition que l'intimée affecte le terrain acquis à des travaux de construction déterminés. Grâce à l'accord de financement conclu avec la Great-West, l'intimée a été en mesure de remplir cette condition et d'exécuter l'échange. Les terrains cédés à la Ville étaient des terrains commerciaux. D'après l'accord, l'intimée devait vendre l'emplacement Bellamy Hill à la Great-West au prix de \$1,000,000 dont l'intimée a reçu paiement. Ce prix représentait la valeur de l'emplacement Bellamy Hill selon l'évaluation faite par la Great-West. En fin de compte, en échangeant ses terrains commerciaux, l'intimée a obtenu un terrain qu'elle a pu vendre au prix comptant de \$1,000,000 soit la valeur attribuée au terrain par l'acheteur. Le fait que cette vente faisait partie de l'accord intervenu avec la Great-West relativement au financement de la construction du garage de stationnement et de l'hôtel ne change pas la nature des sommes reçues par l'intimée, qui provenaient d'une opération commerciale et qui ne constituaient pas la réalisation d'un capital.

À mon avis, il y a lieu d'accueillir l'appel avec dépens en cette Cour et en Cour de l'Échiquier et de rétablir la cotisation.

LE JUGE PIGEON (*dissident*)—Les faits de la présente affaire sont relatés dans les motifs de mon collègue le Juge Martland. En toute déférence, je ne puis admettre que le fait essentiel en l'espèce ce soit que l'intimée, la «compagnie», a effectivement reçu de la Great-West un paiement comptant de \$1,000,000 contre la cession du droit de propriété absolue sur l'emplacement Bellamy Hill. L'impôt dont il est question ici frappe le revenu et non les recettes ou les gains de toute nature. Par conséquent, l'essentiel est d'établir la véritable nature de l'opéra-

sought to be taxed was received or became payable.

Here, the situation was that the Company found itself prevented by the action of municipal authorities from dealing as it intended with lands acquired for trading purposes. In order to extricate itself, it arranged to exchange with the City of Edmonton a part of those lands, the "park lands", for a downtown site to be used for a large hotel with parking facilities for 757 cars. This hotel development was clearly going to be a permanent investment, not a trading operation like the acquisition of the park lands. Great-West would not lend all of the \$6,000,000 that the Company needed for this undertaking, it agreed to lend only \$5,000,000 on first mortgage and required a sale and lease back of the downtown site for the other \$1,000,000.

The Minister has assessed the Company as if the sum obtained by that sale was the proceeds of the sale of the park lands that were exchanged for the hotel site. In my view, this is not a fair analysis of the operation. Although the various transactions were interrelated and prearranged, the financing of the downtown development was an operation completely distinct from the disposition of the park lands. The hotel development was an investment, while the transfer of the park lands was a trade. I cannot agree with the trial judge's "tentative view" that the operation might be treated, for income tax purposes, as if the Company had appropriated the park lands for use as a permanent investment. The exchange was a disposition of those lands in a trading transaction but that operation also included the acquisition of a capital asset for permanent investment. It is therefore necessary to ascertain what was, at the date of the trading transaction, the value of the downtown site, because that value is the trading receipt subject to tax.

tion au cours de laquelle la somme qu'on cherche à imposer à été reçue ou est devenue payable.

En l'espèce, la compagnie s'est vue empêchée, par un acte de l'autorité municipale, de disposer comme elle le voulait de terrains acquis pour fins commerciales. Pour se tirer d'affaire, elle a échangé avec la Ville d'Edmonton une partie de ces terrains, les terrains de parc, contre un terrain du centre-ville afin d'y construire un important hôtel surmontant un garage de stationnement pour 757 voitures. Ce complexe hôtelier allait manifestement constituer un placement permanent, et non une opération commerciale comme l'acquisition des terrains de parc. La Great-West n'était pas disposée à prêter toute la somme de \$6,000,000 dont la compagnie avait besoin dans cette entreprise; elle a accepté de prêter seulement \$5,000,000 sur première hypothèque et elle a exigé que le terrain du centre-ville lui soit vendu et soit repris à bail pour le solde de \$1,000,000.

