

A-76-76

A-76-76

Philip Karam and Norma Karam (*Appellants*)
(*Plaintiffs*)

Philip Karam et Norma Karam (*Appellants*)
(*Demandeurs*)

v.

a c.

National Capital Commission (*Respondent*)
(*Defendant*)

La Commission de la capitale nationale (*Intimée*)
(*Défenderesse*)

Court of Appeal, Jackett C.J., Le Dain J. and Kerr D.J.—Ottawa, June 13, 14 and 15, 1977.

b Cour d'appel, le juge en chef Jackett, le juge Le Dain et le juge suppléant Kerr—Ottawa, les 13, 14 et 15 juin 1977.

Expropriation — Valuation — Appeal from Trial Judge's determination — Effect of nearby land assembly not used to gauge value — Direct highway access to proposed satellite city overlooked — "Highest and best use" determined but value accepted by Court based on a different "highest and best use" — Evidence re valuation reports in affidavits — Federal Court Rule 482.

c *Expropriation — Évaluation — Appel contre le jugement de première instance — L'effet de la réunion de terrains contigus n'aurait pas été utilisé pour évaluer le terrain exproprié — On n'aurait pas tenu compte de l'accès direct, par route, à la ville satellite envisagée — «L'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel» du terrain exproprié a été défini, mais le tribunal aurait fondé la valeur du terrain sur une autre conception de cet usage — Preuve relative aux rapports d'évaluation dans des affidavits — Règle 482 de la Cour fédérale.*

The expropriated owner appealed from the judgment of the Trial Division on the grounds that the Trial Judge erred in finding that the value of the expropriated property could not be gauged by amounts paid by a public corporation for lands in a defined land assembly project and slated for development as a satellite city. Also, the Judge overlooked the effect of direct highway access to this proposed city. Both the finding and the oversight were challenged. Further, the Judge found that the "highest and best use" of the land was as an estate lot housing development, and yet accepted a valuation submitted by an expert who considered the property's "highest and best use" to be acquisition for speculation. The logic of this course was disputed for this method could result in a lower valuation.

d e f g *Il s'agit d'un appel interjeté par un propriétaire exproprié contre un jugement de la Division de première instance, au motif que le juge se serait trompé en concluant qu'on ne peut évaluer le bien-fonds exproprié d'après les sommes payées par une corporation publique pour des terrains compris dans un projet déterminé de réunion de terres et choisis pour y faire une ville satellite. Le juge aurait également oublié les effets d'un accès direct, par la route, à la ville satellite envisagée. Ses conclusions sont contestées aussi bien que ledit oubli. De plus, le juge a conclu que «l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel» du bien-fonds exproprié serait l'aménagement à des fins domiciliaires, et a, cependant, utilisé comme fondement de sa propre évaluation, celle d'un expert qui estimait que ledit usage serait l'achat pour des fins spéculatives. On a mis en doute la logique de cette méthode, qui pourrait entraîner une évaluation plus basse.*

Held, the appeal is dismissed. There is no basis for interfering with the Judge's conclusion about the effects of the land assembly project, for it was publicly known that the subject lands were not to be included. These lands, therefore, would be affected in a peripheral manner only. The peripheral effect of the highway on market values outside the proposed city is so vague and remote as not to materially affect the Judge's decision. The phrase "highest and best use" applies where the property to be valued has two uses and the evidence shows, depending upon the use for which it is appraised, two different values for it. There is no evidentiary basis for application of the so-called "highest and best use" rule in this case. The expert's affidavit should contain sufficiently detailed information concerning the expert's reasoning and the party should not be allowed to give verbal testimony without a supplementary affidavit.

