

Sohio Petroleum Company et al. (Defendants)
Appellants;
 and

Weyburn Security Company Limited (Plaintiff)
Respondent.

1970: February 23, 24; 1970: June 26.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL
 FOR SASKATCHEWAN

Estoppel—Petroleum and natural gas lease—Production obtained after expiry of primary term—Payment of royalty—Other actions taken by lessee at request of lessor—Both parties unaware lease terminated—Estoppel against lessor not proved.

As held by both the trial judge and the Court of Appeal, a petroleum and natural gas lease which the respondent had granted to the appellant Sohio terminated by its own terms because there was no production within the 10-year primary term. The drilling commitment contained in the lease was successively postponed by Sohio by payment each year of the delay rental as stipulated. Drilling operations did not commence until one week prior to the expiration of the 10-year term. The well was completed shortly after that term had expired. The well proved to be a producing well and royalty on production was paid by Sohio to the respondent. At the respondent's request, Sohio, in accordance with the requirements of the lease, drilled an offset well and paid its share of the taxes on the leased lands.

An action brought by the respondent for a declaration that the lease had terminated and for consequential relief was dismissed at trial, but this judgment was reversed by the Court of Appeal. On appeal to this Court, the argument was directed to the issue, raised by the appellants, that the respondent, by its words and conduct, was estopped, in law and in equity, from denying the validity of the lease.

Held: The appeal should be dismissed.

The Court agreed with the judgment of the Court of Appeal that estoppel was not proved. Both parties had acted under a mistake. The actions of Sohio

Sohio Petroleum Company et al. (Défendeurs)
Appelants;
 et

Weyburn Security Company Limited
(Demanderesse) Intimée.

1970: les 23 et 24 février; 1970: le 26 juin.

Présents: Les Juges Martland, Judson, Ritchie, Hall et Spence.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA
 SASKATCHEWAN

Fin de non-recevoir—Bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel—Extraction après l'expiration du terme initial—Paiement d'une redevance—Autres actes posés par le locataire à la demande du locateur—Les parties ignorant que le bail a pris fin—Fin de non-recevoir non prouvée.

Comme l'ont décidé le juge de première instance et la Cour d'appel, un bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel que l'intimée a accordé à l'appelante Sohio a pris fin de par ses propres termes parce qu'il n'y a pas eu d'extraction au cours du terme initial de dix ans. L'engagement de forer un puits contenu dans le bail a été ajourné périodiquement par Sohio en payant chaque année le loyer minime stipulé pour le délai. Les travaux de forage n'ont commencé qu'une semaine avant l'expiration du terme de dix ans. Le forage du puits s'est terminé peu de temps après l'expiration de ce terme. Le puits s'est avéré producteur et Sohio a payé une redevance de production à l'intimée. A la demande de l'intimée, Sohio a, conformément aux conditions du bail, foré un puits de limite et a payé sa part des impôts prélevés sur le terrain loué.

L'intimée requiert une déclaration à l'effet que le bail a pris fin, et elle réclame réparation en conséquence. L'action a été rejetée en première instance, mais ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel. Sur appel à cette Cour, le débat a porté sur la prétention des appellants qu'à cause de ses paroles et de ses actes l'intimée était irrecevable en droit et en «equity» à nier la validité du bail.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

C'est à bon droit que la Cour d'appel a statué que la fin de non-recevoir n'a pas été prouvée ici. Les parties ont agi dans l'erreur. Des affirmations

did not result from representations or conduct of the respondent. They were taken because Sohio, as well as the respondent, was unaware of the fact that the lease had come to an end before they were taken. In these circumstances, estoppel could not be established.

Canada-Cities Service Petroleum Corporation v. Kininmonth et al., [1964] S.C.R. 439, followed; *Canadian Superior Oil Ltd. et al. v. Paddon-Hughes Development Co. Ltd. et al.*, [1970] S.C.R. 932; *Willmott v. Barber* (1880), 15 Ch. D. 96; *Calvan Consolidated Oil & Gas Co. Ltd. v. Manning* (1957), 22 W.W.R. 433; *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*, [1947] 1 K.B. 130, applied.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Saskatchewan¹, allowing an appeal from a judgment of MacPherson J., who dismissed the respondent's action for a declaration that a certain petroleum and natural gas lease had terminated and for consequential relief. Appeal dismissed.

