

A-267-74

A-267-74

Lloyd Thomas Britton and Margaret Sarah Britton (Plaintiffs) (Appellants)

Lloyd Thomas Britton et Margaret Sarah Britton (Demandeurs) (Appellants)

v.

a c.

The Queen (Defendant) (Respondent)

La Reine (Défenderesse) (Intimée)

Court of Appeal, Thurlow and Ryan JJ., and MacKay D.J.—Toronto, February 17; Ottawa, February 19, 1975.

b Cour d'appel, les juges Thurlow et Ryan, et le juge suppléant MacKay—Toronto, le 17 février; Ottawa, le 19 février 1975.

Practice — Expropriation — Compensation — Trial Judge refusing motion for particulars and to strike part of statement of defence—Making order not sought by either party—Whether proper exercise of power of Court—Expropriation Act, R.S.C. 1970, c. 16 (1st Supp.), s. 14(3), Federal Court Rules 415(3) and 473(1).

c *Pratique—Expropriation—Indemnité—Rejet par le juge de première instance d'une demande de détails et de radiation d'une partie de la défense—Aucune des parties n'avait demandé d'ordonnance—Les pouvoirs conférés à la Cour ont-ils été exercés à bon escient?—Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970, c. 16(1^{re} Supp.), art. 14(3), Règles 415(3) et 473(1) de la Cour fédérale.*

In an expropriation action, appellants appealed from an order of the Trial Judge (1) refusing to grant an order for particulars relating to allocation of moneys paid and requiring Crown to set out portion for the residence, (2) refusing to strike out portion of defence showing purchase price paid ten years earlier by appellants, (3) requiring each party to file certain particulars in a "memorandum of contentions" and a "memorandum as to value".

d Appel est interjeté, dans cette affaire d'expropriation, d'une ordonnance du juge de première instance par laquelle (1) il refusa d'ordonner à la défenderesse de donner des détails sur la répartition des fonds payés et de déterminer la part correspondant à la résidence, (2) il refusa de radier un paragraphe de la défense mentionnant le prix d'achat versé dix ans plus tôt par les appelants et (3) il ordonna aux parties de fournir certaines précisions dans un «mémoire des prétentions» et un «mémoire de la preuve relative à la valeur».

Held, allowing the appeal, setting aside the order and dismissing the appellants' motion for particulars and the motion to strike. As to (1), there is nothing in the *Expropriation Act* or in the *Federal Court Rules* or any principle of practice requiring the particularization of an offer in the Crown's pleading. Appellants have shown no reason for requiring such particulars; the facts respecting the residential use of the property were known and such a demand, even if necessary, was premature. As to (2), the prior purchase price was not immaterial and would not be prejudicial. As to (3), neither party applied for the order nor is it an order contemplated under Rule 415(3). At a later stage, such an order could be made on consent under Rule 473(1). At this stage there was neither consent nor was there anything in the record to justify such an order.

e *Arrêt*: l'appel est accueilli; l'ordonnance est annulée et la demande de détails et de radiation présentée par les appelants est rejetée. (1) Rien dans la *Loi sur l'expropriation* ni dans les *Règles de la Cour fédérale*, ni aucun principe de pratique n'exige la ventilation des divers postes du montant offert, dans les conclusions de la Couronne. Les appelants n'ont pas motivé leur demande de détails; les faits relatifs à l'utilisation de la propriété à des fins résidentielles étaient connus et la demande, même si elle est nécessaire, est prématurée. (2) La mention du prix d'achat antérieur était pertinente et n'est pas préjudiciable. (3) Aucune des parties n'avait demandé l'ordonnance en cause qui, en outre, ne relève pas de la Règle 415(3). Selon les dispositions de la Règle 473(1), une telle ordonnance pourrait être rendue ultérieurement sur consentement. Au stade actuel des procédures, il n'y avait pas consentement et rien dans le dossier ne justifiait cette ordonnance.

APPEAL.

h

APPEL.

COUNSEL:

AVOCATS:

M. Appel for appellants.
H. Erlichman for respondent.

i

M. Appel pour les appelants.
H. Erlichman pour l'intimée.

SOLICITORS:

PROCUREURS:

Chappell, Bushell & Stewart, Toronto, for appellants.
Deputy Attorney General of Canada for respondent.

j

Chappell, Bushell & Stewart, Toronto, pour les appelants.
Le sous-procureur général du Canada pour l'intimée.

