

T-1762-73

T-1762-73

The Queen on the information of the Deputy Attorney General (Plaintiff)

v.

Gilbert A. Smith (Defendant)

Trial Division, Dubé J.—Newcastle, New Brunswick, September 7 and 8, 1976, May 16, 17, 18 and 19, 1977; Ottawa, September 9, 1977.

Indians — Information by Crown — Reserve lands — Lands allegedly surrendered to Crown to be sold for Band's benefit — Not sold and no benefit received — Lands occupied by defendant and predecessor in title since 1838 — Whether or not lands vested in Province at surrender in 1895 — Whether or not defendant validly holds lands in adverse possession — Indian Act, R.S.C. 1970, c. I-6, s. 31.

This information under section 31 of the *Indian Act* claims on behalf of the Red Bank Band of Indians the right of possession as against the defendant of a parcel of land allegedly located on their Reserve. Plaintiff claims the lands were surrendered to the Crown to be sold for the benefit of the Band and alleges that the land had neither been sold, nor had any benefit been received. Defendant, however, claims that he bought the land, supporting his allegation with registered indentures of deed. Defendant argues that the land became vested in the Province at surrender in 1895, and alternatively claims the lands by adverse possession.

Held, the action is dismissed. The 1895 surrender was not a definite, final surrender by the Red Bank Band to the Crown, but merely a conditional surrender which became absolute only upon completion of the sale and the placing of the monies to the credit of the Band. The 1958 Canada-New Brunswick Agreement settles all outstanding problems concerning Indian lands, including vesting, *vis-à-vis* Canada and the Province, and enables the Queen in right of Canada to deal effectively with reserve land. To do so, the Queen in right of Canada may properly file a claim before this Court on behalf of the Indians under the *Indian Act*. But to succeed, a claim must rest on a right which has not been extinguished. Unexercised rights of occupancy do not necessarily last forever. From 1838 to the date of the information in 1973, adverse possession has not been effectively interrupted by any of the parties entitled to do so, namely the Province of New Brunswick from 1838 to 1958, the Government of Canada from 1958 to 1973, and the Red Bank Band with reference to their own rights of occupancy throughout the period.

ACTION.

La Reine, sur la dénonciation du sous-procureur général du Canada (Demanderesse)

a

c.

Gilbert A. Smith (Défendeur)

b Division de première instance, le juge Dubé—Newcastle (Nouveau-Brunswick), les 7 et 8 septembre 1976, les 16, 17, 18 et 19 mai 1977; Ottawa, le 9 septembre 1977.

c *Indiens — Dénonciation par la Couronne — Terres de réserve — Terres prétendument cédées à la Couronne pour être vendues au bénéfice de la bande — Terres non vendues et bénéfiques non reçus — Terres occupées par le défendeur et ses prédécesseurs en titre depuis 1838 — Ont-elles été confiées à la province lors de la cession en 1895? — Le défendeur d détient-il valablement ces terres en vertu d'une possession acquisitive? — Loi sur les Indiens, S.R.C. 1970, c. I-6, art. 31.*

Cette dénonciation produite en vertu de l'article 31 de la *Loi sur les Indiens* réclame au nom de la bande d'Indiens Red Bank le droit de possession, à l'encontre du défendeur, d'un lopin de terre qui serait situé dans leur réserve. La demanderesse prétend que ce lopin de terre a été cédé à la Couronne pour être vendu au bénéfice de la bande et allègue que ce lopin n'a jamais été vendu et que la bande n'en a jamais bénéficié. Le défendeur prétend, cependant, avoir acheté ce lopin de terre, et possède trois contrats enregistrés à l'appui de sa prétention. Il allègue f que ledit lopin a été confié à la province lors de la cession en 1895, et que, subsidiairement, il détient ce lopin en vertu d'une possession acquisitive.

g *Arrêt*: l'action est rejetée. La cession de 1895 n'était pas une cession définitive, finale consentie par la bande Red Bank à la Couronne, mais simplement une cession conditionnelle qui ne devenait absolue qu'après la vente et le dépôt de l'argent au crédit de la bande. La convention de 1958 entre le Canada et le Nouveau-Brunswick règle tous les problèmes en suspens relatifs aux terres indiennes, y compris celui de leur transfert entre le Canada et la province, et permet à la Reine du chef du Canada de prendre des mesures efficaces à l'égard des terres faisant partie desdites réserves. A cette fin, la Reine du chef du Canada peut légitimement déposer une réclamation devant cette cour au nom des Indiens en vertu de la *Loi sur les Indiens*. Mais pour réussir, une réclamation doit s'appuyer sur un droit non éteint. Les droits d'occupation dont on ne fait pas usage ne durent pas indéfiniment. De 1838 à la date de cette dénonciation en 1973, la possession acquisitive n'a été effectivement interrompue par aucune des parties ayant droit de le faire, soit la province du Nouveau-Brunswick de 1838 à 1958, le gouvernement du Canada de 1958 à 1973, et la bande Red Bank pour ce qui touche leur propre droit d'occupation pendant j la période.

ACTION.

COUNSEL:

J. M. Bentley, Q.C., and Robert R. Anderson
for plaintiff.

James E. Anderson, John D. Harper and
William J. McNichol for defendant.

SOLICITORS:

Deputy Attorney General of Canada for
plaintiff.

Anderson, MacLean & Chase, Moncton, for
defendant.

The following are the reasons for judgment
rendered in English by

DUBÉ J.: This is an information exhibited by the Deputy Attorney General of Canada under section 31 of the *Indian Act*¹, claiming on behalf of the Red Bank Band of Indians the right of possession, as against the defendant of a parcel of land allegedly located in the Red Bank Indian Reserve No. 7, Northumberland County, Province of New Brunswick.

The plaintiff claims that the parcel of land lies within the portion of the Reserve which was surrendered to the Crown in 1895 to be sold for the benefit of the Band. It is alleged that this particular parcel was in fact never sold and that the Band never received any benefit from it.

On the other hand, defendant claims that he purchased the parcel of land from one Isaac Mutch and has three registered indentures of deed, dated September 26, 1952, September 8, 1958 and July 16, 1959 to support his allegation.

Filed as Crown exhibits were early nineteenth century surveys, plans and acts tracing the record of Indian reserve land on the Little Southwest Miramichi River, one of several branches of the Miramichi River. The surrender document itself, dated June 6, 1895, transferred to the Queen *inter alia* lots 1, 2, 3, 5, 6, 7 and 17 on the north side of the Little Southwest Miramichi River. An accompanying report to the Superintendent General, Indian Affairs, dated July 30, 1896, states that the lots "are occupied by squatters, the object of the surrenders being to enable the Department of Indian Affairs to sell the lots to the parties in occupation".