D. E. Gauley, Q.C., and *D. O. Sabey*, for the defendants, appellants.

R. A. McLennan, B. V. Reed and *J. Klebuc*, for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—The respondent in this case seeks a declaration that a petroleum and natural gas lease, dated October 28, 1949, granted by it, as lessor, in favour of the appellant Sohio Petroleum Company, as lessee, hereinafter referred to as "Sohio", covering the petroleum, natural gas, and all related hydrocarbons, within, upon or under the North-West Quarter of Section 3, Township 6, Range 12, West of the 2nd Meridian, in the Province of Saskatchewan, had terminated, and for consequential relief. The respondent's action was dismissed at trial, but this judgment was reversed by unanimous decision of the Court of Appeal for Saskatchewan¹. The other appellants claim through Sohio.

ou la conduite de l'intimée ne sont pas la cause des actes posés par Sohio. Ces actes, Sohio les a posés parce que, tout comme l'intimée, elle ignorait à ce moment-là que le bail avait pris fin. Dans ces conditions, une fin de non-recevoir ne peut être établie.

Arrêt suivi: *Canada-Cities Service Petroleum Corporation v. Kininmonth et al.*, [1964] R.C.S. 439. Arrêts appliqués: *Canadian Superior Oil Ltd. et al. v. Paddon-Hughes Development Co. Ltd. et al.*, [1970] R.C.S. 932; *Willmott v. Barber* (1880), 15 Ch. D. 96; *Calvan Consolidated Oil & Gas Co. Ltd. v. Manning* (1957), 22 W.W.R. 433; *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*, [1947] 1 K.B. 130.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Saskatchewan¹, infirmant un jugement du Juge MacPherson qui avait rejeté l'action de l'intimée demandant une déclaration à l'effet qu'un certain bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel avait pris fin et réclamant réparation en conséquence. Appel rejeté.

D. E. Gauley, c.r., et *D. O. Sabey*, pour les défendeurs, appellants.

R. A. McLennan, B. V. Reed et *J. Klebuc*, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—L'intimée en cette affaire requiert une déclaration à l'effet qu'un bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel qu'elle a accordé le 28 octobre 1949 en qualité de locateur, à Sohio Petroleum Company (ci-après appelée «Sohio») en qualité de locataire, portant sur le pétrole, le gaz naturel et tous les hydrocarbures connexes, dans, sur et sous le quart nord-ouest de la section 3 dans le 6^e canton et le 2^e rang à l'ouest du 2^e méridien, dans la province de Saskatchewan, a pris fin, et elle réclame réparation en conséquence. L'action intentée par l'intimée a été rejetée en première instance, mais ce jugement a été infirmé par un arrêt unanime de la Chambre d'appel de la Saskatchewan¹. Les autres appellants sont les ayants-droit de Sohio.

¹ (1969), 69 W.W.R. 680, 7 D.L.R. (3d) 277.

¹ (1969), 69 W.W.R. 680, 7 D.L.R. (3d) 277.

The *habendum* clause, with its provisos, reads as follows:

TO HAVE AND ENJOY the same for the term of Ten (10) years from the date hereof and so long thereafter as the leased substances or any of them are produced from the said lands, subject to the sooner termination of the said term as hereinafter provided.

PROVIDED that if operations for the drilling of a well are not commenced on the said lands within one (1) year from the date hereof, this Lease shall thereupon terminate and be at an end, unless the Lessee shall have paid or tendered to the Lessor the sum of Sixteen (\$16.00) Dollars, (hereinafter called the "annual acreage rental"), which payment shall confer the privilege of deferring the commencement of drilling operation for a period of one (1) year, and that, in like manner and upon like payments or tenders, the commencement of drilling operations shall be further deferred for like periods successively;

PROVIDED FURTHER, that if at any time during the said Ten (10) year term and prior to the discovery of production on the said lands, the Lessee shall drill a dry well, or wells thereon, or if at any time during such term and after the discovery of production on the said lands such production shall cease, then this Lease shall terminate at the next ensuing anniversary date hereof unless operations for the drilling of a further well on the said lands shall have been commenced or unless the Lessee shall have paid or tendered the annual acreage rental, in which latter event the immediately preceding proviso hereof governing the payment of the annual acreage rental and effect thereof, shall be deemed to have continued in force.

