

T-2248-74

T-2248-74

Camp Robin Hood Limited (Plaintiff)

v.

The Queen (Defendant)

Trial Division, Cattanach J.—Toronto, January 26; Ottawa, February 13, 1981.

Practice — Costs — Expropriation proceedings — Plaintiff's action for additional compensation for expropriated lands was settled "on the Court House steps" — Prothonotary reduced fees for solicitors and disallowed certain disbursements — Plaintiff seeks to vary the taxation of its costs — Whether the Prothonotary erred in law and in principle in failing to allow the whole of the plaintiff's costs claimed as being its "costs of and incident" to the proceedings on a solicitor and client basis as required by s. 36(2) of the Expropriation Act — Application allowed — Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, s. 36(2) — Federal Court Rules 346(2), 349(2).

The plaintiff was not satisfied with the compensation offered for lands expropriated by the Crown and began this action. The matter was settled "on the Court House steps". The plaintiff now seeks to vary the taxation of its costs of the action by the Prothonotary who reduced the solicitors' fees and disallowed certain disbursements. The question is whether the Prothonotary erred in principle and in law in failing to allow the whole of the plaintiff's costs claimed as being its "costs of and incident" to the proceedings on a solicitor and client basis as required by section 36(2) of the *Expropriation Act*.

Held, the application is allowed. When section 36(2) of the *Expropriation Act* provides that the "whole of" the expropriated "party's costs of and incident to the proceedings, determined by the Court on a solicitor and client basis, be paid by the Crown" it means that the whole of the costs taxed on a solicitor and client basis shall be paid by the Crown and nothing more. What the successful party is entitled to is the costs of and incident to the proceedings, not the costs of and incident to the expropriation. The latter circumstance is proper for inclusion in the compensation to be awarded. The established principles of taxation remain applicable and are not varied by section 36(2). The first premise is that the claimant is entitled to recover those costs which have been necessarily incurred to make a proper preparation and presentation of the case. The second principle is that if an item does not involve a question of principle but merely a question of amount the taxing officer's discretion will not be interfered with unless the amount can be shown to be so unreasonable as to suggest that an error in principle must have been the cause. Factors which properly enter into consideration in determining the question of costs on a solicitor and client basis are: the amount of the offer in expropriation cases, the amount of the award, the complexity of the issues, the skill and competence required to present the issues, the experience of counsel, the time expended on preparation, and the fees allowed in any applicable tariff.

Camp Robin Hood Limited (Demanderesse)

c.

a La Reine (Défenderesse)

Division de première instance, le juge Cattanach—Toronto, 26 janvier; Ottawa, 13 février 1981.

b Pratique — Dépens — Procédures d'expropriation — Une transaction a mis fin à l'action de la demanderesse en complément d'indemnité d'expropriation — Le protonotaire a réduit les honoraires des avocats et rejeté certains débours — La demanderesse sollicite la modification de la taxation de ses dépens — Il échet d'examiner si le protonotaire a commis une erreur de droit et de principe en n'accordant pas, comme l'exige l'art. 36(2) de la Loi sur l'expropriation, la totalité des «frais des procédures et des frais accessoires», dont les frais extrajudiciaires, réclamés par la demanderesse — Demande accueillie — Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1^{er} Supp.), c. 16, art. 36(2) — Règles 346(2), 349(2) de la Cour fédérale.

d L'action principale avait été intentée par la demanderesse qui n'était pas satisfaite de l'indemnité offerte pour des terrains expropriés par la Couronne. Une transaction est intervenue. La demanderesse sollicite maintenant la modification de ses dépens relatifs à l'action, dépens taxés par le protonotaire qui a réduit les honoraires des avocats et rejeté certains débours. Il échet d'examiner si le protonotaire a commis une erreur de principe et de droit en n'accordant pas, comme l'exige l'article 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*, la totalité des «frais des procédures et des frais accessoires», y compris les frais extrajudiciaires, réclamés par la demanderesse.

f Arrêt: la demande est accueillie. L'article 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*, aux termes duquel la «totalité des frais des procédures et des frais accessoires encourus par» la partie dont le bien a été exproprié, «y compris les frais extrajudiciaires que le tribunal détermine, soit payée à cette partie par la Couronne», signifie que la totalité des frais taxés sur la base avocat-client doit être payée par la Couronne et rien de plus. Ce qui revient à la partie gagnante, ce sont les frais des procédures et accessoires et non les frais d'expropriation et accessoires. Ces derniers peuvent à bon droit être inclus dans l'indemnité allouée. Les principes établis en matière de taxation demeurent applicables et, l'article 36(2) n'y apporte aucune modification.

h Le premier principe veut que la partie réclamante ait droit aux frais qu'elle a dû engager pour la bonne opération et présentation de sa cause. Le second principe est que s'il s'agit simplement d'une question de montant et non d'une question de principe, il n'y a pas lieu d'intervenir pour modifier le montant alloué par l'officier taxateur dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, à moins que ce montant ne soit si déraisonnable qu'il porte à croire à une erreur de principe. Voici les facteurs qu'il convient de prendre en considération lorsqu'il s'agit de trancher la question des frais taxés sur la base avocat-client: le montant de l'offre dans les affaires d'expropriation, le montant alloué, la complexité des questions litigieuses, l'habileté et la compétence requises pour présenter les questions litigieuses, le degré d'expérience des avocats, le temps consacré à la préparation et les honoraires prévus au tarif applicable.

The Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada v. The Queen [1977] 2 F.C. 107, discussed. *McCain Foods Limited v. C. M. McLean Limited* [1981] 1 F.C. 534, referred to. *Re Solicitors* (1921) 20 O.W.N. 84, referred to.

APPLICATION to vary taxation.

COUNSEL:

L. Morphy, Q.C. for plaintiff.
T. L. James for defendant.

SOLICITORS:

Campbell, Godfrey & Lewtas, Toronto, for plaintiff.
Deputy Attorney General of Canada for defendant.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

CATTANACH J.: By its motion, notice of which is dated January 14, 1981, the plaintiff seeks to vary the taxation of the plaintiff's costs of the action herein by J. A. Preston, Esq., in his capacity as Prothonotary, on a solicitor and client basis at the sum of \$32,097.76.

The solicitors' bill of costs to this client for fees was \$16,850 being the total of \$3,850 from May 1973 to March 1977 and \$13,000 from October 1977 to April 21, 1980 (there is a hiatus from March 1977 to October 1977 presumably because no services were performed during that period) and disbursements in the amount of \$35,406.04 as itemized on page 4 of the plaintiff's bill of costs.

In taxing the plaintiff's costs as he did the Prothonotary reduced the solicitors' first account for fees for the period May 1973 to March 1977 from \$3,850 to \$3,000, a reduction of \$850 and the second account for \$13,000 he reduced to \$11,400, a reduction of \$1,600.

In the total result the solicitors' account for services in the total amount of \$16,850 was reduced to \$14,400, a reduction of \$2,450.

With respect to disbursements claimed the parties agreed upon disbursements in the amount of \$2,493.55.

Arrêt analysé: *Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada c. La Reine* [1977] 2 C.F. 107. Arrêts mentionnés: *McCain Foods Limited c. C. M. McLean Limited* [1981] 1 C.F. 534; *Re Solicitors* (1921) 20 O.W.N. 84.

DEMANDE de modification de taxation.

AVOCATS:

L. Morphy, c.r. pour la demanderesse.
T. L. James pour la défenderesse.

PROCUREURS:

Campbell, Godfrey & Lewtas, Toronto, pour la demanderesse.
Le sous-procureur général du Canada pour la défenderesse.

Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendus par

LE JUGE CATTANACH: Par requête datée du 14 janvier 1981, la demanderesse sollicite la modification de ses dépens relatifs à l'action dont il s'agit, dépens taxés par M. J. A. Preston, en sa qualité de protonotaire, à \$32,097.76 comme entre avocat et client.

Le mémoire de frais présenté par les avocats à leur cliente comportait \$16,850 au titre des honoraires, soit \$3,850 pour la période de mai 1973 à mars 1977 et \$13,000 pour la période allant d'octobre 1977 au 21 avril 1980 (l'interruption de mars 1977 à octobre 1977 étant, selon toute vraisemblance, attribuable au fait qu'aucun service n'a été rendu pendant cette période) ainsi que \$35,406.04 au titre des débours suivant l'énumération à la page 4 du mémoire de frais de la demanderesse.

Le protonotaire, en taxant les frais de la demanderesse, a réduit de \$3,850 à \$3,000 le montant des honoraires figurant au premier compte des avocats pour la période de mai 1973 à mars 1977, soit une réduction de \$850, et à \$11,400 le montant de \$13,000 paraissant au second compte, soit une réduction de \$1,600.

Le compte des avocats pour services rendus a donc été ramené de \$16,850 à \$14,400, soit une réduction de \$2,450.

Quant aux débours réclamés, les parties sont convenues d'un montant de \$2,493.55.

With respect to the remaining disbursements they were disputed both as to the quantum and propriety thereof.

The particular disputed disbursements were as follows:

(1) Robert L. Sachter, Q.C., the general solicitor for the plaintiff, claimed a solicitor's fee in the amount of \$8,914.46 of which the Prothonotary allowed \$3,600, a reduction of \$5,314.46;

(2) Woods Gordon, a firm of management consultants, an adjunct of a firm of chartered accountants, was engaged to report and testify as to an estimate of business losses incurred by the plaintiff as a result of the expropriation, claimed an amount of \$16,793.82 of which the Prothonotary allowed \$7,500, a reduction of \$9,293.82;

(3) through Robert M. Robson, a real estate appraiser two accounts in the total amount of \$5,454.21 were claimed of which \$3,804.21 was allowed, a reduction of \$1,650;

(4) Wm. Eisenberg & Co., the appointed auditors of the plaintiff company claimed \$1,500 for extra services which the Prothonotary disallowed in its entirety;

(5) General Urban Systems, with which an architect formerly engaged by the plaintiff, was associated, was concerned in rezoning land purchased by the plaintiff to continue its operation billed \$172 for this service and belatedly at taxation a further \$743 for such services, both of which accounts were disallowed by the Prothonotary in their entirety.

The net result of these disputed disbursements is that a sum of \$14,904.21 was allowed which, when added to the agreed disbursements of \$2,493.55 makes a total of \$17,397.76 in allowed disbursements.

Thus the plaintiff's costs were taxed at \$32,097.76 made up of the solicitors' fee taxed at \$14,400, \$17,397.76 in disbursements and \$300 allowed as costs of taxation.

Pour ce qui est du reste des débours, il y a eu contestation tant sur le montant que sur l'opportunité de les accorder.

