

National Capital Commission *Appellant;*

and

Lloyd Hobbs *Respondent.*

1969: December 11, 12; 1970: January 27.

Present: Cartwright C.J. and Abbott, Martland, Ritchie and Pigeon JJ.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT
OF CANADA

Expropriation—Amount of compensation—Market value—Special value to owner—Proof of that value.

The respondent's property which was expropriated by the appellant commission contained approximately 90 acres. It was a wood lot, situated some two or three miles from the respondent's farm and little used by him except for firewood until he and his son started building a road in 1962 with a view to selling cottage lots. Its only distinguishing and attractive feature was that part of the property fronting on Curley Lake. A plan of subdivision had been prepared which divided that part of the property fronting on the lake into ten lots. The Exchequer Court found that the market value of the property with all its attributes and potentialities and its advantages and disadvantages, was \$12,500. The Court then went on to award an additional sum of \$7,500 as "value to the owner". On appeal to this Court, the Commission does not dispute the assessment of the market value, based on comparable sales both before and after the date of the expropriation, but submits that the Court erred both in fact and in law in awarding the additional sum of \$7,500.

Held: The appeal should be allowed.

Where it is claimed that a property has a special value to the owner over and above its market value, the owner must adduce the facts necessary to prove this value, which must be such that it can be measured in terms of money. There must be proof that the land had special advantages that gave it a special economic value for the expropriated party, and no value should be attributed for sentimental attachment. There was no evidence justifying the award of an

La Commission de la Capitale Nationale
Appelante;

et

Lloyd Hobbs *Intimé.*

1969: les 11 et 12 décembre; 1970: le 27 janvier.

Présents: Le Juge en Chef Cartwright et les Juges Abbott, Martland, Ritchie et Pigeon.

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Expropriation—Montant de l'indemnité—Valeur marchande—Valeur particulière pour le propriétaire—Preuve de cette valeur.

Le terrain de l'intimé qui a été exproprié par la commission appelante occupait une superficie de 90 acres environ. Il s'agissait d'un terrain non déboisé situé à quelque deux ou trois milles de la ferme de l'intimé. Sauf pour y couper du bois de chauffage, il n'en avait à peu près pas tiré parti jusqu'au moment où, en 1962, son fils et lui ont commencé à y construire un chemin en vue de la vente de lots pour des chalets. La partie du terrain qui borde le lac Curley est la seule à présenter quelque caractéristique spéciale et attrayante. Un plan préparé dans le but de subdiviser le terrain divisait cette partie du terrain bordant le lac en dix lots. La Cour de l'Échiquier a conclu que la valeur marchande du terrain était de \$12,500, compte tenu de ses particularités et possibilités aussi bien que de ses avantages et de ses inconvénients. Elle a ensuite adjugé une somme supplémentaire de \$7,500 à titre de valeur pour le propriétaire. Dans le présent pourvoi, la Commission ne conteste pas l'estimation de la valeur marchande du terrain qui a été faite en se fondant sur des ventes semblables effectuées soit avant, soit après la date de l'expropriation. Elle prétend toutefois que la Cour a fait une erreur en droit et en fait en adjugeant une indemnité supplémentaire de \$7,500.

Arrêt: L'appel doit être accueilli.

S'il est allégué qu'un bien a pour son propriétaire une valeur supérieure à sa valeur marchande, c'est ce dernier qui doit prouver les faits démontrant cette valeur, laquelle doit être appréciable en argent. Il lui faut prouver que certaines caractéristiques du terrain exproprié lui confèrent, pour son propriétaire, une valeur particulière du point de vue économique; aucune valeur ne peut être attribuée à l'attachement sentimental du propriétaire à son bien. Rien dans la

additional sum as "value to the owner". Even assuming, as the Exchequer Court found, that the property was, for the respondent and his family, "a source of profit, recreation and outlet", these are factors which enter into the calculation of the market value, and do not give to the property a special value to the owner beyond what it would have in similar use by somebody else.

APPEAL from a judgment of Jackett P. of the Exchequer Court of Canada, in an expropriation matter. Appeal allowed.

Paul Ollivier, Q.C., and Eileen Mitchell Thomas, Q.C., for the appellant.

Paul Martineau, Q.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

ABBOTT J.—This is an appeal from a judgment of the President of the Exchequer Court, dated May 15, 1969, awarding the respondent the sum of \$20,000 as compensation for the expropriation of a parcel of land in the Gatineau Park on February 10, 1965.

