

---

**Mollie-Irene Ives** *Appellant;*

and

**The Province of Manitoba** *Respondent.*

1969: November 5, 6; 1970: February 5.

Present: Cartwright C.J. and Martland, Hall, Spence and Pigeon JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL  
FOR MANITOBA

*Expropriation—Lands taken for provincial park—Compensation payable—Special adaptability of land for purpose of new use.*

The appellant was engaged in the business of real estate and for some years had been on the lookout for a piece of property which she could purchase and hold for future development. In 1963 she purchased 140 acres of undeveloped land in an area some 20 miles from the centre of Winnipeg. She was attracted to this parcel by its location, the terrain, the fact that it was well treed and particularly because it was high ground. The property was acquired for \$6,000.

Within a year the Province of Manitoba expropriated 80 acres of the land to form part of a provincial park. An arbitrator valued the 80 acres so taken at \$17,320 and allowed \$3,250 by way of

**Mollie-Irene Ives** *Appelante;*

et

**La Province du Manitoba** *Intimée.*

1969: les 5 et 6 novembre; 1970: le 5 février.

Présents: Le Juge en Chef Cartwright et les Juges Martland, Hall, Spence et Pigeon.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU MANITOBA

*Expropriation—Terrain exproprié pour former un parc provincial—Indemnité—Terrain spécialement bien adapté à la nouvelle utilisation.*

L'appelante exerce la profession de courtier en immeubles, et depuis quelques années elle était à la recherche d'un terrain qu'elle pourrait acheter et conserver en vue d'un lotissement ultérieur. En 1963, elle achetait un terrain vague d'une superficie de 140 acres à quelque vingt milles du centre de Winnipeg. Ce terrain avait particulièrement attiré son attention à cause de son emplacement et parce qu'il était bien boisé; par-dessus tout, le sol était élevé. Elle a acquis le terrain au prix de \$6,000.

Dans l'année suivante, la province du Manitoba en a exproprié 80 acres pour faire partie d'un parc provincial. Un arbitre a estimé les 80 acres expropriés à \$17,320 et il a accordé \$3,250 pour la

depreciation for the 60 acres not taken. The Court of Appeal reduced the amount of the award to \$12,320, the amount that was first offered in settlement. An appeal was then brought to this Court.

*Held* (Martland and Pigeon JJ. dissenting): The appeal should be allowed and the arbitrator's award restored.

*Per Cartwright C.J. and Hall and Spence JJ.:* While the mathematical averaging of sales, such as was done by the arbitrator, is not a proper method of arriving at the value to the owner, evidence of such sales is relevant and it was proper for the arbitrator to take such evidence into consideration. The arbitrator was required to determine the value of the land being taken as the value of the property to the appellant calculated on the basis of its highest and best use. This value may be the market value but it may be more in cases where, for some reason, the land has a special adaptability for the purpose of the new use. It was clear from the evidence that this land had such a special adaptability.

Even though the arbitrator adopted a wrong method in arriving at his figure of \$17,320 for the 80 acres, his conclusion was nevertheless reasonably correct and should stand.

*Fraser v. The Queen*, [1963] S.C.R. 455, *Murphy Oil Co. v. Dau* (1969), 70 W.W.R. 339, referred to.

*Per Martland and Pigeon JJ., dissenting:* The averaging done by the arbitrator was not an averaging of properly comparable items and the Court of Appeal was right in refusing to accept the arbitration award. The appellant had not succeeded in establishing that the Court of Appeal failed properly to apply the appropriate legal principles, or made a manifest error in fact.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Manitoba<sup>1</sup>, allowing an appeal from an award in expropriation proceedings. Appeal allowed, Martland and Pigeon JJ. dissenting.

*Mrs. Mollie-Irene Ives*, in person.

*W. E. Norton, Q.C.*, and *W. M. Holburn*, for the respondent.

<sup>1</sup> (1968), 65 W.W.R. 436.

dévalorisation des 60 acres restantes. La Cour d'appel a réduit ce montant à \$12,320, montant qui avait d'abord été offert en règlement. L'expropriée en appela à cette Cour.

*Arrêt:* L'appel doit être accordé et l'adjudication de l'arbitre rétablie, les Juges Martland et Pigeon étant dissidents.

*Le Juge en Chef Cartwright et les Juges Hall et Spence:* Même si la moyenne mathématique du prix des ventes, méthode dont s'est servi l'arbitre, ne constitue pas une méthode acceptable pour déterminer la valeur d'un terrain pour son propriétaire, la preuve de ventes semblables est pertinente. Aussi, il était de mise que l'arbitre prenne ces éléments de preuve en considération. L'arbitre devait déterminer la valeur du terrain exproprié en considérant sa valeur pour l'appelante sur la base de l'utilisation la meilleure et la plus profitable. Cette valeur peut être la valeur marchande, mais elle peut être plus élevée dans les cas où, pour une raison quelconque, le terrain est spécialement bien adapté à la nouvelle utilisation. La preuve démontre très clairement que ce terrain était spécialement bien adapté à la nouvelle utilisation.

Même si l'arbitre a adopté une mauvaise méthode pour en arriver à la somme de \$17,320 pour 80 acres, sa conclusion est néanmoins raisonnablement exacte et doit être maintenue.

Arrêts mentionnés: *Fraser c. La Reine*, [1963] R.C.S. 455; *Murphy Oil Co. c. Dau* (1969), 70 W.W.R. 339.

*Les Juges Martland et Pigeon, dissidents:* La moyenne établie par l'arbitre n'a pas été obtenue à l'aide d'éléments comparables et la Cour d'appel a eu raison de refuser d'accepter l'adjudication de l'arbitre. L'appelante n'est pas parvenue à démontrer que la Cour d'appel n'a pas appliqué les principes appropriés du droit ou a commis une erreur flagrante sur une question de fait.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel du Manitoba<sup>1</sup>, accueillant un appel à l'encontre d'une adjudication dans des procédures d'expropriation. Appel accueilli, les Juges Martland et Pigeon étant dissidents.

