

Irving Oil Company Limited *Appellant*;

and

The Minister of Municipal Affairs of the Province of New Brunswick and the Provincial Secretary of the Province of New Brunswick *Respondents*.

1975: November 10; 1975: December 19.

Present: Laskin C.J. and Martland, Ritchie, Dickson and Beetz JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF NEW BRUNSWICK, APPEAL DIVISION

Assessment—Real property—Storage tanks and sub-structures—Assessment Act, 1965-66 (N.B.), c. 110, s. 1 (g).

Assessment was made of appellant's property, consisting of storage tanks, substructures and associated pipes and facilities, on the assumption that the property constituted 'real property' within the meaning of s. 1 (g) of the *Assessment Act*. Appellant contended on the basis of *Acadian Pulp & Paper Ltd. v. Minister of Municipal Affairs* (1973), 6 N.B.R. (2d) 755, that the tanks in question were excluded from the definition of 'real property' as being 'machinery, equipment, apparatus and installations other than those for providing services to buildings or mentioned in subclause (ii)'. The trial judge found that the property constituted 'structures which provide storage and shelter for movable property' but feeling bound by *Acadian Pulp and Paper* held that they also constituted 'machinery, equipment, apparatus and installations other than those providing services to buildings' and therefore by the operation of s. 1 (g) (v) not 'real property' within the meaning of s. 1 (g). The Appeal Division set aside the judgment at trial and distinguished *Acadian Pulp and Paper*.

Held: The appeal should be dismissed.

The tanks being structures other than buildings and providing shelter for movable property are to be equated with 'buildings' within the meaning of s. 1 (g) (ii). For the reasons given in *Min. Mun. Affairs (N.B.) v. Canaport Ltd.*, [1976] 2 S.C.R. 599, this is conclusive that the tanks are assessable as 'real property' and are not 'machinery, equipment, apparatus and installations' within the meaning of s. 1 (g) (v).

Irving Oil Company Limited *Appelante*;

et

Le ministre des Affaires municipales de la province du Nouveau-Brunswick et le secrétaire provincial de la province du Nouveau-Brunswick *Intimés*.

1975: le 10 novembre; 1975: le 19 décembre.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Ritchie, Dickson et Beetz.

EN APPEL DE LA DIVISION D'APPEL DE LA COUR SUPRÊME DU NOUVEAU-BRUNSWICK

Évaluation—Biens réels—Réservoirs de stockage et charpentes—Loi sur l'évaluation, 1965-66 (N.B.), c. 110, art. 1g).

L'évaluation des installations de l'appelante, qui comprennent des réservoirs de stockage, des charpentes, tuyaux et autres accessoires, a été faite en présumant que ces biens étaient des «biens réels» au sens du par. 1g) de la *Loi sur l'évaluation*. Se fondant sur la décision rendue dans l'affaire *Acadian Pulp & Paper Ltd. c. Le ministre des Affaires municipales* (1973), 6 N.B.R. (2d) 755, l'appelante a soutenu que les réservoirs dont il est question en l'espèce étaient exclus de la définition de «biens réels» parce qu'ils constituaient de «la machinerie, du matériel, des appareils et des installations autres que ceux qui assurent le fonctionnement des bâtiments comme l'indique l'al. (ii)». Le juge de première instance a conclu que les biens constituaient des «constructions qui servent à entreposer et à abriter des biens mobiliers», mais il s'est estimé lié par l'arrêt *Acadian Pulp and Paper* et tenu de statuer que les biens constituaient de «la machinerie, du matériel, des appareils et des installations autres que ceux qui assurent le fonctionnement des bâtiments» et qu'ils étaient donc exclus de la définition de «biens réels» en vertu de l'al. 1 g)(v). La Division d'appel a annulé le jugement de première instance et fait une distinction avec l'arrêt *Acadian Pulp and Paper*.

Arrêt: le pourvoi est rejeté.

