

Mary Sorochan Appellant

v.

Alex Sorochan Respondent

INDEXED AS: SOROCHAN v. SOROCHAN

File No.: 19171.

1986: June 26; 1986: July 31.

Present: Dickson C.J. and Beetz, Chouinard, Lamer, Wilson, Le Dain and La Forest JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR ALBERTA

Unjust Enrichment — Constructive trust — Long term "common law" relationship — Common law husband acquired farm before relationship — Common law wife's farm work essential to maintenance and preservation of farm — Expectation to receive an interest in farm — Whether or not unjust enrichment allowing the imposition of a constructive trust in favour of estranged common law wife.

Mary and Alex Sorochan lived together for forty-two years. They jointly worked a mixed farming operation and had six children. They were never married. Appellant ran the household, cared for their children and worked long hours on the farm. For a number of years, the respondent worked as a travelling salesperson. During these periods, appellant often assumed sole responsibility for the farm chores. When the parties began living together, respondent owned six quarter sections of farmland along with his brother; he later became sole owner of three quarter sections. At the time of the transfer, appellant was asked to sign documents barring any potential dower entitlement. Early in their relationship, appellant had asked respondent to marry her, with the reply of "later on". In 1971, she requested the respondent to transfer part of the land into her name and was refused. Appellant commenced legal action for an interest in the farm after failing health and a deteriorating relationship forced her to move to a senior citizen's home.

The trial judge found a constructive trust and ordered that one quarter section be transferred to appellant, provided that she reconvey it forthwith to her children. A cash payment was also awarded. The Court of Appeal allowed an appeal from that decision. At issue is whether a court can impose a constructive trust in a situation

Mary Sorochan Appelante

c.

Alex Sorochan Intimé

a

RÉPERTORIÉ: SOROCHAN c. SOROCHAN

N° du greffe: 19171.

1986: 26 juin; 1986: 31 juillet.

b

Présents: Le juge en chef Dickson et les juges Beetz, Chouinard, Lamer, Wilson, Le Dain et La Forest.

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

c

Enrichissement sans cause — Fiducie par interprétation — Union «de fait» de longue durée — Acquisition de la ferme par le conjoint de fait avant l'union — Travail de la conjointe de fait essentiel à l'entretien et à la préservation de la ferme — Attente d'obtenir un droit sur la ferme — L'enrichissement sans cause permet-il l'imposition d'une fiducie par interprétation en faveur de la conjointe de fait séparée?

Mary et Alex Sorochan ont vécu ensemble pendant quarante-deux années. Ils ont exploité ensemble une entreprise de polyculture et ont eu six enfants. Ils ne se sont jamais mariés. L'appelante s'est occupée de la maison et des enfants et a travaillé pendant de longues heures à la ferme. Pendant un certain nombre d'années, l'intimé a travaillé comme commis voyageur. Au cours de cette période, l'appelante s'est souvent occupée seule des travaux de la ferme. Quand les parties ont commencé à vivre ensemble, l'intimé possédait avec son frère six quarts de section de terre agricole; il est devenu par la suite le seul propriétaire de trois quarts de section. À l'époque de la cession, on a demandé à l'appelante de signer des documents excluant toute possibilité de douaire. Au début de leur union, l'appelante avait demandé à l'intimé de l'épouser, ce à quoi il a répondu «plus tard». En 1971, elle a demandé à l'intimé de transférer à son nom une partie du bien-fonds et elle a essuyé un refus. L'appelante a engagé des procédures judiciaires en vue d'obtenir un droit sur la ferme après que des problèmes de santé et une détérioration de leurs rapports l'eurent forcée à déménager dans un foyer pour personnes âgées.

Le juge de première instance a conclu à l'existence d'une fiducie par interprétation et a ordonné qu'un quart de section soit transféré à l'appelante pourvu qu'elle le cède immédiatement à ses enfants. Une somme d'argent a également été accordée. La Cour d'appel a accueilli l'appel de cette décision. La question en litige est de

where a common law wife has contributed her labour for a number of years to preserving and maintaining a farm and doing all the domestic labour, despite the fact that her spouse already owned the property prior to the date when cohabitation commenced.

Held: The appeal should be allowed.

A constructive trust can be imposed to remedy an unjust enrichment. The elements of unjust enrichment include: (a) an enrichment, (b) a corresponding deprivation, and (c) the absence of any juristic reason for the enrichment. Respondent clearly benefitted from the appellant's many years of unpaid labour maintaining and preserving the farm and running the household. Appellant suffered a corresponding deprivation. There was no juristic reason for the enrichment. Appellant was under no obligation, contractual or otherwise, to perform this work. Furthermore, she had a reasonable expectation of receiving some benefit in return for her labour and respondent knew or ought to have known of that expectation.

In assessing whether a constructive trust remedy was appropriate, the first factor considered was whether there was a clear link between the claimant's contribution and the disputed property. The contribution does not have to be connected to the acquisition of property. A sufficient nexus may exist where the contribution relates to the preservation, maintenance or improvement of property.

A second consideration in determining whether proprietary relief should be ordered was whether the claimant reasonably expected to receive an actual interest in property and whether the respondent knew or reasonably ought to have known of that expectation. This criterion was met on the facts of this case.

The longevity of the relationship was the final consideration in assessing whether an *in rem* remedy was appropriate.

The remedy ordered by the trial judge was appropriate in all but one respect. The trial judge erred when he made appellant's entitlement to the land contingent on her immediate transfer of title to her children. Appellant was the person who suffered the deprivation and it was she who was entitled to the remedy.

savoir si une cour peut imposer une fiducie par interprétation dans le cas où une conjointe de fait a travaillé pendant un certain nombre d'années à la préservation et à l'entretien d'une ferme et s'est occupée de tous les travaux domestiques, malgré le fait que son conjoint possédait déjà la ferme avant qu'ils ne commencent à cohabiter.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Une fiducie par interprétation peut être imposée pour remédier à un enrichissement sans cause. Les éléments de l'enrichissement sans cause comportent: a) un enrichissement, b) un appauvrissement correspondant, et c) l'absence de tout motif juridique justifiant l'enrichissement. L'intimé a nettement profité des nombreuses années pendant lesquelles l'appelante a travaillé gratuitement à l'entretien et à la préservation de la ferme et s'est occupée de la maison. L'appelante a subi un appauvrissement correspondant. Il n'y avait aucun motif juridique justifiant l'enrichissement. L'appelante n'avait aucune obligation, découlant d'un contrat ou autre, d'effectuer ces tâches. En outre, elle s'attendait raisonnablement à retirer quelque bénéfice de son labeur et l'intimé était ou devait être au courant de cette attente.

En déterminant si une fiducie par interprétation constituait un redressement approprié, le premier facteur à considérer est de savoir s'il y a un lien manifeste entre la contribution du requérant et le bien contesté. Il n'est pas nécessaire que la contribution soit liée à l'acquisition du bien. Il peut y avoir un lien suffisant lorsque la contribution a trait à la préservation, à l'entretien ou à l'amélioration du bien.

Un deuxième facteur à considérer pour déterminer si un redressement foncier doit être ordonné est de savoir si le requérant s'attendait raisonnablement à obtenir un droit véritable sur le bien et si l'intimé était au courant ou devait être raisonnablement au courant de cette attente. Ce critère a été rempli d'après les faits de l'espèce.

La durée de la relation est le dernier facteur à considérer en déterminant si un redressement *in rem* est approprié.

Le redressement ordonné par le juge de première instance était approprié sauf à un égard. Le juge de première instance a commis une erreur lorsqu'il a assujéti le droit de l'appelante au bien à la condition qu'elle en cède immédiatement le titre de propriété à ses enfants. L'appelante est la personne qui a subi l'appauvrissement et c'est elle qui a droit au redressement.

Cases Cited

Applied: *Pettkus v. Becker*, [1980] 2 S.C.R. 834; **considered:** *Murray v. Roty* (1983), 41 O.R. (2d) 705; *Pierce v. Timmons*, Ont. C.A., February 26, 1985, unreported; *Lawrence v. Lindsey* (1982), 28 R.F.L. (2d) 356; **distinguished:** *Beard v. Beard*, [1982] 1 S.C.R. 282, affirming (1980), 35 A.R. 448, varying (1978), 16 A.R. 271; **referred to:** *Rathwell v. Rathwell*, [1978] 2 S.C.R. 436; *Cie Immobilière Viger Ltée v. Lauréat Giguère Inc.*, [1977] 2 S.C.R. 67; *Beaudoin-Daigneault v. Richard*, [1984] 1 S.C.R. 2, reversing on other grounds [1982] C.A. 66; *Herman v. Smith* (1984), 42 R.F.L. (2d) 154; *Rochon v. Emary* (1982), 32 R.F.L. (2d) 217, affirming (1981), 21 R.F.L. (2d) 366; *Wilson v. Munro* (1983), 32 R.F.L. (2d) 235.