g h i j *Arrêt: l'appel est rejeté. Il n'y a aucun fondement pour infirmer les conclusions du juge de première instance sur les effets de la réunion projetée des terres, car il était de notoriété publique que le bien-fonds exproprié n'y devrait pas être inclus. L'opération n'aurait donc sur celui-ci qu'un effet marginal. L'effet marginal de la route sur la valeur marchande des terres situées en dehors de la ville envisagée est tellement vague et lointain qu'il n'altère en rien la décision du juge. L'expression «l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel» s'applique en cas de propriété susceptible de deux utilisations différentes et lorsqu'il y a des preuves indiquant que ladite propriété aurait deux valeurs différentes, selon l'usage pris comme fondement de l'évaluation. Il n'y a aucun fondement évident pour l'application de la prétendue règle relative à «l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel» dans la présente espèce. L'affidavit de l'expert devrait contenir de plus amples renseignements concernant son raisonnement et il ne faudrait pas permettre aux parties de faire des dépositions verbales sans un affidavit supplémentaire.*

APPEAL.

APPEL.

COUNSEL:

Hyman Soloway, Q.C., and James L. Shields
for appellants.
Eileen Mitchell Thomas, Q.C., and M. Senzilet
for respondent.

SOLICITORS:

Soloway, Wright, Houston, Greenberg,
O'Grady & Morin, Ottawa, for appellants.

Legal Adviser, National Capital Commission,
Ottawa, for respondent.

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

JACKETT C.J.: This is an appeal by a former
owner from a judgment of the Trial Division in
respect of the value placed on property expropriated
under the *Expropriation Act*, R.S.C. 1970 (1st
Supp.), c. 16.

After giving the best consideration that I can to
the very able argument of counsel for the appel-
lants, I have not been persuaded that, on the
evidence before the learned Trial Judge, he was
clearly wrong in not concluding, on a balance of
probability, that the expropriated property had a
value at the time of the expropriation that was
higher than the amount thereof as determined by
him.

With reference to the finding of the learned
Trial Judge that the value of the expropriated
property could not be "gauged" by amounts paid
by the Ontario Housing Corporation for properties
acquired in a defined adjoining area for a satellite
city to be built some 20 years in the future, I can
find no basis for interfering with his conclusion. It
having been made known, by public announce-
ment, some 18 or 19 months before the expropria-
tion, that the purchasing operation in question was
limited to an area that did not include the expro-
riated property, it was, in my view, open to the
learned Trial Judge to find on the evidence that
the knowledge of such purchasing operation would
only affect the market in so far as the expropriated
property was concerned in the peripheral manner
found by him. Moreover, I can see no difference
between the impact of such Ontario Housing Cor-

AVOCATS:

Hyman Soloway, c.r., et James L. Shields
pour les appelants.
Eileen Mitchell Thomas, c.r., et M. Senzilet
pour l'intimée.

PROCUREURS:

Soloway, Wright, Houston, Greenberg,
O'Grady & Morin, Ottawa, pour les appe-
llants.

Le conseiller juridique de la Commission de
la capitale nationale, Ottawa, pour l'intimée.

Ce qui suit est la version française des motifs
du jugement prononcés à l'audience par

LE JUGE EN CHEF JACKETT: Il s'agit d'un appel
logé par un ancien propriétaire à l'encontre d'un
jugement de la Division de première instance rela-
tivement à la valeur accordée à une propriété
expropriée en vertu de la *Loi sur l'expropriation*,
S.R.C. 1970 (1^{er} Supp.), c. 16.

Un examen très attentif de l'habile argument de
l'avocat des appelants ne me convainc pas que le
savant juge de première instance a commis une
erreur en ne concluant pas, d'après la preuve qui
lui était soumise, et selon la prépondérance des
probabilités, que la propriété expropriée avait, au
moment de l'expropriation, une valeur supérieure
au montant qu'il a fixé.

