

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

100-05-CA

RICHARD A. HARRIS

APPELLANT

- and -

HER MAJESTY THE QUEEN IN RIGHT OF
THE PROVINCE OF NEW BRUNSWICK, as
represented by the MINISTER OF
TRANSPORTATION

RESPONDENT

Harris v. The Queen as Represented by the
Minister of Transportation, 2008 NBCA 82

CORAM:

The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Richard
The Honourable Justice Quigg

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
June 3, 2005

History of Case:

Decision under appeal:
2005 NBQB 197

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
October 15, 2008

Judgment rendered:
November 20, 2008

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice Larlee

Concurred in by:
The Honourable Justice Richard
The Honourable Justice Quigg

RICHARD A. HARRIS

APPELANT

- et -

SA MAJESTÉ LA REINE DU CHEF DU
NOUVEAU-BRUNSWICK, représentée par le
MINISTRE DES TRANSPORTS

INTIMÉE

Harris c. La Reine, représentée par le ministre des
Transports, 2008 NBCA 82

CORAM :

L'honorable juge Larlee
L'honorable juge Richard
L'honorable juge Quigg

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
Le 3 juin 2005

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
2005 NBBR 197

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
Le 15 octobre 2008

Jugement rendu :
Le 20 novembre 2008

Motifs de jugement :
L'honorable juge Larlee

Souscrivent aux motifs :
L'honorable juge Richard
L'honorable juge Quigg

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellant:
David H. Dunsmuir

Pour l'appelant :
David H. Dunsmuir

For the respondent:
David D. Eidt

Pour l'intimée :
David D. Eidt

THE COURT

LA COUR

The appeal is dismissed with costs of \$3,500.

Rejette l'appel avec dépens de 3 500 \$.

The judgment of the Court was delivered by

LARLEE, J.A.

[1] The appellant, Richard Harris, appeals one aspect of a decision of the Court of Queen’s Bench, which fixed compensation pursuant to the *Expropriation Act*, R.S.N.B. 1973, c. E-14, for a partial taking of land for a highway widening project. The decision is reported at (2005), 283 N.B.R. (2d) 184, [2005] N.B.J. No. 220 (QL), 2005 NBQB 197.

[2] The respondent argues that Mr. Harris cannot maintain an appeal because the land that is the subject of this appeal was owned at the time of the expropriation by H.A.R. Construction Limited, Mr. Harris’ corporation. Section 1 of the *Act* defines owner as including “... any person holding an estate, easement, license or other right or interest in, to, over or affecting land.” The duty of a statutory authority to compensate is found at Part II, s. 25 of the *Act*:

Where land is expropriated or injuriously affected, or where property other than land is taken, interfered with or injured under authority of a statute that requires compensation to be paid, the statutory authority shall pay each owner compensation determined in accordance with this Part.

[Emphasis added.]

[3] Section 31(1) of the *Act* provides that where a statutory authority and an owner have not agreed upon compensation payable under the *Act* in respect of the expropriation or injurious affection authorized by the *Act*, either the statutory authority or the owner may apply to the Court of Queen’s Bench to settle any dispute between them by serving upon the other of them and the Court a notice of arbitration.

[4] Section 31(3) of the *Act* provides that a notice of arbitration shall state the name of the owner. The notice of arbitration named both H.A.R. Construction Limited

and Richard Harris as owners. The *Act* does not differentiate between corporations and natural persons as owners. The style of cause in the application named H.A.R. Construction Limited, Richard Harris, and Richard James Joseph Harris as applicants. H.A.R. Construction Limited is not a party to this appeal, yet the land in question in this appeal, Lot 97-3 (part of PID #60047644, DOT Plans 12-2-0036 and 12-2-0037), is land in which H.A.R. Construction Limited held "... an estate, easement, licence or other right or interest in, to, over or affecting land" within the meaning of owner under the *Act*. There was no evidence before the Court, on the hearing of the arbitration, that Mr. Harris had any such interest in the land in question. The evidence is that after the expropriation, the land was transferred by deed on December 13, 1999, from H.A.R. Construction Limited to Mr. Harris' son, Richard James Joseph Harris. For all intents and purposes the company is no longer in existence. I agree with the respondent that Mr. Harris has no capacity to appeal the decision of the Court of Queen's Bench in place of H.A.R. Construction Limited. Therefore, this Court is without jurisdiction to hear the appeal, and I would dismiss it.

[5] That said I would have dismissed the appeal, in any event, on the merits. I am of the view that the application judge did not make a palpable and overriding error in coming to his decision. Briefly, here are the reasons.

