
1942 —	CANADIAN NATIONAL RAILWAY	}	APPELLANT;
*Dec. 8, 9, 10	COMPANY (DEFENDANT)		
1943 —	AND		
*Mar. 10, 11 *May 17. —	HARRICANA GOLD MINE INC. 1939 (PLAINTIFF)		RESPONDENT.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Railway—Expropriation—Amount of compensation—Method of valuation used by trial judge—Appellate court will interfere on question of quantum, when satisfied that amount allowed by trial judge

* PRESENT:—Rinfret, Davis Kerwin, Hudson and Taschereau JJ.

is clearly excessive—Lands not subdivided into lots—Evidence, as to value of lands, tendered and accepted as if so subdivided—Trial judge proceeding on wrong principle in fixing value on such evidence—Present value of all advantages which lands possess, present and future, to be fixed by trial judge—Damages must be assessed once and for all—No reservation to claimant of any right to recover further amounts.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY CO.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

About 29 acres of the lands of the respondent company were expropriated by the appellant railway company and were taken by the deposit of three plans, on November, 1936, October, 1937, and March, 1940. The respondent company, in October, 1940, brought an action for \$47,480, being \$28,820 as value of the lands at \$1,000 per acre, \$11,416.41 as damages to the lands and \$7,244.19 as an amount alleged to be payable to the province of Quebec on the basis that a plan would be prepared later by the respondent subdividing the expropriated lands and that under a clause of an agreement with the province, a sum of \$30 would have to be paid for every subdivided lot having an area of 5,000 square feet or less. The appellant company calculated its total liability at \$50 per acre or a total of \$1,441. The trial judge, estimating the value of the lands as if they were subdivided lots, awarded the sum of \$28,820, being \$1,000 per acre, deducted \$7,532.40 representing the amount which may be payable to the province under the above agreement and \$1,000 as the estimated cost of making and registering a plan of subdivision, added \$3,000 for depreciation of neighbouring lots still owned by the respondent, and, as a net result awarded the respondent the sum of \$23,287.60. The trial judge reserved the mines and minerals in the lands expropriated and also reserved to the respondent the right to recover from the appellant a sum of \$7,244.19 or such other sum as the respondent would have to pay to the province and also any future damages resulting from the expropriation. The railway company appealed.

Held, Rinfret and Taschereau JJ. dissenting, that the appeal should be allowed, the judgment appealed from set aside and for it substituted a judgment reciting an undertaking of the appellant (set forth in the reasons for judgment) and declaring that the lands expropriated, excepting the mines and minerals therein and thereunder, are the property of the appellant.

Held, also, Rinfret and Taschereau dissenting, that this Court ought to interfere on the question of *quantum*, as the amount allowed by the trial judge is clearly excessive. *Trudel v. The King* (49 Can. S.C.R. 501), and that, upon consideration of the facts and the evidence in the case, the indemnity to be granted for the lands and for all damages resulting from the expropriations should be reduced to the sum of \$8,705.

Held, also, that the trial judge, in fixing the value of the lands expropriated, proceeded upon a wrong principle, and that is always a ground upon which this Court will set aside an award. The trial judge proceeded upon evidence tendered and accepted as if the lands had been subdivided and did not fix the present value of all advantages which the lands possess, present or future. *Cedars Rapids Manufacturing and Power Co. v. Lacoste* ([1914] A.C. 569, at 576). Rinfret and Taschereau JJ. dissenting.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY CO.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Held, by the Court, that right to claim further sums from the appellant should not have been reserved to the respondent, as in expropriation cases damages must be assessed once and for all. In any event, the allowance of \$7,244.19 or any part thereof, which the respondent may have to pay to the province under the agreement, could not be allowed as damages nor could it enhance the value of the lands expropriated and therefore, such allowance could not be claimed by the respondent from the appellant.

Per Rinfret and Taschereau JJ. dissenting: This Court ought not to disturb the findings of the trial judge as to the valuation of the expropriated lands. The trial judge "has acted upon proper principles, has not misdirected himself in any matter of law and the amount arrived at is supported by the evidence". *The King v. Elgin Realty Co.* (1943 S.C.R. 49). The trial judge has taken into account the hypothetic or speculative value of the lands for the sole purpose of enabling him to find out their actual selling value and the method used by the trial judge in fixing such value as if the lands had been subdivided, was a proper one, as subdivision of the lands was the best use the respondent could make out of its property.

