

T-4100-77

T-4100-77

**Hillsdale Golf & Country Club Inc. (Petitioner)**

v.

**The Queen (Respondent)**

Trial Division, Walsh J.—Montreal, December 18; Ottawa, December 22, 1978.

*Practice — Costs — Expropriation proceeding — Pronouncement awarding costs including fees and disbursements of experts and costs of exhibits — Appraisal report prepared for negotiations for compensation for expropriated golf course — Expropriation abandoned five years later but subject to perpetual servitude prohibiting residential development — Second appraisal report prepared determining adverse financial effects of expropriation and calculating diminution of property value because of servitude — Petition for directions or for order prescribing global sum in place of costs — Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, s. 27 — Federal Court Rule 344(7), Tariff A, s. 4(2), Tariff B, s. 2(2).*

This is a petition for directions concerning costs in these expropriation proceedings or for an order prescribing the payment of a global sum in the place of costs. The subject property, a luxury golf course, was expropriated for the construction of Mirabel Airport. Plaintiff, preparing for the negotiations to determine the compensation payable, expended a substantial sum for a thorough and detailed evaluation report. The expropriation, after five years' negotiation, was abandoned, but subject to the imposition of a perpetual servitude prohibiting any use of the property for residential development. A new and entirely different appraisal report became necessary to determine the adverse financial effects of the expropriation during that five-year period and to calculate the diminution in value of the property because of the imposition of the servitude. The eventual judgment awarded \$180,000 less \$45,000 credit for taxes during the five-year period the Crown owned the land due to the expropriation, with "costs including fees and disbursements of experts and costs of exhibits."

*Held*, the plaintiff's disbursements in respect of its expert witnesses are to be taxed. The pronouncement is quite clear that the question of fees and disbursements of experts and costs of exhibits was intended to be included as an item in the bill of costs. In determining what is a reasonable amount, all the surrounding circumstances should be taken into account by the taxing officer. The appropriate direction to be given is that, while it would be inappropriate to tax the entire amount paid for the two appraisal reports in the costs to be paid by defendant on a party and party basis, especially as half of that amount was of no direct use in the present proceedings, a substantial part of the amount expended could be considered as reasonable, especially that part pertaining to the actual proceedings brought. The pronouncement did not provide for a

**Hillsdale Golf & Country Club Inc. (Requérante)**

c.

**La Reine (Intimée)**

Division de première instance, le juge Walsh—Montréal, le 18 décembre; Ottawa, le 22 décembre 1978.

*Pratique — Dépens — Instance en expropriation — Dispositif accordant les dépens, y inclus les honoraires et débours des experts et les frais des pièces — Rapport d'évaluation préparé pour négocier l'indemnité à accorder pour un terrain de golf exproprié — Abandon de l'expropriation cinq ans plus tard sous réserve d'imposition d'une servitude perpétuelle interdisant tout usage résidentiel de la propriété — Préparation d'un second rapport d'évaluation sur les conséquences financières défavorables de l'expropriation et de la diminution de valeur de la propriété causée par la servitude — Requête pour directives ou pour une ordonnance qui enjoindrait paiement d'une somme fixe et globale en lieu et place des frais — Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.), c. 16, art. 27 — Règle 344(7) de la Cour fédérale, Tarif A, art. 4(2), Tarif B, art. 2(2).*

Il s'agit en l'espèce d'une requête afin d'obtenir des directives, concernant les dépens de cette instance en expropriation, ou une ordonnance qui enjoindrait le paiement d'une somme fixe et globale en lieu et place des frais. La propriété en cause, un terrain de golf luxueux, fut expropriée pour la construction de l'aéroport de Mirabel. La requérante, se préparant pour les négociations relatives à l'indemnité à accorder, engagea des frais importants dans un rapport d'évaluation détaillé et complet. L'expropriation, après cinq ans de négociations, fut abandonnée sous réserve de l'imposition d'une servitude perpétuelle interdisant tout usage de la propriété à des fins résidentielles. Un nouveau rapport d'évaluation tout à fait différent devint nécessaire pour évaluer les conséquences financières défavorables des cinq ans d'expropriation et pour calculer la diminution de valeur de la propriété causée par la servitude. Le jugement éventuellement accorda \$180,000 dont on devait déduire \$45,000 pour les taxes payées par la Couronne pendant les cinq ans où le bien-fonds lui a appartenu par suite de l'expropriation, et les «dépens incluant les frais et débours des experts et ceux des pièces».

*Arrêt*: les frais d'experts de la requérante doivent être taxés. Le dispositif est tout à fait clair et montre qu'on voulait que les honoraires et débours des experts et le coût des pièces soient inclus dans le mémoire de frais. Pour établir ce qui constitue une somme raisonnable, l'officier taxateur doit prendre en compte toutes les circonstances contextuelles. La directive appropriée à donner est donc qu'alors qu'il ne serait pas opportun de taxer le montant entier des deux rapports d'évaluation à titre de dépens entre parties, payables par la défenderesse, vu spécialement que la moitié du montant ne fut pas directement utilisée en l'instance présente, une part substantielle de celui-ci pourrait être considérée raisonnable, particulièrement celle portant sur la procédure effectivement engagée. Le dispositif n'a pas prévu le versement d'une somme globale et la

lump sum and the Court cannot now prescribe one as it would constitute a change in the pronouncement. The Court directs, without attempting to make an order establishing the amount of the costs, that the low and unrealistic sums provided in the tariff be increased so as to provide part, but not full, compensation to plaintiff for the disbursements for experts and for counsel's fees in these proceedings.

*Smerchanski v. Minister of National Revenue* [1979] 1 F.C. 801, applied.

APPLICATION.

COUNSEL:

*Pierre Pinard* for petitioner.  
*Gilles Fafard* for respondent.

SOLICITORS:

*Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux, Pinard, Denault & Legault*, Montreal, for petitioner.

*de Grandpré, Colas, Amyot, Lesage, Deschènes & Godin*, Montreal, for respondent.

*The following are the reasons for judgment rendered in English by*

WALSH J.: This is a petition for directions concerning costs in these proceedings or for an order prescribing the payment of a global sum in place of costs. The problem of what constitutes appropriate sums to be allowed in lieu of taxed costs and the proper procedure to be followed for allowing them has become a difficult and controversial question which frequently misleads counsel for the parties in view of what was, at least until recently, conflicting jurisprudence. Amounts substantially in excess of the tariff, which in my view is unrealistic and outdated by contemporary standards save for the relatively few cases in this Court where the amounts involved and the time and effort expended are small were allowed by Kerr J. in the case of *Aladdin Industries Inc. v. Canadian Thermos Products Limited*<sup>1</sup>, and in a judgment I rendered in the case of *Crelinsten Fruit Company v. Maritime Fruit Carriers Co. Ltd.* [1976] 2 F.C. 316, in which although I substantially reduced the amounts claimed calculated on a time basis the amount involved was still greatly in excess of the tariff. I adopted the same policy in the case of *The*

<sup>1</sup> [1973] F.C. 942.

Cour ne peut maintenant le faire car cela équivaudrait à modifier le dispositif. La Cour donne pour instruction, sans chercher à rendre une ordonnance par laquelle elle établirait le montant des dépens, que les sommes fort peu élevées et irréalistes prévues par le tarif soient augmentées de façon à indemniser en partie, mais non en tout, la demanderesse des débours faits pour ses experts et des honoraires versés à son avocat en l'instance.