¹ R.S.C. 1970, c. I-6.

AVOCATS:

J. M. Bentley, c.r., et Robert R. Anderson
pour la demanderesse.

James E. Anderson, John D. Harper et Wil-
liam J. McNichol pour le défendeur.

PROCUREURS:

Le sous-procureur général du Canada pour la
demanderesse.

Anderson, MacLean & Chase, Moncton, pour
le défendeur.

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

LE JUGE DUBÉ: Il s'agit d'une dénonciation produite par le sous-procureur général du Canada en vertu de l'article 31 de la *Loi sur les Indiens*¹ réclamant au nom de la bande d'Indiens Red Bank le droit de possession, à l'encontre du défendeur, d'un lopin de terre présumément situé dans la réserve indienne Red Bank n° 7, comté de Northumberland, province du Nouveau-Brunswick.

La demanderesse prétend que ce lopin de terre est situé dans la partie de la réserve qui a été cédée à la Couronne en 1895 pour être vendue au bénéfice de la bande. On allègue que ce lopin précis n'a, en fait, jamais été vendu et que la bande n'en a jamais bénéficié.

Par ailleurs, le défendeur prétend avoir acheté le lopin de terre à un certain Isaac Mutch et possède trois contrats enregistrés, en date du 26 septembre 1952, du 8 septembre 1958 et du 16 juillet 1959 à l'appui de sa prétention.

Les pièces produites pour la Couronne comptent des levés, plans et actes du début du dix-neuvième siècle indiquant les possessions des terres de la réserve indienne sur la rivière Little Southwest Miramichi, l'un des nombreux embranchements de la rivière Miramichi. Le document de cession lui-même, en date du 6 juin 1895, a cédé à la Couronne, entre autres, les lots 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 17 sur le côté nord de la rivière Little Southwest Miramichi. Un rapport concomitant envoyé au surintendant général, Affaires indiennes, en date du 30 juillet 1896, déclare que les lots [TRADUCTION] «sont occupés par des colons sans titre, la cession ayant pour but de permettre au ministère des Affaires indiennes de vendre les lots aux parties qui les occupent».

¹ S.R.C. 1970, c. I-6.

A letter dated July 15, 1898, from the Department of Indian Affairs agent to the "Secretary, Department of Indian Affairs, Ottawa" reports that "in obedience to instructions. . . I have visited this reserve". The agent found that lots 6, 7 and 8 were occupied by James Mutch.

A memorandum dated August 12, 1898 to the Secretary after an investigation into "the question of Squatters on the Red Bank Indian Reserve" reports as follows with reference to lot 6, north of the Little Southwest River:

Lot	Occupant	Remarks
6	James Mutch	Occupant wishes to purchase and will pay part of purchase money next Fall.

In a letter dated July 5, 1901, to the Deputy Minister of Justice, Ottawa, the Secretary writes:

I am directed to enclose a statement of facts regarding squatters on the Red Bank Indian Reserve, County of Northumberland, N.B., and to request that steps be taken to compel the squatters to make payment for the lands.

The statement of facts listed the names of "the occupants on the undisposed" lots, including the name of James Mutch for lot 6, north of Little Southwest River.

In a letter dated March 14, 1919, from H. G. Buoy, Timber Inspector, to a Mr. Orr, it is recommended "that Mr. Isaac Mutch be given the opportunity of purchasing this land at the rate of \$2.00 per acre", referring to the "east half of lot no. 6 on the north side of the Little South West Miramichi River in the Redbank Reserve".

In a subsequent letter between the same parties dated June 10, 1919, Buoy concludes "I agreed with him (Mutch) that \$2.00 per acre over the whole lot would be an excessive price and that in my opinion a fair and reasonable price would be \$1.50 per acre".

A memo dated March 16, 1960, from the Superintendent of the Miramichi Indian Agency reveals

Une lettre en date du 15 juillet 1898 envoyée par un représentant du ministère des Affaires indiennes au «Secrétaire, ministère des Affaires indiennes, Ottawa», rapporte que [TRADUCTION] «conformément aux directives . . . j'ai visité cette réserve». Le représentant a noté que les lots 6, 7 et 8 étaient occupés par James Mutch.

Un mémoire en date du 12 août 1898, envoyé au secrétaire après la tenue d'une enquête concernant [TRADUCTION] «la question des colons sans titre de la réserve indienne Red Bank» relate ce qui suit concernant le lot 6, au nord de la rivière Little Southwest:

[TRADUCTION]

Lot	Occupant	Remarques
6	James Mutch	L'occupant désire acheter et paiera partie du prix l'automne prochain.

Dans une lettre en date du 5 juillet 1901 adressée au sous-ministre de la Justice, Ottawa, le secrétaire écrit:

[TRADUCTION] On me demande d'inclure un exposé des faits concernant les colons sans titre de la réserve indienne Red Bank, comté de Northumberland (N.-B.), et d'exiger que des mesures soient prises pour les forcer à payer les terres.

L'exposé des faits énumère les noms [TRADUCTION] «des occupants des [lots] non vendus» y compris celui de James Mutch pour le lot 6, au nord de la rivière Little Southwest.

Dans une lettre en date du 14 mars 1919 de H. G. Buoy, inspecteur forestier, à un certain M. Orr, on recommande [TRADUCTION] «que l'on offre à M. Isaac Mutch la possibilité d'acheter cette terre au prix de \$2 l'acre», faisant référence à la [TRADUCTION] «moitié est du lot n° 6 du côté nord de la rivière Little South West Miramichi dans la réserve Redbank».

Dans une lettre postérieure entre les mêmes parties en date du 10 juin 1919, Buoy conclut [TRADUCTION] «je partage son opinion (celle de Mutch) que \$2 l'acre pour toute la terre serait un prix excessif et à mon avis \$1.50 l'acre représenterait un prix raisonnable et équitable».

Un mémoire en date du 16 mars 1960, provenant du surintendant de la Miramichi Indian

that "lots 6 and 17 were previously surrendered for sale but have never been sold".

The metes and bounds description of the subject property appearing in the statement of claim was prepared in 1973 by W. D. McLellan, a land surveyor, who testified extensively at the trial and established to my satisfaction that the subject property is truly the same parcel of land retraced to the surrender of 1895.

