

T-802-76

T-802-76

Willard James Leach and Verla Fern Leach
(*Plaintiffs*)

v.

The Queen (*Defendant*)

Trial Division, Grant D.J.—Toronto, May 4 and
October 19, 1981.

Expropriation — Judgment awarded to the plaintiffs pursuant to subs. 24(6) of the Expropriation Act together with interest at the basic rate pursuant to subs. 33(2) — Subsection 33(2) deals with a case where an offer has not been accepted — Claimants had accepted offers and the monies were paid to them — Crown's first offer was less than 90% of the plaintiffs' expropriated interest, but when the two subsequent offers are added, they amount to well above the 90% — Plaintiffs claim that they are entitled to interest at 5% per annum pursuant to para. 33(3)(b) on the whole compensation, alleging that the first offer "sent" with the appraisal was the only offer that should be considered in determining if the amount of the offer is less than 90% because the subsequent offers were not accompanied by a written appraisal — Whether a written appraisal must accompany every increased offer — Whether the plaintiffs are entitled to interest under para. 33(3)(b) — Whether interest pursuant to para. 33(3)(a) should be calculated on the total compensation from the date of the offer — Plaintiffs are entitled to interest under para. 33(3)(a) — Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, ss. 14(1), 24(2),(3),(6), 33(1),(2),(3).

Cotton v. The Queen (1976) 10 L.C.R. 350 (F.C.A.), followed.

ACTION.

COUNSEL:

R. L. K. Smith, Q.C. for plaintiffs.
T. Dunne and E. J. Forster for defendant.

SOLICITORS:

Blaney, Pasternak, Smela & Watson,
Toronto, for plaintiffs.
McTaggart, Potts, Stone, Winters & Her-
ridge, Toronto, for defendant.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

GRANT D.J.: In this claim, I had delivered reasons for judgment on August 26, 1981. Thereby

Willard James Leach et Verla Fern Leach
(*Demandeurs*)

a c.

La Reine (*Défenderesse*)

Division de première instance, le juge suppléant
Grant—Toronto, 4 mai et 19 octobre 1981.

b

Expropriation — Jugement avait été rendu en faveur des demandeurs en vertu du par. 24(6) de la Loi sur l'expropriation: ceux-ci avaient droit à une indemnité plus l'intérêt au taux de base, conformément au par. 33(2) — Le paragraphe 33(2) vise les cas où une offre n'a pas été acceptée — Les demandeurs avaient accepté des offres et ils avaient reçu l'argent — La première offre de la Couronne était inférieure à 90% de la valeur du droit exproprié des demandeurs; mais si l'on y ajoute les deux offres ultérieures, on arrive à une somme qui est bien supérieure à ce pourcentage — D'après les demandeurs, ils ont droit, en application de l'al. 33(3)b), à un intérêt au taux de 5% l'an sur la totalité de l'indemnité; ils prétendent en effet que la première offre «envoyée» et accompagnée de l'évaluation était la seule offre qui doit être prise en considération pour déterminer si le montant de l'offre est inférieur à 90% de l'indemnité, parce que les offres ultérieures n'étaient pas accompagnées d'évaluation écrite — Il échet d'examiner si une évaluation écrite doit accompagner toute offre de sommes additionnelles — Il faut déterminer si les demandeurs ont droit à l'intérêt prévu à l'al. 33(3)b) — Il s'agit de déterminer si l'intérêt visé à l'al. 33(3)a) doit être calculé sur la base de la totalité de l'indemnité depuis la date de l'offre — Les demandeurs ont droit à l'intérêt prévu à l'al. 33(3)a) — Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1^{re} Supp.), c. 16, art. 14(1), 24(2),(3),(6), 33(1),(2),(3).

Arrêt suivi: *Cotton c. La Reine* (1976) 10 L.C.R. 350 (C.A.F.).

ACTION.

AVOCATS:

R. L. K. Smith, c.r., pour les demandeurs.
T. Dunne et E. J. Forster pour la défenderesse.

h

PROCUREURS:

Blaney, Pasternak, Smela & Watson,
Toronto, pour les demandeurs.
McTaggart, Potts, Stone, Winters & Her-
ridge, Toronto, pour la défenderesse.

