

Corinne Marie Dukart (*Plaintiff*) *Appellant*;

and

The Corporation of the District of Surrey
(*Defendant*) *Respondent*;

and

**The Registrar Of The New Westminster
Land Registration District** (*Defendant*).

1977: November 16; 1978: May 1.

Present: Laskin C.J. and Martland, Ritchie, Spence,
Pigeon, Dickson, Beetz, Estey and Pratte JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
BRITISH COLUMBIA

Real property — Residential development fronting on beach — Whether easement granted in favour of lot owner to cross “foreshore reserves” — Whether easement registered within requirements of Land Registry Act — “Foreshore reserves” acquired by municipal corporation by way of tax sales — Title taken subject to easement — Land Registry Act, R.S.B.C. 1960, c. 208, ss. 25(a)(i), 149 — Municipal Act, R.S.B.C. 1960, c. 255, s. 407.

On February 21, 1912, a land developer deposited in the registry office under the then *Land Registry Act* of British Columbia “a registered map or plan of subdivision” No. 2200, which plan included several hundred residential lots and the four blocks of land between these lots and the waters then known as Semiamo Bay, now known as Boundary Bay, then identified as the “Foreshore Reserves”. The appellant is the registered owner of Lot 38, Plan 2200, being a lot fronting on the Foreshore Reserves. The respondent corporation, which had acquired the Foreshore Reserves by tax sales in 1949 and 1954, commenced the construction thereon of a large comfort station in July 1973. The actual location of this partly completed structure is in front of two residential lots fronting on the Foreshore Reserves which are contiguous to the appellant’s lot.

The title of the appellant is rooted in the deposit in the Land Registry Office of Plan 2200 and the subsequent conveyance of Lot 38 from the development company registered in April 1914. The form of deed used was the standard adopted by the development company for the whole of the plan of subdivision, and one of the recitals provided that “... the Foreshore Reserves ... are to be held by the Grantor, its successors and assigns

Corinne Marie Dukart (*Demanderesse*)
Appelante;

et

La municipalité du district de Surrey
(*Défenderesse*) *Intimée*;

et

**Le registraire du district d’enregistrement de
New Westminster** (*Défendeur*).

1977: 16 novembre; 1978: 1^{er} mai.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland,
Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz, Estey et Pratte.

EN APPEL DE LA COUR D’APPEL DE LA
COLOMBIE-BRITANNIQUE

Immeubles — Aménagement résidentiel donnant sur une plage — Existe-t-il une servitude de passage sur la «réserve littorale» au profit des propriétaires des lots? — La servitude a-t-elle été enregistrée en conformité de la Land Registry Act? — Acquisition de la «réserve littorale» par la municipalité à la suite de vente pour taxes — Droit de propriété assujetti à la servitude — Land Registry Act, R.S.B.C. 1960, chap. 208, art. 25(a)(i), 149 — Municipal Act, R.S.B.C. 1960, chap. 255, art. 407.

Le 21 février 1912, un promoteur immobilier dépose au bureau d’enregistrement, conformément à la *Land Registry Act* alors en vigueur en Colombie-Britannique, «une carte ou un plan de lotissement enregistré» n° 2200, où sont indiqués plusieurs centaines de lots résidentiels et les quatre parcelles de terrain situées entre ces lots et les eaux de la baie Semiamo (la baie Boundary actuelle), appelée alors la «réserve littorale». L’appelante est propriétaire enregistrée du lot 38 du plan 2200; ce lot jouxte la «réserve littorale». La municipalité intimée est devenue propriétaire de la «réserve littorale» à la suite de ventes pour taxes tenues en 1949 et en 1954 et a commencé la construction d’un bloc sanitaire en juillet 1973. Le bâtiment inachevé se trouve devant deux lots résidentiels donnant sur la «réserve littorale» qui est attenante au lot de l’appelante.

Le titre de propriété de l’appelante remonte au dépôt au bureau d’enregistrement du plan 2200 et à la cession subséquente en avril 1914 du lot 38, plan 2200, par le promoteur immobilier. L’acte de vente utilisé était le contrat type adopté par la compagnie d’aménagement pour l’ensemble du plan de lotissement; l’un des attendus du contrat prévoyait notamment que «... la réserve littorale demeurera ... la propriété du Cédant, de ses héri-

... for the purpose of giving free access to the waters of [the] Bay to persons purchasing subdivisions...

The deed also included a covenant by the grantee in favour of the grantor developer and "its successors and assigns" and also "as a separate covenant with every owner or owners for the time being of any part of the said [development]" in which is set out a series of restrictive covenants applicable to the grantee's lot.

The title to the Foreshore Reserves likewise finds its origin in the deposit in the Land Registry Office of the Plan of subdivision 2200 wherein the four blocks of "Foreshore Reserves" between the row of lots closest to the water and the water itself are set out.

On January 10, 1917, the development company conveyed all of the unsold lots comprised in Plan 2200 to a trustee. The conveyance was registered in January 1917 as No. 22841E. In the description of the land so conveyed there was inserted in handwriting "those four separate parcels marked Foreshore Reserves all as shown on subdivision 2200". The trustee received in due course a certificate of title under the *Land Registry Act* upon which reference was made to Deed 22841E.

By order of the Supreme Court of British Columbia made on May 26, 1939, a successor trustee was appointed. That order was in due course deposited in the Land Registry Office and a new certificate of title was duly issued to the successor trustee. The new certificate of title again referred, on its face, to the existence of the trust by describing the new grantee as "John Alfred Wright in Trust" and included a directive, "See Deed 22841E and Filing No. 21796 (the latter filing being the order of the Supreme Court)".

Although the respondent acquired its interest in the Foreshore Reserves by tax sales in 1949 and 1954, no certificate of title was issued to the respondent until January 30, 1963. Prior to 1963 the certificate described the four parcels as "Foreshore Reserves Plan 2200", and the reverse side of the certificate made only a bare reference to the "Surrey Tax Sales". No reference is made in this 1963 certificate of title to the "in trust" notation in the prior certificates, to the conveyance No. 22841E or to Filing No. 21796. In 1963 the respondent filed a new plan covering the area described in the old Plan 2200 as the Foreshore Reserves and in which the Foreshore Reserves are redescribed as Lots 43 to 47 inclusive. This new plan is No. 25109 and, immediately upon its registration, there issued a new certificate of indefeasible title to the respondent, also dated January 30, 1963, which described the Foreshore Reserves as

tiers et ayants droit afin de donner libre accès à la plage de la baie... aux acheteurs des lots...

L'acte contenait en outre une convention entre le cessionnaire et le cédant, le promoteur immobilier, en faveur de ce dernier et de ses «héritiers et ayants droit» et «une convention distincte avec chaque propriétaire actuel d'un terrain du lotissement de [l'aménagement]» qui stipulait diverses clauses restrictives applicables au lot du cessionnaire.

Le titre de propriété de la «réserve littorale» trouve aussi son origine dans le dépôt au bureau d'enregistrement du plan de lotissement 2200, qui décrit les quatre parcelles de la «réserve littorale» situées entre la rangée de lots les plus proches de la baie et les eaux de la baie.

Le 10 janvier 1917, la compagnie d'aménagement a cédé à un fiduciaire tous les lots invendus du plan 2200. L'acte translatif de propriété a été enregistré en janvier 1917 sous le n° 22841E. La description du terrain ainsi cédé contient la note manuscrite suivante «les quatre parcelles distinctes de terrain, appelées réserve littorale, du lotissement 2200». Le fiduciaire reçut, en temps voulu, un certificat de titre en vertu de la *Land Registry Act*, qui renvoyait à l'acte n° 22841E.

Conformément à une ordonnance de la Cour suprême de la Colombie-Britannique, prononcée le 26 mai 1939, un nouveau fiduciaire fut nommé. Cette ordonnance fut déposée au bureau d'enregistrement et un nouveau certificat de titre remis au nouveau fiduciaire. Ce certificat mentionnait expressément l'existence de la fiducie en désignant comme suit le nouveau cessionnaire: «John Alfred Wright, en fiducie» et contenait l'indication suivante: «Voir l'acte n° 22841E et le document enregistré n° 21796»; (ce document est en fait l'ordonnance de la Cour suprême).

Bien que la municipalité intimée soit devenue propriétaire de la «réserve littorale» à la suite de ventes pour taxes tenues en 1949 et en 1954, aucun certificat de titre ne lui a été délivré avant le 30 janvier 1963. Avant 1963, c'était par les mots «réserve littorale, plan 2200» que le certificat désignait les quatre parcelles de terrain et au verso du certificat, une simple note indiquait «Ventes pour taxes, Surrey». Ce certificat de 1963 ne reproduit pas la mention «en fiducie» qui figurait au certificat antérieur et ne mentionne ni la cession n° 22841E ni le document enregistré n° 21796. En 1963, l'intimée a déposé un nouveau plan de la «réserve littorale» où elle l'a désignée par l'expression «lots 43 à 47 inclusivement». Il s'agit du plan n° 25109. Sitôt enregistré, on a délivré à l'intimée un nouveau certificat de titre incontestable, également daté du 30 janvier 1963, qui désigne l'ancienne «réserve littorale» par l'expression «lots 43 à 47

Lots 43 to 47 inclusive, Plan 25109, but made no reference to the 1917 conveyance to the trustee, to the appointment in 1939 of the successor trustee, or to any "in trust" status.

Meanwhile the appellant's title to Lot 38 was reflected in a certificate of indefeasible title issued to her predecessor in title in November 1963. No mention is made of any right or interest in or in respect of the Foreshore Reserves or Lot 47, but only to Lot 38 Plan 2200. Recorded on the reverse side of this certificate is a reference by deed number to the restrictive covenants set forth in the original grant of Lot 38 from the development company in 1914 to the appellant's original predecessor in title.

The appellant brought an action seeking, *inter alia*, an injunction restraining the respondent from erecting a building on Lot 47, and an order directing the Registrar of Titles to amend the respondent's title by showing the registration of an easement against the said title. The appellant succeeded at trial but lost in the British Columbia Court of Appeal, whereupon an appeal was brought to this Court.

Held: The appeal should be allowed.

As to the questions whether an easement had been granted in favour of the owner of Lot 38 to cross over the Foreshore Reserves, including Lot 47 being the portion thereof immediately between the appellant's lot and the water's edge, and whether the respondent, when it acquired the Foreshore Reserves, including Lot 47, by way of a tax sale, took title thereto subject to an easement in favour of the appellant as owner of Lot 38, the Court concluded as follows: (a) The effect of the 1914 conveyance to the appellant's predecessor in title (which is fortified by the 1917 conveyance of the Foreshore Reserves to the trustee, the respondent's predecessor in title) was, in law, the grant of an easement in favour of the owners of Lot 38 over the Foreshore Reserves including Lot 47. (b) The right so granted includes the right to promenade freely across the whole of the Foreshore Reserves and not merely to cross directly from the edge or front of Lot 38 to the waters of Boundary Bay. (c) The registration of the 1914 conveyance and the processing (to use a neutral term) of the 1917 conveyance under the provisions of s. 149 of the British Columbia *Land Registry Act* achieves the protection of the trust interests, including the easement held in respect of Lot 47, in the manner peculiar to the said Act. (d) The result of the operation of s. 149 is to register the easement against Lot 47 in the sense that that term is employed in s. 25 (a)(i) of the *Land Registry Act*. (e) The registration of the trust instrument not only brings s. 149(2) into play, prohibiting

inclusivement, plan 25109», sans toutefois mentionner la cession de 1917 à un fiduciaire, la nomination en 1939 d'un nouveau fiduciaire ni l'existence d'une «fiducie».

Pendant ce temps-là, le droit de propriété de l'appelante sur le lot 38 était consigné dans un certificat attestant un titre incontestable délivré au titulaire antérieur en novembre 1963. Il n'y est fait aucune mention de quelque droit ou titre relatif à la «réserve littorale» ni au lot 47; le certificat ne porte que sur le lot 38 du plan 2200. Le verso du certificat mentionne cependant, par renvoi au numéro de l'acte, les clauses restrictives énoncées en 1914, lors de la première cession du lot 38, par la compagnie d'aménagement.

L'appelante demande notamment une injonction qui interdise à l'intimée de construire un bâtiment sur le lot 47 et une ordonnance enjoignant au registraire de corriger le titre de propriété de l'intimée pour y indiquer la servitude. L'appelante a eu gain de cause en première instance mais a été déboutée en Cour d'appel et elle se pourvoit maintenant devant la présente Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli.

Les questions litigieuses consistent à déterminer si la propriétaire du lot 38 bénéficie d'une servitude de passage sur la «réserve littorale», notamment sur le lot 47 situé entre son lot et la ligne des eaux et si l'intimée, en devenant propriétaire de la «réserve littorale» et donc du lot 47, à la suite d'une vente pour taxes, a acquis le titre de propriété grevé de la servitude établie en faveur de l'appelante en tant que propriétaire du lot 38; la Cour est parvenue aux conclusions suivantes: a) La cession de 1914 au premier titulaire du titre de l'appelante (ainsi que la cession de 1917 de la «réserve littorale» au fiduciaire, titulaire antérieur du titre de l'intimée) créait en droit une servitude au profit des propriétaires du lot 38 qui grève la «réserve littorale» et notamment le lot 47. b) Le droit ainsi consenti comprend le droit de parcourir librement la «réserve littorale» et n'est pas restreint à la seule autorisation de la traverser directement de la limite du lot 38 aux eaux de la baie Boundary. c) L'enregistrement de la cession de 1914 et le traitement (pour employer un terme neutre) de l'acte de cession de 1917 conformément à l'art. 149 de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique ont assuré la protection des droits résultant de la fiducie, dont la servitude grevant le lot 47, en la forme particulière prévue à la Loi. d) L'application de l'art. 149 entraîne l'enregistrement de la servitude grevant le lot 47, au sens de ce mot au sous-al. 25a) (i) de la *Land Registry Act*. e) L'enregistrement de l'acte de fiducie rend applicable non seulement le par. 149(2), qui interdit toute disposition du lot

disposition of Lot 47 contrary to the trust instrument, but also requires the holding of Lot 47 subject to the trust instrument and the rights of the beneficiaries thereunder, including the registered owner of Lot 38. (f) Thus the certificate issued to the respondent by the Registrar in January 1963 should have continued to reflect the "trust" status and the reference to the 1917 and 1939 deed and order respectively. (g) Hence, the easement granted to the dominant tenement, Lot 38, survives the tax sale under s. 407 of the *Municipal Act* of British Columbia and continues to be binding upon the respondent as the registered owner of Lot 47.

Re Ellenborough Park. Re Davies. Powell and Others v. Maddison and Another, [1955] 3 All E.R. 667, applied; *Wells v. Mitchell*, [1939] 3 D.L.R. 126; *Carpenter v. Smith*, [1951] 2 D.L.R. 609; *Aspdin v. Austin* (1844), 5 Q.B. 671; *Mackenzie v. Childers* (1889), 43 Ch. D. 265; *Re Lorne Park* (1913), 18 D.L.R. 595; *Gregg v. Richards*, [1926] Ch. 521; *Morrison v. Weller*, [1951] 3 D.L.R. 156; *Re Massey and Gibson* (1890), 7 Man. R. 172; *Re The Land Titles Act and Allan and O'Connor*, [1918] 1 W.W.R. 440; *Gordon v. Hipwell* (1952), 5 W.W.R. (N.S.) 433; *Clark v. Barrick*, [1949] 2 W.W.R. 1009; *McKillop v. Alexander* (1912), 45 S.C.R. 551; *Western Trust Co. v. Olsen*, [1918] 3 W.W.R. 811; *Close v. McMeans*, [1931] 3 W.W.R. 550; *St. Germain v. Reneault* (1909), 2 Alta. L.R. 371; *Re Estate of Roneche* (1908), 1 Alta. L.R. 255; *Ficke v. Spence*, [1922] 1 W.W.R. 1271; *National Trust Co. v. Proulx* (1910), 15 West. L.R. 349; *Sorenson v. Young*, [1920] 1 W.W.R. 189; *Registrar of Titles v. Vancouver*, [1945] 3 D.L.R. 304; *Rystephaniuk v. Prosken* (1951), 3 W.W.R. (N.S.) 76; *Gibbs v. Messer*, [1891] A.C. 248; *Canadian Pacific Railway Co. v. Turta*, [1954] S.C.R. 427; *In re Svenska Aktiebolaget Gasaccumulator's Application*, [1962] 1 W.L.R. 657; *Grand Trunk Pacific Railway Co. v. Dearborn* (1919), 58 S.C.R. 315; *Fels v. Knowles* (1906), 26 N.Z.L.R. 604; *Grasett v. Carter* (1883), 10 S.C.R. 105; *In re Goldstone's Mortgage*, [1916] N.Z.L.R. 19; *Re Zeller's (Western) Ltd. and Calford Properties Ltd.* (1973), 29 D.L.R. (3d) 16; *Ruptash v. Zawick*, [1956] S.C.R. 347, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for British Columbia¹, allowing an appeal from a judgment of Meredith J. Appeal allowed.