The affidavit of H. R. Phillips, Registrar of Indian Lands and Officer in charge of the Surrendered Land Register, filed as an exhibit, confirms that there appears in the register no document to transfer the said lands to the defendant or to any one.

The two main grounds of defence raised by the defendant are firstly that as a result of the surrender of 1895, the land became vested in the Queen in right of New Brunswick, not Canada, and secondly that the defendant holds the subject property in adverse possession against the whole world.

In *St. Catherine's Milling and Lumber Company v. The Queen*², the Privy Council held that section 109 of *The British North America Act, 1867* gives to each province the entire beneficial interest of the Crown in all lands within its boundaries, which at the time of the union were vested in the Crown, subject to such rights as the Dominion can maintain under sections 108 and 117. By the 1763 *Royal Proclamation*³ possession to the lands in question in Ontario had been granted to certain Indian tribes. In 1873 by formal treaty with certain Indian tribes these lands were surrendered to the Government of the Dominion for the Crown, subject to a certain qualified privilege of hunting and fishing.

² (1866) 10 O.R. 196, affirmed (1886-87) 13 O.A.R. 148, affirmed (1887) 13 S.C.R. 577 (1889) 14 App. Cas. 46.

³ (R.S.C. 1970, Appendix II.) Under *The Royal Proclamation* King George erected four separate governments, styled Quebec, East Florida, West Florida and Grenada. It did not apply to Nova Scotia which at the time included New Brunswick.

Agency révèle que [TRADUCTION] «les lots 6 et 17 ont été antérieurement cédés pour vente mais n'ont jamais été vendus».

^a La description des limites du terrain en question qui apparaît dans la déclaration a été préparée en 1973 par W. D. McLellan, arpenteur géomètre, qui a beaucoup témoigné au procès et a établi à ma satisfaction qu'en remontant à la cession de ^b 1895 la propriété en question est vraiment le même lopin de terre.

L'affidavit de H. R. Phillips, Conservateur des terres indiennes et fonctionnaire responsable du ^c Registre des terres cédées, produit comme pièce, confirme qu'il n'existe au registre aucun document transférant lesdites terres au défendeur ou à qui que ce soit.

^d Le défendeur soulève principalement deux moyens de défense, premièrement, qu'en raison de la cession de 1895, la terre est devenue propriété de la Couronne du chef du Nouveau-Brunswick, et ^e non du Canada, et deuxièmement qu'il détient la propriété en question en vertu d'une possession acquisitive opposable à tous.

^f Dans *St. Catherine's Milling and Lumber Company c. La Reine*², le Conseil privé a jugé que l'article 109 de l'*Acte de l'Amérique du Nord britannique, 1867*, donne à chaque province le plein droit de propriété de la Couronne sur toutes ^g les terres à l'intérieur de ses limites, qui, au moment de l'union, appartenaient à la Couronne, sous réserve des droits que le Dominion peut conserver en vertu des articles 108 et 117. Par la *Proclamation royale* de 1763³ la possession des ^h terres en question en Ontario avait été accordée à certaines tribus indiennes. En 1873 par traité formel avec certaines tribus indiennes ces terres ont été cédées au gouvernement du Dominion pour la Couronne, sous réserve d'un certain privilège ⁱ restreint de chasse et de pêche.

² (1886) 10 O.R. 196, confirmé (1886-87) 13 O.A.R. 148, confirmé (1887) 13 R.C.S. 577, (1889) 14 App. Cas. 46.

³ (S.R.C. 1970, Appendice II.) En vertu de la *Proclamation royale*, le roi George a établi quatre gouvernements distincts, savoir: ceux de Québec, de la Floride orientale, de la Floride occidentale et de Grenade. Elle ne s'applique pas à la Nouvelle-Ecosse qui à l'époque comprenait le Nouveau-Brunswick.

The Privy Council said that by force of the proclamation, the tenure of the Indians was a personal and usufructuary right dependent on the goodwill of the Crown and that by virtue of the surrender the entire beneficial interest in the lands, subject to the hunting and fishing privilege, was transmitted to the province in terms of section 109 of *The British North America Act, 1867*.

Defendant submits that the *St. Catherine's* decision is applicable to the instant case and is authority of the highest order for holding that, upon surrender of the lands by the Red Bank Band in 1895, the beneficial interest and title in the subject property vested in the Crown in right of the Province of New Brunswick free of any Indian burden or interest. The Queen in right of Canada would therefore, defendant alleges, have no standing to maintain this action.

Two years after the *St. Catherine's* decision or in 1890, the New Brunswick Court of Appeal in *Burk v. Cormier*⁴ held that the title to land in the Province reserved for the Indians is in the Provincial Government and not in the Dominion Government. The Chief Justice said at page 149:

Here, again, it seems to me that the arguments used in favor of the provincial rights are stronger than in the *St. Catherine's* case, because, in this Province, the estate of the Crown in the land in dispute in this action is not encumbered (so far as appears by the evidence) by any Indian title.

and further down:

There never has been any doubt in this Province, that the title to the land in the Province reserved for the use of the Indians, remained—like all the other ungranted lands—in the Crown, the Indians having, at most, a right of occupancy.

In 1895, the Supreme Court of Canada in *The Province of Ontario v. The Dominion of Canada and the Province of Quebec*⁵ held that by *The British North America Act, 1867*, the Dominion of Canada assumed the debts and liabilities of the Province of Canada and that section 109 of *The British North America Act, 1867* provided that all lands belonged to the provinces in which they were situated “subject to any Trusts existing in respect thereof. . . .” In 1850 the late Province of Canada had entered into treaties with some Indian tribes

Le Conseil privé a dit qu'en raison de la proclamation, le droit de propriété des Indiens était un droit personnel et usufruitaire assujéti au bon vouloir de la Couronne et qu'en vertu de la cession, la propriété réelle des terres, sous réserve du privilège de chasse et de pêche, a été cédée à la province aux termes de l'article 109 de l'*Acte de l'Amérique du Nord britannique, 1867*.

Le défendeur allègue que l'arrêt *St. Catherine's* s'applique en l'espèce et est une autorité du plus haut ordre pour dire qu'au moment de la cession des terres par la bande Red Bank en 1895, la propriété réelle et le titre du bien en question ont été dévolus à la Couronne du chef de la province du Nouveau-Brunswick, libre de tout intérêt ou obligation des Indiens. Le défendeur prétend donc que la Reine du chef du Canada n'a pas qualité pour agir dans cette action.