The expropriated property is described as Lot 16A, Range VIII, Township of Onslow, County of Pontiac, contains 90.718 acres and is about thirty-five miles northwest of Ottawa and about one mile north from a township road called Steele Line. Until 1962, the road, leading from the Steele Line to the property, was a bush or winter road. In 1962, the respondent and his son started building a road to allow trucks and cars to reach the property.

This property, which is described in the judgment below as a bush lot, is situated about two or three miles east and north of a 200-acre farm operated by the respondent on the south side of the Steele Line on Lot 13A, Range VI.

The respondent Lloyd Hobbs did not testify at the trial because of illness, but Mrs. Hobbs testified that this bush lot had been acquired in 1941 from Mr. Hobb's father and that, prior to the expropriation, they were contemplating development of the property as cottage lots. A

preuve ne justifiait l'adjudication d'un montant additionnel à titre de «valeur pour le propriétaire». Même si, comme a conclu la Cour de l'Échiquier, cette terre constituait pour le propriétaire et sa famille «une source de profits, d'activités récréatives et de délasserement», l'estimation qu'elle a faite de la valeur marchande tenait déjà compte de tous ces facteurs qui ne lui confèrent, pour le propriétaire, aucune valeur au-delà de celle qu'elle aurait pour quiconque en ferait le même usage.

APPEL d'un jugement du Président Jackett de la Cour de l'Échiquier du Canada, en matière d'expropriation. Appel accueilli.

Paul Ollivier, c.r., et Eileen Mitchell Thomas, c.r., pour l'appelante.

Paul Martineau, c.r., pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE ABBOTT—Le pourvoi est à l'encontre d'un jugement du Président de la Cour de l'Échiquier du Canada, daté du 15 mai 1969, adjugeant une indemnité de \$20,000 à l'intimé pour l'expropriation, le 10 février 1965, d'un terrain situé dans le parc de la Gatineau.

Le terrain exproprié est décrit comme suit: le lot 16A, rang VIII, canton d'Onslow, comté de Pontiac; d'une superficie de 90.718 acres, il est situé à environ trente-cinq milles au nord-ouest d'Ottawa et à un mille environ au nord d'un chemin vicinal communément appelé «Steele Line» (montée Steele). Jusqu'en 1962, seul un chemin de forêt ou d'hiver menait de la montée Steele à cette terre. En 1962, l'intimé et son fils ont entrepris la construction d'une route permettant d'y accéder en camion ou en automobile.

Cette terre, décrite dans le jugement de première instance comme non déboisée, est située à environ deux ou trois milles à l'est et au nord d'une ferme de 200 acres que l'appelant exploite du côté sud de la montée Steele, sur le lot 13A, rang VI.

Pour cause de maladie, l'intimé, Lloyd Hobbs, n'a pas témoigné au procès, mais M^{me} Hobbs a déposé que cette terre non déboisée avait été acquise du père de M. Hobbs, en 1941, et qu'avant l'expropriation ils avaient formé le projet de le subdiviser en lots pour des chalets. Un plan

plan of subdivision had been prepared which divided that part of the property fronting on Curley Lake into ten lots. On October 22, 1964, four months prior to the expropriation, the respondent had advertised these lots for sale. One lot was sold to the respondent's son, Garland Hobbs, for \$500 and one was sold to Mrs. Hobbs' sister for \$1,000. No other sales were made.

After a careful review of all the evidence, the President found that the market value of the property expropriated from the respondent, containing approximately ninety acres, with all its attributes and potentialities and its advantages and disadvantages, was \$12,500. He then went on to award an additional sum of \$7,500 as "value to the owner" and fixed the compensation at \$20,000.

On this appeal, appellant does not dispute the President's assessment of the market value of the property at \$12,500, based on comparable sales both before and after the date of the expropriation. It submits, however, that he erred both in fact and in law in awarding the respondent an additional sum of \$7,500.

The rules for determining compensation in cases of this kind have been discussed in a series of decisions in this court: *Diggon-Hibben, Limited v. The King*¹; *Woods Manufacturing Company Limited v. The King*²; *Gagetown Lumber Co. Ltd. v. The King*³. No useful purpose would be served by referring to them in detail. Generally speaking, an owner is entitled to the value of the property to him, calculated on the basis of its highest and best use. This value may be the market value, but it may be more in those cases where, for some reason, the land has a special value to the owner beyond what it would have in similar use by somebody else.