AND FURTHER ALWAYS PROVIDED that if at any time after the expiration of the said Ten (10) year term the leased substances are not being produced on the said lands and the Lessee is then engaged in drilling or working operations thereon, this Lease shall remain in force so long as such operations are prosecuted and, if they result in the production of the leased substances or any of them, so long thereafter as the leased substances or any of them are produced from the said lands; provided that if drilling, working or production operations are interrupted or suspended as the result of any cause whatsoever beyond the Lessee's control, the

La clause d'*habendum* et ses stipulations se lisent comme suit:

[TRADUCTION] POUR EN JOUIR ET DISPOSER pour un terme de dix (10) ans à compter de la date des présentes et aussi longtemps par la suite que les substances louées, ou l'une d'elles, seront extraites dudit terrain, sous réserve de l'expiration antérieure du terme prévue aux présentes.

IL EST ENTENDU QUE si les travaux de forage d'un puits n'ont pas commencé sur ledit terrain dans un délai d'au plus un (1) an de la date des présentes le bail prendra fin, à moins que le locataire n'ait payé, ou offert de payer, au locateur le montant de seize (\$16.00) dollars (ci-après appelé le «loyer annuel de surface»); ce paiement conférera le privilège de différer d'un (1) an le commencement des travaux de forage et que, de la même manière et pour les mêmes paiements ou offres de paiement, le commencement des travaux de forage sera de nouveau différé d'année en année;

IL EST DE PLUS ENTENDU que si, à un moment quelconque au cours dudit terme de dix (10) ans et antérieurement à la découverte dans ledit terrain de substances à extraire, le locataire y fore un ou des puits stériles, ou si à un moment quelconque pendant le terme en question et après la découverte dans ledit terrain de substances à extraire, cette extraction cesse, le présent bail prendra alors fin à la prochaine date anniversaire des présentes, à moins que des travaux de forage d'un autre puits sur ledit terrain n'aient commencé, ou à moins que le locataire n'ait payé ou offert de payer le loyer annuel de surface, auquel cas les dernières conditions énoncées, régissant le paiement du loyer annuel de surface et ses effets, seront censées rester en vigueur.

IL EST EN OUTRE ENTENDU que si à un moment quelconque après l'expiration dudit terme de dix (10) ans les substances louées ne sont pas en voie d'extraction dudit terrain et si le locataire est alors occupé à des travaux de forage ou de mise en exploitation, le présent bail demeurera en vigueur aussi longtemps que les travaux en question se poursuivront et, s'ils ont comme conséquence l'extraction des substances louées, ou de l'une d'elles, aussi longtemps par la suite que les substances louées, ou l'une d'elles, seront extraites dudit terrain; mais si les travaux de forage, de mise en exploitation ou d'extraction sont interrompus ou

time of such interruption or suspension shall not be counted against the Lessee, anything hereinbefore contained or implied to the contrary notwithstanding.

The drilling commitment contained in the second of the above paragraphs was successively postponed by Sohio by payment each year of the small delay rental as stipulated. Drilling operations did not commence until one week prior to the expiration of the 10-year primary term. The well was completed on November 8, 1959, after that term had expired. The well proved to be a producing well and royalty on production was paid by Sohio to the respondent.