¹ [1975] 5 W.W.R. 657, 54 D.L.R. (3d) 250.

47 en contravention de l'acte de fiducie, mais exige également que la propriété du lot 47 soit assujettie à l'acte de fiducie et au droit des bénéficiaires, dont le propriétaire enregistré du lot 38 fait partie. f) Le certificat délivré à l'intimée par le registraire en janvier 1963 aurait donc dû conserver la mention relative à la «fiducie», et les renvois au contrat de 1917 et à l'ordonnance de 1939. g) En conséquence, la servitude accordée au profit du fonds dominant, le lot 38, a survécu à la vente pour taxes effectuée en vertu de l'art. 407 de la *Municipal Act* de la Colombie-Britannique et continue de lier l'intimée à titre de propriétaire enregistré du lot 47.

Jurisprudence: *Re Ellenborough Park. Re Davies. Powell and Others v. Maddison and Another*, [1955] 3 All E.R. 667, appliqué; *Wells v. Mitchell*, [1939] 3 D.L.R. 126; *Carpenter v. Smith*, [1951] 2 D.L.R. 609; *Aspdin v. Austin* (1844), 5 Q.B. 671; *Mackenzie v. Childers* (1889), 43 Ch. D. 265; *Re Lorne Park* (1913), 18 D.L.R. 595; *Gregg v. Richards*, [1926] Ch. 521; *Morrison v. Weller*, [1951] 3 D.L.R. 156; *Re Massey and Gibson* (1890), 7 Man. R. 172; *Re The Land Titles Act and Allan and O'Connor*, [1918] 1 W.W.R. 440; *Gordon v. Hipwell* (1952), 5 W.W.R. (N.S.) 433; *Clark v. Barrick*, [1949] 2 W.W.R. 1009; *McKillop v. Alexander* (1912), 45 R.C.S. 551; *Western Trust Co. v. Olsen*, [1918] 3 W.W.R. 811; *Close v. McMeans*, [1931] 3 W.W.R. 550; *St. Germain v. Reneault* (1909), 2 Alta. L.R. 371; *Re Estate of Roneche* (1908), 1 Alta. L.R. 255; *Ficke v. Spence*, [1922] 1 W.W.R. 1271; *National Trust Co. v. Proulx* (1910), 15 West. L.R. 349; *Sorenson v. Young*, [1920] 1 W.W.R. 189; *Registrar of Titles v. Vancouver*, [1945] 3 D.L.R. 304; *Rystephaniuk v. Prosken* (1951), 3 W.W.R. (N.S.) 76; *Gibbs v. Messer*, [1891] A.C. 248; *La compagnie du chemin de fer canadien du Pacifique c. Turta*, [1954] R.C.S. 427; *In re Svenska Aktiebolaget Gasaccumulator's Application*, [1962] 1 W.L.R. 657; *Grand Trunk Pacific Railway Co. v. Dearborn* (1919), 58 R.C.S. 315; *Fels v. Knowles* (1906), 26 N.Z.L.R. 604; *Grasett v. Carter* (1883), 10 R.C.S. 105; *In re Goldstone's Mortgage*, [1916] N.Z.L.R. 19; *Re Zeller's (Western) Ltd. and Calford Properties Ltd.* (1973), 29 D.L.R. (3d) 16; *Ruptash v. Zawick*, [1956] R.C.S. 347.

POURVOI interjeté d'un arrêt de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique¹ accueillant un appel d'un jugement du juge Meredith. Pourvoi accueilli.

¹ [1975] 5 W.W.R. 657, 54 D.L.R. (3d) 250.

R. R. Dodd, for the plaintiff, appellant.

A. K. Thompson, for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

ESTEY J.—The appellant, the owner of a residence fronting on Crescent Beach in the city of Vancouver, seeks to prohibit the respondent corporation from building a large structure (a comfort station) on a strip of land between a row of residential properties of which the appellant occupies one, and the waters of Boundary Bay. The land on which the building in question is to be constructed has for years been described in the land registry system as ‘Foreshore Reserves’. It should, however, be noted that the actual location of the partly completed structure is in front of two residential lots fronting on the ‘Foreshore Reserves’ which are contiguous to the appellant’s lot. The ‘Foreshore Reserves’, being the characterization adopted in the early conveyances by the developers of the Crescent Beach development and carried forward in some of the land registry records for many years, consist of the land lying between the residential lots, and the actual foreshore (being the land situated between low tide and high tide and which forms no part of the issue herein). These ‘Foreshore Reserves’ are divided into four blocks by streets on the plan which run down to the shoreline of Boundary Bay. These ‘Foreshore Reserves’ were later redescribed by the respondent municipal corporation and thereby carried into the land registry system as “Lots 44 to 47 inclusive”, but for convenience I will refer to them as a group by their original and long-standing description, namely ‘Foreshore Reserves’.

In order to properly approach the issues arising herein and the proper application of the *Land Registry Act*, R.S.B.C. 1960, c. 208, of British Columbia to the several transactions giving rise to this dispute, it is necessary to set out some of the history of the development of the Crescent Beach area.

On February 21, 1912, a land developer deposited in the registry office under the then *Land Registry Act* “a registered map or plan of subdivision” No. 2200, which plan included several hun-

R. R. Dodd, pour la demanderesse, appelante.

A. K. Thompson, pour la défenderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE ESTEY—Le recours exercé par l’appelante, propriétaire d’une résidence donnant sur la plage Crescent, dans la ville de Vancouver, vise à interdire à la municipalité intimée de construire un grand bâtiment (un bloc sanitaire) sur une bande de terrain située entre une rangée de propriétés résidentielles, dont celle de l’appelante, et les eaux de la baie Boundary. Le terrain sur lequel on projette de construire ce bâtiment est depuis longtemps désigné au registre foncier par le nom de [TRADUCTION] «réserve littorale». Il faut cependant souligner que le bâtiment inachevé se trouve devant deux lots résidentiels donnant sur la «réserve littorale» qui est attenante au lot de l’appelante. On trouve le nom de «réserve littorale» dans les premiers actes translatifs de propriété passés par les promoteurs de la station de la plage Crescent; il a continué d’être utilisé dans certaines inscriptions au registre foncier au cours des années. Cette «réserve» consiste en une bande de terre située entre les lots résidentiels et la véritable plage (c’est-à-dire la partie de la grève couverte à marée haute et dégagée à marée basse, qui n’est pas en cause en l’espèce). La «réserve littorale» est divisée en quatre, sur le plan, par des rues qui mènent jusqu’au rivage de la baie Boundary. La municipalité intimée a changé le nom de la «réserve littorale» et l’a fait inscrire au registre foncier comme «lots 44 à 47 inclusivement». Toutefois, pour des raisons de commodité, je les désignerai ensemble sous leur première appellation bien connue de «réserve littorale».

Afin de bien aborder les questions litigieuses en l’espèce, et l’application de la *Land Registry Act*, R.S.B.C. 1960, chap. 208, de la Colombie-Britannique aux nombreuses opérations qui ont donné naissance à ce litige, il est nécessaire d’exposer en partie l’historique du projet d’aménagement de la plage Crescent.

Le 21 février 1912, un promoteur immobilier dépose au bureau d’enregistrement, conformément à la *Land Registry Act* alors en vigueur, «une carte ou un plan de lotissement enregistré» n° 2200 où

dred residential lots and the four blocks of land between these lots and the waters then known as Semiahmoo Bay, now known as Boundary Bay, then identified as the 'Foreshore Reserves'. These four blocks are separated one from the other by streets on Plan 2200 running down to the water's edge.

The appellant is the registered owner of Lot 38, Plan 2200, being a lot fronting on the 'Foreshore Reserves' the northeast corner of which is twelve feet from the southwest corner of the structure now partially installed on the 'Foreshore Reserves' by the respondent.

The respondent corporation acquired the 'Foreshore Reserves' by tax sales in 1949 and 1954 although no certificate of this land was issued to the respondent until January 30, 1963. In July 1973, the respondent commenced the construction of the comfort station, being a structure about eighty-five feet long and thirty-five feet wide.

A detailed examination of the title history of the present holdings of the appellant and the respondent is necessary to focus on the threshold issue as to whether or not an easement has arisen in favour of the appellant over and across the 'Foreshore Reserves' now owned by the respondent; as well as the ultimate issue of the rights or obligations of the respondent in respect of this land under the applicable provisions of the *Land Registry Act* of British Columbia.

The title of the appellant is rooted in the deposit in the Land Registry Office of Plan 2200 and the subsequent conveyance of Lot 38, Plan 2200, from the development company registered in April 1914. The form of deed used was the standard adopted by the development company for the whole of the plan of subdivision, and from the point of view of these proceedings, the following are the significant terms thereof:

WHEREAS the said Grantor is placing upon the market, as a summer resort, the property known as Crescent Beach, and it is advisable that certain restrictive covenants hereinafter mentioned should be contained in the conveyances of the land hereinafter described,

AND WHEREAS the said Grantee has represented to the said Grantor that he will comply with the said restrictive

sont indiqués plusieurs centaines de lots résidentiels et les quatre parcelles de terrain situées entre ces lots et les eaux de la baie Semiahmoo (la baie Boundary actuelle), appelées alors la «réserve littorale». Ces quatre parcelles sont séparées l'une de l'autre par des rues qui, comme l'indique le plan 2200, mènent jusqu'au rivage.

L'appelante est propriétaire enregistré du lot 38 du plan 2200; ce lot jouxte la «réserve littorale» dont l'extrémité nord-est est située à douze pieds de l'extrémité sud-ouest du bâtiment qu'y construisait l'intimée.

La municipalité intimée est devenue propriétaire de la «réserve littorale» à la suite de ventes pour taxes tenues en 1949 et en 1954, mais aucun certificat de vente ne lui a été délivré avant le 30 janvier 1963. En juillet 1973, l'intimée commençait la construction du bloc sanitaire, un bâtiment d'environ quatre-vingt-cinq pieds de long et trente-cinq pieds de large.

Il est nécessaire d'examiner en détail l'historique des titres de propriété de l'appelante et de l'intimée pour bien saisir la question clef, savoir si l'appelante détient une servitude sur la «réserve littorale» qui appartient maintenant à l'intimée, et la question fondamentale des droits ou obligations de l'intimée à l'égard de ce terrain, aux termes des dispositions pertinentes de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique.

Le titre de propriété de l'appelante remonte au dépôt au bureau d'enregistrement du plan 2200 et à la cession subséquente en avril 1914 du lot 38, plan 2200, par le promoteur immobilier. L'acte de vente utilisé était le contrat-type adopté par la compagnie d'aménagement pour l'ensemble du plan de lotissement; en voici l'extrait pertinent:

[TRADUCTION] ATTENDU QUE le Cédant met en vente la propriété, appelée plage Crescent, pour en faire une station estivale et qu'il est opportun d'inclure les clauses restrictives ci-après mentionnées dans l'acte de cession du terrain ci-après décrit,

ET ATTENDU QUE le Cessionnaire s'engage envers le Cédant à se conformer auxdites clauses restrictives et

covenants and hereby accepts this conveyance subject to such restrictive covenants as a condition of the said Grantor executing this conveyance,

AND WHEREAS the foreshore reserves shown on the plan hereinafter mentioned of the said Crescent Beach are to be held by the Grantor, its successors and assigns, so far as it is capable of so doing, for the purpose of giving free access to the waters of Semiahmoo Bay to the persons purchasing sub-divisions in Lots 52, 231, Group II and the East portion of the Northeast quarter of Section 19, Township One (1), District of New Westminster, and are not to be alienated by the Grantor,

AND WHEREAS subject to the said restrictive covenants, the said Grantor hath sold to the Grantee, and the Grantee has purchased of and from the said Grantor the lands, hereditaments and premises herein described,

WITNESSETH that in consideration of Twelve Hundred (\$1200.00) Dollars of lawful money of Canada now paid by the said Grantee to the said Grantor (the receipt whereof is hereby by It acknowledged), It the said Grantor DOTH GRANT unto the said Grantee her heirs and assigns FOR EVER:

ALL AND SINGULAR that certain parcel or tract of land and premises situate, lying and being in the District of New Westminster, in the Province of British Columbia, and being composed of Lot Thirty-eight (38),

in Block numbered Four (4), according to the subdivision of a portion of District Lot 52, Group II, according to the registered map or plan of subdivision deposited in the Land Registry Office at the City of New Westminster, and numbered 2200,

TOGETHER with all buildings, fixtures, commons, ways, profits, privileges, rights, easements and appurtenances to the said hereditaments belonging, or with the same or any part thereof held or enjoyed, or appurtenant thereto; and all the estate, rights, title, interest, property, claim and demand of it the said Grantor in, to, or upon the said premises.

TO HAVE AND TO HOLD unto the Grantee her heirs and assigns, to and for her and their sole and only use forever: SUBJECT, NEVERTHELESS, to the reservations, limitations, provisoes and conditions expressed in the original grant thereof from the Crown, and subject also to the performance and observance by the Grantee her heirs and assigns, of the covenants hereinafter contained.

The deed also included a covenant by the grantee in favour of the grantor developer and "its successors and assigns" and also "as a separate covenant with every owner or owners for the time being of any part of the said Crescent Beach" in

accepte par les présentes cette cession sous réserve desdites clauses restrictives qui constituent une condition préalable à la signature de l'acte par le Cédant,

ET ATTENDU QUE la réserve littorale indiquée sur le plan de la plage Crescent demeurera dans la mesure du possible la propriété du Cédant, de ses héritiers et ayants droit afin de donner libre accès à la plage de la baie Semiahmoo aux acheteurs des lots des lotissements 52, 231, Groupe II et de la partie est du quart nord-est de la section 19, Township I, district de New Westminster et ne sera pas aliénée par le Cédant,

ET ATTENDU QUE, sous réserve desdites clauses restrictives, le Cédant consent à vendre et le Cessionnaire à lui acheter les terrains, immeubles et locaux décrits aux présentes,

EN PRÉSENCE de témoins et en contrepartie de mille deux cent dollars (\$1,200), en monnaie légale du Canada, versés par le Cessionnaire au Cédant (dont le paiement est reconnu par les présentes), le Cédant cède de façon définitive au Cessionnaire, à ses héritiers et ayants droit:

LA TOTALITÉ de la parcelle de terrain située dans le district de New Westminster dans la province de la Colombie-Britannique, soit le lot trente-huit (38),

dans le quadrilatère numéro quatre (4), conformément au lotissement d'une partie du lot 52, Groupe II, et à la carte ou plan de lotissement enregistré et déposé au bureau d'enregistrement de la ville de New Westminster et portant le numéro 2200,

AVEC tous les bâtiments, immeubles par destination, droits d'usage, passages, avantages, privilèges, droits, servitudes et dépendances de l'immeuble, appartenant ou accessoires à quelque partie du terrain cédé; et tous les droits, titres, intérêts, droit de propriété, créances et droits de réclamation que possède le Cédant à l'égard dudit terrain,

EN FAVEUR du Cessionnaire, de ses héritiers et ayants droit, à leur seul usage et de façon définitive: SOUS RÉSERVE NÉANMOINS des restrictions, limitations, conditions et clauses restrictives stipulées à l'acte de cession du terrain par la Couronne et sous réserve également de l'exécution et du respect par le Cessionnaire, ses héritiers et ayants droit des clauses restrictives stipulées aux présentes.

L'acte contenait en outre une convention entre le cessionnaire et le cédant, le promoteur immobilier, en faveur de ce dernier et de «ses héritiers et ayants droit» et [TRADUCTION] «une convention distincte avec chaque propriétaire actuel d'un ter-

which is set out a series of restrictive covenants applicable to the grantee's lot.

The title to the 'Foreshore Reserves' likewise finds its origin in the deposit in the Land Registry Office of the Plan of subdivision 2200 wherein the four blocks of 'Foreshore Reserves' between the row of lots closest to the water and the water itself are set out.

On January 10, 1917, the development company conveyed all of the unsold lots comprised in Plan 2200 to a trustee. The conveyance was registered in January 1917 as No. 22841E. From the character of the parties to the deed and the various recitals and terms contained in it, the deed appears to be part of an arrangement established to pay off the indebtedness of the developers out of future land sales in the development, and thereafter to divide the profits or surplus revenues amongst the several equity owners in the Crescent Beach development. In the description of the land so conveyed there was inserted in handwriting "those four separate parcels marked Foreshore Reserves all as shown on subdivision 2200". The deed included the following terms which are of interest in these proceedings:

TO HAVE AND TO HOLD unto and to the use of the said Trustee, his heirs and assigns forever, upon the trusts and with and subject to the powers hereinafter expressed concerning the same, that is to say:

(c) All conveyances of the said land shall be made by the Trustee subject to the restrictive covenants and conditions used in the sale of the properties already sold and in subdivisions 2200 and 2482, and which are contained in the form of Conveyance hereunto annexed and marked with the letter "A".

