

Canadian Superior Oil Ltd. and Kerr-McGee Corporation (formerly Kerr-McGee Oil Industries Inc.) (Plaintiffs) Appellants;

and

The Paddon-Hughes Development Co. Ltd. and Ralph Hambly (Defendants) Respondents.

1970: February 20, 23; 1970: May 25.

Present: Martland, Judson, Ritchie, Hall and Spence JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF ALBERTA, APPELLATE DIVISION

Mines and minerals—Petroleum and natural gas lease—Termination of lease—Whether lessor estopped by subsequent conduct from taking position lease terminated—No estoppel proved in any event.

The appellants sought a declaration that a certain petroleum and natural gas lease was a good, valid and subsisting lease. The action was dismissed at trial, and an appeal from the trial judgment was dismissed by unanimous decision of the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta.

Under the lease, the commencement of the drilling of a well, shortly before the expiration of the primary term, extended the term until drilling was completed (August 6, 1958). At that time, the term of the lease could only continue as a result of production, actual or constructive, and there was none. Accordingly, the lease terminated on that date.

On appeal to this Court, the appellants contended that the respondent Hambly was estopped from taking the position that the lease had terminated on August 6, 1958, and, in support of this submission, reliance was placed upon his conduct, on different occasions, as constituting a representation by him to the appellant Superior that the lease was still in effect. All of these occasions occurred after the lease had terminated on August 6, 1958.

Held: The appeal should be dismissed.

The lease could not be revived after its termination except by agreement, for consideration, between the parties. To say that subsequent representations by Hambly could recreate the legal relations between the parties would be to say that such representations could create a new cause of action for Superior. But, subject to the equitable rule as to acquiescence, a cause of action could not be founded upon

Canadian Superior Oil Ltd. et Kerr-McGee Corporation (ci-devant Kerr-McGee Oil Industries Inc.) (Demanderesses) Appelantes;

et

The Paddon-Hughes Development Co. Ltd. et Ralph Hambly (Défendeurs) Intimés.

1970: les 20 et 23 février; 1970: le 25 mai.

Présents: Les Juges Martland, Judson, Ritchie, Hall et Spence.

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

Mine et minerai—Bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel—Fin du bail—Locateur est-il recevable vu sa conduite à prendre l'attitude que le bail a pris fin—Fin de non-recevoir n'a pas été prouvée.

Les appelantes requièrent une déclaration à l'effet qu'un bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel est un bail valide et en vigueur. L'action a été rejetée en première instance et un appel de cette décision a été rejeté à l'unanimité par la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta.

En vertu du bail, la mise en marche des travaux de forage du puits, peu avant l'expiration du terme initial, a prolongé celui-ci jusqu'à la fin des travaux de forage (le 6 août 1958). A ce moment-là, le terme du bail ne pouvait se prolonger que par l'effet d'une production, actuelle ou virtuelle, et il n'y en a pas eu. Le bail a donc pris fin ce jour-là.

Devant cette Cour, la prétention des appelantes est que l'intimé Hambly n'était pas recevable à prendre l'attitude que le bail avait pris fin le 6 août 1958 et elles l'ont étayée sur sa conduite en différentes occasions, conduite qui, selon elles, constituait une affirmation faite par lui à Superior que le bail était toujours en vigueur. Toutes ces occasions se sont présentées après que le bail eut pris fin le 6 août 1958.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Le bail ne pouvait renaître après avoir pris fin que du consentement des parties et pour valeur reçue. Soutenir que des affirmations subséquentes de Hambly ont pu faire renaître les rapports juridiques entre les parties équivaut à dire que de telles affirmations peuvent créer un nouveau droit d'action pour Superior. Mais, sous réserve de la règle d'*equity* sur l'acquiescement, un droit d'action ne peut avoir

estoppel. The principle of promissory estoppel assumed the existence of a legal relationship between the parties when the representation was made, but, in the present case, the contractual relationship between the parties had come to an end before any alleged representation had been made.

In any event, as found by the Courts below, no estoppel was proved.

Low v. Bouverie, [1891] 3 Ch. 82; *Combe v. Combe*, [1951] 2 K. B. 215, applied; *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*, [1947] K. B. 130; *Conwest Exploration Co. v. Letain*, [1964] S.C.R. 20; *Hughes v. Metropolitan Railway Co.* (1877), 2 App. Cas. 439; *Willmott v. Barber* (1880), 15 Ch. D.96, referred to.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, dismissing an appeal from a judgment of Riley J. Appeal dismissed.