Les débours litigieux étaient les suivants:

(1) Robert L. Sachter, c.r., l'avocat habituel de la demanderesse, réclamait des honoraires au montant de \$8,914.46; le protonotaire n'a accordé que \$3,600, soit une réduction de \$5,314.46;

(2) Woods Gordon, une société de conseillers en administration rattachée à une société de comptables agréés, retenue pour estimer les pertes d'exploitation subies par la demanderesse du fait de l'expropriation, pour en faire un rapport et pour en témoigner, réclamait le montant de \$16,793.82; le protonotaire n'a accordé que \$7,500, soit une réduction de \$9,293.82;

(3) par l'intermédiaire de Robert M. Robson, évaluateur immobilier, furent réclamés deux comptes au montant total de \$5,454.21; \$3,804.21 ont été accordés, soit une réduction de \$1,650;

(4) Wm. Eisenberg & Co., les vérificateurs nommés par la société demanderesse, réclamaient \$1,500 au titre des services supplémentaires, réclamation rejetée en totalité par le protonotaire;

(5) General Urban Systems, à laquelle était associé un architecte dont la demanderesse avait déjà retenu les services, s'était occupée du rezonage de la propriété achetée par cette dernière afin de continuer ses opérations. La General Urban Systems a présenté à la demanderesse, à l'égard des services ainsi rendus, un compte de \$172 et, tardivement, lors de la taxation des frais, un compte complémentaire de \$743. Ces deux comptes ont été rejetés en totalité par le protonotaire.

Il en résulte donc qu'un montant de \$14,904.21 a été accordé à l'égard de ces débours litigieux. Ce montant vient s'ajouter aux débours de \$2,493.55 dont les parties sont convenues, pour porter à \$17,397.76 le total des débours accordés.

Ainsi les frais de la demanderesse ont été taxés à \$32,097.76, dont \$14,400 au titre des honoraires des avocats, \$17,397.76 au titre des débours et \$300 à l'égard des frais de taxation.

The contention on behalf of the plaintiff was that the Prothonotary erred in principle and in law in failing to allow the whole of the plaintiff's costs claimed as being its "costs of and incident" to the proceedings on a solicitor and client basis as required by subsection 36(2) of the *Expropriation Act*, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, and more particularly that the Prothonotary erred in principle and in law:

(1) in reducing the amount of the solicitors' fees in the light of the usual hourly charges of the solicitors;

(2) in reducing the amounts of the fees claimed by the management consultants and the real estate appraiser; and

(3) in disallowing the account of Wm. Eisenberg & Co.

The plaintiff had operated a day camp offering recreational and educational facilities since 1965 on its premises four miles from the Town of Markham, Ontario not too far from Toronto, Ontario.

On January 30, 1973 the Crown expropriated the plaintiff's land for the purposes of the Pickering Airport.

As required by the *Expropriation Act* the Crown offered and the plaintiff accepted, without prejudice to its right to seek further compensation, the sum of \$127,320 as compensation for the market value of the plaintiff's equity in the land (there was a mortgage of \$112,000 at 8¼% per annum), compensation for disturbance including relocation and compensation for the loss of a preferred rate of interest on the existing mortgage.

Later, on August 6, 1973, the compensation offer was increased by \$25,950 thereby increasing the amount to \$153,270.

Naturally the plaintiff was not satisfied with the compensation offered and, as is its right, began this action by statement of claim filed on May 31, 1974 seeking, (1) further compensation for its land and buildings, (2) adequate compensation for business disturbance or alternatively discontinuance of its day camp business, (3) compensation for loss of specific economic advantage of the land as a day camp, (4) compensation for the cost of a master plan for development of the lands as day camp before the expropriation but to be implemented in five stages and not done but interrupted by the expropriation and (5) moving costs and other

On a fait valoir pour la demanderesse que le protonotaire, en n'accordant pas, comme l'exige le paragraphe 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970 (1^{er} Supp.), c. 16, la totalité des «frais des procédures et des frais accessoires», y compris les frais extrajudiciaires, réclamés, a commis une erreur de principe et de droit. Il a plus particulièrement été prétendu que le protonotaire a fait une erreur de principe et de droit:

[TRADUCTION] (1) en réduisant, compte tenu de leurs taux horaires usuels, le montant des honoraires des avocats;

(2) en réduisant le montant des honoraires réclamés par les conseillers en administration ainsi que par l'évaluateur immobilier; et

(3) en rejetant le compte de Wm. Eisenberg & Co.

Depuis 1965, la demanderesse exploitait, sur ses terrains situés à quatre milles de la ville de Markham en Ontario, près de Toronto, un camp de jour offrant des services à la fois récréatifs et éducatifs.

Le 30 janvier 1973, la Couronne a procédé à l'expropriation, pour l'aéroport de Pickering, de la propriété de la demanderesse.

La Couronne a offert, conformément à la *Loi sur l'expropriation*, une indemnité de \$127,320 pour la valeur marchande du droit détenu par la demanderesse sur l'immeuble (il y avait une hypothèque de \$112,000 avec intérêt au taux annuel de 8¼%), le trouble de jouissance, y compris le déménagement, et la perte d'un taux d'intérêt préférentiel sur l'hypothèque. La demanderesse a accepté cette offre mais sans préjudice de son droit de solliciter un complément d'indemnité.

Par la suite, soit le 6 août 1973, l'offre d'indemnité fut augmentée de \$25,950, portant ainsi le montant global à \$153,270.

La demanderesse n'étant bien sûr pas satisfaite de l'indemnité offerte a, comme c'est son droit, introduit le 31 mai 1974 la présente action sollicitant: (1) un complément d'indemnité pour ses terrains et les immeubles y afférents, (2) une indemnité suffisante pour trouble d'exploitation de ce camp de jour ou subsidiairement, une indemnité suffisante pour cessation d'exploitation de cette entreprise, (3) une indemnité pour la perte de l'avantage pécuniaire spécifique rattaché à la propriété exploitée comme camp de jour, (4) une indemnité pour le coût d'élaboration, avant l'expropriation, d'un plan directeur pour l'aménage-

expenses incidental to acquiring substituted property for its day camp business for a total amount of \$500,000.

The trial of the matter was fixed to be heard on February 25, 1980.

On the Court House steps the matter was settled and motion made for judgment on affidavit evidence establishing that the amount to be declared payable was fair and reasonable.

Judgment was accordingly given by my brother Walsh on February 25, 1980 declaring the total amount payable to be \$449,858.94, \$336,359 of that total being compensation for the plaintiff's expropriated interest, and the balance of \$113,499.94 being interest pursuant to paragraphs (a) and (b) of subsection 33(3) of the *Expropriation Act*.

As conditions precedent to a consideration of the dispositions made by the Prothonotary of the claim in question I accept certain well-known premises.

I accept the remarks made by my brother Walsh as to the purpose sought to be achieved by subsection 36(2) of the *Expropriation Act* when he said in *The Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada v. The Queen* ([1977] 2 F.C. 107 at page 108):

The purpose of section 36(2) would appear to be to indemnify the expropriated party against all costs which it will be called upon to pay "of and incident to the proceedings" so that the amount of the compensation will not be reduced by legal fees billed to it on a solicitor and client basis.

It should be borne in mind that the instances contemplated by subsection 36(2) of the Act are not the cases where costs to be taxed on a solicitor and client basis are to be paid by the client (over which the client has a modicum of control) but rather cases where the costs are to be paid by the opposite party. Accordingly the foregoing remarks cannot be construed as conferring a *carte blanche* upon the expropriated party but must be qualified by the well-established elementary principles.

ment des terrains considérés comme camp de jour, les travaux d'aménagement, qui devaient être effectués en cinq étapes, ayant été interrompus par l'expropriation et (5) le remboursement des frais de déménagement et autres dépenses connexes à l'acquisition, au prix total de \$500,000, d'une autre propriété destinée à l'exploitation de son camp de jour.

La date de l'audience fut fixée au 25 février 1980.

Mais une transaction est intervenue et une requête a été présentée tendant au prononcé du jugement sur le fondement d'une preuve par affidavit déclarant juste et raisonnable le montant dont le paiement devait être ordonné par ledit jugement.

Mon collègue Walsh a donc, dans un jugement prononcé le 25 février 1980, déclaré que le montant global à payer était de \$449,858.94, soit \$336,359 pour indemniser la demanderesse du droit exproprié et \$113,499.94 à titre d'intérêts conformément aux alinéas a) et b) du paragraphe 33(3) de la *Loi sur l'expropriation*.

Avant de procéder à l'examen de la décision rendue en l'espèce par le protonotaire, je tiens pour acquis certains principes bien connus.

J'accepte les observations suivantes sur l'objet du paragraphe 36(2) de la *Loi sur l'expropriation* faites par mon collègue Walsh dans l'affaire *Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada c. La Reine* ([1977] 2 C.F. 107, à la page 108):

Le but de l'article 36(2) semblerait être d'indemniser la personne dont le bien a été exproprié de tous les «frais des procédures et des frais accessoires» encourus par elle de sorte que les frais judiciaires qui lui seront réclamés ne viennent pas réduire le montant de l'indemnité allouée.

Il faut se rappeler qu'il ne s'agit nullement, au paragraphe 36(2) de la Loi, de cas où le client doit lui-même payer les frais taxés comme entre avocat et client (frais dont le client est dans une certaine mesure maître), mais plutôt de cas où la partie adverse doit les payer. Par conséquent, les observations précitées ne peuvent être interprétées de façon à conférer carte blanche à la partie dont le bien a été exproprié, mais doivent être lues à la lumière des principes de base bien établis dans le domaine.

One such principle is that many charges which are proper against the client are unjust and improper to fix upon the opposite party. When taxation is against the opposite party the taxation is on a less liberal scale than when the client is to pay. It is strictly a taxation of the costs of the action between party and party on a solicitor and client basis. A reading of the reasons for judgment given by the Prothonotary (specifically the 8th and 9th lines on page 4) demonstrates that this is the basis he adopted.

Another such well-established principle is that in awarding costs on a solicitor and client basis the claimant is entitled to recover those costs fairly incurred in making a proper preparation and presentation of the case. When costs are against the opposite party the costs are normally restricted to those commenced after the action is commenced. In expropriation matters I think the notice of expropriation can be construed as analogous to the commencement of an action.