Both the trial judge and the Court of Appeal held that the lease had terminated because there had been no production within the 10-year primary term. I agree with this conclusion. The terms of the lease in question are practically identical with those under consideration by this Court in *Canada-Cities Service Petroleum Corporation v. Kininmonth et al.*² Dealing with the interpretation of the paragraph in that case equivalent to the fifth paragraph cited above, it was said, at p. 444:

The fifth paragraph commences with the words "if at any time after the expiration of the said 10 year term the said substances are not being produced on the said lands." The *habendum* clause spoke of a 10-year term "and so long thereafter as the said substances or any of them are being produced." When the two expressions "are being produced" and "are not being produced" are read together, it is my opinion that this fifth paragraph is obviously designed to deal with the situation which occurs if the primary term has been extended by production from the land and then such production ceases. Without the fifth paragraph, the lease would automatically terminate upon the cessation of production. This paragraph, however, prevents that termination occurring if, when such production ceases, the lessee is then engaged in drilling or working operations on the land, or so long as such

suspendus en conséquence de quelque fait que ce soit dont le contrôle échappe au locataire cette période d'interruption ou de suspension ne sera pas retenue contre le locataire, nonobstant toute stipulation explicite ou implicite des présentes à l'effet contraire.

L'engagement de forer un puits contenu dans le deuxième alinéa reproduit ci-dessus a été ajourné périodiquement par Sohio en payant chaque année le loyer minime stipulé pour le délai. Les travaux de forage n'ont commencé qu'une semaine avant l'expiration du terme initial de dix ans. Le forage du puits s'est terminé le 8 novembre 1959, après l'expiration de ce terme. Le puits s'est avéré producteur et Sohio a payé une redevance de production à l'intimée.

Le juge de première instance et la Cour d'appel ont conclu que le bail avait pris fin parce qu'il n'y a pas eu d'extraction au cours du terme initial de 10 ans et j'accepte cette conclusion. Les stipulations du bail en question sont presque identiques à celles que cette Cour a dû considérer dans *Canada-Cities Service Petroleum Corporation c. Kininmonth et autres*². Traitant de l'interprétation de l'alinéa de ce bail-là qui correspond au cinquième alinéa précité, on a dit, à la p. 444:

[TRADUCTION] Le cinquième alinéa commence par les mots «si à un moment quelconque après l'expiration dudit terme de dix ans les substances louées ne sont pas en voie d'extraction dudit terrain». La clause d'*habendum* prévoit un terme de 10 ans «et aussi longtemps par la suite que les substances louées, ou l'une d'elles, seront extraites». Lorsqu'on lit parallèlement les expressions «seront extraites» et «ne sont pas en voie d'extraction», je suis d'avis que ce cinquième alinéa a évidemment pour but de régler le cas où des travaux d'extraction sur le terrain ont prolongé le terme initial, pour cesser ensuite. Sans le cinquième alinéa, le bail prendrait fin automatiquement à la cessation de l'extraction. Cet alinéa, toutefois, empêche le bail d'ainsi prendre fin si, lorsque cesse l'extraction, le locataire est occupé à des travaux de forage ou de mise en exploitation sur le terrain, ou aussi longtemps que

² [1964] S.C.R. 439.

² [1964] R.C.S. 439.

operations are prosecuted. If such operations result in further production, the lease continues during such production.

I cannot construe the paragraph as meaning that, even though no production has been obtained within the 10-year primary term, the lessee may thereafter carry on drilling operations on the land which, if successful, will then serve to extend the lease for a further period during the continuance of such production.

I agree with the learned trial judge that the fact that the first paragraph, above, uses the words "are produced" and the equivalent paragraph in the *Kininmonth* case uses the words "are being produced" does not create any distinction in substance between the two cases.

The argument before us was directed to the issue, raised by the appellants, that the respondent, by its words and conduct, was estopped, in law and in equity, from denying the validity of the lease.

In the case of *Canadian Superior Oil Ltd. and Kerr-McGee Corporation v. The Paddon-Hughes Development Co. Ltd. and Ralph Hambly*³, recently decided in this Court, I expressed doubt as to whether a lease, which had terminated, could be subsequently enforced on the basis of representations or conduct occurring after its termination, unless, at least, they would amount to a fraud, of the kind defined by Fry J., in *Willmott v. Barber*⁴, in the passage at p. 105, which is cited by the Court of Appeal in the present case and which reads as follows:

It has been said that the acquiescence which will deprive a man of his legal rights must amount to fraud, and in my view that is an abbreviated statement of a very true proposition. A man is not to be deprived of his legal rights unless he has acted in such a way as would make it fraudulent for him to set up those rights. What, then, are the elements or requisites necessary to constitute fraud of that description? In the first place the plaintiff must

ces travaux se poursuivent. Si ces travaux donnent lieu à une extraction ultérieure, le bail reste en vigueur durant l'extraction.