J. D. Arnup, Q.C., and *D. O. Sabey*, for the plaintiffs, appellants.

W. B. Gill, Q.C., and *J. B. Ballem, Q.C.*, for the defendants, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—The appellants in this case seek a declaration that a petroleum and natural gas lease, dated June 17, 1948, between the respondent Ralph Hambly, hereinafter referred to as "Hambly", as lessor, and the appellant Canadian Superior Oil Ltd., hereinafter referred to as "Superior", formerly known as Rio Bravo Oil Company Limited, as lessee, is a good, valid and subsisting lease. In these proceedings the legal position of the other appellant is the same as that of Superior and the legal position of the other respondent is the same as that of Hambly. We are concerned, in this appeal, with the legal relations of Hambly and Superior in respect of that lease.

The appellants' action was dismissed at trial, and their appeal from the trial judgment was dismissed by unanimous decision of the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta.¹

comme base une fin de non-recevoir. Le principe de l'obligation par fin de non-recevoir présume l'existence de rapports juridiques entre les parties au moment où l'affirmation est faite. Mais dans la présente affaire, la relation contractuelle entre les parties a cessé d'exister avant toute affirmation qu'on prétend avoir été faite.

En tous cas, comme l'ont déclaré les cours d'instance inférieure, une fin de non-recevoir n'a pas été prouvée.

Arrêts suivis: *Low v. Bouverie*, [1891] 3 Ch. 82; *Combe v. Combe*, [1951] 2 K. B. 215. Arrêts mentionnés: *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*, [1947] K. B. 130; *Conwest Exploration Co. v. Letain*, [1964] R.C.S. 20; *Hughes v. Metropolitan Railway Co.* (1877), 2 App. Cas. 439; *Willmott v. Barber* (1880), 15 Ch. D. 96.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta¹, rejetant un appel d'un jugement du Juge Riley. Appel rejeté.

J. D. Arnup, c.r., et *D. O. Sabey*, pour les demanderesses, appelantes.

W. B. Gill, c.r., et *J. B. Ballem, c.r.*, pour les défendeurs, intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—Les appelantes en cette affaire requièrent une déclaration à l'effet qu'un bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel, daté le 17 juin 1948, entre l'intimé Ralph Hambly, ci-après appelé «M. Hambly», locateur, et l'appelante Canadian Superior Oil Ltd., ci-après appelée «Superior», ci-devant connue sous le nom de Rio Bravo Oil Company Limited, locataire, est un bail valide et en vigueur. Dans le présent pourvoi, la situation juridique de l'autre appelante est la même que celle de Superior et la situation juridique de l'autre intimée est la même que celle de M. Hambly. Ce qui nous intéresse ici, ce sont les rapports juridiques entre M. Hambly et Superior au sujet de ce bail.

L'action intentée par les appelantes a été rejetée en première instance et leur appel de cette décision a été rejeté à l'unanimité par la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta¹.

¹ (1969), 67 W.W.R. 525, 3 D.L.R. (3d) 10.

¹ (1969), 67 W.W.R. 525, 3 D.L.R. (3d) 10.

The lease was for a primary term of 10 years and related to all of Section 17, Township 38, Range 2, West of the 5th Meridian in the Province of Alberta.

The provisions of the lease which were material to this action provide as follows:

2. Subject to the other provisions herein contained, this lease shall be for a term of ten (10) years from this date (called "primary term") and as long thereafter as oil, gas or other mineral is produced from said land hereunder, or as long thereafter as Lessee shall conduct drilling, mining or reworking operations thereon as hereinafter provided and during the production of oil, gas or other mineral resulting therefrom.

3. The royalties reserved by Lessor are:

* * *

(b) On gas, including casinghead gas or other gaseous substance, produced from said land and sold or used off the premises or in the manufacture of gasoline or other product therefrom, the market value at the well of one-eighth of the gas so sold or used, provided that on gas sold at the wells the royalty shall be one-eighth of the amount realized from such sale; where gas from a well producing gas only is not sold or used, Lessee may pay as royalty \$100.00 per well per year, and if such payment is made it will be considered that gas is being produced within the meaning of Paragraph 2 hereof;

* * *

12. If Lessee shall commence to drill a well within the term of this Lease or any extension thereof, Lessee shall have the right to drill such well to completion with reasonable diligence and dispatch, and if oil or gas be found in paying quantities, this lease shall continue and be in force with like effect as if such well had been completed within the term of years herein first mentioned.