Thus, in my opinion, when subsection 36(2) of the *Expropriation Act* provides that the "whole of" the expropriated "party's costs of and incident to the proceedings, determined by the Court on a solicitor and client basis, be paid by the Crown" it means that the whole of the costs taxed on a solicitor and client basis shall be paid by the Crown and nothing more. The exposition of Walsh J. as to the purpose of subsection 36(2) that the amount of compensation awarded will not be reduced by fees billed to the expropriated parties on a solicitor and client basis cannot be construed otherwise than that fees billed to that party are fees properly taxable on a solicitor and client basis. It does not mean that if a solicitor bills his client in an amount in excess of what can be or is taxed the Crown is responsible for that excess.

Accordingly the established principles of taxation remain applicable and are not varied by subsection 36(2) nor, in my view, does Walsh J. intend to imply otherwise.

Further what the successful party is entitled to is the whole of his "costs of and incident to the proceedings" as taxed on a solicitor and client

L'un de ces principes veut qu'il soit abusif de taxer contre la partie adverse nombre de frais pouvant à bon droit être réclamés au client. La taxation, lorsque faite contre la partie adverse, est moins généreuse que dans les cas où c'est le client qui paie. Dans le premier cas, il s'agit strictement de taxer les frais de l'action entre parties comme entre avocat et client. Il ressort de la lecture de ses motifs de jugement (plus particulièrement aux 8^e et 9^e lignes à la page 4) que c'est sur ce fondement que le protonotaire a procédé.

Un autre de ces principes bien établis est celui selon lequel, lors de la taxation des frais comme entre avocat et client, la partie qui les réclame a droit aux justes frais engagés pour une bonne préparation et présentation de la cause. Lorsque taxés contre la partie adverse, les frais sont normalement restreints à ceux engagés après l'introduction de l'action. J'estime qu'en matière d'expropriation, l'avis d'expropriation est assimilable à un acte introductif d'instance.

Donc, à mon avis, le paragraphe 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*, qui prévoit que la «totalité des frais des procédures et des frais accessoires encourus par» la partie dont le bien a été exproprié, «y compris les frais extrajudiciaires que le tribunal détermine, soit payée à cette partie par la Couronne», signifie que la totalité des frais taxés comme entre avocat et client doit être payée par la Couronne et rien de plus. Les propos du juge Walsh sur l'objet du paragraphe 36(2), lorsqu'il dit que les honoraires qui seront réclamés à la partie dont le bien a été exproprié ne viennent pas réduire le montant de l'indemnité allouée, signifient uniquement que les honoraires réclamés à cette partie peuvent à bon droit être taxés comme entre avocat et client. Cela ne veut pas dire que si l'avocat réclame à son client, à titre d'honoraires, un montant dépassant celui qui peut être taxé ou qui l'a été, la Couronne doit payer l'excédent.

Il s'ensuit donc que les principes établis en matière de taxation trouvent toujours application et que le paragraphe 36(2) n'y apporte aucune modification. Je ne crois d'ailleurs pas que le juge Walsh ait voulu laisser entendre le contraire.

De plus, ce à quoi la partie qui obtient gain de cause a droit c'est la totalité des «frais des procédures et des frais accessoires», taxés comme entre

basis. It is the costs of and incident to the proceedings, not the costs of and incident to the expropriation. The latter circumstance is proper for inclusion in the compensation to be awarded but not in the costs of the "proceedings".

The first premise by which I must be guided is that the claimant is entitled to recover those costs which have been necessarily incurred to make a proper preparation and presentation of the case. To exclude an item which was essential to the proper presentation of the case would be an error in principle as it would be to include an item which ought to be excluded. In either instance that would be a mistake in principle and warrants interference.

The second cardinal principle by which I must be guided is that if an item does not involve a question of principle but merely a question of amount the taxing officer's discretion will not be interfered with unless the amount can be shown to be so unreasonable as to suggest that an error in principle must have been the cause.

The matter of quantum is one of discretion vested in the taxing officer. More than a century ago Baron Pollock, Chief Baron of the Exchequer Court, which I still consider the common law court to which the Federal Court of Canada owes its origin, said that the Masters have far more experience in the exercise of such discretion as to the taxation of costs than any Judge can ever have.

For my part, in view of the settled rule that the court does not concern itself with matters of amount merely or in the manner in which the taxing officer exercises his discretion I am not unmindful of the much quoted remarks of Middleton J. in *Re Solicitors* ((1921) 20 O.W.N. 84) recently reiterated [at page 537] with approval by the Appeal Division in *McCain Foods Limited v. C. M. McLean Limited* ([1981] 1 F.C. 534) in a judgment rendered on September 12, 1980.

Middleton J. said:

In all these cases it is exceedingly difficult for a Judge upon an appeal to interfere with the quantum allowed by an

avocat et client. Il s'agit là des frais des procédures et des frais accessoires aux procédures et non des frais de l'expropriation et des frais accessoires à l'expropriation. Ces derniers peuvent à bon droit être inclus dans l'indemnité allouée, mais non au titre des frais des «procédures».

Le premier principe qui doit me guider est celui voulant que la partie réclamante ait droit aux frais qu'elle a dû engager pour la bonne préparation et présentation de la cause. Exclure des frais admissibles quelque chose d'essentiel à la bonne présentation de la cause constituerait une erreur de principe, tout comme c'en serait une que d'inclure quelque chose qu'il aurait fallu exclure. Et il y aurait dans l'un et l'autre cas lieu d'intervenir.

Le second grand principe qui doit me guider est celui-ci: s'il s'agit simplement d'une question de montant et non d'une question de principe, il n'y a pas lieu d'intervenir pour modifier le montant alloué par l'officier taxateur dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, à moins que ce montant ne soit à ce point déraisonnable qu'il laisse supposer qu'il est attribuable à une erreur de principe.

La question du montant est laissée à l'appréciation de l'officier taxateur. Il y a plus d'un siècle, le baron Pollock, baron en chef de la Cour de l'Échiquier, la juridiction de *common law* que j'estime toujours être celle de laquelle descend la Cour fédérale du Canada, a dit que les protonotaires ont une expérience beaucoup plus vaste de l'exercice de ce pouvoir d'appréciation en matière de taxation des frais que celle qu'un juge pourra jamais acquérir.

En ce qui me concerne, compte tenu de la règle établie voulant que la cour ne se préoccupe pas de simples questions de montant ou de la manière dont l'officier taxateur a exercé son pouvoir d'appréciation, je ne suis pas sans être conscient des propos, souvent cités, tenus par le juge Middleton dans l'affaire *Re Solicitors* ((1921) 20 O.W.N. 84). Ces propos ont été repris et approuvés dernièrement par la Division d'appel dans l'arrêt qu'elle a rendu le 12 septembre 1980 dans l'affaire *McCain Foods Limited c. C. M. McLean Limited* ([1981] 1 C.F. 534) [à la page 537].

Le juge Middleton a dit:

[TRADUCTION] Dans tous ces cas, il est extrêmement difficile pour un juge d'intervenir, lors d'un appel, à propos du

experienced taxing officer. At the same time, it is important that it should be understood that there is some limitation to the statement found in many cases that the quantum of a fee which is primarily in the discretion of the officer is not to be interfered with upon appeal. In many cases it is impossible to substitute the discretion of the appellate tribunal for the discretion of the taxing officer with any confidence that the one is any better than the other. There may be cases in which the amount allowed is so excessive as to call for interference, and it must not be forgotten that there is given by the statute a right of appeal calling upon the judicial officer to exercise his own judgment.

Neither am I unmindful that in *McCain Foods Limited v. C. M. McLean Limited* and in *Re Solicitors (supra)* the taxation was on a party and party basis with a tariff available (but subject to discretionary increases) whereas in the present matter the taxation was on a solicitor and client basis.

When items are governed by an authorized tariff but certain items are not governed by that tariff or where an increase is authorized above the tariff then the value of a solicitor's services should be recovered on a *quantum meruit* basis. Then the value of the services is a question of fact. That is a fact open to review as is any other question of fact.

A Court of Appeal will not reverse a finding of fact unless that finding is so unreasonable and contrary to the weight of evidence as to be perverse.

Regardless of the true foundation of the review, an error in principle or a finding of fact, it does not detract from the rule, which is applicable to a finding of fact, that if the question is merely one of amount the discretion of the taxing officer ought not to be interfered with unless in an exceptional case there has been an obvious error in fixing the amount.

The question was raised as to whether this application was a review of the taxation or an appeal therefrom.

Rule 346(2) provides that party and party costs shall be taxed by a taxing officer "subject to

montant alloué par un taxateur expérimenté. Néanmoins, il est important de comprendre que la règle, énoncée dans plusieurs affaires, selon laquelle il n'y a pas lieu de réviser, à l'occasion d'un appel, le montant d'honoraires, ce dernier étant à la discrétion du taxateur, n'est pas absolue. Dans nombre de cas, il est impossible de substituer le pouvoir discrétionnaire de la cour d'appel à celui de l'officier taxateur en étant certain que l'un est préférable à l'autre. Il est des cas où la somme accordée est si excessive qu'il faut la modifier. Il faut aussi se rappeler que la loi accorde un droit d'appel qui permet au juge d'apprécier.

Je n'oublie pas non plus que dans les affaires *McCain Foods Limited c. C. M. McLean Limited* et *Re Solicitors*, précitées, la taxation s'est effectuée entre parties et qu'il y avait un tarif (bien que sujet à des augmentations discrétionnaires), tandis qu'en l'espèce il s'agit de taxation comme entre avocat et client.

Lorsque la généralité des frais tombe sous le régime d'un tarif autorisé, mais que certains se trouvent hors du champ d'application dudit tarif ou qu'il est accordé un montant dépassant celui prévu au tarif, la valeur des services rendus par l'avocat devrait être allouée suivant le principe du *quantum meruit*. La valeur des services rendus devient alors une question de fait susceptible d'examen au même titre que toute autre question de fait.

Une Cour d'appel n'infirmera pas une conclusion sur un point de fait à moins que cette dernière ne soit déraisonnable et contraire à ce qui ressort de la preuve au point de constituer une dénaturation.

Que le véritable fondement du contrôle soit une erreur de principe ou une conclusion sur un point de fait, cela ne change rien à la règle, applicable aux conclusions sur des points de fait, selon laquelle, s'il s'agit d'une simple question de montant, la décision rendue par l'officier taxateur dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation ne doit pas être modifiée s'il n'y a eu erreur de taxation manifeste.

On a soulevé la question de savoir si la présente demande tendait à la révision de la taxation ou s'il s'agissait d'un appel de la taxation.

La Règle 346(2) prévoit que les frais entre parties doivent être taxés par un officier taxateur

review by the Court upon the application of any party". This Rule bestows on the taxing officer the authority to tax costs on a party and party basis from which a dissatisfied party can apply to have it "reviewed".