Je ne vois aucune raison d'intervenir relative-
ment à la conclusion du savant juge de première
instance portant qu'on ne peut évaluer la propriété
expropriée d'après les montants payés par l'Onta-
rio Housing Corporation, pour des propriétés
acquises dans un secteur contigu défini, pour la
construction, dans une vingtaine d'années, d'une
ville satellite. Compte tenu de la parution d'un avis
public, quelque 18 ou 19 mois avant l'expropria-
tion, décrétant que l'opération d'achat en question
se limitait à un secteur qui excluait ladite pro-
priété, je suis d'avis que le juge de première ins-
tance pouvait conclure que la connaissance de
cette opération d'achat ne se répercuterait sur le
marché que si la propriété expropriée se situait
dans le secteur périphérique qu'il a défini. De plus
je ne vois pas de différence entre l'impact qu'au-
raient les achats de l'Ontario Housing Corporation

poration purchases on the market at the time of the expropriation for the expropriated property whether such sales were made before the date of the announcement or were made after the date of the announcement; from the date of the announcement forward, it was known in the market that the Ontario Housing Corporation was not seeking to purchase property outside the area designated for the projected satellite city, and the time as of which the market had to be assessed was 18 or 19 months after that date.

With reference to the fact that the learned Trial Judge

(a) found that the highest and best use for the expropriated property at the time of the expropriation was for an estate lot housing development, and

(b) then proceeded to use a valuation by an expert whose view was that the highest and best use was acquisition for speculative purposes as a basis for building up his ultimate valuation,

I am not persuaded that this method was logically wrong on the evidence that had been put before him; in any event, as it seems to me, one cannot conclude on that evidence that adopting this method resulted in a valuation *lower* than that that would have resulted from an approach more directly related to what the learned Trial Judge had found to be the highest and best use of the expropriated property.

The significant fact in this connection is that knowledge of the "comparable" sales on which the experts based their opinions in this case appears to have been, without any significant exception, obtained from copies of conveyances or agreements with no accompanying information as to the surrounding circumstances or the purposes for which the properties were acquired. That being so, it is impossible to say that the values established were for agricultural, subdivision or speculative purposes. It follows that it is impossible to say that the value that the learned Trial Judge used as a

sur le marché au moment de l'expropriation de la propriété en question, si ces ventes étaient antérieures à la date de l'avis et celui qu'ils auraient si les ventes étaient postérieures. Depuis la date de l'avis, c'était un fait connu sur le marché que l'Ontario Housing Corporation ne désirait pas acheter de propriétés à l'extérieur du secteur désigné pour le projet de ville satellite et le marché à évaluer se situait 18 ou 19 mois après cette date.

En ce qui concerne le fait que le juge de première instance

a) a conclu que l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel de la propriété expropriée, à l'époque de l'expropriation, était l'aménagement à des fins domiciliaires, et

b) a ensuite utilisé comme fondement de sa propre évaluation, l'évaluation d'un expert qui estimait que l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel était l'achat pour fins spéculatives,

cette méthode ne m'apparaît pas logiquement mauvaise compte tenu de la preuve qui lui a été présentée; de toute façon, il me semble que cette preuve ne permet pas de conclure que le recours à cette méthode a entraîné une évaluation plus *basse* que celle qui aurait résulté d'une approche plus directement reliée à ce que le juge de première instance a jugé être l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel de la propriété expropriée.

h Sous ce rapport, il est significatif que les renseignements relatifs aux ventes «comparables» sur lesquelles se sont appuyés les experts paraissent provenir principalement de copies d'actes de transport ou de contrats sans aucune indication sur les circonstances qui ont entouré ou motivé les achats. Ceci étant, il est impossible de dire que les valeurs établies reposaient sur des fins agricoles, spéculatives ou de lotissement. Aussi ne peut-on prétendre que la valeur utilisée par le juge n'était pas la valeur aux fins de lotissement ni, de toute façon, qu'elle était inférieure à la valeur relative à ces

base was not for an estate lot subdivision purpose or, in any event, was less than value for such purpose.¹