Le ministre a cotisé la compagnie comme si la somme provenant de cette vente était le produit de la vente des terrains de parc échangés contre l'emplacement de l'hôtel. À mon avis, ce n'est pas là une analyse équitable de l'opération. Bien que les divers marchés aient été liés entre eux par entente préalable, le financement du projet du centre-ville était une opération complètement distincte de l'aliénation des terrains de parc. Le complexe hôtelier constituait un placement tandis que le transfert des terrains de parc constituait un échange commercial. Je ne puis souscrire à la «vue de l'esprit» du juge de première instance que l'opération pourrait être traitée, aux fins de l'impôt sur le revenu, comme si la compagnie avait affecté les terrains de parc à des fins de placement permanent. L'échange constituait une aliénation de ces terrains dans une opération commerciale, mais il comportait aussi l'acquisition d'un bien de nature capitale à des fins de placement permanent. Il est donc nécessaire de déterminer la valeur de l'emplacement du centre-ville au jour de l'opération commerciale, parce que cette valeur représente la recette commerciale imposable.

It is clear that the sale of the hotel site to Great-West subject to a 99-year lease back to the Company constitutes together with the \$5,000,000 mortgage a single transaction. This transaction can, in no way, be looked upon as the realization or disposition of an asset by the Company. On the contrary, its very purpose was to enable it to put the downtown site to profitable use as a revenue producing investment and the whole purpose was to obtain the funds required to that end. In order to obtain those funds, the Company had to part with the fee and take back a 99-year lease. If it had parted with the fee and taken an equity of redemption, this could not have been considered as a disposition even though, under the law of Alberta, the mortgagee would not have been entitled to sue on the covenant, only to foreclose. Here Great-West, in order to make sure that it would get a return in money for the \$1,000,000 advanced to the Company, required Dr. Allard's personal undertaking to repurchase the land if the building was not duly completed as promised. Unfortunately, the Company's accountants almost invited the Minister to assess it on the basis that the \$1,000,000 were the proceeds of a disposition when they described in its accounts, the amount by which that sum exceeded the cost of the park lands as "Net gain on transfer of land". This could not prevent the Company from proving, as it did, the true nature of the sum received.

The situation was not at all the same as if the Company had, a few days after exchanging the park lands for the hotel site, sold the latter so as to get rid of it and make a profit. In effect, the Company did not part with its property. On the contrary, it undertook to develop it as a permanent investment. It did not obtain the \$1,000,000 without obligations. On the contrary, it had to accept a method of financing much more onerous than mortgage financing. It had to covenant to pay, in addition to what is called a "net net rental" comparable to interest

Il est clair que la vente de l'emplacement de l'hôtel à la Great-West, sous réserve du bail subséquent de 99 ans consenti à la compagnie, ne constitue avec l'hypothèque de \$5,000,000 qu'une seule opération. Cette opération ne peut d'aucune façon être considérée comme la réalisation ou l'aliénation d'un bien par la compagnie. Au contraire, son but précis était de permettre à la compagnie de mettre à profit l'emplacement du centre-ville comme placement producteur de revenu et le but général était d'obtenir les fonds requis à cette fin. Pour obtenir ces fonds, la compagnie a dû céder le droit de propriété et reprendre le fonds à bail pour 99 ans. Si elle avait cédé le droit de propriété et conservé la faculté de rachat, l'opération n'aurait pu être considérée comme une aliénation quoique, en vertu des lois de l'Alberta, le créancier hypothécaire n'aurait pas eu le droit de poursuivre sur le contrat, mais seulement le droit de saisir. En l'espèce, afin de s'assurer qu'elle obtiendrait un remboursement en argent sur l'avance de \$1,000,000 faite à la compagnie, la Great-West a exigé que le docteur Allard s'engage personnellement à racheter le terrain si la construction n'était pas achevée tel que promis. Malheureusement, les comptables de la compagnie ont presque invité le ministre à cotiser celle-ci comme si la somme de \$1,000,000 était le produit d'une aliénation quand, dans les comptes de ladite compagnie, ils ont décrit l'excédent de cette somme sur le coût des terrains de parc comme un [TRADUCTION] «profit net sur cession de terrain». Cela ne pouvait empêcher la compagnie de prouver, comme elle l'a fait, la véritable nature de la somme reçue.