Rule 349(2) provides that a taxing officer may tax costs, where by virtue of an enactment one party is required to pay to another costs to be taxed on a solicitor and client basis. That is the case here by reason of subsection 36(2) of the *Expropriation Act*.

By paragraph (4) of Rule 349 an "appeal" may be taken from any taxation of costs under the Rule.

I do not feel called upon to decide the question whether this particular application is an "appeal" or a "review" because, in my view, the ground rules which I have outlined in either instance are in substance the same.

The procedural difference I foresee is that if the matter is properly a "review" then, should I differ from the Prothonotary, I cannot give the order I think he ought to have given, as would be the case if the matter is properly an "appeal", but to refer the matter back to him with the direction as to what should be done.

So far as I am aware this distinction, if it exists, has not been observed by my brother judges and the predominant practice, so far as I am aware, if the taxation is to be varied, is to give the order the judge concludes ought to have been given by the taxing officer and that has been done under both Rule 346 and Rule 349.

In addition to the ground rules mentioned above there are a number of factors which properly enter into consideration in determining the question of costs on a solicitor and client basis.

Without attempting to be all inclusive the most obvious factors are:

(1) the amount of the offer in expropriation cases,

«sous réserve d'être révisés par la Cour sur demande d'une partie». Cette Règle confère à l'officier taxateur le pouvoir de taxer les frais entre parties, mais il est loisible à la partie insatisfaite de la taxation d'en demander la «révision».

La Règle 349(2) prévoit que l'officier taxateur peut taxer les frais lorsqu'une partie est tenue, en vertu d'un texte législatif, de payer à une autre les frais à être taxés comme entre avocat et client. Tel est le cas en l'espèce par l'opération du paragraphe 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*.

Il peut, aux termes de l'alinéa (4) de la Règle 349, être interjeté «appel» de toute taxation de frais effectuée en vertu de ladite Règle.

Je n'estime pas qu'il y ait lieu de trancher la question de savoir s'il s'agit, en l'espèce, d'un «appel» ou d'une demande de «révision» car, à mon avis, dans l'un et l'autre cas, les principes de base applicables que j'ai énoncés plus haut demeurent essentiellement les mêmes.

La seule différence que je puisse entrevoir en est une de procédure, puisque s'il s'agit d'une «révision», je ne pourrais, advenant le cas où ma décision serait différente de celle du protonotaire, contrairement à ce qui arriverait s'il s'agissait d'un «appel», rendre l'ordonnance que je considérerais comme ayant dû être rendue par le protonotaire; je serais plutôt tenu de renvoyer l'affaire à ce dernier avec des directives sur ce qu'il conviendrait de faire.

Cette distinction, si elle existe, n'a pas, à ma connaissance, été observée par mes collègues et, dans la mesure où il y a lieu de modifier la taxation, l'usage dominant, autant que je sache, est de rendre l'ordonnance qui, de l'avis du juge, aurait dû être rendue par l'officier taxateur. Et tant la Règle 346 que la Règle 349 ont été invoquées pour ce faire.

Outre les principes de base précités, il existe plusieurs autres facteurs qu'il convient de prendre en considération lorsqu'il s'agit de trancher la question des frais comme entre avocat et client.

Sans prétendre en dresser une liste exhaustive, voici les facteurs les plus importants:

(1) dans les cas d'expropriation, le montant de l'offre,

- (2) the amount of the award,
 (3) the complexity of the issues involved,
 (4) the skill and competence required to present the issues,
 (5) the experience of solicitors and counsel,
 (6) the time expended on preparation, and
 (7) the fees allowed in any applicable tariff (in this instance resort can be had to Tariff B, the party and party tariff as a possible comparable guide in certain circumstances).

It is now expedient to consider the disputed items in the taxation seriatim.

First the solicitors' fees which were in two accounts the first for \$3,850 and the second for \$13,000 a total of \$16,850 which were reduced by \$850 and \$1,600 respectively for a total reduction of \$2,450. These were arrived at by the number of hours spent by senior and junior members of the firm at a progressively lower hourly rate based on seniority.

There was a patent error in the hours attributed by the Prothonotary to Claude R. Thomson, Q.C.

Counsel for the plaintiff thoughtfully provided me with a breakdown of the solicitors' accounts for services which I reproduce, the accuracy of which is not disputed:

Breakdown of Two (2) Accounts for Solicitors' Services

1) Account for Services—May 1973 to March 1977

Les Rose				
(student)	17.8 hrs. @ \$20	\$ 356.00		
P. Griffin	6.8 hrs. @ \$45	274.50		
S. Barker	.8 hrs. @ \$45	36.00		
S. Rickett	19.3 hrs. @ \$60	1,158.00		
G. MacKenzie	25.7 hrs. @ \$75	<u>1,927.50</u>		
			\$3,751.50	
C.R. Thomson				
1973	5.3 hrs. @ \$ 75	\$ 397.50		
1974	.5 hrs. @ \$ 75	37.50		
1975	3.8 hrs. @ \$110	418.00		
1976	3.9 hrs. @ \$110	429.00		
1977	2.2 hrs. @ \$125	<u>275.00</u>	\$1,557.00	
	TOTAL		<u>\$5,308.50</u>	
	AMOUNT BILLED		\$3,850.00	

- (2) le montant alloué,
 (3) la complexité des questions litigieuses,
 (4) l'habileté et la compétence requises pour présenter les questions litigieuses,
 (5) le degré d'expérience des procureurs et des avocats,
 (6) le temps consacré à la préparation, et
 (7) les honoraires prévus au tarif applicable (en l'espèce, il est possible de recourir au tarif B, le tarif applicable entre parties, comme guide possible quant à l'usage dans certaines circonstances comparables).

Il convient maintenant d'examiner un à un les éléments litigieux de la taxation.

Prenons d'abord les honoraires des avocats contenus dans deux comptes, le premier au montant de \$3,850 et le second au montant de \$13,000 pour un total de \$16,850, montants réduits de \$850 et de \$1,600 respectivement, soit une réduction globale de \$2,450. Les chiffres figurant aux comptes représentent le nombre d'heures consacrées à l'affaire par les associés principaux et par les derniers associés de l'étude à un taux horaire variant en fonction de l'ancienneté.

Il y a eu erreur manifeste dans le nombre d'heures attribuées par le protonotaire à Claude R. Thomson, c.r.

L'avocat de la demanderesse a eu l'obligeance de me fournir une ventilation, dont l'exactitude est incontestée, des comptes des avocats pour services rendus. Je la reprends ici:

[TRADUCTION] Ventilation de deux (2) comptes pour services rendus par les avocats

1) Compte pour services rendus—de mai 1973 à mars 1977

Les Rose				
(étudiant)	17.8 heures @ \$20	\$ 356.00		
P. Griffin	6.8 heures @ \$45	274.50		
S. Barker	.8 heure @ \$45	36.00		
S. Rickett	19.3 heures @ \$60	1,158.00		
G. MacKenzie	25.7 heures @ \$75	<u>1,927.50</u>		
			\$3,751.50	
C.R. Thomson				
1973	5.3 heures @ \$ 75	\$ 397.50		
1974	.5 heure @ \$ 75	37.50		
1975	3.8 heures @ \$110	418.00		
1976	3.9 heures @ \$110	429.00		
1977	2.2 heures @ \$125	<u>275.00</u>	\$1,557.00	
	TOTAL		<u>\$5,308.50</u>	
	MONTANT RÉCLAMÉ		\$3,850.00	

2) Account for Services—October 1977 to April 21, 1980

C.R. Thomson	16.70 hrs. @ \$150	\$2,505.00	
G. MacKenzie	122.70 hrs. @ \$ 75	9,205.00	
Cornwall,			
Catherine	23.60 hrs. @ \$ 20	475.00	
J.F. Voegel	5.80 hrs. @ \$ 25	145.00	
Alan Winter	13.40 hrs. @ \$ 25	335.00	
Opening			
Balance	306.00 hrs. @ \$ 1	310.00	
	TOTAL		\$12,975.00
	AMOUNT BILLED		\$13,000.00

The Prothonotary properly disallowed hourly rates charged for the services of law students for the reasons he gave and which reasons are confirmed by the Court of Appeal in *McCain Foods Limited v. C. M. McLean Limited (supra)*.

That leaves 65.4 hours expended at different hourly rates. Mr. Thomson's average hourly rate charged from 1973 to 1977 works out to \$104.

The Prothonotary allowed 50 hours at \$60 per hour for the result of \$3,000.

That is a reduction of the hours expended from 65.4 to 50, a reduction of 15.4 hours.

Mr. Thomson's average hourly charge over the time was \$104 and the average of the others was \$72 per hour making an overall average of \$88 per hour which was reduced to an average of \$60 per hour, a reduction of \$28 per hour.

However the most significant factor about the first account is that it was computed to be \$5,308.50. From that the charge for the student of \$356 must be deducted leaving a balance of \$4,952.50 which the solicitors voluntarily reduced to \$3,850, a reduction of \$1,102.50 or a reduction of slightly more than 20%.

In the circumstances I do not think that the reduction from \$3,850 to \$3,000 is justifiable and I would let that account stand.

In the second account Mr. Thomson only billed for 16.7 hours at \$150 per hour for a total of \$2,505 but the Prothonotary allowed him 30 hours

2) Compte pour services rendus—d'octobre 1977 au 21 avril 1980

C.R. Thomson	16.70 heures @ \$150	\$2,505.00	
G. MacKenzie	122.70 heures @ \$ 75	9,205.00	
Cornwall,			
Catherine	23.60 heures @ \$ 20	475.00	
J.F. Voegel	5.80 heures @ \$ 25	145.00	
Alan Winter	13.40 heures @ \$ 25	335.00	
Solde			
d'ouverture	306.00 heures @ \$ 1	310.00	
	TOTAL		\$12,975.00
	MONTANT RÉCLAMÉ		\$13,000.00

Pour les motifs qu'il a donnés, lesquels sont confirmés par la Cour d'appel dans l'arrêt *McCain Foods Limited c. C. M. McLean Limited* (précité), le protonotaire a refusé, à bon droit, les taux horaires exigés à l'égard des services rendus par des étudiants en droit.

Il reste donc 65.4 heures de services rendus à des taux horaires différents. Le taux moyen exigé par M. Thomson de 1973 à 1977 revient à \$104 l'heure.

Le protonotaire a accordé 50 heures à \$60 l'heure, pour un total de \$3,000.

Les heures de travail sont ainsi réduites de 65.4 à 50, soit une réduction de 15.4 heures.

Le taux horaire moyen de M. Thomson pendant la période visée était de \$104 tandis que celui des autres était de \$72, donnant une moyenne globale de \$88 l'heure, qui a été réduite à \$60 l'heure, soit une réduction de \$28 l'heure.