Where it is claimed that a property has a special value to the owner over and above its market value, the owner must adduce the facts necessary to prove this value, which must be such that it

préparé à cette fin divisait la partie du terrain bordant le lac Curley en dix lots. Le 22 octobre 1964, soit quatre mois avant l'expropriation, l'intimé les annonçait comme étant à vendre. Il en a vendu un à son fils, Garland Hobbs, au prix de \$500, et un autre à la sœur de M^{me} Hobbs, au prix de \$1,000. Il n'a effectué aucune autre vente.

Après une étude attentive de la preuve, le Président a conclu que la valeur marchande du terrain exproprié, qui occupe une superficie de quatre-vingt-dix acres environ, était de \$12,500, compte tenu de ses particularités et possibilités aussi bien que de ses avantages et de ses inconvénients. Il a ensuite adjugé une somme supplémentaire de \$7,500 à titre de valeur pour le propriétaire et il a fixé l'indemnité à \$20,000.

Dans le présent pourvoi, l'appelante ne conteste pas l'estimation à \$12,500 de la valeur marchande du terrain que le Président a faite en se fondant sur des ventes semblables effectuées soit avant, soit après la date de l'expropriation. Elle prétend toutefois qu'il a fait une erreur en droit et en fait en adjugeant à l'intimé une indemnité supplémentaire de \$7,500.

Les principes à suivre dans le calcul de l'indemnité en des affaires de ce genre ont retenu l'attention de cette Cour dans plusieurs décisions antérieures, notamment: *Diggon-Hibben, Limited c. Le Roi*¹; *Woods Manufacturing Company Limited c. Le Roi*²; *Gagetown Lumber Co. Ltd. c. Le Roi*³. Il serait inutile de les reprendre en détail. En règle générale, un propriétaire a droit à la valeur que son bien a pour lui, en prenant comme base de calcul l'utilisation la meilleure et la plus profitable. Cela peut être la valeur marchande, mais cela peut être davantage dans les cas où, pour une raison quelconque, le terrain a pour celui qui le possède une valeur qu'il n'aurait pour aucun autre qui en ferait le même usage.

S'il est allégué qu'un bien a pour son propriétaire une valeur supérieure à sa valeur marchande, c'est ce dernier qui doit prouver les faits démontrant cette valeur, laquelle doit être

¹ [1949] S.C.R. 712, [1949] 4 D.L.R. 785, 64 C.R.T.C. 295.

² [1951] S.C.R. 504, 67 C.R.T.C. 87, [1951] 2 D.L.R. 465.

³ [1957] S.C.R. 44, 6 D.L.R. (2d) 657.

¹ [1949] R.C.S. 712, [1949] 4 D.L.R. 785, 64 C.R.T.C. 295.

² [1951] R.C.S. 504, 67 C.R.T.C. 87, [1951] 2 D.L.R. 465.

³ [1957] R.C.S. 44, 6 D.L.R. (2d) 657.

can be measured in terms of money. It is not sufficient for a claimant to say that he would pay a certain amount of money rather than be deprived of his property. There must be proof that the land had special advantages that gave it a special economic value for the expropriated party, and no value should be attributed for sentimental attachment.

In my opinion and with respect, those principles were not followed or applied in this case.

The property expropriated was a wood lot, situated some two or three miles from the respondent's farm and little used by him except for firewood until he and his son started building a road in 1962 with a view to selling cottage lots. Its only distinguishing and attractive feature was that part of the property fronting on Curley Lake. The President noted that the average price of bush lots at the time of the expropriation was \$100 an acre but, considering what the President described as "its very substantial cottage lot potential in relation to Curley Lake and its own small lake, and its proximity to Lac Lapêche", he found that the expropriated property "had a value substantially in excess of the \$100 per acre paid in the same year for mountain-side properties with no such characteristics" and fixed its value at \$140 an acre or \$12,500. The expenditures made by respondent for surveys and improvements to the access road are all reflected in this market value.