The lease provided that Superior should commence drilling operations on the leased land on or before one year from its date, but provided for annual postponements of the drilling commitment, during the primary term of the lease, by payment by Superior to Hambly of a delay rental of \$640. There were no drilling operations commenced until June 10, 1958. The learned trial judge found that drilling operations ceased on

Le bail est pour un terme initial de 10 ans et porte sur toute la section 17 dans le 38^e canton et le 2^e rang à l'ouest du 5^e méridien, dans la province d'Alberta.

Les dispositions du bail pertinentes à l'action intentée sont les suivantes:

[TRADUCTION] 2. Sous réserve des autres dispositions des présentes, ce bail est pour un terme de dix (10) ans à compter de ce jour (appelé le «terme initial») et aussi longtemps par la suite que de l'huile, du gaz ou une autre substance minérale seront extraits dudit terrain en vertu du présent bail, ou aussi longtemps par la suite que le locataire fera des travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation sur lesdits terrains tel que prévu ci-après, et pendant la production d'huile, de gaz ou autre substance minérale en découlant.

3. Les redevances que le locateur s'est réservées sont:

* * *

b) Sur le gaz, y compris le gaz de puits de pétrole ou autre substance gazeuse, extrait dudit terrain et vendu ou utilisé hors des lieux ou à la fabrication de l'essence ou autres sous-produits, la valeur marchande au puits d'un huitième du gaz ainsi vendu ou utilisé, mais sur le gaz vendu au puits la redevance sera du huitième du montant réalisé de cette vente; lorsque le gaz provenant d'un puits producteur de gaz seulement n'est ni vendu ni utilisé, le locataire pourra payer, à titre de redevance, \$100 par année et par puits; si un tel paiement est fait, du gaz sera censé être produit au sens de la clause 2 des présentes;

* * *

12. Si le locataire commence à forer un puits pendant la durée du présent bail ou pendant la prolongation d'icelui, le locataire peut terminer le forage de ce puits, avec diligence raisonnable, et si de l'huile ou du gaz y sont découverts en quantités rentables, le présent bail demeurera en vigueur comme si le forage de ce puits s'était terminé au cours du terme stipulé ci-dessus.

Le bail stipule que Superior doit commencer le forage sur le terrain loué dans un délai d'au plus un an de la date de sa signature, mais il prévoit aussi des ajournements annuels du forage, pendant le terme initial du bail, moyennant paiement par Superior à M. Hambly d'un loyer de \$640 pour le délai. Aucune opération de forage n'a commencé avant le 10 juin 1958. Le savant juge de première instance a conclu que les opéra-

August 6, 1958, and this finding was not attacked in this Court. Prior to that date, on July 23, 25 and 26, tests had disclosed gas flows in three formations, and had established that gas "in paying quantities" could be produced from the well. There was at that time no available market for it, and Superior was aware that the well would not be put into production. This situation had been provided for in para. 3(b) under which Superior had the option, but was under no duty, to pay a royalty of \$100 per year in respect of that well. If it made such payment, it would be considered that gas was being produced, within the meaning of para. 2.

Under the lease, a gross royalty of 12½ per cent was reserved to Hambly. On May 25, 1951, Hambly executed four royalty trust agreements, each relating to one quarter-section of the leased land, whereby he assigned to Prudential Trust Company Limited, as trustee, the royalties payable to him under the provisions of the lease, in trust, to be disbursed among the holders of royalty units purchased by them.

On August 13, 1958, a week after drilling operations had ceased, a cheque for \$100 was sent to the trust company, as a payment in lieu of production, which cheque was received the following day. The accompanying letter referred to No. 2 Gross Royalty Trust Agreement, this being the agreement relating to the quarter-section on which the drilling had occurred. This payment was distributed among the holders of royalty units under that agreement. Hambly did not have any interest in any unit under that agreement.