L'aspect le plus important du premier compte, cependant, c'est qu'il s'élève à \$5,308.50. De ce total il faut déduire le montant de \$356 exigé à l'égard des services rendus par l'étudiant, ce qui laisse un solde de \$4,952.50 volontairement réduit par les avocats à \$3,850, soit une réduction de \$1,102.50 ou d'un peu plus de 20%.

Je ne crois pas, compte tenu des circonstances, que la réduction de \$3,850 à \$3,000 soit justifiée et j'estime qu'il y a lieu de laisser ce compte tel quel.

Pour ce qui est du second compte, M. Thomson n'a facturé que 16.7 heures à raison de \$150 l'heure pour un total de \$2,505, mais le protono-

at \$100 or \$3,000 or \$495 more than he actually charged.

The Prothonotary, in his reasons, also indicated that he allowed S. Rickett \$60 an hour for 18 hours, that is \$1,080 but in the breakdown of the second account there was no charge for S. Rickett. This would amount to an allowance of \$595 more than was claimed.

The Prothonotary, in his reasons for judgment referred to law students in the plural. In the breakdown of the accounts made available to me only Les Rose is so identified. I therefore accept that Catherine Cornwall, J. F. Voege and Alan Winter have been duly admitted despite the fact that \$20 per hour was charged for Catherine Cornwall's work and \$25 per hour was charged for Voege and Winter.

To reach the amount of \$11,400 which he allowed as the solicitors' fees for the second account he allowed:

C.R. Thomson	30 hrs. @ \$100.00	\$3,000.00
G. MacKenzie	122 hrs. @ \$ 60.00	7,320.00
S. Rickett	18 hrs. @ \$ 60.00	1,080.00
	Total	\$11,400.00

In the recapitulation of the persons and hours worked by each reproduced above and applying the mathematical formulae adopted the result would be:

C.R. Thomson	16.70 hrs. @ \$100.00	\$1,670.00
G. MacKenzie	122.70 hrs. @ \$ 60.00	7,362.00
		\$9,032.00

I assume that the hours and figures for Cornwall, Voege, Winter and the Opening Balance on conversion to computer would have remained constant at \$1,305 which added to \$9,032 totals \$10,337.

Deduct from this total the amount of 18 hours at \$60 or \$1,080 attributed to S. Rickett who is not included in the second account from the total of \$10,337 which leaves \$9,257.

taire lui a accordé 30 heures au taux de \$100 ou \$3,000, soit \$495 de plus que le montant effectivement exigé.

a Le protonotaire a également indiqué dans ses motifs qu'il accordait à S. Rickett \$60 l'heure pour 18 heures, c'est-à-dire \$1,080. Mais dans la ventilation du second compte ne figure aucun montant correspondant à des services rendus par S. Rickett.
b Cela équivaudrait à une allocation dépassant de \$595 le montant effectivement réclamé.

c Le protonotaire, dans ses motifs, a fait mention d'étudiants en droit, au pluriel. Pourtant, dans la ventilation des comptes qui m'a été fournie, seul Les Rose est ainsi désigné. Je tiens donc pour établi que Catherine Cornwall, J. F. Voege et Alan Winter ont été dûment admis au barreau et ce, en dépit du fait que \$20 l'heure ont été exigés à l'égard du travail effectué par Catherine Cornwall et \$25 l'heure à l'égard de celui de Voege et de Winter.

e Pour arriver au montant de \$11,400 accordé au titre des honoraires des avocats portés au second compte, le protonotaire a accordé les sommes suivantes:

[TRADUCTION]

C.R. Thomson	30 heures @ \$100.00	\$3,000.00
G. MacKenzie	122 heures @ \$ 60.00	7,320.00
S. Rickett	18 heures @ \$ 60.00	1,080.00
	Total	\$11,400.00

g Si l'on récapitulait les heures de travail accomplies par les personnes nommées dans la ventilation reprise plus haut et si l'on y appliquait les formules mathématiques adoptées par le protonotaire, les résultats seraient les suivants:

[TRADUCTION]

C.R. Thomson	16.70 heures @ \$100.00	\$1,670.00
G. MacKenzie	122.70 heures @ \$ 60.00	7,362.00
		\$9,032.00

i Je présume que les heures et les chiffres attribués à Cornwall, Voege, Winter et au solde d'ouverture seraient, après traitement par ordinateur, restés inchangés à \$1,305, lequel montant ajouté à \$9,032 donne un total de \$10,337.

j Or, de ce total il faut déduire la somme de \$1,080, soit le produit de 18 heures au taux de \$60, attribuée à S. Rickett, dont le nom ne figure pas au second compte. Il reste donc \$9,257.

Thus on the time schedule before me, which I accept as accurate the Prothonotary would have allowed but \$9,257 for the solicitors' fees.

I observe that as at March 1977 Mr. Thomson charged \$125 per hour for his services but between October 1977 and April 1980 he increased the hourly rate to \$150. I do not think that in the 7 or 12 months from March 1977 the inflation rate increased by 20%.

My brother Walsh pointed out that the Tariff of this Court provides a maximum of \$400 as the counsel fee at a hearing for the first day. The normal day for a hearing is 5 hours (which is not normally observed) or a scant \$20 an hour. Of course that is on a party and party basis. I suspect that on a solicitor and client basis it is substantially more.

Taking all factors into consideration I would allow Mr. Thomson \$2,350.

I would not vary the hourly rate of \$60 by the Prothonotary for the services of Mr. MacKenzie for 122.70 hours which is \$7,362.

The remaining four items in the second account would remain constant at \$1,305.

This results in a total for the second account of \$11,025 which I would allow.

Thus the total of the two accounts for the solicitors' fees would be \$11,025 plus \$3,850 which equals \$14,875 which, (like the real estate appraisers say) I would round to \$15,000.

The account of Robert L. Sachter, which is included in the bill of costs as a disbursement, is particularly vexing.

Mr. Sachter had been the solicitor for the plaintiff but upon the retention of the solicitors for this litigation he remained involved because of his familiarity with the business of his client.

He submitted four accounts:

Ainsi, selon l'état des heures qui est devant moi et que je tiens pour exact, le protonotaire n'aurait accordé que \$9,257 au titre des honoraires des avocats.

^a Je remarque qu'en mars 1977, M. Thomson demandait \$125 l'heure pour ses services, mais qu'entre octobre 1977 et avril 1980, il a porté ce taux horaire à \$150. Je ne crois pas que dans les 7 ou 12 mois écoulés depuis mars 1977 le taux d'inflation soit passé à 20%.

^b Mon collègue Walsh a souligné que le tarif de cette Cour prévoit \$400 au maximum à l'égard des honoraires d'avocat pour la première journée de l'audition. La journée normale d'audition est de 5 heures (mais cette norme n'est pas souvent respectée), ce qui donne un maigre \$20 l'heure. Il s'agit là, bien sûr, d'honoraires taxés entre parties. Je suis porté à croire que si la taxation se faisait comme entre avocat et client, le montant serait sensiblement plus élevé.

^c Prenant en compte tous ces facteurs, j'estime qu'il y a lieu d'accorder \$2,350 à M. Thomson.

^d Je ne suis pas d'avis de modifier le taux horaire de \$60 retenu par le protonotaire, à l'égard des 122.70 heures fournies par M. MacKenzie, pour arriver au chiffre de \$7,362.

^e Quant aux quatre postes qui restent au second compte, le montant accordé demeurera inchangé à \$1,305.

^f Il en résulte donc, pour ce qui est du second compte, un total de \$11,025 que j'accorderai.

^g Le total des deux comptes pour les honoraires des avocats serait donc de \$14,875, soit \$11,025 plus \$3,850, lequel montant (comme disent les évaluateurs immobiliers) j'arrondirai à \$15,000.

^h Le compte de Robert L. Sachter, compris à titre de débours dans le mémoire de frais, s'avère particulièrement ennuyeux.

ⁱ M. Sachter avait été l'avocat de la demanderesse mais, à cause de sa connaissance des affaires de sa cliente, lorsque cette dernière a retenu les services des avocats chargés de la conduite du présent litige, il a continué à la représenter.

^j Il a présenté quatre comptes datés respectivement:

1.	dated April 6, 1976 for services respecting leases of Markham property	\$ 1,202.50
2.	November 9, 1976	3,784.25
3.	December 21, 1978	805.46
4.	February 28, 1980	3,122.25
	Total	\$ 8,914.46

The account dated April 6, 1976 is for the negotiating and drafting of leases for the 1974, 1975, 1976 and 1977 seasons of the property after expropriation in the amount of \$1,202.50.

This account is for services possibly consequent upon expropriation and as such should be included in the compensation award but are not costs of or incidental to the proceedings *per se*. For that reason this item should be disallowed in its entirety.

The same considerations are equally applicable to the account dated December 21, 1978 in the amount of \$805.46 and should likewise be disallowed in its entirety.

The account dated November 9, 1976 in the amount of \$3,784.25 is referred to in the bill of costs as a disbursement on that date.

In the affidavit of Robert L. Sachter an account in that exact amount is dated August 31, 1976 and is described as "all services rendered with respect to Camp Robin Hood Limited—expropriation between July 18, 1972 and August 31, 1976".

While this description might be a sufficient description for billing a client it does not provide sufficient details upon the taxation of that bill and if I had been taxing this bill in the first instance I would have had no hesitation in ordering further details of the services rendered. I also note that the bill is for services beginning July 18, 1972 which is before the land was expropriated on January 30, 1973 and cannot therefore be costs of the proceeding, which was not until January 30, 1973 unless there may have been other circumstances such as a land freeze or the like.

[TRADUCTION]

1.	Du 6 avril 1976 pour services rendus relativement à la location des terrains sis à Markham	\$ 1,202.50
2.	Du 9 novembre 1976	3,784.25
3.	Du 21 décembre 1978	805.46
4.	Du 28 février 1980	3,122.25
	Total	\$ 8,914.46

Le compte daté du 6 avril 1976 au montant de \$1,202.50 porte sur la négociation et la rédaction des baux de la propriété expropriée pour les saisons de 1974, 1975, 1976 et 1977.

Comme ce compte est pour services découlant vraisemblablement de l'expropriation, il doit être inclus dans l'indemnité. Ne s'agissant pas, à proprement parler, d'un compte pour frais des procédures et frais accessoires, il doit, aux fins de taxation, être rejeté en totalité.

Le même raisonnement s'applique au compte daté du 21 décembre 1978 au montant de \$805.46, qu'il y a également lieu de rejeter intégralement.

