

liance is now placed. She herself did not return to this evidence in testifying before the Board.

I am unable to conclude that the Board ignored that evidence and thereby committed an error of law to be redressed in this Court. The fact that it was not mentioned in the Board's reasons is not fatal to its decision. It was in the record to be weighed as to its reliability and cogency along with the other evidence in the case, and it was open to the Board to discount it or to disbelieve it.

I am satisfied upon a review of the entire record that what has been presented as an error of law is properly a matter of fact upon which no appeal lies to this Court. It follows that the appeal of the wife must be dismissed, and in consequence that of the husband as well.

Appeals dismissed.

Solicitors for the appellants: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.

Solicitor for the respondent: S. F. Froomkin, Ottawa.

témoignage sur lequel elle s'appuie maintenant. Elle n'a pas elle-même évoqué ce témoignage en déposant devant la Commission.

Je ne puis conclure que la Commission a méconnu ce témoignage et a ainsi commis une erreur de droit que cette Cour doit corriger. Le fait qu'il n'est pas mentionné dans les motifs de la Commission n'entache pas sa décision de nullité. Il figurait au dossier; sa crédibilité et sa force probante pouvaient être appréciées avec les autres témoignages en l'espèce et la Commission avait la faculté de ne pas en tenir compte ou de ne pas y ajouter foi.

Après avoir étudié tout le dossier, je suis convaincu que ce qui a été présenté comme une erreur de droit est effectivement une question de fait à l'égard de laquelle aucun appel ne peut être interjeté à cette Cour. Il s'ensuit que l'appel de l'épouse doit être rejeté et, par conséquent, que celui de l'époux doit l'être aussi.

Appels rejetés.

Procureurs des appellants: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.

Procureur de l'intimé: S. F. Froomkin, Ottawa.

Gray Coach Lines Limited Appellant;

and

The Corporation of the City of Hamilton Respondent.

1972: June 21, 22; 1972: October 18.

Present: Judson, Hall, Spence, Pigeon and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ONTARIO

Expropriation—Compensation—Expropriation of appellant's bus depot—Whether appellant entitled to compensation for "reasonable cost of equivalent reinstatement"—Whether lands "devoted to a purpose of such a nature that there is no general demand or market for land for that purpose"—Basic compensation—The Expropriations Act, 1968-69 (Ont.), c. 36, ss. 13, 14(1), (2).

Gray Coach Lines Limited Appelante;

et

The Corporation of the City of Hamilton Intimée.

1972: les 21 et 22 juin; 1972: le 18 octobre.

Présents: Les Juges Judson, Hall, Spence, Pigeon et Laskin.

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

Expropriation—Indemnité—Expropriation du dépôt d'autobus de l'appelante—Droit de l'appelante à une indemnité «pour le coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents»—Terrains sont-ils «consacrés à une fin d'une nature telle qu'il n'existe pas, en général, de demande ou de marché pour un terrain à cette fin»—Base de l'indemnité—Expropriations Act, 1968-69 (Ont.), c. 36, art. 13, 14(1), (2).

Certain lands owned by the appellant and used by it as a depot for inter-urban buses were expropriated by the respondent. The Ontario Municipal Board fixed the compensation at \$89,377.08. The Court of Appeal for Ontario allowed both an appeal by the present appellant and a motion to vary by the present respondent and directed that the award made by the Ontario Municipal Board be varied to insert therein as the compensation allowed the sum of \$85,652.53 plus the sum of \$2,543.10 for costs making a total of \$88,195.63.

Section 14(2) of *The Expropriations Act*, 1968-69 (Ont.), c. 36, now R.S.O. 1970, c. 154, provides: "Where the land expropriated is devoted to a purpose of such a nature that there is no general demand or market for land for that purpose, and the owner intends in good faith to relocate in similar premises, the market value shall be deemed to be the reasonable cost of equivalent reinstatement." It was the appellant's submission that the expropriation was governed particularly by the provisions of the said s. 14(2) and that the appellant was therefore entitled to "the reasonable cost of equivalent reinstatement". The Ontario Municipal Board gave effect to this submission although allowing considerably less than the appellant requested on appeal to this Court.

Upon the appeal to the Court of Appeal and the motion to vary made by the there respondent, the Court refused to allow the compensation upon any basis of reasonable cost of equivalent reinstatement but rather allowed the compensation under the provisions of s. 13(2) of the statute, that is, the market value of the land under para. (a) plus an amount for special difficulty in relocation under para. (d).

Held: The appeal should be dismissed.

Section 14(2) of *The Expropriations Act* did not apply to the particular circumstances of this case. The purpose to which the expropriated land was devoted was no more restricted than that of a motor vehicle garage in its broadest terms and this Court, like the Court of Appeal, did not consider that that purpose was of such a nature that there was no general demand or market for the land for that purpose. The Court agreed with the Court of Appeal that the compensation as provided for in s. 13 of *The Expropriations Act* rather than s. 14 should be adopted. The Court of Appeal did not proceed on any incorrect principle or overlook or misapprehend any

L'intimée a exproprié certains terrains appartenant à l'appelante et dont cette dernière se servait comme dépôt pour ses autobus effectuant un service interurbain. L'Ontario Municipal Board a fixé l'indemnité à \$89,377.08. La Cour d'appel a accueilli un appel de la présente appelante ainsi qu'une requête en modification de la présente intimée et a ordonné que la sentence prononcée par l'Ontario Municipal Board soit modifiée pour y inclure à titre d'indemnité allouée la somme de \$85,652.53 plus la somme de \$2,543.10 pour les dépens, soit un total de \$88,195.63.