The lease in question here is in the same form as that which was under consideration in this Court in *Canadian Superior Oil of California, Ltd. v. Kanstrup et al.*², and, in the light of that decision, the conclusion reached by the Courts below, that the lease terminated on August 6, 1958, is correct. The only material factual difference between the *Kanstrup* case and the present

tions de forage ont cessé le 6 août 1958, et cette conclusion n'a pas été mise en question en cette Cour. Avant cette date-là, soit les 23, 25 et 26 juillet, des essais ont permis de déceler la présence de gaz dans trois formations et établi que l'exploitation du gaz «en quantités rentables» pouvait se faire avec ce puits. A l'époque, il n'y avait pas de marché pour ce produit et Superior savait que le puits ne serait pas mis en exploitation. Cette situation avait été prévue à la clause 3(b), précitée, aux termes de laquelle Superior pouvait payer une redevance annuelle de \$100 relativement à ce puits, sans toutefois y être obligée. Si Superior effectuait ce paiement, le puits serait considéré en exploitation, au sens de la clause 2.

En vertu du bail, une redevance brute de 12½ pour cent était réservée à M. Hambly. Le 25 mai 1951, celui-ci a signé quatre actes de fiducie (de redevances) visant chacun un quart de la section louée, par lesquels il cédait en fiducie, à Prudential Trust Company Limited, le fiduciaire, les redevances à lui payables en vertu des dispositions du bail, pour être distribuées aux détenteurs de parts de redevances selon leurs achats de ces parts.

Le 13 août 1958, une semaine après la cessation des travaux de forage, un chèque de \$100 a été adressé à la compagnie de fiducie, à titre de versement pour tenir lieu de production; la compagnie a reçu ce chèque le lendemain. La lettre qui l'accompagnait faisait mention de l'acte de fiducie (de redevances) n° 2, celui qui a trait au quart de section où le forage a eu lieu. Le paiement en question a été distribué aux détenteurs des parts de redevances en vertu du contrat précité. M. Hambly ne possédait aucune de ces parts, d'après ce contrat-là.

Le bail dont il est ici question est dans les mêmes termes que celui que cette Cour a considéré dans *Canadian Superior Oil of California Ltd. c. Kanstrup et al.*² et, vu cet arrêt-là, la conclusion des cours de première instance et d'appel que le bail a pris fin le 6 août 1958 est correcte. La seule différence pertinente entre les faits de l'affaire *Kanstrup* et ceux de cette affaire-

² [1965] S.C.R. 92.

² [1965] R.C.S. 92.

one is that, in the present case, the drilling of a well had commenced just prior to the end of the primary term, and para. 12 came into operation.

Under that paragraph, Superior had the right to drill the well to completion (which it did), and if oil or gas was found in paying quantities (and it was) the lease would continue with like effect as if the well had been completed during the primary term. If the well had been completed during the primary term, and produced oil or gas in paying quantities, that term would be extended, under para. 2, beyond the primary term "as long thereafter as oil, gas or other mineral is produced." The latter part of para. 2, after providing for an extension of the primary term for as long as Superior conducted drilling, mining or reworking operations, goes on to provide for the continuance of the extension "during the production of oil, gas or other mineral resulting therefrom."

The result is that, under para. 2, extension of the term of the lease depends upon there being production either at the time the primary term ends, or, if para. 12 becomes applicable, on the completion of the drilling of a well commenced before the primary term ends. In either case, failure to produce results in the termination of the lease.

In the present case, the commencement of the drilling of the well, shortly before the expiration of the primary term, extended the term until drilling was completed (August 6, 1958). At that time, the term of the lease could only continue as a result of production, actual or constructive, and there was none. Accordingly the lease terminated on that date.

This conclusion was not seriously challenged in argument before this Court. The contention of the appellants was that Hambly was estopped from taking the position that the lease had terminated on August 6, 1958, and, in support of this submission, reliance was placed upon his conduct, on different occasions, as constituting a representation by him to Superior that the

ci est qu'ici le forage d'un puits a commencé juste avant l'expiration du terme initial du bail et que la clause 12 est entrée en jeu.