La situation n'aurait pas été la même si, quelques jours après avoir échangé les terrains contre l'emplacement de l'hôtel, la compagnie avait vendu ce dernier pour s'en défaire et réaliser un profit. En fait, la compagnie n'a pas cédé sa propriété. Au contraire, elle s'est engagée à l'aménager comme un placement permanent. Elle n'a pas obtenu la somme de \$1,000,000 sans s'obliger. Au contraire, elle a dû accepter une méthode de financement beaucoup plus onéreuse que le financement par hypothèque. Elle a dû s'engager à payer, en plus de ce que

on a loan subject to possible periodic upwards adjustments, 25 per cent of the income to be derived from the improvements which it obliged itself to make.

At the outset of the trial, the pleadings were amended and counsel for the Minister put in an allegation that the \$1,000,000 should, in the alternative, be looked upon as the fair market value of the hotel site. In my view, this is the basis on which the question should be considered. By its agreement with the City, the Company made a disposition of a trading asset. In effect, it ceased to carry on a part of its business, the park lands operation, and it disposed of the major part of the property that was included in its inventory of lands held for trading. If this disposition of property was not otherwise to be considered as a business operation in that year, s. 85E of the *Income Tax Act* would make it so. However, because the park lands were traded for another piece of land and not a sum of money, it is necessary to ascertain the fair market value of the thing that was obtained.

I have already indicated why it does not appear to me that the \$1,000,000 obtained by the sale and lease back agreement with Great-West should be looked upon as the proceeds of a disposition. Should this, however, be considered as evidence of fair market value? In support of this contention, great stress was laid on the appraisal report made by one G. Lawrie for a purpose stated to be "to estimate the value as of date of appraisal as security for a first mortgage loan". Here is what this appraiser said concerning the value of the site:

Land: In the case of the subject property we have a tract of land which has been acquired for development in a manner not reconcilable with normal market transactions. The land was owned by the City of Edmonton and has been zoned parkland in part at least. The site was only available to the present owners as a result of a recent plebiscite which approved the exchange of 415 acres owned by the

l'on appelle un «loyer net net» analogue à un intérêt sur un prêt sujet à relèvement périodique éventuel, 25 pour cent du revenu provenant des améliorations qu'elle s'est engagée à effectuer.

Au début du procès, les plaidoiries ont été modifiées et l'avocat du ministre a allégué subsidiairement que la somme de \$1,000,000 devrait être considérée comme étant la juste valeur marchande de l'emplacement de l'hôtel. À mon avis, c'est sous cet angle que la question devrait être envisagée. En vertu de son entente avec la Ville, la compagnie a aliéné un bien de son commerce. En fait, elle a cessé d'exercer une partie de son commerce, l'exploitation des terrains de parc, et elle a aliéné la majeure partie de son «inventaire» de terrains détenus à des fins commerciales. Si cette aliénation de biens ne devait pas autrement être considérée comme une opération commerciale pour cette année-là, elle le serait en vertu de l'art. 85E de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Cependant, vu que les terrains de parc ont été échangés contre un autre terrain et non contre une somme d'argent, il faut déterminer la juste valeur marchande de la chose qui a été obtenue.