Authors Cited

Fridman, G. H. L. and James G. McLeod. *Restitution*. Toronto: Carswells, 1982.
 Goff, Sir Robert and Gareth Jones. *The Law of Restitution*, 2nd ed. London: Sweet & Maxwell, 1978.
 Klippert, George B. *Unjust Enrichment*. Toronto: Butterworths, 1983.
 McClean, A. J. "Constructive and Resulting Trusts—Unjust Enrichment in a Common Law Relationship—*Pettkus v. Becker*" (1981), 16 *U.B.C.L. Rev.* 155.
 Palmer, George C. *Law of Restitution*, vol. 1. Boston: Little, Brown, 1978.
 Waters, D. W. M. *Law of Trusts in Canada*, 2nd ed. Toronto: Carswells, 1984.

APPEAL from a judgment of the Alberta Court of Appeal (1984), Alta. L.R. (2d) 119, allowing an appeal from a judgment of Purvis J. Appeal allowed.

Margaret R. Odishaw and Terryl J. Rostad, for the appellant.

Damon D. Himsl, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

THE CHIEF JUSTICE—In this appeal, the Court is called upon to consider whether the appellant, Mary SoroChan, is entitled to an interest in the farmland owned by the respondent, Alex SoroChan, on the basis of the law of constructive trust. The central issue is whether a court can impose a constructive trust in a situation where a "common law" wife has contributed her labour for a number of years to preserving and maintaining a farm and

Jurisprudence

Arrêt appliqué: *Pettkus c. Becker*, [1980] 2 R.C.S. 834; **arrêts examinés:** *Murray v. Roty* (1983), 41 O.R. (2d) 705; *Pierce v. Timmons*, C.A. Ont., 26 février 1985, inédit; *Lawrence v. Lindsey* (1982), 28 R.F.L. (2d) 356; **distinction d'avec l'arrêt:** *Beard c. Beard*, [1982] 1 R.C.S. 282, confirmant (1980), 35 A.R. 448, modifiant (1978), 16 A.R. 271; **arrêts mentionnés:** *Rathwell c. Rathwell*, [1978] 2 R.C.S. 436; *Cie Immobilière Viger Ltée c. Lauréat Giguère Inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67; *Beaudoin-Daigneault c. Richard*, [1984] 1 R.C.S. 2, infirmant pour d'autres motifs [1982] C.A. 66; *Herman v. Smith* (1984), 42 R.F.L. (2d) 154; *Rochon v. Emary* (1982), 32 R.F.L. (2d) 217, confirmant (1981), 21 R.F.L. (2d) 366; *Wilson v. Munro* (1983), 32 R.F.L. (2d) 235.

Doctrine citée

Fridman, G. H. L. and James G. McLeod. *Restitution*. Toronto: Carswells, 1982.
 Goff, Sir Robert and Gareth Jones. *The Law of Restitution*, 2nd ed. London: Sweet & Maxwell, 1978.
 Klippert, George B. *Unjust Enrichment*. Toronto: Butterworths, 1983.
 McClean, A. J. «Constructive and Resulting Trusts—Unjust Enrichment in a Common Law Relationship—*Pettkus v. Becker*» (1981), 16 *U.B.C.L. Rev.* 155.
 Palmer, George C. *Law of Restitution*, vol. 1. Boston: Little, Brown, 1978.
 Waters, D. W. M. *Law of Trusts in Canada*, 2nd ed. Toronto: Carswells, 1984.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de l'Alberta (1984), Alta. L.R. (2d) 119, qui a accueilli l'appel d'un jugement du juge Purvis. Pourvoi accueilli.

Margaret R. Odishaw et Terryl J. Rostad, pour l'appelante.

Damon D. Himsl, pour l'intimé.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE EN CHEF—La Cour est appelée en l'espèce à examiner si le principe de la fiducie par interprétation joue de manière à donner à l'appelante, Mary SoroChan, un droit sur les terres agricoles appartenant à l'intimé, Alex SoroChan. La question fondamentale est de savoir si une cour peut imposer une fiducie par interprétation dans le cas où une conjointe «de fait» a travaillé pendant un certain nombre d'années à la préservation et à

doing all of the domestic labour, despite the fact that her spouse already owned the property prior to the date cohabitation commenced.

I

Facts

Mary and Alex Sorochan lived together for forty-two years, between 1940 and 1982, on a farm in the Two Hills District of Alberta. During this time, they jointly worked a mixed farming operation and had six children. They never married. Mary Sorochan did all of the domestic labour associated with running the household and caring for the children. In addition, she worked long hours on the farm. The family lived in modest circumstances.

At the time the parties began living together, Alex Sorochan was the owner, along with his brother, of six one-quarter sections of farmland. In 1951, the land was divided between the two brothers and the respondent became the registered owner of three one-quarter sections. From 1942 to 1945, and from 1968 to 1982, the respondent worked as a travelling salesperson. During these periods, Mary Sorochan often assumed responsibility for doing all of the farm chores on her own. In 1982, due to the failing health of the appellant and the deteriorating relationship between the couple, Mary Sorochan moved to a senior citizen's home. She subsequently commenced this legal action for an interest in the farm upon which she had worked for forty-two years.

II

Judgments*Alberta Court of Queen's Bench*

At trial, Purvis J. of the Alberta Court of Queen's Bench, relying on *Pettkus v. Becker*, [1980] 2 S.C.R. 834, held that "the law of constructive trust can be extended to cover situations such as the one disclosed in the evidence in these proceedings". He found that Alex Sorochan was enriched by his association with Mary Sorochan and that she had suffered a corresponding deprivation. Purvis J. also found that there was no juristic

l'entretien d'une ferme et s'est occupée de tous les travaux domestiques, malgré le fait que son conjoint possédait déjà la ferme avant qu'ils ne commencent à cohabiter.

a

I

Les faits

Mary et Alex Sorochan ont vécu ensemble pendant quarante-deux années, de 1940 à 1982, dans une ferme du district de Two Hills en Alberta. Au cours de cette période, ils ont exploité ensemble une entreprise de polyculture et ont eu six enfants. Ils ne se sont jamais mariés. Mary Sorochan s'est occupée de tous les travaux domestiques reliés au ménage et a pris soin des enfants. De plus, elle a travaillé pendant de longues heures à la ferme. Le train de vie de la famille était modeste.

d

Au moment où les parties ont commencé à vivre ensemble, Alex Sorochan possédait avec son frère six quarts de section de terre agricole. En 1951, ces terres ont été partagées entre les deux frères et l'intimé est devenu le propriétaire inscrit de trois quarts de section. De 1942 à 1945 et de 1968 à 1982, l'intimé a travaillé comme commis voyageur. Au cours de ces périodes, Mary Sorochan s'est souvent occupée seule de tous les travaux de la ferme. En 1982, à cause de sa santé défaillante et de la détérioration de leurs rapports de couple, Mary Sorochan a déménagé dans un foyer pour personnes âgées. Elle a par la suite intenté une action en justice en vue d'obtenir un droit sur la ferme où elle avait travaillé pendant quarante-deux ans.

e

f

g

II

Jugements*Cour du Banc de la Reine de l'Alberta*

En première instance, le juge Purvis de la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta, se fondant sur l'arrêt *Pettkus c. Becker*, [1980] 2 R.C.S. 834, a conclu que [TRADUCTION] «la portée du principe de la fiducie par interprétation peut être étendue de manière à embrasser des situations comme celle qui se dégage de la preuve produite en l'espèce». Il a estimé qu'Alex Sorochan s'était enrichi par suite de son association avec Mary Sorochan et que

i

j

reason justifying the enrichment. Mary Sorochan had prejudiced herself with the reasonable expectation of receiving an interest in the property and Alex Sorochan knew of that expectation. Purvis J. noted, in particular, that in 1971 Mary Sorochan had asked the respondent to transfer land into her name.

Accordingly, Purvis J. ordered the transfer of one of the three quarter sections of land into the name of Mary Sorochan, upon her undertaking to transfer title forthwith to her six children. He also ordered Alex Sorochan to pay \$8,000 in cash forthwith to Mary Sorochan and a further \$12,000 within one year, the latter sum to be reduced to \$7,000 if paid within six months.