En vertu de cette clause, Superior avait le droit de mener à bonne fin le forage du puits (ce qu'elle a fait) et, advenant que de l'huile ou du gaz y soient découverts en quantités rentables (et c'est arrivé), le bail pouvait se prolonger avec les mêmes effets que si le forage avait pris fin pendant le terme initial. Si le forage avait pris fin pendant le terme initial et si de l'huile ou du gaz en avaient été extraits en quantités rentables, le terme se serait prolongé, en vertu de la clause 2, au-delà du terme initial [TRADUCTION] «aussi longtemps par la suite que de l'huile, du gaz ou une autre substance minérale seront extraits». Cette partie-là de la clause 2, après avoir prévu une prolongation du terme initial aussi longtemps que Superior ferait des travaux de forage, d'extraction ou de remise en exploitation, poursuit en stipulant que la prolongation se continuera [TRADUCTION] «pendant la production d'huile, de gaz ou autre substance minérale en découlant».

Il s'ensuit qu'en vertu de la clause 2, la prolongation du terme du bail est subordonnée à une production en cours, soit à l'expiration du terme initial soit, si la clause 12 entre en jeu, lorsque le forage d'un puits, commencé avant l'expiration du terme initial, a pris fin. Dans un cas comme dans l'autre, l'absence de production entraîne l'expiration du bail.

Dans ce cas-ci, la mise en marche des travaux de forage du puits, peu avant l'expiration du terme initial, a prolongé celui-ci jusqu'à la fin des travaux de forage (le 6 août 1958). A ce moment-là, le terme du bail ne pouvait se prolonger que par l'effet d'une production, actuelle ou virtuelle, et il n'y en a pas eu. Le bail a donc pris fin ce jour-là.

Cette conclusion n'a pas été contestée sérieusement au cours du débat en cette Cour. La prétention des appelantes est que M. Hambly n'était pas recevable à prendre l'attitude que le bail avait pris fin le 6 août 1958 et elles l'ont étayée sur sa conduite en différentes occasions, conduite qui, selon elles, constituait une affirmation faite par lui à Superior que le bail était toujours en

lease was still in effect. All of these occasions occurred after the lease had terminated on August 6, 1958.

Without attempting finally to determine the matter, I have serious doubt as to whether the issue of estoppel can properly be raised in the circumstances of this case. The appellants, as plaintiffs, seek a declaration that the lease is a good, valid and subsisting lease. For the reasons already given, it appears that the lease in question had terminated. It could not be revived thereafter except by agreement, for consideration, between the parties. To say that subsequent representations by Hambly could recreate the legal relations between the parties would be to say that such representations could create a new cause of action for Superior. But, subject to the equitable rule as to acquiescence, which has sometimes been described as estoppel by acquiescence, and to which I will refer later, a cause of action cannot be founded upon estoppel: *Low v. Bouverie*³; *Combe v. Combe*⁴; *Spencer Bower & Turner on Estoppel by Representation*, 2nd ed., p. 279, para. 289.

The doctrine of promissory estoppel, enunciated by Lord Denning in *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*⁵, was considered by this Court in *Conwest Exploration Co. Ltd. et al. v. Letain*⁶. Mr. Justice Judson, speaking for the majority, at p. 28, expressed the view that Lord Denning's statement did not do anything more than to restate the principle propounded by Lord Cairns in *Hughes v. Metropolitan Railway Co.*⁷, at p. 448:

... it is the first principle upon which all Courts of Equity proceed, that if parties who have entered into definite and distinct terms involving certain legal results—certain penalties or legal forfeiture—afterwards by their own act or with their own consent enter upon a course of negotiation which has the effect of leading one of the parties to suppose that the strict rights arising under the contract will not be enforced, or will be kept in suspense, or held in abeyance, the person who otherwise might have

vigueur. Toutes ces occasions se sont présentées après que le bail eut pris fin le 6 août 1958.

Sans essayer de trancher cet aspect du litige, je doute beaucoup qu'une fin de non-recevoir puisse être soulevée dans les circonstances de la présente affaire. Les appelantes, à titre de demanderesse, requièrent une déclaration à l'effet que le bail est valide et en vigueur. Pour les motifs déjà énoncés, on voit que le bail en question a pris fin. Il ne pouvait renaître par la suite que du consentement des parties et pour valeur reçue. Soutenir que des affirmations subséquentes de M. Hambly ont pu faire renaître les rapports juridiques entre les parties équivaut à dire que de telles affirmations peuvent créer un nouveau droit d'action pour Superior. Mais, sous réserve de la règle d'*equity* sur l'acquiescement, qu'on a parfois décrite comme une fin de non-recevoir par acquiescement (j'en reparlerai plus loin), un droit d'action ne peut avoir comme base une fin de non-recevoir: *Low v. Bouverie*³; *Combe v. Combe*⁴; *Spencer Bower & Turner, Estoppel by Representation*, 2^e éd., p. 279, clause n° 289.