A l'article 14(2) de l'*Expropriations Act* 1968-69 (Ont.), c. 36, maintenant R.S.O. 1970, c. 154, il est dit: «Lorsque le terrain exproprié est consacré à une fin d'une nature telle qu'il n'existe pas, en général, de demande ou de marché pour un terrain à cette fin, et que le propriétaire projette de bonne foi de se reinstallier dans des lieux semblables, la valeur marchande est censée être le coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents». L'appelante a allégué que l'expropriation était visée particulièrement par les dispositions de l'art. 14(2) et qu'elle avait donc droit au «coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents». L'Ontario Municipal Board a fait droit à ce moyen bien que la somme adjugée ait été beaucoup moindre que celle que l'appelante a demandée en appel à cette Cour.

Lors de l'appel interjeté à la Cour d'appel et de la requête en modification présentée par l'intimée en cette Cour-là, la Cour a refusé d'adjuger l'indemnité sur la base du coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents, mais elle a plutôt adjugé l'indemnité en vertu des dispositions de l'art. 13(2) de la Loi, c'est-à-dire, adjugé la valeur marchande du terrain en vertu de l'alinéa (a) plus un montant pour difficultés particulières de réinstallation en vertu de l'alinéa (d).

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

L'article 14(2) de la loi *The Expropriations Act* ne s'applique pas en l'espèce. La fin à laquelle le terrain était consacré n'était pas plus restreinte que celle d'un garage de véhicules à moteur dans son sens le plus large et cette Cour, comme la Cour d'appel, ne croit pas que cette fin était de nature telle qu'il n'existait pas, en général, de demande ou de marché pour ce terrain à cette fin. La Cour souscrit à l'avis de la Cour d'appel que l'on doit fixer l'indemnité en vertu de l'art. 13 de la loi *The Expropriations Act* plutôt qu'en vertu de l'art. 14. En fixant l'indemnité en vertu de l'art. 13, la Cour d'appel n'a pas appliqué un principe erroné, ou a

material evidence in determining the compensation under s. 13.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹, allowing both an appeal by the present appellant and a motion to vary by the present respondent. Appeal dismissed.

D. A. Elliott, Q.C., for the appellant.

G. J. Smith, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

SPENCE J.—This is an appeal from the judgment of the Court of Appeal for Ontario pronounced first on March 15, 1971, and then after further submissions on April 5, 1971. By that judgment, the Court of Appeal for Ontario allowed both an appeal by the present appellant and a motion to vary by the present respondent and directed that the award made by the Ontario Municipal Board be varied to insert therein as the compensation allowed the sum of \$85,652.53 plus the sum of \$2,543.10 for costs making a total of \$88,195.63.

The Ontario Municipal Board, by its decision pronounced on May 21, 1970, had fixed the compensation at \$89,377.08.

It will be seen, therefore, that the decision of the Court of Appeal for Ontario reduced the compensation by only the sum of \$1,181.45. In this appeal, the appellant asks that the judgment of the Court of Appeal be set aside and that there be awarded in place of the amount there awarded the sum of \$108,821.63.

The City of Hamilton had, by By-law 68-91 of the Corporation enacted on March 12, 1968, expropriated the lands in question for urban renewal within the core of the city. The lands in question comprised 17,606 square feet of land in an irregular parcel running between York Street and Napier Street in the city. These two streets run generally in an east-west direction but they are not exactly parallel, the angle between the two streets produced until they met being about

omis de tenir compte de quelque preuve déterminante ou commis une erreur dans l'appréciation d'une telle preuve.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel de l'Ontario¹, accueillant un appel de la présente appelante ainsi qu'une requête en modification de la présente intimée. Appel rejeté.

D. A. Elliott, c.r., pour l'appelante.

G. J. Smith, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE SPENCE—Le présent appel est interjeté à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario qui a d'abord été prononcé le 15 mars 1971 et, ensuite, le 5 avril 1971 après la présentation d'autres plaidoiries. Dans cet arrêt, la Cour d'appel de l'Ontario a accueilli un appel de la présente appelante ainsi qu'une requête en modification de la présente intimée et a ordonné que la sentence prononcée par l'Ontario Municipal Board soit modifiée pour y inclure à titre d'indemnité allouée la somme de \$85,652.53 plus la somme de \$2,543.10 pour les dépens, soit un total de \$88,195.63.

Dans sa décision du 21 mai 1970, l'Ontario Municipal Board avait fixé l'indemnité à \$89,377.08.

Il convient donc de remarquer que la décision de la Cour d'appel de l'Ontario n'a réduit l'indemnité que de \$1,181.45. Dans le présent appel, l'appelante demande que l'arrêt de la Cour d'appel soit écarté et que soit adjugée la somme de \$108,821.63 au lieu de celle adjugée par cette dernière.

En vertu du règlement no 68-91 adopté par la Corporation le 12 mars 1698, la Ville de Hamilton avait exproprié les terrains visés par les présentes en vue d'une rénovation urbaine au centre de la ville. Les terrains en question sont de forme irrégulière et ont une superficie de 17,606 pieds carrés entre les rues York et Napier dans la ville. Ces deux rues s'étendent généralement en direction est-ouest mais elles ne sont pas exactement parallèles puisqu'elles se rencontrent à un angle

¹[1971] 2 O.R. 689, 19 D.L.R. (3d) 13, 1 L.C.R. 181.