Pour ce qui est du compte daté du 9 novembre 1976 au montant de \$3,784.25, il en est fait mention au mémoire de frais à titre de débours effectué à cette date.

Dans l'affidavit de Robert L. Sachter, un compte du même montant est daté du 31 août 1976 et porte la mention [TRADUCTION] «tous les services rendus relativement à Camp Robin Hood Limited—expropriation entre le 18 juillet 1972 et le 31 août 1976».

Bien que cette description puisse suffire lorsqu'il s'agit de présenter un état de frais à un client, elle ne fournit pas assez de détails aux fins de la taxation dudit état de frais. Et si j'avais eu à le taxer en première instance, je n'aurais pas hésité à ordonner que soient fournis de plus amples renseignements sur les services rendus. Je note également que le compte s'applique à des services rendus à partir du 18 juillet 1972, soit avant l'expropriation de la propriété, qui a eu lieu le 30 janvier 1973. Il ne peut donc, à moins d'autres circonstances comme un gel des terrains, être question de frais des procédures, celles-ci n'ayant été engagées que le 30 janvier 1973.

In the absence of such details I should be inclined to disallow this account in its entirety bearing in mind that the onus is on the solicitor to substantiate the bill he seeks to have taxed.

The concluding bill dated February 28, 1980 for services rendered between August 31, 1976 and February 28, 1980 is described with sufficient clarity so as to relate to the expropriation proceedings.

The bill is for \$3,122.25 and involved not less than 29 hours of Mr. Sachter's time. That works out to about \$104 an hour while the hourly fee charged by the senior counsel in the matter over the period 1976 to 1980 was \$125 an hour which the Prothonotary saw fit to reduce to \$100 per hour. The incongruity would be overcome by allowing Mr. Sachter \$75 per hour for 30 hours or \$2,250.

The two accounts, the one dated August 31, 1976 for \$3,784.25 and the other dated February 28, 1980 for \$3,122.25 total \$6,906.50.

I would have been prepared to disallow the accounts dated April 6, 1976 and December 21, 1978 which total \$2,007.96 leaving \$6,906.50.

The Prothonotary saw fit to reduce the total of the accounts from \$8,914.46 to \$3,600, a total reduction of \$5,314.46.

The Prothonotary indicated that the accounts which deal with zoning applications and leases should not be allowed. I agree.

He did say that a review of the docket sheets showed services in the proceeding for which he allowed in the amount of \$3,600.

While I would not have been adverse to disallowing the account for \$3,784.25 in its entirety for the reasons indicated and would have given consideration to taxing Mr. Sachter's account at \$2,250, I think the Prothonotary exercised his discretion fully and reasonably and I would not interfere with his award of \$3,600 for this account.

A défaut des détails voulus, j'estime qu'il y a lieu de rejeter ce compte en son entier car, rappelés-le, il incombe à l'avocat de justifier l'état qu'il cherche à faire taxer.

^a Le dernier compte, daté du 28 février 1980, porte sur des services rendus entre le 31 août 1976 et le 28 février 1980. Il est suffisamment précis pour établir son rapport avec les procédures d'expropriation.

^b Ce compte est au montant de \$3,122.25 exigé à l'égard de pas moins de 29 heures du temps de M. Sachter. Cela revient à environ \$104 l'heure. Or, le taux horaire demandé par l'avocat principal dans l'affaire pour la période de 1976 à 1980 était de \$125 l'heure, taux que le protonotaire a cru bon de réduire à \$100 l'heure. Il suffirait, pour éviter toute absurdité, d'accorder à M. Sachter \$75 l'heure pour 30 heures ou \$2,250.

^c Les deux comptes, c'est-à-dire celui daté du 31 août 1976 au montant de \$3,784.25 et l'autre daté du 28 février 1980 au montant de \$3,122.25, totalisent \$6,906.50.

^d J'aurais été prêt à rejeter les comptes datés du 6 avril 1976 et du 21 décembre 1978, qui représentent au total \$2,007.96, laissant ainsi la somme de \$6,906.50.

^e Le protonotaire a jugé bon de ramener de \$8,914.46 à \$3,600 le total des comptes, une réduction globale de \$5,314.46.

^f Il a indiqué que les comptes se rapportaient à des demandes de zonage ainsi qu'à des baux et qu'il n'y avait donc pas lieu de les admettre. Je partage son avis.

^g Il a dit toutefois que l'examen des pièces du dossier révélait des services rendus relativement aux procédures, services à l'égard desquels il a accordé le montant de \$3,600.

^h Bien que je n'eusse point hésité à rejeter en totalité, pour les motifs indiqués, le compte de \$3,784.25 et que j'eusse considéré la possibilité de taxer le compte de M. Sachter à \$2,250, j'estime que le protonotaire a exercé pleinement et raisonnablement son pouvoir d'appréciation, et qu'il n'y a lieu de modifier le montant de \$3,600 par lui accordé à l'égard de ce compte.

The next account is that of Woods Gordon & Co., the management consultants, whose task was to estimate and testify respecting the business loss suffered by the plaintiff as a consequence of the expropriation. That would certainly be an issue at trial and a proper item in fixing compensation.

A dispute was imminent because the Crown expert, no doubt equally qualified, estimated the business loss to be nil.

I fail to follow how this matter can be one of great complexity to persons versed in this field. It seems to me that what need be done is to examine the record of past performance and project future performance from financial statements and the like and what facilities were owned and what revenue would these facilities be likely to generate.

There were four accounts rendered:

1) dated June 19, 1974 which describes the services generally but no time sheet	\$3,013.82
2) an interim billing dated January 30, 1976 similar to the initial bill	\$2,500.00
3) a further interim bill dated November 9, 1976 similar to the two preceding bills	\$2,500.00
4) and a final billing dated January 18, 1978	<u>\$1,400.00</u>
Total	\$9,413.82

I should have thought that in view of the second and third billings being interim and the last being the final bill that this was the total account.

This does not appear to have been the case.

By letter dated March 18, 1980, described as a final billing, reference is made to the breakdown of that final billing. There has been no "final billing" produced other than the "final billing" dated January 18, 1978.

The letter then specifies two employees of Woods Gordon, two employees of Clarkson Gordon (the chartered accountant firm of which

Le compte suivant est celui de la Woods Gordon & Co., les conseillers en administration chargés d'estimer les pertes d'exploitation subies par la demanderesse du fait de l'expropriation et d'en témoigner. C'était là un point litigieux qui ne pouvait qu'être soulevé lors du procès et un élément dont il pouvait à bon droit être tenu compte pour fixer l'indemnité.

Une contestation était imminente, puisque l'expert de la Couronne, sans doute tout aussi compétent, estimait qu'il n'y avait pas eu de pertes d'exploitation.

Je ne comprends pas en quoi cette affaire peut être d'une grande complexité pour des personnes versées dans le domaine. Il me semble que ce qui s'impose c'est d'examiner le bilan du rendement de la demanderesse par le passé et, à partir des états financiers et autres, des installations qu'elle possédait et du revenu susceptible d'être produit par celles-ci, de prévoir le rendement futur.

Quatre comptes ont été présentés:

<i>e</i> [TRADUCTION]	
1) un compte daté du 19 juin 1974 décrivant de façon générale les services rendus mais ne donnant pas le détail des heures effectuées	\$3,013.82
<i>f</i> 2) un compte provisoire daté du 30 janvier 1976 semblable au premier compte	\$2,500.00
3) un compte provisoire additionnel daté du 9 novembre 1976 semblable aux deux comptes précédents	\$2,500.00
<i>g</i> 4) un dernier compte daté du 18 janvier 1978	<u>\$1,400.00</u>
Total	\$9,413.82

J'aurais cru, compte tenu de ce que le deuxième et le troisième comptes sont provisoires et que le quatrième est le dernier, que cela représentait la totalité du compte.

Mais il ne semble pas en être ainsi.

En effet, dans une lettre datée du 18 mars 1980 désignée comme étant le dernier compte, il est fait allusion à la ventilation de ce dernier compte. Toutefois, on n'a pas présenté d'autre «dernier compte» que celui en date du 18 janvier 1978.

La lettre poursuit en nommant deux employés de la Woods Gordon et deux de la Clarkson Gordon (la firme de comptables agréés à laquelle

Woods Gordon is an adjunct) for a total time spent of 103 hours and one outside consultant who spent 2½ days on the matter. I translate 2½ days into 20 hours for a total time by all five persons of 123 hours. I speculate about the necessity of experts in their own right engaging an outside consultant at a cost of \$625. The total account is \$7,380. This on an hourly basis is an average of \$60 an hour. I translate 123 hours into 15 eight-hour days. That makes a daily cost of \$492.

The total account was not \$9,413.80 as would appear to be the case but \$9,413.80 plus \$7,380 or \$16,793.80.

The bill of costs shows \$16,793.80 as a disbursement.

This in my view is grossly excessive.

The report required is not one of great complexity. I know not how many hours or days it took to produce that report, it may have been 123 hours or 15 days but that cannot be so because that time is billed for at \$7,380 and it cannot therefore relate to the other \$9,413.80. The affidavit as to the expert testimony to be given attaches thereto a report of five pages with four exhibits annexed to the report.

The outstanding incongruity in this account is that it is within \$56.20 of the account of one of the foremost legal firms in Toronto, Ontario charged with the overall conduct of the proceedings whereas the report of Woods Gordon & Co. was directed to but one of many aspects of the proceedings.

So far as I can judge from the information before me only two of the persons engaged in preparing this report were possessed of qualifications approaching those of the solicitors engaged.

The ultimate estimate of business loss which this firm came up with was \$55,000 and for this a fee of \$16,793.80 about one-third of the amount that this evidence sought to establish as compensation in this respect and without any assurance that the evidence would so establish. The Crown experts estimated that there was no loss. In the affidavit

est rattachée la Woods Gordon) qui ont consacré au total 103 heures à l'affaire ainsi qu'un conseiller de l'extérieur qui y a consacré deux journées et demie. Ces deux journées et demie équivalent, d'après moi, à 20 heures donnant ainsi, pour les cinq personnes, un total de 123 heures. Je m'interroge sur la nécessité pour des personnes elles-mêmes expertes d'engager, au coût de \$625, un conseiller de l'extérieur. Le total de ce compte est de \$7,380, ce qui revient à une moyenne de \$60 l'heure. Les 123 heures représentent, à mon avis, 15 journées de huit heures. Le coût quotidien est donc de \$492.

Contrairement à ce qui peut d'abord sembler, le compte total n'est pas de \$9,413.80 mais de \$9,413.80 plus \$7,380, soit de \$16,793.80.

