
Peter Kalinin (*Claimant*) *Appellant*;

and

The Municipality of Metropolitan Toronto
(*Contestant*) *Respondent*.

1971: October 28; 1971: December 20.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL
FOR ONTARIO

Expropriation—Compensation—No offer of compensation made by expropriating authority within prescribed time—Additional compensation for increase in market value between date of expropriation and date of arbitration disallowed—Interest payable from date of expropriation, not from date claimant gave up possession of land—The Expropriation Procedures Act, 1962-63 (Ont.), c. 43, ss. 8(3), 14(1)—The Expropriations Act, 1968-69 (Ont.), c. 36.

[*Judson v. Governors of University of Toronto*; *Dunn v. Governors of University of Toronto*, [1972] S.C.R. 553, followed.]

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹, varying in part an award of an arbitrator, whereby compensation was

¹ [1970] 3 O.R. 536, 13 D.L.R. (3d) 432.

Peter Kalinin (*Réclamant*) *Appellant*;

et

The Municipality of Metropolitan Toronto
(*Expropriante*) *Intimée*.

1971: le 28 octobre; 1971: le 20 décembre.

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

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Expropriation—Indemnité—Aucune offre d'indemnité n'a été faite par l'expropriante dans le délai prescrit—Indemnité supplémentaire pour la hausse de la valeur marchande entre la date de l'expropriation et la date d'audience, refusée—L'intérêt dû à compter de la date de l'expropriation, et non du jour où le réclamant cède la possession du terrain—The Expropriation Procedures Act, 1962-63 (Ont.), c. 43, art. 8(3), 14(1)—The Expropriations Act, 1968-69 (Ont.), c. 36.

[Arrêt suivi: *Judson c. Governors of University of Toronto*; *Dunn c. Governors of University of Toronto*, [1972] R.C.S. 553.]

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel de l'Ontario¹, modifiant partiellement la sentence d'un arbitre, qui avait accordé à l'appelant une

¹ [1970] 3 O.R. 536, 13 D.L.R. (3d) 432.

awarded to the appellant in respect of certain property expropriated by the respondent municipality. Appeal allowed in part, Judson J. dissenting in part.

James A. Taylor, Q.C., and James Wallace, for the claimant, appellant.

George M. Mace, Q.C., and H. B. Ibsen, for the contestant, respondent.

JUDSON J. (*dissenting in part*)—The problem of interest in this appeal is the same as in *Judson v. The Governors of the University of Toronto; Dunn v. The Governors of the University of Toronto*². Again, I agree with and would adopt the majority reasons delivered in the Court of Appeal that interest is payable only from the date when the claimant gave up possession of the land.

The judgment of Ritchie, Hall, Spence and Pigeon JJ. was delivered by

ITCHIE J.—This is an appeal from a judgment of the Court of Appeal for Ontario (Laskin J. A., as he then was, dissenting in part) varying in part the award of the arbitrator, His Honour Judge G. H. F. Moore, made on June 11, 1969, whereby compensation was awarded to the appellant in respect to his property at Scarborough which was expropriated by the Municipality of Metropolitan Toronto on November 9, 1966. The property contained approximately .873 acres and was situated north of Lake Ontario with an intervening strip approximately 15 feet in width lying between the lakeshore and the claimant's property and owned by the municipality. On the northerly portion of the land the appellant had erected a residence and had developed the more southerly portion of the property where he had built a small one-storey building referred to in the evidence as a club-house and also a tool shed and boat launching facilities, together with a lighted parking lot.

In making his award, the arbitrator treated the land as consisting of two parcels, the more northerly parcel on which the appellant's house stood having an area of 75 by 100 feet, and the remain-

indemnité à l'égard de sa propriété que la municipalité intimée avait expropriée. Appel accueilli en partie, le Juge Judson étant dissident en partie.

James A. Taylor, c.r., et James Wallace, pour le réclamant, appellant.

George M. Mace, c.r., et H. B. Ibsen, pour l'expropriante, intimée.

LE JUGE JUDSON (*dissident en partie*)—Dans le présent pourvoi, la question des intérêts est la même que dans l'affaire *Judson c. The Governors of the University of Toronto; Dunn c. The Governors of the University of Toronto*². De nouveau, je souscris aux motifs de la majorité de la Cour d'appel selon lesquels les intérêts ne sont payables qu'à compter de la date à laquelle le réclamant a cédé la possession du terrain, et je les ferais miens.