The following are the reasons for judgment delivered orally in English by

THURLOW J.: This appeal is from an order of the Trial Division made in an action brought by the appellants for compensation in respect of the expropriation of lands at Pickering, Ontario. In the statement of claim the appellants described the expropriated property, consisting of two lots, one owned by the first-named appellant, and the other by both appellants jointly, and certain advantages which the property allegedly had. They also described, in general terms, the offer and payment of certain amounts by the Crown as compensation for the property, and went on to allege that these amounts were inadequate and to claim a larger single amount.

The defence, *inter alia*, described in greater detail the offers of compensation made to and accepted by the appellants, without prejudice to their right to claim additional compensation. Before reply the appellants demanded and thereupon applied for an Order for:

particulars of paragraphs 7(i) and 9(e) of the statement of defence as to the allocation of the monies therein pleaded to have been paid to the plaintiffs as between market value, disturbance, special economic advantage and sufficient payment to enable the plaintiffs to relocate their premises on premises reasonably equivalent to the premises expropriated or any other allocation; and for an order requiring the defendant to give particulars of paragraph 5 of the statement of defence setting out what portion of the expropriated premises the defendant is pleading that it admits to being a residence.

The appellants also sought an order striking out paragraph 1(c) of the defence. The ground put forward was that the paragraph was immaterial and that, in stating the purchase price of \$16,500.00 paid for the property some ten years before the expropriation, it tended to prejudice the fair trial of the action.

The paragraphs in question read as follows:

1. (c) The Plaintiffs Lloyd Thomas Britton and Margaret Sarah Britton acquired title to the land described in sub paragraph (a) hereof for a purchase price of \$16,500.00 from Levi M. Fretz and Norman G. Fretz trading under the firm name style of Fretz Brothers by a Deed of Conveyance dated the 13th day of November, 1963, and registered in the Registry Office for the Registry Division of the County of Ontario for the Township of Pickering on the 28th day of November, 1963, as Instrument No. 116635.

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

LE JUGE THURLOW: Appel est interjeté d'une ordonnance de la Division de première instance rendue dans une action introduite par les appelants à l'égard de l'indemnité d'expropriation de terrains sis à Pickering (Ontario). Dans leur déclaration, les appelants décrivent les terrains expropriés, qui comprennent deux lots, l'un appartenant au premier appellant, et l'autre aux deux appelants conjointement, et certains prétendus avantages afférents à ces terrains. Ils mentionnent aussi, en termes généraux, l'offre et le paiement par la Couronne de certains montants à titre d'indemnité pour les terrains; ils allèguent en outre que ces montants sont inadéquats et demandent enfin un montant plus important.

La défense décrit avec plus de détails les offres d'indemnité faites aux appelants et acceptées par eux, sans préjudice de leur droit de réclamer une indemnité supplémentaire. Avant de répondre, les appelants exigent plus de détails et demandent à la Cour une ordonnance afin d'obtenir:

[TRADUCTION] des détails sur les paragraphes 7i) et 9e) de la défense relatifs à la répartition des fonds prétendument payés aux demandeurs au titre de la valeur marchande, des troubles de jouissance, des avantages économiques particuliers ainsi qu'un montant suffisant pour permettre aux demandeurs de se réinstaller dans des lieux raisonnablement équivalents aux terrains expropriés, ou à tout autre titre; et une ordonnance exigeant que la défenderesse donne des détails sur le paragraphe 5 de la défense déterminant quelle partie des lieux expropriés est reconnue comme lieu de résidence par la défenderesse.

Les appelants demandent aussi une ordonnance radiant le paragraphe 1c) de la défense. Ils soutiennent que ce paragraphe n'est pas pertinent et que la mention du prix d'achat de ces terrains environ dix ans avant l'expropriation, soit \$16,500.00, pourrait nuire à un règlement équitable de l'action.