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

LE JUGE SUPPLÉANT GRANT: Dans cette action, j'ai déjà prononcé les motifs de jugement le 26

I found the plaintiffs entitled to the sum of \$150,000 pursuant to the provisions of subsection 24(6) of the *Expropriation Act*, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, together with interest at the basic rate pursuant to subsection 33(2) of the Act to the 31st day of December 1976 only, less such amounts as had previously been paid to the plaintiffs or on their behalf. Since then I have heard counsel in reference to the allowance of interest and costs. I was in error in specifying that such interest was payable pursuant to subsection 33(2) as that section deals with a case "where an offer has not been accepted" within the meaning given to such phrase by the Act. Subsection 33(3) is the proper provision for interest in this case as offers had been accepted by the claimants and the monies paid to them.

It reads:

33. ...

(3) Where an offer has been accepted, interest is payable by the Crown from the date of the offer to the date judgment is given,

(a) at the basic rate on the amount by which the compensation exceeds the amount of the offer, and in addition

(b) at the rate of five per cent per annum on the compensation, if the amount of the offer is less than ninety per cent of the compensation;

and where an offer has been accepted after the date of possession, interest is payable at the basic rate on the compensation, from the date of possession to the date of the offer.

Subsection 33(1) states that in this interest section the word "offer" means an offer under section 14 and that "date of the offer" means the date upon which it was accepted.

Subsection 14(1) describes the notice to be sent by the Minister to each person who is entitled to compensation under this Part as "an offer in writing of compensation, in an amount estimated by the Minister to be equal to the compensation to which that person is then entitled under this Part". [Emphasis is mine.]

The plaintiffs claim that they are entitled to interest at the rate of 5% per annum pursuant to paragraph 33(3)(b) (*supra*) on the whole compensation alleging that the first offer "sent" in April 1973, with the appraisal amounted to less than 90% of the compensation awarded by this Court and that only this offer should be taken into consideration in determining if the amount of the

août 1981. J'y ai jugé que les demandeurs, en vertu du paragraphe 24(6) de la *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970 (1^{er} Supp.), c. 16, avaient droit à la somme de \$150,000, plus l'intérêt au taux de base, conformément au paragraphe 33(2) de la Loi et ce, jusqu'au 31 décembre 1976 seulement, après déduction des sommes qu'ils avaient reçues ou qui avaient été versées à leur nom. Depuis lors, j'ai entendu les avocats au sujet de l'allocation des intérêts et des frais. C'est à tort que j'ai indiqué que cet intérêt était payable en application du paragraphe 33(2), ce dernier visant les cas où «une offre n'a pas été acceptée», au sens que donne la Loi à cette expression. Le paragraphe 33(3) est la disposition applicable à l'intérêt à allouer en l'espèce, puisque les demandeurs avaient accepté les offres et qu'ils avaient reçu l'argent.

Ce paragraphe est ainsi conçu:

33. ...

(3) Lorsqu'une offre a été acceptée, un intérêt est payable par la Couronne depuis la date de l'offre jusqu'à la date du prononcé du jugement,

(a) au taux de base, sur le montant par lequel l'indemnité dépasse le montant de l'offre, et, par surcroît,

(b) au taux de cinq pour cent l'an sur l'indemnité, si le montant de l'offre est inférieur à quatre-vingt-dix pour cent de l'indemnité;

et, lorsqu'une offre a été acceptée après la date de la possession, l'intérêt est payable sur l'indemnité, au taux de base, depuis la date de la possession jusqu'à la date de l'offre.

Il est énoncé au paragraphe 33(1) que dans cet article portant sur l'intérêt, le mot «offre» désigne une offre faite en vertu de l'article 14, et que la «date de l'offre» désigne le jour où cette offre a été acceptée.

Le paragraphe 14(1) décrit l'avis que le Ministre doit envoyer à toute personne qui a droit à une indemnité en vertu de cette Partie comme «une offre [par écrit] d'indemnité d'un montant que le Ministre estime égal à l'indemnité à laquelle cette personne peut alors prétendre en vertu de la présente Partie». [C'est moi qui souligne.]

D'après les demandeurs, ils ont droit, en application de l'alinéa 33(3)b) (susmentionné), à un intérêt au taux de 5% l'an sur la totalité de l'indemnité. Ils prétendent en effet que la première offre «envoyée» en avril 1973 et accompagnée de l'évaluation était inférieure à 90% de l'indemnité allouée par cette Cour, et que cette offre seulement doit être prise en considération pour déterminer si

offer is less than ninety per cent of the compensation. They submit that the additional amounts offered thereafter cannot be considered as part of the offer because no further written appraisal justifying the increase accompanied the same and, therefore, they cannot be treated as offers within section 14 under the definition of the word "offer" (*supra*). It is to be noted that the Crown's first offer made in April of 1973 in the amount of \$63,465 was less than 90% of the plaintiffs' expropriated interest of \$100,289.57 but when the two subsequent offers are added, they amount to \$93,090.43 and are well above such 90%.