Alberta Court of Appeal

The Court of Appeal reversed the trial judge's order and rejected the finding of a constructive trust in favour of Mary Sorochan. Lieberman J.A., for the Court, held that the trial judge had erred in his interpretation of *Pettkus v. Becker*, stating:

Plaintiff's counsel argues that a constructive trust has been created here by reason of the unjust enrichment of the defendant as a result of the plaintiff's labours, but she has been unable to point out any accumulation of assets by the couple during the relevant period.

In *Pettkus* Dickson J., as he then was, said at page 183:

"For the unjust enrichment principle to apply it is obvious that some connection must be shown between the acquisition of property and corresponding deprivation. On the facts of this case, that test was met. The indirect contribution of money and the direct contribution of labour is clearly linked to the acquisition of property, the beneficial ownership of which is in dispute."

Unfortunately, the facts in the case at bar do not fall within that principle. There is no link between the acquisition of the property in question and the plaintiff's labour.

celle-ci avait subi un appauvrissement correspondant. Le juge Purvis a décidé en outre qu'aucun motif juridique ne justifiait l'enrichissement. Mary Sorochan s'était causé un préjudice dans l'attente raisonnable de recevoir un droit sur les biens-fonds et Alex Sorochan était au courant de cette attente. Le juge Purvis a souligné en particulier qu'en 1971 Mary Sorochan avait demandé à l'intimé de transférer des terres à son nom.

En conséquence, le juge Purvis a ordonné qu'un des trois quarts de section de terre soit transféré au nom de Mary Sorochan, à condition qu'elle s'engage à céder immédiatement le titre à ses six enfants. Il a également ordonné à Alex Sorochan d'effectuer un versement immédiat de 8 000 \$ comptant à Mary Sorochan et de lui payer dans un délai d'un an un montant supplémentaire de 12 000 \$, somme qui devait être réduite à 7 000 \$ si le paiement se faisait dans les six mois.

Cour d'appel de l'Alberta

La Cour d'appel a annulé l'ordonnance du juge de première instance et a rejeté sa conclusion relative à l'existence d'une fiducie par interprétation en faveur de Mary Sorochan. Le juge Lieberman, au nom de la Cour, a conclu que le juge de première instance avait commis une erreur dans son interprétation de l'arrêt *Pettkus c. Becker*. Le juge Lieberman a dit:

[TRADUCTION] L'avocate de la demanderesse fait valoir qu'il y a en l'espèce une fiducie par interprétation résultant de l'enrichissement sans cause du défendeur par suite des travaux de la demanderesse, mais elle n'a pu établir que le couple a accumulé des biens au cours de la période pertinente.

Dans l'arrêt *Pettkus*, le juge Dickson, alors juge puîné, a dit à la p. 183:

«Pour que le principe de l'enrichissement sans cause s'applique, il faut, bien sûr, établir un lien entre l'acquisition des biens et l'appauvrissement correspondant. Les faits de l'espèce indiquent que l'on a satisfait à ce critère. La contribution indirecte d'argent et la contribution directe de labeur sont clairement liées à l'acquisition des biens dont la propriété véritable est en litige.»

Malheureusement, les faits de la présente affaire ne relèvent pas de ce principe. Il n'y a pas de lien entre l'acquisition des biens-fonds en cause et les travaux de la demanderesse.

III

Unjust Enrichment

To ascertain whether a constructive trust should be imposed in this case, we must begin by examining the doctrine of unjust enrichment. As I had occasion to say in *Rathwell v. Rathwell*, [1978] 2 S.C.R. 436, at p. 444:

On the legal front, acceptance of the notion of restitution and unjust enrichment in Canadian jurisprudence (*Degelman v. Guaranty Trust Company*, [1954] S.C.R. 725), has opened the way to recognition of the constructive trust as an available and useful remedial tool in resolving matrimonial property disputes.

In *Pettikus v. Becker*, the Court stated at pp. 847-48:

The principle of unjust enrichment lies at the heart of the constructive trust. "Unjust enrichment" has played a role in Anglo-American legal writing for centuries. Lord Mansfield, in the case of *Moses v. Macferlan* (1760), 2 Burr. 1005, put the matter in these words: "... the gist of this kind of action is that the defendant, upon the circumstances of the case, is obliged by the ties of natural justice and equity to refund the money". It would be undesirable, and indeed impossible, to attempt to define all the circumstances in which an unjust enrichment might arise The great advantage of ancient principles of equity is their flexibility: the judiciary is thus able to shape these malleable principles so as to accommodate the changing needs and mores of society, in order to achieve justice. The constructive trust has proven to be a useful tool in the judicial armoury.

See also: Waters, *Law of Trusts in Canada*, 2nd ed. (Toronto 1984), pp. 378-85; Fridman & McLeod, *Restitution* (Toronto 1982), pp. 20-22, 34-39; Palmer, *Law of Restitution*, vol. 1 (Boston 1978), p. 5.

It is also interesting to note that the principle of unjust enrichment has been firmly acknowledged as part of the civil law of Quebec: see *Cie Immobilière Viger Ltée v. Lauréat Giguère Inc.*, [1977] 2 S.C.R. 67, at pp. 75-77, in which Beetz J. articulates the theoretical principles underlying the concept of unjust enrichment. In the family law context, see *Richard c. Beaudoin-Daigneault*,

III

L'enrichissement sans cause

Pour déterminer s'il convient d'imposer une fiducie par interprétation en l'espèce, nous devons commencer par un examen du principe de l'enrichissement sans cause. Comme je l'ai fait remarquer dans l'arrêt *Rathwell c. Rathwell*, [1978] 2 R.C.S. 436, à la p. 444:

Sur le terrain du droit, l'acceptation de la notion de restitution et d'enrichissement sans cause en jurisprudence canadienne (*Degelman c. Guaranty Trust Company*, [1954] R.C.S. 725) a ouvert la voie à la reconnaissance de la fiducie par interprétation comme un recours possible et utile dans les litiges portant sur les biens matrimoniaux.

Dans l'arrêt *Pettikus c. Becker*, la Cour a dit, aux pp. 847 et 848:

Le principe de l'enrichissement sans cause est au cœur de la fiducie par interprétation. «L'enrichissement sans cause» a joué un rôle dans la doctrine juridique anglo-américaine pendant des siècles. Dans l'arrêt *Moses v. Macferlan* (1760), 2 Burr. 1005, lord Mansfield s'est exprimé comme suit: [TRADUCTION] «... le motif principal de cette action est que le défendeur est obligé en vertu des règles de justice naturelle et d'équité de rembourser l'argent». Il ne conviendrait pas, et en fait il serait impossible, d'essayer de définir toutes les circonstances qui peuvent donner lieu à un enrichissement sans cause ... Le grand avantage des principes anciens d'équité est leur souplesse: les tribunaux peuvent donc modeler ces principes malléables pour répondre aux nécessités et aux mœurs changeantes de la société, afin que justice soit rendue. La fiducie par interprétation s'est révélée utile dans l'arsenal judiciaire.

Voir aussi: Waters, *Law of Trusts in Canada*, 2nd ed. (Toronto 1984), aux pp. 378 à 385; Fridman & McLeod, *Restitution* (Toronto 1982), aux pp. 20 à 22, 34 à 39; Palmer, *Law of Restitution*, vol. 1 (Boston 1978), à la p. 5.

Il est intéressant de signaler aussi que le principe de l'enrichissement sans cause est solidement enraciné dans le droit civil du Québec: voir l'arrêt *Cie Immobilière Viger Ltée c. Lauréat Giguère Inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67, aux pp. 75 à 77, où le juge Beetz énonce les principes théoriques sous-tendant le concept de l'enrichissement sans cause. Dans le contexte du droit de la famille, voir l'arrêt

[1982] C.A. 66, where the Quebec Court of Appeal applied the principle of unjust enrichment, although it ultimately rejected the merits of the unjust enrichment claim on the facts of the case. On appeal to this Court (see *Beaudoin-Daigneault v. Richard*, [1984] 1 S.C.R. 2), the Court of Appeal's judgment was reversed on another ground and the Court expressly held it unnecessary to consider the merits of the unjust enrichment claim.

Before a constructive trust can be imposed in this case, the Court must find that there has been an unjust enrichment. In *Pettikus* and *Rathwell*, the Court outlined three requirements that must be satisfied before it can be said that an unjust enrichment exists. These include:

- (a) an enrichment;
- (b) a corresponding deprivation; and
- (c) the absence of any juristic reason for the enrichment.