Le mémoire de frais indique au titre des débours un montant de \$16,793.80.

A mon sens, cela est nettement excessif.

Le rapport requis n'est pas d'une grande complexité. J'ignore le nombre d'heures ou de jours qu'a pu exiger sa préparation, mais que ce soit 123 heures ou 15 jours, cela ne se peut pas puisque ce temps fait l'objet du compte de \$7,380 et il ne peut donc pas se rapporter à l'autre montant de \$9,413.80. Il se trouve joint à l'affidavit sur le témoignage des experts un rapport de cinq pages avec quatre pièces jointes en annexe.

L'absurdité la plus frappante dans ce compte c'est qu'il n'est inférieur que de \$56.20 à celui de l'un des plus importants cabinets d'avocats de Toronto, en Ontario, qui, lui, était chargé de la conduite de toutes les procédures, alors que le rapport de la Woods Gordon & Co. ne concernait qu'un seul aspect de celles-ci.

Autant que je puisse en juger à partir des informations devant moi, deux seulement des personnes qui ont participé à la préparation du rapport possédaient des qualifications à peu près comparables à celles des avocats retenus.

L'estimation définitive des pertes d'exploitation présentée par cette firme était de \$55,000. Pour cela, elle a demandé à titre d'honoraires, et ce sans aucune garantie que l'élément de preuve ainsi fourni aurait l'effet voulu, la somme de \$16,793.80, soit le tiers environ du montant de l'indemnité que cette expertise prétendait établir.

submitted in support of the negotiated settlement the claim of business loss was included at \$4,477.

Horace in *Ars Poetica* aptly described the results of this exercise by these experts when he wrote: "*Parturient montes, nascetur ridiculus mus*", which freely translated means "Mountains will be in labour, the birth will be a single laughable little mouse". This has developed into the popular adage that "the mountain laboured mightily and produced a mouse".

For what was accomplished the fee for the report is against conscience and grossly unfair.

The amount of \$7,500 fixed by the Prothonotary I think was fair and reasonable and accordingly there should be no interference with the discretion exercised by him for the reasons he gave with which I have agreed.

The disbursement for the account of Wm. Eisenberg & Co. can most conveniently be considered immediately following that of Woods Gordon & Co. These were the appointed auditors of the plaintiff company.

In the affidavit in support of the application for taxation the allegation is that the account of the auditors dated August 25, 1978 in the amount of \$1,500 is for their services in addition to their services as the plaintiff's auditors "in relation to the quantification of the Plaintiff's claim for business losses in conjunction with Woods, Gordon & Co."

The actual account while being a sufficient identification for billing is devoid of details requisite for taxation particularly: what did the auditors do in addition to their normal responsibilities? The representations made to me were that Woods Gordon & Co. effected a substantial economy by obtaining information and financial documents which they would otherwise have to delve for themselves. Frankly that is what I thought Woods Gordon & Co. had undertaken to do and had billed the plaintiff for those services. However the

Selon l'estimation des experts de la Couronne, il n'y avait pas eu de pertes. Dans l'affidavit déposé à l'appui de la transaction intervenue, la réclamation à l'égard des pertes d'exploitation a été fixée à \$4,477.

Horace dans son *Ars Poetica* a décrit avec justesse le résultat des efforts de ces experts lorsqu'il écrivit: «*Parturient montes, nascetur ridiculus mus*», ce qui, traduit librement, signifie «Du travail de la montagne naîtra une unique et ridicule petite souris». D'où l'adage «La montagne en travail enfante une souris».

Compte tenu de ce qui a été accompli, les honoraires exigés pour le rapport sont exorbitants et manifestement injustes.

Le montant de \$7,500 fixé par le protonotaire est, à mon avis, juste et raisonnable. Par conséquent, pour les motifs donnés par ce dernier et auxquels je souscris, il n'y a pas lieu de modifier la décision rendue par lui dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation.

Il convient d'examiner le débours relatif au compte de la Wm. Eisenberg & Co., nommée vérificateur de la société demanderesse, immédiatement après le compte de la Woods Gordon & Co.

Il est avancé, dans l'affidavit déposé à l'appui de la demande de taxation, que le compte des vérificateurs daté du 25 août 1978 au montant de \$1,500 est pour des services rendus en sus des services relevant de leurs fonctions de vérificateurs de la demanderesse, soit pour [TRADUCTION] «la détermination, conjointement avec la Woods, Gordon & Co., du montant de la réclamation de la demanderesse à l'égard des pertes d'exploitation.»

Le compte proprement dit, bien que suffisamment explicite pour présentation au client, manque de détails aux fins de la taxation, particulièrement en ce qui concerne le travail qu'auraient effectué les vérificateurs au-delà de leurs fonctions ordinaires. Il m'a été dit que la Woods Gordon & Co. avait réalisé d'importantes économies en obtenant des renseignements et des documents financiers qu'elle aurait dû, sans cela, se procurer elle-même. Je croyais sincèrement que c'est ce qu'avait entrepris de faire la Woods Gordon & Co. et qu'elle

only financial information which was obtained from the auditors and utilized in substantiation of the estimate of business losses was derived from financial statements prepared by the auditors for their client's shareholders.

In the financial tabulations attached to the report as exhibits reference is made in each of the four exhibits that the information relied upon for certain purposes was from the financial statement of Camp Robin Hood Limited audited by Wm. Eisenberg & Co.

Those financial statements are the duty of a company's appointed auditor to prepare. Therefore there was no necessity, established to my satisfaction, to have recourse to the auditors and pay a fee of \$1,500 for material which was directly and freely available from the plaintiff.

Mindful of the onus upon the applicant for taxation and for the reasons expressed, I am in agreement with the Prothonotary's conclusion that this was "a duplication of the service performed for the plaintiff by Woods Gordon & Co."

Accordingly the exercise of his discretion, which in my view, did not err in principle or established fact, whereby this account was disallowed as an unnecessary or unreasonable disbursement should remain inviolate.

The next disputed disbursement is the account of Robert M. Robson in the total amount of \$5,454.21 of which amount the Prothonotary allowed \$3,804.21 a reduction of \$1,650.

Robert M. Robson is the real estate appraiser who made an appraisal of the market value of the expropriated property as at January 30, 1973.

In actuality there are two accounts, one dated December 29, 1978 from the Metropolitan Trust Company, by whom he was employed, in the amounts of \$3,689.57 made up of \$3,500 plus expenses of \$189.57 and a second account dated April 1, 1980 in the amount of \$1,764.64 made up of \$1,650 plus expenses of \$114.64 from Mashke,

avait présenté un compte à la demanderesse pour les services ainsi rendus. Les seuls renseignements financiers qui ont cependant été obtenus des vérificateurs et utilisés pour étayer l'estimation des pertes d'exploitation dérivait d'états financiers dressés par les vérificateurs pour les actionnaires de leur cliente.

Dans chacun des quatre tableaux financiers joints au rapport, il est fait mention du fait que les renseignements invoqués à certaines fins proviennent de l'état financier de Camp Robin Hood Limited vérifié par la Wm. Eisenberg & Co.

Il est du devoir de celui qui est nommé vérificateur d'une société de préparer de tels états financiers. On ne m'a donc pas convaincu de la nécessité qu'il y avait de recourir aux vérificateurs et de leur payer \$1,500 d'honoraires en échange de documents qui pouvaient être obtenus facilement et directement de la demanderesse.

Conscient du fardeau reposant sur celui qui demande la taxation et pour les motifs que je viens d'énoncer, je souscris à la conclusion du protonotaire que cela faisait [TRADUCTION] «double emploi avec les services fournis à la demanderesse par la Woods Gordon & Co.»

La décision, prise par le protonotaire dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, de rejeter le compte comme étant un débours inutile ou déraisonnable n'étant pas, selon moi, entachée d'une erreur de principe ou de fait établi, elle doit donc être maintenue.

Un autre compte contesté est celui de Robert M. Robson au montant total de \$5,454.21, compte pour lequel le protonotaire a accordé \$3,804.21, soit une réduction de \$1,650.

Robert M. Robson est l'évaluateur immobilier qui a effectué l'évaluation de la valeur marchande, au 30 janvier 1973, des terrains expropriés.

Il y a en réalité deux comptes. Le premier, daté du 29 décembre 1978, de la Metropolitan Trust Company, son employeur à l'époque, est au montant de \$3,689.57, soit \$3,500 plus \$189.57 de dépenses. Le second, daté du 1^{er} avril 1980, au montant de \$1,764.64, soit \$1,650 plus \$114.64 de dépenses, est de Mashke, Robson Limited, société

Robson Limited, the corporate name of which indicates that Mr. Robson is an associate.

One criterion used in assessing the reasonableness of the fee of an expert witness is the relationship the opinion of that expert bears to the ultimate award and the extent to which reliance was placed upon that expert's testimony in reaching the conclusions leading to the judgment. In one instance one of my brother Judges refused to accept and follow the testimony of an expert witness. The expert fee was not taxed at an increased rate but was limited to the Tariff. (See *Capus Developments Limited v. The Queen*, T-1116-74, unreported.)

By virtue of Rule 482 no evidence of an expert witness shall be received unless the full statement of the proposed evidence in chief has been set out in an affidavit filed before trial. That evidence of that witness may then be tendered at trial by reading the affidavit.

A certificate by Mr. MacKenzie was filed to which was appended the appraisal report prepared by Mr. Robson representative of the evidence he would give at trial.

If that report were tendered at trial I would refuse to receive it because it is inadmissible as evidence. That report is prepared subject to the use thereof imposed by the author included in the report. The right to publish is prohibited. The report is not to be used for any purpose other than that for which it is prepared. That use is not defined other than to estimate the market value of the land appraised. It is not to be used by anyone but the applicant (whom I presume to be in this instance the plaintiff) without the written consent of the appraiser or the applicant and in any event only in its entirety.

The evidence of a witness may be accepted in whole or in part or rejected in whole or in part. Extracts of the written report tendered may be used. No witness, as I assume Mr. Robson was prepared to be, can dictate to the judge what use shall be made of his testimony and for that reason this evidence is wholly inadmissible subjected to those conditions as it is.

dont, comme l'indique la dénomination sociale, M. Robson fait partie.

L'un des critères permettant d'apprécier jusqu'à quel point peuvent être raisonnables les honoraires d'un témoin expert est le rapport qui peut exister entre l'opinion de l'expert et le montant qui a été alloué et la mesure dans laquelle on s'est fondé sur son témoignage pour tirer les conclusions sur lesquelles repose la décision. Dans une cause, l'un de mes collègues a déjà refusé de retenir le témoignage d'un témoin expert. Les honoraires de l'expert, au lieu d'être taxés au tarif majoré, furent limités au montant prévu au tarif. (Voir *Capus Developments Limited c. La Reine*, T-1116-74, inédit.)