Les réservoirs en question sont des constructions autres que des bâtiments, ils servent à abriter des biens mobiliers et sont par conséquent des «bâtiments» au sens de l'al. 1g)(ii). Pour les motifs prononcés dans *Le ministre des Affaires municipales (N.-B.) c. Canaport Ltd.*, [1976] 2 R.C.S. 599, cette conclusion établit d'elle-même le fait que ces réservoirs sont régulièrement imposables à titre de «biens réels» et qu'ils ne constituent pas de la «machinerie, du matériel, des appareils et des installations» au sens de l'al. 1g)(v).

Acadian Pulp and Paper Ltd. v. Minister of Municipal Affairs (1973), 6 N.B.R. (2d) 755 distinguished; *Min. Mun. Affairs (N.B.) v. Canaport Ltd.*, [1976] 2 S.C.R. 599 followed.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of New Brunswick, Appeal Division, allowing an appeal from a judgment of Barry J. at trial. Appeal dismissed.

P. B. C. Pepper, Q.C., Donald Gillis, Q.C., and Ian Whitcomb, for the appellant.

D. K. Laidlaw, Q.C., and David Norman, for the respondents.

The judgment of the Court was delivered by

RITCHIE J.—This is an appeal by Irving Oil Company Limited from a judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of New Brunswick setting aside the judgment rendered at trial by Mr. Justice Barry and holding that the appellant's facilities described in para. 8 of the amended Statement of Claim are properly assessable as "real property" within the meaning of s. 1 (g) of the *Assessment Act*, 1965-66 (N.B.), c. 110.

The appellant's business and the nature of the property in question are well described in the judgment delivered by Chief Justice Hughes on behalf of the Appeal Division in the following terms:

The plaintiff is engaged in the business of selling petroleum products in the Province of New Brunswick and elsewhere in Canada and for the purposes of such business owns and uses bulk storage tanks and facilities at thirty-nine locations within the Province. The facilities are of three kinds or classes; (1) storage tanks having a capacity of 6,000 gallons, supported in a horizontal position on steel frames and measuring about 5 feet 9 inches in diameter and 19 feet in length; (2) storage tanks having a capacity of 20,000 gallons standing on an earth mound to provide gravity flow and measuring about 11 feet 6 inches in diameter and 31 feet in height and (3) storage tanks ranging in capacity from 270,000 to 1,050,000 gallons constructed on site of welded steel plate and erected on a prepared base. To each of the three classes of storage tanks there are attached pipes and other facilities for filling the tanks and drawing off the contents which are distributed to

Distinction faite avec l'arrêt: *Acadian Pulp and Paper Ltd. c. Le ministre des Affaires municipales* (1973), 6 N.B.R. (2d) 755; arrêt suivi: *Le ministre des Affaires municipales (N.-B.) c. Canaport Ltd.*, [1976] 2 R.C.S. 599.

POURVOI interjeté d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick, accueillant un appel d'un jugement du juge Barry. Pourvoi rejeté.

P. B. C. Pepper, c.r., Donald Gillis, c.r., et Ian Whitcomb, pour l'appelante.

D. K. Laidlaw, c.r. et David Norman, pour les intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE RITCHIE—Il s'agit d'un pourvoi par Irving Oil Company Limited à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick qui infirme le jugement de première instance du juge Barry. Celui-ci a statué que les installations de l'appelante décrites au par. 8 de la déclaration modifiée sont régulièrement imposables à titre de «biens réels» au sens du par. g) de l'art. 1 de la *Loi sur l'évaluation*, 1965-66 (N.B.), c. 110.