In the present appeal, the appellant worked on the farm for forty-two years, during which time she received no remuneration from the respondent. She did all of the household work, including the raising of their six children. In addition, she looked after the vegetable garden, milked the cows, raised chickens, did farmyard chores, worked in the fields, hayed, hauled bales, harvested grain and helped to clear the land of rocks. She also sold garden produce, milk and eggs to pay for food and clothing for the family and for the schooling of the youngest child. On numerous occasions when Alex Sorochan was engaged in his sales activities, Mary Sorochan was left with sole responsibility for the operation of the farm.

The trial judge held that there was "clear evidence of enrichment" to the respondent. The Court of Appeal found that Mary Sorochan "performed all the work of a diligent farm wife". In my view, it is clear that the respondent derived a benefit from the appellant's many years of labour in the home and on the farm. This benefit included valuable savings from having essential farm ser-

Richard c. Beaudoin-Daigneault, [1982] C.A. 66, dans lequel la Cour d'appel du Québec a appliqué le principe de l'enrichissement sans cause, bien que, tenant compte des faits de l'affaire, elle ait fini par rejeter la demande fondée sur ce principe. En appel devant cette Cour (voir l'arrêt *Beaudoin-Daigneault c. Richard*, [1984] 1 R.C.S. 2), l'arrêt de la Cour d'appel a été infirmé pour un autre motif et la Cour a dit expressément qu'il n'était pas nécessaire d'examiner au fond la demande fondée sur l'enrichissement sans cause.

Pour qu'une fiducie par interprétation puisse être imposée en l'espèce, la Cour doit conclure à un enrichissement sans cause. Dans les arrêts *Pettikus* et *Rathwell*, la Cour a posé trois exigences dont dépend l'existence d'un enrichissement sans cause. Ce sont:

- a) un enrichissement;
- b) un appauvrissement correspondant; et
- c) l'absence de tout motif juridique à l'enrichissement.

Dans la présente affaire, l'appelante a travaillé à la ferme pendant quarante-deux années au cours desquelles l'intimé ne lui a versé aucune rémunération. Elle a fait tous les travaux ménagers et a élevé leurs six enfants. En outre, elle a cultivé le potager, trait les vaches, élevé des poules, s'est acquittée des besognes de routine dans la cour de la ferme, a travaillé dans les champs, fait les foin, charrié les bottes de foin, récolté les moissons et participé à l'épierrage des terres. De plus, elle a vendu des légumes provenant du potager, du lait et des oeufs pour nourrir et habiller la famille et pour subvenir à l'instruction du benjamin. À maintes reprises, lorsque Alex Sorochan se livrait à ses activités de vendeur, l'entière responsabilité de l'exploitation de la ferme retombait sur Mary Sorochan.

Selon le juge de première instance, il y avait une [TRADUCTION] «preuve non équivoque établissant l'enrichissement» de l'intimé. La Cour d'appel pour sa part a conclu que Mary Sorochan [TRADUCTION] «a accompli tous les travaux d'une épouse de fermier diligente». À mon avis, il est évident que l'intimé a tiré un avantage des nombreuses années de travail de l'appelante au foyer et à la ferme. Cet

vices and domestic work performed by the appellant without having to provide remuneration. Professor McLeod, in his annotation of *Herman v. Smith* (1984), 42 R.F.L. (2d) 154, a case involving a contribution primarily in the form of housekeeping services, summarized the enrichment aspect of the judgment at p. 155:

The initial point raised is: Has the man received a benefit? In the case, the benefit resulted from the claimant performing the normal "spousal" services. No attempt was made to state the issue on any other basis. The rendering of spousal services amounts to a valuable service.

In addition, through the appellant's years of labour, the farm was maintained and preserved as valuable farmland. It did not deteriorate in value through neglect or disuse, as it no doubt would have in the absence of Mary Sorochoan's faithful and long years of labour. The appellant's maintenance and preservation of the land, therefore, conferred a significant benefit on the respondent. As noted in *Rochon v. Emary* (1981), 21 R.F.L. (2d) 366 (B.C.S.C.), at p. 370, affirmed on appeal (1982), 32 R.F.L. (2d) 217 (B.C.C.A.), "the plaintiff ... made a valuable contribution by way of her services as housekeeper and in assisting the defendant in maintaining and improving the property".

On the other side of the coin, the labour done by Mary Sorochoan during those forty-two years constituted for her a corresponding deprivation. The trial judge concluded that this was the case. Moreover, the case law indicates that the full-time devotion of one's labour and earnings without compensation can readily be viewed as a deprivation. In *Murray v. Roty* (1983), 41 O.R. (2d) 705 (Ont. C.A.), for example, a case involving a joint business and farm operation, Cory J.A. commented (at p. 710): "For eight years of her life she devoted all of her time and energy and almost all of her wages for the benefit of Roty. The deprivation is obvi-

avantage comprenait notamment les économies considérables réalisées du fait que des travaux agricoles et domestiques essentiels ont été accomplis par l'appelante sans qu'on ait à la rémunérer.

^a Le professeur McLeod, dans son commentaire de l'affaire *Herman v. Smith* (1984), 42 R.F.L. (2d) 154, où il était question d'une contribution qui revêtait principalement la forme de services ménagers, a résumé le jugement en tant qu'il traitait de l'enrichissement, à la p. 155:

[TRADUCTION] Le premier point soulevé est celui-ci: l'homme a-t-il reçu un avantage? En l'occurrence, l'avantage résultait de ce que la requérante a rendu les services normaux d'un conjoint. On n'a pas tenté de formuler autrement la question en litige. Or, les services d'un conjoint ont une valeur pécuniaire.

De plus, grâce aux années de travail de l'appelante, la ferme a été entretenue et a pu garder sa destination agricole. Elle n'a pas perdu de valeur pour avoir été négligée ou abandonnée, ce qui serait sans aucun doute arrivé n'eût été le dévouement de Mary Sorochoan pendant de longues années. L'intimé a donc bénéficié considérablement de ce que l'appelante a entretenu et préservé les terres. Comme on l'a fait remarquer dans l'affaire *Rochon v. Emary* (1981), 21 R.F.L. (2d) 366 (C.S.C.-B.), à la p. 370, confirmée en appel (1982), 32 R.F.L. (2d) 217 (C.A.C.-B.), [TRADUCTION] «la demanderesse ... a fait une contribution importante en rendant des services ménagers et en aidant le défendeur à entretenir et à améliorer le bien».

^g D'un autre côté, le travail de Mary Sorochoan pendant ces quarante-deux années constituait pour elle un appauvrissement correspondant. C'est ce qu'a conclu le juge de première instance. Au surplus, il ressort de la jurisprudence qu'il n'y a aucune difficulté à considérer comme un appauvrissement la contribution à plein temps et sans compensation de son travail et de ses revenus. Par exemple, dans l'arrêt *Murray v. Roty* (1983), 41 O.R. (2d) 705 (C.A. Ont.), portant sur une exploitation commerciale et agricole conjointe, le juge Cory a souligné (à la p. 710): [TRADUCTION] «Pendant huit années de sa vie elle a consacré tout son temps et toute son énergie et la quasi-totalité de son salaire au bénéfice de Roty. L'appauvrissement est évident.» De même, dans l'arrêt *Pettkus*,

ous". Similarly, *Pettkus* addressed the first two criteria as follows at p. 849:

... the first two requirements laid down in *Rathwell* have clearly been satisfied: Mr. Pettkus has had the benefit of nineteen years of unpaid labour, while Miss Becker has received little or nothing in return.

The third condition that must be satisfied before a finding of unjust enrichment can be made is also easily met on the facts of this case. There was no juristic reason for the enrichment. Mary Sorochan was under no obligation, contractual or otherwise, to perform the work and services in the home or on the land. In *Pettkus*, the Court held that this third requirement would be met in situations where one party prejudices himself or herself with the reasonable expectation of receiving something in return and the other person freely accepts the benefits conferred by the first person in circumstances where he or she knows or ought to have known of that reasonable expectation.