Les paragraphes en cause se lisent comme suit:

[TRADUCTION] 1. c) les demandeurs Lloyd Thomas Britton et Margaret Sarah Britton ont acquis les terrains décrits à l'alinéa a) des présentes au prix d'achat de \$16,500.00, versé à Levi M. Fretz et Norman G. Fretz agissant sous la raison sociale de Fretz Brothers, par un acte authentique daté du 13 novembre 1963 et enregistré au Bureau d'enregistrement de la Division d'enregistrement du comté d'Ontario pour le canton de Pickering, le 28 novembre 1963, sous le n° 116635.

5. With reference to paragraph 5 of the Statement of Claim he admits that the lands held by Lloyd Thomas Britton referred to in paragraph 1(b) herein have a frontage of 198 feet by a depth of 264 feet and are contiguous to the lands held by Lloyd Thomas Britton and Margaret Sarah Britton referred to in paragraph 1(c) herein which lands contain approximately 50.06 acres with a frontage of 1,066.75 feet by a depth of approximately 2,000 feet. He further admits that the lands held by Lloyd Thomas Britton contain a residence surrounded by landscaped lot. Subject thereto he says that he has no knowledge of any other allegations of fact in the said paragraph 5 and therefore does not admit the same.

7. With reference to paragraph 7 of the Statement of Claim he says:

(i) The total amount of compensation thus paid by the Crown to both the Plaintiffs in respect of the parcel of land referred to in paragraph 1(c) hereof is \$146,850.00.

9. With reference to Paragraph 9 of the Statement of Claim he says:

(e) With respect to the lands referred to in paragraph 1(b) hereof, he says that the amount paid to Lloyd Thomas Britton as compensation includes payment for disturbance as required by the Expropriation Act and the Plaintiff Lloyd Thomas Britton is not entitled to any further compensation in respect of disturbance with reference to the lands referred to in paragraph 1(c) hereof, he says that the Plaintiffs did not suffer damages for disturbance with reference to these lands and in any event are not entitled to damages for disturbance.

The application was not supported by any affidavit or other evidence. The learned Trial Judge refused to strike out paragraph 1(c) and he did not grant an order for particulars as requested.

On both points he was, in our opinion, right.

Paragraph 1(c) is not, in our view, entirely immaterial, even though it may turn out to be of little importance and we do not think that the trial could be prejudiced by its presence in the defence.

Nor was any case made out for the particulars demanded. Subsection 14(3) of the *Expropriation Act* requires that an offer of compensation be accompanied by a copy of the appraisal on which it is based, but there is no provision of that statute or of the Rules of the Court which requires that the several items making up the amount of an offer be particularized in the Crown's pleading, and an amount allocated to each of them. Nor is there any principle of practice which would, without more, require the giving of such particulars

5. En ce qui concerne le paragraphe 5 de la déclaration, il reconnaît que les terrains appartenant à Lloyd Thomas Britton, et décrits au paragraphe 1b) des présentes, ont 198 pieds de large, sur une profondeur de 264 pieds, et sont adjacents au terrain appartenant à Lloyd Thomas Britton et Margaret Sarah Britton, mentionné au paragraphe 1c) des présentes; la superficie de ce dernier est d'environ 50.06 acres avec 1,066.75 pieds de large sur une profondeur d'environ 2,000 pieds. Il reconnaît en outre que les terrains appartenant à Lloyd Thomas Britton comprennent aussi une résidence entourée d'un lot paysagé. Sous réserve de ce qui précède, il affirme n'avoir connaissance d'aucune autre allégation de fait audit paragraphe 5 et ne peut donc les admettre.

7. En ce qui concerne le paragraphe 7 de la déclaration, il affirme que:

i) le montant total de l'indemnité ainsi versée par la Couronne aux deux demandeurs pour la parcelle mentionnée au paragraphe 1c) des présentes est de \$146,850.00.

9. En ce qui concerne le paragraphe 9 de la déclaration, il affirme que:

e) en ce qui concerne les terrains mentionnés au paragraphe 1b) des présentes, le montant versé à Lloyd Thomas Britton à titre d'indemnité inclut tout paiement au titre des troubles de jouissance, prévu à la Loi sur l'expropriation, et le demandeur Lloyd Thomas Britton n'a droit à aucune autre indemnité à ce titre à l'égard des terrains mentionnés au paragraphe 1c) des présentes; il affirme que les demandeurs n'ont subi aucun dommage résultant de troubles de jouissance en ce qui concerne ces terrains et n'ont de toute façon aucun droit à des dommages-intérêts à ce titre.