[6] In 1993, Mr. Harris and H.A.R. Construction Limited acquired a 12.66-hectare parcel of land for \$25,000. In December of 1996, the Department of Transportation advised Mr. Harris by letter that it intended to survey the lands for possible use in the construction of the new Trans-Canada Highway. In January of 1997, Mr. Harris filed a plan to further subdivide the land, but the Rural Planning District Commission refused approval of the plan. In September of 1997, the Province sent a Notice of Intention to Expropriate, and repeatedly revised the amount offered for the parcels to be taken, based on appraisal reports and reflecting "the development potential of the property." On June 20, 2000, Mr. Harris filed a Notice of Arbitration, claiming \$909,614.65 for loss of investment, loss of future income, and remediation costs.

[7] A number of parcels of land were involved in this expropriation. The application judge quantified each parcel of land, and awarded, for the land itself and as reimbursement for site preparation work, site clean-up work, and costs of a culvert, \$52,846.65 plus interest, less the \$20,726.00 the respondent had already paid. With respect to the parcel of land that is the subject of this appeal, Lot 97-3, the application judge rejected Mr. Harris' claim for business loss, and held that the subdivision plan had been "prepared to bolster his claim for compensation in face of the impending expropriation." He found that the value of the land taken was \$2,726.

[8] In his decision, the application judge identified and applied the principles that govern an assessment of this type. Specifically, he used the comparative sales or market data approach to valuation instead of the land development subdivision approach. In rejecting the latter method he relied on Eric Todd, *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, 2nd ed. (Toronto: Carswell, 1992) at 218-19; *R.P.B. Construction Ltée. v. Nouveau-Brunswick (Ministre des Transports)* (1995), 168 N.B.R. (2d) 365 (Q.B.), [1995] N.B.J. No. 519 (QL) and *Sutherland v. Langley (Township)* (1997), 39 M.P.L.R. (2d) 277 (B.C.S.C.), [1997] B.C.J. No. 1716 (QL). See also *Maguire v. Province of New Brunswick* (1976), 13 N.B.R. (2d) 624, rev'd on other grounds (1976), 16 N.B.R. (2d) 189 (C.A.), [1976] N.B.J. No. 249 (QL).

[9] The application judge assessed the evidence, accepted the evidence of certain experts, and made findings of fact that are supported by that evidence. I am unable to discern any error that would justify appellate intervention, and in fact, am in substantial agreement with the reasons given by the application judge.

[10] For the reasons set out in paragraphs 1-4, I would dismiss the appeal and order costs of \$3,500.

LA JUGE LARLEE

[1] L'appelant, Richard Harris, interjette appel d'un aspect de la décision de la Cour du Banc de la Reine, qui a fixé l'indemnité à verser sous le régime de la *Loi sur l'expropriation*, L.R.N.-B. 1973, ch. E-14, pour l'appropriation partielle d'un bien-fonds aux fins d'un projet d'élargissement d'une route. La décision en question est publiée à (2005), 283 R.N.-B. (2^e) 184, [2005] A.N.-B. n° 220 (QL), 2005 NBBR 197.

[2] L'intimée prétend que M. Harris n'a pas qualité pour interjeter appel parce que le bien-fonds qui fait l'objet de l'appel appartenait, au moment de l'expropriation, à H.A.R. Construction Limited, la société de M. Harris. L'article 1 de la *Loi* définit le terme « propriétaire » comme suit : « [...] [U]ne personne titulaire d'un droit de tenure, d'une servitude, d'un droit d'usage ou autre droit dans ou sur un bien-fonds, ou y afférents ». L'obligation d'indemniser imposée aux autorités légales est prévue à l'article 25 (partie II) de la *Loi* :

Lorsqu'un bien-fonds est exproprié ou subit un préjudice, ou lorsqu'un bien autre qu'un bien-fonds fait l'objet d'une appropriation, est atteint ou endommagé en vertu d'une loi qui prescrit le paiement d'une indemnité, l'autorité légale doit verser à chaque propriétaire une indemnité déterminée conformément à la présente partie.

[Le soulignement est de moi.]

[3] Le paragraphe 31(1) de la *Loi* dispose que lorsqu'une autorité légale et un propriétaire ne sont pas d'accord sur l'indemnité à payer en application de la *Loi* relativement à une expropriation ou à un préjudice autorisés par la *Loi*, l'autorité légale ou le propriétaire peut demander à la Cour du Banc de la Reine de régler le litige entre eux en signifiant à l'autre partie et à la Cour un avis d'arbitrage.