In *Cotton v. The Queen* (1976) 10 L.C.R. 350 (F.C.A.) at page 358, Urie J. dealt with a similar submission by treating such an additional offer as an amendment to the original section 14 offer and stated, "there is nothing in the section which precludes the Minister from amending his offer, nor, if he does so, anything which requires him to send a new appraisal."

It would be impracticable to require the Minister to forward a further written appraisal to the claimants on each occasion that he increased the offer of settlement. The first offer required by the section to be sent within 90 days after the registration of the notice of expropriation is only an amount estimated by the Minister at the time. It may well be that he has not received any further appraisal and only increases the amount the Crown is willing to pay because further consideration causes him to do so or he may do so to avoid litigation.

The plaintiffs will not be able to estimate the minimum amount sufficient to enable them to relocate their residence in or on premises reasonably equivalent to the premises expropriated until the time has arrived for such purchase. This is determined by the words of subsection 24(6) as:

24. (6) . . . at the earlier of

(a) the time of payment to him of any compensation in respect of the interest, otherwise than pursuant to any offer made to him under section 14, or

(b) the time when the Crown became entitled to take physical possession or make use of the land to the extent of the interest expropriated,

le montant de l'offre est inférieur à quatre-vingt-dix pour cent de l'indemnité. Toujours selon les demandeurs, les sommes additionnelles offertes par la suite ne sauraient être considérées comme faisant partie de l'offre, puisque aucune nouvelle évaluation écrite justifiant l'augmentation n'a accompagné ces sommes additionnelles et, par conséquent, on ne saurait les considérer comme des offres visées à l'article 14, au sens de la définition du mot «offre» (précitée). Il convient de noter que la première offre de \$63,465 faite par la Couronne en avril 1973 était inférieure à 90% de la valeur du droit exproprié des demandeurs, qui s'élevait à \$100,289.57; mais si l'on y ajoute les deux offres ultérieures, on arrive à la somme de \$93,090.43, qui est bien supérieure à ce pourcentage.

Dans l'affaire *Cotton c. La Reine* (1976) 10 L.C.R. 350 (C.A.F.), à la page 358, le juge Urie a statué sur une prétention semblable en considérant une telle offre supplémentaire comme une modification de l'offre originaire visée à l'article 14. Il dit ceci: «cet article n'interdit pas au Ministre de modifier son offre et, le cas échéant, il ne l'oblige pas à envoyer une nouvelle évaluation.»

Il ne serait pas pratique d'exiger du Ministre qu'il envoie une nouvelle évaluation écrite aux demandeurs chaque fois qu'il augmente l'offre de règlement. La première offre, qui, selon les exigences de cet article, doit être envoyée dans les 90 jours qui suivent l'enregistrement de l'avis d'expropriation n'est qu'un montant calculé approximativement par le Ministre à l'époque. Il se peut qu'il n'ait reçu aucune nouvelle évaluation et qu'il augmente le montant que la Couronne est disposée à payer seulement parce que de nouveaux éléments l'amènent à le faire. Il se peut aussi qu'il le fasse pour éviter un procès.

Les demandeurs ne seront en mesure de calculer le montant minimum suffisant pour leur permettre de se réinstaller dans ou sur des lieux raisonnablement équivalant aux lieux expropriés qu'au moment de l'acquisition. Ce moment est déterminé par le paragraphe 24(6) comme suit:

24. (6) . . .

a) soit au moment où lui est fait le paiement d'une indemnité relative au droit autrement qu'en conformité d'une offre à lui faite en vertu de l'article 14,

b) soit au moment où la Couronne a eu le droit de prendre matériellement possession ou de faire usage de l'immeuble dans les limites du droit exproprié, en prenant de ces deux dates celle qui est antérieure à l'autre,

In this case paragraph (b) is applicable and the date is May 30, 1975. It appears clear, therefore, that the compensation referred to in paragraph 33(3)(b) (*supra*) is that ascertained in determining the value of the expropriated interest under subsections 24(2) and (3) of the Act and has no reference to the amount required to relocate the plaintiffs in an equivalent residence under subsection 24(6).

The Minister could not be expected to estimate the cost of such a new residence for the plaintiffs and base his first offer on such figure in his section 14 offer. This is also made clear by the use of the word “then” in section 14 where it refers to the estimate of the compensation to be made by the Minister and sent to the plaintiffs as “to which that person is then entitled”. [Emphasis is mine.]