The reference to the form of conveyance in the above quotation is to the standard form that was used in the conveyances to the predecessors in title of the appellant and the other purchasers of residential lots in the Crescent Beach development. The deed concluded with the grant of the usual power to the trustee to deliver good title free from any claims by the grantors, whose remedy against the trustee was limited to damages only.

rain du lotissement de la plage Crescent» qui stipulait diverses clauses restrictives applicables au lot du cessionnaire.

Le titre de propriété de la «réserve littorale» trouve aussi son origine dans le dépôt au bureau d'enregistrement du plan de lotissement 2200, qui décrit les quatre parcelles de la «réserve littorale» situées entre la rangée de lots les plus proches de la Baie et les eaux de la Baie.

Le 10 janvier 1917, la compagnie d'aménagement a cédé à un fiduciaire tous les lots invendus du plan 2200. L'acte translatif de propriété a été enregistré en janvier 1917 sous le n° 22841E. D'après la qualité des parties à l'acte et les dispositions et conditions stipulées, il appert que le contrat faisait partie d'une entente visant à permettre aux promoteurs de s'acquitter de leurs dettes à même le produit des ventes futures des terrains du lotissement et de partager ensuite les profits ou bénéfices entre tous les détenteurs d'une participation à l'aménagement de la station de la plage Crescent. A la description du terrain ainsi cédé on a ajouté à la main [TRADUCTION] «les quatre parcelles distinctes de terrain, appelées «réserve littorale», du lotissement 2200». L'acte contient notamment la disposition suivante, pertinente en l'espèce:

[TRADUCTION] EN FAVEUR et à l'usage dudit fiduciaire, de ses héritiers et ayants droit, de façon définitive, conformément aux actes de fiducie, sous réserve des pouvoirs ci-après précisés:

c) toutes les cessions dudit terrain effectuées par le fiduciaire seront assujetties aux clauses restrictives et conditions prévues aux actes de vente des propriétés déjà vendues et aux actes relatifs aux lotissements 2200 et 2482, selon le contrat-type de vente annexé aux présentes et coté «A».

Le contrat-type de vente mentionné dans l'extrait précité est le contrat utilisé dans les cessions aux titulaires antérieurs du titre de l'appelante et aux autres acheteurs de lots résidentiels de la station de la plage Crescent. L'acte accordait enfin au fiduciaire le pouvoir habituel de transmettre un titre incontestable, libre de toute revendication par les cédants, dont le seul recours possible contre le fiduciaire est en dommages-intérêts.

In the sense of the state of the art of conveyancing today, both the plan and the terminology used in its execution seem vague and incomplete. For example, neither in the first years of the development nor in the second era (after the conveyance of the residual lands to the trustee as aforesaid) was any provision made for either the form or the funding of the permanent retention of the non-residential area (the 'Foreshore Reserves' blocks) by any entity private or public. Nor indeed was there any provision relating to the dedication of any lands, other than those already dedicated in the street patterns shown on Plan 2200, to the public through any municipal agency. Neither was there any express reference in the standard form of conveyance used in the sale of lands in the Crescent Beach development, to any intention on the part of the developer to dedicate or maintain the 'Foreshore Reserves' for the use of the purchasers of residential lots, including the appellant, in the future. There is, of course, the strongest implication or inference that such is indeed an inherent part of the conveyancing plan, but this issue will be discussed later.

The trustee received in due course a certificate of title under the *Land Registry Act* upon which reference was made to Deed 22841E, the conveyance from the developers to the trustee.

By order of the Supreme Court of British Columbia made on May 26, 1939, a successor trustee was appointed. That order was in due course deposited in the Land Registry Office and a new certificate of title was duly issued to the successor trustee. The new certificate of title again referred, on its face, to the existence of the trust by describing the new grantee as "John Alfred Wright in Trust" and included a directive, "See Deed 22841E and Filing No. 21796". The deed to which reference is there made is the conveyance to the first trustee in 1917 and the latter filing being the order of the Supreme Court.

By tax sales in 1949 and 1954, the respondent corporation acquired the title to the 'Foreshore Reserves' but no certificate of title was issued to the respondent until January 30, 1963. Prior to 1963 the certificate described the four parcels as "Foreshore Reserves Plan 2200", and the reverse

En regard de l'usage actuel dans les transactions immobilières, le plan et la terminologie utilisés dans sa mise en œuvre semblent vagues et incomplets. Par exemple, on n'a pas prévu la nature ni le financement du droit de rétention permanente de la zone non résidentielle (la «réserve littorale») par un organisme privé ou public, ni durant les premières années de l'aménagement ni pendant la phase qui suivit la cession des terrains restants au fiduciaire. À part les rues déjà prévues au plan 2200, aucune disposition ne prévoyait l'affectation de terrains à l'usage du public par un organisme municipal. En outre, le contrat-type de vente utilisé pour la vente des terrains de la station de la plage Crescent ne contenait aucune mention qui indiquât expressément l'intention du promoteur d'affecter ou de réserver la «réserve littorale» à l'usage des acheteurs de lots résidentiels, dont l'appelante. Il existe néanmoins une très forte présomption que c'est effectivement une partie inhérente du plan de cession, mais nous reviendrons sur ce point plus loin.

Le fiduciaire reçut, en temps voulu, un certificat de titre en vertu de la *Land Registry Act*, qui renvoyait à l'acte n° 22841E, soit la cession au fiduciaire par les promoteurs.

Conformément à une ordonnance de la Cour suprême de la Colombie-Britannique, prononcée le 26 mai 1939, un nouveau fiduciaire fut nommé. Cette ordonnance fut déposée au bureau d'enregistrement et un nouveau certificat de titre remis au nouveau fiduciaire. Ce certificat mentionnait expressément l'existence de la fiducie en désignant comme suit le nouveau cessionnaire: «John Alfred Wright, en fiducie» et contenait l'indication suivante: «Voir l'acte en n° 22841E et le document enregistré n° 21796». L'acte en question est la cession au premier fiduciaire en 1917 et le document enregistré l'ordonnance de la Cour suprême.

À la suite de ventes pour taxes en 1949 et en 1954, la municipalité intimée est devenue propriétaire de la «réserve littorale», mais aucun certificat de titre ne lui a été délivré avant le 30 janvier 1963. Avant 1963, c'était par les mots «réserve littorale, plan 2200» que le certificat désignait les

side of the certificate made only a bare reference to the "Surrey Tax Sales". No reference is made in this 1963 certificate of title to the "in trust" notation in the prior certificates, to the conveyance No. 22841E or to Filing No. 21796. To complete the history of the transaction, it should be noted that in 1963 the respondent filed a new plan covering the area described in the old Plan 2200 as the 'Foreshore Reserves' and in which the 'Foreshore Reserves' are redescribed as Lots 43 to 47 inclusive. This new plan is No. 25109 and, immediately upon its registration, there issued a new certificate of indefeasible title to the respondent, also dated January 30, 1963, which also described the 'Foreshore Reserves' as Lots 43 to 47 inclusive, Plan 25109, but made no reference to the 1917 conveyance to the trustee, to the appointment in 1939 of the successor trustee, or to any "in trust" status.

Meanwhile the appellant's title to Lot 38 was reflected in a certificate of indefeasible title issued to her predecessor in title in November 1963. No mention is made of any right or interest in or in respect of the 'Foreshore Reserves' or Lot 47, but only to Lot 38 Plan 2200. Recorded on the reverse side of this certificate is a reference by deed number to the restrictive covenants set forth in the original grant of Lot 38 from the Crescent Beach developer in 1914 to the appellant's original predecessor in title.

The direct and narrow issue arising herein is whether or not the Registrar erred when issuing the certificates of title to the respondent corporation in 1963, that is, whether reference should have been made to the prior trust and conveyance to the trustee as was done in the previous certificates of title issued with respect to the 'Foreshore Reserves'; and whether in any case the respondent holds these 'Foreshore Reserves' subject to an easement arising in law with respect to Lot 38.

Against this background the appellant in these proceedings seeks, *inter alia*, an injunction restraining the respondent from erecting a building on what is now described as Lot 47, and an order directing the Registrar of Titles to amend the respondent's title to Lot 47 so as to reflect the

quatre parcelles de terrain et au verso du certificat, une simple note indiquait [TRADUCTION] «Ventes pour taxes, Surrey.» Ce certificat de 1963 ne reproduit pas la mention «en fiducie» qui figurait aux certificats antérieurs et ne mentionne ni la cession n° 22841E ni le document enregistré n° 21796. Pour compléter cet historique, il est pertinent de souligner qu'en 1963 l'intimée a déposé un nouveau plan de la «réserve littorale» où elle l'a désignée par l'expression «lots 43 à 47 inclusive-ment». Il s'agit du plan n° 25109. Sitôt enregistré, on a délivré à l'intimé un nouveau certificat de titre incontestable, également daté du 30 janvier 1963, qui désigne l'ancienne «réserve littorale» par l'expression «lots 43 à 47 inclusivement, plan 25109», sans toutefois mentionner la cession de 1917 à un fiduciaire, la nomination en 1939 d'un nouveau fiduciaire ni l'existence d'une «fiducie».

Pendant ce temps-là, le droit de propriété de l'appelante sur le lot 38 était consigné dans un certificat attestant un titre incontestable délivré au titulaire antérieur en novembre 1963. Il n'y est fait aucune mention de quelque droit ou titre relatif à la «réserve littorale» ni au lot 47; le certificat ne porte que sur le lot 38 du plan 2200. Le verso du certificat mentionne cependant, par renvoi au numéro de l'acte, les clauses restrictives énoncées en 1914, lors de la première cession du lot 38, par le promoteur de la station de la plage Crescent au premier titulaire du titre de l'appelante.

La question claire et précise en l'espèce est de savoir si le registraire a commis une erreur lorsqu'il a délivré les certificats de titre à la municipalité intimée en 1963, parce qu'ils auraient dû faire mention de la fiducie et de la cession au fiduciaire comme les certificats de titre précédents relatifs à la «réserve littorale»; et si, de toute façon, le droit de propriété de l'intimée sur la «réserve littorale» est assujéti à une servitude en faveur du lot 38.

C'est dans ce contexte que l'appelante en l'espèce demande une injonction qui interdise à l'intimée de construire un bâtiment sur ce qu'on appelle maintenant le lot 47 et une ordonnance enjoignant au registraire de corriger le titre de propriété de

easement against that lot as asserted by the appellant.

The Existence of an Easement

The learned trial judge, whose reasons are reported at (1974), 45 D.L.R. (3d) 280, found that an easement had been granted in favour of the owner of Lot 38 to cross over the 'Foreshore Reserves', including Lot 47 being the portion thereof immediately between the appellant's lot and the water's edge. Furthermore, the easement so found did not limit the appellant to a direct passageway between her frontage and the waters of Boundary Bay, but rather consisted of a right to cross over or promenade along the 'Foreshore Reserves' in total, presumably in common with the owners of all of the other lots in Plan 2200. Such a right, if it exists, would in fact be enjoyed not only in common with the other land owners in Plan 2200 but also the general public who have recourse to the 'Foreshore Reserves' by reason of the streets running down to the Bay and which interrupt or separate the reserves into four blocks. It should also be noted that the result has the necessary effect of finding a like right in respect of lots in Plan 2200 which do not front on the 'Foreshore Reserves' but which are situated in a second tier of lots behind that in which the appellant's Lot 38 is located.

In the Court of Appeal, whose reasons are reported at (1975), 54 D.L.R. (3d) 250, two of the members of the Court assumed "for the purpose of this appeal" that the trial judge was right in finding that the appellant, apart from the consequences of the tax sale, was "entitled to free and unrestricted access to the sea from every part of [her] frontage[s] over every part of the strip of land in question". They found, however, that the respondent corporation, on a proper application of the provisions of the *Land Registry Act*, held Lot 47 free from any such right in the appellant. Carrothers J.A., dissenting, determined that the disposition made at trial was correct (subject to a difference with reference to the direction to the Registrar) and that there was in law, by reason of the 1914 conveyance, an easement in favour of the owner of Lot 38, across all four lots comprising the 'Foreshore Reserves'. The question raised in these

l'intimée sur le lot 47 pour y indiquer la servitude que l'appelante prétend avoir.

L'existence d'une servitude

Selon le savant juge de première instance, dont les motifs sont publiés à (1974), 45 D.L.R. (3d) 280, la propriétaire du lot 38 bénéficie d'une servitude de passage sur la «réserve littorale», notamment sur le lot 47 situé entre son lot et la ligne des eaux. Il a en outre conclu que la servitude n'obligeait pas l'appelante à utiliser un passage direct entre la façade de son terrain et la baie Boundary, mais donnait à cette dernière, et éventuellement aux propriétaires de tous les autres lots du plan 2200, le droit de traverser et de parcourir la «réserve littorale». Ce droit, s'il existe, n'appartient pas seulement aux propriétaires de terrains décrits au plan 2200, mais serait partagé avec le public en général qui a accès à la «réserve littorale» par les rues qui mènent jusqu'à la Baie et divisent la réserve en quatre parties. Il est également pertinent de souligner qu'il découle nécessairement de cette solution que cette servitude existe aussi au profit des lots du plan 2200 qui ne donnent pas sur la «réserve littorale», mais qui sont situés dans la seconde rangée de lots, derrière celle où se trouve le lot 38 de l'appelante.

En Cour d'appel, dont l'arrêt est publié à (1975), 54 D.L.R. (3d) 250, deux des juges ont présumé [TRADUCTION] «aux fins de l'appel» que le juge de première instance avait eu raison de conclure que l'appelante, indépendamment des conséquences des ventes pour taxes, avait [TRADUCTION] «un droit au libre accès à la mer à partir de n'importe quel point de la façade de son lot en passant n'importe où sur la bande de terrain en question». Ils ont par contre jugé que si l'on applique correctement la *Land Registry Act*, le titre de propriété de la municipalité intimée sur le lot 47 n'est pas grevé de la sorte en faveur de l'appelante. Le juge Carrothers, dissident, a conclu au bien-fondé du jugement de première instance (sous réserve d'une divergence quant à l'ordonnance adressée au registraire) et à l'existence juridique, en raison de la cession de 1914, d'une servitude de passage au profit du lot 38 sur les

proceedings with reference to the rights, if any, of the appellant with respect to Lot 47 now owned by the respondent corporation, can be stated in this way: Does the appellant have any right, known in law and enforceable against the respondent as the present owner of Lot 47, for the use and enjoyment of the 'Foreshore Reserves'? We are here concerned only with the appellant's rights, but the record reveals others to be in a like position. To qualify for such a right, the appellant must, of course, demonstrate that she possesses an easement, as that right is known in law over Lot 47 specifically.

The development at common law of the law of easements in the nature of rights-of-way has been conveniently traced and summarized by the text writers (*vide Gale on Easements*, (1972, 14th ed.) at pp. 261-286; *Cheshire's Modern Law of Real Property* (1976, 12th ed.) at pp. 516-586). The grant of rights assumed by all of the parties involved in the Crescent Beach development over the years, commencing in 1914, would appear to qualify as easements in favour of the lot purchasers, including the appellant. There is the requisite relationship between a dominant and servient tenement wherein the dominant tenement is accommodated, serviced or supported by the servient tenement; between them there is a connection of real benefit to the former; and which is of such a character as would ordinarily be classified as a right or condition running with the land, and not merely a contractual right enuring to the benefit only of persons who are parties thereto at its inception.

At one time there may have been some doubt as to whether a right to cross over or move generally about on another's land was a right known in the common law as an easement, but this matter was put to rest by Sir Raymond Evershed, Master of the Rolls, speaking for the Court of Appeal of England in *Re Ellenborough Park. Re Davies. Powell and Others v. Maddison and Another*². The Court was there concerned with the right of owners of residential lots adjacent to a common

quatre lots de la «réserve littorale». La question soulevée en l'espèce relativement aux droits de l'appelante sur le lot 47, dont la municipalité intimée est maintenant propriétaire, peut se résumer ainsi: l'appelante possède-t-elle un droit juridiquement exécutoire et opposable à l'intimée, propriétaire actuelle du lot 47, lui donnant l'usage et la jouissance de la «réserve littorale»? La question qui nous occupe ne porte que sur les droits de l'appelante, mais le dossier révèle que d'autres personnes sont dans une situation semblable. Pour réussir à établir son droit, l'appelante doit bien sûr démontrer qu'elle possède une servitude, au sens juridique du terme, grevant précisément le lot 47.