¹[1971] 2 O.R. 689, 19 D.L.R. (3d) 13, 1 L.C.R. 181.

20 degrees. The block on Napier Street has a frontage of 66 feet 9½ inches by a depth of about 129 feet, and the block on York Street had a frontage of 37 feet 11 inches by a depth of about 200 feet. The latter block was subject to a right of way on its northerly 162 feet by a width of 8 feet 10 inches but it was said that the enjoyment of the premises was not interfered with by this right of way. In fact, the said northerly block, that is the one fronting on York Street, bore no building whatsoever. The southerly block, that is the one on Napier Street, was occupied completely by a one-storey brick building to which reference shall be made hereafter.

Due to the angle of the two streets, there was not a complete joinder of the two blocks across their rear limits but 25 feet 3½ inches at the rear limit of each of the said blocks did join and there was therefore complete access from one block to the other.

The appellant used these lands as the depot for its inter-urban buses on its Toronto-Hamilton run. The bus terminal was a short distance away at John Street and Rebecca Street and the lands were on the route over which the said buses passed when approaching and departing from the terminal on the said run. In addition, the appellant claimed that the lands were nearby a moderately-priced hotel at which the bus drivers were accustomed to stay overnight when the hours of their tour of duty so required.

The appellant has the licence or franchise from the provincial government necessary for carrying out its inter-urban service and upon the expropriation of its bus depot by the respondent sought a replacement. It was necessary to have a replacement within the immediate area and it was necessary to have one with access to two streets as the operation of the appellant called for its buses to be driven in off one street and proceed through its depot leaving on the other street. The appellant encountered very considerable difficulty in discovering a site which would comply with its requirements. In the first place, the very urban renewal which caused the expropriation also resulted in zoning regulations making it impossible

d'environ 20 degrés. La parcelle de la rue Napier a 66 pieds 9½ pouces de front et 129 pieds de profondeur tandis que celle de la rue York a 37 pieds et 11 pouces de front et environ 200 pieds de profondeur. Cette dernière parcelle de terrain est grevée d'un droit de passage portant sur une étendue de 8 pieds 10 pouces de large, sur une distance de 162 pieds au nord, mais on a affirmé que ce droit de passage ne portait pas atteinte à la jouissance des lieux. En fait, aucun bâtiment que ce soit n'était sis sur ladite parcelle située au nord, c'est-à-dire, celle donnant de front sur la rue York. Un bâtiment de brique, sans étage, auquel nous nous reporterons plus loin, occupait entièrement la parcelle située au sud, c'est-à-dire, celle donnant sur la rue Napier.

Vu l'angle des deux rues, les deux parcelles ne sont pas contiguës sur toute leur limite arrière mais bien sur 25 pieds 3½ pouces, ce qui permettait l'accès entier d'une parcelle à l'autre.

L'appelante se servait de ces terrains comme dépôt pour ses autobus effectuant le trajet Toronto-Hamilton. Le terminus d'autobus était près de là, à intersection des rues John et Rebecca, et les terrains sont sur le parcours qu'empruntaient lesdits autobus lorsqu'ils approchaient du terminus ou en partaient, en effectuant ledit trajet. De plus, l'appelante a allégué que les terrains se trouvaient situés près d'un hôtel à prix modérés où les chauffeurs d'autobus avaient l'habitude de passer la nuit quand les heures de travail le demandaient.

L'appelante détient du gouvernement provincial la licence ou l'autorisation nécessaire aux fins de son service interurbain et elle a cherché un terrain de remplacement lors de l'expropriation de son dépôt d'autobus par l'intimée. Il fallait que le dépôt soit remplacé dans le voisinage immédiat et qu'il donne accès à deux rues car la mise en service des autobus de l'appelante demandait qu'ils entrent par une rue, traversent le dépôt et sortent par une autre rue. L'appelante a éprouvé de grandes difficultés à trouver un emplacement qui répondrait à ses besoins. En premier lieu, la rénovation urbaine même qui a rendu l'expropriation nécessaire a aussi donné lieu à des règlements de zonage qui rendaient impossible l'exploitation

to operate a bus garage in much of the surrounding territory. In the second place, the requirement that the premises have access from two streets much limited the sites available. Thirdly, what was required was a site having on it a garage type of building or, at any rate, one upon which such type of building could be erected without entailing the expensive purchase of a building then in existence and the demolition thereof.

The appellant finally found a site which fronted on two streets, Kelly and Cannon Streets, and which was said to be some little distance further away from the bus terminal than the expropriated site but whatever distance was entailed was inconsequential. This site was very considerably larger, having an area of 448,535 square feet and a third frontage on Ferguson Avenue. The site cost the appellant \$163,000 but immediately after purchasing it the appellant sold to a Mr. Lockwood, who had been expropriated also, the Ferguson Avenue frontage. This sale was for \$101,500. Thus, the appellant was left with a site of 25,165 square feet with frontage on the two streets, Kelly and Cannon, and a net cost of \$61,500. The appellant paid a real estate commission of \$5,075 on the sale to Lockwood.

The amount of compensation must be fixed under the provisions of *The Expropriations Act*, 1968-69 (Ont.), c. 36, which now appears in R.S.O. 1970, c. 154. Section 13 and s. 14(1) and (2) of that statute read as follows:

13. (1) Where land is expropriated, the expropriating authority shall pay the owner such compensation as is determined in accordance with this Act.