J'ai déjà donné la raison pour laquelle il ne me paraît pas que la somme de \$1,000,000 provenant de l'accord de vente et de location en retour conclu avec la Great-West devrait être tenue pour le produit d'une aliénation. Cependant, devrait-on considérer ce montant comme une preuve de la juste valeur marchande? Au soutien de cette prétention, on a beaucoup insisté sur l'évaluation faite par un certain G. Lawrie dans le but déclaré [TRADUCTION] «d'estimer la valeur à la date de l'évaluation, à titre de garantie d'un prêt sur première hypothèque». En ce qui concerne la valeur de l'emplacement, l'estimateur a déclaré ce qui suit:

[TRADUCTION] *Terrain:* Quant à la propriété en question, il s'agit d'une parcelle de terrain dont le mode d'acquisition, pour fins d'aménagement, ne saurait être conciliable avec les opérations de commerce courantes. Le terrain appartenait à la Ville d'Edmonton et il avait été réservé comme terrain de parc, du moins en partie, par un règlement de zonage. Les propriétaires actuels n'ont pu acquérir l'emplacement

present owners and which the City wished to acquire for parkland use.

Considering the peculiar circumstances surrounding the acquisition of the property, the unique location and physical attributes of the land, its value today must be estimated on the basis of the benefits it will aid in producing.

Your appraiser, therefore, considers a Land Residual approach is the indicated method of estimating value.

Value of land by the Residual Approach:

53,578,8 Sq. Ft. at \$18.66 per Sq. Ft. = \$1,000,000

It is obvious that the value thus arrived at was not the value of the site as delivered by the City. It was the value that would be obtained upon completion of the intended development. That this was so appears from the fact that Great-West required Dr. Allard's personal guarantee to repurchase the land if the development was not completed. This was obviously deemed necessary so as to protect the financing company against the possibility that it would be left with a piece of land worth less than the amount advanced, if the project was not completed.

There is also in the record a copy of a report submitted by the Commissioners to the City Council, March 11, 1963. This report, which was concurred in by the Council, dealt with the proposed exchange of park lands for the hotel site (then called the "Tower City" site) for the purpose of building apartments and a 100-car parking garage. Respecting the value of this land, it said:

The professionally appraised price of the Tower City site is \$440,000 having in mind the nature of the proposed development.

I have underlined the words "having in mind the nature of the proposed development" because they indicate how the value of the site was influenced by the kind of development contemplated. In my opinion, it is perfectly clear in this case that the \$1,000,000 value was not the fair

que récemment, par suite d'un plébiscite qui a approuvé l'échange de 415 acres appartenant aux propriétaires actuels et que la Ville voulait acquérir pour en faire des parcs.

Compte tenu des circonstances inusitées qui ont entouré l'acquisition de la propriété, de l'emplacement particulier et des caractéristiques physiques du terrain, sa valeur aujourd'hui doit s'apprécier en fonction des profits qui pourront, grâce à lui, être réalisés.

Par conséquent, votre estimateur considère que la méthode du calcul de la valeur résiduelle du terrain est la méthode d'évaluation indiquée.

Valeur du terrain au moyen de la méthode de la valeur résiduelle du terrain:

53,578,8 pi. car. à \$18.66 le pi. car. = \$1,000,000

Il est évident que la valeur ainsi calculée n'est pas la valeur de l'emplacement tel qu'il a été cédé par la Ville. C'est la valeur qui serait obtenue après l'achèvement de la construction projetée. Cela se déduit du fait que la Great-West a exigé que le docteur Allard s'engage personnellement à racheter le terrain si la construction n'était pas achevée. La compagnie qui prêtait l'argent a évidemment jugé cette garantie nécessaire afin de se protéger contre la possibilité de se retrouver avec une parcelle de terrain d'une valeur inférieure à la somme avancée si le projet n'était pas achevé.

Le dossier contient aussi une copie d'un rapport que les commissaires ont présenté au conseil de Ville le 11 mars 1963. Ce rapport, auquel le Conseil a souscrit, traite de l'échange projeté des terrains de parc contre l'emplacement de l'hôtel (qu'on appelait alors l'emplacement «Tower City») aux fins d'y ériger un immeuble de rapport et un garage de stationnement pour 100 voitures. Relativement à la valeur de ce terrain, il déclare:

[TRADUCTION] L'expert a estimé la valeur de l'emplacement Tower City à \$440,000 eu égard à la nature du projet d'aménagement.