Les auteurs ont bien analysé et résumé l'évolution en *common law* du droit régissant les servitudes de droit de passage (voir *Gale on Easements*, (1972, 14^e éd.) aux pp. 261 à 286; *Cheshire's Modern Law of Real Property*, (1976, 12^e éd.) aux pp. 516 à 586). Il semble que l'on puisse considérer que la cession de droits exercés par toutes les parties intéressées à l'aménagement de la station de la plage Crescent au cours des années, depuis 1914, crée une servitude en faveur des acheteurs des lots, dont l'appelante. Il existe le rapport requis entre un fonds dominant et un fonds servant où le fonds servant dessert le fonds dominant ou lui est utile ou nécessaire; il existe entre eux un lien qui crée un réel avantage au profit du fonds dominant; de plus, il s'agit d'un droit de nature telle qu'on peut le définir comme un droit ou une condition lié au terrain et non comme un droit contractuel au profit des seules parties au contrat d'origine.

Il fut un temps où l'on a pu se demander si le droit de traverser ou parcourir le terrain d'un autre correspond à une servitude en *common law*, mais la question a été résolue par le maître des rôles, sir Raymond Evershed, parlant au nom de la Cour d'appel d'Angleterre dans *Re Ellenborough Park. Re Davies. Powell and Others v. Maddison and Another*². Le litige dans cette affaire portait sur les droits des propriétaires de lots résidentiels attenants à un parc commun et la ressemblance des

² [1955] 3 All E.R. 667.

² [1955] 3 All E.R. 667.

garden, and the factual similarity to the circumstances revealed in this appeal should be noted.

In the *Ellenborough Park* case, the alleged common area butted on the sea and was bisected by a street. Some of the lots in the development did not abut the park but were located in a second tier of lots with access to the common garden by means of the bisecting street. The Court of Appeal there found that a right reserved for recreational or leisure purposes was within the definition of an easement, and as such was recognized in law. As for the complication of public access to the servient tenement, the Court had this to say (at pp. 678, 679):

We do not think, however, that Willes, J., was intending to say that the right of a man to use another person's property for the purposes of his own estate cannot amount to an easement, unless it is incapable of being in fact enjoyed by anyone other than the grantee of the right.

And again (at p. 679):

If, however, the learned judge was intimating that, if a right be of such a character that it can factually (as distinct from lawfully) be of benefit to persons other than the owner of the estate to whom the right is granted, it is incapable of legal recognition as an easement, the learned judge was enunciating a principle which, so far as we are aware, has no other authority to support it.

As for persons owning property which did not abut the park, the Master of the Rolls stated (at p. 681):

The result is not affected by the circumstance that the right to the park is in this case enjoyed by some few houses which are not immediately fronting on the park. The test for present purposes, no doubt, is that the park should constitute in a real and intelligible sense the garden (albeit the communal garden) of the houses to which the enjoyment is annexed. But we think that the test is satisfied as regards these few neighbouring, though not adjacent, houses. We think that the extension of the right of enjoyment to these few houses does not negative the presence of the necessary "nexus" between the subject-matter enjoyed and the premises to which the enjoyment is expressed to belong.

Finally, the Court found that the right classified as an easement may include (depending of course

faits avec ceux de ce pourvoi mérite notre attention.

Dans l'affaire *Ellenborough Park*, la zone prétendument commune bordait la mer et était divisée par une rue. Pour certains des lots qui ne donnaient pas directement sur le parc mais étaient situés dans la seconde rangée, l'accès au parc commun se faisait par la rue. La Cour d'appel a conclu qu'un droit réservé à des fins récréatives entraînait dans la définition de servitude et à ce titre était donc reconnu par la loi. Au sujet du problème de l'accès du public au fonds servant, la Cour a déclaré (aux pp. 678 et 679):

[TRADUCTION] Nous ne pensons toutefois pas que le juge Willes voulait dire que le droit d'une personne d'utiliser le terrain d'une autre, au profit de son propre fonds, ne peut constituer une servitude que si l'exercice du droit est exclusif au cessionnaire.

Et (à la p. 679):

[TRADUCTION] Si, par contre, le savant juge voulait dire que, lorsqu'un droit est de nature telle qu'on peut en fait (et non en droit) dire qu'il est en faveur d'autres personnes que le propriétaire du fonds au profit duquel le droit existe, on ne peut légalement le qualifier de servitude, le savant juge énonçait un principe qui, à notre connaissance, ne se fonde sur aucune jurisprudence.

En ce qui concerne les propriétaires de terrains ne donnant pas sur le parc, le maître des rôles a déclaré (à la p. 681):

[TRADUCTION] Le fait qu'en l'espèce le droit d'accès au parc existe au profit de quelques résidences qui ne donnent pas directement sur le parc ne modifie pas le résultat. Le critère déterminant en l'espèce est que le parc doit constituer, au sens réel et courant du terme, le jardin (même s'il s'agit d'un jardin commun) des résidences qui bénéficient du droit de jouissance. Nous pensons que le critère est respecté dans le cas des quelques résidences voisines quoique non contiguës au parc. A notre avis, le fait que le droit de jouissance s'étend également à ces résidences n'annule pas l'existence du lien nécessaire entre l'objet de la jouissance et les fonds auxquels la jouissance est expressément rattachée.

Enfin la Cour a jugé que le droit classé comme servitude peut comprendre (selon bien sûr la forme

on the form and substance of the grant) a right (at pp. 683, 684):

of wandering at will round each and every part of the garden except, of course, such parts as comprise flower beds, or laid out for some other purpose which renders walking impossible or unsuitable Wandering at large is of the essence of such a right and constitutes the main purpose for which it exists. A private garden, on the other hand, is an attribute of the ordinary enjoyment of the residence to which it is attached, and the right of wandering in it is but one method of enjoying it.

In my view, these observations apply all the more emphatically in the case of a beach pertinent to a resort development (*vide Wells v. Mitchell and Brown*³; *Carpenter et al. v. Smith*⁴).

Citing for his authority the *Ellenborough* case, the learned author of *Cheshire's Modern Law of Real Property*, *supra*, states (at p. 521):

Again, it has been held that a *jus spatiandi*, i.e. a right to wander at large over the servient tenement, is sufficiently determinate to constitute an easement if it is limited by express grant to a particular house or group of houses and is exercisable over an adjoining garden.

This, of course, only carries us to the question as to whether any grant of easement has here been made by and between the predecessors in title of the parties to these proceedings. In the *Ellenborough* case, the grant was clear and the question was whether such a grant took on in law the character of an easement. The question before us is whether, accepting that the law of easement is settled on the issue of the status in law of a *jus spatiandi*, such a grant has here been made.

In anticipation of this root question, the relevant recitals and operative covenants of the 1914 deed to Lot 38 have already been set out. There is, of course, no express covenant by the grantor to make available and to continue to make available to 'Foreshore Reserves' to the grantee in common with all others in the Crescent Beach development. Can such a covenant to dedicate to the owners of lots in the Crescent Beach development these 'Foreshore Reserves' and to the use in common thereof, be implied so as to found in the appellant

et le contenu de la cession) un droit (aux pp. 683 et 684):

[TRADUCTION] de parcourir librement le jardin, à l'exception bien sûr des plates-bandes ou des endroits destinés à d'autres usages qui rendent la promenade impossible . . . La possibilité de parcourir librement le terrain est un élément essentiel de ce droit et c'est en fait sa principale raison d'être. Par contre, un jardin privé est un attribut normal de la jouissance de la résidence qu'il agrmente et le droit de le parcourir n'est qu'une des multiples façons d'en jouir.

A mon avis, ces remarques sont d'autant plus pertinentes dans le cas de la plage d'une station estivale (*voir Wells v. Mitchell and Brown*³; *Carpenter et al. v. Smith*⁴).

S'appuyant sur l'arrêt *Ellenborough*, le savant auteur de *Cheshire's Modern Law of Real Property*, précité, a écrit (à la p. 521):

[TRADUCTION] On a aussi jugé que le *jus spatiandi*, c.-à-d. le droit de parcourir librement le fonds servant, est suffisamment précis pour constituer une servitude si la cession le restreint expressément à une résidence ou à un groupe de résidences spécifiques et s'il vise un jardin contigu.

Évidemment, cela nous amène à nous demander si les titulaires antérieurs des titres des parties aux présentes avaient créé une servitude. Dans l'affaire *Ellenborough*, il était clair qu'un droit avait été cédé et il fallait déterminer si, juridiquement, le droit cédé était une servitude. La question en l'espèce est de savoir si, en prenant pour acquis que le droit des servitudes est fixé quant à la nature juridique d'un *jus spatiandi*, il y a effectivement eu cession d'un tel droit en l'espèce.

En prévision de cette question de fond, j'ai déjà cité les attendus et autres dispositions pertinentes de l'acte de 1914 relatif au lot 38. Il n'existe évidemment aucune disposition expresse portant que le cédant s'engage à mettre maintenant et pour l'avenir la «réserve littorale» à la disposition du cessionnaire et de tous les autres acheteurs de terrains de la station de la plage Crescent. Mais peut-on dire que pareille convention qui affecte la «réserve littorale» au profit des propriétaires de lots de la station de la plage Crescent et à leur usage

³ [1939] 3 D.L.R. 126.

⁴ [1951] 2 D.L.R. 609.

³ [1939] 3 D.L.R. 126.

⁴ [1951] 2 D.L.R. 609.

the right, and in the respondent the concomitant obligation, with respect to these 'Foreshore Reserves'? The principal basis for any such implication is the third recital in the 1914 conveyance to the appellant's predecessor in title, wherein it is stated that "... the Foreshore Reserves ... are to be held by the grantor, its successors and assigns ... for the purpose of giving free access to the waters of [the] Bay to the persons purchasing subdivisions ...". The formal granting clause contains a conventional supporting grant of "... all rights, easements and appurtenances to the said hereditaments ...".

The pattern or scheme inherent in the conveyancing employed in the Crescent Beach development is clearly inferred in the covenants by the grantee in favour not only of the grantor but of "every owner or owners for the time being of any part of the said Crescent Beach ... and with the Grantor as Trustee of such owner or owners ...".

Beyond the inferences and implications in the grant to the appellant's predecessor in title, there are similar implications to be drawn from the 1917 conveyance of the 'Foreshore Reserves' and the unsold residential lots by the Crescent Beach developers to a trustee on terms already set out above. The principal supporting provision in that instrument was a direction to the trustee to make "all conveyances ... subject to the restrictive covenants and conditions used in the sale of the properties already sold in subdivision 2200 ..." which, of course, included the terms and conditions already mentioned.

The learned trial judge construed these terms as establishing an easement, entitling the appellant to cross over the 'Foreshore Reserves' and requiring that these Reserves be maintained free of obstacles such as that being constructed by the respondent. The judgment at trial reveals the reasoning behind this conclusion ((1974), 45 D.L.R. (3d) 280 at pp. 286, 287):

The inference that I draw of the over-all intention is fortified by several additional circumstances:

commun est implicite, de sorte qu'elle confère à l'appelante un droit sur cette «réserve littorale» et à l'intimée une obligation correspondante? Cette thèse se fonde essentiellement sur le troisième attendu de l'acte de vente de 1914 au titulaire antérieur du titre de l'appelante, aux termes duquel [TRADUCTION] «... la réserve littorale ... demeurera ... la propriété du Cédant, de ses héritiers et ayants droit afin de donner libre accès à la plage de la baie ... aux acheteurs des lots ...». La clause expresse de cession stipule la cession habituelle et accessoire de «tous droits, servitudes et dépendances de l'immeuble ...».

Le plan ou le système de cession particulier utilisé dans la vente des terrains de la station de la plage Crescent découle clairement des stipulations faites par le cessionnaire non seulement en faveur du cédant, mais de [TRADUCTION] «tout propriétaire actuel d'un terrain du lotissement de la plage Crescent ... et du cédant à titre de fiduciaire de tout propriétaire ...».

En plus des conclusions et déductions se dégageant de l'acte de cession au titulaire antérieur du titre de l'appelante, on peut tirer des conclusions semblables de l'acte de vente de 1917 de la «réserve littorale» et des lots résidentiels invendus par les promoteurs de la station de la plage Crescent à un fiduciaire aux conditions citées plus haut. La clause principale du contrat est une directive au fiduciaire d'effectuer «toutes les cessions ... assujetties aux clauses restrictives et conditions prévues aux actes de vente des propriétés déjà vendues et aux actes relatifs au lotissement 2200 ...» ce qui, bien sûr, comprenait les clauses et conditions citées plus haut.

Le savant juge de première instance a conclu que ces mots créaient une servitude et donnaient à l'appelante le droit de traverser la «réserve littorale» et d'exiger que cette réserve ne soit pas obstruée par des obstacles, comme celui qu'y construisait l'intimée. Le jugement de première instance indique le raisonnement sous-jacent à cette conclusion ((1974), 45 D.L.R. (3d) 280, aux pp. 286 et 287):

[TRADUCTION] La déduction que je tire de l'intention générale des parties est renforcée par les éléments additionnels suivants:

(a) The word "reserve" itself implies that the parcels so designated will be reserved for the use of the neighbouring owners;

(b) The third recital in the typical deed is specific as to the provision that one purpose at least of the reserves is to give free access to the waters of the bay;

(c) The restrictive covenant for uniform setback I presume is imposed for esthetic reasons and from the standpoint at least of the waterfront lots to prevent obstruction by buildings of the view from each lot of the water. This purpose would be obviously defeated if it were contemplated that buildings could be constructed on the reserve parcels;

(d) *Land Registry Act*, R.S.B.C. 1911, c. 127 s. 90 in force at the time of the creation of the subdivision, required that subdivision plans show "all roads, streets, lots and commons". The foreshore reserves were not roads or streets, and were not designated lots. It would be fair to conclude, I think, that it was intended that they be within the category described as "commons".

Much of the support for any inferred grant of easement here is found in the recitals above quoted.

In *Aspdin v. Austin*⁵, Denman C.J., in construing a contract, had this to say (at p. 683) with respect to the weight to be accorded to a recital:

It will be found in those cases that, where words of recital or reference manifested a clear intention that the parties should do certain acts, the Courts have from these inferred a covenant to do such acts, and sustained actions of covenant for the nonperformance, as if the instruments had contained express covenants to perform them.

A situation somewhat similar to that arising in this appeal was considered in *Mackenzie v. Childers*⁶. The headnote accurately sets out the facts:

The deed contained a recital that it was intended to be a part of all future contracts for sale of the plots that the several purchasers should execute the deed, and be bound by the stipulations contained in it; and thereby it was expressed that each purchaser covenanted with the vendors and with the other purchasers to conform to certain stipulations restrictive of the mode of building on the plots, but there was no express covenant to the like

a) Le mot «réserve» lui-même implique que les terrains visés sont réservés à l'usage des propriétaires avoisinants;

b) Le troisième attendu du contrat-type stipule expressément qu'un des buts visés par la création de la réserve est de permettre le libre accès aux eaux de la baie;

c) Les clauses restrictives quant à la distance, imposées, je présume, dans un but d'uniformité, se justifient par des considérations esthétiques et, au moins pour les lots donnant sur la mer, visent à empêcher toute construction obstruant la vue sur la mer. Cet objectif ne serait certes pas respecté si l'on construisait des bâtiments sur les lots de la «réserve».

d) La *Land Registry Act*, R.S.B.C. 1911, chap. 127, art. 90, en vigueur à l'époque du lotissement, exigeait que les plans de lotissement indiquent «tous chemins, rues, lots et terrains communs». La réserve littorale n'était ni un chemin ni une rue ni un lot numéroté. A mon avis, on peut donc conclure à bon droit qu'on voulait la classer dans la catégorie des «terrains communs».

En l'espèce, la thèse de la servitude implicite s'appuie essentiellement sur les attendus précités.

Dans *Aspdin v. Austin*⁵, le juge en chef Denman, qui interprétait un contrat, a déclaré, à la p. 683, au sujet de l'importance de ses attendus:

[TRADUCTION] On constatera dans ces cas que lorsque le texte des attendus ou des renvois indique manifestement que les parties doivent faire quelque chose, les tribunaux en déduisent un engagement de ce faire et accueillent les actions en inexécution fondées sur cet engagement, comme si le contrat contenait un engagement exprès d'exécution.

L'arrêt *Mackenzie v. Childers*⁶ porte sur une situation semblable à celle qui nous occupe en l'espèce. Le sommaire du jugement présente bien les faits:

[TRADUCTION] Un attendu du contrat indiquait l'intention d'inclure dans tous les futurs contrats de vente des terrains des dispositions prévoyant que les acheteurs exécuteraient le contrat et seraient liés par ses stipulations; en conséquence, il était expressément prévu que chaque acheteur s'engageait envers les vendeurs et les autres acheteurs à se conformer à certaines clauses restrictives quant aux constructions sur les terrains, mais

⁵ (1844), 5 Q.B. 671; 114 E.R. 1402.

⁶ (1889), 43 Ch. D. 265.

⁵ (1844), 5 Q.B. 671; 114 E.R. 1402.

⁶ (1889), 43 Ch. D. 265.

effect by the vendors. Some of the plots were sold, and the several purchasers executed the deed, as did also the vendors. For twenty years subsequently the stipulations were observed, and as plots were from time to time sold the respective purchasers executed the deed.