Aucun affidavit ni aucune autre preuve ne furent soumis à l'appui de cette demande. Le savant juge de première instance refusa de radier le paragraphe 1c) et n'accorda pas d'ordonnance exigeant la production des détails demandés.

Nous sommes d'avis qu'il avait raison sur ces deux points.

A notre avis, on ne peut dire que le paragraphe 1c) n'a absolument aucun rapport avec le litige, même s'il peut s'avérer peu important par la suite et nous ne pensons pas que sa présence dans la défense puisse nuire au procès.

La demande de détails ne fut pas non plus justifiée. L'article 14(3) de la *Loi sur l'expropriation* exige que l'offre d'indemnité soit accompagnée d'une copie de l'évaluation sur laquelle elle est fondée, mais ni la Loi ni les Règles de la Cour n'exigent la ventilation des divers postes du montant offert dans la plaidoirie de la Couronne, ni le montant affecté à chacun d'eux. Il n'existe en outre aucun principe de pratique exigeant, sans plus, de tels détails et rien dans le dossier soumis à la Cour ne révèle pour quelques raisons ces détails

and nothing was put before the Court to show any reason why in this particular case such particulars were necessary, whether to enable the appellants to plead or to prepare for trial. Moreover, with respect to the demand for particulars of paragraph 5, the facts respecting residential use of the property were entirely within the knowledge of the appellants and even if particulars ultimately should be required, the appellants' demand for them before discovery was, in our opinion, premature.

On the other hand, the learned Trial Judge made an order in the following terms and it is from this, as well as from the refusal of the application, that the appeal is taken.

ORDER

1. IT IS ORDERED that, within 45 days of the date of this Order, each party serve on the other and file in the Registry of this Honourable Court a document, entitled "Memorandum of Contentions" containing a concise statement of the material facts claimed by that party in the following particulars:

- (a) the date of taking;
- (b) the date the plaintiffs gave up possession to the Defendant;
- (c) the names, addresses and nature of interest of all other persons having any right, title, or interest in the expropriated property at the date of taking;
- (d) any benefit resulting from the taking;
- (e) any damage resulting from severance if the whole property was not taken;
- (f) the highest and best use for the property taken at the date of taking;
- (g) the value to the owner of the property as determined under section 24 of the *Expropriation Act*;
- (h) the minimum market value in cash at the time of taking;

- (i) the nature and extra value to the Plaintiffs of any special economic advantage arising out of or incidental to their occupation of the land;
- (j) the amount of any costs, expenses and losses incurred as a result of the Plaintiffs disturbance;
- (k) the maximum amount of conceded benefit resulting from the taking;
- (l) the minimum amount of claimed damage resulting from severance, if any.

2. IT IS FURTHER ORDERED that proceedings herein be stayed until paragraph 1 of this Order has been complied with.

3. IT IS FURTHER ORDERED that, prior to or at the time of making application for an Order fixing the time and place for trial or hearing of this Action, each party shall serve on the other and file in the Registry a document entitled "Memorandum of Evidence as to Value", setting out:

- (a) the names and addresses of all persons, including appraisers and other experts, owners and former owners,

sont nécessaires en l'espèce pour permettre aux appelants de plaider ou de se préparer pour le procès. En ce qui concerne la demande de détails sur le paragraphe 5, les faits relatifs à l'utilisation de la propriété à des fins résidentielles étaient entièrement connus des appelants et, même si en fin de compte il était nécessaire de donner certains détails, la demande des appelants, avant l'interrogatoire, est à notre avis prématurée.