*Mme Mollie-Irene Ives*, elle-même.

*W. E. Norton, c.r.*, et *W. M. Holburn*, pour l'intimée.

<sup>1</sup> (1968), 65 W.W.R. 436.

The judgment of Cartwright C.J. and Hall and Spence JJ. was delivered by

HALL J.—The appellant, Mollie-Irene Ives, is a person who, in 1963 and for some years prior thereto, was engaged in the real estate business in Winnipeg in the Province of Manitoba. She had been on the lookout for a piece of property more or less contiguous to the Metropolitan Winnipeg area which she could purchase and hold for future development. She searched for several years without finding a piece of land that would fit into her long term plan. However, in her search she became aware of a parcel, 140 acres in area, which appealed to her and which she determined to acquire.

This land which is contained in two titles and includes full mineral rights, including gravel, is described as follows:

C.T. A13235—legal subdivisions 3 and 4 and the South halves of legal subdivisions 5 and 6 of Section 28 in the twelfth township and fifth range East of the principal meridian in Manitoba;

C.T. A13236—The South half of the North half of legal subdivisions 5 and 6 of Section 28 in the twelfth township and fifth range East of the principal meridian in Manitoba.

This property was situate on the east side of the Red River some 20 miles from the centre of the City of Winnipeg. The appellant was attracted to this property, but on inquiring learned that it was owned by a man who was in Selkirk Hospital and his property was being administered by the Administrator of the Estates of the Mentally Incompetent for the Province of Manitoba. She was informed that it was not for sale at that time. She returned to the area from year to year and became more convinced that the property in question was what she wanted. Finally, in 1963, she learned that the land was for sale. She contacted the administrator, Mr. Vermeulen. He confirmed that the land was to be sold and arranged to advertise for tenders. The appellant first offered \$3,000, but on being told that one of the relatives of the owner had put in a higher bid she doubled her bid to \$6,000. She got the land for this price. The appellant

Le jugement du Juge en Chef Cartwright et des Juges Hall et Spence a été rendu par

LE JUGE HALL—En 1963, l'appelante, Mollie-Irene Ives, était courtier en immeubles, profession qu'elle exerçait depuis quelques années à Winnipeg, dans la Province du Manitoba. Elle était à la recherche d'un terrain plus ou moins contigu à la région métropolitaine de Winnipeg, terrain qu'elle pourrait acheter et conserver en vue d'un lotissement ultérieur. Ses recherches s'étaient poursuivies sans succès durant plusieurs années, sans qu'elle trouve un terrain convenant à son projet à long terme. Cependant, elle découvrit au cours de ces recherches un terrain d'une superficie de 140 acres qui lui plaisait et qu'elle décida d'acquérir.

Ce terrain, possédé en vertu de deux titres de propriété et comprenant la totalité des droits miniers, y compris le gravier, est décrit comme suit:

[TRADUCTION] C.T. A13235—les subdivisions légales 3 et 4 et les moitiés sud des subdivisions légales 5 et 6 de la section 28, dans le 12<sup>e</sup> canton et le 5<sup>e</sup> rang à l'est du méridien principal au Manitoba;

C.T. A13236—La moitié sud de la moitié nord des subdivisions légales 5 et 6 de la section 28, dans le 12<sup>e</sup> canton et le 5<sup>e</sup> rang à l'est du méridien principal au Manitoba.

Ce terrain est situé sur la rive est de la rivière Rouge, à quelque 20 milles du centre de la ville de Winnipeg. L'appelante s'y intéressa. En se renseignant, elle apprit que le propriétaire était hospitalisé à l'hôpital Selkirk et que ses biens étaient administrés par l'*Administrator of the Estates of the Mentally Incompetent for the Province of Manitoba*. On l'informa que ce terrain n'était pas alors à vendre. Chaque année elle retourna à cet endroit et devint davantage persuadée que le terrain en question était ce qu'elle désirait. Enfin, en 1963, elle apprit qu'il était à vendre et se mit en rapport avec l'administrateur, M. Vermeulen. Il lui confirma que le terrain allait être vendu et fit publier un appel d'offres. L'appelante offrit d'abord \$3,000 mais, en apprenant qu'un parent du propriétaire offrait davantage, elle doubla son offre en la portant à \$6,000. Elle acquit le terrain à ce prix. L'appelante a déposé que ce terrain avait particulièrement attiré son

testified that she was particularly attracted to this piece of property by its location; the terrain; by the fact that it was well treed, and above all, it was high ground with a gravel base, one of the higher ridges in the province of Manitoba where high ground is always at a premium.

The appellant's appreciation of the special character of this land and of the area in which it is situate is confirmed by admissions made by Elmer Karlief Farstad, the appraiser called by the respondent. This evidence is as follows and refers to quotations from a statement made by the Honourable Sterling Lyon in April 1965 when this land and other lands were being expropriated to form the Bird's Hill Provincial Park under the jurisdiction of the Province of Manitoba. The statements made by the Honourable Sterling Lyon were put to Farstad as follows:

Q. The Minister was addressing the House, and he said:

In most urban centres where we have seen the loss of neighborhood vacant spaces, the expansion of the City pushing outwards, the lack of development of new park areas in step with population growth, and what I was calling the new era of leisure with its increased demands for recreational outlets—all of these things motivated the department to move as it did on its Centennial park expansion program.

He goes on and says:

The Birds Hill Provincial Park area has an excellent natural resource space for a large multi-purpose park. In fact it can be described as an unique area in the topography surrounding greater Winnipeg. It consists of an elevated glacial plain broken only by a shallow swale, a swale trough running through the south central section. This trough is the core residential, agricultural area and contains almost all of these uses. Well over three quarters of the north section of this plain is unoccupied and except for several gravel quarries, and some grazing, the character of the landscape closely approximates the natural wilderness condition.