Kay J. in discussing the appropriate interpretative techniques to be applied to a recital, stated (at p. 275):

I am clearly of opinion that the recitals in this deed do not mean that the intention was one which the trustees were at liberty to change, but that the meaning is that the land coloured green, whether sold or unsold, should not be used in a manner contrary to the building scheme, or, to take the very point now in controversy, that none of the lots marked on the building plan should have more than one house built on it.

Then, if that is the meaning of this deed, what is its effect? It is a deed *inter partes*, the several parties being the vendors and the purchasers who execute. No formal words are necessary to make a covenant in such a deed. A statement of a binding intention on the part of the vendors who execute the deed, made, on the face of it, for the purpose of inducing the several purchasers to buy, is as good a covenant as could be made by the most formal words.

This principle was adopted by Clute J. in *Re Lorne Park*⁷, at p. 603, and has been interpreted by the learned author of *Odgers' Construction of Deeds and Statutes*, (1967, 5th ed.) at p. 159, as authority for the following statement:

For instance, a recital of an intention to create restrictive covenants on the part of the vendors who execute the deed and inserted it as an inducement to purchasers to buy may operate as if it were a formal covenant contained in the operative portion of the deed.

The 1917 conveyance to the trustee raises the question as to the proper interpretation and weight to be accorded to the *habendum* already quoted, which, in essence, directs the trustee:

TO HAVE AND TO HOLD unto and to the use of the said Trustee, his heirs and assigns forever, upon the trusts . . . (c) all conveyances. . . shall be made by the Trustee subject to the restrictive covenants and conditions used in the sale of the properties already sold . . . in subdivisions 2200 . . ."

⁷ (1913), 18 D.L.R. 595.

il n'était prévu aucun engagement semblable de la part des vendeurs. Certains terrains ont été vendus et les acheteurs ont respecté le contrat, tout comme d'ailleurs les vendeurs. Les dispositions ont été suivies pendant les vingt années suivantes et les acheteurs des terrains revendus par la suite ont eux aussi respecté le contrat.

Au sujet de la méthode d'interprétation des attendus d'un contrat, le juge Kay a déclaré (à la p. 275):

[TRADUCTION] A mon avis, les attendus de ce contrat ne signifient pas que l'objectif visé pouvait être modifié par les fiduciaires, mais ils signifient que les terrains colorés en vert, vendus ou non, ne doivent pas être utilisés contrairement au plan de construction ou, pour prendre le point litigieux en l'espèce, qu'on ne peut construire qu'une seule maison sur les lots indiqués sur le plan de construction.

Si tel est le sens de ce contrat, quel en est donc l'effet? Il s'agit d'un contrat bilatéral, entre des vendeurs et des acheteurs qui s'engagent à l'exécuter. Aucune formule particulière n'est nécessaire pour prévoir un engagement dans pareil contrat. Une déclaration de l'intention irrévocable des vendeurs signataires du contrat, faite de toute évidence pour attirer des acheteurs et les inciter à acheter, a le même effet qu'un engagement formulé en termes exprès.

Ce principe a été retenu par le juge Clute dans *Re Lorne Park*⁷, à la p. 603, et utilisé par le savant auteur de *Odgers' Construction of Deeds and Statutes*, (1967, 5^e éd.) à la p. 159, pour fonder la déclaration suivante:

[TRADUCTION] Par exemple, un attendu qui indique l'intention des vendeurs signataires du contrat de stipuler des clauses restrictives, et est inséré au contrat afin d'inciter les acheteurs à acheter, a autant de valeur qu'un engagement exprès dans les dispositions exécutoires du contrat.

La cession de 1917 au fiduciaire soulève la question de l'interprétation et de la valeur de la clause de transfert précitée (*habendum*) et qui stipule essentiellement une cession:

[TRADUCTION] EN FAVEUR et à l'usage dudit fiduciaire, de ses héritiers et ayants droit, de façon définitive, conformément aux actes de fiducie . . . c) toutes les cessions . . . effectuées par le fiduciaire seront assujetties aux clauses restrictives et conditions prévues aux actes de vente des propriétés déjà vendues . . . au lotissement 2200 . . ."

⁷ (1913), 18 D.L.R. 595.

Warrington L.J., speaking in *Gregg v. Richards*⁸, interpreted the meaning of a *habendum* which provided "to hold the same subject to and with the benefit of all such easements and privileges in the nature of easements as are now subsisting in respect of the property hereby conveyed . . ." as follows (at p. 533):

That is "subject to," so far as the advantage of the vendor is concerned, and "with the benefit of" so far as the advantage of the purchaser is concerned: it is a mutual provision giving to each the benefit of privileges in the nature of easements now subsisting in respect of the property conveyed and the property adjoining of the vendor. . . . Although I thoroughly agree that you cannot read a habendum as enlarging the description of the parcels, on the other hand it seems to me that when you have the habendum in such terms as we have it here, it is strong evidence that the parties to this conveyance acted on the assumption that the easements and privileges in the nature of easements then subsisting would pass to the purchaser and, therefore, that the words expressed in the statute would not be excluded from the description in the deed.

The situation before this Court is, of course, slightly different in that the developers did not retain any lands but simply transferred all lands remaining in the Crescent Beach development to a trustee. This settlement was made after the developers had sold a considerable number of residential lots with the above-quoted recitals, which indicated the special role to be played in the future by the 'Foreshore Reserves' lying in front of the residential lots so marketed in the course of development. There is nothing in the deed interpreted in accordance with the principles set out above in *Gregg v. Richards* as indicating an intention on the part of the developers by virtue of the settlement to reduce in any way the rights of the owners of the residential lots in the Crescent Beach development with respect to the 'Foreshore Reserves', which up to that time had been retained by the developers.

It follows that if the recitals in the conveyances by the developer to the purchasers in Crescent Beach, in law, amount to an express covenant creating rights running with the land so conveyed and against the land retained, and if those rights

Dans l'arrêt *Gregg v. Richards*⁸, le lord juge Warrington a donné l'interprétation suivante d'une clause de transfert libellée ainsi: [TRADUCTION] «sous réserve et avec le bénéfice de toute servitude et de tout privilège de la nature d'une servitude grevant actuellement la propriété cédée aux présentes» (à la p. 533):

[TRADUCTION] Il faut comprendre ici que les mots «sous réserve de» s'appliquent au vendeur et «avec le bénéfice de» à l'acheteur: il s'agit d'une disposition réciproque accordant à chaque partie le bénéfice des privilèges de la nature d'une servitude grevant la propriété cédée et la propriété attenante à celle du vendeur. . . . Je conviens qu'on ne peut interpréter une clause de transfert de façon à élargir la description des parcelles, mais j'estime néanmoins qu'une clause de transfert rédigée dans ces termes démontre clairement que les parties au contrat de cession présumaient que les servitudes et privilèges de la nature d'une servitude alors existants passeraient à l'acheteur et, en conséquence, j'estime que les termes employés dans la loi ne sont pas exclus de la description contenue au contrat.

Bien sûr, la situation en l'espèce est légèrement différente. Les promoteurs n'ont pas conservé les terrains mais ont simplement cédé tous les terrains invendus de la station de la plage Crescent à un fiduciaire. Cette cession suivait la vente par les promoteurs d'un nombre considérable de lots résidentiels, dans les conditions précitées, ce qui montre le rôle particulier que devait jouer la «réserve littorale» dans l'avenir, vu sa situation en face des lots résidentiels mis en vente pendant l'aménagement de la station. Rien au contrat, interprété conformément aux principes établis dans l'arrêt *Gregg v. Richards*, n'indique que les promoteurs aient eu l'intention de diminuer, lors de la cession de leur droit de propriété, les droits des propriétaires de lots résidentiels de la station de la plage Crescent sur la «réserve littorale», dont les promoteurs étaient restés jusque-là propriétaires.

En conséquence, si les attendus des contrats de cession entre le promoteur et les acheteurs des terrains de la station de la plage Crescent constituent juridiquement une convention expresse qui crée des droits attachés au fonds cédé et grevant le

⁸ [1926] Ch. 521.

⁸ [1926] Ch. 521.

and concomitant obligations are indeed passed along by the 1917 grant to the trustee, an easement has been established in favour of the dominant tenement Lot 38 over and against the servient tenement Lot 47.

The remaining conveyancing difficulty arises by reason of the fact that no provision of the deed of the trustee articulates his duty with respect to Lot 47 and the balance of the 'Foreshore Reserves'. Specifically, no scheme or provision is established for the maintenance of title to the 'Foreshore Reserves' by the payment of realty taxes. This gap in the planning and conveyancing appears to have led directly to the contest between the appellant and respondent in these proceedings. It is abundantly clear, however, that he could not hold or convey the property so transferred to him contrary to the terms of the Crescent Beach development plan as outlined in these several instruments. I, therefore, conclude as did the Courts below, that a grant of easement was made by the grantor in the conveyances examined, in favour of the appellant's predecessors in title over the 'Foreshore Reserves' and specifically Lot 47 and that such easement is not limited to that part of Lot 47 immediately contiguous to Lot 38.

There remains the final and most important question, namely, whether the respondent, when it acquired the 'Foreshore Reserves', including Lot 47, by way of a tax sale, took title thereto subject to the easement in favour of the appellant as owner of Lot 38. The answer to this question depends upon the interpretation of the applicable provisions of the *Municipal Act*, R.S.B.C. 1960, c. 255, and the *Land Registry Act*, *supra*.

Registration of the Easement

The respondent, as has been stated already, obtained title to the 'Foreshore Reserves' pursuant to a tax sale under the authority of s. 407(2) of the *Municipal Act*, which provides that a purchaser of property on a tax sale takes free of any registered or unregistered interest in the property, subject, *inter alia*, to the provisions of s. 25 (a) of the *Land Registry Act*. That section reads as follows:

terrain conservé, et si ces droits et les obligations correspondantes ont été transmis par la cession au fiduciaire en 1917, il faut conclure qu'une servitude a été créée au profit du fonds dominant, le lot 38, sur le fonds servant, le lot 47.

La dernière difficulté soulevée par la cession découle du silence de l'acte du fiduciaire sur ses obligations relativement au lot 47 et au reste de la «réserve littorale». En effet, aucune disposition ne prévoit la conservation du titre de propriété sur la «réserve littorale» par le paiement de taxes foncières. Cette lacune dans la planification et la cession semble être directement à l'origine du présent litige entre l'appelante et l'intimée. Il est cependant très clair que le fiduciaire ne pouvait ni gérer ni céder la propriété en contravention des dispositions du plan d'aménagement de la station de la plage Crescent, décrit aux différents documents. J'en conclus donc, à l'instar des tribunaux d'instance inférieure, que le cédant a consenti, dans les cessions analysées, une servitude sur la «réserve littorale» au profit des titulaires antérieurs du titre de l'appelante, notamment sur le lot 47, et que cette servitude n'est pas restreinte à la partie du lot 47 qui est immédiatement attenante au lot 38.

Il reste à trancher une dernière question très importante, savoir si l'intimée, en devenant propriétaire de la «réserve littorale» et donc du lot 47 à la suite d'une vente pour taxes, a acquis le titre de propriété grevé de la servitude établie en faveur de l'appelante en tant que propriétaire du lot 38. La réponse à cette question dépend de l'interprétation des articles pertinents de la *Municipal Act*, R.S.B.C. 1960, chap. 255, et de la *Land Registry Act*, précitée.

Enregistrement de la servitude

Comme je l'ai déjà souligné, l'intimée est devenue propriétaire de la «réserve littorale» à la suite d'une vente pour taxes effectuée sous le régime du par. 407(2) de la *Municipal Act*; ce paragraphe prévoit que l'adjudication d'un immeuble lors d'une vente pour taxes purge l'immeuble de tous droits, enregistrés ou non, sous réserve notamment du par. 25a) de la *Land Registry Act*, dont voici le texte:

25. Notwithstanding the provisions of any other Statute,

(a) where land is sold for taxes, rates or assessments, the registration of the tax-sale purchaser as owner of the land purges and disencumbers the land of and from all the right, title, and interest of every previous owner thereof, or of those claiming under him, and of and from all claims, demands, payments, charges, liens, judgments, mortgages, and encumbrances of every nature and kind whatsoever subsisting immediately before such registration, except

- (i) any easement registered against the land;
- (ii) any restrictive covenants registered against the land;
- (iii) any right-of-way or right of a like nature referred to in section 24 and registered as a charge against the land;
- (iv) the rights specified in clauses (a), (b), (e), (i), and (j) of section 38.

We are, of course, here concerned with s. 25(a)(i). In more particular form, therefore, the question is whether the easement was indeed registered within the requirements of the *Land Registry Act* so as to carry through and be binding upon Lot 47 in the hands of the respondent corporation.

It is convenient to start with the proposition enunciated by Coady J. in *Morrison v. Weller et al.*⁹, at p. 158:

An easement is clearly an interest in land and if established before a certificate of indefeasible title is issued, can be marked up against the title pursuant to ss. 149 [now s. 150] and 164 [now 165] of the *Land Registry Act*. See *Registrar of Titles v. Vancouver*, [1945] 3 D.L.R. 304.

(*Vide* DiCatri, *Thom's Canadian Torrens System* (1962, 2nd ed.) at p. 190.)

It is essential to the appellant's case that the easement appear on the title register of Lot 47. As has been stated in *Thom's Canadian Torrens System* (at p. 191), "No rights, in other words, accrue to the claimant of an easement until some filing has been made in the land registry office claiming the easement. Some claim must appear on the register."

⁹ [1951] 3 D.L.R. 156.

[TRANSLATION] 25. Nonobstant toute disposition contraire dans toute autre loi,

a) lors de l'adjudication d'un bien-fonds pour taxes, contributions ou impôts, l'enregistrement de l'adjudicataire à titre de propriétaire purge et dégrève le bien-fonds de tous droits, titres, intérêts détenus par tout propriétaire antérieur ou ses successeurs et de toutes réclamations, demandes, paiements, charges, privilèges, jugements, hypothèques et gages de quelque nature grevant le bien-fonds avant l'enregistrement, à l'exception

- (i) des servitudes enregistrées contre le bien-fonds;
- (ii) des restrictions au droit de propriété enregistrées contre le bien-fonds;
- (iii) des droits de passage ou droits semblables mentionnés à l'article 24 et enregistrés en tant que charges grevant le bien-fonds;
- (iv) des droits mentionnés aux alinéas a), b), e), i) et j) de l'article 38.

En l'espèce, c'est le sous-al. 25a)(i) qui nous intéresse. Il s'agit plus précisément de déterminer si la servitude a effectivement été enregistrée conformément aux dispositions de la *Land Registry Act*, de façon à subsister et à suivre le lot 47 entre les mains de la municipalité intimée.

Il convient au départ de citer le principe énoncé par le juge Coady dans *Morrison v. Weller et al.*⁹, à la p. 158:

[TRANSLATION] Une servitude constitue de toute évidence un droit sur un bien-fonds et, si elle est établie avant la délivrance d'un titre de propriété incontestable, elle peut grever le titre en vertu des art. 149 [maintenant 150] et 164 [maintenant 165] de la *Land Registry Act*. Voir *Registrar of Titles v. Vancouver*, [1945] 3 D.L.R. 304.

(Voir DiCatri, *Thom's Canadian Torrens System* (1962, 2^e éd.) à la p. 190.)

En l'espèce, il est essentiel pour l'appelante que la servitude figure au registre des titres du lot 47. Comme l'explique *Thom's Canadian Torrens System* (à la p. 191): [TRANSLATION] «En d'autres mots, celui qui revendique une servitude n'a aucun droit si la servitude n'a pas été enregistrée au bureau d'enregistrement. Le registre doit faire état de la revendication.»

⁹ [1951] 3 D.L.R. 156.

Until 1913, no entry of a trust instrument could be registered under the British Columbia *Land Registry Act*, R.S.B.C. 1911, c. 127, s. 50. Then in 1913 (*vide* 1913 (B.C.), c. 36, s. 17) s. 50 of the Act was amended to provide that:

50 (1) Whenever any land or any estate or interest therein is vested in any executor, administrator, or trustee, no particulars of the purposes or trusts created or declared in respect of the same shall be made in the register or on the certificate of title, but a memorandum thereof shall be made in the register and on the certificate of title by the words 'in trust' or 'upon conditions' or other apt words, and by a reference by number to the instrument creating the same.

Subsection (2) of s. 50 went on to direct that no instrument purporting to transfer or otherwise deal with the land could be registered after any such memorandum of trust had been entered "upon the register", unless the transfer, or other dealing, was expressly authorized by the instrument creating the trust or was directed by order of the Court. These provisions are carried into the present Act through s. 149 (1) and (2).