Mary Sorochan came to live with Alex Sorochan on his farm. Together they worked the land, had six children and held themselves out to the community as married. In my view, Mary Sorochan had a reasonable expectation of receiving some benefit in return for her forty-two years of domestic and farm labour. Indeed, it was reasonable for her to believe that this would take the form of an interest in the property. In 1951, when the two brothers split their joint ownership of the land, Mary Sorochan was asked to sign the conveyancing documents to bar any dower entitlement to the lands ceded to Alex Sorochan's brother. At the time of their first child in 1941, Mary Sorochan asked Alex Sorochan to get married. She testified at trial that he responded "later on". In 1971, she asked him to transfer part of the land into her name, which he refused to do. These incidents convince me that Alex Sorochan knew or ought to have known that Mary Sorochan had a reasonable expectation of obtaining some share in the land in return for her long-term commitment to working the farm and raising their six children.

on a dit concernant les deux premiers critères, à la p. 849:

... les deux premières exigences énoncées dans l'arrêt *Rathwell* ont été bien remplies: M. Pettkus a bénéficié pendant dix-neuf ans d'un labeur non rémunéré alors que M^{lle} Becker a reçu peu ou rien en retour.

D'après les faits en l'espèce, il n'y a aucune difficulté non plus à satisfaire à la troisième condition à remplir pour qu'on puisse conclure à l'enrichissement sans cause. L'enrichissement était sans motif juridique. Mary Sorochan n'avait aucune obligation, contractuelle ou autre, de travailler au foyer ou sur la terre. Dans l'arrêt *Pettkus*, la Cour a jugé que cette troisième exigence serait remplie dans des situations où une partie se cause un préjudice dans l'attente raisonnable de recevoir quelque chose en contrepartie et que l'autre personne accepte librement les avantages que lui procure la première, alors qu'elle connaît ou devrait connaître cette attente raisonnable.

Mary Sorochan est allée vivre avec Alex Sorochan dans sa ferme. Ils ont cultivé la terre ensemble, ils ont eu six enfants et se sont fait passer auprès d'autrui pour un couple marié. À mon sens, Mary Sorochan s'attendait raisonnablement à recevoir quelque avantage en contrepartie de ses quarante-deux années de travail à la maison et à la ferme. En effet, elle pouvait raisonnablement croire que cet avantage prendrait la forme d'un droit sur les biens-fonds. En 1951, quand les deux frères ont procédé au partage de leur copropriété, on a demandé à Mary Sorochan de signer les actes translatifs de propriété en guise de renonciation à tout droit de douaire sur les terres cédées au frère d'Alex Sorochan. Après la naissance de leur premier enfant en 1941, Mary Sorochan a demandé à Alex Sorochan de l'épouser. Elle a témoigné en première instance qu'il a répondu [TRADUCTION] «plus tard». En 1971, elle lui a demandé de transférer à son nom une partie des biens-fonds, ce qu'il a refusé de faire. Ces incidents me convainquent qu'Alex Sorochan savait ou devait savoir que Mary Sorochan s'attendait raisonnablement à obtenir une part des biens-fonds pour s'être si longtemps consacrée à l'exploitation de la ferme et à l'éducation de leurs six enfants.

In my view, to deny Mary SoroChan any form of relief would be unjust. I conclude, therefore, that the three pre-conditions for unjust enrichment have been satisfied in this case.

IV

Constructive Trust

The constructive trust constitutes one important judicial means of remedying unjust enrichment. Other remedies, such as monetary damages, may also be available to rectify situations of unjust enrichment. We must, therefore, ask when and under what circumstances it is appropriate for a court to impose a constructive trust. (See discussions in Waters, *supra*, chapter 11; McClean, "Constructive and Resulting Trusts—Unjust Enrichment in a Common Law Relationship—*Pettkus v. Becker*" (1981), 16 *U.B.C.L. Rev.* 155, at pp. 171-74; Klippert, *Unjust Enrichment* (Toronto 1983), chapter 7; Goff & Jones, *The Law of Restitution*, 2nd ed. (London 1978), at pp. 60-63).

In this regard, the first issue to be considered is the causal connection requirement, upon which the Court of Appeal's decision turned. Relying on the decision in *Pettkus*, the Court of Appeal held, and the respondent now submits, that before a constructive trust can be imposed, some connection must be shown between the deprivation and the actual acquisition of the property in question. Alex SoroChan already owned the land at the time Mary SoroChan moved in with him; it is maintained, therefore, that she did not contribute in any way to the acquisition of the farm.

It is understandable that this issue could be a source of confusion. Since the early constructive trust cases involved situations where there was some acquisition of property, there was a tendency to treat a particular manifestation of a general principle as the rule itself. In the same paragraph from which the Alberta Court of Appeal derived the acquisition requirement in *Pettkus*, however, one also finds articulations of the causal connec-

À mon avis, il serait injuste de refuser à Mary SoroChan tout redressement. Je conclus donc qu'on a satisfait en l'espèce aux trois conditions qui doivent être remplies pour qu'il y ait enrichissement sans cause.

IV

La fiducie par interprétation

La fiducie par interprétation constitue un moyen réparateur important dont disposent les tribunaux pour remédier à l'enrichissement sans cause. Il est possible aussi d'avoir recours à d'autres réparations, telles que des dommages-intérêts, pour corriger des cas d'enrichissement sans cause. Nous devons en conséquence nous demander quand et dans quelles circonstances il convient qu'un tribunal impose une fiducie par interprétation. (Voir ce qu'en disent Waters, précité, chapitre 11; McClean, «Constructive and Resulting Trusts—Unjust Enrichment in a Common Law Relationship—*Pettkus v. Becker*» (1981), 16 *U.B.C.L. Rev.* 155, aux pp. 171 à 174; Klippert, *Unjust Enrichment* (Toronto 1983), chapitre 7; Goff & Jones, *The Law of Restitution*, 2nd ed. (London 1978), aux pp. 60 à 63).

Dans cette optique, le premier point à aborder est l'exigence d'un lien causal, sur laquelle est fondée la décision de la Cour d'appel. S'appuyant sur l'arrêt *Pettkus*, la Cour d'appel a conclu, et l'intimé prétend maintenant, qu'une fiducie par interprétation ne peut pas être imposée à moins qu'on ne démontre l'existence d'un lien entre l'appauvrissement et l'acquisition effective des biens-fonds en question. Or, Alex SoroChan était déjà propriétaire des terres au moment où Mary SoroChan s'est installée avec lui; cela étant, on soutient que celle-ci n'a fait aucune contribution à l'acquisition de la ferme.

Il est compréhensible que cette question puisse prêter à confusion. Puisque les premiers arrêts relatifs à la fiducie par interprétation portaient sur des cas où il y avait acquisition de biens, la tendance a été de traiter une manifestation particulière d'un principe général comme la règle elle-même. Toutefois, l'alinéa de l'arrêt *Pettkus* où la Cour d'appel de l'Alberta a puisé qu'il fallait une acquisition contient aussi des formulations plus

tion test in more general terms. It is suggested simply that there should be "a clear link between the contribution and the disputed asset" (p. 852). The question of a connection between the deprivation and the property is further explained as "an issue of fact". That is, courts must ask whether the contribution is "sufficiently substantial and direct" to entitle the plaintiff to an interest in the property in question.

In a number of cases, this more general formulation of the causal connection test has been adopted and courts have held that constructive trusts can be imposed in situations where the contribution does not relate to the acquisition of property. See, for example, *Pierce v. Timmons*, Ontario Court of Appeal, February 26, 1985, unreported; *Murray v. Roty*, *supra*; *Lawrence v. Lindsey* (1982), 28 R.F.L. (2d) 356 (Alta. Q.B.). Nevertheless, in each of these cases, some reasonable connection did exist between the contribution or deprivation and the property (i.e. property improvement, maintenance or preservation).

In *Pierce v. Timmons*, the Ontario Court of Appeal approved of the application of the constructive trust principle in a situation where a common law farm wife worked for over twenty years to maintain and preserve the farm. The following passage from the trial judgment was cited with approval at p. 1:

I find that without the significant contributions of Annie Pierce in animal husbandry, in the operation of heavy equipment, in crop cultivation, in farm and house management, and in personal care and nursing of an ailing farm proprietor Weldon Timmons would have been required to expend a very large sum of money and over a period of two decades. Indeed, bearing in mind his propensity to drink, and the abandonment of Weldon by all of his family for many years, and for good cause, it is entirely possible that Annie Pierce is the sole reason that Weldon Timmons was able, despite serious illness and growing physical incapacity to hold his assets together for so long. Clarence Timmons was enabled to harvest a very substantial windfall in realty and chattels, substantially in excess of \$100,000 because of the loyalty, the unselfishness and the continued devotion and service of Annie Pierce.

générales du critère du lien causal. On dit simplement qu'il doit y avoir «un lien évident entre la contribution et les avoirs en cause» (à la p. 852). On ajoute que la question de l'existence d'un lien entre l'appauvrissement et les biens est une «question de fait». En d'autres termes, les tribunaux doivent se demander si la contribution est «suffisamment importante et directe» pour conférer au demandeur un droit à une part dans les biens en cause.