This wilderness plain and its slope lands with their variety of tree cover are as I have said a unique feature within the whole Red River Valley and provides a natural park setting which is in complete contrast with the prairie landscape which surrounds us otherwise.

attention à cause de son emplacement et parce qu'il est bien boisé; par-dessus tout, le sol est élevé et sur un fond de gravier. Il est situé sur une des plus hautes buttes de la province du Manitoba, où le terrain élevé fait toujours prime.

L'appréciation par l'appelante des caractéristiques favorables de ce terrain et du secteur est confirmée par les déclarations de Elmer Karlief Farstad, l'estimateur appelé à témoigner par l'intimée. Ce témoignage se rapporte à des extraits d'une déclaration faite par l'honorable Sterling Lyon, en avril 1965, quand ce terrain fut exproprié (avec d'autres) pour former le parc provincial de Birds Hill, sous l'autorité de la Province du Manitoba. Ces déclarations ont été présentées à Farstad de la façon suivante:

[TRADUCTION] Q. Le ministre s'adressait à la Chambre en ces termes:

Dans la plupart des centres urbains, nous avons assisté à la disparition des espaces libres, au débordement des villes, au défaut d'aménager de nouveaux parcs en proportion de l'augmentation de la population, et à l'éclosion de ce que j'ai appelé la civilisation des loisirs, qui implique une demande croissante d'activités récréatives; à la lumière de ces problèmes, le ministère a cru nécessaire d'aller de l'avant avec son projet du Centenaire visant l'expansion des parcs.

Puis il ajoute:

La région du parc provincial de Birds Hill constitue un excellent cadre naturel pour l'établissement d'un grand parc à usages multiples. En fait, le lieu peut être décrit comme un site unique dans la topographie de la région de Winnipeg. Il consiste en une plaine glaciaire surélevée et coupée seulement par une dépression peu profonde, dépression qui en traverse le centre sud. Cette dépression forme la principale zone résidentielle et agricole de la région et se prête bien à tous ces usages. Plus des trois quarts de la partie nord de cette plaine est inoccupée, et sauf plusieurs carrières de gravier et quelques pâturages, le paysage a été conservé sensiblement à l'état vierge.

Cette plaine sauvage avec ses vallonnements couverts d'arbres de toutes les variétés est unique dans toute la vallée de la rivière Rouge et constitue pour l'emplacement d'un parc, un cadre naturel qui fait contraste avec le paysage de prairie qui nous entoure.

He goes on to extol the beauties of the park area. He says:

There are no natural unexploited areas within or adjacent to the metropolitan boundaries that offer the contrast in landscape contained within the Birds Hill Provincial Park, and remember I am talking about an area 14 miles from the corner of Portage and Main.

Would you agree pretty well with the Minister's comments about the area as a whole?

A. Well, this is a description of the area.

Q. The Minister went on to say:

Birds Hill Provincial Park, 14 miles from downtown Winnipeg, is ideally situated to serve this recreational need. Connected to the perimeter system by trunk highway number 59 the Park can serve all sections of the Metro area and is within comfortable travel distance by bus or bicycle.

Do you agree?

A. It is reasonably close.

It will be seen that Farstad was in agreement with the description and suitability of the land in question as described by the Honourable Sterling Lyon. It is also obvious that the appellant had exercised good judgment and forethought in acquiring 140 acres of land, 80 acres of which were to be expropriated from her within a year after she got title to form part of this Birds Hill Provincial Park. The learned arbitrator valued the 80 acres so taken at \$17,320 and allowed \$3,250 by way of depreciation for the 60 acres not taken, making \$20,570 in all. The Court of Appeal reduced the amount of the award to \$12,320, the amount first offered in settlement, although in his reasons Monnin J.A. appears to have concluded that the value should have been fixed at \$9,000. He awarded the larger amount because the respondent's counsel informed the Court that the Province's original offer of \$12,320 still stood.

In his judgment the learned arbitrator found on the evidence that the three appraisers who gave evidence, two for the appellant and one, Farstad, for the respondent, agreed on certain points, namely:

1. The highest and best use of this land was in building lots of 5 to 10 acres each.

Dans la même veine, il vante la beauté de la région en disant:

Il n'existe aucun endroit encore inexploité et à l'état naturel dans les limites de la région métropolitaine ou un secteur adjacent qui présente la variété de décor offerte par le parc provincial de Birds Hill. Et n'oubliez pas que je parle d'un secteur qui n'est qu'à 14 milles de la croisée de Portage et Main.

Êtes-vous d'accord avec les propos du ministre au sujet de cette région?

R. Bien, c'est une description du secteur.

Q. Le ministre ajoute:

A 14 milles du centre de la ville de Winnipeg, le parc provincial de Birds Hill est idéalement situé pour satisfaire ce besoin de récréation. Rattaché au réseau routier périphérique par la route principale numéro 59, il peut desservir tous les secteurs de la région métropolitaine et il peut être facilement rejoint par autobus ou par bicyclette.

Êtes-vous d'accord? R. C'est à une distance raisonnable.

On voit que Farstad était d'accord sur la description et l'énoncé des avantages de ce terrain faits par l'honorable Sterling Lyon. Il est également évident que l'appelante a fait preuve d'un bon jugement et d'une grande prévoyance en achetant ce terrain de 140 acres, dont 80 allaient lui être expropriées dans l'année suivant la date de son titre d'acquisition pour faire partie du parc provincial de Birds Hill. Le savant arbitre a estimé les 80 acres expropriées à \$17,320 et il a accordé \$3,250 pour la dévalorisation des 60 acres restantes, soit un total de \$20,570. La Cour d'appel a réduit ce montant à \$12,320, montant qui avait d'abord été offert en règlement, quoique le Juge d'appel Monnin semble avoir conclu dans ses motifs que la valeur aurait dû être fixée à \$9,000. Il a alloué le montant plus élevé parce que l'avocat de l'intimée a dit à la Cour que la Province n'avait pas retiré son offre initiale de \$12,320.