Arrêt appliqué: *Smerchanski c. Le ministre du Revenu national* [1979] 1 C.F. 801.

DEMANDE.

AVOCATS:

*Pierre Pinard* pour la requérante.  
*Gilles Fafard* pour l'intimée.

PROCUREURS:

*Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux, Pinard, Denault & Legault*, Montréal, pour la requérante.

*de Grandpré, Colas, Amyot, Lesage, Deschènes & Godin*, Montréal, pour l'intimée.

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

LE JUGE WALSH: Il s'agit en l'espèce d'une requête afin d'obtenir des directives concernant les dépens de l'instance ou une ordonnance qui enjoindrait le paiement d'une somme fixe et globale en lieu et place des frais. La question de l'attribution de sommes appropriées au lieu de frais taxés et la procédure à suivre pour les attribuer est devenue difficile et controversée; elle induit fréquemment les avocats des parties en erreur vu l'existence, au moins jusqu'à tout récemment, d'une jurisprudence contradictoire. Dans l'affaire *Aladdin Industries Inc. c. Canadian Thermos Products Limited*<sup>1</sup>; le juge Kerr a accordé des sommes substantiellement supérieures au tarif, lequel à mon avis est irréaliste et dépassé par les normes contemporaines, si ce n'est pour quelques espèces relativement rares, dont la présente cour a à connaître, où les sommes impliquées et le temps et l'effort dépensés sont minimes; dans le jugement que j'ai rendu dans *Crelinsten Fruit Company c. Maritime Fruit Carriers Co. Ltd.* [1976] 2 C.F. 316, dans lequel, quoique j'aie substantiellement réduit les sommes réclamées, calculées selon un

<sup>1</sup> [1973] C.F. 942.

*Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada v. The Queen* Court Nos. T-908-74 [[1977] 2 F.C. 107] and A-404-74 a judgment dated December 2, 1976, which unlike the other two cases referred to was an expropriation action although one which proceeded under the new Act.<sup>2</sup> In the *Crelinsten* case I had referred to a Court of Appeal judgment in the case of *Crabbe v. Minister of Transport*<sup>3</sup>, as well as to the *Thermos* case and also to the Court of Appeal judgment in the case of *Bourque v. National Capital Commission*<sup>4</sup> in which Jackett C.J. at page 530 after referring to paragraph 4(2) of Tariff A and paragraph 2(2) of Tariff B of the *Federal Court Rules* stated in parenthesis:

(It is true that this provision contemplates a direction from the Court within a time that has expired in this case but we have no doubt that such time would be extended, in the circumstances of this case, under Rule 3(c).)

The question was also raised in the case of *Benmar Development Corporation v. The Queen* Court No. T-935-71, an expropriation similar to the present case in that it was brought under the former *Expropriation Act*, R.S.C. 1970, c. E-19 and that instead of dealing with the amount to be allowed in an expropriation was concerned with the amount to be awarded as a result of the subsequent abandonment of same by the Crown. I had rendered the judgment in that case dated December 17, 1971, which allowed \$265,000 less amounts which had already been paid and interest and merely concluded "the whole with costs". In due course costs were taxed by the taxing officer, including costs of experts (who happened to be the same experts as in the present case) in the amount of \$33,641.99 which was treated as a disbursement, the total taxation coming to \$36,066.99. An application for revision of this taxation was made by defendant and an order made by Addy J. requiring that further particulars be furnished and adjourning the revision *sine die*. After the particulars were furnished a settlement was made whereby the sum of \$27,687.19 was paid by agreement between the parties.

<sup>2</sup> R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16.

<sup>3</sup> [1973] F.C. 1091.

<sup>4</sup> [1972] F.C. 527.

taux horaire, celles accordées furent quand même considérablement supérieures au tarif. J'ai suivi la même ligne directrice dans l'affaire *Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada c. La Reine*, n<sup>o</sup> du greffe T-908-74 [[1977] 2 C.F. 107] et A-404-74, non publiée, datée du 2 décembre 1976, qui, contrairement aux deux autres causes précitées, était une action en expropriation engagée, toutefois, sur le fondement de la nouvelle Loi.<sup>2</sup> Dans l'affaire *Crelinsten* j'avais fait référence à l'arrêt de la Cour d'appel: *Crabbe c. Le ministre des Transports*<sup>3</sup>, de même qu'à l'affaire *Thermos* et qu'à l'arrêt de la Cour d'appel *Bourque c. La Commission de la Capitale nationale*<sup>4</sup>, où le juge en chef Jackett, à la page 530, après avoir référé au paragraphe 4(2) du tarif A et au paragraphe 2(2) du tarif B des *Règles de la Cour fédérale*, écrit, entre parenthèses:

(Il est vrai que cette disposition prévoit que la Cour donnera des instructions dans un délai qui est expiré en l'espèce, mais nous ne doutons pas que ce délai serait prolongé, dans les circonstances de l'espèce, aux termes de la Règle 3c.)

On souleva aussi la question dans *Benmar Development Corporation c. La Reine*, n<sup>o</sup> du greffe T-935-71, une affaire d'expropriation semblable à la présente espèce en ce qu'elle fut engagée sur le fondement de l'ancienne *Loi sur les expropriations*, S.R.C. 1970, c. E-19 et qui, au lieu de porter sur l'indemnité à accorder en cas d'expropriation, traitait de celle résultant de l'abandon postérieur de celle-ci par la Couronne. C'est moi qui ai rendu jugement en cette affaire le 17 décembre 1971 accordant \$265,000, avec intérêts, moins les sommes déjà versées et concluant, simplement, en disant: «de tout avec dépens». Finalement l'officier taxateur procéda à la taxation des dépens, y incluant les frais des experts (qui se trouvaient être les mêmes qu'en l'espèce présente) pour un montant de \$33,641.99, qui fut considéré comme un débours, la taxation totale s'élevant à \$36,066.99. La défenderesse demanda la révision de la taxation; le juge Addy ordonna alors l'ajournement *sine die* de la révision demandant que de plus amples détails soient fournis. Ceux-ci une fois fournis, il y eut transaction entre les parties et paiement, de consentement mutuel, d'une somme de \$27,687.19.

<sup>2</sup> S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.), c. 16.

<sup>3</sup> [1973] C.F. 1091.

<sup>4</sup> [1972] C.F. 527.

In the recent Court of Appeal case of *Smerchanski v. Minister of National Revenue*<sup>5</sup> Jackett C.J. sitting alone on an application for an order concerning costs gave the whole question of procedure careful consideration and in an Appendix criticized the decisions in the *Crelinsten Fruit* and *Thermos* cases (*supra*). This judgment together with the *Crabbe* judgment (*supra*) must be considered as a definitive finding on the question of procedure and quantum. I have also had the benefit of reading the recent judgment of Thurlow A.C.J. in the case of *Parsons v. The Queen* Court No. T-463-77 in which he concluded that on the material before him it would be difficult to regard the appropriate allowance as capable of estimation save on a rough and ready basis but that he was satisfied that the \$35 provided for in paragraph 4(1) of Tariff A was not appropriate for that case and that paragraph 4(2) should apply. He then directed that pursuant to Rule 344(7) and subparagraph 2(2)(a) of Tariff B disbursements to an expert witness should be taxed at a reasonable amount for the services performed in preparing for and giving evidence at trial due regard being had to the amount of damages recovered in the action, to the question of reasonableness in the circumstances of the extent of the time spent by the witness in preparing himself to give evidence and to the reasonableness of the rate to be paid for such time.

