

Bertha Margaret Dau and Donald Christian Dau
Appellants;

and

Murphy Oil Company Ltd. *Respondent.*

1970: February 27, March 3; 1970: April 28.
Present: Martland, Judson, Ritchie, Hall and
Spence JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

*Compensation—Lands taken for well-site—Award
of compensation—Value to owner—The Right of
Entry Arbitration Act, R.S.A. 1955, c. 290.*

On appeal from a judgment of the District Court, the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta allowed the appeal, confirmed the award made by the Board of Arbitration on an application by the respondent under the provisions of *The Right of Entry Arbitration Act*, R.S.A. 1955, c. 290, and also directed that the matter be returned to the Board to consider what additional sum, if any, should be added to its original award by virtue of the fact that the highest and best use of the subject lands seemed to be as a site for the production of the underlying oil and gas. The appellants (the owners of the lands in question) appealed to this Court and the respondent cross-appealed.

Held: The appeal should be dismissed, the cross-appeal allowed and the judgment of the Appellate Division varied by deleting therefrom the direction for the return of the matter to the Board for further consideration.

The procedures provided for in *The Right of Entry Arbitration Act* were similar in nature to expropriation procedures, and when s. 20 of the Act provided that the Board of Arbitration, in determining compensation, might consider "the value of the land", this meant value to the owner of the land. As in expropriation cases, the value to be paid for was the value to the owner and not the value to the taker.

The appellants were not the owners of the underlying oil and gas and therefore could not put the land to use as a site for the production of those substances. It would only be used for that purpose by the respondent, which did have the right to

Bertha Margaret Dau et Donald Christian Dau
Appellants;

et

Murphy Oil Company Ltd. *Intimée.*

1970: les 27 février et 3 mars; 1970: le 28 avril.
Présents: Les Juges Martland, Judson, Ritchie, Hall
et Spence.

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA
COUR SUPRÊME D'ALBERTA

*Indemnité—Terrain acquis pour l'utiliser comme
emplacement d'un puits—Adjudication d'indemnité
—Valeur pour le propriétaire—The Right of Entry
Arbitration Act, S.R.A. 1955, c. 290.*

Sur appel à l'encontre d'un jugement de la Cour de district, la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta a accueilli l'appel et a confirmé l'adjudication faite par le Conseil d'arbitrage à la demande de l'intimée en vertu des dispositions de *The Right of Entry Arbitration Act*, S.R.A. 1955, c. 290. La Chambre d'appel a aussi ordonné que l'affaire soit renvoyée au Conseil pour considérer quelle somme additionnelle, s'il en est, devrait être ajoutée à sa première adjudication en raison du fait que l'utilisation la meilleure et la plus profitable des terrains en litige semble être l'exploitation des gisements de pétrole et de gaz. Les appelants (les propriétaires des terrains en question) en appelèrent à cette Cour et l'intimée s'est pourvue par voie d'appel incident.

Arrêt: L'appel doit être rejeté, l'appel incident accueilli et le jugement de la Chambre d'appel modifié en rayant le paragraphe qui ordonne le renvoi de l'affaire au Conseil pour ré-examen.

Les procédures que prévoit la Loi, *The Right of Entry Arbitration Act*, sont de même nature que les procédures d'expropriation, et lorsque l'art. 20 de la Loi prévoit qu'en déterminant l'indemnité, le Conseil d'arbitrage peut considérer «la valeur du terrain», ceci signifie la valeur du terrain pour le propriétaire. Comme dans les affaires d'expropriations, la valeur à payer est la valeur pour le propriétaire, et non la valeur pour l'acquéreur.

Les appelants n'étaient pas les propriétaires des gisements de pétrole et de gaz et, par conséquent, ne pouvaient faire usage du terrain pour l'exploitation de ces substances. Seule l'intimée, qui avait le droit d'exploiter le pétrole et le gaz, pouvait l'utiliser

produce such oil and gas. The use of the land as a well-site did not represent any unusual potentiality to anyone other than the taker.

Point Gourde Quarrying and Transport Co. Ltd. v. Sub-Intendent of Crown Lands, [1947] A.C. 565, applied.

APPEAL and CROSS-APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, allowing an appeal from a judgment of Tavender D.C.J. Appeal dismissed and cross-appeal allowed.