The effect of this provision, which was in force when both the conveyance to the appellant's predecessor in title and the conveyance to the trustee were registered, is that although the Registrar is prohibited from endorsing on the register the terms of the trust, he is directed to make a memorandum "in the register" and "on the duplicate certificate of title" relating to the lands, by writing the words "in trust" or "upon condition or other apt words" and making a reference by number to the instrument creating or declaring the trust or purpose. Finally, the statute now directs that the "... instrument shall be filed in the Land Registry Office when the application for registration is made". It is clear that although the 1913 amendment did not require the "filing" of the trust instrument of 1917 in the Land Registry Office, it was filed, and a memorandum thereof was made in the register and on the duplicate certificate of title which is before the Court.

Some assistance can be derived in construing this and other applicable provisions of the British Columbia legislation by making brief reference to

Avant 1913, il était impossible d'enregistrer un acte de fiducie en vertu de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique, R.S.B.C. 1911, chap. 127, art. 50. Mais en 1913 (voir 1913 (B.C.), chap. 36, art. 17), l'art. 50 a été modifié comme suit:

[TRADUCTION] 50 (1) Lorsqu'un bien-fonds, une propriété ou un droit y afférent, est dévolu à un exécuteur testamentaire, administrateur ou fiduciaire, le registre ou le certificat de titre ne doit contenir aucun détail relatif aux buts déclarés ou à la fiducie constituée à l'acte, mais une note doit en être faite au registre ou au certificat de titre par l'inscription des mots «en fiducie» ou «sous condition», ou autre expression appropriée, et par un renvoi au numéro de l'acte constitutif.

Le paragraphe (2) de l'art. 50 prévoyait qu'aucun acte de transfert d'un bien-fonds ou autre acte s'y rapportant ne pouvait être enregistré après l'inscription de la note requise «au registre», à moins que le transfert, ou l'autre acte, ne fût expressément autorisé par l'acte de fiducie ou ordonné par la cour. On retrouve ces dispositions aux par. 149(1) et (2) de la loi actuelle.

Cette disposition, en vigueur à l'époque de l'enregistrement de la cession au titulaire antérieur du titre de l'appelante et de la cession au fiduciaire, a l'effet d'interdire au registraire d'inscrire au registre les détails de l'acte de fiducie et de lui ordonner en revanche de faire une note «au registre» et «sur le double du certificat de titre» relatif aux biens-fonds, par l'inscription des mots «en fiducie» ou «sous condition» ou par une «autre expression appropriée» et par un renvoi au numéro de l'acte relatif au but déclaré ou constituant la fiducie. Finalement, la Loi prévoit maintenant que [TRADUCTION] «l'acte doit être déposé au bureau d'enregistrement lors de la demande d'enregistrement». Il est clair que même si la modification de 1913 n'exigeait pas le «dépôt» au bureau d'enregistrement de l'acte de fiducie de 1917, ce dernier a néanmoins été déposé et une note à cet effet a été inscrite au registre et sur le double du certificat de titre soumis à la Cour.

Il peut être utile, pour interpréter cet article ainsi que d'autres dispositions pertinentes de la législation de la Colombie-Britannique, de faire un

the provisions of comparable statutes in the other provinces of Western Canada relating to the registration of trusts and easements.

In Manitoba, for example, *The Real Property Act*, R.S.M., c. R-30, ss. 77, 78, expressly excludes «trust estates» from the register and further provides that notice of a trust interest, direct or otherwise, will not affect the interest of the registered owner. Indeed an instrument describing the transferee as a trustee may be denied registration by the Registrar. The Act provides elsewhere for the protection of equitable interests by way of registration of a *caveat*. Thus, in *Re Massey and Gibson*¹⁰, Killam J. concluded that the predecessor of the present statute treated the registration of trusts generally in the same manner as the then British Columbia statute, which prohibited the registration of a trust in any manner.

The Province of Alberta has enacted legislation to the same general effect as that of Manitoba. Section 51 of *The Land Titles Act*, R.S.A. 1970, c. 198, forbids any memorandum or entry to be made on the certificate of title of any notice of trust. By the same section, the Registrar is directed to ignore any reference to a trust which does appear on a certificate, and the trustee is deemed to be the absolute owner for the purposes of the Act. Section 136 further allows a beneficiary to register his equitable interest by way of a *caveat*. In *Re The Land Titles Act and Allan and O'Connor*¹¹, Harvey C.J. noted that while the terms and conditions of a trust may be binding on the parties to the instrument wherein reference to the trust is made, the Registrar and any party later dealing with the land are left unaffected by the operation of the trust.

The fundamental difference between the British Columbia land registration legislation since 1913 and those of the other Western Provinces examined above is described in DiCatri, *Thom's Canadian Torrens System*, *supra*, (at pp. 310-11):

But generally speaking, *except in British Columbia*, the registered title can only be affected if the *cestui que*

examen rapide des dispositions des lois équivalentes des autres provinces de l'Ouest canadien sur l'enregistrement des fiducies et servitudes.

Au Manitoba, par exemple, *The Real Property Act*, R.S.M. chap. R-30, art. 77 et 78, exclut expressément du registre les [TRADUCTION] «biens en fiducie» et prévoit ensuite que l'avis d'un droit fiduciaire, direct ou non, ne modifie pas le droit du propriétaire enregistré. De fait, le registraire peut même refuser d'enregistrer l'acte qui décrit le cessionnaire comme fiduciaire. La Loi prévoit par ailleurs la protection des droits en *equity* par l'enregistrement d'une opposition. Ainsi, dans *Re Massey and Gibson*¹⁰, le juge Killam a conclu que la loi antérieure à la loi actuelle traitait l'enregistrement des fiducies de la même façon que l'ancienne loi de la Colombie-Britannique, qui interdisait tout enregistrement des fiducies.

La province de l'Alberta a promulgué une loi dont l'effet général s'apparente à celui de la loi manitobaine. L'article 51 de *The Land Titles Act*, R.S.A. 1970, chap. 198, interdit toute note ou mention de la création d'une fiducie sur le certificat de titre. Le même article ordonne au registraire de ne tenir compte d'aucune mention de fiducie effectivement apposée sur le certificat et dispose que le fiduciaire est censé être le propriétaire véritable aux fins de la Loi. L'article 136 permet en outre au bénéficiaire d'enregistrer son droit en *equity* en déposant une opposition. Dans *In Re The Land Titles Act and Allan and O'Connor*¹¹, le juge en chef Harvey a souligné que même si les termes et conditions d'une fiducie lient les parties à l'acte dans lequel on s'y réfère, cela ne modifie aucunement la situation du registraire et de toute partie qui négocie ultérieurement le bien-fonds.

La différence fondamentale entre la législation de la Colombie-Britannique sur l'enregistrement depuis 1913 et les lois des autres provinces de l'Ouest que nous venons d'examiner, est exposée dans l'ouvrage *Thom's Canadian Torrens System*, précité, publié par DiCatri (aux pp. 310 et 311).

[TRADUCTION] Mais en règle générale, *sauf en Colombie-Britannique*, le titre enregistré ne peut être modifié

¹⁰ (1890), 7 Man. R. 172.

¹¹ [1918] 1 W.W.R. 440.

¹⁰ (1890), 7 Man. R. 172.

¹¹ [1918] 1 W.W.R. 440.

trust lodges a caveat to protect his beneficial interest. . . . the Acts, *except that of British Columbia*, generally disassociate trusts from their purview as is customary in Torrens legislation In British Columbia, where the Torrens principle of "no trusts on the register" was interred in 1913 the *Land Registry Act* in addition to containing an express provision recognizing trust estates further provides that no dealing with such trust estates shall be registered unless in strict accordance with the instruments creating the trusts, or unless such dealings are authorized by the court. [Emphasis added.]

In the result there is no doubt that unlike comparable statutes in the other Western Provinces, the British Columbia *Land Registry Act* permits, and indeed requires the registration in the manner aforesaid of the trust.

The certificate of title to the 'Foreshore Reserves' from 1917 until 1963 has been endorsed by the reference to the deed 'in trust' of 1917, wherein Appendix 'A' has set forth the scheme or pattern of conveyance used in the Crescent Beach development, and wherein is contained a directive to the trustee to convey lands consistent with the conditions set forth in the standard form of conveyance. Thus, on examination of the certificate of title of the 'Foreshore Reserves', and by reason of the reference to the settlement of 1917 set out on the face of the certificate of title, the entire registration and conveyancing pattern of the Crescent Beach development is revealed for the benefit of a purchaser or other interested party. This would appear to be the clear intent and purpose of the 1913 amendment, and the *Land Registry Act* has consistently contained such a provision down to and including the date of these proceedings. The distinction drawn in this aspect of trust estates between the British Columbia *Land Registry Act* and other Torrens legislation is discussed with the same interpretative results in Hogg, *Registration of Title to Land Throughout the Empire* (1920), at pp. 155, 161 and 163.

It may be argued, however, that the protection of trust estates is limited to the duty imposed pursuant to s. 149(2) of the *Land Registry Act* on

que si le bénéficiaire (*cestui que trust*) dépose une opposition pour protéger son droit de propriété . . . les Lois, *sauf celle de la Colombie-Britannique*, dissocient généralement les fiducies de leurs objets comme c'est habituellement le cas dans la législation «Torrens» . . . En Colombie-Britannique, où le principe Torrens voulant qu'«aucune fiducie ne figure au registre» a été abandonné en 1913, la *Land Registry Act* contient, outre une disposition expresse qui reconnaît l'existence des biens en fiducie, des dispositions qui interdisent l'enregistrement de toute opération relative aux biens en fiducie qui n'est pas strictement conforme à l'acte de fiducie ou autorisée par un tribunal. [Les italiques sont de moi.]

En conséquence, il ne fait aucun doute qu'à la différence des lois correspondantes des autres provinces de l'Ouest, la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique autorise et en fait exige l'enregistrement de l'acte de fiducie de la manière indiquée.

De 1917 à 1963, le certificat de titre de la «réserve littorale» portait à l'endos la mention de l'acte «en fiducie» de 1917. Lui était annexé un appendice «A» qui décrivait les modalités de cession des terrains de la station de la plage Crescent, et il était stipulé que le fiduciaire devait vendre les terrains en conformité des conditions énoncées au contrat-type de cession. Ainsi, vu le certificat de titre de la «réserve littorale» et la mention du contrat de 1917 dans le certificat, tout acheteur ou tout intéressé disposait d'une description du mode d'enregistrement et de cession des terrains de la station de la plage Crescent. C'était apparemment l'intention et le but précis de la modification de 1913 et, depuis lors, la *Land Registry Act* contient, et c'était toujours le cas au moment de l'introduction des présentes procédures, une disposition à cet effet. Dans son ouvrage *Registration of Title to Land Throughout the Empire* (1920), aux pp. 155, 161 et 163, Hogg fait la même distinction, quant aux biens en fiducie, entre la *Land Registry Act* et les autres lois «Torrens» et l'interprète de la même manière.

On peut toutefois prétendre que la protection des biens en fiducie est limitée à l'interdiction imposée au registraire, aux termes du par. 149(2)

the Registrar, prohibiting the registration of any transfer in contravention of the terms of the trust, and does not extend to the protection in law generally of the interest of the beneficiary under the trust by virtue of the Registrar's actions taken pursuant to s. 149(1). Such an argument requires the imposition of a very narrow, indeed sterile interpretation upon the word "register" where it appears in the relevant sections of the statute. Before so construing the applicable provisions of the Act so as to reduce, if not defeat, the rights of the *cestui que trust*, a court should require the most precise directive from the Legislature somewhere in the statute. None can be found here. The Act requires "that a memorandum be made on the register"; that the duplicate certificate of title be endorsed with the words 'in trust' or other apt wording; and that reference be made to the instrument creating or declaring the trust. Furthermore, the Land Registry Office must place on file the instrument in question. I decline any invitation to interpret these detailed instructions to the Registrar as meaning that the instrument is nonetheless not registered.

The term "registered" is left undefined in the Act (although many other technical and operative terms have been given a precise definition). It is reasonable, therefore, to conclude that the legislative intent is that the word when and where it appears ought to be given the ordinary meaning reasonably to be attributed thereto according to the context. Here the records in the Land Registry Office include the 1917 deed with the form of the deed utilized in the Crescent Beach development attached, together with a direction in the certificate of indefeasible title to anyone concerned to look at the instrument giving rise to the trust and to the other rights flowing therefrom. In my view, the instrument which brings home to the title register the easement over and upon the 'Foreshore Reserves' is the 1917 conveyance to the trustee, the predecessor in title of the respondent, and such instrument was "registered" pursuant to the *Land Registry Act*.

The effect of such registration under s. 149 of the Act is to protect the interest arising under a trust instrument in the same way as the interest of

de la *Land Registry Act*, d'enregistrer tout acte de transfert contrevenant aux dispositions de la fiducie et qu'elle ne s'étend pas à la protection en général du droit du bénéficiaire aux termes de la fiducie par suite des actes du registraire en vertu du par. 149(1). Pareil argument exige une interprétation très étroite et en fait stérilisante du mot «enregistrer» dans les articles pertinents de la Loi. Pour conclure à une telle interprétation des dispositions applicables de la Loi, qui diminue sinon anéantit les droits du bénéficiaire (*cestui que trust*), le tribunal doit au préalable trouver quelque part dans la Loi une directive très précise du législateur. Il n'y en a aucune en l'espèce. La Loi prévoit qu'«une note doit être faite au registre»; que le double du certificat de titre doit porter à l'endos les mots «en fiducie» ou une autre expression appropriée, ainsi qu'un renvoi à l'acte constitutif. De plus, le bureau d'enregistrement doit avoir dans ses dossiers l'acte en question. Je ne puis souscrire à l'interprétation selon laquelle, malgré ces instructions détaillées au registraire, l'acte n'est pas enregistré.

Le mot «enregistré» n'est pas défini dans la Loi (bien que d'autres termes techniques importants le soient). Il est donc raisonnable de conclure que le législateur n'avait pas l'intention de donner au mot, lorsqu'il l'emploie, un sens différent de sa signification ordinaire dans le contexte. En l'espèce, les registres du bureau d'enregistrement comprennent le contrat de 1917 auquel est annexé un exemplaire de l'acte utilisé pour la vente des terrains de la station de la plage Crescent, et une note inscrite sur le certificat de titre incontestable indiquant à tout intéressé de se référer à l'acte constituant la fiducie et les autres droits en résultant. A mon avis, l'acte dont découle l'enregistrement de la servitude sur la «réserve littorale» est la cession de 1917 au fiduciaire, le titulaire antérieur du titre de l'intimée, et cet acte a dûment été «enregistré» en vertu de la *Land Registry Act*.

L'enregistrement, aux termes de l'art. 149 de la Loi, a pour effet de protéger les droits découlant d'un acte de fiducie, comme l'enregistrement d'une

a *caveator* is preserved on registration of a *caveat* under s. 209 of the Act (*vide Gordon v. Hipwell and Attorney-General of British Columbia*¹²; *Clark v. Barrick*¹³, reversed on other grounds¹⁴; *McKillop & Benjafield v. Alexander*¹⁵. To hold otherwise would be to ignore the plain meaning of the word "registration" where it is used in the *Land Registry Act*, and would deny the holders of interests under a trust registered in accordance with the legislation the "adequate and sufficient protection" in the words of Anglin J. in *McKillop & Benjafield v. Alexander*, *supra*, at p. 583, which the statutory provisions, particularly ss. 149 and 209 of the Act were intended to afford.

Apart from the impact of a tax sale under s. 407 of the *Municipal Act*, and the effect of s. 25(a)(i) of the *Land Registry Act*, the interests arising under trusts or noted by *caveat* are preserved in the normal course of events under ss. 38(1)(g) and (h).

It was argued before this Court (and indeed accepted by the majority of the Court of Appeal below) that s. 165 of the Act requires the Registrar to endorse upon the register a memorandum of any "charge" which, in s. 2(1) of the Act is defined so as to include an easement. The answer to this argument is that s. 149 has already provided for the registration, in the manner fully articulated therein, of any right arising under an instrument creating a trust estate. The subsequent general provision for the registration of charges in no way precludes expressly, or by necessary implication, the registration under s. 149 of such a trust instrument which includes a reference to a charge.

Reference to the decisions in the other Western Provinces is of little assistance on the question of what amounts to 'registration' of an instrument under the British Columbia *Land Registry Act*. The legislation in the other three provinces, unlike the British Columbia statute, expressly defines that term. (*Vide The Real Property Act*, R.S.M.

opposition protège les droits d'un opposant aux termes de l'art. 209 de la Loi (Voir *Gordon v. Hipwell et le procureur général de la Colombie-Britannique*¹²; *Clark v. Barrick*¹³, infirmé pour d'autres motifs¹⁴; *McKillop & Benjafield v. Alexander*¹⁵. Conclure autrement reviendrait à fausser complètement le sens du mot «enregistrement» dans la *Land Registry Act* et à priver les titulaires de droits en vertu d'une fiducie dûment enregistrée de la [TRADUCTION] «protection adéquate et suffisante», selon l'expression du juge Anglin dans *McKillop & Benjafield v. Alexander*, précité, à la p. 583, que les dispositions de la Loi, particulièrement les art. 149 et 209, ont pour but de leur accorder.