Rule 344(7) reads as follows:

Rule 344. ...

(7) Any party may

(a) after judgment has been pronounced, within the time allowed by Rule 337(5) to move the Court to reconsider the pronouncement, or

(b) after the Court has reached a conclusion as to the judgment to be pronounced, at the time of the return of the motion for judgment,

whether or not the judgment includes any order concerning costs, move the Court to make any special direction concerning costs contemplated by this Rule, including any direction contemplated by Tariff B, and to decide any question as to the application of any of the provisions in Rule 346. An application under this paragraph in the Court of Appeal shall be made before the Chief Justice or a judge nominated by him but either party may apply to a Court composed of at least 3 judges to review a decision so obtained.

<sup>5</sup> *Supra*, page 801.

Dans l'arrêt récent de la Cour d'appel intitulé *Smerchanski c. Le ministre du Revenu national*<sup>5</sup>, le juge en chef Jackett, instruisant seul une demande d'ordonnance relative à des dépens, examina attentivement tout l'aspect procédural de la question et, dans une annexe, critiqua les décisions prises dans les affaires (précitées) *Crelinsten Fruit* et *Thermos*. Il faut considérer cet arrêt, avec celui de l'affaire *Crabbe* (précitée) comme réglant définitivement la question de procédure et celle du quantum. J'ai eu aussi l'avantage de lire le jugement récent du juge en chef adjoint Thurlow dans l'affaire *Parsons c. La Reine*, n° du greffe T-463-77, où il conclut qu'il lui est difficile, compte tenu de ce qu'il a devant lui, de penser qu'une indemnité appropriée puisse être correctement évaluée si ce n'est qu'approximativement mais où il reconnaît que les \$35 prévus par le paragraphe 4(1) du tarif A sont inadéquats en l'espèce et que le paragraphe 4(2) devrait s'appliquer. Il ordonne alors, conformément à la Règle 344(7) et à l'alinéa 2(2)a) du tarif B, de taxer les débours du témoin-expert en allouant un montant raisonnable pour les services rendus, en se préparant à témoigner et en déposant effectivement au procès, compte étant dûment tenu du montant des dommages recouverts, du fait qu'il ait été ou non raisonnable dans les circonstances pour le témoin de prendre le temps qu'il a pris pour se préparer à rendre témoignage ainsi que du caractère raisonnable du tarif demandé pour ce faire.

Voici le libellé de la Règle 344(7):

Règle 344. ...

(7) Une partie peut

a) après le prononcé du jugement, dans le délai accordé par la Règle 337(5) pour requérir la Cour d'examiner de nouveau le prononcé du jugement, ou

b) après que la Cour aura décidé du jugement à prononcer, au moment où la requête pour l'obtention d'un jugement est présentée,

que le jugement ait ou non réglé la question des dépens, requérir la Cour de donner, au sujet des dépens, des directives spéciales aux termes de la présente Règle, y compris une directive visée au tarif B, et de statuer sur tout point relatif à l'application de tout ou partie des dispositions de la Règle 346. Une demande faite à la Cour d'appel en vertu du présent paragraphe doit être faite devant le juge en chef ou un juge désigné par lui, mais l'une ou l'autre partie peut demander à un tribunal composé d'au moins 3 juges de la Cour d'examiner une décision ainsi obtenue.

<sup>5</sup> *Supra*, à la page 801.

Paragraph 4(2) of Tariff A reads:

4. ...

(2) In lieu of making a payment under section 3, there may be paid to a witness who appears to give evidence as an expert a reasonable payment for the services performed by the witness in preparing himself to give evidence and giving evidence.

Paragraph 2(2) of Tariff B reads:

2. The following may be allowed unless the Court otherwise directs:

(2) *Disbursements:*

(a) all disbursements made under Tariff A may be allowed, except that payments to a witness under paragraph 4(2) may only be allowed to the extent directed by the Court under Rule 344(7).

(b) such other disbursements may be allowed as were essential for the conduct of the action.

Section 3 reads:

3. No amounts other than those set out above shall be allowed on a party and party taxation, but any of the above amounts may be increased or decreased by direction of the Court in the judgment for costs or under Rule 344(7).

With regard to revision of judgments Rule 337(5) and (6) is to be referred to.

As I understand the present state of the law following the *Smerchanski* judgment is as follows:

1. If the Court in rendering judgment merely gives judgments for costs to be taxed it cannot subsequently substitute a lump sum unless by way of reconsideration of the judgment for a reason that falls within one of the classes of a case to be found in Rule 337(5) or (6).

2. In dealing with the subsequent taxation of costs pursuant to section 3 of Tariff B and Rules 344(7) and 350(3) Jackett C.J. states at page 803:

In my view this cannot change the nature of the order that may be sought as set out in the notice of motion without the acquiescence of the opposing party and the Court and it cannot be said that there was any acquiescence on the part of the opposing party during the hearing of this application.

While this is the rule it is not applicable in the present case where counsel for defendant at the hearing of the present motion before me

Le paragraphe 4(2) du tarif A se lit comme suit:

4. ...

(2) Au lieu de faire un versement aux termes de l'article 3, la partie peut verser à un témoin qui comparait pour déposer en qualité d'expert une somme raisonnable en compensation de ce que le témoin a dû faire pour se préparer à déposer et pour déposer.

Voici le texte du paragraphe 2(2) du tarif B:

2. Les frais suivants peuvent être accordés, sauf instructions contraires de la Cour:

(2) *Débours:*

a) tous les débours visés au tarif A peuvent être accordés; toutefois, les paiements faits à un témoin aux termes du paragraphe 4(2) ne peuvent être accordés que dans la mesure où la Cour le permet en vertu de la Règle 344(7).

b) peuvent également être accordés les autres débours qui, selon la conviction du fonctionnaire taxateur, étaient essentiels à la conduite de l'action.

d Voici le texte de l'article 3:

3. Il ne doit pas être accordé, par taxation, entre parties, d'autres sommes que celles indiquées ci-dessus; toutefois, tout ou partie des sommes indiquées ci-dessus peuvent être augmentées ou diminuées sur instructions données par la Cour dans le jugement relatif aux dépens ou en vertu de la Règle 344(7).

Pour ce qui est de la révision des jugements, il faut se reporter aux paragraphes (5) et (6) de la Règle 337.

Si je comprends bien, voici quel est l'état actuel du droit, après l'arrêt *Smerchanski*:

1. Si la Cour en rendant jugement se contente d'accorder la taxation des dépens, elle ne peut subséquemment leur substituer une somme globale à moins que ce soit par le biais d'une réévaluation du jugement pour un motif ressortissant à l'une ou l'autre catégorie des cas des paragraphes (5) ou (6) de la Règle 337.