La doctrine de l'obligation par fin de non-recevoir à en nier l'existence, énoncé par Lord Denning dans *Central London Property Trust Ltd. v. High Trees House Ltd.*⁵, a été considérée par cette Cour dans *Conwest Exploration Co. Ltd. et al. c. Letain*⁶. Au nom de la majorité, le Juge Judson (à la p. 28) a exprimé l'opinion que l'énoncé de Lord Denning n'a fait rien de plus que réitérer le principe posé par Lord Cairns dans *Hughes v. Metropolitan Railway Company*⁷, à la p. 448:

[TRADUCTION] ... c'est le premier principe qui guide toutes les cours d'*equity*, que lorsque des personnes qui ont consenti à des clauses précises et explicites entraînant certaines conséquences juridiques—certaines sanctions ou déchéances de droits—adoptent ultérieurement par leur acte personnel ou de leur plein gré une ligne de conduite qui a pour effet de laisser supposer à l'une des parties que les droits stricts découlant du contrat ne seront pas exercés, ou resteront en suspens, ou demeureront inappliqués,

³ [1891] 3 Ch. 82 at 101 and 105.

⁴ [1951] 2 K.B. 215.

⁵ [1947] K.B. 130.

⁶ [1964] S.C.R. 20.

⁷ (1877), 2 App. Cas. 439.

³ [1891] 3 Ch. 82 aux pp. 101 et 105.

⁴ [1951] 2 K.B. 215.

⁵ [1947] K.B. 130.

⁶ [1964] R.C.S. 20.

⁷ (1877), 2 App. Cas. 439.

enforced those rights will not be allowed to enforce them where it would be inequitable having regard to the dealings which have thus taken place between the parties.

This principle assumes the existence of a legal relationship between the parties when the representation is made. It applies where a party to a contract represents to the other party that the former will not enforce his strict legal rights under it. In the present case, however, the contractual relationship between the parties had come to an end before any representation is alleged to have been made. There is no allegation that Hambly, while the lease still subsisted, had ever represented that its provisions would not be enforced strictly.

We do not have here evidence to support an allegation of fraud, of the kind which was defined by Fry J., when dealing with the equitable defence of acquiescence, in his well-known statement in *Willmott v. Barber*⁸, at p. 105:

It has been said that the acquiescence which will deprive a man of his legal rights must amount to fraud, and in my view that is an abbreviated statement of a very true proposition. A man is not to be deprived of his legal rights unless he has acted in such a way as would make it fraudulent for him to set up those rights. What, then, are the elements or requisites necessary to constitute fraud of that description? In the first place the plaintiff must have made a mistake as to his legal rights. Secondly, the plaintiff must have expended some money or must have done some act (not necessarily upon the defendant's land) on the faith of his mistaken belief. Thirdly, the defendant, the possessor of the legal right, must know of the existence of his own right which is inconsistent with the right claimed by the plaintiff. If he does not know of it he is in the same position as the plaintiff, and the doctrine of acquiescence is founded upon conduct with a knowledge of your legal rights. Fourthly, the defendant, the possessor of the legal right, must know of the plaintiff's mistaken belief of his rights. If he does not, there is nothing which calls upon him to assert his own rights. Lastly, the defendant, the possessor of the legal right, must have encouraged the plaintiff in his expenditure of money or in the other acts which he has done, either directly or by abstaining

la personne qui, autrement eût pu faire valoir ces droits ne pourra le faire lorsque cela serait injuste, eu égard à ce qui s'est ainsi passé entre les parties.

Ce principe présume l'existence de rapports juridiques entre les parties au moment où l'affirmation est faite. Il s'applique lorsqu'une des parties à un contrat affirme à l'autre qu'elle ne fera pas valoir rigoureusement les droits stricts que lui confère le contrat. Dans la présente affaire, toutefois, la relation contractuelle entre les parties a cessé d'exister avant toute affirmation qu'on prétend avoir été faite. On n'a pas prétendu qu'alors que le bail était encore en vigueur M. Hambly ait jamais affirmé que les dispositions n'en seraient pas appliquées strictement.