(2) Where the land of an owner is expropriated, the compensation payable to the owner shall be based upon,

- (a) the market value of the land;
- (b) the damages attributable to disturbance;
- (c) damages for injurious affection; and
- (d) any special difficulties in relocation,

but, where the market value is based upon a use of the land other than the existing use, no compensation shall be paid under clause b for damages attributable

d'un garage d'autobus sur la majeure partie du territoire environnant. En deuxième lieu, l'exigence selon laquelle le terrain doit donner accès à deux rues limitait beaucoup les emplacements disponibles. En troisième lieu, il fallait trouver un emplacement où il y avait un bâtiment du type garage ou, en tout cas, un emplacement où ce genre de bâtiment pouvait être construit sans nécessiter l'achat coûteux d'un bâtiment déjà construit et sa démolition.

L'appelante a finalement trouvé un emplacement qui donnait sur deux rues, les rues Kelly et Cannon et qui était censé être un peu plus éloigné du terminus d'autobus que l'emplacement exproprié, mais la faible distance n'importait aucunement. Cet emplacement avait une superficie beaucoup plus grande de 48,535 pieds carrés et il donnait sur une troisième voie limitrophe, l'avenue Ferguson. L'emplacement a coûté à l'appelante \$163,000, mais, immédiatement après l'achat, l'appelante a vendu à M. Lockwood, qui avait aussi été exproprié, la partie en bordure de l'avenue Ferguson. Le prix de cette vente a été de \$101,500. Ainsi, l'appelante restait propriétaire d'un terrain de 25,165 pieds carrés donnant sur deux rues, les rues Kelly et Cannon, et dont le coût net était de \$61,500. L'appelante a payé une commission de \$5,075 à un courtier en immeuble sur la vente à Lockwood.

Le montant de l'indemnité doit être fixé en vertu des dispositions de l'*Expropriations Act*, 1968-69 (Ont.), c. 36, qui se trouve maintenant à R.S.O. 1970, c. 154. Les articles 13 et 14(1) et (2) de cette loi se lisent comme suit:

[TRADUCTION] **13.** (1) Lorsqu'un terrain est exproprié, l'autorité expropriante doit payer au propriétaire l'indemnité qui est fixée conformément à la présente loi.

(2) Lorsque le terrain d'un propriétaire est exproprié, l'indemnité payable au propriétaire est basée sur

- (a) la valeur marchande du terrain;
 - (b) les dommages attribuables au trouble de jouissance;
 - (c) les dommages pour atteinte défavorable; et
 - (d) toutes difficultés particulières de réinstallation,
- mais, lorsque la valeur marchande est basée sur un usage du terrain autre que l'usage actuel, aucune indemnité ne sera payée en vertu de l'alinéa (b) pour

to disturbance that would have been incurred by the owner in using the land for such other use.

14. (1) The market value of land expropriated is the amount that the land might be expected to realize if sold in the open market by a willing seller to a willing buyer.

(2) Where the land expropriated is devoted to a purpose of such a nature that there is no general demand or market for land for that purpose, and the owner intends in good faith to relocate in similar premises, the market value shall be deemed to be the reasonable cost of equivalent reinstatement.

.....
It was the appellant's submission to the Ontario Municipal Board that the expropriation was governed particularly by the provisions of s. 14(2) of the said statute and that the appellant was therefore entitled to "the reasonable cost of equivalent reinstatement". The appellant has made the same submission to this Court and has outlined the reasonable cost of reinstatement as follows:

Cost to Appellant of Carter property	\$ 66,575.00
Plus depreciated value of garage buildings	37,651.00
	<hr/>
	\$104,226.00
Plus legal fees and Disbursements	2,543.10
Plus damages attributable to disturbance	2,052.53
	<hr/>
	4,595.63
	<hr/>
	\$108,821.63

The Ontario Municipal Board gave effect to this submission although allowing considerably less than the appellant now requests.

Upon the appeal to the Court of Appeal and the motion to vary made by the there respondent, the Court of Appeal for Ontario refused to allow the compensation upon any basis of reasonable cost of equivalent reinstatement but rather allowed the compensation under the provisions of s. 13(2)

les dommages attribuables au trouble de jouissance que le propriétaire aurait subis en usant du terrain selon tel autre usage.

14. (1) La valeur marchande du terrain exproprié est le montant que l'on peut s'attendre que le terrain rapporterait s'il était vendu sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant.

(2) Lorsque le terrain exproprié est consacré à une fin d'une nature telle qu'il n'existe pas, en général, de demande ou de marché pour un terrain à cette fin, et que le propriétaire projette de bonne foi de se réinstaller dans des lieux semblables, la valeur marchande est censée être le coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents.

.....
L'appelante a allégué devant l'Ontario Municipal Board que l'expropriation était visée particulièrement par les dispositions de l'article 14(2) de ladite loi et que l'appelante avait donc droit au «coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents». L'appelante a invoqué le même moyen devant cette Cour et a décrit comme suit le coût raisonnable d'établissement en d'autres lieux:

[TRADUCTION]	
Coût pour l'appelante de la propriété Carter	\$66,575.00
Plus valeur du garage après dépréciation	37,651.00
	<hr/>
	\$104,226.00
Plus honoraires légaux et débours	2,543.10
Plus dommages at- tribuables au trouble de jouissance	2,052.53
	<hr/>
	4,595.63
	<hr/>
	\$108,821.63

L'Ontario Municipal Board a fait droit à ce moyen bien que la somme adjugée ait été beaucoup moindre que celle que l'appelante demande maintenant.