Le savant arbitre a conclu, dans sa décision, qu'il y avait accord sur certains points dans les témoignages des trois estimateurs, deux pour l'appelante et un, Farstad, pour l'intimée, savoir:

1. Que le meilleur usage de ce terrain et aussi le plus profitable consistait à le subdiviser en lots de 5 à 10 acres chacun;

2. The price of land in the area had risen in the few years preceding this expropriation.

3. The area had changed from a purely agricultural one to a suburban residential type.

He arrived at his valuation by averaging a number of sales in 1964 and 1965 testified to by Farstad and by Simpson and Clark, the appellant's appraisers. While a mathematical averaging of sales is not a proper method of arriving at the value to the owner, evidence of such sales is relevant and it was proper for the arbitrator to take such evidence into consideration and, as an example, it was proper for him to take into consideration that one Behrends sold 110 acres immediately across the road from the appellant's land in August 1963 for \$200 an acre. The arbitrator was required to determine the value of the land being taken as the value of the property to the appellant calculated on the basis of its highest and best use. This value may be the market value but it may be more in cases where, for some reason, the land has a special adaptability for the purpose of the new use. That this land had such a special adaptability is quite clear from the Honourable Sterling Lyon's description previously quoted of the area in which it was situated.

In this connection the remarks of Ritchie J. in *Fraser v. The Queen*<sup>2</sup> are pertinent. Speaking for the majority, he said at p. 472:

The respondent's counsel contends that the only potential value of the expropriated lands over and above their "bare ground" value was "solely and exclusively related to the scheme of constructing the causeway" and should accordingly have been excluded in fixing the value for the purposes of compensation. The leading authorities cited in support of this contention are: *Cedars Rapids Mfg. & Power Co. v. Lacoste* (1914) 6 W.W.R. 62, [1914] A.C. 569, 83 L.J.P.C. 162, reversing 43 Que. S.C. 410; *Fraser v. Fraserville (City)* [1917] A.C. 187, 86 L.J.P.C. 91, 34 D.L.R. 211, affirming 25 Que. K.B. 106, and *Pointe Gourde Quarrying & Transport Co.*

2. Que le prix des terrains dans ce secteur avait augmenté au cours des quelques années précédant immédiatement cette expropriation;

3. Que ce secteur avait perdu son caractère purement agricole pour se transformer en une banlieue.

Il est arrivé à cette estimation en faisant la moyenne du prix de certaines ventes conclues en 1964 et 1965, et mentionnées par Farstad, et par Simpson et Clarke, les estimateurs de l'appelante. Même si la moyenne mathématique du prix des ventes ne constitue pas une méthode acceptable pour déterminer la valeur d'un terrain pour son propriétaire, la preuve de ventes semblables est pertinente. Aussi, il était de mise que l'arbitre prenne ces éléments de preuve en considération. Par exemple, il était à propos de tenir compte du fait qu'en août 1963, un certain Behrends avait vendu un terrain de 110 acres situé immédiatement de l'autre côté du chemin, en face du terrain de l'appelante, \$200 l'acre. L'arbitre devait déterminer la valeur du terrain exproprié en considérant sa valeur pour l'appelante sur la base de l'utilisation la meilleure et la plus profitable. Cette valeur peut être la valeur marchande, mais elle peut être plus élevée dans les cas où, pour une raison quelconque, le terrain est spécialement bien adapté à la nouvelle utilisation. La description des lieux faite par l'honorable Sterling Lyon, et citée précédemment, démontre très clairement que ce terrain était spécialement bien adapté à la nouvelle utilisation.

A ce propos, les remarques du Juge Ritchie dans *Fraser c. La Reine*<sup>2</sup> sont pertinentes. Expri-  
mant l'avis de la majorité, il a dit à la p. 472:

[TRADUCTION] L'avocat de l'intimée prétend que la seule valeur éventuelle des terrains expropriés en sus de leur valeur réelle se rattache uniquement et exclusivement au projet de construction de la digue et aurait dû de ce fait être écartée en établissant la valeur pour les fins de l'indemnité à fixer. Parmi les précédents invoqués au soutien de cette prétention, les plus importants sont les suivants: *Cedars Rapids Mfg. & Power Co. v. Lacoste* (1914) 6 W.W.R. 62, [1914] A.C. 569, 83 L.J.P.C. 162, infirmant 43 C.S. (Qué.) 410; *Fraser v. Fraserville (City)* [1917] A.C. 187, 86 L.J.P.C. 91, 34 D.L.R. 211, confirmant 25 B.R. (Qué.) 106, et *Pointe Gourde Quarrying &*

*v. Sub-Intendent of Crown Lands* [1947] A.C. 565, 63 T.L.R. 486. None of these cases is, in my opinion, authority for the proposition that a hitherto undeveloped potentiality of expropriated property is to be entirely disregarded in fixing the value of that property for compensation purposes on the ground that the expropriating authority is the only present market for such potentiality and that it has developed a scheme which involves its use. These cases do, however, make it plain that the amount fixed by way of compensation must not reflect in any way the value which the property will have to the acquiring authority after expropriation and as an integral part of the scheme devised by that authority.

In *Murphy Oil Company Ltd. v Dau*<sup>3</sup>, Porter J.A., after quoting this passage from *Fraser*, said at pp. 346 and 347:

It will thus be seen that the rough statement that it is the value to the owner and not to the taker that must be awarded does not exclude from consideration, as part of the value to the owner, the hitherto undeveloped potentiality of the expropriated property flowing from its characteristics as, in this case, being the only area on which by reason of *The Oil and Gas Conservation Act* the operator can drill. This principle is applicable even though there is but one purchaser for the lands.

It follows, from the principle running through the cases, that the value in the new use to which the land is being put is not to be taken into consideration *but the adaptability of the land for the purpose of the new use must be paid for.* (Emphasis added.)