Deux ans après l'arrêt *St. Catherine's*, soit en 1890, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick a jugé dans *Burk c. Cormier*⁴ que le titre des terres réservées aux Indiens dans la province, appartient au gouvernement provincial et non au gouvernement fédéral. Le juge en chef a dit à la page 149:

[TRADUCTION] Ici, encore, il me semble que les arguments à l'appui des droits provinciaux sont plus forts que dans l'arrêt *St. Catherine's* parce que, dans cette province, le droit de propriété de la Couronne sur les terres en litige n'est assujéti (selon ce qui ressort de la preuve) à aucun titre indien.

et plus bas:

[TRADUCTION] Il n'y a jamais eu de doute dans cette province, que le titre des terres réservées à l'usage des Indiens est demeuré, comme celui de toutes les autres terres non cédées, à la Couronne, les Indiens ayant tout au plus un droit d'occupation.

En 1895, la Cour suprême du Canada a jugé dans *La province de l'Ontario c. Le Dominion du Canada et la province du Québec*⁵ qu'en vertu de l'*Acte de l'Amérique du Nord britannique, 1867*, le Dominion du Canada a pris à sa charge les dettes et obligations de la province du Canada et que l'article 109 de l'*Acte de l'Amérique du Nord britannique, 1867* a prévu que toutes les terres appartiennent aux provinces dans lesquelles elles sont sises «sous réserve des fiducies existantes». En 1850, l'ancienne province du Canada avait passé

⁴ (1890) 30 N.B.R. 142.

⁵ (1896) 25 S.C.R. 434.

⁴ (1890) 30 N.B.R. 142.

⁵ (1896) 25 R.C.S. 434.

wherein Indian lands were surrendered lands in consideration for annuities.

The Privy Council in 1902 in *Ontario Mining Company, Limited v. Seybold*⁶ followed the *St. Catherine's* decision and held that lands in Ontario surrendered by the Indians by the Treaty of 1873 belong in full beneficial interest to the Province of Ontario. The Crown therefore can only dispose thereof on the advice and under the seal of the Province. Lord Davey said at page 82:

By s. 91 of the British North America Act, 1867, the Parliament of Canada has exclusive legislative authority over "Indians and lands reserved for the Indians." But this did not vest in the Government of the Dominion any proprietary rights in such lands, or any power by legislation to appropriate lands which by the surrender of the Indian title had become the free public lands of the province as an Indian reserve, in infringement of the proprietary rights of the province.

Anglin J., of the Supreme Court of New Brunswick, in his 1958 decision in *Warman v. Francis*⁷ quoted extensively from the *St. Catherine's* decision and added at page 207:

This view in 1888 of the nature of the Indian title was in effect that which prevailed in New Brunswick with respect of the Reserves which the Governor in Council "made" in New Brunswick shortly after its establishment as a Province in 1784. The volume of the Statutes of New Brunswick for 1838 contains as an appendix a report by the Commissioner of Crown Lands enumerating the "Lands reserved for the use of the Indians in this Province . . . the time such reserves were made. . . ." At the foot thereof is the following:

Nature of Reserves—To occupy and possess during pleasure.

Defendant relies on these, and many other decisions subsequent to the *St. Catherine's* decision, to submit that the Red Bank Band of Indians surrendered absolutely in 1895 the land in question which vested in the Province of New Brunswick free from the burden of any Indian interest.

On the other hand, plaintiff contends that the *St. Catherine's* decision is not applicable to the instant case. He submits that the 1895 surrender was not absolute but conditional and would not extinguish the Indian title until such time as the conditions or the terms of the trust were per-

des traités avec certaines tribus indiennes par lesquels des terres indiennes ont été cédées en contrepartie de rentes.

En 1902, dans *Ontario Mining Company, Limited c. Seybold*⁶ le Conseil privé a suivi l'arrêt *St. Catherine's* et a jugé que les terres en Ontario, cédées par les Indiens aux termes du traité de 1873, sont la propriété réelle de la province de l'Ontario. La Couronne peut donc seulement en disposer sur l'avis de la province et sous son sceau. Lord Davey disait à la page 82:

[TRADUCTION] En vertu de l'art. 91 de l'Acte de l'Amérique du Nord britannique, 1867, le Parlement du Canada a compétence législative exclusive sur les «Indiens et les terres réservées aux Indiens», mais cela n'a investi le gouvernement du Dominion d'aucun droit de propriété dans ces terres ni d'aucun pouvoir de légiférer pour s'approprier les terres devenues terres publiques de la province, à titre de réserve indienne, en vertu de la cession du titre indien, en violation des droits de propriété de la province.

Le juge Anglin, de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick dans *Warman c. Francis*⁷ en 1958 cite un long passage de l'arrêt *St. Catherine's* et ajoute à la page 207:

[TRADUCTION] En 1888, cette opinion sur la nature du titre indien était en effet celle qui prévalait au Nouveau-Brunswick concernant les réserves que le gouverneur en conseil a «constituées» au Nouveau-Brunswick peu après l'établissement de cette province en 1784. Le volume des lois du Nouveau-Brunswick pour 1838 contient en annexe un rapport du commissaire des terres de la Couronne énumérant les «terres réservées à l'usage des Indiens dans cette province . . . à l'époque où ces réserves ont été constituées . . . » Au bas de ce rapport se trouve la mention suivante:

Nature des réserves—A occuper et posséder jusqu'à révocation.

Le défendeur s'appuie sur ces arrêts et sur plusieurs autres arrêts postérieurs à l'arrêt *St. Catherine's*, pour prétendre qu'en 1895 les Indiens de la bande Red Bank ont cédé de façon absolue la terre en question dont la propriété a été dévolue à la province du Nouveau-Brunswick, libre de tout intérêt indien.

Par ailleurs, la demanderesse prétend que l'arrêt *St. Catherine's* ne s'applique pas en l'espèce. Elle allègue que la cession de 1895 était conditionnelle et non absolue et n'éteint pas le titre indien tant que les conditions ou modalités de la fiducie ne sont pas remplies. Dans les modalités de la cession

⁶ [1903] A.C. 73.

⁷ (1959-60) 43 M.P.R. 197.

⁶ [1903] A.C. 73.

⁷ (1959-60) 43 M.P.R. 197.

formed. The *habendum* of the surrender reads: "To have and to hold . . . in trust . . . and upon the further condition that all monies received from the sale thereof, shall . . . be placed to our credit . . ." Since the subject property was never sold, plaintiff claims, they are still subject to the trust and the Indian title has not been extinguished.