I am convinced, therefore, that the plaintiffs are not entitled to any of the penalty interest provided by paragraph 33(3)(b) of the Act.

It is submitted that the interest to which the plaintiffs are entitled under paragraph 33(3)(a) should be calculated on the total valuation of their interest from the date of the offer even though they have received payment of the amounts set forth therein. It would be most unusual if a claimant were entitled to recover interest on that portion of the compensation which he had already received. The word “interest” is defined in *The Shorter Oxford English Dictionary* as: “Money paid for the use of money lent (the *principal*) or for forbearance of a debt, according to a fixed ratio . . .”.

I think this subsection is quite clear that under it interest at the basic rate is payable only from the time the Crown’s offer is accepted and on that amount by which the total compensation found by the Court exceeds the amount of the Crown’s offer to that date.

While the plaintiffs’ original demands and those set forth in the statement of claim were in my opinion unreasonable, it was made clear at the opening of trial that they were then only asking for

En l’espèce, l’alinéa b) s’applique et la date est le 30 mai 1975. Il appert donc que l’indemnité visée à l’alinéa 33(3)b) (susmentionné) est celle qui est établie en déterminant la valeur du droit exproprié conformément aux paragraphes 24(2) et (3) de la Loi, et n’a rien à voir avec la somme visée au paragraphe 24(6), soit le montant requis pour permettre aux demandeurs de se réinstaller dans une résidence équivalente.

On ne pouvait s’attendre à ce que le Ministre estimât le coût de la nouvelle résidence des demandeurs et fonde sa première offre sur ce prix dans son offre faite conformément à l’article 14. Cela est confirmé par l’emploi du terme «alors» à l’article 14, lorsqu’il est fait mention de l’estimation de l’indemnité que le Ministre doit faire et envoyer aux demandeurs, indemnité «à laquelle cette personne peut alors prétendre». [C’est moi qui souligne.]

Par conséquent, je suis convaincu que les demandeurs n’ont pas droit à l’intérêt de pénalité prévu à l’alinéa 33(3)b) de la Loi.

Selon les demandeurs, l’intérêt auquel ils ont droit sous le régime de l’alinéa 33(3)a) doit être calculé sur la base de la totalité de la valeur attribuée à leur droit depuis la date de l’offre lors même qu’ils ont reçu le versement des sommes y mentionnées. Il serait très étrange si un demandeur était en droit de recouvrer l’intérêt sur cette partie de l’indemnité qu’il a déjà reçue. Voici la définition que donne du mot «*interest*» (intérêt) *The Shorter Oxford English Dictionary*: [TRANSDUCTION] «Somme payée pour l’usage de l’argent prêté (le *capital*) ou pour la prorogation de l’échéance d’une dette, selon un taux fixé . . .».

A mon avis, ce paragraphe est tout à fait clair: sous son régime, l’intérêt est payable, au taux de base, seulement depuis la date de l’acceptation de l’offre de la Couronne et sur le montant par lequel l’indemnité totale adjugée par la Cour dépasse le montant de l’offre faite par la Couronne à cette date.

Bien que leurs demandes initiales et celles exposées dans la déclaration fussent, à mon avis, déraisonnables, les demandeurs ont précisé à l’ouverture de l’instruction qu’ils ne réclamaient que les

the amounts at which the same were valued by their expert witnesses. The plaintiffs have already been penalized by depriving them of interest subsequent to December 31, 1976. In view of this, I would allow them costs on a solicitor and client basis.

In addition to the relief granted in my reasons for judgment dated August 26 last, I direct that the plaintiffs shall be entitled to interest under paragraph 33(3)(a) of the Act calculated in the manner indicated above which amounts to the sum of \$11,389.34, together with costs taxed on a solicitor and client basis.

sommes auxquelles leurs experts cités comme témoins étaient arrivés dans leur évaluation de la propriété. On a déjà pénalisé les demandeurs en les privant d'intérêt après le 31 décembre 1976. ^a Compte tenu de ce fait, j'estime qu'il y a lieu de leur adjuger les frais sur une base procureur-client.

Outre le redressement accordé dans mes motifs de jugement en date du 26 août dernier, j'ordonne que les demandeurs auront droit à l'intérêt prévu à l'alinéa 33(3)a) de la Loi, calculé de la manière indiquée ci-dessus et qui s'élève à la somme de \$11,389.34, plus les frais taxés sur une base procureur-client. ^b