Aux termes de la Règle 482, aucune preuve d'un expert ne doit être reçue à moins qu'un exposé complet de la preuve sur examen en chef que l'expert entend établir n'ait été fait dans un affidavit déposé avant l'instruction. La preuve du témoin peut alors être présentée à l'instruction par la lecture de l'affidavit.

Un certificat de M. MacKenzie, auquel était joint le rapport d'évaluation de M. Robson indiquant quelle serait sa déposition lors de l'instruction, a été déposé.

Si ce rapport avait été présenté à l'instruction, je l'aurais déclaré irrecevable, car il fut préparé aux seules fins précisées par l'auteur dans le rapport même. La publication en est interdite et il ne doit servir à d'autres fins que celles pour lesquelles il a été établi, c'est-à-dire l'estimation de la valeur marchande des terrains considérés. Seule la personne qui a demandé l'évaluation (en l'occurrence la demanderesse, je présume) peut s'en servir sans le consentement écrit de l'évaluateur ou de la personne qui a demandé l'évaluation, et une telle utilisation est en tout état de cause limitée au rapport intégral.

La déposition d'un témoin peut être acceptée ou rejetée intégralement ou en partie. Il est loisible de faire usage d'extraits du rapport écrit qui a été présenté. Nul témoin, et je présume que M. Robson était prêt à témoigner, ne peut dicter au juge l'usage qui sera fait de sa déposition. Dès lors, étant assujettie aux conditions susmentionnées, la preuve en question est totalement irrecevable.

Being inadmissible no use would be made of this report and upon the basis above indicated it is valueless and that disbursement of \$5,454.21 should be struck out in its entirety.

Conceivably this offensive language, the effect of which is to interfere with and dictate the proper administration of justice and so contemptuous, may be removed before this witness proffered his testimony.

Assuming this might be done then this potential witness does specify in detail the time spent gathering material for and the preparation of the report. The first report was the major opus upon which 184 hours was spent. Mr. Holborn worked four-fifths of that time. The charge for this report was \$3,500 plus expenses of \$189.57. This works out to about \$19 an hour. This report must have been completed prior to December 28, 1978, the date of the bill.

The second account dated April 1, 1980, about one year and three months later is for \$1,650 and \$114.64 expenses. The purpose of 67 hours' work involved by two persons was to update the material and the preparation of Mr. Robson for his anticipated attendance as a witness.

All this information was before the Prothonotary who after taking cognizance of the usual factors (except that the report in its present form is inadmissible) concluded "that a reasonable amount for the services performed in this matter was \$3,500.00 plus expenses". He therefore taxed the total account at \$3,804.21.

I do not construe the taxation of this amount as being the disallowance of the second amount of \$1,650. He said \$3,500 was the reasonable amount for the services performed. That means both stages of the services. Further he allowed the expenses incurred and claimed for both stages. The fact that the reduction of \$1,650 is the same as the second account less expenses is mere coincidence.

In my opinion the conclusion by the Prothonotary that the full amount claimed was excessive is

Puisqu'il est irrecevable, ce rapport ne saurait être utilisé et, compte tenu de ce que je viens de dire, il est sans intérêt. Le débours de \$5,454.21 réclamé à cet égard doit donc être intégralement rejeté.

Ces propos inconvenants qui, entravant la bonne administration de la justice et prétendant déterminer ce que celle-ci doit être, constituent un outrage, pourraient sans doute être radiés avant que ce témoin ne dépose.

S'il devait en être ainsi, le témoin éventuel devra exposer en détail le temps consacré à réunir les données requises pour le rapport et à préparer celui-ci. Le premier rapport, l'ouvrage principal, a demandé 184 heures, dont les quatre cinquièmes ont été fournies par M. Holborn. Le coût en est de \$3,500 plus \$189.57 de dépenses, soit environ \$19 l'heure. Il a dû être achevé avant le 28 décembre 1978, la date du compte.

Le second compte, daté du 1^{er} avril 1980, soit environ quinze mois plus tard, est au montant de \$1,650 et de \$114.64 pour les dépenses. Deux personnes ont travaillé pendant un total de 67 heures afin de mettre à jour les données et les préparatifs de M. Robson en vue de l'éventuelle comparution de ce dernier comme témoin.

Toutes ces informations étaient devant le protonotaire qui, ayant pris en compte tous les facteurs usuels (sauf le fait que le rapport, en sa rédaction actuelle, est irrecevable), en est venu à la conclusion [TRADUCTION] «que la somme de \$3,500 plus les dépenses était une allocation raisonnable à l'égard des services rendus relativement à cette affaire». Il a par conséquent taxé le compte global à \$3,804.21.

Je ne vois pas en cette taxation le rejet du second montant de \$1,650. Le protonotaire a bien dit que la somme de \$3,500 constituait une allocation raisonnable à l'égard des services rendus; cela veut dire les services rendus aux deux étapes. Il a d'ailleurs accordé les dépenses faites et réclamées relativement aux deux étapes. Que la réduction de \$1,650 équivaille au montant du second compte moins les dépenses n'est qu'une simple coïncidence.

J'estime que le protonotaire était en droit de conclure que le plein montant réclamé était exces-

one he was entitled to make and there should be no interference with the discretion exercised by him.

The concluding disbursement is the account of General Urban Systems dated December 1, 1972 in the amount of \$172 plus a second account dated March 17, 1975 for services to the plaintiff in 1974 for an amount of \$743.

Stephen G. McLaughlin is an architect. In that capacity he was engaged by the plaintiff in 1969 to prepare a master plan for the development of the land owned by the plaintiff as a day camp in various stages over a five-year period from 1971 to 1976.

In 1973 the property was expropriated well before the master plan was fully implemented. In the light of a land freeze and the expropriation Mr. McLaughlin prepared a report supplementary to the master plan in the amount of \$130 which was included as a disbursement in the bill of costs and is not disputed. I entertain reservations as to the propriety of the inclusion of this amount as a cost of the proceedings but this item was not in issue before the Prothonotary and, therefore, not before me.

Mr. McLaughlin then became associated with General Urban Systems Corporation.

That company through Mr. McLaughlin performed services in connection with the rezoning of property purchased by the plaintiff to be used as the site of a day camp in substitution of the property expropriated. The account for these services by General Urban Systems Corporation is one for \$172 paid on December 1, 1976 and claimed as a cost in the proceeding and a belated account dated March 17, 1975 for like services in the amount of \$743.

The Prothonotary disallowed both these accounts as taxable costs of these proceedings and in my opinion he did not err in principle in doing so. The rezoning services were performed with respect to property to be used in lieu of the expropriated property.

sif et il n'y a donc pas lieu de modifier la décision ainsi prise dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation.

a Le dernier débours est composé des comptes de la General Urban Systems. L'un, daté du 1^{er} décembre 1972, est au montant de \$172; l'autre, en date du 17 mars 1975, est au montant de \$743 et se rapporte aux services rendus à la demanderesse en 1974.

c Stephen G. McLaughlin est architecte. C'est en cette qualité qu'il fut, en 1969, chargé par la demanderesse d'élaborer un plan directeur pour l'aménagement de ses terrains comme camp de jour. L'aménagement devait s'effectuer par étapes sur une période de cinq ans, de 1971 à 1976.

d En 1973, donc bien avant l'exécution intégrale du plan directeur, les terrains furent expropriés. Compte tenu du gel des terrains et de ladite expropriation, M. McLaughlin a rédigé un rapport en supplément au plan directeur. Le coût du rapport est de \$130, montant inclus au mémoire de frais à titre de débours et qui n'est pas contesté. Bien que j'entretienne des doutes sur la légitimité de l'inclusion de ce montant dans les frais des procédures, cette question ne fut point discutée devant le protonotaire et elle ne l'est donc pas devant moi.

f M. McLaughlin s'est alors associé à la General Urban Systems Corporation.

g Cette société a, par l'intermédiaire de M. McLaughlin, rendu des services relativement au rezonage de la propriété achetée par la demanderesse et destinée à remplacer celle qui avait été expropriée comme emplacement du camp de jour. Le montant exigé pour les services ainsi rendus par la General Urban Systems Corporation a fait l'objet d'un premier compte, au montant de \$172, qui fut payé le 1^{er} décembre 1976 et réclamé comme frais des procédures, et d'un second compte daté du 17 mars 1975 et portant sur des services analogues, tardivement présenté, au montant de \$743.

j Le protonotaire a refusé ces deux comptes comme frais des procédures ouvrant droit à taxation et, selon moi, il n'a, ce faisant, violé aucun principe. Les services rendus relativement au rezonage avaient pour objet la propriété destinée à remplacer la propriété expropriée.

Thus these are costs that arose from the expropriation and as such are the proper subject of compensation for the cost incurred but not as costs of or incident to the expropriation proceedings.

In the result, therefore, for the patent error in the calculation of the solicitors' fee (the Prothonotary did not have the advantage of the breakdown in the two accounts that I did) I have increased that fee from \$14,400 allowed by the Prothonotary because of the detailed computations I engage in as outlined above to \$15,000.

In all other respects there was no departure from the taxation by the Prothonotary. The disbursements which he allowed as proper remain constant at \$17,397.76 as does the fee of \$300 allowed on taxation.

The application is therefore allowed and the taxation by the Prothonotary is increased from \$32,097.76 to \$32,697.76.

In accordance with the general prevailing principle, as I understand it still to be, no costs are allowed on the appeal from the taxing officer.

Voilà donc les frais découlant de l'expropriation qui, à ce titre, ouvrent droit à indemnisation. Mais il ne s'agit pas là des frais des procédures d'expropriation ou de frais accessoires.

^a Par conséquent, vu l'erreur manifeste dans le calcul des honoraires des avocats (le protonotaire ne bénéficiait pas, comme moi, de la ventilation des deux comptes), j'ai porté de \$14,400, montant accordé par le protonotaire, à \$15,000 l'allocation au titre de ces honoraires, cela suivant les calculs détaillés que j'ai effectués plus haut.

^b Quant au reste, il n'y a pas lieu de modifier la taxation du protonotaire. Les débours admis par ce dernier demeurent inchangés à \$17,397.76, de même que les \$300 accordés à l'égard des frais de taxation.

^c La requête sera donc accueillie et la taxation du protonotaire portée de \$32,097.76 à \$32,697.76.

^d Suivant ce que j'estime toujours être le grand principe applicable aux appels d'une décision de l'officier taxateur, il ne sera pas accordé de dépens.