Nous n'avons pas ici de preuve à l'appui d'une allégation de fraude du genre de celle que le Juge Fry a décrite lorsqu'il a traité de l'acquiescement comme moyen de défense en *equity*, dans son exposé bien connu dans *Willmott v. Barber*⁸, à la p. 105:

[TRADUCTION] On a dit que l'acquiescement qui prive un homme de ses droits stricts doit être l'équivalent d'une fraude et, à mon avis, c'est là l'énoncé succinct d'une proposition fort vraie. Il ne faut pas priver un homme de ses droits stricts, à moins qu'il ait agi de telle manière qu'il se rendrait coupable de fraude en les exerçant. Quels sont alors les éléments ou les pré-requis essentiels pour constituer une fraude répondant à cette description? En premier lieu, le demandeur doit avoir fait erreur quant à ses droits stricts. Deuxièmement, le demandeur doit avoir dépensé de l'argent ou fait quelque chose (pas nécessairement sur le terrain du défendeur), sur la foi de cette croyance erronée. Troisièmement, le défendeur, détenteur du droit strict, doit être au courant de l'existence d'un droit qui lui est propre et qui est inconciliable avec celui que le demandeur réclame. S'il n'est pas au courant de son droit, il est dans la même situation que le demandeur, et la doctrine de l'acquiescement se fonde sur la conduite d'une personne au courant de ses propres droits stricts. Quatrièmement, le défendeur, détenteur du droit strict, doit être au courant de la croyance erronée que le demandeur a de ses droits. S'il n'est pas au courant, rien ne l'oblige à affirmer ses propres droits. Enfin, le défendeur, détenteur du droit strict, doit avoir encouragé le

⁸ (1880), 15 Ch.D. 96.

⁸ (1880), 15 Ch.D. 96.

from asserting his legal right. Where all these elements exist, there is fraud of such a nature as will entitle the Court to restrain the possessor of the legal right from exercising it, but, in my judgment, nothing short of this will do.

Part of the above passage was cited by Johnson J.A., who delivered the reasons of the Appellate Division. He went on to say this:

There can be no doubt that the respondent Hambly did not know that he had the right to treat the petroleum and natural gas lease as terminated. It was only after two parties had tried to obtain copies of his lease that he began to suspect that something might be wrong. It is significant that even after he granted a new petroleum and natural gas lease to the respondent The Paddon-Hughes Development Co. Ltd., he expressed his opinion to a representative of Kerr-McGee that the new lessees were wasting their money in paying him the consideration for signing the lease. The relationship created by the document relied upon by the appellants is not one which imports a duty in Hambly to disclose to the appellants that their lease had been terminated. (*B.A. Oil Co. Ltd. v. Kos*, [1964] S.C.R. 167 at 176.)

The appellants, from their knowledge of the drilling records which Hambly did not possess, were, at all times, in a better position to know the facts upon which their right to continue the lease depended.

I do not propose to consider this aspect of the case any further, because, in any event, I am in agreement with the concurrent findings of the Courts below that no estoppel was proved. The appellants adopted, in argument, the legal principles stated in *Greenwood v. Martins Bank*⁹, at p. 57:

The essential factors giving rise to an estoppel are I think:

(1) A representation or conduct amounting to a representation intended to induce a course of conduct on the part of the person to whom the representation is made.

⁹ [1933] A.C. 51.

demandeur dans sa dépense d'argent ou dans les autres choses qu'il a faites, soit directement soit en s'abstenant d'affirmer son propre droit strict. Lorsque tous ces éléments existent, il y a fraude d'un genre tel que la cour a le droit d'empêcher le détenteur du droit strict de l'exercer, mais, à mon avis, rien de moins ne suffit.