R. S. Dinkel, for the appellants.

M. A. Putnam, for the respondent.

B. A. Crane, for the intervenant, the Attorney General of Alberta.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—This is an appeal from the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta¹, which allowed the respondent's appeal from a judgment of the District Court, confirmed the award made by the Board of Arbitration on an application by the respondent under the provisions of *The Right of Entry Arbitration Act*, R.S.A. 1955, c. 290 (hereinafter referred to as "the Act"), and which also directed that the matter be returned to the Board to consider what additional sum, if any, should be added to its original award by virtue of the fact that the highest and best use of the subject lands seemed to be as a site for the production of the underlying oil and gas. The judgment in the District Court had substantially increased the compensation which had been determined as payable by the respondent to the appellants by the Board. The Attorney General of Alberta is an intervenant on the appeal to this Court.

At the conclusion of the argument submitted on behalf of the appellants, the Court advised counsel that we were in agreement with those portions of

à cette fin. L'utilisation du terrain comme emplacement d'un puits ne présente pas un potentiel particulier pour quiconque, sauf pour l'acquéreur.

Arrêt suivi: *Pointe Gourde Quarrying and Transport Company, Limited v. Sub-Intendent of Crown Lands*, [1947] A.C. 565.

APPEL et APPEL INCIDENT d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta¹, infirmant un jugement du Juge Tavender de la Cour de district. Appel rejeté et appel incident accueilli.

R. S. Dinkel, pour les appelants.

M. A. Putnam, pour l'intimée.

B. A. Crane, pour l'intervenant, le Procureur général de l'Alberta.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—Le pourvoi est à l'encontre d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta¹. Cette dernière a accueilli l'appel de l'intimée à l'encontre d'un jugement de la Cour de district et a confirmé l'adjudication faite par le Conseil d'arbitrage à la demande de l'intimée en vertu des dispositions de *The Right of Entry Arbitration Act*, S.R.A. 1955, c. 290 (ci-après appelée «la Loi»). La Chambre d'appel a aussi ordonné que l'affaire soit renvoyée au Conseil pour considérer quelle somme additionnelle, s'il en est, devrait être ajoutée à sa première adjudication en raison du fait que l'utilisation la meilleure et la plus profitable des terrains en litige semble être l'exploitation des gisements de pétrole et de gaz. Le jugement de la Cour de district avait augmenté substantiellement l'indemnité déterminée par le Conseil et payable par l'intimée aux appelants. Le Procureur général de l'Alberta est partie intervenante au pourvoi en cette Cour.

A la fin du plaidoyer fait au nom des appelants, la Cour a informé les avocats que nous étions d'accord avec les parties du jugement de la

¹ (1969), 70 W.W.R. 339, 7 D.L.R. (3d) 512.

¹ (1969), 70 W.W.R. 339, 7 D.L.R. (3d) 512.

the judgment of the Appellate Division which adjudged that the judgment of the District Court Judge should be set aside, and that the amounts of compensation awarded by the Board should be confirmed.

This left in issue only the direction "that the matter be returned to the Board which should consider what additional sum, if any, should be added to the award by virtue of the fact that the highest and best use of the subject lands seems to be as a site for the production of the underlying oil and gas".

In my opinion, when s. 20 of the Act provided that the Board of Arbitration, in determining compensation, might consider "the value of the land", this meant value to the owner of the land. The procedures provided for in this Act are similar in nature to expropriation procedures, even though an order of the Board does not give outright title to the surface of the lands affected; the rights granted by the order may, in certain events, be terminated by the Board; and jurisdiction is given to the Board to review, rescind, change, alter or vary its orders.

It is well settled, in expropriation cases, that the value to be paid for is the value to the owner, and not the value to the taker. Reading the Act in question here, as a whole, I see no basis for interpreting the words "value of the land" in s. 20(2)(a) as involving a different meaning. The value which the Board may consider is, in my opinion, value to the owner.

If this is so, it would not be proper, as directed by the Appellate Division, for the Board to consider an additional award by virtue of the fact that the highest and best use of the subject lands would be as a site for the production of the underlying oil and gas. The appellants could not put the land to that use, since they did not own the underlying oil and gas. It would only be used for that purpose by the respondent, which did have the right to produce such oil and gas. In the result, there was no unusual feature or potentiality about the surface of the land, in question here, other than the potentiality which would exist if the respondent obtained the right to use such land for the purposes envisioned by the Act. Any

Chambre d'appel où il est décidé que le jugement du Juge de la Cour de district doit être infirmé, et que les montants d'indemnité adjugés par le Conseil doivent être confirmés.

Il ne reste plus en litige que cette directive que [TRADUCTION] «l'affaire soit renvoyée au Conseil qui devra considérer quelle somme additionnelle, s'il en est, devrait être ajoutée à l'adjudication en raison du fait que l'utilisation la meilleure et la plus profitable des terrains en litige semble être l'exploitation des gisements de pétrole et de gaz.»