APPEAL from a judgment of the Exchequer Court of Canada, Angers J., granting to the respondent, by way of indemnity in expropriation proceedings, the sum of \$23,287.60 for the value of lands expropriated and for all damages caused to the residue of respondent's property, the whole with costs. The judgment reserved as against the appellant the recourse of the respondent in case it should be called upon to pay the sum of \$7,244.19 or other amount to the Government of the province of Quebec under a certain agreement, and also reserved its recourse for damages to its mining enterprise resulting from the expropriations.

I. C. Rand K.C., R. E. Laidlaw K.C. and Lionel Côté for the appellant.

H. Gérin-Lajoie K.C. for the respondent.

Aimé Geoffrion K.C. for the Attorney-General of Quebec.

The judgment of Rinfret and Taschereau JJ. (dissenting) was delivered by

TASCHEREAU J.—Il s'agit dans la présente cause de déterminer la valeur de certains terrains que l'appelante a expropriés pour la construction d'un chemin de fer, près de Val d'Or, dans le district d'Abitibi, province de Québec.

L'appellante a offert la somme de \$1,441 et l'intimée a réclamé \$47,480.60 à titre d'indemnité pour la valeur du terrain, et pour dommages causés à ses propriétés avoisinantes.

L'honorable juge de première instance, en Cour d'Echiquier du Canada, en est venu à la conclusion que l'offre de la Canadian National Railway Co. était insuffisante, et a condamné l'appelante à payer la somme de \$23,287.60 avec intérêt et dépens.

Dans son jugement, cependant, le juge de première instance, en outre d'accorder \$23,287.60, a réservé à l'intimée son recours contre l'appelante, dans le cas où elle serait appelée à payer au gouvernement de la province de Québec une somme de \$7,244.19, ou toute autre somme, en vertu d'une certaine convention en date du 29 juin 1937, et il a aussi réservé à l'intimée un autre recours qu'elle pourrait avoir pour dommages causés à son exploitation minière résultant des expropriations qui ont fait l'objet du litige entre les parties.

Depuis assez longtemps l'intimée possède certains terrains faisant partie de la ville de Val d'Or dans le district d'Abitibi, et en particulier ceux connus comme étant les blocs 13 et 14 du canton Bourlamaque, la moitié nord des lots nos. 57 et 58, ainsi que les lots nos. 59, 60, 61 et 62 dans le rang 8 du canton Dubuisson.

S'autorisant des pouvoirs que lui confèrent la *Loi des Chemins de Fer* et la *Loi de l'Expropriation*, l'appelante a déposé trois plans affectant ces terrains. Le premier qui couvrait une superficie de 21.52 acres, fut déposé le 18 novembre 1936, et les deux autres qui affectaient respectivement 0.27 acre et 7.30 acres furent déposés les 9 octobre 1937 et 13 mars 1939. C'est l'intimée qui a pris l'initiative de faire déterminer la valeur de ces terrains par la Cour d'Echiquier du Canada, vu le retard apporté par l'appelante à le faire.

Evidemment, à la date où les procédures ont été instituées, le 18 septembre 1939, l'intimée n'était au courant que du dépôt du premier plan, car elle ne réclame que pour le terrain exproprié en vertu de ce dépôt; mais elle amenda sa réclamation à deux reprises, qui fut finalement soumise ainsi au tribunal de première instance:—

Valeur du terrain 28.82 acres à \$1,000 l'acre.	\$28,820.00
Montant payable à la province de Québec...	7,244.19
Dommages à la propriété	11,416.41

\$47,480.60

1943

CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Taschereau J.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Taschereau J.

Depuis plusieurs années, l'intimée, comme résultat de diverses transactions immobilières, avait un bon titre à ces terrains qui lui conférait un droit exclusif aux métaux ainsi que des droits de superficie.

Le 29 juin 1937, par acte passé devant Henri Turgeon, notaire, la Harricana Amalgamated Gold Mines Inc., maintenant Harricana Gold Mine Inc., signa une convention avec le Gouvernement de la province de Québec, en vertu de laquelle la compagnie rétrocéda à la province tous ses droits de superficie sur les terrains ci-dessus décrits, et en retour, sujet à certaines conditions, obtint de nouveau tous les droits de surface qu'elle avait auparavant transportés au gouvernement.