Le jugement des Juges Ritchie, Hall, Spence et Pigeon a été rendu par

LE JUGE RITCHIE—L'appel est à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario (le Juge Laskin, alors juge d'appel, dissident en partie) qui a modifié partiellement la sentence de l'arbitre, Son Honneur le Juge G. H. F. Moore, prononcée le 11 juin 1969, laquelle accordait à l'appellant une indemnité à l'égard de sa propriété de Scarborough que la municipalité du Toronto métropolitain avait expropriée le 9 novembre 1966. La propriété contenait .873 d'acre environ; elle était sise au nord du lac Ontario, dont elle était séparée par une bande de terre large d'environ 15 pieds, propriété de la municipalité. Sur la partie nord de son terrain, l'appellant avait construit une résidence; il avait aménagé la partie sud, où il avait érigé une petite construction sans étage appelée «pavillon» dans les témoignages, une remise à outils, et des installations de mise à l'eau pour les embarcations, avec terrain de stationnement éclairé.

Dans sa sentence, l'arbitre a considéré le terrain comme étant formé de deux parcelles: la parcelle située au nord, sur laquelle la résidence occupait une superficie de 75 pi. sur 100 pi., et

² [1972] S.C.R. 553.

² [1972] R.C.S. 553.

ing parcel which was characterized as "the balance of land". The arbitrator made an award of \$70,089.90 on the following basis:

Residence on lot 75 ft. x 100 ft.	\$26,000.00
5% allowance for inconvenience under section 18(1)(a)(i) of the Expropriation Act 1968-69	1,300.00
10% allowance for price increase to 1967	2,600.00
Moving expenses	211.50
Legal and survey costs	434.40
Balance of land	15,000.00
Clubhouse	10,925.00
Workshop (Tool Shed)	1,500.00
Patio and side walks	1,000.00
Lights, crane and launching device	3,500.00
Boat moving, tool shed, storage	5,719.00
Landscaping	1,900.00
	\$70,089.90

The arbitrator further directed that this sum should bear interest at 6 per cent per annum from the date of the registration of the plan.

It will be seen that there are many points in common between this appeal and those of *Judson v. The Governors of the University of Toronto*; *Dunn v. The Governors of the University of Toronto*³, which were heard together immediately before it. In all these appeals *The Expropriations Act*, 1968-69 (Ont.), c. 36, was passed between the time of the registration of the plan and the date of the hearing, and the same questions arise as to the effect of the transitional provisions of that Act read in conjunction with *The Expropriation Procedures Act*, 1962-63 (Ont.), c. 43, which was in force when the plan was registered.

For the reasons stated by Mr. Justice Schroeder in the decision which he delivered on behalf of the majority of the Court of Appeal, I would disallow the item of \$2,600 in respect of "10% allowance for price increase to 1967" and I also agree with Mr. Justice Schroeder that no allowance can be made for the "lights, crane and launching device" in respect of which the learned arbitrator awarded \$3,500.

l'autre parcelle, qui a été définie comme «le reste du terrain». L'arbitre a alloué une indemnité de \$70,089.90, répartie comme suit:

Résidence sur un lot de 75 pi. sur 100 pi.	\$26,000.00
Allocation de 5% pour désagrément en vertu de l'art. 18(1)(a)(i) de l' <i>Expropriations Act</i> , 1968-69	1,300.00
Allocation de 10% pour hausse de prix jusqu'à 1967	2,600.00
Frais de déménagement	211.50
Frais juridiques et d'arpentage	434.40
Reste du terrain	15,000.00
Pavillon	10,925.00
Atelier (remise à outils)	1,500.00
Patio et trottoirs	1,000.00
Éclairage, grue et dispositif de mise à l'eau	3,500.00
Déplacement d'un bateau, remise à outils, entreposage	5,719.00
Aménagement paysager	1,900.00
	\$70,089.90

L'arbitre a en outre décrété que cette somme porterait intérêt au taux de 6 pour cent par année, à compter de la date de l'enregistrement du plan.

On verra que le présent appel a plusieurs points communs avec les appels *Judson c. The Governors of the University of Toronto*; *Dunn c. The Governors of the University of Toronto*³, qui ont été entendus ensemble, juste avant celui-ci. Dans tous ces appels, la loi *The Expropriations Act*, 1968-69 (Ont.), c. 36, a été adoptée entre le jour de l'enregistrement du plan et celui de l'audience, et les mêmes questions se posent sur l'effet des dispositions transitoires de cette loi lorsqu'elles sont lues en regard de la loi *The Expropriation Procedures Act*, 1962-63 (Ont.), c. 43, qui était en vigueur lors de l'enregistrement du plan.