A mon avis, lorsque l'art. 20 de la Loi prévoit qu'en déterminant l'indemnité, le Conseil d'arbitrage peut considérer [TRADUCTION] «la valeur du terrain», ceci signifie la valeur du terrain pour le propriétaire. Les procédures que prévoit cette Loi sont de même nature que les procédures d'expropriation, même si une ordonnance du Conseil ne confère pas la pleine propriété de la surface des terrains visés; dans certaines circonstances, le Conseil peut résilier les droits octroyés par l'ordonnance et il a compétence pour réviser, annuler, changer, réformer ou modifier ses ordonnances.

Dans les affaires d'expropriation, il est bien établi que la valeur à payer est la valeur pour le propriétaire, et non la valeur pour l'acquéreur. En lisant la loi pertinente en son ensemble, je ne vois aucune raison d'interpréter différemment les mots «valeur du terrain» dans l'art. 20(2)(a). A mon avis, la valeur que le Conseil peut considérer est la valeur pour le propriétaire.

S'il en est ainsi, il ne convient pas que le Conseil, comme l'a ordonné la Chambre d'appel, considère une adjudication supplémentaire en raison du fait que l'utilisation la meilleure et la plus profitable des terrains en litige serait l'exploitation des gisements de pétrole et de gaz. Les appelants ne pouvaient pas faire un tel usage du terrain puisqu'ils n'étaient pas propriétaires des gisements de pétrole et de gaz. Seule l'intimée, qui avait le droit d'exploiter le pétrole et le gaz, pouvait l'utiliser à cette fin. En un mot, la surface du terrain en litige ne possédait aucun trait caractéristique ou potentiel particulier autre que le potentiel qui existerait si l'intimée obtenait le droit d'utiliser ce terrain aux fins prévues par la

increase in its value as a potential well-site would be entirely due to the scheme underlying its acquisition.

In the result, I do not think that the use of the land as a well-site represents any unusual potentiality to anyone other than the taker. This case falls within the principles stated in *Pointe Gourde Quarrying and Transport Company, Limited v. Sub-Intendent of Crown Lands*², and is not analogous to *Vyricherla Narayana Gajapatiraju v. Revenue Divisional Officer, Vizagapatam*³ or to *Fraser v. The Queen*⁴.

Accordingly, I would delete from the judgment of the Appellate Division the paragraph which directs the return of the matter to the Board for further consideration.

In the result, the appeal should be dismissed, the cross-appeal allowed and the judgment of the Appellate Division varied by deleting therefrom the third paragraph of the operative portion of the judgment roll. There should be no order as to costs.

Appeal dismissed and cross-appeal allowed, both without costs.

Solicitors for the appellants: McLaws & Company, Calgary.

Solicitors for the respondent: MacKimmie, Matthews, Wood, Phillips & Smith, Calgary.

Loi. Toute augmentation de sa valeur en tant qu'emplacement possible d'un puits serait entièrement due au plan sous-jacent à son acquisition.

En définitive, je ne pense pas que l'utilisation du terrain comme emplacement d'un puits présente un potentiel particulier pour quiconque, sauf pour l'acquéreur. Les principes applicables ici ont été énoncés dans *Pointe Gourde Quarrying and Transport Company, Limited v. Sub-Intendent of Crown Lands*², et la présente affaire n'est pas analogue à *Vyricherla Narayana Gajapatiraju v. Revenue Divisional Officer, Vizagapatam*³, ni à *Fraser c. La Reine*⁴.

Par conséquent, je suis d'avis de rayer du jugement de la Chambre d'appel le paragraphe qui ordonne le renvoi de l'affaire au Conseil pour ré-examen.

En conclusion, je suis d'avis de rejeter le pourvoi, d'accueillir le pourvoi incident et de modifier le jugement de la Chambre d'appel en rayant le troisième paragraphe du dispositif. Il n'y a pas d'adjudication de dépens.

Appel rejeté et contre-appel accueilli, les deux sans dépens.

Procureurs des appelants: McLaws & Co., Calgary.

Procureurs de l'intimée: MacKimmie, Matthews, Wood, Phillips & Smith, Calgary.

² [1947] A.C. 565 at 572.

³ [1939] A.C. 302.

⁴ [1963] S.C.R. 455.

² [1947] A.C. 565 à la p. 572.

³ [1939] A.C. 302.

⁴ [1963] R.C.S. 455.