J'ai souligné les mots «eu égard à la nature du projet d'aménagement» parce qu'ils indiquent de quelle façon le genre du projet a influé sur la valeur de l'emplacement. À mon avis, il est parfaitement clair en l'espèce que la valeur de \$1,000,000 n'était pas la juste valeur mar-

market value in the sense of being the amount which would be obtained by selling the land. It was a value which could be reached only through an undertaking to spend several million dollars in a huge development. It was, in no way, a realizable value at the time when the exchange was made with the City, on the contrary, it required an additional major expenditure. It was not, therefore, the fair market value, but a prospective value dependent on the completion of the project at great cost.

Finally, consideration must be given to what took place at the trial with respect to evidence of market value. Here is what one finds in the transcript a few pages after the beginning of the deposition of the first witness, Dr. Allard, the Company's president:

MR. REGNIER (Counsel for the Company): Well, I don't know if this sort of arrangement will please your lordship; I was going to point it out that your lordship—at the end of the evidence is probably the best time—assuming that your lordship arrives at a conclusion after my learned friend has jumped two hurdles and he had made a *prima facie* case as to value, then, if your lordship pleases, we would like the case to be simply adjourned so that at a later date I can be in position to bring in expert evidence on the value of the Bellamy Hill.

THE COURT: Well, why don't we—instead of doing that, why not make the finding that is against you and refer the matter back for reassessment? Then, you can decide whether you want to appeal on the question as to whether there should be an assessment on this basis at all or not and if you're ultimately unsuccessful, then, you may be able to work out the evaluation question with the Department and have another appeal. It would not be any more expensive and probably more satisfactory because if you have to bring in certain evidence as to value, before you go to the Supreme Court, you may be wasting a lot of—

chande, en ce sens qu'il ne s'agissait pas du montant que rapporterait la vente du terrain. C'est une valeur qui ne pouvait être atteinte que par l'engagement de dépenser plusieurs millions de dollars pour des travaux d'aménagement d'envergure. Ce n'était aucunement une valeur réalisable au moment où l'échange a été conclu avec la Ville; au contraire, elle était subordonnée à une dépense additionnelle considérable. Il ne s'agissait donc pas de la juste valeur marchande, mais d'une valeur éventuelle subordonnée à l'achèvement, à grands frais, du projet.

Finalement, il faut considérer ce qui s'est passé au procès en ce qui concerne la preuve relative à la valeur marchande. Voici ce qu'on peut lire dans la transcription, quelques pages après le début de la déposition du premier témoin, le docteur Allard, président de la compagnie:

[TRADUCTION] M^e REGNIER (avocat de la compagnie): Je ne sais pas si de telles dispositions plairont à Votre Seigneurie; je voulais signaler que Votre Seigneurie —à la clôture de la preuve, probablement le meilleur moment pour cela—en supposant que Votre Seigneurie arrive à une conclusion après que mon savant collègue aura vaincu deux obstacles et qu'il aura établi une preuve *prima facie* quant à la valeur, alors, si Votre Seigneurie le juge à propos, nous aimerions que l'affaire soit simplement ajournée afin que je puisse, à une date ultérieure, faire une preuve par experts sur la valeur de Bellamy Hill.

LA COUR: Pourquoi ne—au lieu de faire cela, pourquoi ne pas tirer la conclusion qui vous est défavorable et renvoyer l'affaire pour nouvelle cotisation? Ensuite, vous pourrez décider si vous voulez en appeler sur la question de savoir s'il y a lieu oui ou non d'établir une cotisation sur cette base, et si en fin de compte vous n'avez pas gain de cause, alors, vous pourrez peut-être discuter la question de l'évaluation avec le ministère et interjeter un autre appel. Le coût ne serait pas plus élevé et les résultats probablement plus satisfaisants, car si vous devez produire certaines preuves relatives à la valeur, avant d'aller devant la Cour suprême, vous pourriez gaspiller beaucoup de . . .