Monnin J.A. appears to have given undue weight to the fact that the appellant acquired the land for \$6,000. That fact was relevant but not necessarily decisive. Even Farstad, whose opinion Monnin J.A. appears fully to accept, valued the 140 acres at \$14,250 and the 60 acres not taken at \$4,500 which indicates that the appellant bought the land for much less than it was actually worth, and consequently the fact that she got the land for \$6,000 is of little assistance in determining the actual value at the time of the expropriation.

The learned arbitrator was the proper person to weigh the evidence which he heard and it is

*Transport Co. v. Sub-Intendent of Crown Lands* [1947] A.C. 565, 63 T.L.R. 486. A mon avis, aucune de ces décisions n'établit un précédent à l'effet que, en fixant la valeur d'un terrain pour fins d'indemnité, on ne doit tenir aucun compte des ressources inexploitées du terrain exproprié pour le motif que l'administration expropriante constitue le seul acheteur actuel de ces ressources et qu'elle a conçu un projet qui implique leur utilisation. Cependant, ces causes indiquent clairement que le montant fixé pour fins d'indemnité ne doit refléter en aucune façon la valeur que le terrain prendra, entre les mains du nouveau propriétaire, après son expropriation à titre de partie intégrante du projet conçu par ce dernier.

Dans *Murphy Oil Company Ltd. v. Dau*<sup>3</sup>, le Juge d'appel Porter, après avoir cité ce passage de l'arrêt *Fraser*, dit aux pp. 346 et 347:

[TRADUCTION] Nous voyons donc que le simple principe que l'indemnité doit être fixée d'après la valeur pour le propriétaire et non pour l'acquéreur n'élimine pas dans la considération de la valeur pour le propriétaire du potentiel inexploité qui découle des caractéristiques du terrain exproprié; dans le cas présent, en vertu de *The Oil and Gas Conservation Act*, il s'agit du seul endroit où l'exploitant peut forer. Ce principe est applicable même s'il n'y a qu'un seul acheteur pour le terrain.

A partir du principe sous-jacent à ces affaires, il s'ensuit que l'on ne doit pas tenir compte de la valeur que prend le terrain en raison du nouvel usage auquel on le destine *mais que celui qui fixe l'indemnité doit tenir compte du fait que le terrain est bien adapté à ce nouvel usage.* (Les italiques sont de moi.)

Le Juge d'appel Monnin semble avoir donné trop d'importance au fait que l'appelante a acquis le terrain pour \$6,000. Ce fait était pertinent mais il n'était pas nécessairement concluant. Le Juge d'appel Monnin semble accepter complètement l'opinion de Farstad; or, ce dernier a évalué les 140 acres à \$14,250 et les 60 acres restantes à \$4,500. Cette évaluation indique que l'appelante a obtenu le terrain pour une somme de beaucoup inférieure à sa valeur réelle. En conséquence, qu'elle ait eu le terrain pour \$6,000 ne nous aide pas beaucoup à en déterminer la valeur réelle lors de l'expropriation.

Le savant arbitre était la personne indiquée pour peser les témoignages qu'il a entendus; il

<sup>3</sup> (1969), 70 W.W.R. 339.

<sup>3</sup> (1969), 70 W.W.R. 339.

clear from his award that he did not accept Farstad's valuation of \$9,000. Even though he adopted a wrong method in arriving at his figure of \$17,320 for the 80 acres, I am of opinion that his conclusion was nevertheless reasonably correct and should stand.

As to the value of the remaining 60 acres and compensation for severance, I think that the learned arbitrator was low rather than high in the award of \$3,250. There is no question on the evidence but that this 60 acres is of little value compared to the south 80 acres and as part of it. It is virtually isolated and inaccessible, situated in a cul-de-sac. The narrow strip on the west fronts on a road allowance which terminates in a dead end at the north boundary of the area taken. Access to the south or east could only be attained by acquiring a road allowance from the owner of the remaining part of the north-east quarter of section 28. I would, accordingly, have been inclined to give more under this heading than the arbitrator did but he had all the relevant evidence before him, and I do not think that I should substitute my opinion for his at this point.

In the result, I would restore the arbitrator's award of \$20,570 with costs here and in the Court of Appeal. The order as to costs made by the arbitrator must stand. The award will carry interest at 5 per cent from April 10, 1964, with credit being given for any payments made to the appellant on account.

The judgment of Martland and Pigeon JJ. was delivered by

MARTLAND J. (*dissenting*)—This appeal is from the unanimous judgment of the Court of Appeal for Manitoba<sup>4</sup>, which allowed an appeal by the present respondent from an award made by an arbitrator in expropriation proceedings, reducing the amount payable from \$20,570 to \$12,320, which latter sum had been offered by the respondent to the appellant before the arbitration proceedings commenced.

ressort clairement de son adjudication qu'il n'a pas accepté l'évaluation de Farstad, soit \$9,000. Même s'il a adopté une mauvaise méthode pour en arriver à la somme de \$17,320 pour 80 acres, je suis d'avis que sa conclusion est néanmoins raisonnablement exacte et doit être maintenue.

Quant à la valeur des 60 acres qui restent et à l'indemnité pour le morcellement, je pense que l'estimation du savant arbitre, soit \$3,250, était plutôt trop basse que trop haute. La preuve à l'effet que ces 60 acres ont une valeur minime à comparer avec les 80 acres de la partie sud est concluante. Ce qui reste du terrain est pratiquement isolé et inaccessible, il est dans un cul-de-sac. La bande étroite de terrain du côté ouest est en bordure d'une réserve pour chemin qui est sans issue à la limite nord du terrain exproprié. L'accès par le sud ou par l'est n'est possible que par l'acquisition d'un droit de passage du propriétaire de la partie restante du quart nord-est de la section 28. En conséquence, j'aurais été enclin sous cette rubrique à accorder une somme plus élevée que celle que l'arbitre a fixée; par contre, ce dernier avait en mains tous les éléments de preuve pertinents et je ne crois pas que je devrais ici substituer mon opinion à la sienne.