2. Parlant de la taxation subséquente des dépens en vertu de l'article 3 du tarif B et des Règles 344(7) et 350(3), le juge en chef Jackett, à la page 803, écrit:

La nature de l'ordonnance qu'on peut demander sans le consentement de la partie adverse et de la Cour ne saurait changer pour autant et l'on ne peut pas dire que la partie adverse ait donné son assentiment pendant l'audition de la présente requête.

C'est là certes la règle mais elle ne s'applique pas en l'espèce présente où l'avocat de la défenderesse lors de l'instruction devant moi de la requête a

acquiesced to the application of section 3 of Tariff B and Rule 344(7) as well as to the waiver of any delay for presentation of a motion for revision of the judgment pursuant to Rule 337, conceding that the Tariff does not represent reasonable remuneration either for the experts or for plaintiff's counsel in the particular circumstances of this case.

3. With respect to the application of Rule 350(3) which reads as follows:

*Rule 350. . . .*

(3) Where, for any reason, there would otherwise be a delay in the taxation of a bill of costs, if a judge finds that he can do so without interfering with his judicial duties, he may tax the bill of costs as if he were a prothonotary.

this is intended to be used only in the case where a judge is sitting at a place where there is no authorized taxing officer available or if it is some comparable exceptional case and does not entitle a party as of right to taxation of costs by a judge instead of taxation by a regular taxation officer. This is not an issue in the present case where there is a regular taxation officer available in Montreal.

4. Any special Court directions changing the tariff amount contemplated by section 3 of Tariff B should be obtained before the taxation procedure is proceeded with so that such direction will be available to support the amounts claimed in the bill of costs at the time of the taxation.

5. Reading Rule 344(7) with Rule 337(5) it is contemplated that an application for a direction increasing costs should be made while the matter is sufficiently fresh in the mind of the Court that the Court is in a position to appreciate whether there were present in the particular case circumstances justifying a departure from the normal tariff amount.

In the present case unlike the *Smerchanski* case there has been no unreasonable delay. The judgment was pronounced on October 3, 1978, and the matter is still fresh in my mind. Moreover, as already indicated defendant's counsel acquiesces so that no formal motion under Rule 337 is necessary. The motion for directions before me requests the Court to render whatever order is deemed advisable concerning the adjudication of costs, which would include the revision of the pronouncement if necessary.

consenti à l'application de l'article 3 du tarif B et de la Règle 344(7) aussi bien qu'à la renonciation de tout délai de présentation de la requête en révision du jugement, conformément à la Règle 337, admettant que le tarif ne représente nullement une rémunération raisonnable des experts comme des avocats de la demanderesse, dans les circonstances particulières de l'espèce.

3. Quant à la Règle 350(3), qui se lit ainsi:

*Règle 350. . . .*

(3) Lorsque, pour une raison quelconque, il y aurait autrement un retard dans la taxation d'un mémoire de frais, un juge peut taxer le mémoire de frais comme s'il était protonotaire, s'il estime qu'il peut le faire sans nuire à ses fonctions judiciaires.

elle ne s'applique que dans le cas où un juge siège en un lieu où aucun officier taxateur autorisé n'est disponible ou s'il s'agit de quelque autre cas exceptionnel comparable et ne donne pas au justiciable automatiquement droit à la taxation des dépens par un juge en lieu et place de l'officier taxateur attitré. Ce n'est pas là le litige en l'espèce puisqu'il existe un officier taxateur attitré à Montréal.

4. Toute directive judiciaire spéciale modifiant le montant prévu par l'article 3 du tarif B doit être obtenue avant que ne soit engagée la procédure de taxation de façon qu'elle puisse être produite à l'appui des sommes réclamées dans le mémoire de frais au moment de la taxation.

5. La lecture des Règles 344(7) et 337(5) montre qu'une demande de directive pour hausser les frais doit être faite alors que le litige est suffisamment présent à l'esprit de la Cour de sorte qu'elle soit à même d'apprécier si oui ou non en l'espèce particulière étaient présentes des circonstances justifiant de s'écarter du tarif normal.

En l'espèce, contrairement à ce qui se passa dans l'affaire *Smerchanski*, il n'y a pas eu de délai déraisonnable. Le jugement a été prononcé le 3 octobre 1978 et j'ai encore la chose en tête. De plus, comme il a déjà été indiqué, le procureur de la défenderesse est consentant, de sorte qu'aucune requête formelle, sur le fondement de la Règle 337, n'est nécessaire. La requête pour directive dont j'ai à connaître demande à la Cour de rendre l'ordonnance jugée appropriée en matière d'adjudication des dépens, ce qui inclurait la révision du dispositif si nécessaire.

6. In expressing his views as to the reasons for making a direction such as is sought here the learned Chief Justice stated at page 805:

Nothing has been put forward to suggest that there was anything in the conduct of the appeal to warrant any increase in the party and party tariff. While there is no principle with reference to the basis for ordinary party and party costs that is apparent to me from a study of the relevant Rules, it does seem to be clear that party and party costs are not designed to constitute full compensation to the successful party for his solicitor and client costs.

and again at page 806:

If Federal Court party and party costs are not designed to provide full reimbursement, as it seems to me, what is intended is that they be made up of the completely arbitrary amounts fixed by or in accordance with the rules subject to variations (where authorized) based on factors arising out of the conduct of the particular proceeding.

7. As appears by the Appendix of the *Smerchanski* case it is the view of the Chief Justice that Rule 344(7) authorizes applications for special directions to be carried out on the taxation of costs but does not authorize applications to change the pronouncement of a judgment or a judgment after it has been signed.

8. Again from the Appendix on a review of taxation under Rule 346(2) the *Crabbe* case decided that the Court can merely decide whether the taxing officer erred in performing his duties but can neither change the Court's judgment nor make a directional order contemplated by Rule 344 or section 3 of *Tariff B*.

It is now necessary to review briefly the very unusual situation which arose in the present case. The property in question was a luxury and expensive golf course in the area expropriated for construction of the Mirabel Airport north of Montreal. Golf courses present exceptionally difficult problems in evaluation and plaintiffs retained the services of Warnock Hersey who prepared a very thorough and detailed evaluation report. At the time the Crown was offering approximately \$2,000,000 for the property in question whereas, as a result of the report plaintiff was seeking approximately \$4,000,000. About \$25,000 of the Warnock Hersey account rendered in due course to plaintiffs was for this work and certainly the amount in issue would justify the expenditure of this much time in preparation for negotiations as to the amount to be awarded and in anticipation of

6. En exprimant ses vues sur les motifs de donner une directive comme celle ici recherchée, le docteur juge en chef écrit à la page 805:

Rien n'indique que le déroulement de l'appel justifiait une augmentation du tarif des frais entre parties. L'étude des Règles pertinentes ne révèle pas l'existence de quelque principe régissant la fixation des frais habituels entre parties. Toutefois, il semble clair, à mon avis, que les frais entre parties ne visent pas à indemniser intégralement la partie qui a gain de cause de ses frais extrajudiciaires.

et encore, à la page 806:

Si, ainsi que je le pense, les dépens entre parties en Cour fédérale ne sont pas destinés à indemniser intégralement la partie à laquelle ils seront versés, ils sont censés se limiter aux sommes tout à fait arbitraires prévues par les règles, sous réserve des modifications autorisées se fondant sur des facteurs relatifs au déroulement de la procédure dont il s'agit.