Je ne puis interpréter l'alinéa comme signifiant que, même s'il n'y a pas eu extraction au cours du terme initial de 10 ans, le locataire peut continuer sur le terrain des travaux de forage qui, s'ils sont fructueux, serviront à prolonger le bail d'une période égale à celle de l'extraction qui en résultera.

Je suis d'accord avec le savant juge de première instance que le fait que dans le premier alinéa, précité, on se sert des mots «seront extraites» alors que dans l'alinéa correspondant, dans l'affaire *Kininmonth*, on s'est servi des mots «sont en voie d'extraction» ne crée, en substance, aucune distinction entre les deux affaires.

Le débat devant nous a porté sur la prétention de l'appelante qu'à cause de ses paroles et de ses actes l'intimée était irrecevable en droit et en «equity» à nier la validité du bail.

Dans l'arrêt *Canadian Superior Oil Ltd. et Kerr-McGee Corporation c. The Paddon-Hughes Development Co. Ltd. et Ralph Hambly*³, récemment prononcé par cette Cour, j'ai exprimé le doute qu'un bail qui a pris fin puisse ultérieurement renaître du fait d'affirmations ou d'actes subséquents à son expiration, à moins que ces affirmations ou actes ne soient l'équivalent d'une fraude du genre de celle que le juge Fry a décrite dans *Willmott v. Barber*⁴, à ce passage de la p. 105 qui a été cité par la Cour d'appel dans cette affaire-ci et qui se lit comme suit:

[TRADUCTION] On a dit que l'acquiescement qui prive un homme de ses droits stricts doit être l'équivalent d'une fraude et, à mon avis, c'est là l'énoncé succinct d'une proposition fort vraie. Il ne faut pas priver un homme de ses droits stricts, à moins qu'il ait agi de telle manière qu'il se rendrait coupable de fraude en les exerçant. Quels sont alors les éléments ou les prérequis essentiels pour constituer une fraude répondant à cette description? En

³ [1970] S.C.R. 932.

⁴ (1880), 15 Ch. D. 96.

³ [1970] R.C.S. 932.

⁴ (1880), 15 Ch.D. 96.

have made a mistake as to his legal rights. Secondly, the plaintiff must have expended some money or must have done some act (not necessarily upon the defendant's land) on the faith of his mistaken belief. Thirdly, the defendant, the possessor of the legal right, must know of the existence of his own right which is inconsistent with the right claimed by the plaintiff. If he does not know of it he is in the same position as the plaintiff, and the doctrine of acquiescence is founded upon conduct with a knowledge of your legal rights. Fourthly, the defendant, the possessor of the legal right, must know of the plaintiff's mistaken belief of his rights. If he does not, there is nothing which calls upon him to assert his own rights. Lastly, the defendant, the possessor of the legal right, must have encouraged the plaintiff in his expenditure of money or in the other acts which he has done, either directly or by abstaining from asserting his legal right. Where all these elements exist, there is fraud of such a nature as will entitle the Court to restrain the possessor of the legal right from exercising it, but, in my judgment, nothing short of this will do.

It is not necessary to repeat what was said in the *Canadian Superior* case, nor is it necessary to state a final conclusion on that issue, because I agree with the judgment of the Court of Appeal that, in the present case, estoppel was not proved.

The words and conduct of the respondent relied upon by the appellants as creating an estoppel were that:

(1) The respondent had called upon Sohio to drill an offset well, in accordance with the requirements of the lease, which well was drilled.

(2) Sohio, at the request of the respondent, had paid seven-eighths of the mineral taxes imposed on the leased lands, which was a requirement of the lease.