En conclusion, je suis d'avis de rétablir l'adjudication de l'arbitre au montant de \$20,570, avec dépens en cette Cour et dans la Cour d'appel. L'adjudication de dépens faite par l'arbitre doit être maintenue. L'indemnité adjugée, déduction faite de tous acomptes versés à l'appelante, portera intérêt à 5 pourcent à compter du 10 avril 1964.

Le jugement des Juges Martland et Pigeon a été rendu par

LE JUGE MARTLAND (*dissident*)—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt rendu à l'unanimité par la Cour d'appel du Manitoba<sup>4</sup> qui a accueilli un appel de la présente intimée à l'encontre d'une adjudication faite par un arbitre dans des procédures d'expropriation et a réduit le montant de l'indemnité de \$20,570 à \$12,320, montant que l'intimée avait offert à l'appelante avant que les procédures soient engagées devant l'arbitre.

<sup>4</sup> (1968), 65 W.W.R. 436.

<sup>4</sup> (1968), 65 W.W.R. 436.

The appellant purchased 140 acres of undeveloped property on November 1, 1963, in what is now Birds Hill Provincial Park in Manitoba. Less than six months later, on April 10, 1964, the Province of Manitoba expropriated 80 acres of this property to form a part of the above-mentioned park. The appellant had acquired the property from the Administrator of the Estates of the Mentally Incompetent who had sold it by public tender. The appellant had initially submitted an offer of \$3,000, before the property was advertised, but when she was told that this was insufficient she submitted a bid of \$6,000 and obtained the property.

The appellant said, in evidence, that she would have been prepared to double the amount of the purchase price if she had had to do so.

At the arbitration proceedings evidence was given by three real estate valuers, two called by the appellant, Messrs. Simpson and Clark, and one called by the respondent, Mr. Farstad. Their respective total estimates as to the value of the land taken and the damage caused to the remaining land as a result of severance were \$51,000, \$48,500 and \$9,000.

The learned arbitrator did not adopt any of these estimates. Mr. Farstad had used, for purposes of comparison, 38 sales of land in the general area. Of these, the arbitrator ruled out all those occurring prior to 1964, leaving five sales at an average price of \$190 an acre. The other two witnesses had relied upon six sales, none of which had been used by Farstad, which gave an average value of \$284 per acre, approximately.

He then added the total price obtained on Farstad's five sales and the other two witnesses' six sales, divided it by the total acreage involved in all 11 sales, and derived an average value of \$216.50 per acre. He allowed \$17,320 as the value of the land expropriated; *i.e.*, 80 acres at \$216.50 per acre. He also allowed, as damages for severance, 25 per cent of the total value of the remaining 60 acres at \$216.50 per acre.

On appeal, counsel for both parties contended that the averaging of sale prices of other lands

Le 1<sup>er</sup> novembre 1963, l'appelante achetait un terrain vague d'une superficie de 140 acres dans ce qui est maintenant le parc provincial de Birds Hill au Manitoba. Moins de six mois après cette transaction, soit le 10 avril 1964, la Province du Manitoba expropriait 80 acres de ce terrain pour faire partie du parc susmentionné. L'appelante avait acquis le terrain de l'*Administrator of the Estates of the Mentally Incompetent*, ce dernier l'ayant vendu par appel d'offres. L'appelante avait d'abord fait une offre de \$3,000 avant la publication de l'appel d'offres, mais, quand on lui a dit que cette offre était insuffisante, elle en a fait une de \$6,000 et fut déclarée adjudicataire.

L'appelante a témoigné qu'elle aurait été prête à doubler le montant du prix d'achat si nécessaire.

Trois estimateurs d'immeubles, deux pour l'appelante, MM. Simpson et Clark, et un pour l'intimée, M. Farstad, ont témoigné au cours des procédures d'arbitrage. Leurs estimations totales de la valeur du terrain exproprié et des dommages causés à la partie restante par le morcellement se chiffraient respectivement à \$51,000, \$48,500 et \$9,000.

Le savant arbitre n'a accepté aucune de ces estimations. Pour fins de comparaison, M. Farstad s'était basé sur 38 ventes de terrain conclues dans la région environnante. De celles-ci, l'arbitre a éliminé toutes celles qui dataient d'avant 1964; il en a retenu 5 à un prix moyen de \$190 l'acre. Les deux autres témoins ont appuyé leur témoignage sur six ventes, dont aucune n'avait été considérée par Farstad, pour en arriver à une valeur moyenne de \$284 l'acre, à peu près.

L'arbitre a ensuite additionné le prix total des cinq ventes mentionnées par Farstad avec celui des six ventes mentionnées par les deux autres témoins et divisé la somme obtenue par la superficie totale comprise dans les 11 ventes pour en arriver à une valeur moyenne de \$216.50 l'acre. Il a alloué un montant de \$17,320 pour la valeur du terrain exproprié, c'est-à-dire, 80 acres à \$216.50 l'acre. Il a aussi alloué 25 pour-cent de la valeur totale des 60 acres restantes à \$216.50 l'acre pour dommages par morcellement.

Devant la Cour d'appel, les avocats des deux parties ont prétendu que la moyenne des prix de

sold in the area was not a proper method of estimating the value of the lands expropriated. The method was disapproved by the Court of Appeal, relying upon the statement in *The Grand Trunk Railway Company of Canada v. Coupal*<sup>5</sup>:

His second method of computation would seem to approximate nearer to legal principles, but even that method was clearly vicious, because it was attended by a process of averages, giving to the evidence of each witness on each side the same value, adding up the amounts respectively sworn to by them all and arriving at the amount by dividing the total by the number of the witnesses. I cannot conceive how any award come to by any such process can be supported.

This principle had been applied again by this Court in *Fairman v. The City of Montreal*<sup>6</sup>.