Pour les motifs énoncés par M. le Juge Schroeder dans le jugement qu'il a rendu au nom de la majorité de la Cour d'appel, je n'admettrais pas le montant de \$2,600 alloué à titre d'«allocation de 10% pour hausse de prix jusqu'à 1967», et je suis également d'accord avec M. le Juge Schroeder quand il décide que nulle allocation ne peut être accordée pour l'élément «éclairage, grue et dispositif de mise à l'eau», à l'égard duquel le savant arbitre a adjugé \$3,500.

³ [1972] S.C.R. 553.

³ [1972] R.C.S. 553.

A part of the item for "boat moving, tool shed, storage \$5,719.00" was made up of an allowance of \$1,800 for two years' storage of the appellant's 25-ton boat then in the course of construction on his land, and I further agree with Mr. Justice Schroeder, for the reasons which he has stated, that this amount should not be allowed.

In dealing with the arbitrator's finding that his award should bear interest at the rate of 6 per cent calculated from the date of the registration of the plan, Mr. Justice Schroeder applied the provisions of s. 34(1) of *The Expropriations Act, 1968-69* and held that:

Section 34(1) of the Act which provides for payment of interest, enacts that interest shall be allowed "at the rate of 6% a year calculated from the date the owner ceases to reside on or make productive use of the lands". The evidence indicates that at the date of the arbitration the claimant was still in occupation of the property and was still enjoying the same use thereof as he had prior to the expropriation. This point also came up for determination in *Re Judson and The Governors of the University of Toronto, supra*, and it was there held that interest was not recoverable, notwithstanding the fact that no offer as contemplated by s. 8 of *The Expropriation Procedures Act, 1962-63* (Ont.), c. 43, had been made within the time therein prescribed. The view was taken that since no interest was payable to the owner there was nothing on which the provisions of s. 8 could operate. It follows that interest should be payable only from the date on which the respondent gave up possession of the lands. Doubtless the parties can agree upon that date.

As I am of opinion that the appropriate provision with respect to interest is the one which was in force at the date of the registration of the plan, I find myself unable to agree with the view expressed by Mr. Justice Schroeder in the above-quoted paragraph and on the contrary take the view that the applicable provision is s. 8 of *The Expropriation Procedures Act, 1962-63*, subs. 3 of which reads as follows:

8. (3) If the offer required to be served under subsection 1 is not served within the time limited by subsection 1 or by an order of a judge under

Une proportion de l'élément «déplacement d'un bateau, remise à outils, entreposage—\$5,719.00» consistait en une allocation de \$1,800 pour l'entreposage pendant deux ans du bateau de 25 tonnes que l'appelant était à se construire sur son terrain, et là encore je pense comme M. le Juge Schroeder, pour les motifs qu'il a exposés, que ce montant ne devrait pas être alloué.

Lorsqu'il a traité de la conclusion de l'arbitre que le montant adjugé devrait porter intérêt au taux de 6 pour cent, calculé à compter de la date de l'enregistrement du plan, M. le Juge Schroeder a fait entrer en jeu les dispositions de l'article 34(1) de la loi *The Expropriations Act, 1968-69* et a décidé que:

[TRADUCTION] L'article 34(1) de la Loi, qui prévoit le paiement d'un intérêt, édicte que l'intérêt est alloué «au taux de 6 pour cent par an calculé à compter du jour où le propriétaire cesse d'habiter les lieux ou d'en faire une utilisation productive». La preuve indique qu'au jour de l'arbitrage, le réclamant occupait toujours la propriété, et qu'il en faisait encore le même usage qu'avant l'expropriation. Cette question a également dû être réglée dans l'affaire *Re Judson and Governors of the University of Toronto* (précitée), dans laquelle il a été décidé qu'aucun intérêt ne devait être attribué, nonobstant le fait qu'aucune offre visée par l'art. 8 de la loi *The Expropriation Procedures Act, 1962-63* (Ont.), c. 43, n'avait été faite dans le délai y prescrit. On a jugé que vu qu'aucun intérêt n'était payable au propriétaire, les dispositions de l'art. 8 ne pouvaient s'appliquer. Il s'ensuit que l'intérêt ne devrait être payable qu'à compter de la date à laquelle l'intimé a cédé la possession des terrains. Nul doute que les parties peuvent s'entendre sur cette date-là.