Par contre, le savant juge de première instance rendit une ordonnance, dans les termes suivants, et le présent appel porte sur cette ordonnance autant que sur le rejet de la demande:

[TRADUCTION] ORDONNANCE

1. LA COUR ORDONNE que, dans les 45 jours de la date de cette ordonnance, chaque partie signifie à l'autre et dépose au greffe de cette cour, un document intitulé «Mémoire des prétentions» comprenant un exposé concis des faits pertinents invoqués par ladite partie à l'égard des points suivants:

- a) la date de la prise de possession;
- b) la date à laquelle les demandeurs ont remis la possession à la défenderesse;
- c) les nom et adresse de toute autre personne ayant un droit, titre ou intérêt sur les biens expropriés, à la date de la prise de possession, et la nature de cet intérêt;
- d) tout avantage découlant de la prise de possession;
- e) tout dommage résultant du démembrement, si l'expropriation ne portait pas sur l'ensemble des terrains;
- f) l'usage le meilleur et le plus profitable des terrains expropriés, à la date de la prise de possession;
- g) la valeur des biens pour leur propriétaire, déterminée en vertu de l'article 24 de la *Loi sur l'expropriation*;
- h) la valeur marchande minimale, au comptant, à la date de la prise de possession;
- i) la nature et la valeur, pour les demandeurs, de tout avantage économique particulier résultant de leur occupation des terrains, ou accessoire à cette occupation;
- j) les montants de tous frais, dépenses et pertes résultant de troubles de jouissance pour les demandeurs;
- k) le montant maximal de l'avantage admis résultant de la prise de possession;
- l) le montant minimal des dommages réclamés à l'égard du démembrement, le cas échéant.

2. LA COUR ORDONNE EN OUTRE que les procédures soient suspendues jusqu'à l'exécution du paragraphe 1 de la présente ordonnance.

3. LA COUR ORDONNE EN OUTRE qu'avant ou au moment de présenter une demande d'ordonnance fixant la date et le lieu du procès ou de l'audition de cette action, chaque partie signifie à l'autre et dépose au greffe un document intitulé «Mémoire de la preuve relative à la valeur», comprenant:

- a) les nom et adresse de toute personne, y compris les évaluateurs et autres experts, propriétaires et anciens pro-

intended to be called to give opinion evidence on any issue as to value;

(b) the various opinions as to value expected to be given by each;

(c) the relevant facts as to each sale or other transaction intended to be relied on as a transaction comparable to the taking including dates, names of parties to and consideration for such transactions and the date, registry number and Registry Office of record in respect thereto.

PROVIDED that compliance with paragraph 3 of this Order shall not be deemed to be compliance with the requirements of Rule 482.

Neither party had formally applied for such an order and before us, counsel for the appellant complained that he had neither forewarning of the possible making of such an order nor an opportunity to be heard with respect thereto. His first notice that it had been made, or that such an order might be made, according to him, was some eleven days after the order was made, and it was then necessary to obtain an extension of time to appeal from it. It appears, however, from the reasons of the learned Trial Judge, that an earlier case, in which Gibson J. had made a somewhat similar order, had at least been mentioned by counsel for the Crown in the course of argument.

On the hearing of the appeal, counsel for the respondent sought to support the order as an exercise of the power of the Court under Rule 415(3)¹ to grant an order for particulars or a further and better statement of the nature of the case on which a party relies "on such terms as may be just".

Viewed as a whole, however, we do not think the order can be regarded either as an order of the kind applied for or as an order of any kind contemplated by that Rule. Indeed, this order appears to substitute for the procedure contemplated by the Rules a new procedure going beyond anything contemplated by them at this stage of the proceeding. It is, of course, conceivable that such an order

¹ *Rule 415. (3)* The Court may order a party to file and serve on any other party further and better particulars of any allegation in his pleading, or a further and better statement of the nature of the case on which he relies, and the order may be made on such terms as seem just.

priétaires, devant être cités comme témoins pour donner leur opinion sur tout litige relatif à la valeur du terrain;

b) l'opinion supposée de chacun d'eux quant à la valeur du terrain;

c) les faits pertinents relatifs à toutes les ventes ou autres opérations que les parties ont l'intention d'invoquer à titre d'opérations comparables à l'expropriation, y compris les dates, les noms des parties et la contrepartie offerte pour de telles opérations, ainsi que la date, les numéros d'enregistrement et le bureau d'enregistrement s'y rapportant.

A LA CONDITION que l'exécution du paragraphe 3 de cette ordonnance ne soit pas censée satisfaire aux dispositions de la Règle 482.