7. Comme le montre l'annexe de l'arrêt *Smerchanski*, le juge en chef est d'avis que la Règle 344(7) autorise les demandes de directives spéciales portant sur la taxation des dépens mais non celles demandant la modification du prononcé d'un jugement ou celle d'un jugement après qu'il a été signé.

8. Il découle encore de l'annexe que lors d'une révision de la taxation sur le fondement de la Règle 346(2), l'arrêt *Crabbe* a établi que la Cour doit se contenter de décider si l'officier taxateur a commis une erreur dans l'exécution de ses fonctions mais ne peut ni changer le jugement ni donner l'une des directives envisagées soit par la Règle 344 soit par l'article 3 du tarif B.

Il est maintenant nécessaire de revoir brièvement la situation particulièrement inhabituelle qui existe en l'espèce présente. La propriété en cause consistait en un terrain de golf luxueux et coûteux situé dans la région expropriée pour la construction de l'aéroport de Mirabel au nord de Montréal. Les terrains de golf présentent des difficultés exceptionnelles pour ce qui est de leur évaluation; aussi les demandeurs ont-ils retenu les services de la firme Warnock Hersey, laquelle prépara un rapport d'évaluation détaillé et des plus complets. A l'époque la Couronne offrait environ \$2,000,000 pour la propriété en question alors que, par suite du rapport, la demanderesse demandait environ \$4,000,000. Environ \$25,000 du compte de Warnock Hersey, présenté le moment venu aux demandereses, l'était pour ce travail et certainement la somme en cause justifiait d'avoir passé tant de

the likelihood of eventual court proceedings to establish the amount. Negotiations went on for nearly five years during which the members of the golf club were not certain how long they would be able to operate it as such, with resultant loss of new members' entrance fees, and delay of necessary capital expenditures which subsequently became more costly. Eventually in September 1974 the Minister of Transport decided to abandon the expropriation which had taken place in 1969, but subject to the imposition of a perpetual servitude prohibiting any use of the property for residential development. This would enable the golf club to retain ownership of the property and be able to continue to operate until anticipated increases in taxation would make this impossible, but subject to the severe handicap of not being able to sell any of the peripheral property around the golf course for residential development and additional revenue.

The experts then had to prepare an entirely different type of appraisal report which they did again at great length and in great detail, making a study of the demise of golf courses in the Montreal area and the value which the bare land used by them had reached for taxation purposes at the date they could no longer continue, making a study of zoning regulations in the Mirabel area and property values there with the view of attempting to estimate at what time in the future taxation of the subject property would have reached the point where use as a golf course would have to cease, attempting to foresee the possible value of the property at such date, calculating the present worth, examining membership trends and loss of revenue from entrance fees and members' accounts during the period of uncertainty between the expropriation and the abandonment, calculating the increased cost of deferred capital expenditures during this five-year period, and trying to calculate the diminution in value of the property as a result of the servitude prohibiting any residential development thereon. This was an entirely different approach and involved very extensive additional research and study by the experts resulting in additional costs to plaintiff of some \$25,000. As a

temps à se préparer pour les négociations relatives à l'indemnité à accorder et en anticipation de l'engagement éventuel d'une procédure judiciaire pour établir cette indemnité. Les négociations se poursuivirent pendant presque cinq ans au cours desquels les membres du club de golf ont été incapables de prévoir pendant combien de temps ils pourraient continuer à l'exploiter en tant que tel, avec pour résultat une diminution des cotisations d'adhésion des nouveaux membres et le report des dépenses de capital nécessaires, lesquelles par la suite devinrent plus coûteuses. Finalement, en septembre 1974, le ministre des Transports décida d'abandonner l'expropriation, laquelle avait été effectuée en 1969, sous réserve de l'imposition d'une servitude perpétuelle interdisant tout usage de la propriété à des fins résidentielles. Cela permettait au club de golf de conserver la propriété de l'immeuble et de l'exploiter jusqu'à ce que les hausses de taxe que l'on anticipait rendent la chose impossible, sous la réserve fort sévère toutefois de ne pouvoir vendre aucun des immeubles de la périphérie du golf à des fins domiciliaires et d'ainsi en tirer un revenu supplémentaire.

Les experts durent alors préparer un autre rapport d'évaluation tout à fait différent, ce dont ils s'acquittèrent, encore une fois avec la plus grande minutie et force détails, étudiant les cessions de terrains de golf dans la région de Montréal, l'évaluation du terrain en lui-même, pour les fins de la taxe foncière, au moment où ils avaient dû arrêter leur exploitation, les règlements de zonage dans la région de Mirabel et la valeur des propriétés s'y trouvant en vue d'établir à quel moment futur la taxe foncière de la propriété en cause aurait atteint le point où son usage comme terrain de golf devrait cesser, cherchant à prévoir la valeur possible de l'immeuble à ce moment-là, calculant la valeur actuelle, examinant les diminutions d'adhérents et de revenus provenant des cotisations d'adhésion et des comptes envoyés aux membres au cours de la période d'incertitude entre l'expropriation et son abandon, calculant aussi l'augmentation des coûts des dépenses de capital reportées au cours de cette période de cinq ans, et cherchant à calculer la diminution de valeur de la propriété causée par la servitude de non-conversion en usage résidentiel de celle-ci. Il s'agissait là d'une méthode entièrement différente impliquant pour les experts des recherches et des études supplémentaires fort appropfon-

result of this study the amount claimed on the abandonment was now \$758,180 while all the Crown was prepared to offer was \$49,165.32, again a very wide discrepancy as a result of which plaintiff instituted the present proceedings.

The eventual judgment, although finding the report of the experts as to the amount to be awarded on abandonment too theoretical, as a result of being based on too many variables and imponderables nevertheless found it of some use and the judgment awarded \$180,000 less \$45,000 credit for taxes which had been paid by the Crown to the exoneration of plaintiff during the time the property was owned by the Crown due to the expropriation.

The pronouncement of judgment read:

Judgment in favour of Plaintiff for \$135,000.00 with interest from September 23, 1974 and costs including fees and disbursements of experts and costs of exhibits.

It will be noted that the judgment did not simply award costs but specifically provided for the fees and disbursements of experts and costs of exhibits. In rendering this pronouncement I did so specifically bearing in mind the difference between the former *Expropriation Act*, R.S.C. 1970, c. E-19, under which the proceedings were conducted and the new Act R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16. Under the former Act section 33 dealing with costs read as follows:

33. The costs of and incident to any proceedings hereunder shall be in the discretion of the Court, which may direct that the whole or any part thereof shall be paid by the Crown or by any party to such proceeding.

I believe that the words "incident to" are significant as are the words "in the discretion of the Court", and would seem to foresee costs in excess of what would normally be provided in the Tariff provided the Court deemed this advisable. While nothing specifically is said about experts, disbursements for them might possibly be considered as "incident to proceedings". In the new Act section 27 provides:

27. (1) The Crown shall pay to each person entitled to compensation under this Part an amount equal to the legal, appraisal and other costs reasonably incurred by him in asserting a claim for such compensation, except any such costs

dies, avec pour résultat un coût additionnel pour la demanderesse de quelque \$25,000. Par suite de ces études l'indemnité réclamée pour l'abandon était maintenant de \$758,180 alors que la Couronne n'offrait que \$49,165.32, encore une fois une marge fort importante, d'où il s'ensuivit que la demanderesse engagea la présente instance.