Cette formulation plus générale du critère du lien causal a été adoptée dans plusieurs affaires et les tribunaux ont conclu que des fiducies par interprétation peuvent être imposées dans des situations où la contribution n'est pas liée à l'acquisition de biens. Voir, par exemple, *Pierce v. Timmons*, Cour d'appel de l'Ontario, 26 février 1985, arrêt inédit; *Murray v. Roty*, précité; *Lawrence v. Lindsey* (1982), 28 R.F.L. (2d) 356 (B.R. Alb.) Néanmoins, dans chacune de ces causes, il existait en fait un lien raisonnable entre la contribution ou l'appauvrissement et les biens (c.-à-d. l'amélioration, l'entretien ou la préservation des biens).

Dans l'arrêt *Pierce v. Timmons*, la Cour d'appel de l'Ontario a approuvé l'application du principe de la fiducie par interprétation dans un cas où l'épouse de fait d'un fermier avait travaillé pendant plus de vingt années à l'entretien et à la préservation de la ferme. Le passage suivant tiré du jugement de première instance a été cité et approuvé à la p. 1:

[TRADUCTION] Je conclus que si Annie Pierce n'avait pas largement contribué à l'élevage du bétail, à l'utilisation de matériel lourd, à la culture des terres, à la gestion de la ferme et du foyer et à soigner le propriétaire, Weldon Timmons, dont la santé était fragile, celui-ci se serait vu dans l'obligation de dépenser une somme très considérable au cours de deux décennies. En fait, étant donné qu'il avait tendance à boire et que toute sa famille l'avait abandonné, et non sans raison, pendant bien des années, il est tout à fait possible que ce soit uniquement grâce à Annie Pierce que Weldon Timmons a pu, en dépit d'une maladie grave et d'une incapacité qui allait en empirant, conserver ses biens pendant si longtemps. La fidélité, le désintéressement ainsi que le dévouement et les services constants d'Annie Pierce ont permis à Clarence Timmons de recevoir des biens meubles et immeubles d'une valeur nettement supérieure à 100 000 \$.

In *Murray v. Roty*, the Ontario Court of Appeal also upheld the imposition of a constructive trust. The common law wife had worked in her husband's gas station business for less than minimum wage, did all of the domestic labour and contributed almost all of her salary to the maintenance of the properties and the purchase of groceries. Although it was held that she had in fact contributed directly and indirectly to her common law husband's acquisition of properties, it was also held that she contributed to their maintenance, improvement and increase in value (p. 712). Moreover, as pointed out in the appellant's factum, Cory J.A. stated at pp. 712-13:

It is not strictly necessary to the disposition of this case but I should add that the remedy need not be confined to situations where the contribution, direct or indirect, was to the acquisition of the property. If a party to a relationship such as this contributed significantly to the construction of an addition or to the major renovation, improvement or modernization of a property I would hope that the remedy would be available to ensure that appropriate relief was granted. As an example where this remedy was granted in such a situation, see *Hussey v. Palmer*, [1972] 1 W.L.R. 1286.

Of further note is Cory J.A.'s comment at p. 711 to the effect that it may be important to distinguish commercial cases from those arising in the context of the family:

The parties lived together and worked together during a significant span of time. From the words and deeds of Roty, Charlotte Murray believed they were working towards common goals. In spite of her arduous toil and significant contributions, her efforts will benefit only Roty unless judicial intervention is warranted to protect her interest. It may well be necessary and appropriate to scrutinize closely the contributions of business partners to the acquisition of property. It is unnecessary and inappropriate to scrutinize the contributions of married couples or couples in a relationship such as this one in the same way. Instead, equity and fairness should guide the court.

Dans l'arrêt *Murray v. Roty* également, la Cour d'appel de l'Ontario a approuvé une décision de recourir à une fiducie par interprétation. La conjointe de fait avait travaillé dans la station-service de son mari pour moins que le salaire minimum, s'était occupée de tous les travaux domestiques et avait utilisé la presque totalité de son salaire à l'entretien des biens-fonds et à l'achat de vivres. Bien qu'on ait décidé qu'elle avait en fait contribué à la fois directement et indirectement à l'acquisition de biens-fonds par son mari de fait, on a conclu en outre qu'elle avait contribué à leur entretien, à leur amélioration et à l'augmentation de leur valeur (à la p. 712). De plus, comme le souligne l'appelante dans son mémoire, le juge Cory a dit, aux pp. 712 et 713:

[TRADUCTION] Quoique cela ne soit pas strictement nécessaire en l'espèce, je dois ajouter que ce redressement ne se limite pas obligatoirement à des situations où la contribution, directe ou indirecte, a servi à l'acquisition des biens en cause. Si l'une des parties dans une union comme celle-ci contribue de façon significative à la construction d'un agrandissement ou à une rénovation, amélioration ou modernisation majeure d'un bien-fonds, il me semble qu'on pourrait avoir recours à ce redressement pour assurer une réparation appropriée. Pour un exemple d'une affaire où ce redressement a été accordé dans une telle situation, voir *Hussey v. Palmer*, [1972] 1 W.L.R. 1286.

Soulignons aussi les observations du juge Cory à la p. 711, où il dit qu'il peut être important de faire une distinction entre les affaires en matière commerciale et celles qui concernent la famille:

[TRADUCTION] Les parties ont vécu et travaillé ensemble pendant une durée appréciable. Sur la foi des propos et des actes de Roty, Charlotte Murray a cru qu'ils visaient des buts communs. Malgré son labeur pénible et ses contributions considérables, ses efforts ne profiteront qu'à Roty, à moins que les tribunaux ne puissent intervenir pour protéger ses intérêts. Il se peut bien qu'il soit nécessaire et approprié d'examiner de près les contributions à l'acquisition de biens faites par des associés dans une entreprise commerciale. Il n'est toutefois ni nécessaire ni approprié de soumettre au même genre d'examen les contributions de couples mariés ou de couples dans une union comme celle en l'espèce. Dans ces cas, les tribunaux doivent plutôt se laisser guider par des considérations d'équité et de justice.

Lawrence v. Lindsey provides another illustration of a constructive trust being imposed in a situation where no acquisition has occurred. The parties lived in a common law relationship for approximately twenty-four years, during which time they had five children. From the commencement of the relationship, the defendant owned the house in question. The plaintiff had initially moved in to provide housekeeping services to the defendant for a sum of \$15 to \$20 per month. This continued for about three months at which time the plaintiff became pregnant. The Alberta Court of Queen's Bench held that the plaintiff reasonably believed she would receive an interest in the property. She had conferred a benefit on the defendant by doing all of the housekeeping and child raising labour. Although the Court found that a constructive trust could be imposed in these circumstances, her claim was denied due to her eighteen year delay in bringing the action.

These cases reveal the need to retain flexibility in applying the constructive trust. In my view, the constructive trust remedy should not be confined to cases involving property acquisition. While it is important to require that some nexus exist between the claimant's deprivation and the property in question, the link need not always take the form of a contribution to the actual acquisition of the property. A contribution relating to the preservation, maintenance or improvement of property may also suffice. What remains primary is whether or not the services rendered have a "clear proprietary relationship", to use Professor McLeod's phrase. When such a connection is present, proprietary relief may be appropriate. Such an approach will help to ensure equitable and fair relief in the myriad of familial circumstances and situations where unjust enrichment occurs. As stated in *Pettikus* at pp. 850-51: "The equitable principle on which the remedy of constructive trust rests is broad and general; its purpose is to prevent unjust enrichment in whatever circumstances it occurs."

L'affaire *Lawrence v. Lindsey* constitue encore un exemple du recours à une fiducie par interprétation dans une situation où il n'y a pas eu d'acquisition de biens. Les parties avaient vécu ensemble ^a maritalement pendant environ vingt-quatre années, au cours desquelles elles avaient eu cinq enfants. Depuis le début de leur union, la maison en cause appartenait au défendeur. Initialement, la demanderesse était venue s'y installer pour s'occu- ^b per du ménage moyennant une rémunération de 15 à 20 \$ par mois. Cela a duré jusqu'à ce que la demanderesse soit enceinte environ trois mois plus tard. La Cour du Banc de la Reine de l'Alberta a ^c conclu que la demanderesse croyait raisonnablement qu'elle recevrait un droit sur le bien-fonds. Elle avait conféré un avantage au défendeur en s'occupant de tous les soins du ménage et de l'éducation des enfants. Quoique la cour ait conclu ^d qu'une fiducie par interprétation pouvait être imposée dans ces circonstances, la demanderesse a été déboutée de son action parce qu'elle avait attendu dix-huit années pour l'engager.