Mis à part les conséquences de la vente pour taxes en vertu de l'art. 407 de la *Municipal Act* et l'effet du sous-al. 25a)(i) de la *Land Registry Act*, les droits découlant des fiducies ou ayant fait l'objet d'une opposition sont normalement protégés par les sous-al. 38(1)g) et h).

On a plaidé devant cette Cour (et la majorité de la Cour d'appel a retenu cet argument) que l'art. 165 de la Loi oblige le registraire à inscrire à l'endos de l'acte une note à l'égard de toute «charge», expression qui comprend, selon la définition du par. 2(1) de la Loi, les servitudes. La réponse à cet argument est que l'art. 149 prévoit déjà de façon très détaillée le mode d'enregistrement de tout droit découlant d'un acte créant une fiducie. La disposition générale, qui vient après cette disposition et prévoit l'enregistrement des charges, n'interdit ni expressément ni implicitement l'enregistrement en vertu de l'art. 149 d'un acte de fiducie qui mentionne une charge.

Il est de peu d'utilité de se référer aux décisions rendues dans les autres provinces de l'Ouest pour définir l'«enregistrement» d'un acte en vertu de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique. A la différence de la Loi de la Colombie-Britannique, la législation des trois autres provinces définit le mot expressément. (Voir *The Real Property Act*,

¹² (1952), 5 W.W.R. (N.S.) 433 (B.C.C.A.).

¹³ [1949] 2 W.W.R. 1009.

¹⁴ [1951] S.C.R. 177.

¹⁵ (1912), 45 S.C.R. 551.

¹² (1952), 5 W.W.R. (N.S.) 433 (B.C.C.A.).

¹³ [1949] 2 W.W.R. 1009.

¹⁴ [1951] R.C.S. 177.

¹⁵ (1912), 45 R.C.S. 551.

1970, c. R-30, s. 2(1)(o); *The Land Titles Act*, R.S.A. 1970, c. 198, ss. 2.21, 25; *The Land Titles Act*, R.S.S. 1965, c. 115, ss. 2(r), 57.) These statutory contrasts, together with ss. 24A. (2), 165, 171(2) and 38(1) (h) and (i) of the British Columbia *Land Registry Act* support the conclusion that the entry of a memorandum on the register, the reference to the instrument number of the certificate of title, and the filing of the instrument itself in the Land Registry Office, amount to registration of the instrument under the Act. Accordingly, the interests of the successive registered owners of Lot 38, including the easement over the 'Foreshore Reserves', under the trust relationship, are registered under the British Columbia *Land Registry Act*.

The result, under the British Columbia legislation, is analogous to the position of beneficiaries of estates under the land titles legislation of Alberta, Saskatchewan and Manitoba. In these Provinces the status of personal representatives of a deceased owner of property may be placed on the title notwithstanding that the land titles legislation in these Provinces disallows the registration of any trust instrument or its contents. Persons who claim an interest in the land through the personal representative's title, in circumstances where the claimant's interest is not acquired in accordance with the terms of the testamentary trust, are not protected against the beneficiaries' interest which, by this limited registration, are noted on the certificate of title and exposed to anyone who examines the register. The authorities do not reflect any doubt about the result because of any purported interference with the principles and concepts of the Torrens system. (*Vide The Western Trust Company v. Olsen et al.*¹⁶; *Close v. McMeans et al.*¹⁷, p. 559; *St. Germain v. Reneault*¹⁸; *Re Estate of Roneche*¹⁹; *Ficke v. Spence and Olson*²⁰; *National Trust Co. v. Proulx*²¹.)

R.S.M. 1970, chap. R-30, al. 2(1)o); *The Land Titles Act*, R.S.A. 1970, chap. 198, art. 2.21, 25; *The Land Titles Act*, R.S.S. 1965, chap. 115, art. 2(r), 57). Compte tenu de ces différences et des art. 24A.(2), 165, 171(2) et 38(1)h) et i) de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique, on est justifié de conclure que l'inscription d'une note au registre, la mention du numéro de l'acte sur le certificat de titre et l'enregistrement de l'acte lui-même au bureau d'enregistrement, équivalent à l'enregistrement de l'acte aux termes de la Loi. En conséquence, les droits des différents propriétaires enregistrés du lot 38, y compris la servitude grevant la «réserve littorale», en vertu du lien de fiducie, sont enregistrés conformément à la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique.

Le résultat de la législation de la Colombie-Britannique est analogue à la situation faite aux bénéficiaires de successions en vertu des lois de l'Alberta, de la Saskatchewan et du Manitoba concernant l'enregistrement. Dans ces provinces, la qualité d'exécuteur testamentaire d'un propriétaire décédé peut être indiquée sur le titre, même si la législation de ces provinces sur les titres de biens-fonds interdit l'enregistrement d'un acte de fiducie et de son contenu. Ceux qui réclament un droit sur un bien-fonds en se fondant sur le titre de l'exécuteur testamentaire, mais dans des circonstances où leur droit n'a pas été acquis conformément aux dispositions de la fiducie testamentaire, ne sont pas protégés contre les droits des bénéficiaires, droits qui, par suite de cet enregistrement restreint, sont notés au certificat de titre et ainsi portés à la connaissance de quiconque examine le registre. Aucune atteinte supposée aux principes et concepts du système d'enregistrement Torrens ne fait hésiter la jurisprudence quant à ce résultat. *Voir The Western Trust Company v. Olsen et al.*¹⁶; *Close v. McMeans et al.*¹⁷, à la p. 559; *St. Germain v. Reneault*¹⁸; *Re Estate of Roneche*¹⁹; *Ficke v. Spence and Olson*²⁰; *National Trust Co. v. Proulx*²¹.

¹⁶ [1918] 3 W.W.R. 811.

¹⁷ [1931] 3 W.W.R. 550 (Man. C.A.).

¹⁸ (1909), 2 Alta. L.R. 371.

¹⁹ (1908), 1 Alta. L.R. 255.

²⁰ [1922] 1 W.W.R. 1271.

²¹ (1910), 15 West. L.R. 349.

¹⁶ [1918] 3 W.W.R. 811.

¹⁷ [1931] 3 W.W.R. 550 (Man. C.A.).

¹⁸ (1909), 2 Alta. L.R. 371.

¹⁹ (1908), 1 Alta. L.R. 255.

²⁰ [1922] 1 W.W.R. 1271.

²¹ (1910), 15 West. L.R. 349.

Accepting that the interests of a beneficiary of a trust are protected through registration of the trust under s. 149(1) of the British Columbia *Land Registry Act*, we must next consider whether the easement granted to the appellant's predecessors in title and carried through to the trustee in the deed of 1917 as a term of the trust (whereby the trustee could only hold or convey the 'Foreshore Reserves' subject to the trust interests including the easement) was itself "registered" against the 'Foreshore Reserves', specifically Lot 47, and thereby protected by reason of s. 25(a)(i) of the *Land Registry Act* from obliteration on the tax sale.

As stated, the easement could have been registered against the lands under s. 165 as a charge: *Sorenson v. Young*²², at p. 191; *Registrar of Titles v. Vancouver*²³. Alternatively, where the servient title is reserved to the grantor, an easement over it may now be registered under s. 150. This prompted the learned trial judge below to observe in his judgment ((1974), 45 D.L.R. (3d) 280 at p. 293) that:

I cannot see an equivalent s. 150 in the statute of 1911. This may explain why the parcels were then designated "foreshore reserve" — at that time the appropriate method of designating the restriction on use. I think that s. 150 requires that the restrictions now acknowledged by the corporation to exist by its subscribing to the plan and the rights reserved to the benefit of the owners of the neighbouring lots should be reflected in the new certificate of title by an appropriate endorsement.

The question as to whether an interest in land may be registered in more than one manner was considered in the case of *Rystephaniuk v. Prosken*²⁴, where Williams C.J.K.B. observed in respect of the Manitoba *Real Property Act* that:

The objects of *The Real Property Act* are declared by sec. 3 to be to simplify the title to land, to give certainty thereto, to facilitate the proof thereof and to expedite dealings therewith and the Act is to be construed in a manner to best give effect to those objects.

²² [1920] 1 W.W.R. 189.

²³ [1945] 3 D.L.R. 304.

²⁴ (1951), 3 W.W.R. (N.S.) 76.

Admettant donc que les droits du bénéficiaire d'une fiducie sont protégés par l'enregistrement de la fiducie en vertu du par. 149(1) de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique, il nous reste à déterminer si la servitude accordée aux titulaires antérieurs du titre de l'appelante et imposée au fiduciaire dans l'acte de 1917, comme condition de la fiducie (aux termes de laquelle le fiduciaire ne pouvait gérer ou céder la «réserve littorale» que conformément aux droits et obligations de la fiducie, dont la servitude), a été «enregistrée» contre ladite «réserve», plus précisément le lot 47, et a ainsi été protégée, en vertu du sous-al. 25a)(i) de la *Land Registry Act*, de l'annulation résultant de la vente pour taxes.

Comme je l'ai dit, aux termes de l'art. 165, la servitude aurait pu être enregistrée comme une charge grevant les terrains. *Sorenson v. Young*²², à la p. 191; *Registrar of Titles v. Vancouver*²³. En outre, quand le cédant conserve la propriété du fonds servant, l'art. 150 permet maintenant d'enregistrer une servitude contre le fonds. C'est ce qui a amené le savant juge de première instance à dire dans son jugement ((1974), 45 D.L.R. (3d) 280 à la p. 293):

[TRADUCTION] Je ne trouve aucune disposition équivalente à l'art. 150 dans la Loi de 1911. Cela peut expliquer pourquoi on a appelé les parcelles «réserve littorale»; c'était l'expression employée à l'époque pour décrire l'usage restreint. A mon avis, l'art. 150 exige maintenant que soient inscrits dans le nouveau certificat de titre, par les mentions appropriées, les restrictions dont la municipalité a reconnu l'existence en les indiquant au plan, et les droits réservés au bénéfice des propriétaires des lots avoisinants.

La question de savoir si un droit sur un bien-fonds peut être enregistré de plusieurs manières a été étudiée par le juge en chef Williams de la Cour du Banc du Roi dans *Rystephaniuk v. Prosken*²⁴. Relativement à *The Real Property Act* du Manitoba, il a déclaré:

[TRADUCTION] L'article 3 précise que *The Real Property Act* vise à simplifier le droit de propriété foncière, à faire disparaître les incertitudes, à faciliter la preuve et à accélérer les opérations, et la Loi doit être interprétée de façon à donner effet à ces objectifs.

²² [1920] 1 W.W.R. 189.

²³ [1945] 3 D.L.R. 304.

²⁴ (1951), 3 W.W.R. (N.S.) 76.

Surely the objects are best obtained by registering an easement. Nor does the fact that an easement may be transferred or created by an appropriate transfer under sec. 84, in my opinion, lead to the conclusion that the easement may not be created or registered in another way.

Accordingly, it is my view that ss. 165 and 150 of the British Columbia *Land Registry Act*, and the procedures for the registration of easements established thereby, do not, of themselves, deny the possibility of registration of an easement as a term of a trust under s. 149(1) of the Act.

Section 25 (a)(i), (the provision directly involved here) speaks only of "registration". In contrast, s. 25(a)(iii) refers to registration of certain interests "as a charge". The specific provision for "easements" is, of course, s. 25(a)(i) which does not require an easement to be registered as a "charge" in order to be protected from the effect of a tax sale. Neither the policy of the Act nor principles of statutory interpretation permit, let alone require, the importation into s. 25(a)(i) of a further requirement as to the form or procedure of registration. This is particularly the case where to do so would mean the destruction of rights and interests which the plain meaning of that section would preserve.

Yet the notion that an easement contained in an instrument will cut down the interest of an owner of land, where the certificate of title does not, on its face, declare the existence of the right is, on first glance, contrary to the policy of the Torrens legislation. As the judiciary has so often said in discussing the Torrens principles, "the register is everything". When an instrument on registration gives rise to the issuance of a new certificate of title, the contents of that instrument and indeed its very existence fall away. This is so in order to permit complete reliance on the certificate which is the prime purpose of the land title system. (*Gibbs v. Messer*²⁵, at p. 254 *per* Lord Watson):

Certes, l'enregistrement d'une servitude constitue la meilleure façon d'atteindre ces objectifs. Mais le fait qu'une servitude puisse être cédée ou créée par un transfert effectué conformément à l'art. 84 ne signifie pas qu'il soit impossible de créer ou d'enregistrer une servitude autrement.

En conséquence, j'estime que les art. 165 et 150 de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique et les procédures d'enregistrement des servitudes ne rendent pas en eux-mêmes impossible l'enregistrement d'une servitude, en vertu du par. 149(1) de la Loi, à titre de condition stipulée dans une fiducie.

Le sous-alinéa 25a)(i) (la disposition directement en cause en l'espèce) parle seulement d'«enregistrement». Par contre, le sous-al. 25a)(iii) parle d'enregistrement de certains droits comme «charges». La disposition visant spécifiquement les «servitudes» est bien sûr le sous-al. 25a)(i) qui n'exige pas l'enregistrement d'une servitude comme «charge» pour qu'elle soit protégée des effets d'une vente pour taxes. Ni l'économie de la Loi ni les principes d'interprétation des lois ne permettent, et encore moins ne requièrent, de voir au sous-al. 25a)(i) une exigence supplémentaire quant à la forme ou à la procédure d'enregistrement. C'est d'autant plus vrai quand pareille interprétation entraînerait l'anéantissement des droits que le sens ordinaire de cet article protégerait.

Néanmoins, l'argument selon lequel une servitude stipulée dans un acte réduit les droits d'un propriétaire si le certificat de titre ne mentionne pas expressément l'existence du droit est à première vue contraire aux principes de la législation Torrens. Comme les tribunaux l'ont souvent déclaré en analysant les principes Torrens [TRANSLATION] «le registre, c'est tout». Lorsque l'enregistrement d'un acte donne lieu à la délivrance d'un nouveau certificat de titre, le contenu de cet acte et en fait son existence même sont annulés. Il en est ainsi pour qu'on puisse s'en remettre entièrement au certificat de titre, ce qui constitue le principal but du système d'enregistrement des titres de biens-fonds. (*Gibbs v. Messer*²⁵, à la p. 254, lord Watson):

²⁵ [1891] A.C. 248.

²⁵ [1891] A.C. 248.

The main object of the Act, and the legislative scheme for the attainment of that object, appear . . . to be equally plain. The object is to save persons dealing with registered proprietors from the trouble and expense of going behind the register, in order to investigate the history of their author's title, and to satisfy themselves of its validity.

This Court reviewed this and other authorities to the same effect in *Canadian Pacific Railway Co. Ltd. and Imperial Oil Limited v. Turta et al.*²⁶, at pp. 443, 444 and 453. These general principles have, nevertheless, always stood subject to the proposition that, where registration of an instrument does not cause the issuance of a new certificate but rather leads to the endorsement of a memorandum or notation on an existing certificate, the instrument may in some circumstances retain its force and effect. Otherwise, the statutory direction in s. 149(1) of the *Land Registry Act* now before the Court "... which instrument shall be filed in the Land Registry Office. . . ." serves no useful purpose and is accorded no meaning in the interpretation and application of the Act. A Court interpreting such a direction must, of course, attribute meaning to it if at all possible, in the same way that all words in the Act are to be given a meaning and taken into the interpretative process. (*Vide In re Svenska Aktiebolaget Gasaccumulator's Application*²⁷, per Lord Evershed M.R. at pp. 662, 663; *Grand Trunk Pacific Railway Company and Bithulitic and Contracting Limited v. Dearborn*²⁸, per Davies C.J. at pp. 320, 321).

For a further illustration of the survival of the contents of a registered instrument under the British Columbia *Land Registry Act*, reference may be had to s. 42 relating to the registration of a charge.

The conveyance to the trustee in 1917 triggered the issuance of a certificate of title. It also resulted in a concurrent entry of a memorandum on the register and on the certificate of title, including the words "in trust", as well as a reference to the trust instrument by registration number; all of which, of course, was accompanied by the actual filing of the instrument itself in the Land Registry Office. In

[TRANSLATION] Le principal but de la loi et le système législatif établi pour atteindre ce but sont . . . tous deux évidents. Le but visé est d'éviter aux personnes traitant avec des propriétaires enregistrés les inconvénients et les frais qu'elles devraient engager si elles ne pouvaient se fier au registre pour effectuer une recherche de titre et s'assurer de sa validité.