Having found this sum of \$12,500 to be the market value of the property, in my opinion, there was no evidence justifying the award of an additional sum of \$7,500 as "value to the owner". Even assuming, as the President found, that the property was, for the respondent and his family, "a source of profit, recreation and outlet", these are factors which enter into the calculation of the market value of the property, and do not give to the property a special value to the owner beyond what it would have in similar use by somebody else.

appréciable en argent. Il ne suffit pas que le réclamant déclare qu'il serait prêt à payer une certaine somme plutôt que de se départir de son bien. Il lui faut prouver que certaines caractéristiques du terrain exproprié lui confèrent, pour son propriétaire, une valeur particulière du point de vue économique; aucune valeur ne peut être attribuée à l'attachement sentimental du propriétaire à son bien.

En toute déférence, je suis d'avis que ces principes n'ont été ni suivis, ni appliqués dans la présente affaire.

L'immeuble exproprié est un terrain non déboisé situé à quelque deux ou trois milles de la ferme de l'intimé. Sauf pour y couper du bois de chauffage, il n'en avait à peu près pas tiré parti jusqu'au moment où, en 1962, son fils et lui ont commencé à y construire un chemin en vue de la vente de lots pour des chalets. La partie du terrain qui borde le lac Curley est la seule à présenter quelque caractéristique spéciale et attrayante. Le Président a noté que lors de l'expropriation le prix moyen des lots non déboisés était de \$100 l'acre. Mais, prenant en considération ce qu'il a décrit comme [TRADUCTION] «son fort potentiel en lots pour des chalets au lac Curley et à son propre petit lac, de même que sa proximité du lac Lapêche», le Président a trouvé que le terrain exproprié [TRADUCTION] «avait une valeur bien supérieure à celle de \$100 l'acre, prix payé cette année-là pour des terrains situés côté montagne et ne jouissant pas des mêmes caractéristiques» et il en a fixé la valeur à \$140 l'acre, soit \$12,500. Une telle valeur marchande englobe également les frais d'arpentage et d'amélioration du chemin d'accès, encourus par l'intimé.

Ayant ainsi fixé à la somme de \$12,500 la valeur marchande de la propriété, rien dans la preuve ne justifiait l'adjudication d'un montant additionnel de \$7,500 à titre de «valeur pour le propriétaire». Même si, comme a conclu le Président, cette terre constituait pour le propriétaire et sa famille [TRADUCTION] «une source de profits, d'activités récréatives et de délasserement», l'estimation qu'il a faite de la valeur marchande tenait déjà compte de tous ces facteurs qui ne lui confèrent, pour le propriétaire, aucune valeur au-delà de celle qu'elle aurait pour quiconque en ferait le même usage.

I would allow the appeal and vary the judgment of the Exchequer Court so that paragraphs 2 and 3 thereof read as follows:

2. The amount of compensation payable for the aforesaid lands and for all damages resulting from the expropriation thereof is hereby fixed at \$12,500.00.

3. The defendant, upon his delivering to the plaintiff a valid and sufficient release or releases of all or any claims, liens, charges or encumbrances of any kind or nature whatsoever that may have existed upon the said lands at the time of the said expropriation (other than such rights of way as existed for the benefit of adjoining properties) is entitled to be paid by the plaintiff the sum of \$12,500.00 with interest at 5 per cent per annum from February 10, 1965.

At the hearing before us, counsel for the appellant stated that, in view of the circumstances of respondent, appellant was prepared to agree that respondent be awarded costs in this court as well as in the Exchequer Court.

Appeal allowed.

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

Solicitor for the respondent: P. A. Martineau, Hull.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de modifier la décision de la Cour de l'Échiquier du Canada de façon que les paragraphes 2 et 3 se lisent comme suit:

2. Le montant de l'indemnité à payer en raison de l'expropriation des immeubles ci-dessus mentionnés et des dommages en résultant est par les présentes fixé à \$12,500.

3. Le défendeur aura droit, sur délivrance à la demanderesse de bonnes et valables quittances de tous privilèges, charges, réclamations ou servitudes de nature quelconque qui pouvaient grever lesdits immeubles à la date de l'expropriation (sauf les droits de passage qui pouvaient alors exister en faveur de propriétés adjacentes) de recevoir de la demanderesse la somme de \$12,500 avec intérêt à 5 pour cent l'an à compter du 10 février 1965.

A l'audition du présent pourvoi, l'appelante a déclaré que, vu la situation de l'intimé, elle est prête à consentir que celui-ci recouvre ses dépens en cette Cour et en la Cour de l'Échiquier.

Appel accueilli.

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

Procureur de l'intimé: P. A. Martineau, Hull.