MR. REGNIER: Well, that is the point. It is basically the same approach as you will recall, my lord. It is completely—

THE COURT: You were in the case where we worked that out with reference to trading the timber limit?

MR. REGNIER: Basically the same approach.

THE COURT: Has it gone into the Supreme Court?

MR. REGNIER: I have appealed, but we are working on it.

THE COURT: Let's not get off on another case.

MR. REGNIER: We are working on values, my lord.

THE COURT: But it is same problem.

MR. BOWMAN (Counsel for the Minister): I think that would be a sound idea, my lord, with respect.

THE COURT: Well, then, I will forget about values.

MR. BOWMAN: If your lordship comes to the conclusion, if the value is somehow relevant and the way I see the case, it may well be that your lordship will decide that value isn't really a problem in the case at all.

THE COURT: Even if you succeed?

MR. BOWMAN: Yes, yes.

THE COURT: That is right. So I won't worry about value.

Due to what I have just quoted, the question of fair market value was not further dealt with in the evidence at the trial. Under those circumstances, it seems to me that a finding concerning the fair market value cannot properly be made on this appeal. Although I do not agree with the trial judge's "tentative view", it appears to me that in the present circumstances of the case his decision to refer the assessment under appeal back for reassessment was correct. However, I would vary his direction by adding: "said profit or loss to be determined by taking into account the fair market value of the Bellamy Hill Site at the date of the exchange for a part of the 503 acres". Success in this Court being divided, I would not allow costs.

M^e REGNIER: C'est là la question. Il s'agit essentiellement de la même façon de procéder, comme Votre Seigneurie se rappellera. C'est complètement . . .

LA COUR: Vous occupiez dans l'affaire où nous avons fait face à cette situation alors qu'il était question de l'échange d'une concession forestière?

M^e REGNIER: Essentiellement la même façon de procéder.

LA COUR: L'affaire s'est-elle rendue en Cour suprême?

M^e REGNIER: J'ai interjeté appel, mais nous y travaillons actuellement.

LA COUR: Ne passons pas à une autre affaire.

M^e REGNIER: Nous discutons des valeurs, Votre Seigneurie.

LA COUR: Mais c'est la même chose.

M^e BOWMAN (avocat du ministre): Je crois respectueusement que ce serait une bonne idée, Votre Seigneurie.

LA COUR: Bon, je vais laisser de côté la question des valeurs.

M^e BOWMAN: Si Votre Seigneurie arrive à la conclusion, si, d'une manière ou d'une autre, la valeur est pertinente, et comme je vois l'affaire, il se peut que Votre Seigneurie conclue que la valeur ne pose vraiment pas de problème en l'espèce.

LA COUR: Même si vous avez gain de cause?

M^e BOWMAN: Oui, oui.

LA COUR: C'est exact. Alors, je ne me préoccuperais pas de la valeur.

À cause des propos que je viens de citer, on n'a pas discuté davantage la question de la juste valeur marchande dans les témoignages au procès. Dans les circonstances, il me semble qu'on ne peut tirer de conclusion quant à la juste valeur marchande dans le présent appel. Bien que je ne souscrive pas à la «vue de l'esprit» du juge de première instance, il me paraît qu'en l'espèce il était fondé à renvoyer pour nouvelle évaluation la cotisation portée en appel. Cependant, je modifierais sa décision en y ajoutant: «ledit profit ou ladite perte à être déterminé en tenant compte de la juste valeur marchande de l'emplacement Bellamy Hill à la date de son échange contre une partie des 503 acres». Comme les parties ont chacune partielle-

ment gain de cause, je n'adjugerais pas de dépens.

Appeal allowed with costs, PIGEON J. dissenting.

Appel accueilli avec dépens, le JUGE PIGEON étant dissident.

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

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

Solicitors for the respondent: Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier & Robb, Montreal.

Procureurs de l'intimée: Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier & Robb, Montréal.