Other criticisms were made by counsel of the learned Trial Judge's reasoning. Apart from one error of fact on which the appellants and respondent agree, I have not been persuaded that the appellants have done more than underline their disagreement with the learned Trial Judge's overall appraisal of the evidence or the weight that he has given to certain facts or opinions. With reference to his apparent oversight as to the direct means of communication between the expropriated property and the satellite city projected site by way of an overpass over Highway 417, this causes me concern, of course, but its importance in the learned Trial Judge's reasoning—that is the importance of the failure by defendant experts to allow for the peripheral effect of the projected satellite city on market values outside the proposed area for such proposed city—is so vague and so remote that I have concluded that it would not have affected the result even if the learned Trial Judge had not been guilty of this oversight in his consideration of what the market would have produced for the land at the time of the expropriation.

For the above reasons, I am of opinion that the appeal should be dismissed with costs.

I wish to add that a perusal of some of the affidavits of experts filed in this case leads me to believe that Rule 482 is being followed by some counsel, if at all, in the letter rather than the

¹ As it seems to me there is a tendency to overwork the phrase "highest and best use" and to distort its significance. It applies, as I understand it, where property to be valued has two possible uses *and* the evidence shows, depending upon the use for which it is appraised, two different values for it. For example, the evidence may show that a farm on the edge of a growing city has an agricultural value of \$500 per acre but, by reason of advancing urbanization, has acquired a value as a housing development site of \$1,000 per acre. In such a case (leaving aside questions of improvements and disturbance), the Court must place on the land its value for its "highest and best use". In this case, as I understand the evidence, the expert opinions are all based on evidence as to comparable sales of unimproved or raw land with no information as to the purpose of acquisition. There does not, therefore, seem to be an evidentiary basis for application of the so-called "highest and best use" rule.

fins.¹

a L'avocat a critiqué le raisonnement du juge de première instance sous d'autres aspects. A l'exception d'une erreur de fait dont conviennent les avocats des appelants et de l'intimée je crois que les appelants n'ont fait que souligner leur désapprobation quant à l'évaluation globale de la preuve par le juge de première instance ou quant au poids qu'il a accordé à certains faits ou opinions. L'oubli manifeste concernant la voie élevée qui traverse la route 417 et relie directement la propriété expropriée et l'emplacement de la future ville satellite me rend bien sûr perplexe, mais l'importance que le juge y accorde dans son raisonnement—soit l'importance du défaut des experts de la défenderesse de tenir compte de l'effet périphérique du projet de ville satellite sur la valeur marchande à l'extérieur du secteur proposé pour ladite ville—est tellement vague et lointaine que je conclus que le résultat aurait été le même si le juge de première instance n'avait pas fait cet oubli en évaluant la valeur marchande du terrain à l'époque de l'expropriation.

f Pour les raisons susmentionnées, je suis d'avis que l'appel doit être rejeté avec dépens.

g Je désire ajouter que la lecture de certains des affidavits produits par les experts me porte à croire que certains avocats ne s'en remettent, si tant est qu'ils ne le fassent, qu'à la lettre et non à l'esprit

¹ On a tendance, je crois, à abuser de l'expression «usage le plus rémunérateur et le plus rationnel» et à fausser sa signification. Si je comprends bien elle s'applique lorsque la propriété à évaluer peut servir à deux fins différentes *et* que, suivant l'usage pour lequel on l'évalue, la preuve établit deux valeurs distinctes. Par exemple la preuve peut établir qu'une ferme située aux limites d'une ville en pleine expansion a une valeur agricole de \$500 l'acre mais qu'elle a atteint, en raison de l'urbanisation progressive, une valeur de lotissement domiciliaire s'élevant à \$1,000 l'acre. Dans un tel cas (mis à part les facteurs amélioration et trouble de jouissance) la Cour doit évaluer la propriété d'après «l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel». En l'espèce, si je comprends bien la preuve, les experts appuient leurs témoignages sur des ventes comparables de terrains incultes ou non aménagés sans renseignements quant aux mobiles de l'achat. Ainsi, les témoignages ne semblent pas offrir de fondement pour l'application de ce qu'on appelle la règle de «l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel».