Lors de l'appel interjeté à la Cour d'appel et de la requête en modification présentée par l'intimée en cette Cour-là, la Cour d'appel de l'Ontario a refusé d'adjuger l'indemnité sur la base du coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents, mais elle a plutôt adjugé l'indemnité

of the statute, that is, the market value of the land under para. (a) plus an amount for special difficulty in relocation under para. (d). Therefore, the first problem which faces this Court is whether the appellant is entitled to compensation for the reasonable cost of equivalent reinstatement.

Under the provisions of s. 14(2) of *The Expropriations Act*, that type of compensation must be awarded when the land expropriated "is devoted to a purpose of such a nature that there is no general demand or market for land for that purpose, and the owner intends in good faith to relocate in similar premises". There can be no doubt of the appellant's intention in good faith to relocate in similar premises. The appellant had already done so at the time of the hearing. Therefore, it must be determined whether the land expropriated was devoted to a purpose of such a nature that there was no general demand or market for land for that purpose and for this determination an examination must be made of the actual use to which the expropriated land had been put.

As I have said, the York Street block of those lands bore no building whatsoever and was simply used as a parking place or driveway for the appellant's buses. It was said in evidence that at one time that York Street block had borne on it an ordinary private family residence and the usual garage. Both of these buildings had been demolished long since. The Napier Street block over substantially its whole area was covered by a one-storey brick garage facing Napier Street with two large steel sliding doors and facing the York Street block at the exit end of the building two large wooden swing doors.

Exhibit 16 before the Ontario Municipal Board is an appraisal report made by Marshall Lounsbury who testified before the Board. The building on the Napier Street block he describes as follows:

Exterior

This is a large one storey bus garage with pressed brick front and rug brick siding. The windows have

en vertu des dispositions de l'article 13(2) de la loi, c'est-à-dire, adjugé la valeur marchande du terrain en vertu de l'alinéa (a) plus un montant pour difficultés particulières de réinstallation en vertu de l'alinéa (d). Donc, cette Cour doit d'abord déterminer si l'appelante a le droit d'être indemnisée pour le coût raisonnable d'établissement dans des lieux équivalents.

En vertu des dispositions de l'article 14(2) de la loi *The Expropriations Act*, ce genre d'indemnité doit être adjugé lorsque le terrain exproprié «est consacré à une fin d'une nature telle qu'il n'existe pas, en général, de demande ou de marché pour un terrain à cette fin, et que le propriétaire projette de bonne foi de se réinstaller dans des lieux semblables». Il ne fait aucun doute que l'appelante a projeté de bonne foi de se réinstaller dans des lieux semblables. L'appelante l'avait déjà fait à l'époque de l'audition. Il s'agit donc de déterminer si le terrain exproprié était consacré à une fin d'une nature telle qu'il n'existe pas, en général, de demande ou de marché pour un terrain à cette fin, et cela requiert que l'on examine l'usage réel qu'on avait fait des terrains expropriés.

Comme je l'ai dit, aucun bâtiment que ce soit n'était sis sur la parcelle de terrain de la rue York, qui ne servait que de parc de stationnement ou de passage pour les autobus de l'appelante. Le dossier révèle qu'une maison unifamiliale ordinaire et un garage du type courant avaient occupé cette parcelle de la rue York à un moment donné. Ces deux bâtiments avaient été démolis depuis longtemps. Presque toute la superficie de la parcelle de la rue Napier était occupée par un garage de brique sans étage muni, à l'avant, de deux grandes portes coulissantes en acier donnant sur la rue Napier et, à la sortie sur la rue York, de deux grandes portes battantes en bois.

La pièce 16 déposée auprès de l'Ontario Municipal Board est une évaluation faite par Marshall Lounsbury, qui a témoigné devant l'organisme. Voici sa description du bâtiment sis sur la parcelle de la rue Napier:

[TRADUCTION]

Extérieur.

Il s'agit d'un grand garage d'autobus sans étage dont l'avant est recouvert de briques comprimées et

metal frames and some brick and stone sills. It has a flat built up type roof. On the front of the building there are two large wooden sliding garage doors and on the back there are two large wooden swinging garage type doors. The exterior walls have been parged to a height of three feet up the wall due to deteriorating brick. Some sections have been replaced by new brick.

Interior

The interior is divided into a bus repair service area, an office and stores area and a boiler room area.

The service area has a cement floor, brick walls and a joist type ceiling. The height is 13 feet under the joists which are 2" x 8" on 16" centres resting on 6" x 15" steel "I" cross beams, which are resting on a 6" x 20" centre steel "I" beam, supported by three 8" x 8" steel "I" columns.

At the south west corner there is a grease pit.

The office and stores area has frame walls and wooden flooring and ceiling. There is a toilet and hand basin in this area.

The boiler room has cement block walls, cement floor, and joist-type ceiling. The building is heated by a Leonard & Son's coal fired boiler providing live steam heat. The boiler is fed by a Livingston automatic stoker. There is also a 60 gallon electric hot water tank in this boiler room. The building is serviced by a 100 amp. electrical service. The building has a wet sprinkler system.

General.

The building is in very good condition and shows signs of maintenance and upkeep.

A sketch in the said ex. 16 illustrates that the grease pit is in the front left corner of the building closer to Napier Street, the three small rooms each 10'4" by about 8' are at the front of the building on the right side, and the boiler room—30' by 10'—is in the rear right corner. Other than that, the building is simply a large open area. The evidence before the Board showed that this building had existed for some considerable time

les côtés de briques à parement rugueux. Les encadrements de fenêtre sont en métal et certaines fenêtres ont des appuis faits de brique et de pierre. Le bâtiment a un toit en terrasse. A l'avant du bâtiment, il y a deux grandes portes de garage coulissantes en bois et à l'arrière deux grandes portes de garage battantes en bois. Les murs extérieurs ont été crépis jusqu'à une hauteur de trois pieds, à cause de la détérioration de la brique. Quelques sections ont été recouvertes de briques neuves.