(3) Sohio had paid and the respondent had accepted, royalties based upon the production from the leased lands.

(4) The respondent had permitted Sohio to enter a pooling unit, involving the leased lands,

premier lieu, le demandeur doit avoir fait erreur quant à ses droits stricts. Deuxièmement, le demandeur doit avoir dépensé de l'argent ou fait quelque chose (pas nécessairement sur le terrain du défendeur), sur la foi de cette croyance erronée. Troisièmement, le défendeur, détenteur du droit strict, doit être au courant de l'existence d'un droit qui lui est propre et qui est inconciliable avec celui que le demandeur réclame. S'il n'est pas au courant de son droit, il est dans la même situation que le demandeur, et la doctrine de l'acquiescement se fonde sur la conduite d'une personne au courant de ses propres droits stricts. Quatrièmement, le défendeur, détenteur du droit strict, doit être au courant de la croyance erronée que le demandeur a de ses droits. S'il n'est pas au courant, rien ne l'oblige à affirmer ses propres droits. Enfin, le défendeur, détenteur du droit strict, doit avoir encouragé le demandeur dans sa dépense d'argent ou dans les autres choses qu'il a faites, soit directement soit en s'abstenant d'affirmer son propre droit strict. Lorsque tous ces éléments existent, il y a fraude d'un genre tel que la cour a le droit d'empêcher le détenteur du droit strict de l'exercer, mais à mon avis, rien de moins ne suffit.

Point n'est besoin de répéter ce qui a été dit dans l'affaire *Canadian Superior*, ni de trancher cette question-là, car j'accepte l'arrêt de la Cour d'appel à l'effet que la fin de non-recevoir n'a pas été prouvée ici.

Les paroles et les actes de l'intimée, sur lesquels les appelants se sont fondés pour soutenir qu'une fin de non-recevoir a été créée, sont:

(1) L'intimée a mis Sohio en demeure de forer un puits de limite conformément aux conditions du bail, et ce puits a été foré.

(2) A la demande de l'intimée, Sohio a payé les sept huitièmes des impôts miniers prélevées sur le terrain loué et c'était une condition du bail.

(3) Sohio a versé à l'intimée, qui les a acceptées, des redevances basées sur la production du terrain loué.

(4) L'intimée a permis à Sohio de consentir à une amalgamation englobant le terrain loué;

which, under the lease terms, Sohio would have had the right to do without the respondent's consent.

The Court of Appeal dealt with the argument as to estoppel in the following portion of its reasons for judgment, in which, however, as well as in other passages quoted later, I have referred to the appellants and the respondent to accord with their present status before this Court:

In the instant case it may be that the words and conduct relied upon by the learned trial judge as the basis of the estoppel by representation are not representations of an existing fact. It is not necessary to determine whether they were because Sohio at no time acted upon them to alter its position. It is clear from the evidence that both the respondent and Sohio were of the mistaken belief that the term of the lease was extended under the provisos to the habendum clause. The respondent made no representation which affected the operation of the habendum clause. All of the facts relating to the application of the clause were fully within the knowledge of Sohio. The situation of the parties here is exactly that described by Egbert, J., in *Calvan Consolidated Oil & Gas Co. v. Manning*, (1957) 22 W.W.R. 433, when he said at page 453:

There was no representation made or conduct amounting to representation done by the Plaintiff with the intention of inducing any conduct on the part of the defendant. Here both parties acted under a mistake—whether a mistake of law or a mistake of fact is of no consequence—and there is no question of either party having made any representation to the other. Whatever the defendant did—and his consequent action is an essential ingredient of estoppel—he did because of his own mistake and not by reason of any representation of the plaintiff.

Sohio held the belief throughout that the lease had not terminated. Its position was adopted prior to and apart from any alleged representation on the part of the respondent and could not therefore have been induced thereby. Estoppel by representation cannot therefore be applied.

Again, when dealing with the doctrine of "promissory" estoppel, as defined by Denning L.J. in

aux termes du bail, Sohio pouvait agir ainsi sans le consentement de l'intimée.