Le jugement éventuellement, quoiqu'il dise que le rapport des experts quant à l'indemnité pour l'abandon de l'expropriation soit trop théorique, parce que fondé sur trop de variables et d'impondérables, le trouva néanmoins utile à quelque chose et accorda \$180,000, dont on devait déduire \$45,000 pour les taxes payées par la Couronne en lieu et place de la demanderesse pendant le temps où le bien-fonds lui a appartenu par suite de l'expropriation.

Voici le libellé du dispositif du jugement:

d Jugement en faveur de la demanderesse pour \$135,000 avec intérêts à compter du 23 septembre 1974 et les dépens, incluant les frais et débours des experts et ceux des pièces.

Notons que le jugement ne se bornait pas à accorder les dépens mais qu'il adjugeait expressément les honoraires et débours des experts et les frais des pièces. J'ai fait ce prononcé précisément parce qu'ayant en tête la différence qu'il y a entre l'ancienne *Loi sur les expropriations*, S.R.C. 1970, c. E-19, sur le fondement de laquelle l'instance fut engagée, et la nouvelle *Loi*, S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.), c. 16. L'article 33 de l'ancienne *Loi*, qui traite des dépens, se lit comme suit:

33. Les frais de toutes procédures prévues aux présentes ou occasionnés par ces procédures sont laissés à la discrétion de la cour, laquelle peut ordonner que la totalité ou partie en soit payée par la Couronne ou par quelque partie à ces procédures.

Je crois que les mots, dans la version anglaise de l'article, «*incident to*» (rattachés aux) sont significatifs comme l'est, dans l'une et l'autre version, l'expression «à la discrétion de la cour»; ils semblent viser des frais supérieurs au tarif normalement prévu pourvu que la Cour estime approprié de les autoriser. Quoiqu'il ne soit spécifiquement rien dit au sujet des experts, les débours faits pour eux pourraient peut-être être considérés comme rattachés aux «procédures». Dans la nouvelle *Loi*, l'article 27 prévoit:

27. (1) La Couronne doit payer à chaque personne ayant droit à une indemnité en vertu de la présente Partie un montant égal aux frais d'estimation, frais légaux et autres frais qui ont été raisonnablement encourus par cette personne pour faire

incurred after the institution of any proceedings under section 29.

as a result of which all the experts' costs and legal costs prior to the institution of the present proceedings now form part of the claim and should be so included instead of being taxed after judgment. Moreover section 36 provides that where the amount awarded is greater than the offer made by the Crown and unless a claim is found to be unreasonable costs shall be determined on a solicitor and client basis and paid by the Crown. While I am not of course suggesting in any way that this Act is applicable to the present proceedings as such, the equitable principles enunciated therein were certainly in the mind of counsel for both parties and of the Court which accounts for the wording of the pronouncement, which followed the wording in the conclusion of the statement of claim, in specifically providing that costs should include the fees and disbursements of experts and costs of exhibits none of which had been claimed as items to be included in the award in the statement of claim as would have been done under the new Act.

With respect to the question of fees and disbursements of experts and costs of exhibits I believe that the pronouncement is quite clear that this was intended to be included as an item in the bill of costs and there is therefore no need for a reconsideration under Rule 337 on this issue although it may be necessary by way of explanation as to what I had in mind to specifically make a direction pursuant to Rule 344(7) that pursuant to paragraph 4(2) of Tariff A the experts should be allowed "a reasonable payment for the services performed by the witness in preparing himself and giving evidence". This gives authority to the taxing officer under section 2(2)(a) of Tariff B to allow as a disbursement such "reasonable" payment. In determining what is a reasonable amount all the surrounding circumstances should be taken into account by the taxing officer. The account of Warnock Hersey in this case amounts to \$50,478.03 of which, as already stated about \$25,000 was in preparation for the negotiation of settlement or a trial of the matter on the issue of the value of the property. In the long run this evidence proved unnecessary, but this is no fault of the experts nor of plaintiff's counsel who had

valoir son droit à cette indemnité, sauf ceux de ces frais qui ont été encourus après l'institution de procédures en vertu de l'article 29.

il s'ensuit que tous les frais d'experts et les frais extrajudiciaires antérieurs à l'engagement de la présente instance font maintenant partie de la réclamation et doivent y être inclus au lieu d'être taxés après jugement. En outre l'article 36 prévoit que lorsque l'indemnité accordée sera supérieure à l'offre de la Couronne et à moins que la réclamation ne soit jugée déraisonnable, les frais seront déterminés sur une base procureur-client et payés par la Couronne. Bien entendu je ne prétends nullement que cette loi soit applicable à la présente instance en tant que telle mais les avocats des deux parties et la Cour avaient certainement en tête les principes d'équité qui y sont énoncés; cela expliquerait le libellé du dispositif, lequel reprend celui des conclusions de la déclaration en prévoyant expressément que les dépens devraient inclure les honoraires et débours des experts et le coût des pièces, ceux-ci, dans la déclaration, n'ayant pas été réclamés à même l'indemnité comme cela aurait été fait sous la nouvelle Loi.

Quant à la question des honoraires et débours des experts et du coût des pièces, je crois que le dispositif est tout à fait clair et montre qu'on voulait qu'ils soient inclus dans le mémoire de frais; il s'ensuit qu'il n'y a pas nécessité de reconsidérer ce point sur le fondement de la Règle 337 quoiqu'il puisse être nécessaire, pour expliquer ce à quoi je pensais, de donner une directive expresse, conformément à la Règle 344(7), portant que les experts, conformément au paragraphe 4(2) du tarif A, se voient accorder «une somme raisonnable en compensation de ce que le témoin a dû faire pour se préparer à déposer et pour déposer». Cela autorise l'officier taxateur, en vertu de l'article 2(2)(a) du tarif B, à accorder à titre de débours un paiement «raisonnable» de ce genre. Pour établir ce qui constitue une somme raisonnable, l'officier taxateur doit prendre en compte toutes les circonstances contextuelles. En l'espèce, le compte de la firme Warnock Hersey s'élève à \$50,478.03 dont, comme déjà dit, environ \$25,000 pour la préparation de la négociation de la transaction ou du procès portant sur la valeur de la propriété. Finalement il ne fut pas nécessaire de présenter cette preuve mais cela n'est nullement de la faute des

instructed them to prepare on this basis, the change in the nature of the claim being the result of the abandonment five years later by the expropriation authorities which led to an entirely different appraisal involving approximately \$25,000. The account is supported in great detail by exhibits showing the time spent, the average daily fees varying between \$114 and \$185 and the hourly rates of the appraisal teams varying from \$10 an hour for juniors to approximately \$12 for technicians, \$15 for intermediates and \$35 for seniors. These charges do not appear to be excessive or unreasonable. However in the result whereby the net award was only increased by some \$85,000 over the Crown's offer the charge would clearly be out of line with the results obtained. It would be inappropriate for the Court to make a finding as to whether as a consequence the charges made by the experts to plaintiff should be or would be reduced. This is a matter for possible negotiation between them. It appears to me that the appropriate direction to be given to the taxing officer in this case is therefore that while it would be inappropriate to tax the entire amount of \$50,478.03 as a disbursement to the experts in the costs to be paid by defendant on a party and party basis especially as one half of this was of no direct use in the present proceedings it would certainly seem that a substantial part of it could be considered as "reasonable", especially that part pertaining to the actual proceedings brought.