In support of that proposition plaintiff relies on a 1950 Supreme Court decision *St. Ann's Island Shooting and Fishing Club Ltd. v. The King*⁸ where it was held that there was not a total and definitive surrender to the Crown. What was intended was a surrender sufficient to enable a valid letting to be made to trustees "for such term and on such conditions" as the Superintendent General might approve.

The plaintiff relies also on a 1970 British Columbia Court of Appeal decision *Corporation of Surrey v. Peace Arch Enterprises Ltd. and Surfside Recreations Ltd.*⁹ where it was held that the "surrender" was not final and complete, but merely conditional. It followed that the lands continued to be "lands reserved for the Indians" within the meaning of subsection 91(24) of *The British North America Act, 1867* and that exclusive legislative jurisdiction over the lands remained in the Parliament of Canada. Certain lands in the Semiahmoo Indian Reserve were surrendered under the following terms:

To Have And To Hold the same unto Her said Majesty the Queen, her Heirs and Successors in trust to lease the same to such person or persons, and upon such terms as the Government of Canada may deem most conducive to our Welfare and that of our people.

And upon the further condition that all moneys received from the leasing thereof, shall be distributed 90% to the locatees and the remaining 10% deposited to the Revenue account of the Band.

Maclean J.A., said at pages 384-385:

In my view the surrender here, a surrender to Her Majesty "in trust to lease the same to such person or persons, and upon such terms as the Government of Canada may deem most conducive to our Welfare and that of our people" falls into the class of a qualified or conditional surrender.

Under this form of surrender, "in trust" and for a particular purpose that is "to lease the same" it seems to me that it cannot be said the tribal interest in these lands has been extinguished.

⁸ [1950] S.C.R. 211.

⁹ (1970) 74 W.W.R. 380.

on lit: [TRADUCTION] «Pour posséder et détenir. . . en fiducie. . . et à la condition que tout argent provenant de la vente nous soit. . . crédité. . . ». La demanderesse fait valoir que, n'ayant jamais été vendue, la propriété en question est encore assujettie à la fiducie et que le titre indien n'a pas été éteint.

A l'appui de cette proposition la demanderesse invoque l'arrêt *St. Ann's Island Shooting and Fishing Club Ltd. c. Le Roi*⁸ rendu en 1950 par la Cour suprême où on a jugé qu'il n'y avait pas de cession totale et définitive à la Couronne. On voulait faire une cession qui permette une location valide à des fiduciaires [TRADUCTION] «aux termes et conditions» que peut approuver le surintendant général.

La demanderesse s'appuie également sur un arrêt de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique rendu en 1970, *Corporation of Surrey c. Peace Arch Enterprises Ltd. and Surfside Recreations Ltd.*⁹, où on a jugé que la «cession» n'était pas finale et complète mais simplement conditionnelle. D'où, les terres demeuraient des «terres réservées aux Indiens» au sens du paragraphe 91(24) de *l'Acte de l'Amérique du Nord britannique, 1867* et le Parlement du Canada conservait sur les terres la compétence législative exclusive. Certaines terres de la réserve indienne Semiahmoo ont été cédées aux conditions suivantes:

[TRADUCTION] Pour que Sa Majesté la Reine, ses héritiers et successeurs possèdent et détiennent lesdites terres en fiducie pour les louer à la personne ou aux personnes et aux conditions que le gouvernement du Canada jugera les plus favorables pour notre bien-être et celui de notre peuple.

Et à la condition que 90% de l'argent provenant de leur location soient distribués aux locataires et les 10% restant déposés au compte de revenu de la bande.

Le juge d'appel Maclean disait aux pages 384 et 385:

[TRADUCTION] A mon avis la cession en l'espèce, une cession à Sa Majesté «en fiducie pour les louer à la personne ou aux personnes et aux conditions que le gouvernement du Canada jugera les plus favorables pour notre bien-être et celui de notre peuple» tombe dans la catégorie des cessions restreintes ou conditionnelles.

En vertu de cette forme de cession, «en fiducie» et pour un objet particulier, soit «les louer», il me semble qu'on ne peut dire que l'intérêt de la tribu dans ces terres s'est éteint. En toute

⁸ [1950] R.C.S. 211.

⁹ (1970) 74 W.W.R. 380.

In my respectful opinion the learned Judge below was in error when he held that the surrender was an "unconditional" one.

And further down page 385, he quotes the *St. Ann's Island Shooting and Fishing Club* decision and adds:

In my view the "surrender" under the *Indian Act* is not a surrender as a conveyancer would understand it. The Indians are in effect forbidden from leasing or conveying the lands within an Indian reserve, and this function must be performed by an official of the Government if it is to be performed at all: See sec. 58(3) of the *Indian Act*. This is obviously for the protection of the Indians. Further, it is to be noted that the surrender is in favour of Her Majesty "in trust". This obviously means in trust for the Indians. The title which Her Majesty gets under this arrangement is an empty one.

Then he concludes at page 387:

It might well be (but it is not necessary for me to decide) that if an absolute surrender were made by the Indians under the *Indian Act*, and this surrender was followed by a conveyance from the Government to a purchaser the land would cease to be a reserve under the *Indian Act* and would also cease to be "lands reserved for the Indians" under sec. 91(24) of the *B.N.A. Act, 1867*, but that is not the case here.

My conclusion is that the exclusive legislative jurisdiction over the land in question remains in the Parliament of Canada, and that provincial legislation (including municipal bylaws) which lays down rules as to how these lands shall be used, is inapplicable.

In my view the 1895 surrender was not a definite, final surrender by the Red Bank Band to the Crown, but merely a conditional surrender which became absolute only upon completion of the sale and placing of the monies to the credit of the Band. In any event the question whether New Brunswick Indian lands are now vested in right of the Province, or the right of Canada, was settled in 1958 by the Canada-New Brunswick Agreement of that year. (*An Act to Confirm an Agreement between Canada and New Brunswick respecting Indian Reserves*, S.N.B. 1958, c. 4.)

The agreement settles all outstanding problems relating to Indian reserves in that Province and transfers to Canada all rights of the Province in reserve lands which may be of interest in the instant case. The relevant provisions read as follows:

NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH that the parties hereto, in order to settle all outstanding problems relating to Indian reserves in the Province of New Brunswick and to enable Canada to deal effectively in future with lands forming part of

déférence, je suis d'avis que le savant juge de première instance a commis une erreur en concluant que la cession était «sans condition».