La Cour d'appel a traité de l'argumentation portant sur la fin de non-recevoir dans la partie de son jugement reproduit ci-après; tout comme dans les passages cités ultérieurement, cependant, j'ai rétabli les appellations «les appellants» et «l'intimée» pour cadrer avec la situation juridique des parties en cette Cour:

[TRADUCTION] Dans la présente cause, il se peut que les paroles et les actes sur lesquels le savant juge de première instance s'est fondé pour asseoir la fin de non-recevoir par affirmation, ne soient pas l'affirmation d'un fait réel. Il est inutile de déterminer s'il y a eu affirmation de ce genre, car Sohio n'a jamais modifié sa ligne de conduite à cause de cela. La preuve montre clairement que l'intimée et Sohio ont tous erronément cru que le terme du bail s'était prolongé par le jeu des stipulations de la clause d'*habendum*. L'intimée n'a fait aucune affirmation entravant l'action de la clause d'*habendum*. Sohio a eu pleine connaissance de tous les faits se rapportant à l'application de cette clause. La position des parties au présent litige correspond exactement à celle décrite par le juge Egbert dans *Calvan Consolidated Oil & Gas Co. v. Manning*, (1957) 22 W.W.R. 433, lorsqu'il dit (à la p. 453):

[TRADUCTION] Il n'y a eu de la part de la demanderesse ni affirmation, ni conduite y équivalant, dans l'intention d'inciter le défendeur à adopter une ligne de conduite quelconque. Ici, tous les intéressés ont agi dans l'erreur—peu importe qu'il s'agisse d'une erreur de droit ou de fait—and il n'est pas question d'affirmation faite de part ou d'autre. Quelle qu'ait été l'attitude du défendeur (et les actes en découlant sont un élément essentiel de la fin de non-recevoir) elle est le résultat de sa propre erreur et non de quelque affirmation de la demanderesse.

Sohio a toujours cru que le bail n'avait pas pris fin. Antérieurement à toute affirmation de l'intimée et indépendamment d'elle, Sohio a adopté une attitude et elle ne peut donc y avoir été incitée par une prétendue affirmation. La fin de non-recevoir par affirmation ne saurait donc entrer en jeu.

D'ailleurs, traitant de la doctrine de l'obligation par fin de non-recevoir à en nier l'existence,

*Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*⁵, the Court of Appeal said this:

In the instant case, if the conduct of the respondent could be said to amount to the type of promise, assurance or course of negotiation contemplated in the passages above set out, Sohio did not rely upon it to believe that the respondent would not contend that the lease had terminated.

The acts of Sohio which were found by the learned trial judge to be alterations of its position to its detriment,—drilling of the offset well; entering into the surface lease; and payment of one-eighth of the mineral tax,—were performed because Sohio considered it was obligated to perform them under the terms of the lease. The respondent, in requesting or demanding that Sohio carry out the terms of the lease, and in allowing Sohio to proceed as it did, simply accepted the mistaken position that the lease had not terminated. Because the respondent was not aware of the true legal position, it is not now precluded from exercising its rights.

Reference was then made by the Court of Appeal to the passage from the judgment of Fry J. in *Willmott v. Barber* to which I have already alluded.

I agree with the reasons of the Court of Appeal. It is quite clear that the actions of Sohio did not result from representations or conduct of the respondent. They were taken because Sohio, as well as the respondent, was unaware of the fact that the lease had come to an end before they were taken. In these circumstances, estoppel could not be established, and there is no suggestion that a new lease had been created.

The respondent requested that the judgment of the Court of Appeal be varied in so far as it dealt with the date from which the appellants should be required to account to the respondent for production taken from the leased lands. The respondent contends that the date should be October 28, 1959, the date on which the lease

énoncée par Lord Denning dans *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*⁵, la Cour d'appel a dit ceci:

[TRADUCTION] Si l'on peut dire que la conduite de l'intimée en cette affaire correspond en quelque sorte au genre de promesse, d'assurance ou de procédé de transaction envisagé dans les passages relatés ci-dessus, Sohio ne s'y est pas fiée pour croire que l'intimée ne soutiendrait pas que le bail avait pris fin.