Cette jurisprudence révèle la nécessité de souplesse dans l'application du principe de la fiducie par interprétation. Selon moi, le redressement qu'est la fiducie par interprétation ne doit pas être accordé uniquement dans les affaires où il y a eu ^f acquisition de biens. Certes, il importe d'exiger un certain lien entre l'appauvrissement du requérant et les biens en cause, mais il n'est pas nécessaire que ce lien revête toujours la forme d'une contribution à l'acquisition comme telle des biens. Une ^g contribution reliée à la préservation, à l'entretien ou à l'amélioration des biens peut également suffire. Il reste cependant que la question fondamentale est de savoir si les services rendus [TRADUC- ^h TION] «se rapportent clairement aux biens», pour reprendre l'expression du professeur McLeod. Lorsqu'un tel lien existe, il peut être approprié d'accorder un redressement foncier. Cette façon de ⁱ procéder permettra d'assurer un redressement équitable et juste dans les nombreuses situations familiales où il y a enrichissement sans cause. Comme on l'a dit dans l'arrêt *Pettikus*, aux pp. 850 et 851: «Le principe d'*equity* sur lequel repose le ^j recours à la fiducie par interprétation est large et général; son but est d'empêcher l'enrichissement sans cause dans toutes les circonstances où il se présente.»

In the present case, Mary Sorochan worked on the farm for forty-two years. Her labour directly and substantially contributed to the maintenance and preservation of the farm, preventing asset deterioration or divestment. There is, therefore, a "clear link" between the contribution and the disputed assets.

It is appropriate at this point to address the case of *Beard v. Beard*, [1982] 1 S.C.R. 282, affirming (1980), 35 A.R. 448 (Alta. C.A.), varying (1978), 16 A.R. 271 (Alta. S.C.) In that case, the Alberta Court of Appeal reversed the trial judge's decision to give a husband one half the increase in value of certain properties inherited by his wife just five and a half years before the dissolution of their thirty year marriage. The Court of Appeal held that the increase in value of these lands was "solely inflationary". The property had been jointly farmed by the parties. Clement J.A. concluded at p. 448, "neither the facts nor the applicable principles of law, support the finding of the learned trial judge that one-half the inflationary increment should be apportioned to Mr. Beard".

On appeal to this Court, Laskin C.J. rendered the following oral judgment:

We do not need to hear you, Mr. Crane and Mr. Stephen. We are all of the opinion that there was no ground shown to set aside the judgment of the Alberta Court of Appeal. This appeal is accordingly dismissed with costs.

The respondent submitted that this case should be applied in the present appeal to deny Mary Sorochan any entitlement to an interest in the farm properties. I do not find this submission persuasive for three reasons.

First, I do not think the Alberta Court of Appeal's decision in *Beard* or this Court's brief oral judgment stands for the proposition that inflationary increases are never to be apportioned between spouses when the land was acquired solely by one of the spouses. In some circumstances, it will be appropriate to award the claiming spouse

En l'espèce, Mary Sorochan a travaillé à la ferme pendant quarante-deux années. Son labeur constituait une contribution directe et importante à l'entretien et à la préservation de la ferme parce que cela a permis d'éviter la dégradation ou la perte des biens. Il y a en conséquence un «lien évident» entre la contribution et les biens en cause.

Il convient à ce stade-ci de parler de l'arrêt *Beard c. Beard*, [1982] 1 R.C.S. 282, confirmant (1980), 35 A.R. 448 (C.A. Alb.), modifiant (1978), 16 A.R. 271 (C.S. Alb.) Dans cette affaire, la Cour d'appel de l'Alberta a infirmé la décision du juge de première instance de donner à un mari la moitié de l'augmentation de valeur de certains biens-fonds reçus par sa femme en héritage seulement cinq ans et demi avant la dissolution de leur mariage de trente ans. La Cour d'appel a conclu que cette augmentation de valeur était [TRADUCTION] «uniquement attribuable à l'inflation». Les biens-fonds en question étaient des terres agricoles que les parties avaient exploitées conjointement. Le juge Clement a conclu, à la p. 448, que [TRADUCTION] «ni les faits ni les principes de droit qui s'y appliquent ne justifient la conclusion du savant juge de première instance que la moitié de l'augmentation due à l'inflation revient à M. Beard».

En appel devant cette Cour, le juge en chef Laskin a rendu le jugement oral suivant:

Il ne sera pas nécessaire de vous entendre, M^e Crane et M^e Stephen. Nous sommes tous d'avis qu'on n'a établi aucun motif d'infirmier l'arrêt de la Cour d'appel de l'Alberta. Ce pourvoi est donc rejeté avec dépens.

L'intimé a fait valoir que cet arrêt doit s'appliquer en l'espèce pour priver Mary Sorochan de tout droit sur les terres agricoles. Pour trois raisons, j'estime que cet argument n'est pas convaincant.

En premier lieu, je ne crois pas que l'arrêt de la Cour d'appel de l'Alberta dans l'affaire *Beard* ou le bref jugement oral de cette Cour établissent que des augmentations imputables à l'inflation ne doivent jamais être réparties entre les conjoints lorsque les terres ont été acquises uniquement par l'un d'eux. Dans certaines circonstances, il y aura lieu

an interest in the property that includes value increases due to inflation. For example, if the asset would have been sold absent the claimant's contribution, a "clear link" would exist between the deprivation and the increase in value through inflation over the time when the asset was retained. In other circumstances, it may be appropriate to discount inflationary increases from the *quantum* of relief ordered. Much will depend on the particular facts of each case. Indeed, the Alberta Court of Appeal reached its conclusion in *Beard* on the basis of both the facts of the case and principles of law.

When we look at the particular facts in *Beard*, we find a situation markedly different from the present appeal. This brings me to my second reason for rejecting the applicability of *Beard*. In *Beard*, most of the farm property was divided evenly. Unlike the case at bar, therefore, in the absence of the constructive trust remedy, the husband in *Beard* would not be left with nothing upon dissolution of the marriage.

A third reason for not applying *Beard* is the absence of any clear evidence in the present appeal regarding that part of the property value increase that can be attributed to inflation. There was no discussion of this issue in the decision either at trial or at the Court of Appeal. This is not an appropriate case, therefore, to elaborate the legal interplay between inflationary property increases and constructive trusts.

In addition to the causal connection requirement, it is often suggested that the reasonable expectation of the claimant in obtaining an actual interest in the property as opposed to monetary relief, constitutes another important consideration in determining if the constructive trust remedy is appropriate: see, for example, *Wilson v. Munro* (1983), 32 R.F.L. (2d) 235 (B.C.S.C.), McClean, *supra*, at p. 171. A reasonable expectation of benefit is part and parcel of the third pre-condition

d'accorder au conjoint requérant un droit sur le bien-fonds qui comprendra les augmentations de valeur résultant de l'inflation. Par exemple, dans l'hypothèse où le bien aurait été vendu n'eût été la contribution du requérant, un «lien évident» existerait entre l'appauvrissement et l'augmentation de valeur apportée par l'inflation pendant que le bien a pu être conservé. Dans d'autres situations, il peut convenir d'exclure du montant de la réparation accordée les augmentations attribuables à l'inflation. Cela dépendra en grande partie des faits particuliers de chaque affaire. D'ailleurs, dans l'arrêt *Beard*, la Cour d'appel de l'Alberta a fondé sa conclusion à la fois sur les faits de l'affaire et sur des principes de droit.

Quand on examine les faits particuliers de l'affaire *Beard*, on constate que la situation différerait sensiblement de celle qui se présente en l'espèce. Voilà qui m'amène à la seconde raison pour laquelle je conclus que l'arrêt *Beard* n'est pas applicable. Dans l'affaire *Beard*, le gros des terres agricoles a été partagé également. Donc, à la différence de la présente instance, le mari dans l'affaire *Beard*, s'il n'y avait pas de fiducie par interprétation, ne se serait pas trouvé complètement démuné à la dissolution du mariage.