Et plus loin, à la page 385, après avoir cité l'arrêt *St. Ann's Island Shooting and Fishing Club* il ajoute:

[TRADUCTION] A mon avis la «cession» en vertu de la *Loi sur les Indiens* n'est pas une cession au sens où l'entendrait un notaire. On interdit en effet aux Indiens de louer ou de céder les terres de la réserve indienne, et, le cas échéant, seul un fonctionnaire du gouvernement peut le faire: voir l'art. 58(3) de la *Loi sur les Indiens*. Par là, on vise manifestement la protection des Indiens. De plus, il faut remarquer que la cession est en faveur de Sa Majesté «en fiducie». Cela signifie manifestement en fiducie pour les Indiens. Le titre que Sa Majesté la Reine reçoit en vertu de cette entente est vide.

Il conclut à la page 387:

[TRADUCTION] Il se pourrait fort bien (mais il n'est pas nécessaire que j'en décide) que si les Indiens ont effectué une cession absolue en vertu de la *Loi sur les Indiens* et que cette cession ait été suivie d'un transfert par le gouvernement du Canada à un acheteur, la terre cesserait d'être une réserve en vertu de la *Loi sur les Indiens* et cesserait également d'être «une terre réservée aux Indiens» en vertu de l'art. 91(24) de l'*A.A.N.B., 1867*, mais ce n'est pas le cas ici.

Je conclus que le Parlement du Canada conserve la compétence législative exclusive sur la terre en question et que les lois provinciales (y compris les règlements municipaux) qui édictent des règles relatives à l'usage de ces terres sont inapplicables.

A mon avis la cession de 1895 n'était pas une cession définitive, finale consentie par la bande Red Bank à la Couronne, mais simplement une cession conditionnelle qui ne devenait absolue qu'après la vente et le dépôt de l'argent au crédit de la bande. Quoi qu'il en soit, la question de savoir si les terres indiennes du Nouveau-Brunswick appartiennent maintenant à la province ou au Canada a été tranchée en 1958 par la convention Canada-Nouveau-Brunswick de cette même année. (*An Act to Confirm an Agreement between Canada and New Brunswick respecting Indian Reserves*, S.N.-B. 1958, c. 4.)

La convention règle tous les problèmes en suspens relatifs aux réserves indiennes dans cette province et transfère au Canada tous les droits de la province dans les terres de réserve pouvant représenter un intérêt en l'espèce. Voici les dispositions pertinentes:

[TRADUCTION] À CES CAUSES, LA PRÉSENTE CONVENTION FAIT FOI QUE les parties aux présentes, en vue de régler tous les problèmes en cours relatifs aux réserves indiennes dans la province du Nouveau-Brunswick, et de permettre au Canada de

said reserves, have mutually agreed subject to the approval of the Parliament of Canada and the Legislature of the Province of New Brunswick as follows:

1. In this agreement, unless the context otherwise requires,

(b) "reserve lands" means those reserves in the Province referred to in the appendix to this agreement;

3. New Brunswick hereby transfers to Canada all rights and interests of the Province in reserve lands except lands lying under public highways, and minerals.

And the appendix includes:

[RESERVE NO. 7] In the Parish of Southesk with a small part
RED BANK in the northeast corner in the Parish of Northesk. North of the Little Southwest Miramichi River opposite Red Bank Indian Reserve No. 4.

The twofold purpose of the agreement was firstly to settle all outstanding problems relating to the reserves and secondly to enable Canada to deal effectively in future with lands forming part of said reserves, including, of course, untransferred surrendered land. In order to deal effectively with those lands the Queen in right of Canada may properly file a claim before this Court on behalf of Indians under the *Indian Act*. But to succeed, a claim must rest on a right which has not been extinguished. Unexercised rights of occupancy do not necessarily last forever.

I now turn to the defence of adverse possession.

The onus of proving adverse possession is upon the party raising that defence. The defendant must show that he has been in actual, open, visible, exclusive, continuous and undisturbed possession. The possession necessary to gain title by adverse possession must be such as in the nature of the land would be considered suitable and reasonable. It must be considered in every case according to the peculiar circumstances of that case.

In the Province of New Brunswick, no person shall take proceedings to recover land but within

prendre à l'avenir des mesures efficaces à l'égard des terres faisant partie desdites réserves, sont convenues, sauf approbation du Parlement du Canada et de la Législature de la province du Nouveau-Brunswick, de ce qui suit:

a 1. Dans la présente convention, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente,

b) l'expression «terres de réserve» désigne les réserves, dans la province, dont fait mention l'appendice de la présente convention;

b

3. Le Nouveau-Brunswick transfère par les présentes au Canada tous les droits et intérêts de la province dans les terres de réserve, sauf celles qui se trouvent sous les routes publiques, et les minéraux.

c Et l'annexe comprend:

[TRADUCTION]:

[RÉSERVE N° 7] Dans la paroisse de Southesk avec une petite
RED BANK partie dans le coin nord-est de la paroisse de Northesk. Au nord de la rivière Little Southwest Miramichi, en face de la réserve indienne n° 4 de Red Bank.

d

e Le double objet de la convention était tout d'abord de régler tous les problèmes en suspens relatifs aux réserves et deuxièmement de permettre au Canada de prendre à l'avenir des mesures efficaces à l'égard des terres faisant partie desdites réserves, y compris, bien sûr, les terres cédées mais non transférées. Afin de prendre des mesures efficaces à l'égard de ces terres la Reine du chef du Canada peut légitimement déposer une réclamation devant cette cour au nom des Indiens en vertu de la *Loi sur les Indiens*. Mais pour réussir, une réclamation doit s'appuyer sur un droit non éteint.
g Les droits d'occupation dont on ne fait pas usage ne durent pas indéfiniment.

J'étudierai maintenant le moyen de défense fondé sur la possession acquisitive.

h L'obligation d'établir la possession acquisitive incombe à la partie qui soulève ce moyen. Le défendeur doit établir qu'il a eu une possession réelle, publique, exclusive, non interrompue et paisible. La possession nécessaire pour acquérir un titre par possession acquisitive doit être telle qu'elle sera jugée raisonnable et convenable selon la nature du bien-fonds. Elle doit être considérée dans chaque cas selon les circonstances particulières.

j

Dans la province du Nouveau-Brunswick nul ne peut engager de procédure en recouvrement de

twenty years¹⁰ and no claim for lands by the Crown after a continuous adverse possession of sixty years¹¹. Under the federal *Public Lands Grants Act*¹² no right or interest in or to public lands is acquired by any person by prescription. Under the *Nullum Tempus Act*¹³ the right of the Crown is barred after sixty years. Both parties agree that if adverse possession is a defence in the instant case the sixty year rule applies whether the *Nullum Tempus Act* or the *New Brunswick Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property* applies.