La décision rendue par le juge en chef Hughes au nom de la Division d'appel décrit fort bien l'entreprise de l'appelante et la nature des biens en question dans les termes suivants:

[TRADUCTION] La demanderesse vend des produits pétroliers au Nouveau-Brunswick et ailleurs au Canada et à cette fin, elle possède et utilise des réservoirs de stockage en vrac et des installations à 39 endroits dans la province. Ces installations sont de trois classes ou catégories; (1) des réservoirs de stockage d'une contenance de 6,000 gallons, maintenus horizontalement sur des charpentes d'acier d'environ 5 pieds et 9 pouces de diamètre et 19 pieds de long; (2) des réservoirs de stockage d'une contenance de 20,000 gallons, reposant sur un tertre aux fins d'écoulement par gravité, d'environ 11 pieds et 6 pouces de diamètre et 31 pieds de haut et (3) des réservoirs de stockage dont la contenance varie de 270,000 à 1,050,000 gallons, faits de tôle d'acier et montés sur place sur des fondations déjà construites. A tous ces réservoirs de stockage sont attachés des tuyaux et autres accessoires nécessaires pour les remplir et faire la distribution ensuite aux clients ainsi

customers, as well as mounds, moats, pads, dikes and steel frames built and used in connection with the tanks.

In 1972 the taxing authority assessed these properties for real property and business tax in the amount of \$100,350.05 and in 1973 in the amount of \$103,178.20. This assessment was made on the assumption that the assets so assessed were "real property" within the meaning of the *Assessment Act* and particularly of s. 1 (g) thereof which reads, in part, as follows:

1. (g) "real property" means

(i) land, or

(ii) land and buildings including machinery, installations and equipment for providing services to the buildings, and where a building is erected on land under lease, license or permit, such building may for the purposes of this Act, be treated as real property separate from the land,

but excludes

(v) structures other than buildings, not providing shelter for people, plant or moveable property, and all machinery, equipment, apparatus and installations other than those for providing services to buildings as mentioned in subclause (ii) whether or not the same are affixed to land and buildings, . . .

In reliance upon the decision of *Acadian Pulp and Paper Ltd. v. Minister of Municipal Affairs*¹, the appellant contended that even if the words "structures other than buildings" in subclause (v) are to be interpreted as being property within the concept of "land" or "buildings" and consequently, *prima facie* "real property", the tanks here in question were nevertheless excluded from the definition of "real property" as being "machinery, equipment, apparatus and installations other than those for providing services to buildings as mentioned in subclause (ii)".

The learned trial judge found that the properties described in para. 8 of the amended Statement of Claim were "structures which provide storage and shelter for moveable property" but felt himself

que des tertres, fossés, supports, levées de terre et charpentes d'acier construits et utilisés pour l'exploitation de ces réservoirs.

En 1972, le fisc a assujéti ces biens à un impôt foncier et à une taxe d'affaires s'élevant à \$100,350.05 et en 1973 à \$103,178.20. Cet impôt a été établi en présumant que les biens ainsi imposés étaient des «biens réels» au sens de la *Loi sur l'évaluation* et en particulier du par. g) de l'art. 1 de ladite loi qui prévoit notamment:

1. g) «biens réels» désigne

i) un terrain, ou

ii) un terrain et les bâtiments, y compris la machinerie, les installations et le matériel assurant le fonctionnement des bâtiments, et lorsqu'un bâtiment est construit sur un terrain en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un permis, ce bâtiment peut, aux fins de la présente loi, être considéré comme un bien réel distinct du terrain,

mais ne comprends pas

(v) les constructions autres que les bâtiments, qui ne servent pas à abriter des personnes, de l'équipement ou des biens mobiliers, ni la machinerie, le matériel, les appareils et les installations autres que ceux qui assurent le fonctionnement des bâtiments comme l'indique l'alinéa (ii), qu'ils soient ou non fixés au terrain ou aux bâtiments, . . .

Se fondant sur la décision rendue dans l'affaire *Acadian Pulp and Paper Ltd. v. Minister of Municipal Affairs*¹, l'appelante a soutenu que même si les mots «les constructions autres que les bâtiments» à l'al. (v) doivent être interprétés comme désignant des biens au sens de «terrain» ou de «bâtiments» et par conséquent de prime abord des «biens réels», les réservoirs dont il est question en l'espèce étaient néanmoins exclus de la définition de «biens réels» parce qu'ils constituaient de «la machinerie, du matériel, des appareils et des installations autres que ceux qui assurent le fonctionnement des bâtiments comme l'indique l'al. (ii).»