Intérieur.

L'intérieur est divisé en un atelier de réparation pour autobus, un bureau, un entrepôt et une chaufferie.

L'atelier de réparation a un plancher de ciment, des murs de brique et un plafond à solives. La hauteur est de 13 pieds sous les solives, qui mesurent 2 po x 8 po et qui, tous les 16 pouces, reposent sur des poutres de traverse d'acier en "I" de 60 x 15 po, lesquelles reposent sur une poutre centrale d'acier en "I" de 60 po x 20 po qui, elle, s'appuie sur trois colonnes d'acier en "I" de 3 po x 8 po.

Une fosse à lubrification se trouve au coin sud-ouest.

Dans le bureau et l'entrepôt, les murs sont à ossature de bois et le plancher et la plafond sont en bois. On y trouve un cabinet d'aisances et une cuvette de lavabo.

La chaufferie a des murs en blocs de ciment, un plancher de ciment et un plafond à solives. Le bâtiment est chauffé à la vapeur par une chaudière au charbon de Leonard & Son's. La chaudière est alimentée par un foyer automatique Livingston. Dans cette chaufferie, il y a aussi un chauffe-eau de 60 gallons. Le courant électrique dans le bâtiment est de 100 amp. Le bâtiment est muni d'un système extincteur à eau automatique.

Remarque générale.

Le bâtiment est en très bon état et son entretien est apparent.

Un dessin joint à la pièce 16 indique que la fosse de lubrification se trouve dans le coin gauche à l'avant du bâtiment du côté de la rue Napier, que les trois petites pièces de 10 pi 4 po par environ 8 pi sont à l'avant du bâtiment du côté droit et que la chaufferie—30 pi par 10 pi—est au coin droit à l'arrière. A part cela, le bâtiment recouvre simplement un grand espace libre. La preuve déposée auprès de la Commission

and had been occupied by a series of enterprises of a garage nature.

With respect, I agree with Kelly J.A., when he said:

Having in mind that the purpose to which the land was devoted was no more restricted than that of a motor vehicle garage in its broadest terms, I do not consider that that purpose was of such a nature that there was no general demand or market for the land for that purpose.

The Napier Street block had been used for many years before for uses in connection with transport. Apart from its expropriation, it could have been so used in the future. It did have the advantage of access both from Napier Street and from the vacant lot also owned by the appellants on York Street and that feature would be an advantage to any garage type of use. Its use by the appellants was simply to drive into it at one end the buses which had arrived from Toronto at the terminal, discharge the passengers and then proceed to this depot to grease and wash those buses in the building and then store them in that building or in the vacant lot overnight and then drive them out onto York Street the next morning back to the terminal to pick up the passengers and depart for Toronto. As was Kelly J.A., I am quite unable to find that that kind of a use was the devotion to a purpose of such a nature that there was no general demand or market for the land for that purpose.

It is true that the appellant alone had the necessary franchises for this inter-urban transport between Toronto and Hamilton but private automobiles, trucks, buses on some other route, even taxi cabs could have been driven in that Napier Street building from the Napier Street entrance and out over the vacant lot to York Street and the fact that the appellant had used the premises as a bus depot for inter-urban transport of passengers did not in any way affect its availability for use for other storage garage purposes. Therefore, with respect, I am in accord with the view expressed by Kelly J.A. that s. 14(2) of *The Expropriations Act* does not apply to the particular circumstances.

démontre que ce bâtiment existait depuis bon nombre d'années et qu'il avait abrité une série d'entreprises du genre garage.

Respectueusement, je souscris à l'avis suivant du Juge d'appel Kelly:

[TRADUCTION] Compte tenu du fait que la fin à laquelle le terrain était consacré n'était pas plus restreinte que celle d'un garage de véhicules à moteur dans son sens le plus large, je ne crois pas que cette fin était de nature telle qu'il n'existant pas, en général, de demande ou de marché pour ce terrain à cette fin.

Auparavant, la parcelle de la rue Napier avait servi pendant de nombreuses années à des fins reliées au transport. Si ce n'avait été de son expropriation, on aurait pu en faire le même usage à l'avenir. Elle avait l'avantage d'être accessible à la fois par la rue Napier et par le terrain vague de la rue York appartenant aussi à l'appelante et cette caractéristique serait un avantage pour tout usage de type garage. L'appelante s'en servait simplement pour y faire entrer à une extrémité les autobus en provenance de Toronto arrivées au terminus pour la descente des passagers, et ensuite diriger les autobus jusqu'au dépôt, où ils étaient graissés et lavés à l'intérieur du bâtiment et garés pour la nuit soit dans le bâtiment soit sur le terrain vague, d'où, enfin, ils sortaient le lendemain matin par la rue York pour retourner au terminus, prendre les passagers et partir pour Toronto. A l'instar du Juge d'appel Kelly, je ne puis conclure que ce genre d'usage représentait une fin d'une nature telle qu'il n'existant pas, en général, de demande ou de marché pour ce terrain à cette fin.