The defendant himself having acquired the subject property only in 1952 cannot of course establish a sixty-year period of adverse possession. Then, adverse possession, if any, must have been established by Mutch, or his predecessors in occupation, or a continuous combination of them and the defendant, uninterrupted by the title holder.

Possession of land has always been a cornerstone of the law; if the rightful owner does not come forward and claim his right within the prescribed period, his right is extinguished and the title goes to the possessor and his successors. Adverse possession is at times difficult to determine and the rightful owner compounds the problem when he allows years to go by before asserting his title.

In the case at bar, oral evidence was allowed in an attempt to assess the broad historical background of the area with a view to determine what specific acts of possession were carried out with reference to the subject property.

It is significant that while the documentary evidence leads inescapably to Indian legal rights of occupancy, the oral testimony reveals that the Little Southwest Miramichi River area, or the land on both banks thereof, including the subject property, was occupied and developed by non-Indians for more than a century. According to Profes-

¹⁰ *Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property*, R.S.N.B. 1903, c. 139, s. 3.

¹¹ *Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property*, R.S.N.B. 1903, c. 139, s. 1.

¹² R.S.C. 1970, c. P-29, s. 5.

¹³ 9 Geo. III, c. 16.

bien-fonds après un délai de vingt ans¹⁰ et la Couronne ne peut réclamer de bien-fonds après une possession acquisitive non interrompue de soixante ans¹¹. En vertu de la *Loi sur les concessions de terres publiques*¹², fédérale, nul n'acquiert par prescription un droit ou intérêt dans des terres publiques. En vertu de la *Nullum Tempus Act*¹³ le droit de la Couronne est périmé après soixante ans. Les deux parties admettent que si la possession acquisitive est un moyen de défense en l'espèce, la règle de soixante ans s'applique, que la *Nullum Tempus Act* ou l'*Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property* du Nouveau-Brunswick soit applicable.

Le défendeur n'ayant lui-même acquis la propriété en question qu'en 1952 ne peut bien sûr établir une possession acquisitive de soixante ans. Alors, la possession acquisitive, s'il en est, doit avoir été établie par Mutch ou ses prédécesseurs en occupation, ou par la possession cumulée continue de ces derniers et du défendeur, non interrompue par le détenteur du titre.

La possession de biens-fonds a toujours été une pierre angulaire du droit; si le propriétaire véritable ne vient pas réclamer son droit pendant la période prévue, son droit s'éteint et le titre passe au possesseur et à ses héritiers. Il est parfois bien difficile de décider de la possession de fait et le propriétaire véritable ajoute à la difficulté lorsqu'il laisse écouler plusieurs années avant de faire valoir son titre.

En l'espèce, on a permis la preuve verbale pour essayer d'évaluer le large passé historique de la région en vue de déterminer quels actes particuliers de possession ont été accomplis concernant la propriété en question.

Il est significatif que la preuve littérale aboutisse inévitablement aux droits d'occupation des Indiens alors que la preuve verbale révèle que la région de la rivière Little Southwest Miramichi, ou les terres sur ses rives, y compris la propriété en question, ont été occupées et exploitées par des non-Indiens durant plus d'un siècle. Selon le professeur W. D.

¹⁰ *Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property*, L.R.N.-B. 1903, c. 139, art. 3.

¹¹ *Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property*, L.R.N.-B. 1903, c. 139, art. 1.

¹² S.R.C. 1970, c. P-29, art. 5.

¹³ 9 Geo. III, c. 16.

sor W. D. Hamilton of the University of New Brunswick, a witness with extensive knowledge of the local history, the "tract", so called, was settled by non-Indian settlers in the 1830-1840 period.

Professor Smith has carried out considerable research and study of the history and genealogy of the people of the settlement, and in particular of the Isaac Mutch and Ebenezer Travis property, which has been affected by the following events subsequent to the creation of the Province of New Brunswick in 1784.

In 1808 the New Brunswick Executive Council granted a licence of occupation to "the Indians of the County of Northumberland in general".

On August 10, 1820, members of the Julian family of Indians leased the wild grass on a parcel of land, including the subject property, to one Richard McLaughlin, a lumberman, for a six-year period. Then in the 1830's the Julians leased the property in homestead-size lots to non-Indian settlers, and more particularly to one Ebenezer Travis (c1794-f1871) from about 1838.

A petition of Ebenezer Travis dated October 25, 1841, shows that he was claimant to the land which now includes the subject property.

In his "Reports on Indian Settlements", *Journal of Assembly*, Fredericton, 1842, Moses H. Perley, Indian Commissioner, reports his 1841 visit to the area he described as the "Little South West Tract". He writes that Barnaby Julian, Chief of the Micmac Nation, residing at the village of Red Bank, under a Commission from His Excellency Sir Archibald Campbell, dated September 20, 1836, assumed the right to sell and lease the greater part of the reserve of 10,000 acres on the Little South West and "has since then received nearly two thousand pounds in money and goods from various persons, as consideration for deeds and leases, and for rents. . . . yet I found him so embarrassed in his pecuniary affairs, that he dare not come into Newcastle, save on Sunday, for fear of being arrested by the Sheriff."

Hamilton de l'université du Nouveau-Brunswick, un témoin ayant une connaissance étendue de l'histoire locale, la «région», ainsi désignée, a été colonisée par des non-Indiens dans les années 1830-1840.

Le professeur Smith a mené des recherches et des études poussées sur l'histoire et la généalogie du peuple de la région, et en particulier de la propriété d'Isaac Mutch et d'Ebenezer Travis qui a été touchée par les événements suivants, postérieurs à la création de la province du Nouveau-Brunswick en 1784.

En 1808, le Conseil exécutif du Nouveau-Brunswick a accordé un permis d'occupation aux [TRADUCTION] «Indiens du comté de Northumberland en général».

Le 10 août 1820, les membres de la famille indienne Julian ont loué l'herbe sauvage sur un lopin de terre, comprenant la propriété en question, à un nommé Richard McLaughlin, marchand de bois, pour une période de six ans. Ensuite, dans les années 1830, les Julian ont loué la propriété en lotissements de ferme à des colons non indiens, et en particulier à un nommé Ebenezer Travis (c1794-f1871), vers 1838.