spirit.² Indeed, in my view, the result is much less satisfactory than in the old days of voluntary exchange of valuation reports. I strongly suggest that, when an expert's affidavit does not contain a sufficiently detailed statement of the expert's reasoning so that the Court could, in the absence of attack, adopt that reasoning as its own and decide the question that is the subject of his evidence on the basis of it, the party should not be allowed to supplement it by verbal testimony until a supplementary affidavit is filed containing such reasoning and the other side and the Court have had an opportunity to consider it. (If that involves adjournments, costs thrown away should be assessed against the party at fault.)

* * *

LE DAIN J. concurred.

* * *

KERR D.J. concurred.

² Rule 482 reads in part:

Rule 482. (1) No evidence in chief of an expert witness shall be received at the trial (unless the Court otherwise orders in a particular case) in respect of any issue unless

(b) a full statement of the proposed evidence in chief of the witness has been set out in an affidavit, the original of which has been filed and a copy of which has been served on the other party or parties not less than 10 days before the commencement of trial, and

(2) Subject to compliance with paragraph (1), evidence in chief of an expert witness may be tendered at the trial by

(a) the reading of the whole of the affidavit referred to in paragraph (1), or such part thereof as the party decides to use at the trial, into evidence by the witness (unless the Court, with the consent of all parties, permits it to be taken as read), and

(b) if the party so elects, verbal testimony by the witness

(i) explaining or demonstrating what is in the affidavit or the part thereof that has been so put into evidence, as the case may be, and

(ii) otherwise, by special leave of the Court subject to such terms if any as seem just.

de la Règle 482.² Je crois effectivement que le résultat est beaucoup moins satisfaisant qu'à l'époque où l'on échangeait volontairement les rapports d'évaluation. Je suggère fortement que lorsque l'affidavit d'un expert ne contient pas un exposé suffisamment détaillé de son raisonnement pour permettre à la Cour, en l'absence de contestation, de l'adopter et de s'en inspirer pour décider de la question y relative, on ne devrait pas permettre à la partie de compléter cette preuve par un témoignage verbal avant la production d'un affidavit supplémentaire à cette fin et avant que la Cour et l'autre partie n'aient eu la possibilité de l'étudier. (Si cela entraîne des remises, la partie fautive devrait en assumer les frais.)

* * *

LE JUGE LE DAIN y a souscrit.

* * *

LE JUGE SUPPLÉANT KERR y a souscrit.

² Voici un extrait de la Règle 482:

Règle 482. (1) Aucune preuve sur l'examen en chef d'un expert ne doit être reçue à l'instruction (sauf ordre contraire donné par la Cour dans un cas particulier) au sujet d'une question à moins

b) qu'un exposé complet de la preuve sur examen en chef que l'expert entend établir n'ait été fait dans un affidavit dont l'original a été déposé et dont une copie a été signifiée à l'autre ou aux autres parties 10 jours au moins avant le début de l'instruction, et

(2) Sous réserve de se conformer au paragraphe (1), la preuve sur examen en chef d'un expert cité comme témoin peut être présentée à l'instruction

a) par la lecture de toute la déposition de l'expert, contenue à l'affidavit mentionné au paragraphe (1), ou d'un ou de plusieurs extraits de cet affidavit que la partie décide d'utiliser à l'instruction (à moins que la Cour, avec le consentement de toutes les parties, ne permette de considérer le texte comme déjà lu), et,

b) si la partie le désire, par déposition orale de l'expert, (i) expliquant ou démontrant ce qu'il a exprimé dans l'affidavit ou dans le ou les passages d'affidavit qui ont ainsi été présentés comme preuve, selon le cas, et (ii) autrement, par permission spéciale de la Cour aux conditions qui, le cas échéant, semblent justes.