Le savant juge de première instance a jugé que certains actes de Sohio, notamment: le forage d'un puits de limite, la signature d'un bail de superficie, le versement d'un huitième des impôts miniers, constituent des modifications désavantageuses pour elle de sa situation et que Sohio a agi ainsi parce qu'elle considérait y être tenue par les conditions du bail. En demandant ou exigeant que Sohio donne suite aux stipulations du bail et en lui permettant d'agir comme elle l'a fait, l'intimée n'a fait qu'admettre une erreur, savoir que le bail n'avait pas pris fin. Le fait que l'intimée ne connaissait pas la stricte situation juridique ne l'empêche pas d'exercer maintenant ses droits.

La Cour d'appel s'est ensuite reportée au passage des motifs du Juge Fry dans *Willmott c. Barber* que j'ai déjà signalé.

Je me range aux motifs de la Cour d'appel. Il est bien évident que des affirmations ou la conduite de l'intimée ne sont pas la cause des actes posés par Sohio. Ces actes, Sohio les a posés parce que, tout comme l'intimée, elle ignorait à ce moment-là que le bail avait pris fin. Dans ces conditions, une fin de non-recevoir ne peut être établie et rien n'indique qu'un nouveau bail ait été conclu.

L'intimée a demandé la modification de larrêt de la Cour d'appel visant la date à compter de laquelle les appellants doivent lui rendre compte de la production qu'ils ont tirée du terrain loué. Elle soutient que cette date doit être celle du 28 octobre 1959, jour où le bail a pris fin, sous réserve d'une indemnité pour les frais subis

⁵ [1947] 1 K.B. 130.

⁶ [1947] 1 K.B. 130.

terminated, subject to an allowance for expenses incurred by the appellants. This phase of the matter was dealt with in the following passage from the judgment of the Court of Appeal:

The respondent also sought an accounting of all petroleum, natural gas and related hydrocarbons removed from the land by the appellants, or damages in lieu thereof. The court has jurisdiction to grant this relief on terms which will be just and equitable to all parties involved. The appellant Sohio proceeded under a mistake as to its rights, and did not knowingly take an unfair advantage of the respondent's lack of appreciation of its legal rights. The appellants were first aware that their position was challenged when the writ of summons was served upon them. At that time the revenue which they had received from the sale of the production exceeded the amount they had expended. Under the circumstances, it would appear just and equitable to order the appellants to account for all benefits from production received by them after the date of service of the writ of summons upon them.

I am in agreement with this conclusion.

In my opinion, the appeal should be dismissed with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the defendants, appellants: Francis, Gauley, Dierker and Dahlem, Saskatoon.

Solicitors for the plaintiff, respondent: MacPherson, Leslie and Tyerman, Regina.

par les appellants. La Cour d'appel a traité de cet aspect du litige dans le passage suivant de ses motifs:

[TRADUCTION] L'intimée a aussi demandé que les appellants lui rendent compte du pétrole, du gaz naturel et des hydrocarbures connexes qu'ils ont extraits du terrain loué, ou qu'ils lui versent une indemnité pour en tenir lieu. La Cour a compétence pour accorder cette réparation à des conditions à la fois justes et équitables pour toutes les parties en cause. L'appelante Sohio a agi dans l'erreur quant à ses droits et elle n'a pas sciemment pris avantage du fait que l'intimée appréciait imparfairement ses propres droits stricts. Ce n'est que lorsqu'une assignation leur a été signifiée que les appellants se sont rendu compte que leur situation était contestée. À ce moment-là, leur revenu provenant de la vente des substances extraites était supérieur aux frais. Dans les circonstances, il paraît juste et équitable d'ordonner aux appelants de rendre compte de tous les profits de production qu'ils ont réalisés après le jour où l'assignation leur a été signifiée.

J'adhère à cette conclusion.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs des défendeurs, appellants: Francis, Gauley, Dierker and Dahlem, Saskatoon.

Procureurs de la demanderesse, intimée: MacPherson, Leslie and Tyerman, Regina.