Dans l'acte on trouve les deux clauses suivantes:—

(c) La compagnie versera au Ministère des Mines et des Pêcheries, avec toute demande de cadastration des nouvelles subdivisions de terrains compris dans les limites de la ville de Val d'Or, une somme de trente (\$30) dollars par parcelle de terrain indiquée, sur le plan et ne dépassant pas cinq mille pieds carrés.

(d) La compagnie versera au Ministère des Mines et des Pêcheries une somme de trente (\$30) dollars par cinq mille pieds de terrain, ou fraction de cinq mille pieds de terrain, donné ou vendu pour un (\$1) dollar, ou autres considérations aux compagnies de chemin de fer, à même les terrains compris dans les limites de la ville de Val d'Or.

Le juge de première instance a accordé à l'intimée une somme de \$1,000 l'acre, (soit \$28,820) mais pour en arriver à cette conclusion, il attribue à ces terrains la valeur de lots subdivisés. Or, en vertu de la clause (c), citée plus haut, l'intimée, quand elle subdivise ses terrains et qu'elle dépose le plan au Ministère de la Colonisation, doit verser une somme de \$30 par parcelle de terrain de 5,000 pieds carrés ou moins. Pour subdiviser ses lots il aurait donc fallu à l'intimée, verser au Gouvernement la somme de \$7,532.40, et il lui aurait également fallu déboursier, pour la préparation du plan, une somme que le juge estime à \$1,000. Il enlève donc ce montant de \$8,532.40 de \$28,820, laissant une balance de \$20,287.60 qu'il accorde à l'intimée, et qui représenterait la valeur actuelle des terrains expropriés. A cette somme, il ajoute \$3,000 pour compenser l'intimée du dommage qu'elle souffre par suite de certaines excavations, pratiquées par l'appelante, et qui diminuent la valeur des lots avoisinants. C'est ce qui forme le grand total de \$23,287.60.

Ces terrains sont situés dans la ville de Val d'Or qui, vers 1937, fut érigée en ville. Il y avait à cette date une population d'environ 7,000 âmes, mais au temps où la cause a été entendue elle était réduite à 5,500 âmes. La ville de Val d'Or a pratiquement débuté en 1934, et une forte population y a été attirée par l'exploitation de la mine Lamaque et de la mine Sigma, toutes deux situées à proximité. L'intimée elle-même a aussi fait des exploitations minières, mais, tel que le dit son président, elle a dû en suspendre les opérations par suite de troubles financiers.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.
Taschereau J.

Lorsque la population commença à affluer à Val d'Or, l'intimée, dans le cours de l'année 1934, fit une première subdivision et vendit presque tous les lots ainsi subdivisés pour une somme d'environ \$25,000. D'autres subdivisions ont aussi été faites subséquemment, et la dernière l'a été en 1937. Depuis 1934 jusqu'à la date où le procès a été entendu, près de 500 lots ont été vendus pour un montant global de \$190,456, ce qui fait une moyenne de \$391.88 par lot de 5,500 pieds, et \$2,251.28 par acre. Evidemment, les premiers lots ont été vendus en bordure du chemin qui était le chemin du gouvernement, et qui est devenu la rue "Principale" ou "Main Street". Quelques-uns ont été vendus au nord, quelques autres au sud. La demande pour des lots augmenta en 1935, et l'année 1936 fut sans contredit la meilleure année, au cours de laquelle 200 lots furent vendus. Le développement de la ville était extraordinairement rapide.

Le nord était la région commerciale, et le sud la région résidentielle. Il est facile à comprendre que les lots se soient vendus au centre de la ville au début, mais il est indéniable que la ville s'est considérablement développée dans diverses directions, et aussi vers le nord où, en 1937, le chemin de fer a été construit, et dont il était vaguement question en 1936.

Le chemin de fer traverse les terrains de la Compagnie à une distance pas très éloignée des lots vendus en 1937. La demanderesse prétend qu'elle n'avait pas encore cadastré ces lots, précisément où le chemin de fer passe, parce qu'elle préférerait tout d'abord vendre les autres lots plus au sud et plus près du centre commercial, mais que c'était sa ferme intention, n'eut été l'arrivée du chemin de fer, de faire pour les lots en question ce qu'elle avait fait pour le reste de sa propriété.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Taschereau J.