Le savant juge de première instance a conclu que les biens décrits au par. 8 de la déclaration modifiée étaient des «constructions qui servent à entreposer et à abriter des biens mobiliers» mais il

¹ (1973), 6 N.B.R. (2d) 755.

¹ (1973), 6 N.B.R. (2d) 755.

bound by the *Acadian Pulp and Paper Limited* case (*supra*) to hold that they constituted "machinery, equipment, apparatus and installations" and that as none of the items provided services to buildings they were excluded from the definition of real property under s. 1 (g)(v) of the *Assessment Act*. In setting aside the judgment at trial, Chief Justice Hughes distinguished the *Acadian Pulp and Paper* case saying:

The 39 storage tanks in the present case provide shelter for oil and therefore fall within the concept of 'buildings' under subclause (ii). Unlike the tanks in the *Acadian Pulp and Paper Ltd.* case they do not constitute in any sense part and parcel of any machinery, equipment or apparatus but are independent units owned and used by the plaintiff for the storage of petroleum products.

I agree with Chief Justice Hughes that the tanks here in question are structures other than buildings and that they provide shelter for moveable property and are therefore to be equated with "buildings" within the meaning of s. 1 (g) (ii). For the reasons which I have indicated in the case of the present respondent against Canaport Limited², I consider this finding, of itself, conclusive of the fact that these tanks are properly assessable as "real property" and that they do not constitute "machinery, equipment, apparatus and installations" within the meaning of s. 1 (g)(v).

For these reasons I would dismiss this appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: McKelvey, Macaulay, Machum & Fairweather, Saint John, (N.B.)

Solicitor for the respondents: The Attorney General, Fredericton.

s'est estimé lié par l'arrêt *Acadian Pulp and Paper Limited*, précité, et tenu de statuer qu'ils constituaient de «la machinerie, du matériel, des appareils et des installations» et que puisque aucun des articles n'assurait le fonctionnement des bâtiments, ils étaient exclus de la définition de biens réels en vertu de l'al. (v) du par. g) de l'art. 1 de la *Loi sur l'évaluation*. Infirmant le jugement de première instance, le juge en chef Hughes a établi une distinction avec l'arrêt *Acadian Pulp and Paper*:

[TRADUCTION] Les 39 réservoirs de stockage en l'espèce servent à abriter le pétrole et par conséquent tombent sous la définition de «bâtiments» au sous-alinéa (ii). Contrairement aux réservoirs dans l'affaire *Acadian Pulp and Paper Ltd.*, ils ne font aucunement partie intégrante de machinerie, de matériel ou d'appareil; au contraire il s'agit de constructions indépendantes possédées et utilisées par la demanderesse pour le stockage de produits pétroliers.

Tout comme le juge Hughes, j'estime que les réservoirs en question sont des constructions autres que des bâtiments, qu'ils servent à abriter des biens mobiliers et qu'ils sont par conséquent, des «bâtiments» au sens de l'al. (i) du par. g) de l'art. 1. Pour les motifs que j'ai indiqués dans l'affaire entre le présent intimé et Canaport Limited², je considère que cette conclusion établit d'elle-même le fait que ces réservoirs sont régulièrement imposables à titre de «biens réels» et qu'ils ne constituent pas de la «machinerie, du matériel, des appareils et des installations» au sens de l'al. (v) du par. g) de l'art. 1.

Pour ces motifs, je suis d'avis de rejeter ce pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: McKelvey, Macaulay, Machum & Fairweather, St-Jean (N.-B.).

Procureur des intimés: Le procureur général, Fredericton.

² [1976] 2 S.C.R. 599.

² [1976] 2 R.C.S. 599.