The view expressed in those two cases is not directly applicable to the circumstances of this case. In those two cases the estimates made by various witnesses were averaged. In the present case none of the witnesses' estimates of value was used in arriving at an average figure. Instead, examples of sales used by the valuators in arriving at their own estimates were taken into account by the arbitrator in reaching an average price per acre. I do not think that this method is wrong merely for that reason. But, if a proper average is to be determined, it must be obtained by using properly comparable items. That was not done by the arbitrator in this case.

It has already been noted that, in respect of the sales relied upon by Farstad in preparing his estimate, the arbitrator ruled out all sales occurring before 1964. He appears to have adopted this course under the erroneous impression that the expropriation occurred in April 1965. This was an error. The expropriation actually occurred on April 10, 1964. That was the date at which the value of the land was to be determined. However, all of the five sales mentioned by

vente des autres terrains vendus dans la région ne constituait pas une méthode appropriée pour estimer la valeur des terrains expropriés. Cette méthode fut réprouvée par la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce que l'on a dit dans *The Grand Trunk Railway Company of Canada c. Coupal*<sup>5</sup>:

[TRADUCTION] Sa deuxième méthode de calcul semble s'approcher davantage des principes du droit; cependant elle est quand même clairement vicieuse car elle consiste à établir une moyenne en additionnant les montants attestés par chaque témoin, pour en arriver au montant recherché en divisant la somme obtenue par le nombre de témoins, avec le résultat qu'une valeur égale est accordée au témoignage de chacun des témoins des deux parties. Je ne peux concevoir comment on pourrait maintenir une adjudication obtenue par l'utilisation d'une telle méthode.

Ce principe a été appliqué à nouveau par cette Cour dans *Fairman c. La ville de Montréal*<sup>6</sup>.

L'opinion exprimée dans ces deux affaires-là ne peut recevoir une application directe dans la présente affaire. Dans les deux affaires précitées, on avait établi la moyenne des estimations fournies par les divers témoins. Dans la présente affaire, aucune des estimations faites par les témoins n'a servi dans la détermination de la moyenne. Au lieu de cela, pour fixer le prix moyen d'une acre, l'arbitre s'est servi de certaines ventes citées par les estimateurs dans leurs propres estimations. Je ne crois pas que cette méthode soit condamnable simplement pour cette raison; mais, si une juste moyenne doit être déterminée, elle doit être obtenue en se servant d'éléments susceptibles d'être mis en comparaison. Dans la présente affaire, cela n'a pas été fait par l'arbitre.

En ce qui concerne les ventes dont Farstad s'est servi dans la préparation de son estimation, on a déjà noté que l'arbitre a éliminé toutes les ventes qui ont eu lieu avant 1964. Il semble qu'il a agi de la sorte sous la fausse impression que l'expropriation s'était produite en avril 1965. C'est là une erreur. En fait l'expropriation est survenue le 10 avril 1964. C'est à cette date qu'il fallait déterminer la valeur du terrain. Cependant, les cinq ventes mentionnées par Farstad et prises en

<sup>5</sup> (1898), 28 S.C.R. 531 at 537.

<sup>6</sup> (1901), 31 S.C.R. 210 at 218.

<sup>5</sup> (1898), 28 R.C.S. 531 à la p. 537.

<sup>6</sup> (1901), 31 R.C.S. 210 à la p. 218.

Farstad, which the arbitrator did take into account, are subsequent to that date. That which involved the largest acreage, *i.e.*, Sale No. 29, occurred almost a year after the expropriation.

Of the six sales mentioned by Simpson and Clark, which were taken into account in arriving at an average, four occurred prior to 1964, and one occurred more than a year after the expropriation. Furthermore, as the Court of Appeal pointed out, both of these witnesses conceded, in evidence, that examples which they had used in making their estimates were not comparable to the expropriated property.

It thus appears that the averaging which was done by the arbitrator was not an averaging of properly comparable items and, in my opinion, the Court of Appeal was right in refusing to accept the arbitration award.

The Court of Appeal then went on to determine the amount of the award, and Monnin J.A., delivering the judgment of the Court, said:

On the whole I find Farstad's report more realistic than the other two and I accept his reasoning in arriving at a figure of \$9,000.

The Court then went on to say that, as the respondent had offered to the appellant \$12,320, and as its counsel had indicated to the Court that that offer still stood, the award should be for that amount.

It is true that the learned arbitrator did not accept Farstad's estimate, just as he also refused to accept the other two estimates which had been made. However, this decision on his part does not appear to have been based upon any finding as to credibility. What he did, instead, was to adopt his own method of estimation. Apart from any question as to credibility, the Court of Appeal was in as good a position as the arbitrator to appraise the weight which should be given to the evidence which was before him.

In this respect the case is similar to that of *Duthoit v. Province of Manitoba*<sup>7</sup>, in which, also, the arbitrator accepted none of the estimates submitted by the three valuers, but set a figure of

considération par l'arbitre sont toutes postérieures. La vente n° 29, soit celle qui impliquait la plus grande superficie, a eu lieu presque un an après l'expropriation.

Des six ventes rapportées par Simpson et Clark dont il fut tenu compte pour établir la moyenne, quatre furent conclues avant 1964 et une plus d'un an après l'expropriation. De plus, comme la Cour d'appel l'a souligné, ces deux témoins ont admis dans leurs témoignages que les exemples qu'ils ont utilisés pour faire leurs estimations n'étaient pas comparables au terrain exproprié.

On voit donc que la moyenne établie par l'arbitre n'a pas été obtenue à l'aide d'éléments comparables et, à mon avis, la Cour d'appel a eu raison de refuser d'accepter l'adjudication de l'arbitre.

La Cour d'appel a ensuite décidé de fixer le montant de l'indemnité et, en rendant le jugement de la Cour, le Juge d'appel Monnin a déclaré:

[TRADUCTION] Dans l'ensemble, je considère le rapport de Farstad plus réaliste que les deux autres et j'accepte le raisonnement qu'il a fait pour arriver au chiffre de \$9,000.