When we come to the question of costs of plaintiff's attorneys the situation is more difficult in that the pronouncement did not provide for a lump sum and the Court cannot now do this as this would constitute a change in the pronouncement. The fact that the Court did not do so was perhaps, as defendant's counsel admits the result of an error in law induced by him. He conceded that at some stage during the course of the trial plaintiff's counsel suggested that judgment be sought from the Court to award costs in a lump sum and that defendant's counsel indicated that he did not consider this necessary as the question of what constituted reasonable fees for plaintiff's counsel could be taken care of on taxation. In any event no such order was sought but had it been sought I

experts, ni des avocats de la demanderesse qui leur avaient donné instruction de se préparer sur cette base, car la modification de la nature de la réclamation résulta de l'abandon de l'expropriation cinq ans après par les autorités responsables de celle-ci; ce qui mena à une évaluation entièrement différente impliquant environ \$25,000. Le compte est appuyé dans le menu détail par des pièces montrant le temps passé sur l'affaire, les honoraires quotidiens moyens variant entre \$114 et \$185 et le taux horaire des équipes d'évaluation variant entre \$10 l'heure pour les jeunes évaluateurs, approximativement \$12 pour les techniciens, \$15 pour les évaluateurs moyennement expérimentés et \$35 pour les plus chevronnés. Ces taux ne paraissent ni excessifs ni déraisonnables. Toutefois comme l'indemnité nette ne fut augmentée que de quelque \$85,000 de plus que l'offre de la Couronne, il est évident que les frais seraient disproportionnés par rapport au résultat obtenu. Il n'appartient pas à la Cour de décider qu'en conséquence les frais que les experts demandent à la demanderesse doivent ou seront réduits. C'est là matière à négociation entre eux. Il me semble que la directive appropriée à donner à l'officier taxateur en l'espèce est donc qu'alors qu'il ne serait pas opportun de taxer les \$50,478.03 en leur entier, comme débours pour les experts, à titre de dépens entre parties, payables par la défenderesse, vu spécialement que la moitié de ceux-ci ne furent pas directement utilisés en l'instance présente, il semblerait certainement qu'une part substantielle de ceux-ci pourrait être considérée «raisonnable», particulièrement celle portant sur la procédure effectivement engagée.

Lorsqu'on en arrive à la question des frais d'avocats de la demanderesse, les choses se corsent puisque le dispositif n'a pas prévu le versement d'une somme globale et que la Cour ne peut maintenant le faire car cela équivaldrait à modifier le dispositif. Que la Cour ne l'ait pas fait, résulte peut-être, comme le reconnaît l'avocat de la défenderesse, d'une erreur de droit dont il aurait été la cause. Il a admis qu'à un certain stade au cours du procès, l'avocat de la demanderesse proposa de demander à la Cour d'accorder par son jugement une somme globale et que lui, avocat de la défenderesse, laissa entendre qu'il ne considérait pas cela nécessaire car la question du caractère raisonnable des honoraires des avocats de la demanderesse pourrait être résolue au moment de

would readily have acceded to it. I seriously doubt however whether this constitutes a matter which would justify the variation of the pronouncement by Rule 337(5)(b) on the ground that it is "[a] matter that should have been dealt with [which] has been overlooked or accidentally omitted". However I do not believe that the jurisprudence excludes me from granting the motion for directions and giving special directions to the taxing officer concerning costs. I am not dealing with a review of a taxation nor attempting to make directions under Rule 344(7) on such a review as in the cases of *Crelinsten Fruit* or *Thermos* which procedure was found to be unacceptable in the *Crabbe* and *Smerchanski* cases, nor am I attempting to make an order establishing the amount of costs myself as was sought in the *Smerchanski* case rather than having same taxed by the taxing officer. I merely propose, with the approval of counsel for defendant, to give certain directions to the taxing officer to enable him to reach a conclusion increasing the amounts set out in the Tariff by applying guidelines which I will now set out.

The account of plaintiff's counsel for \$25,000 outlines in detail extensive services commencing in 1971. At least half of these services were in connection with consultations with his clients, experts, representatives of the Minister, town officials, and others, and negotiations attempting to establish the amount to be paid on expropriation, and it would be unreasonable to conclude that since most of this was a waste of time as the expropriation eventually was abandoned and the action had to eventually be brought on an entirely different basis plaintiff's counsel should not be paid for this. However we are taxing costs which must be taxed on the proceedings which were eventually brought. As in the case of the experts' fees it would be inappropriate for me to attempt to say whether the sum of \$25,000 is an appropriate fee for counsel to charge when the eventual judgment in favour of plaintiff was for a net amount of \$135,000, only some \$85,000 more than the offer. It is of interest to look at Rule 89(1) of the *Regulations of the Bar of Quebec* establishing a proposed tariff for expropriation matters which reads as follows:

la taxation. Éventuellement aucune ordonnance de ce genre ne fut demandée, l'aurait-elle été, je l'aurais immédiatement accordée. Toutefois je me demande si cela constitue un motif justifiant de modifier le dispositif en vertu de la Règle 337(5)(b) parce qu'«on a négligé ou accidentellement omis de traiter d'une question dont on aurait dû traiter». Toutefois je ne crois pas que la jurisprudence m'interdise d'accorder une requête pour directives et de donner des directives spéciales à l'officier taxateur au sujet des dépens. Je ne m'occupe pas de la révision d'une taxation ni ne tente de donner des directives sur le fondement de la Règle 344(7) au sujet d'une telle révision comme dans les affaires *Crelinsten Fruit* et *Thermos*, procédure jugée inacceptable dans les affaires *Crabbe* et *Smerchanski*, pas plus que je ne cherche à rendre une ordonnance par laquelle j'établirais moi-même le montant des dépens, comme on le demandait dans l'affaire *Smerchanski*, plutôt que de les laisser taxer par l'officier taxateur. Je propose simplement, avec l'approbation de l'avocat de la défenderesse, de donner certaines directives à l'officier taxateur lui permettant de conclure à l'augmentation des sommes prévues par le tarif en appliquant les indicateurs que j'énonce maintenant.

Le compte de l'avocat de la demanderesse, qui s'élève à \$25,000, énumère par le détail les nombreux services rendus à partir de 1971. Au moins la moitié de ces services concerne les consultations avec ses clients, avec les experts, les représentants du Ministre, les fonctionnaires municipaux etc. et les négociations pour tenter d'évaluer l'indemnité payable pour l'expropriation; il serait déraisonnable de conclure qu'étant donné que presque tout ceci fut une perte de temps vu que finalement il y eut abandon de l'expropriation et que l'action fut engagée sur un tout autre fondement, l'avocat de la demanderesse ne devrait pas être rémunéré pour ce qui précède. Toutefois les dépens taxés doivent l'être pour la procédure effectivement engagée. Comme dans le cas des honoraires d'experts, il serait inapproprié de ma part de chercher à dire si la somme de \$25,000 constitue des honoraires qu'il était approprié pour l'avocat de demander lorsque le jugement éventuellement obtenu en faveur de la demanderesse n'a été que pour un montant net de \$135,000, quelque \$85,000 seulement de plus que l'offre. Il est intéressant de considérer le paragraphe 89(1) du *Règlement du Barreau du Québec*

89. (1) In expropriation matters, the suggested extrajudicial fees are as follows:

(a) A fee of one per cent (1%) of the amount of the indemnity (save in cases where the advocate is already entitled to an equivalent fee under the tariff of judicial costs), plus

(b) A fee of ten per cent (10%) of the difference between the amount of the indemnity and the amount of the initial offer made by the expropriator or, when the expropriator has made no offer, the difference between the amount of the indemnity and the minimum amount established by the experts acting for the expropriator.