Aucune des parties n'a formellement demandé une telle ordonnance et l'avocat des appelants s'est plaint ici du fait qu'on ne l'avait pas averti de l'éventualité d'une telle ordonnance et qu'il n'avait pas eu la possibilité de se faire entendre à cet égard. Selon lui, il fut avisé pour la première fois qu'une telle ordonnance avait été rendue, ou pouvait l'être, environ 11 jours après qu'elle l'a effectivement été; il fut alors obligé de demander une prorogation du délai pour interjeter appel. Il semble cependant, compte tenu des motifs prononcés par le savant juge de première instance, que, lors des débats l'avocat de la Couronne avait au moins mentionné une affaire antérieure à l'occasion de laquelle le juge Gibson avait rendu une ordonnance assez similaire.

Lors de l'audition de l'appel, l'avocat de l'intimée soutint, pour justifier l'ordonnance, qu'elle avait été rendue en vertu des pouvoirs conférés à la Cour par la Règle 415(3)¹ d'ordonner la communication de détails ou la présentation d'un exposé plus ample et plus précis de la nature de la cause sur laquelle la partie s'appuie, «aux conditions qui semblent justes».

Cependant nous ne pensons pas que l'ordonnance en cause, considérée comme un tout, soit une ordonnance du type de celle que l'on demande ou une ordonnance prévue par cette règle. De fait, cette ordonnance semble substituer à la procédure prévue par les règles une nouvelle procédure allant bien au-delà de tout ce qui a été envisagé par ces dernières, à ce stade des procédures. On peut bien

¹ *Règle 415. (3)* La Cour pourra ordonner à une partie de déposer et signifier à toute autre partie des détails plus amples et plus précis sur une allégation de sa plaidoirie, ou un exposé plus ample et plus précis de la nature de la cause sur laquelle elle s'appuie, et l'ordonnance peut être rendue aux conditions qui semblent justes.

might, at a later stage, and in particular when application is made to set the action down for trial, be a useful device for getting on the record the respective positions of the parties on relevant points not elsewhere stated or agreed upon and in such a case it could probably be made, on consent of the parties, under Rule 473(1)². Here, however, there was no such consent, and even if no consent were necessary under that Rule, we would not have thought there was anything on the record to justify the making of such an order at this stage of the action.

The appeal will be allowed, the order of the Trial Division will be set aside and the appellant's motion will be dismissed. The appellants are entitled to their costs of the appeal and the respondent to the costs of the motion in the Trial Division.

* * *

RYAN J. and MACKAY D.J. concurred.

sûr concevoir qu'une telle ordonnance soit utile, à un stade ultérieur, notamment lorsqu'on demande l'inscription de l'affaire au rôle, pour faire apparaître au dossier les théories respectives des parties sur des points pertinents qui n'ont pas été mentionnés ailleurs ni unanimement reconnus; dans ce cas, une telle ordonnance pourrait probablement être rendue, sur consentement des parties, en vertu de la Règle 473(1)². En l'espèce cependant il n'y a pas de consentement et, même si cette règle n'exigeait pas le consentement des parties, nous ne pensons pas que le dossier lui-même justifiait une telle ordonnance à ce stade de l'action.

L'appel sera donc accueilli, l'ordonnance de la Division de première instance sera annulée et la requête de l'intimée rejetée. Les appelants ont droit à leurs dépens de l'appel et l'intimée aux dépens de la requête présentée en première instance.

* * *

LE JUGE RYAN et LE JUGE SUPPLÉANT MACKAY ont souscrit à l'avis.

² *Rule 473.* (1) The Court may, either before or after the commencement of an action or other proceeding, upon the consent of all interested parties, give directions as to the procedure to govern the course of the matter, which directions shall, subject to being varied or revoked by subsequent order of the Court similarly made, govern the matter notwithstanding any provision in these Rules to the contrary.

² *Règle 473.* (1) La Cour pourra, avant ou après le début d'une action ou autre procédure, sur le consentement de toutes les parties intéressées, donner des instructions sur la procédure devant régir la question, instructions qui doivent, sous réserve de modification ou d'annulation par ordre subséquent de la Cour donné de la même façon, régir la question nonobstant toute disposition contraire des présentes Règles.