[4] Le paragraphe 31(3) de la *Loi* dispose qu'un avis d'arbitrage doit indiquer le nom du propriétaire. L'avis d'arbitrage en l'espèce nommait H.A.R. Construction Limited et Richard Harris à titre de propriétaires. La *Loi* ne fait aucune distinction entre les propriétaires qui sont des personnes physiques et ceux qui sont des personnes morales. L'intitulé en première instance nommait H.A.R. Construction Limited, Richard Harris et Richard James Joseph Harris à titre de requérants. H.A.R. Construction Limited n'est pas partie au présent appel, mais le bien-fonds y visé, savoir le lot 97-3 (qui fait partie du NID 60047644, plans du ministère des Transports 12-2-0036 et 12-2-0037), est un bien-fonds à l'égard duquel H.A.R. Construction Limited était titulaire « d'un droit de tenure, d'une servitude, d'un droit d'usage ou autre droit dans ou sur un bien-fonds, ou y afférents », au sens donné au terme « propriétaire » dans la *Loi*. À l'audition de l'arbitrage, aucune preuve n'a été présentée à la Cour pour montrer que M. Harris avait un tel droit sur le bien-fonds en question. La preuve montre qu'après l'expropriation H.A.R. Construction Limited a transféré le bien-fonds par un acte formaliste daté du 13 décembre 1999 au fils de M. Harris, Richard James Joseph Harris. À toutes fins utiles, la compagnie n'existe plus. Je partage l'opinion de l'intimée selon laquelle M. Harris n'a pas qualité pour interjeter appel de la décision de la Cour du Banc de la Reine à la place de H.A.R. Construction Limited. En conséquence, notre Cour n'a pas compétence pour entendre l'appel, et je suis donc d'avis de le rejeter.

[5] Cela étant dit, j'aurais de toute manière rejeté l'appel sur le fond. Je suis d'avis que le juge saisi de la requête n'a commis aucune erreur manifeste et dominante en arrivant à sa décision. Voici, en quelques mots, mes motifs.

[6] En 1993, M. Harris et H.A.R. Construction Limited ont acheté, pour 25 000 \$, une parcelle de terrain de 12,66 hectares. En décembre 1996, le ministère des Transports a envoyé une lettre à M. Harris pour l'informer qu'il avait l'intention de faire arpenter le bien-fonds en vue de son utilisation éventuelle dans la construction de la nouvelle Transcanadienne. En janvier 1997, M. Harris a déposé un plan de lotissement relatif au bien-fonds, mais la Commission du district d'aménagement rural a refusé de l'approuver. En septembre 1997, la Province a envoyé un avis d'intention d'exproprier.

Elle a révisé à maintes reprises la somme offerte en échange des parcelles visées, compte tenu des rapports d'évaluation et du [TRADUCTION] « potentiel de la propriété en matière d'aménagement ». Le 20 juin 2000, M. Harris a déposé un avis d'arbitrage dans lequel il réclamait 909 614,65 \$ au titre d'une perte d'investissement, d'une perte de revenus futurs et des frais de remise en état.

[7] L'expropriation en l'espèce a touché un certain nombre de parcelles de terrain. Le juge saisi de la requête a établi la valeur de chaque parcelle et a accordé 52 846,65 \$ plus les intérêts, moins les 20 726 \$ que l'intimée avait déjà payés, pour le bien-fonds lui-même et le remboursement des frais liés aux travaux de préparation et de nettoyage du terrain et à l'installation d'une buse. S'agissant de la parcelle de terrain qui fait l'objet du présent appel, savoir le lot 97-3, le juge saisi de la requête a rejeté la réclamation de M. Harris fondée sur une perte commerciale et a conclu que le plan de lotissement avait été [TRADUCTION] « préparé pour soutenir sa demande d'indemnité eu égard à l'expropriation imminente ». Il a conclu que la partie du bien-fonds qui a été appropriée valait 2 726 \$.

[8] Dans sa décision, le juge saisi de la requête a énoncé et appliqué les principes qui régissent les évaluations de ce genre. En particulier, il s'est servi de la technique de la parité au lieu de la méthode du lotissement. En rejetant la méthode du lotissement, il s'est appuyé sur la 2^e édition de l'ouvrage d'Eric Todd intitulé *The Law of Expropriation and Compensation in Canada* (Toronto : Carswell, 1992), aux pages 218 et 219; *R.P.B. Construction Ltée c. Nouveau-Brunswick (Ministre des Transports)* (1995), 168 R.N.-B. (2^e) 365 (C.B.R.), [1995] A.N.-B. n^o 519 (QL), et *Sutherland c. Langley (Township)* (1997), 39 M.P.L.R. (2d) 277 (C.S.C.-B.), [1997] B.C.J. No. 1716 (QL). Voir également *Maguire c. Province of New Brunswick* (1976), 13 R.N.-B. (2^e) 624, infirmé pour d'autres motifs (1976), 16 R.N.-B. (2^e) 189 (C.A.), [1976] A.N.-B. n^o 249 (QL).

[9] Le juge saisi de la requête a apprécié la preuve, a accepté la preuve de certains experts et a tiré des conclusions de fait appuyées par la preuve. Je ne vois aucune

erreur qui justifierait l'intervention d'un tribunal d'appel. En fait, je souscris, pour l'essentiel, aux motifs du juge saisi de la requête.

[10] Pour les motifs énoncés aux paragraphes 1 à 4, je suis d'avis de rejeter l'appel et d'accorder des dépens de 3 500 \$.