

A-191-83

A-191-83

The Queen (*Appellant*) (*Defendant*)

v.

C.J.R.T. Developments Ltd. (*Respondent*) (*Plaintiff*)

Court of Appeal, Pratte, Le Dain JJ. and Cowan D.J.—Vancouver, May 10, 1983.

Aeronautics — Statutory interpretation — Trial Judge not taking into consideration amendment to zoning Regulations adopted between original Regulations and judgment for purposes of determining compensation for injurious affection attributable to enactment of Regulations — S. 6(10) of Act only giving right to claim as compensation amount by which "property was decreased in value by the enactment of the regulation" — Appeal dismissed — Aeronautics Act, R.S.C. 1970, c. A-3, s. 6(10) — Comox Airport Zoning Regulations, SOR/80-803 (as am. by SOR/81-719).

CASE JUDICIALLY CONSIDERED

APPLIED:

Roberts and Bagwell v. The Queen, [1957] S.C.R. 28.

COUNSEL:

G. Carruthers for appellant (defendant).*D. Gray* for respondent (plaintiff).

SOLICITORS:

Deputy Attorney General of Canada for appellant (defendant).*Van Cuylenborg & Gray*, Victoria, for respondent (plaintiff).

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

PRATTE J.: The judgment of the Trial Division [[1983] 2 F.C. 410] was attacked by the appellant on the sole ground that the Trial Judge, in determining the compensation payable to the respondent under subsection 6(10) of the *Aeronautics Act* [R.S.C. 1970, c. A-3] as a result of the enactment of the *Comox Airport Zoning Regulations* [SOR/80-803 (as am. by SOR/81-719)], should have taken into consideration the amendment that was made to those Regulations on September 16, 1981.

La Reine (*appelante*) (*défenderesse*)

c.

^a **C.J.R.T. Developments Ltd.** (*intimée*) (*demanderesse*)^b Cour d'appel, juges Pratte et Le Dain, juge suppléant Cowan—Vancouver, 10 mai 1983.

^c *Aéronautique — Interprétation de la loi — Le juge de première instance n'a pas tenu compte des modifications au Règlement de zonage adoptées entre le Règlement original et le jugement afin de déterminer l'indemnité pour des dommages attribuables à l'adoption du Règlement — L'art. 6(10) de la Loi ne confère que le droit de réclamer, à titre d'indemnité, le montant «qui représente la diminution de valeur causée aux biens par l'établissement du règlement» — Appel rejeté — Loi sur l'aéronautique, S.R.C. 1970, chap. A-3, art. 6(10) — Règlement de zonage de l'aéroport de Comox, DORS/80-803 (mod. par DORS/81-719).*

^d

JURISPRUDENCE

DÉCISION APPLIQUÉE:

Roberts and Bagwell v. The Queen, [1957] R.C.S. 28.^e AVOCATS:*G. Carruthers* pour l'appelante (défenderesse).*D. Gray* pour l'intimée (demanderesse).^f

PROCUREURS:

Le sous-procureur général du Canada pour l'appelante (défenderesse).^g *Van Cuylenborg & Gray*, Victoria, pour l'intimée (demanderesse).

^h *Ce qui suit est la version française des motifs du jugement de la Cour prononcés à l'audience par*

LE JUGE PRATTE: Pour attaquer le jugement de la Division de première instance [[1983] 2 C.F. 410], l'appelante a invoqué le seul motif que le premier juge, en déterminant l'indemnité payable à l'intimée en vertu du paragraphe 6(10) de la *Loi sur l'aéronautique* [S.R.C. 1970, chap. A-3] du fait de l'adoption du *Règlement de zonage de l'aéroport de Comox* [DORS/80-803 (mod. par DORS/81-719)], aurait dû tenir compte des modifications apportées à ce Règlement le 16 septembre 1981.

In our opinion, the Trial Judge correctly disposed of the appellant's argument and we find support for what he said on this subject in the following passage of the reasons for judgment of the Supreme Court of Canada in *Roberts and Bagwell v. The Queen*¹ where Nolan J. said:

It is quite clear that the subsequent revocation of the Regulation could not give rise to a claim against the owner for a return of any part of compensation already paid and that result cannot, in effect, be reversed by withholding compensation until after the particular burden has been removed.

The conclusion reached by the Trial Judge may, in certain cases, produce inequitable results. But that anomaly flows from the wording of subsection 6(10). Indeed, that subsection does not give to persons affected by the operation of a zoning regulation the right to claim compensation for the damages suffered by them; it gives them, instead, the right to claim as compensation, the amount by which their "property was decreased in value by the enactment of the regulation". [The underlining is mine.]

The appeal will be dismissed with costs.

¹ [1957] S.C.R. 28, at p. 38.

À notre avis, le premier juge a correctement statué sur la prétention de l'appelante, et ses propos à ce sujet se trouvent étayés par le passage suivant des motifs du jugement prononcés par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Roberts and Bagwell v. The Queen*¹, où le juge Nolan dit ceci:

[TRADUCTION] Il est bien clair que la révocation ultérieure du Règlement ne pouvait donner lieu à une réclamation, à l'encontre du propriétaire, en restitution de l'indemnité déjà payée, et cette mesure ne saurait être annulée en retenant l'indemnité jusqu'après la suppression du fardeau particulier.

La conclusion tirée par le juge de première instance peut, dans certains cas, produire des résultats injustes. Mais cette anomalie découle du libellé du paragraphe 6(10). En effet, ce paragraphe ne confère pas aux personnes lésées par l'application d'un règlement de zonage le droit de réclamer une indemnité pour le dommage subi; il leur confère plutôt le droit de réclamer, à titre d'indemnité, le montant «qui représente la diminution de valeur causée aux [à leurs] biens par l'établissement du règlement».

L'appel sera rejeté avec dépens.

¹ [1957] R.C.S. 28, à la p. 38.