

**Arpro Developments Ltd.** *Appellant;*  
and

**Her Majesty The Queen in Right of the Province of British Columbia** *Respondent.*

1978: June 8.

Present: Spence, Pigeon, Dickson, Beetz and Pratte JJ.

**ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR BRITISH COLUMBIA**

*Compensation — Expropriation of land developer's property — Large development planned by owner — Test for determining whether "special value" should be awarded as part of the compensation.*

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for British Columbia<sup>1</sup> dismissing, subject to a variation, an appeal from a judgment of Munroe J., who on the application of each of the parties to set aside or remit the award of an arbitration board, remitted the award. Appeal dismissed.

*D. W. Shaw*, for the appellant.

*J. Laxton and D. Maas*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered orally by

**SPENCE J.**—It is not necessary to hear further from you, Mr. Laxton and Mr. Maas. We are all of the opinion that the appeal should be dismissed with costs. We are also of the opinion that the direction to the arbitrators in respect to the subject-matter of this appeal should be:

In order to receive any special value the onus is on Arpro to prove that its property, because of circumstances peculiar to Arpro, had more value to Arpro than it would have had to another competent and knowledgeable developer putting the property to similar use.

*Judgment accordingly.*

*Solicitors for the appellant: Davis & Co., Vancouver.*

*Solicitors for the respondent: Laxton & Co., Vancouver.*

**Arpro Developments Ltd.** *Appelante;*  
et

**Sa Majesté La Reine du chef de la province de la Colombie-Britannique** *Intimée.*

1978: 8 juin.

Présents: Les juges Spence, Pigeon, Dickson, Beetz et Pratte.

**EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE**

*Indemnisation — Expropriation de la propriété d'un promoteur immobilier — Exploitation d'envergure prévue par le propriétaire — Critère servant à déterminer si une «valeur spéciale» doit être incluse dans l'indemnité.*

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique<sup>1</sup> infirmant, sous réserve d'une modification, un appel d'un jugement du juge Munroe, qui, saisi d'une demande d'annulation ou de renvoi de la décision d'une commission arbitrale, avait ordonné le renvoi de la décision. Pourvoi rejeté.

*D. W. Shaw*, pour l'appelante.

*J. Laxton et D. Maas*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu oralement par

**LE JUGE SPENCE**—M<sup>es</sup> Laxton et Maas, nous n'avons pas besoin de vous entendre davantage. Nous sommes tous d'avis que le pourvoi doit être rejeté avec dépens. Nous sommes aussi d'avis que la directive suivante doit être donnée aux arbitres quant à l'objet de ce pourvoi:

Pour pouvoir attribuer une valeur spéciale à la propriété d'Arpro, il incombe à cette dernière de prouver que, par suite de circonstances particulières, sa propriété a plus de valeur pour elle qu'elle n'en aurait pour tout autre promoteur compétent et expérimenté qui l'utilisera pour la même fin.

*Jugement en conséquence.*

*Procureurs de l'appelante: Davis & Co., Vancouver.*

*Procureurs de l'intimée: Laxton & Co., Vancouver.*

<sup>1</sup> (1977), 5 B.C.L.R. 184.

<sup>1</sup> (1977), 5 B.C.L.R. 184.