Il est vrai que l'appelante détenait seule l'autorisation nécessaire à ce transport interurbain entre Toronto et Hamilton mais des automobiles privées, des camions, des autobus d'autres lignes, même des taxis auraient pu entrer dans le bâtiment de la rue Napier par la rue Napier et sortir par le terrain vague de la rue York, et le fait que l'appelante s'était servie des lieux comme dépôt d'autobus dans le transport interurbain de passagers n'empêchait aucunement qu'il en soit fait usage comme garage-dépôt d'un autre genre. Respectueusement, je souscris donc à l'avis exprimé par le Juge d'appel Kelly que l'article 14(2) de la loi *The Expropriations Act* ne s'applique pas en l'espèce.

Kelly J.A., therefore, in his reasons for judgment, turned to consider the compensation to which the appellant was entitled under the provisions of s. 13 of the said statute. As I have pointed out, in his reasons, which were the unanimous decision of the Court of Appeal for Ontario, he awarded amounts under s. 13(2) (a), (b) and (d). The amount to be awarded under s. 13(2) (a), *i.e.*, the market value of the land, was fixed by counsel for both parties by agreement at \$77,500. Similarly, little difficulty was encountered in fixing the damages attributed to disturbance under s. 13(2) (b), those amounts being as follows:

Moving costs	\$ 419.90
Executive time	707.63
Survey costs	225.00
Cost of temporary facilities	700.00
 Total	 \$2052.53

Kelly J.A. determined that the appellant was entitled to compensation under the heading of s. 13(2) (d), "any special difficulties in relocation", pointing out the three elements which made the finding of similar accommodation difficult and which therefore resulted in an increase in the cost of that similar location. As I have outlined, after the purchase of the block of land bounded by Kelly Street, Ferguson Avenue and Cannon Street, and the sale of the Ferguson Avenue frontage to Mr. Lockwood, the appellant was left with a block of land fronting on two streets but containing 25,165 square feet at a cost of \$61,500 plus real estate commission rather than 17,606 square feet, the area of the lands expropriated.

The appellant did relocate at an increased cost but, as Kelly J.A. pointed out, the appellant's witnesses agreed that the appellant had obtained a better site and that it was wise when relocating to make allowances for expansion. Therefore, it must be determined what part of the area in excess of the 17,606 square feet which were contained in the expropriated premises may be

Par conséquent, dans ses motifs de jugement, le Juge d'appel Kelly s'est penché sur l'indemnité à laquelle l'appelante avait droit en vertu des dispositions de l'article 13 de ladite loi. Comme je l'ai souligné, dans ses motifs qui représentaient la décision unanime de la Cour d'appel de l'Ontario, il a adjugé les montants de l'indemnité en vertu du paragraphe (2), alinéas (a), (b) et (d), de l'article 13. Le montant à adjudiquer en vertu du paragraphe (2) (a) de l'article 13, c'est-à-dire, la valeur marchande du terrain, a été fixé de consentement par les avocats des deux parties à \$77,500. On n'a pas éprouvé plus de difficulté à fixer les montants des dommages-intérêts attribuables au trouble de jouissance en vertu du paragraphe (2)(b) de l'article 13, qui sont les suivants:

Coût du déménagement	\$ 419.90
Temps (administration)	707.63
Frais d'arpentage	225.00
Coût du local temporaire	700.00
 Total	 \$2,052.53

Le Juge d'appel Kelly a statué que l'appelante avait le droit d'être indemnisée en vertu du paragraphe (2)(d) de l'article 13, «toutes difficultés particulières de réinstallation», signalant les trois éléments qui ont rendu difficile la recherche d'un local semblable et qui, par conséquent, ont eu pour effet d'augmenter le coût de ce local semblable. Comme je l'ai mentionné, après l'achat de la parcelle de terrain bornée par la rue Kelly, l'avenue Ferguson et la rue Cannon et la vente à M. Lockwood de la partie en bordure de l'avenue Ferguson, l'appelante est restée propriétaire d'une parcelle de terrain donnant sur deux rues et dont le coût était de \$61,500 plus le montant de la commission du courtier en immeuble, mais dont la superficie était de 25,165 pieds carrés au lieu de 17,606 pieds carrés, superficie des terrains expropriés.

L'appelante s'est effectivement réinstallée à un coût plus élevé, mais, comme le Juge d'appel Kelly l'a fait remarquer, les témoins de l'appelante ont reconnu que l'appelante avait obtenu un meilleur emplacement et qu'il était sage en se réinstallant de prévoir une expansion. Par conséquent, il s'agit de déterminer quelle partie de la superficie excédant 17,606 pieds carrés, surface

compensated for on the basis of difficulty of relocating and what part must be assigned to the appellant's acquirement of better premises. Kelly J.A. pointed out that Cannon and Kelly Streets are 342 feet apart while Napier and York Streets were much closer together and if the new premises were reduced to only 17,606 square feet the result would be a long, narrow area unsuitable for the erection of a storage building and use as an adjoining storage area.