If this tariff were applied the appropriate extrajudicial fee would then be in the neighbourhood of \$9,850. This tariff is of course in no way binding on this Court. The taxing officer should bear in mind, moreover, the admonition of Jackett C.J. in the *Smerchanski* case that party and party costs are not designed to provide full reimbursement, the tariff costs not being designed to provide complete compensation for the successful party for the costs incurred by him in the litigation. It would obviously be unreasonable however on the facts of the present case to expect the plaintiff which, though successful in its proceedings, has already had its claim substantially reduced by the judgment to the amount of \$135,000, to have to pay \$50,000 for experts' and \$25,000 for legal fees to obtain this award, leaving a very small balance indeed. It is for that reason that I direct that the very low and unrealistic sums provided in the tariff be increased so as to provide part, but not full, compensation to plaintiff for the disbursements for experts' and for counsel's fees in these proceedings. Moreover it might be added that this is the manner in which the claims of all other parties expropriated in the Mirabel Airport expropriations were dealt with, before the judgment in the *Smerchanski* case, and while there is no principle of law that error, (if indeed these taxations were erroneously made) made in previous cases must be perpetuated, and that a different procedure cannot be adopted in later cases as a result of a judgment of a higher tribunal, it would appear discriminatory to plaintiff, if as a result of a different reasoning in its case it should be allowed costs only pursuant to the very small amounts set out in the Tariff.

qui suggère un tarif en matière d'expropriation; le voici:

89. (1) En matière d'expropriation, les honoraires extrajudiciaires suggérés sont les suivants:

a) Un pour cent (1%) du montant de l'indemnité (sauf dans les cas où il a déjà droit à des honoraires équivalents en vertu du tarif des frais judiciaires), plus

b) Dix pour cent (10%) de la différence entre le montant de l'indemnité et le montant de l'offre initiale faite par l'expropriant ou dans le cas où l'expropriant ne fait pas d'offre, la différence entre le montant de l'indemnité et le montant minimum établi par les experts de l'expropriant.

c Si on appliquait ce tarif, les honoraires extrajudiciaires appropriés voisinerait les \$9,850. Ce tarif bien entendu n'est aucunement obligatoire pour la présente cour. L'officier taxateur doit garder à l'esprit en outre la mise en garde du juge en chef d) Jackett dans l'affaire *Smerchanski*: les frais entre parties du tarif ne sont pas destinés à rembourser entièrement les frais que la partie qui obtient gain de cause a dû déboursier au cours du litige. Il serait manifestement déraisonnable toutefois, vu les faits e de la présente espèce, de s'attendre à ce que la demanderesse qui, quoique ayant cause gagnée, voit déjà sa demande considérablement réduite par le jugement, étant ramenée à \$135,000, ait à payer \$50,000 pour les experts et \$25,000 de frais d'avocat pour obtenir cette indemnité, laissant un solde fort mince à n'en pas douter. C'est pour cette raison que je donne pour instruction que les sommes fort peu élevées et irréalistes prévues par le tarif soient augmentées de façon à indemniser f en partie, mais non en tout, la demanderesse des débours faits pour ses experts et des honoraires versés à son avocat en l'instance. En outre on pourrait ajouter que c'est ainsi que les réclamations de tous les expropriés de l'aéroport Mirabel h ont été traitées avant l'arrêt *Smerchanski* et quoiqu'il n'y ait aucun principe de droit voulant que l'erreur, s'il est vrai que ces taxations furent erronées, commise dans les affaires précédentes doive être perpétuée et qu'une procédure différente ne puisse être adoptée dans les causes subséquentes consécutivement à l'arrêt d'une juridiction d'un degré supérieur, ce serait faire de la discrimination à l'égard de la demanderesse si, par suite d'un j raisonnement différent en l'espèce, les dépens ne lui étaient accordés que conformément aux montants très minimes du tarif.

ORDER

The time for bringing this application is extended to today and it is directed, pursuant to Rule 344(7) and paragraph 2(2) of Tariff B that plaintiff's disbursements in respect of its expert witness be taxed and allowed under paragraph 4(2) of Tariff A at a reasonable amount for the services performed by the witness in preparing to give evidence and giving evidence at the trial, due regard being had to the amount of the award made in the action, to the question of the reasonableness in the circumstances of the extent of the time spent by the experts preparing to give evidence and to the reasonableness of the rate to be paid for such time, as well as for the time required to attend the trial and give evidence, and furthermore that pursuant to Rule 344(7) and paragraph 2(3) of Tariff B fees of plaintiff's counsel be taxed at an increased amount due regard being given to the amount of the award in the action, the question of the reasonableness of the extent of the time spent by counsel in connection with the present proceedings, the reasonableness of the rate to be paid for such time, and the minimum amount which he would have been entitled to have claimed as extrajudicial fees if the tariff for expropriation proceedings applicable in the Province of Quebec were applicable, but also bearing in mind that the amount so awarded is not intended to provide complete compensation to the successful party for all costs incurred in the litigation but only a reasonable portion of same. Costs of this motion may be taxed as part of the costs.

ORDONNANCE

Le délai de présentation de cette requête est prorogé à aujourd'hui et il est donné comme instruction, conformément à la Règle 344(7) et au paragraphe 2(2) du tarif B, que les débours de la demanderesse au sujet de ses témoins-experts soient taxés et adjugés conformément au paragraphe 4(2) du tarif A de façon à accorder une somme raisonnable pour les services rendus par le témoin en se préparant à rendre témoignage et en déposant au procès, compte étant dûment tenu du montant de l'indemnité accordée dans l'action sur le fond, du caractère raisonnable, dans les circonstances, du temps passé par les experts à se préparer à rendre témoignage et du caractère raisonnable du taux demandé pour ce temps aussi bien que pour celui passé à assister au procès et à témoigner et, de plus, que conformément à la Règle 344(7) et au paragraphe 2(3) du tarif B, il y ait hausse du montant taxé des honoraires d'avocat de la demanderesse compte étant dûment tenu du montant de l'indemnité accordée par l'action sur le fond, du caractère raisonnable du temps passé par l'avocat relativement à cette instance, du taux demandé pour ce temps et de la somme minimale auquel il aurait eu droit à titre d'honoraires extrajudiciaires si le tarif en matière d'expropriation applicable dans la province de Québec devait être respecté, mais aussi gardant à l'esprit que les sommes ainsi accordées ne sont pas destinées à indemniser entièrement la partie ayant obtenu gain de cause des frais du litige mais seulement d'une portion raisonnable de ceux-ci. Les dépens de cette requête peuvent être taxés comme partie des frais.