L'honorable juge de première instance a fait un examen détaillé de toute la preuve et en vient à la conclusion que la somme de \$1,000 réclamée par la demanderesse ne lui paraît pas excessive. "Au contraire, (dit-il) elle est inférieure à la valeur marchande du terrain de 1936 à 1940." Il ressort du jugement du juge de première instance, qu'il détermine cette valeur de \$1,000 l'acre, en se basant sur les prix obtenus par la demanderesse pour les terrains vendus, depuis 1934 jusqu'à la date du procès, dans les autres parties de la ville, et que ce n'est qu'en subdivisant le terrain où passe le chemin de fer que le prix qu'il accorde pourrait être obtenu. Il est certain qu'à cette date la valeur des terrains expropriés était inférieure à la valeur des lots vendus ailleurs dans la ville, mais le juge en tient compte, car la moyenne des autres lots est de \$391.88 ou \$2,351.28 par acre, tandis qu'il n'accorde pour les lots expropriés qu'une somme de \$1,000 l'acre ou \$166 pour 5,500 pieds carrés, déduction faite du terrain nécessaire pour y ouvrir des rues.

Ce n'est pas en attribuant une valeur possible à ces terrains que la juge détermine cette indemnité. Si, dans l'analyse de la preuve qu'il fait, il semble tenir compte de la valeur hypothétique ou spéculative, ce n'est, je crois, que pour arriver à trouver la valeur actuelle, et il reste ainsi dans les limites indiquées par le Conseil Privé, dans la cause de *Cedars Rapids Manufacturing and Power Co. v. Lacoste* (1). Après avoir pesé les témoignages des témoins, et comparé la valeur des terrains expropriés avec les terrains avoisinants et les prix obtenus pour ces derniers, on voit, qu'en accordant l'indemnité qu'il croit équitable, il a bien en vue la "valeur marchande" des lots en question.

C'est plutôt par l'ensemble du jugement que par les expressions particulières employées qu'on se rend compte qu'il a donné à ces terrains une valeur actuelle. Il ressort du jugement que si à la date de l'expropriation l'intimée avait désiré vendre ces terrains, elle aurait obtenu \$1,000 l'acre ou \$166 pour chaque lot subdivisé, ce qui était le meilleur usage qu'elle pouvait en faire.

Ces lots, il est vrai, n'étaient pas subdivisés encore, mais, la subdivision était le meilleur usage que l'intimée pouvait en faire, et c'est à cause de cette possibilité que le juge de première instance attribue une valeur de \$116. C'est une

(1) [1914] A.C. 569, at 576.

méthode qu'il emploie pour déterminer la valeur actuelle de ces terrains. D'ailleurs, l'appelante n'a pas suggéré sérieusement d'autre mode d'évaluation, qui était pratiquement le seul devant la Cour.

Comme dans la plupart des causes de ce genre, la preuve est évidemment contradictoire. Mais c'est au juge du procès qu'il appartient de peser ces témoignages, de faire la part du vrai et du faux, et je ne puis pas dire que son jugement ne peut pas être supporté par la preuve. Je ne crois pas davantage qu'il ait commis d'erreur de droit qui puisse nous justifier d'intervenir dans l'évaluation qu'il a faite.

Cette Cour, malgré qu'un montant puisse lui paraître élevé, intervient rarement dans l'appréciation faite par le juge qui a entendu la cause; c'est sa jurisprudence constante, et dernièrement encore, dans une cause de *The King v. Elgin Realty Company* (1), elle a tenu à réaffirmer ce principe de la façon suivante:—

When in determining the amount to be awarded to the owner of land expropriated, a court of first instance has acted upon proper principles, has not misdirected itself on any matter of law, and the amount arrived at is supported by the evidence, a court of appeal ought not to disturb its finding.

Je suis donc d'opinion que le montant de \$1,000 l'acre ne doit pas être modifié par cette Cour, et je crois aussi que le montant de \$3,000 accordé à l'intimée pour dépréciation aux lots avoisinants comme résultat des excavations pratiquées par l'appelante n'est pas exagéré.