Dans l'arrêt *La Compagnie du chemin de fer canadien du Pacifique et Imperial Oil Limited c. Turta et al.*²⁶, aux pp. 443, 444 et 453, cette Cour a examiné cette dernière affaire et une jurisprudence au même effet. Ces principes généraux ont cependant toujours été assujettis à la règle que lorsque l'enregistrement d'un acte ne donne pas lieu à la délivrance d'un nouveau certificat mais simplement à l'inscription d'une note à l'endos du certificat existant, il est possible, dans certaines circonstances, que l'acte conserve sa valeur et son effet. Autrement, la disposition du par. 149(1) de la *Land Registry Act* selon laquelle "... cet acte doit être déposé au bureau d'enregistrement . . ." serait inutile et dénuée de sens dans l'interprétation et l'application de la Loi. En interprétant une telle directive, les tribunaux doivent, autant que possible, lui donner un sens comme d'ailleurs on doit en donner un à tous les mots employés dans la Loi en vertu des règles d'interprétation. (Voir *In re Svenska Aktiebolaget Gasaccumulator's Application*²⁷, le maître des rôles lord Evershed, aux pp. 662 et 663; *Grand Trunk Pacific Railway Company et Bithulitic et Contracting Limited c. Dearborn*²⁸, le juge en chef Davies aux pp. 320 et 321.)

L'article 42 qui se rapporte à l'enregistrement d'une charge fournit un autre exemple de la survivance du contenu d'un acte enregistré en vertu de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique.

La cession au fiduciaire en 1917 a donné lieu à la délivrance d'un certificat de titre. Elle a également entraîné l'inscription au registre et sur le certificat de titre des mots «en fiducie» et d'un renvoi à l'acte de fiducie par inscription du numéro d'enregistrement; le tout accompagné, bien sûr, du dépôt de l'acte lui-même au bureau d'enregistrement. Dans ces circonstances et compte tenu de la

²⁶ [1954] S.C.R. 427.

²⁷ [1962] 1 W.L.R. 657.

²⁸ (1919), 58 S.C.R. 315.

²⁶ [1954] R.C.S. 427.

²⁷ [1962] 1 W.L.R. 657.

²⁸ (1919), 58 R.C.S. 315.

these circumstances and on the authorities to be reviewed below, the instrument retained its identity and continued to announce from the register and the certificate its terms and conditions. Thus, the interests created thereby are protected and "registered" pursuant to the express statutory direction in the Act.

This is the result of a line of cases which includes *Fels v. Knowles*²⁹, where Edwards J. found that an option to purchase contained in a registered lease was itself registered and effective against successors in title. In *Grasett v. Carter*³⁰, this Court held that a reference to a plan not included in the instrument itself was nonetheless incorporated as part of the registered description. In *In re Goldstone's Mortgage*³¹, an endorsement of a consent by a second mortgage to the priority of a third mortgage, on the face of the registered third mortgage, was held to be itself thereby registered (*per* Stout C.J., at pp. 26, 27):

... it has been pointed out by Mr. Hogg in his book on the *Australian Torrens System* that there is no certificate of title given to a mortgagee; what he gets is an entry on the registry of the existence of a mortgage, and that being registered, it is the duty of all persons dealing with the property to examine the mortgage and see what it contains. That, I presume, is the reason why this sub-s. 4 does not provide for registration of the consent; all that is registered is the mortgage, and because this consent appears on the mortgage it will be notice to all persons who are dealing with the property.

There is no registration of this consent; there is no provision for it. It is true the consent is on the instrument, and parties who deal with the land are bound to look at the mortgages that are mentioned on the certificate of title; but it is not necessary to put on the certificate of title any entry about the consent that is on the mortgage.

The learned author of *Registration of Title to Land Throughout the Empire* (1920), *supra*, discusses this point as follows (at p. 155):

²⁹ (1906), 26 N.Z.L.R. 604.

³⁰ (1883), 10 S.C.R. 105.

³¹ [1916] N.Z.L.R. 19.

jurisprudence examinée ci-après, l'acte a conservé son identité et les inscriptions sur le registre et le certificat ont continué de donner un caractère public à ses termes et conditions. Ainsi les droits en découlant sont protégés et «enregistrés» conformément aux dispositions expresses de la Loi.

Cette conclusion s'appuie sur une série de décisions dont *Fels v. Knowles*²⁹, où le juge Edwards a conclu qu'une option d'achat dans un bail enregistré était elle-même enregistrée et valait contre les titulaires postérieurs du titre de propriété. Dans *Grasett c. Carter*³⁰, cette Cour a jugé qu'un renvoi à un plan non inclus dans l'acte même faisait néanmoins partie de la désignation enregistrée. Dans *In re Goldstone's Mortgage*³¹, on a jugé que l'endossement d'un consentement à une cession de priorité par un créancier hypothécaire de deuxième rang en faveur d'un créancier hypothécaire de troisième rang, qui figurait à l'acte enregistré de troisième hypothèque, était lui-même enregistré (le juge en chef Stout, aux pp. 26 et 27):

[TRANSLATION] ... M. Hogg souligne dans son ouvrage *Australian Torrens System* qu'aucun certificat de titre n'est donné à un créancier hypothécaire; il obtient que l'hypothèque soit inscrite au registre et, cela fait, toute personne faisant des transactions relatives au bien-fonds doit dès lors examiner l'hypothèque et en étudier les clauses. C'est la raison pour laquelle, je présume, le sous-al. 4 ne prévoit pas l'enregistrement du consentement; seule l'hypothèque est enregistrée et puisque le consentement se trouve dans l'hypothèque, il sera porté à la connaissance de quiconque s'intéresse au bien-fonds.

Le consentement n'est pas enregistré; rien ne le prévoit. Il est vrai que le consentement se trouve dans l'acte et les intéressés au bien-fonds sont obligés d'examiner les hypothèques mentionnées au certificat de titre; il n'est pas nécessaire de mentionner dans le certificat de titre le consentement qui se trouve dans l'hypothèque.

Le savant auteur de l'ouvrage *Registration of Title to Land Throughout the Empire* (1920), précité, a écrit à ce sujet (à la p. 155):

²⁹ (1906), 26 N.Z.L.R. 604.

³⁰ (1883), 10 R.C.S. 105.

³¹ [1916] N.Z.L.R. 19.

In British Columbia, when the register itself shows the existence of a trust, the land cannot be dealt with otherwise than in accordance with the provisions of the trust instrument.

He concludes (at p. 161) that the registration of a trust in British Columbia is similar in effect to the filing of a *caveat*, and cites in support thereof the present s. 149(2) and s. 215 of the British Columbia *Land Registry Act* (to the same effect *vide* DiCatri, *Thom's Canadian Torrens System*, *supra*, at p. 310).

The similarity between the registration of trusts and *caveats* in British Columbia is of more than passing interest. It has been held, in some Provinces, that interests contained in an instrument filed in support of a *caveat* will affect the title of a party who purchases the property notwithstanding that the interest did not appear in express terms on the face of the *caveat* (and thus on the face of the certificate of indefeasible title) itself. Thus, in *Re Zeller's (Western) Ltd. and Calford Properties Ltd.*³², a lease protected by a *caveat* was held in turn to have effected registration of a right of renewal although the right of renewal was not itself mentioned in the *caveat* except in so far as reference was made to the "terms and conditions" of the lease.

The British Columbia *Land Registry Act* provides in s. 209 for the registration of a *caveat* for the protection of an interest claimed in land. Thereafter under s. 215 of the Act any instrument may be registered only if expressed to be subject to the claim of the *caveator* and in some circumstances may not be registered at all. Similarly, s. 149(2) prohibits registration of any instrument after the making of a memorandum 'of trust' in the registry under s. 149(1) unless the instrument is expressly authorized "by the instrument creating the trust". Here again the Act requires recourse by the conveyancing parties and the Registrar to the trust instrument "filed in the Land Registry Office when application for registration is made". It is difficult to contemplate any further step which could reasonably be required to be taken in order "to register" such a trust instru-

[TRANSLATION] En Colombie-Britannique, lorsque le registre révèle l'existence d'une fiducie, le terrain ne peut faire l'objet d'aucune transaction contraire aux dispositions de l'acte de fiducie.

Et il conclut (à la p. 161) qu'en Colombie-Britannique l'enregistrement d'une fiducie a le même effet que le dépôt d'une opposition, et cite à ce propos le par. 149(2) et l'art. 215 de l'actuelle *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique (dans le même sens, voir DiCatri, *Thom's Canadian Torrens System*, précité, à la p. 310).

Les similitudes entre l'enregistrement des fiducies et les oppositions en Colombie-Britannique soulèvent plus qu'un simple intérêt. On a déjà jugé dans certaines provinces que les droits contenus dans un acte déposé à l'appui d'une opposition affectent le droit de l'acheteur du bien-fonds même si les droits ne sont pas expressément mentionnés dans l'opposition (et, par conséquent, au certificat de titre incontestable). C'est ainsi qu'on a jugé dans *Re Zeller's (Western) Ltd. and Calford Properties Ltd.*³², qu'un bail protégé par une opposition silencieuse quant à l'existence d'un droit de reconduction avait quand même entraîné l'enregistrement de ce droit par l'effet d'un simple renvoi aux [TRANSLATION] «termes et conditions» du bail.

L'article 209 de la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique prévoit l'enregistrement d'une opposition afin de protéger un droit revendiqué sur un bien-fonds. L'article 215 de la Loi ne permet l'enregistrement subséquent d'un acte que sur mention expresse qu'il est assujéti à la revendication de l'opposant et, dans certains cas, interdit strictement l'enregistrement. De même, le par. 149(2) interdit l'enregistrement d'un acte après l'inscription de la note «en fiducie» au registre, conformément au par. 149(1), à moins que l'acte ne soit expressément autorisé «par l'acte de fiducie...». Et la Loi oblige les parties à la cession et le registraire à se référer à l'acte de fiducie «déposé au bureau d'enregistrement lors de la demande d'enregistrement». Il est difficile d'imaginer quelle mesure on aurait pu raisonnablement exiger pour «enregistrer» l'acte de fiducie en plus de ce que

³² (1973), 29 D.L.R. (3d) 16 (Alta. S.C.A.D.).

³² (1973), 29 D.L.R. (3d) 16 (D.A.C.S. Alta.).

ment than those steps which s. 149(1) prescribes; and the consequences provided in s. 149(2) reflect such registration of the trust deed.

It is at least helpful in appreciating the nature and effect of a notice on title originating either under ss. 149 or 209 to consider the remarks of Allen J.A. in *Re Zeller's Limited*, *supra*, (at p. 26):

A caveat is in fact only a warning of the existence of a claim, the nature of which should be stated therein. Anyone searching the title should immediately be alerted to the fact that the caveator claims an interest under a lease and is thereby put upon inquiry as to the terms and conditions thereof. It taxes one's credulity to assume that anyone purchasing property subject to a lease of which notice is given by the caveat would complete his purchase without examining the document itself.

The rights enjoyed under s. 149 could hardly be less than those flowing from the registration referred to in the *Zeller's* case, bearing in mind that both the register and the certificate must reflect the number of the trust instrument and the instrument itself must be filed and thus be made available in the Land Registry Office. Furthermore, s. 149(1) prohibits the entry on the certificate of the particulars of the trust itself, so that the duty to inquire is unfettered by any requirement such as appears in *The Land Titles Act* of Alberta to the effect that a *caveat* must disclose "the nature of the interest claimed". (*Vide Ruptash and Lumsden v. Zawick*³³.)

I, therefore, conclude that:

- (a) The effect of the 1914 conveyance to the appellant's predecessor in title (which is fortified by the 1917 conveyance of the 'Foreshore Reserves' to the trustee, the respondent's predecessor in title) was, in law, the grant of an easement in favour of the owners of Lot 38 over the 'Foreshore Reserves' including Lot 47.
- (b) The right so granted includes the right to promenade freely across the whole of the 'Foreshore Reserves' and not merely to cross

prévoit le par. 149(1); les conséquences prévues au par. 149(2) reflètent l'enregistrement de l'acte de fiducie.

Il est pour le moins utile de lire les observations suivantes du juge Allen de la Cour d'appel dans *Re Zeller's Limited*, précité, (à la p. 26) pour comprendre la nature et les effets d'un avis apposé sur un titre de propriété en vertu des art. 149 ou 209:

[TRADUCTION] Une opposition sert en fait à signaler l'existence d'une revendication dont elle précise la nature. Elle devrait immédiatement attirer l'attention de celui qui effectue une recherche de titre sur le fait qu'un opposant revendique un droit en vertu du bail et l'inciter à s'enquérir des termes et conditions du bail. On a du mal à croire que l'acheteur d'un immeuble assujéti à un bail dont l'existence lui est révélée par le dépôt d'une opposition conclurait l'achat sans au préalable examiner le bail.

Les droits conférés à l'art. 149 peuvent difficilement être moindres que ceux qui résultent de l'enregistrement en cause dans l'affaire *Zeller*, puisqu'à la fois le registre et le certificat doivent mentionner le numéro de l'acte de fiducie et que l'acte lui-même doit être déposé et consultable au bureau d'enregistrement. En outre, le par. 149(1) interdit l'inscription au certificat des détails de l'acte de fiducie de sorte que l'obligation de consulter l'acte lui-même n'est pas amoindrie, comme c'est le cas pour *The Land Titles Act* de l'Alberta, qui exige que l'opposition révèle [TRADUCTION] «la nature du droit revendiqué». (*Voir Ruptash et Lumsden c. Zawick*³³.)

Je conclus donc que:

- a) La cession de 1914 au premier titulaire du titre de l'appelante (ainsi que la cession de 1917 de la «réserve littorale» au fiduciaire, titulaire antérieur du titre de l'intimée) créait en droit une servitude au profit des propriétaires du lot 38 qui grève la «réserve littorale» et notamment le lot 47.
- b) Le droit ainsi consenti comprend le droit de parcourir librement la «réserve littorale» et n'est pas restreint à la seule autorisation de la

³³ [1956] S.C.R. 347.

³³ [1956] R.C.S. 347.

directly from the edge or front of Lot 38 to the waters of Boundary Bay.

- (c) The registration of the 1914 conveyance and the processing (to use a neutral term) of the 1917 conveyance under the provisions of s. 149 achieves the protection of the trust interests, including the easement held in respect of Lot 47, in the manner peculiar to the British Columbia *Land Registry Act*.
- (d) The result of the operation of s. 149 is to register the easement against Lot 47 in the sense that that term is employed in s. 25(a)(i) of the *Land Registry Act*.
- (e) The registration of the trust instrument not only brings s. 149(2) into play, prohibiting disposition of Lot 47 contrary to the trust instrument, but also requires the holding of Lot 47 subject to the trust instrument and the rights of the beneficiaries thereunder, including the registered owner of Lot 38.
- (f) Thus the certificates issued to the respondent by the Registrar in January 1963 should have continued to reflect the 'trust' status and the reference to the 1917 and 1939 deed and order respectively.
- (g) Hence, the easement granted to the dominant tenement, Lot 38, survives the tax sale under s. 407 of the *Municipal Act* of British Columbia and continues to be binding upon the respondent as the registered owner of Lot 47.

For these reasons, I would allow the appeal and restore the order of the trial Court modified only as to the form of the direction to the Registrar of Titles as proposed by Carrothers J. A. in the Court of Appeal, with costs here and in the Courts below to the appellant.

Judgment accordingly.

Solicitors for the plaintiff, appellant: Swinton & Co., Vancouver.

Solicitors for the defendant, respondent: Thompson & McConnell, White Rock.

traverser directement de la limite du lot 38 aux eaux de la baie Boundary.

- c) L'enregistrement de la cession de 1914 et le traitement (pour employer un terme neutre) de l'acte de cession de 1917 conformément à l'art. 149 ont assuré la protection des droits résultant de la fiducie, dont la servitude grevant le lot 47, en la forme particulière prévue par la *Land Registry Act* de la Colombie-Britannique.
- d) L'application de l'art. 149 entraîne l'enregistrement de la servitude grevant le lot 47, au sens de ce mot au sous-al. 25a)(i) de la *Land Registry Act*.
- e) L'enregistrement de l'acte de fiducie rend applicable non seulement le par. 149(2), qui interdit toute disposition du lot 47 en contravention de l'acte de fiducie, mais exige également que la propriété du lot 47 soit assujettie à l'acte de fiducie et aux droits des bénéficiaires, dont le propriétaire enregistré du lot 38 fait partie.
- f) Le certificat délivré à l'intimée par le registraire en janvier 1963 aurait donc dû conserver la mention relative à la «fiducie», et les renvois au contrat de 1917 et à l'ordonnance de 1939.
- g) En conséquence, la servitude accordée au profit du fonds dominant, le lot 38, a survécu à la vente pour taxes effectuée en vertu de l'art. 407 de la *Municipal Act* de la Colombie-Britannique et continue de lier l'intimée à titre de propriétaire enregistré du lot 47.

Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de rétablir l'ordonnance du juge de première instance, sous réserve d'une modification de la directive au registraire des titres de biens-fonds comme l'a proposé le juge Carrothers en Cour d'appel. L'appelante a droit aux dépens dans toutes les cours.

Jugement en conséquence.

Procureurs de la demanderesse, appelante: Swinton & Co., Vancouver.

Procureurs de la défenderesse, intimée: Thompson & McConnell, White Rock.