Considérant que l'intimée avait offert \$12,320 à l'appelante et que son avocat avait indiqué à la Cour que cette offre tenait toujours, la Cour a alors déclaré que ce montant devait représenter la somme allouée.

Il est vrai que le savant arbitre n'a pas accepté l'estimation de Farstad de même qu'il a aussi refusé d'accepter les deux autres estimations qui ont été faites. Cependant, on ne voit pas que cette décision ait été prise en se fondant sur une question de crédibilité. Au lieu de cela, il a adopté sa propre méthode d'évaluation. En dehors de toute question de crédibilité, la Cour d'appel était aussi bien placée que l'arbitre pour apprécier le poids à accorder à la preuve qu'il avait à examiner.

Sous cet angle, la cause est semblable à celle de *Duthoit c. La Province du Manitoba*<sup>7</sup> où l'arbitre avait également refusé d'accepter les évaluations soumises par les trois évaluateurs

<sup>7</sup> [1967] S.C.R. 128.

his own. Cartwright J. (as he then was), delivering the unanimous judgment of this Court, said, at p. 132:

This is not a case in which the learned arbitrator enjoyed any particular advantage over the Court of Appeal by reason of having seen and heard the witnesses. At the commencement of his reasons, he says:

Three appraisals of the subject land were submitted to me. The Applicants called Mr. M. R. Rhone and the Crown called Mr. E. K. Farstad. A third appraisal was made by Mr. Andrew Turpie, upon my suggestion, in view of the wide divergence in the opinions of the other appraisers. I find no reason to prefer any of these gentlemen over the others by reason of qualifications, experience or conduct as witnesses.

In the present case, the arbitrator expressed no preference for the evidence of any of the three witnesses, although he did adopt Farstad's views on another aspect of the case.

Monnin J.A. did lay some stress upon the price paid by the appellant for the 140 acres, *i.e.*, \$6,000, less than six months before the expropriation, when \$12,320 was offered in respect of 80 acres, but he does not adopt this as being decisive. This evidence was cogent, because the appellant did say that when she doubled her original offer of \$3,000 she stated that: "I would like the opportunity of doing so again if I had to." In determining the value of the land to her, *i.e.*, what she, as a prudent businesswoman, would pay for the land at the date of the expropriation rather than be ejected from it, this evidence as to what she would have paid to acquire the whole 140 acres, less than six months before, has substantial weight.

As stated by Cartwright J., in the *Duthoit* case, *supra*, at p. 132:

The task of the appellants in this Court is to satisfy us that the judgment of the Court of Appeal is wrong;

To succeed in that task it is necessary for the appellant to establish that the Court of Appeal failed properly to apply the appropriate legal prin-

pour fixer son propre chiffre. Le Juge Cartwright, alors juge puîné, rendant le jugement unanime de cette Cour, a dit à la p. 132:

[TRADUCTION] Il ne s'agit pas ici d'une affaire où le savant arbitre jouissait d'un avantage particulier par rapport à la Cour d'appel du fait qu'il avait vu et entendu les témoins. Au début de ses motifs, il dit:

On m'a présenté trois évaluations du terrain en question. Les demandeurs ont appelé à témoigner M. M. R. Rhone et le gouvernement, M. E. K. Farstad. A ma suggestion, une troisième évaluation fut faite par M. Andrew Turpie à cause de la profonde divergence de vues entre les autres évaluateurs. Je ne trouve aucun motif de donner la préférence à l'un de ces messieurs en raison de leurs qualifications, leur expérience ou leur conduite comme témoins.

Dans la présente affaire, l'arbitre n'a exprimé aucune préférence à l'égard des témoignages des trois témoins, même s'il a adopté l'opinion de Farstad sur un autre aspect de l'affaire.

Le Juge d'appel Monnin a accordé une certaine importance au prix payé par l'appelante pour l'acquisition des 140 acres, c'est-à-dire \$6,000, moins de six mois avant l'expropriation, alors qu'un montant de \$12,320 a été offert en paiement de 80 acres; mais, il ne considère pas ce fait concluant. Cette preuve était significative parce que l'appelante a bel et bien dit que, lorsqu'elle a doublé son offre initiale de \$3,000, elle avait déclaré: [TRADUCTION] «J'aimerais qu'on me donne l'occasion de recommencer s'il le faut.» En déterminant la valeur du terrain pour l'appelante, c'est-à-dire, ce qu'une femme d'affaires prudente aurait payé pour le terrain à la date de l'expropriation plutôt que d'en être évincée, cette preuve de ce qu'elle aurait déboursé pour acquérir la totalité des 140 acres moins de six mois auparavant a une valeur considérable.

Comme le mentionnait le Juge Cartwright dans l'affaire *Duthoit* (précitée) à la p. 132:

[TRADUCTION] La tâche qui échoit aux appellants devant cette Cour est de nous démontrer que la décision de la Cour d'appel est erronée; . . .

Pour réussir dans cette entreprise, il faut que l'appelante démontre que la Cour d'appel n'a pas appliqué les principes appropriés du droit ou a

ciples, or made a manifest error in fact. The appellant has not succeeded in establishing such an error in law, or in fact.

For these reasons, I would dismiss this appeal with costs.

*Appeal allowed with costs; MARTLAND and PIGEON JJ. dissenting.*

*Mollie-Irene Ives, Winnipeg.*

*Solicitors for the respondent: Fillmore, Riley & Co., Winnipeg.*

---

commis une erreur flagrante sur une question de fait. L'appelante n'est pas parvenue à démontrer l'existence d'une telle erreur, ni de droit ni de fait.

Pour ces motifs, je rejette le pourvoi avec dépens.

*Appel accueilli avec dépens, LES JUGES MARTLAND ET PIGEON étant dissidents.*

*Mollie-Irene Ives, Winnipeg.*

*Procureurs de l'intimée: Fillmore, Riley & Co., Winnipeg.*

---