Étant d'avis que la disposition appropriée quant à l'intérêt est celle qui était en vigueur le jour de l'enregistrement du plan, je ne puis adopter les vues exposées par M. le Juge Schroeder dans l'alinéa que je viens de citer et je crois au contraire que les dispositions qui s'appliquent sont celles de l'art. 8 de la loi *The Expropriation Procedures Act*, dont le par. 3 se lit comme suit:

[TRADUCTION] 8. (3) Si l'offre qui doit être signifiée conformément au paragraphe 1 n'est pas signifiée dans le délai fixé par le paragraphe 1 ou l'ordonnance d'un juge sous le régime du paragraphe 2,

subsection 2, interest upon any compensation payable to the registered owner shall be calculated from the date of registration of the plan.

I think also that the applicable rate of interest is that which was effective at the date when the compensation was fixed, and I would thus apply the provisions of s. 14(1) of *The Expropriation Procedures Act, 1962-63*:

14. (1) Subject to subsection 3 of section 8, the tribunal determining compensation may allow interest on the amount of compensation at the rate of 5 per cent per annum from such date as is fixed by the tribunal.

It follows that I would allow interest at the rate of 5 per cent per annum from the date of expropriation on the award as varied by the Court of Appeal except that I think the small items for moving expenses and legal and survey costs should bear interest at 6 per cent from the date of the award.

The appellant asserted a counterclaim alleging that he had spent a vast amount of money to fill in a ravine and install storm sewers in order to create that portion of the property valued by the arbitrator as "balance of land" at \$15,000. In this regard I am once again in agreement with Mr. Justice Schroeder who found that the outlay of money made by the appellant in creating these lands was adequately reflected in the \$15,000 award made by the arbitrator.

In the result, I would affirm the judgment of the Court of Appeal save only as to the date from which interest should be calculated.

As the appellant has succeeded in part, he should have his costs of the appeal in this Court.

Appeal allowed in part, with costs, JUDSON J. dissenting in part.

Solicitor for the appellant: James A. Taylor, Toronto.

Solicitor for the respondent: A. P. G. Joy, Toronto.

l'intérêt sur toute indemnité payable au propriétaire enregistré doit être calculé à compter de la date de l'enregistrement du plan.

Je pense également que le taux d'intérêt applicable est celui qui était en vigueur à la date à laquelle l'indemnité a été fixée, et pour cette raison j'appliquerais les dispositions de l'article 14(1) de la loi *The Expropriation Procedures Act, 1962-63*:

[TRANSLATION] 14. (1) Sous réserve du paragraphe 3 de l'article 8, le tribunal chargé de fixer l'indemnité peut allouer un intérêt sur le montant de l'indemnité au taux de 5 pour cent par année à compter de la date fixée par le tribunal.

Il s'ensuit que j'allouerais un intérêt au taux de 5 pour cent par année, à compter de la date d'expropriation, sur le montant adjugé, tel qu'il a été modifié par la Cour d'appel, sauf que, à mon avis, les allocations moins importantes pour les frais de déménagement et les frais juridiques et d'arpentage devraient porter intérêt à 6 pour cent à compter de la date de la sentence.

L'appelant a produit une demande reconventionnelle alléguant qu'il avait dépensé une forte somme pour combler un ravin et installer des égouts pluviaux dans le but d'aménager la partie de propriété qui fut évaluée à \$15,000 par l'arbitre comme «reste du terrain». A cet égard, je suis encore une fois d'accord avec M. le Juge Schroeder qui a conclu que l'indemnité de \$15,000 adjugée par l'arbitre tient compte de façon adéquate des dépenses faites par l'appelant pour aménager ces terrains.

En définitive, je suis d'avis de confirmer l'arrêt de la Cour d'appel, sauf en ce qui a trait à la date à compter de laquelle il faut calculer l'intérêt.

Vu que l'appelant a eu partiellement gain de cause, il devrait avoir droit à ses dépens de l'appel en cette Cour.

Appel accueilli en partie, le JUGE JUDSON étant dissident en partie.

Procureur de l'appelant: James A. Taylor, Toronto.

Procureur de l'intimée: A. P. G. Joy, Toronto.