Dans son jugement, l'honorable juge de première instance réserve à la demanderesse son recours contre l'appelante pour la somme de \$7,244.19 que celle-ci pourrait être appelée à payer au Gouvernement provincial en vertu de la convention du 29 juin 1937, clause D.

En vertu de cette clause, la Compagnie est tenue de verser au Gouvernement de Québec une somme de \$30 par 5,000 pieds de terrain, ou fraction de 5,000 pieds, donné ou vendu pour un dollar (\$1) ou autres considérations aux compagnies de chemin de fer, à même les terrains compris dans les limites de la ville de Val d'Or.

Lors de la première audition de cette cause, cette Cour a jugé bon, vu que le Gouvernement de la province de Québec n'était pas en cause, de faire notifier ce dernier du

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.
Taschereau J.

(1) [1943] S.C.R. 49.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Taschereau J.

présent litige afin qu'il ait l'opportunité d'être entendu s'il le désirait. Le Procureur Général a produit un factum, et lors de la réaudition, il a déclaré par son avocat, que ses droits se limitaient à une réclamation personnelle contre la Compagnie Harricana. Il ne nous appartient évidemment pas de déterminer si véritablement le Gouvernement de la province de Québec a droit à cette somme de \$7,244.19 ou à une partie d'icelle, car il s'agit bien d'un litige à être réglé entre la Compagnie Harricana et le Gouvernement de Québec.

Mais je crois que l'honorable juge de première instance a fait erreur en réservant un recours à l'intimée contre l'appelante pour cette somme de \$7,244.19. Si jamais l'intimée doit payer cette somme au Gouvernement de Québec, je suis d'opinion que c'est elle qui doit la payer, et non pas l'appelante. Ce montant doit être déduit et non pas ajouté à l'indemnité accordée. L'obligation contractée par la Compagnie Harricana ne peut ajouter de valeur à ses terrains, et je n'ai aucune hésitation à arriver à la conclusion que c'est à même le montant fixé par la Cour, que le Gouvernement de Québec doit être payé, s'il a une créance valide.

Je crois donc que les fins de la justice seront utilement servies, s'il est ordonné par le jugement formel, que l'intimée aura droit à une indemnité de \$23,287.60 avec dépens en Cour d'Echiquier du Canada, et l'intérêt au taux de 5% par année à partir du 1er octobre 1937, jusqu'à la date du jugement de cette Cour.

Le jugement dont il y a appel devra cependant être modifié en y retranchant cette réserve faite en faveur de l'intimée. Et comme la réclamation du Gouvernement de Québec est purement personnelle contre l'intimée, je ne puis me rendre à la suggestion d'ordonner de déposer en Cour le montant de \$7,244.19.

Quant à l'autre réserve faite en faveur de la demanderesse-intimée pour tout recours qu'elle pourrait avoir contre l'appelante à raison des dommages causés à son exploitation résultant des expropriations qui ont fait l'objet du litige, la clause suivante sera insérée dans le jugement formel, vu le consentement donné par les parties:—

Upon the undertaking of the appellant to abandon all mines and minerals taken under the expropriation herein and upon the consent of the appellant and respondent hereto,

It is ordered and adjudged that the provisions of ss. 196, 197 and 198 of the *Railway Act 1919* (ch. 170 R.S.C. 1927) shall be deemed to apply in respect of the lands expropriated as fully as if such lands had been taken under the provisions of the said Act.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.

Devant cette Cour, chaque partie paiera ses frais.

v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

The judgment of Davis, Kerwin and Hudson JJ. was delivered by

Taschereau J.

KERWIN J.—This is a most unsatisfactory case. Certain lands of the respondent were expropriated by the appellant under the provisions of the *Expropriation Act*, R.S.C. 1927, chapter 64, as made applicable by section 17 of the *Canadian National Railways Act*, R.S.C. 1927, chapter 172, and amendments. The lands were taken by the deposit of three plans on November 18th, 1936, October 9th, 1937, and March 13th, 1939, covering respectively 21.52 acres, 0.27 acres, and 7.03 acres.

In proceedings instituted in the Exchequer Court of Canada, the respondent claimed \$47,480.60, made up as follows:—

Value of land 28.82 acres at \$1,000 per acre	\$28,820.00
Amount alleged to be payable to the Minister of Mines and Fisheries of the province of Quebec under clause (d) of an agreement hereafter referred to	7,244.19
Damage to lands of the respondent, caused by excavations carried out by the appellant and by construction of the line of railway	11,416.41
	\$47,480.60

The appellant calculated its total liability at \$50 per acre for the land expropriated, or a total of \$1,441.