Un troisième facteur qui milite contre l'application de l'arrêt *Beard* est l'absence dans le présent pourvoi d'une preuve non équivoque quant à la partie de l'augmentation de la valeur des biens-fonds qui peut être attribuée à l'inflation. Cette question n'a été abordée ni par le juge de première instance ni par la Cour d'appel. Cela étant, il ne convient pas en l'espèce d'approfondir la question du rapport juridique entre les augmentations des valeurs immobilières imputables à l'inflation et les fiducies par interprétation.

On a souvent prétendu que, outre l'exigence d'un lien causal, l'attente raisonnable qu'a le requérant d'obtenir un droit véritable sur les biens, par opposition à un redressement pécuniaire, constitue une autre considération importante à retenir dans la détermination de l'opportunité de recourir à la fiducie par interprétation: voir, par exemple, *Wilson v. Munro* (1983), 32 R.F.L. (2d) 235 (C.S.C.-B.), McClean, précité, à la p. 171. L'attente raisonnable d'un avantage fait partie inté-

of unjust enrichment (the absence of a juristic reason for the enrichment). At this point, however, in assessing whether a constructive trust remedy is appropriate, we must direct our minds to the specific question of whether the claimant reasonably expected to receive an actual interest in property and whether the respondent was or reasonably ought to have been cognizant of that expectation. As concluded above, Mary Sorochan did have a reasonable expectation in obtaining an interest in the land and Alex Sorochan was aware of her expectation in this regard.

In assessing whether or not an *in rem* remedy is appropriate, a final consideration in this case is the longevity of the relationship. The appellant worked the farm for forty-two years of her life. In my opinion, this constitutes a further compelling factor in favour of granting proprietary relief.

Under these circumstances, I conclude that it was appropriate for the trial judge to provide relief, at least in part, by way of constructive trust.

V

The Appropriate Remedy

There remains the question of the appropriateness of the trial judge's remedial orders. After considering the equities and the circumstances of the parties, he awarded Mary Sorochan title to one third of the farm property by way of constructive trust, on the condition that she transfer title forthwith to her six children. This portion of the farm had an assessed market value of \$40,000 in 1983. The total value of the farm was approximately \$138,000. It appears that the trial judge's order for proprietary relief was motivated by Mary Sorochan's desire to devise an interest in the lands she had worked for forty-two years to her children. This further explains the condition stipulated by the trial judge that title be transferred forthwith to her children—a matter to which I shall return below. The trial judge allowed Alex Sorochan to retain full title to the other two-thirds of the farm, which included the home quarter. In so doing,

grante de la troisième condition qui doit être remplie pour qu'il y ait enrichissement sans cause (l'absence d'un motif juridique justifiant l'enrichissement). À ce stade-ci, toutefois, en déterminant si une fiducie par interprétation constitue un redressement approprié, nous devons nous pencher sur la question précise de savoir si le requérant s'attendait raisonnablement à recevoir un droit véritable sur les biens-fonds et si l'intimé était au courant ou devait être raisonnablement au courant de cette attente. Or, j'ai déjà conclu qu'en effet Mary Sorochan s'attendait raisonnablement à obtenir un droit sur les biens-fonds et qu'Alex Sorochan n'ignorait pas son attente.

En déterminant si un redressement *in rem* est approprié, le dernier facteur à considérer en l'espèce est la durée de la relation. L'appelante a travaillé à la ferme pendant quarante-deux années. À mon avis, cela constitue un élément de plus qui incite irrésistiblement à accorder un redressement foncier.

Dans ces circonstances, je conclus que le juge de première instance pouvait accorder un redressement qui prenait, du moins en partie, la forme d'une fiducie par interprétation.

V

La réparation appropriée

Reste la question du caractère approprié de la réparation ordonnée par le juge de première instance. Tenant compte des considérations d'équité et de la situation des parties, il a attribué à Mary Sorochan par voie de fiducie par interprétation la propriété d'un tiers des terres agricoles, à condition qu'elle en cède immédiatement le titre à ses six enfants. En 1983, cette partie de la ferme avait une valeur marchande de 40 000 \$. La valeur totale de la ferme était d'environ 138 000 \$. Il appert que l'ordonnance du juge de première instance accordant un redressement foncier a été motivée par le désir de Mary Sorochan de léguer à ses enfants un droit sur les terres qu'elle avait cultivées pendant quarante-deux années. Cela explique d'ailleurs la condition stipulée par le juge de première instance, savoir que le titre de propriété soit cédé immédiatement à ses enfants — point sur lequel je reviendrai plus loin. Le juge a

Alex Sorochan could continue to live on the farm and derive his income from the land.

In addition to the constructive trust remedy, the trial judge made an order for monetary relief for \$20,000 (to be reduced to \$15,000 if paid within six months). In my opinion, it was open to the trial judge to make this type of lump sum award. The statement of claim of Mary Sorochan had requested not only proprietary relief, but as well "such further Order that this Honourable Court may deem just".

To remedy the unjust enrichment, therefore, the trial judge relied in part on the constructive trust device and in part on a straightforward monetary award.

The *quantum* of the trial judge's award has not been challenged by either party, except in so far as the respondent contends that no remedy whatsoever should have been granted. Under these circumstances, and bearing in mind that the trial judge is much better situated to assess what is fair and just in light of the particular facts of each case, I am inclined to defer to the trial judge's ruling in all but one respect.

In my view, the trial judge erred when he made Mary Sorochan's entitlement to the land contingent on her immediate transfer of title to her children. Mary Sorochan is the one who suffered the deprivation and it is she who is entitled to the remedy—not her children. She may well decide to transfer title to the land to her children, but this will be her decision alone to make.

VI

Conclusion

I would allow the appeal, reverse the decision of the Alberta Court of Appeal and reinstate the judgment of the trial judge save that (i) the obliga-

permis à Alex Sorochan de garder un droit de propriété exclusif sur les deux tiers de la ferme qui restaient, qui comprenaient le quart de section où se trouvait la maison. De la sorte, Alex Sorochan ^a pouvait continuer à vivre sur la ferme et à en tirer son revenu.

Non seulement le premier juge a-t-il imposé une fiducie par interprétation, mais il a accordé en ^b outre un redressement pécuniaire de 20 000 \$ (qui devait être réduit à 15 000 \$ si le paiement s'effectuait dans un délai de six mois). À mon avis, il était loisible au juge de première instance d'attribuer un montant forfaitaire de ce genre. Dans sa ^c déclaration, Mary Sorochan avait demandé, en plus d'un redressement foncier, [TRADUCTION] «toute autre ordonnance que cette cour peut juger équitable».

^d Par conséquent, pour remédier à l'enrichissement sans cause, le juge de première instance a eu recours en partie à la fiducie par interprétation et en partie à une simple indemnité pécuniaire.

^e Ni l'une ni l'autre partie n'a contesté le montant alloué par le premier juge, sauf en ce sens que l'intimé soutient qu'aucune réparation ne devrait être accordée. Dans ces circonstances et étant donné que le juge de première instance est beaucoup mieux placé pour déterminer ce qui est équitable et juste compte tenu des faits particuliers de chaque affaire, je suis disposé à m'en remettre à la décision du premier juge sous une seule réserve.

^g Selon moi, le juge de première instance a commis une erreur lorsqu'il a assujéti le droit de Mary Sorochan au bien-fonds à la condition qu'elle en cède immédiatement le titre de propriété à ses enfants. C'est Mary Sorochan qui a subi ^h l'appauvrissement et c'est elle qui a droit au redressement—non pas ses enfants. Il se peut bien qu'elle décide de leur céder le titre de propriété afférent au bien-fonds, mais cette décision lui ⁱ appartient entièrement.

VI

Conclusion

^j Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmer l'arrêt de la Cour d'appel de l'Alberta et de rétablir le jugement du juge de première instance sous

tion imposed upon Mary Sorochan to transfer title of the quarter section to her children shall be deleted; and (ii) the "one year" and "six months" periods referred to in the judgment at trial shall commence to run from the date of this judgment. The appellant is awarded costs in this Court and in the courts below.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Odishaw & Odishaw, Edmonton.

Solicitor for the respondent: Damon David Himsl, Vegreville.

les réserves suivantes: (i) que l'obligation imposée à Mary Sorochan de transférer à ses enfants le titre de propriété du quart de section soit supprimée; et (ii) que les délais d'«un an» et de «six mois» mentionnés dans le jugement de première instance commencent à courir à compter de la date du présent arrêt. Les dépens sont adjugés à l'appelante en cette Cour et dans les cours d'instance inférieure.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Odishaw & Odishaw, Edmonton.

Procureur de l'intimé: Damon David Himsl, Vegreville.