Kelly J.A., however, determined that a block of land 30 feet in frontage by 150 feet in depth, *i.e.*, 4,500 square feet, could be sold off without affecting the efficiency of the remaining property which would then be 20,665 square feet in area, roughly approximate to the premises expropriated. Kelly J.A. found, therefore, that that lot of 4,500 square feet should be attributable to the acquirement of better premises and valued it at \$2.77 per square foot which was the average per square foot cost of the new site and, therefore, determined that the additional cost to the appellant of the new premises should be reduced by an amount of \$11,970, representing the value of those 4,500 square feet of better premises and Kelly J.A., therefore, worked out the amount which should be allowed under the provisions of s. 13(2)(d) as follows:

Cost of acquiring new site	\$61,500.00
Real estate commission (necessarily paid by appellant) in reducing the size of the new site by sale to Lockwood	5,075.00
Total	\$66,575.00
Deduction for land not necessary for duplication of facilities	11,970.00
	\$54,605.00

The market value of the site expropriated other than buildings thereon had been agreed upon between the parties at \$48,500 and, therefore, Kelly J.A. found the compensation for the special

des lieux expropriés, peut être indemnisée sur la base de difficultés de réinstallation et quelle partie doit être attribuée à l'acquisition de meilleurs locaux pour l'appelante. Le Juge d'appel Kelly a fait remarquer qu'une distance de 342 pieds sépare les rues Cannon et Kelly, tandis que la distance entre les rues Napier et York est beaucoup plus petite, et que si la surface du nouveau terrain était réduite à seulement 17,606 pieds carrés, il en résulterait une longue bande étroite de terrain qui ne conviendrait pas à l'érection d'un entrepôt et à l'usage d'aire d'entreposage attenante.

Cependant, le Juge d'appel Kelly a conclu qu'une parcelle de terrain de 30 pieds de front par 150 pieds de profondeur, c'est-à-dire, 4,500 pieds carrés, pouvait être vendue sans porter atteinte à l'utilité de la partie restante qui mesurerait alors 20,665 pieds carrés, soit très approximativement la surface des terrains expropriés. Ainsi, le Juge d'appel Kelly a statué que le terrain de 4,500 pieds carrés devait être imputé à l'acquisition de meilleurs locaux et il a évalué ce terrain à \$2.77 le pied carré, coût moyen par pied carré du nouvel emplacement, concluant donc que le coût supplémentaire des locaux pour l'appelante devait être réduit d'un montant de \$11,970, soit la valeur de ces 4,500 pieds carrés de meilleurs locaux; puis, il a calculé le montant qui devait être accordé en vertu des dispositions du paragraphe (2)(d) de l'article 13:

[TRADUCTION]

Coût de l'acquisition du nouvel emplacement	\$61,500.00
Commission du courtier en immeuble (payée obligatoirement par l'appelante) lors de la réduction de la superficie du nouvel emplacement par la vente à Lockwood	5,075.00
Total	\$66,575.00
Moins la valeur du terrain non nécessaire au remplacement des installations	11,970.00
	\$54,605.00

Les parties s'étaient entendues pour fixer la valeur marchande de l'emplacement exproprié, à l'exclusion des bâtiments y érigés, à \$48,500, et, par conséquent, le Juge d'appel Kelly a statué

difficulties in relocating was the difference of \$6,150 which he rounded at \$6,100 and he, therefore, allowed compensation as follows:

Market value of the land (s. 13(2)(a))	\$77,500.00
Damages attributable to disturbance (s. 13(2)(b))	2,052.53
Special damages in relocation as outlined above (s. 13(2)(d))	6,100.00
The legal costs which were the subject of the supplementary reasons for judgment delivered on the 2nd of April 1971 to which I have referred—	2,543.10
Making a total compensation of	<hr/> \$88,195.63

I have already discussed in these reasons Kelly J.A.'s adoption of the compensation as provided for in s. 13 of *The Expropriations Act* rather than s. 14 and expressed agreement with the learned justice on appeal. I have now outlined the course which the learned justice on appeal took in fixing compensation under the said s. 13.

Since I am not of the opinion that the Court of Appeal has proceeded on any incorrect principle or has overlooked or has misapprehended any material evidence in determining the compensation under s. 13 in the fashion which I have outlined, I am of the view that the appeal should be dismissed with costs in this Court. The costs in the Court of Appeal and before the Ontario Municipal Board have been dealt with in the decisions of those tribunals.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: D. A. Elliott, Toronto.

Solicitors for the respondent: Weir and Foulds, Toronto.

que l'indemnité pour les difficultés particulières de réinstallation était la différence de \$6,150, qu'il a arrondie à \$6,100; il a donc réparti l'indemnité comme suit:

[TRADUCTION]

Valeur marchande du terrain (article 13(2)(a))	\$77,500.00
Dommages-intérêts attribuables au trouble de jouissance (article 13(2)(b))	2,052.53
Dommages-intérêts spéciaux pour réinstallation tel que mentionné plus haut (article 13(2)(d))	6,100.00
Les dépens qui ont fait l'objet des motifs de jugement supplémentaires rendus le 2 avril 1971, que j'ai mentionnés plus haut	2,543.10
<hr/>	<hr/>
	\$88,195.63

J'ai déjà expliqué plus haut que le savant Juge d'appel Kelly a choisi de fixer l'indemnité en vertu de l'article 13 de la Loi *The Expropriations Act* plutôt qu'en vertu de l'article 14 et que je suis d'accord avec lui, et je viens d'exposer la façon dont le savant juge a fixé l'indemnité en vertu dudit article 13.

Puisque je ne pense pas que la Cour d'appel, en fixant l'indemnité en vertu de l'article 13 en la manière que j'ai mentionnée, ait appliqué un principe erroné, ou ait omis de tenir compte de quelque preuve déterminante ou commis une erreur dans l'appréciation d'une telle preuve, je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens dans cette Cour. La question des dépens en Cour d'appel et devant l'Ontario Municipal Board a été décidée par ces tribunaux dans leurs jugements respectifs.

Appel rejeté avec dépens.

Procureur de l'appelante: D. A. Elliott, Toronto.

Procureurs de l'intimée: Weir et Foulds, Toronto.