Le Juge d'appel Johnson, qui a exposé les motifs de la Chambre d'appel, a cité une partie du passage précité et a poursuivi:

[TRADUCTION] Il ne peut y avoir de doute que l'intimé Hambly ne savait pas qu'il avait le droit de traiter le bail du droit d'exploitation du pétrole ou du gaz naturel comme ayant pris fin. Ce n'est qu'après les tentatives de deux des parties pour obtenir un double de son bail qu'il a commencé à soupçonner qu'il y avait peut-être quelque chose qui n'allait pas. C'est un fait significatif que, même après avoir octroyé un nouveau bail du droit d'exploitation du pétrole et du gaz naturel à l'intimée The Paddon-Hughes Development Co. Ltd., il a exprimé à un représentant de Kerr-McGee l'avis que les nouveaux locataires gaspillaient leur argent en lui payant un montant pour obtenir le bail. La relation créée par le document sur lequel les appelantes se sont appuyées n'est pas telle que M. Hambly avait le devoir de révéler aux appelantes que leur bail avait pris fin. (*B.A. Oil Co. Ltd. c. Kos* [1964] R.C.S. 167 à la p. 176.)

Grâce à leur connaissance des rapports de forage, que M. Hambly ne possédait pas, les appelantes ont toujours été en meilleure posture que celui-ci pour connaître les faits dont dépendait leur droit de prolonger le bail.

Je n'ai pas l'intention de pousser plus avant l'étude de cet aspect de l'affaire puisque, en tout cas, je suis d'accord avec les conclusions concordantes des tribunaux d'instance inférieure qu'une fin de non-recevoir n'a pas été prouvée. Dans leur plaidoirie, les appelantes ont fait état des principes de droit énoncés dans *Greenwood v. Martins Bank*⁹, à la p. 57:

[TRADUCTION] Les facteurs essentiels pour fonder une fin de non-recevoir sont, je pense, les suivants:

(1) Une affirmation, ou une conduite y équivalant, qui a pour but d'inciter la personne à qui elle est faite à adopter une certaine ligne de conduite.

⁹ [1933] A.C. 51.

(2) An act or omission resulting from the representation, whether actual or by conduct, by the person to whom the representation is made.

(3) Detriment to such person as a consequence of the act or omission.

The learned trial judge reviewed the evidence respecting the appellants' allegations as to representations made by Hambly to Superior and reached the following conclusion:

In the case at bar there is no basis for estoppel. The plaintiffs were aware at all times as to the possible invalidity of the lease. No detriment has been proved.

Johnson J.A., after reviewing the evidence, expressed the following opinion:

In my opinion, there was no representation by word or conduct by the respondent Hambly on which a defence of estoppel could be founded. That being so, it is unnecessary to consider whether the appellants suffered prejudice, which is another element that must be considered when estoppel is pleaded.

As I am in agreement with their conclusion that the evidence in this case did not support a plea of estoppel, I do not think that it would serve any useful purpose for me to review that evidence.

In my opinion the appeal should be dismissed with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the plaintiffs, appellants: Saucier, Jones, Peacock, Black, Gain, Stratton & Laycraft, Calgary.

Solicitors for the defendants, respondents: Gill, Conrad & Robinson, Calgary.

(2) Une action ou une omission résultant de l'affirmation, en paroles ou en actes, de la part de la personne à qui l'affirmation est faite.

(3) Un préjudice causé à cette personne en conséquence de cette action ou omission.

Le savant juge de première instance a fait la revue de la preuve relative aux prétentions des appelantes quant aux représentations faites par M. Hambly à Superior, et il a tiré la conclusion suivante:

[TRADUCTION] Dans la présente cause, il n'y a aucun fondement à une fin de non-recevoir. Les demanderesses ont toujours été au courant de l'invalidité possible du bail. Aucun préjudice n'a été prouvé.

Le Juge d'appel Johnson, après avoir fait la revue de la preuve, a exprimé l'opinion suivante:

[TRADUCTION] A mon avis, il n'y a eu de la part de l'intimé Hambly, ni en paroles, ni en actes, aucune affirmation qui puisse fonder une défense de fin de non-recevoir. Cela étant, il n'est pas nécessaire de considérer si les appelantes ont souffert un préjudice, ce qui est un autre élément à considérer lorsque l'on plaide fin de non-recevoir.

Vu que je suis d'accord avec leur conclusion que la preuve en cette affaire n'a pas étayé le plaidoyer de fin de non-recevoir, je crois qu'il ne serait pas utile que je fasse la revue de cette preuve.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs des demanderesses, appelantes: Saucier, Jones, Peacock, Black, Gain, Stratton and Laycraft, Calgary.

Procureurs des défendeurs, intimés: Gill, Conrad and Robinson, Calgary.