The trial judge fixed the value of the lands expropriated at \$1,000 per acre, or a total of \$28,820. From this he deducted an amount calculated by him to represent the sum payable by the respondent to the Minister of Mines and Fisheries of the province of Quebec under clause (c) of an agreement entered into on June 29th, 1937 (after the date of the first expropriation), between the respondent's predecessor and His Majesty the King in the right of the province. This calculation was made on the basis that a plan would be prepared by the respondent, subdividing

1943
 CANADIAN
 NATIONAL
 RAILWAY CO.
 v.
 HARRICANA
 GOLD MINE
 INC. 1939.
 Kerwin J.

the expropriated lands, and that under clause (c) of the agreement \$30 would be paid the Minister for every subdivided lot having an area of 5,000 square feet or less, and resulted in a figure of \$7,532.40. He also deducted his estimate of the cost of making and registering such a plan —\$1,000. He added an amount of \$3,000 for depreciation to neighbouring lots still owned by the respondent because of excavation made by the appellant.

The net result is that he awarded the respondent the sum of \$23,287.60, but he reserved the mines and minerals in the lands expropriated, and also reserved to the respondent its right to recover from the appellant the sum of \$7,244.19, or such other sum as the respondent would have to pay to the province of Quebec by virtue of clause (d) of the agreement mentioned above. He declined to allow anything further for depreciation to the remainder of the respondent's property by reason of the expropriations and the construction of the railway.

Clauses (c) and (d) of the agreement referred to are as follows:—

(c) La Compagnie versera au Ministère des Mines et des Pêcheries, avec toute demande de cadastration des nouvelles sub-divisions de ces terrains, compris dans les limites de la ville de Val d'Or, une somme de trente (\$30) dollars par parcelle de terrain indiquée sur le plan et ne dépassant pas cinq mille pieds carrés.

(d) La Compagnie versera au Ministère des Mines et des Pêcheries une somme de trente (\$30) dollars par cinq mille pieds de terrain, ou fraction de cinq mille pieds de terrain, donné ou vendu pour un (\$1) dollar—ou autres considérations aux compagnies de chemin de fer, à même les terrains compris dans les limites de la ville de Val d'Or.

The Railway Company appealed. After the argument before this Court had proceeded for some time, we decided that we should hear what the Crown in the right of the province of Quebec had to say with regard to its rights. Accordingly, the hearing was postponed and an order made directing that the Attorney-General of Quebec, the Minister of Lands, and the Minister of Mines be notified of the existence of the case so that they might have an opportunity to be heard if so advised. Counsel for the Attorney-General of Quebec appeared on the date to which the argument was adjourned, and stated that the Crown in the right of the province does not claim any interest in the lands expropriated but asserts a personal claim against the respondent of an amount not exceeding

\$7,244.19. At the same time the appellant, through its counsel, undertook to abandon all mines and minerals taken under the expropriations upon terms, and a consent was signed on behalf of both parties that the following clauses should be inserted in the judgment to be given by this Court:—

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Kerwin J.

Upon the undertaking of the appellant to abandon all mines and minerals taken under the expropriation herein and upon the consent of the appellant and respondent hereto.

It is ordered and adjudged that the provisions of s.s. 196, 197 and 198 of the *Railway Act* 1919 (Ch. 170, R.S.C. 1927) shall be deemed to apply in respect of the lands expropriated as fully as if such lands had been taken under the provisions of the said Act.

The evidence led by the respondent as to the value of the lands expropriated was given on an entirely erroneous basis. The lands were not subdivided but evidence was tendered and accepted as if they had been, and the testimony adduced on behalf of the appellant followed the same general pattern. It appears to me that the trial judge proceeded upon evidence of this nature and did not fix the present value of all advantages which the lands possess, present or future. *Cedars Rapids Manufacturing and Power Company v. Lacoste* (1).

There is no doubt that this Court will not interfere on a mere question of quantum unless it is satisfied that the amount allowed is clearly excessive or just as clearly too small. *Trudel v. The King* (2) (from which decision leave to appeal to the Privy Council was refused). In my opinion the allowance in the present case is clearly excessive. What is more important, however, is that in fixing the value of the lands expropriated as if they had been subdivided into lots, the trial judge proceeded upon a wrong principle and that is always a ground upon which this Court will set aside an award.

In many cases the matter would be remitted to the Exchequer Court of Canada but in order to save the parties that expense, I have examined the record and, by piecing together certain bits of evidence, I have concluded that sufficient appears to warrant an allowance of \$250 per acre. Not all the lands expropriated are situate in Val d'Or; in the years 1938, 1939 and 1940, the respondent's unsubdivided lands south of the line of railway were assessed at

(1) [1914] A.C. 569, at 576.

(2) (1914) 49 Can. S.C.R. 501.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY CO.

v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.

Kerwin J.

\$200 per acre and its unsubdivided lands north of the line of railway at \$25 per acre. These considerations and all the other evidence do not justify in my opinion an allowance higher than I have suggested.

As to the \$3,000 item, the trial judge states that the excavations were made on lands of the respondent subsequently expropriated on March 13, 1939. While the respondent seeks to hold the sum granted, it alleges that only excavations C and D were so made and that excavations A and B were made on lands of the respondent which never have been expropriated. This appears to be so. Hector McNeil, in charge of the railway construction, stated that excavation A was made in the early part of September, 1937, and that the appellant paid the contractor for removing 7,129 cubic yards of earth. At excavation B, 1,788 cubic yards were removed. The appellant apparently contended at the trial that no claim for the material so taken was advanced in the statement of claim but I think the pleading is sufficient. The land upon which excavations C and D were made is included in the acreage for which I would allow \$250 per acre and nothing further should be allowed because of these excavations.

The question of depreciation presents some difficulty. The trial judge in arriving at his conclusion pointed out that three witnesses on behalf of the respondent estimated the depreciation on subdivided lots at 35, 25 and 30 per cent respectively, and that the appellant's witnesses, while admitting there was depreciation, were unwilling to suggest any amount. He concluded that there had been a depreciation of at least 20 per cent on all properties, still owned by the respondent, adjoining the excavations on both sides of the railway and calculated that depreciation at \$3,000. In view of the very much lower estimate of the value of the expropriated unsubdivided land at which I have arrived, any depreciation caused to unsubdivided land still owned by the respondent would not be substantial. However, as the trial judge pointed out there were some lots depreciated which had been subdivided. In view of this fact and of various imponderables, I would allow the sum of \$1,500, to include not only depreciation, but an allowance for the material taken at excavations A and B.

The authorities are clear that damages must be assessed once and for all and that no right may be reserved to the respondent to claim any sum hereafter. In any event there is no basis upon which the respondent would be entitled to an allowance of \$7,244.19 or any part thereof even if it were presently shown that it would have to pay any sum to the province of Quebec under the agreement referred to. Any such sum could not be allowed as damages nor could it enhance the value of the lands expropriated. I might add that I agree with the trial judge that the respondent is not entitled to any other damages caused by the construction of the railway.

1943
CANADIAN
NATIONAL
RAILWAY Co.
v.
HARRICANA
GOLD MINE
INC. 1939.
Kerwin J.

In the result, the appeal should be allowed, the judgment *a quo* set aside and for it substituted a judgment reciting the undertaking of the appellant, set forth above, and declaring that the immovable properties expropriated by the appellant on November 18th, 1936, October 9th, 1937, and March 13th, 1939, excepting the mines and minerals therein and thereunder, are the property of the appellant as of the dates of the respective expropriations. The indemnity granted for these properties and for all damages resulting from the expropriations is fixed at the sum of \$8,705 with interest down to the date of this judgment at five per centum per annum on \$5,380 from November 18, 1936; on \$1,567.50 (which includes the \$1,500 item mentioned above) from October 9, 1937; and on \$1,757.50 from March 13, 1939.

The respondent is entitled to its full costs of the action down to and including the trial and there should be no order as to the costs of the appeal.

*Appeal allowed, judgment a quo set aside
and for it substituted judgment as stated by
the Court, costs of action to respondent and
no order as to costs of the appeal.*

Solicitors for the respondent: *Lajoie, Gélinas & Macnaughton.*

Solicitors for the Attorney-General of Quebec: *Geoffrion & Prud'homme.*