Une pétition d'Ebenezer Travis en date du 25 octobre 1841, démontre qu'il réclamait la terre qui comprend maintenant la propriété en question.

Dans son «Reports on Indian Settlements», *Journal of Assembly*, Fredericton, 1842, Moses H. Perley, commissaire aux Indiens, relate la visite qu'il a effectuée en 1841 dans la région qu'il décrit comme «Little South West Tract». Il écrit que Barnaby Julian, chef de la nation Micmac, résidant au village de Red Bank, en vertu d'une commission de Son Excellence Sir Archibald Campbell, en date du 20 septembre 1836, s'est approprié le droit de vendre et de louer la plus grande partie de la réserve de 10,000 acres sur le Little South West et [TRADUCTION] «a depuis reçu presque 2,000 livres en argent et en biens de diverses personnes en considération d'actes et de baux et pour rentes. . . . pourtant je le trouve tellement gêné par ses affaires pécuniaires, qu'il n'ose pas venir à Newcastle, sauf le dimanche, par crainte d'être arrêté par le shérif.»

The report then deals with the non-Indian settlers. "They are in general far above the squatters ... [at Indian Point] both in character and circumstances. It was not a little curious to contrast these persons, who supposed they had fair title, with those who had not a shadow of claim, and to mark the difference between the lawless squatter and the honest industrious settler."

From an extensive study and analysis of the documents relating to all of the properties along both sides of the Little Southwest Miramichi River, Professor Hamilton claims that the Isaac Mutch property as such came into being as a result of the 1901 survey of William E. Fish which reduced the size of the original Ebenezer Travis family property of which it had been a part for approximately 63 years.

It seems that at the time the Government of Canada was pressuring residents to purchase their property at a per-acre price and that they resisted. Ebenezer Travis in particular who had lived on that land all his life, objected, as revealed in an 1898 Department of Indian Affairs document, which reads in part: "Mr. Travis stated to me that they got their possessions from Jared Tozer who got possession of it from the Indians over 60 years ago. Claim it theirs of right."

Tradition has come down to Professor Hamilton, a native of the area, whose grandfather was a brother-in-law of Isaac Mutch and who also worked as a chainman for surveyor Fish, that an altercation occurred between the latter and Travis, from which Fish stomped away in a rage, leaving his equipment on the line, but returning the following day to have his way and to create the Isaac Mutch property in the process.

Professor Hamilton's opinion is that there was a locally-acknowledged Indian interest, and that of an absentee and indefinite character, in these lands for only about 40 years, or roughly the first half of the 19th century. He contrasts that interest with non-Indian occupancy from the 1830's onward.

Most witnesses on adverse possession were non-Indians called by the defendant. The only Indian, called by the plaintiff on that score (brought to the

Le rapport parle ensuite des colons non indiens. [TRADUCTION] «Ils se situent en général bien au-delà des colons sans titres ... [au point Indien] tant par leur caractère que par leur situation. Il était très étrange de comparer ces personnes, qui croyaient avoir un bon titre, avec celles qui n'avaient pas l'ombre d'un droit et de remarquer la différence entre le colon sans titre, désordonné, et le colon honnête et travailleur.»

Suite à une étude approfondie et à une analyse des documents concernant toutes les propriétés des deux côtés de la rivière Little Southwest Miramichi, le professeur Hamilton prétend que la propriété d'Isaac Mutch, comme telle, existe depuis un arpentage fait par William E. Fish en 1901 lequel a réduit la grandeur de la propriété originale de la famille Ebenezer Travis dont elle avait fait partie pendant environ 63 ans.

Il semble qu'à ce moment le gouvernement du Canada faisait pression pour que les résidents achètent leur propriété à un prix déterminé l'acre, et qu'ils ont refusé. Ebenezer Travis en particulier qui avait vécu sur cette terre toute sa vie, a refusé, tel qu'il ressort d'un document de 1898 du ministère des Affaires indiennes, dont voici un passage: [TRADUCTION] «M. Travis m'affirme qu'ils ont eu leur propriété de Jared Tozer qui l'avait eue des Indiens il y a soixante ans. Ils prétendent qu'elle leur appartient de droit.»

Selon la tradition qui est parvenue au professeur Hamilton, natif de la région, dont le grand-père était un beau-frère d'Isaac Mutch et qui travaillait également comme chaîneur de l'arpenteur Fish, une dispute s'est produite entre ce dernier et Travis suite à laquelle Fish est parti en furie, laissant son équipement sur la ligne, mais est revenu le lendemain pour agir à sa guise et créer en même temps la propriété Isaac Mutch.

Le professeur Hamilton est d'avis qu'il existait un titre indien localement reconnu, de caractère forain et indéfini, dans ces terres, depuis environ 40 ans seulement, ou approximativement la première partie du dix-neuvième siècle. Il oppose ce titre à l'occupation par des non-Indiens à partir de 1830.

La plupart des personnes qui ont témoigné sur la possession acquisitive étaient des non-Indiens cités par le défendeur. Le seul Indien cité par la deman-

Court by bench warrant) admitted under cross-examination that, as far back as he could remember, that strip along the river had never been occupied by Indian people. The witness is 66 years of age and has lived at the village of Red Bank, the Indian community, since the age of three.

From the oral evidence, it is abundantly clear that the tract of land between the two Indian reserves, Red Bank Reserves No. 7 and No. 4, was peacefully settled by non-Indians in the past century, and was treated by Indians and non-Indians alike as a non-Indian settlement. Some witnesses testified that they saw no Indians in that area in their lifetime. Indians live at the village of Red Bank, an organized community on the south side, whereas the land in question lies in the non-Indian community of Lyttleton on the north side of the Little Southwest Miramichi River, some 5½ miles upriver from Red Bank.

From 1952, the defendant himself has undoubtedly occupied the land in adverse possession with colour of title. He has obtained a deed in good faith and paid for it. He has built a lodge shortly after purchase and has lived there with his family most summers. He has purchased two additional lots from Mutch to enlarge his initial acquisition, paying the total sum of \$1,600 for the three parcels. He has spent money on improving the building, sold gravel from a gravel pit located between the lodge and the main road. He has paid taxes to the Province every year, about \$100 yearly on land and building. Although not an angler himself he has had guests at the lodge to fish the public salmon pool near the property. He intends to retire there. Neighbours regard the subject property as being his land.

According to the evidence, Isaac Mutch purchased the old nearby Sillekars schoolhouse in July 1904 and moved it to where it is today, on the north side of the main road, directly across the property he purported to sell to the defendant in 1952. He converted the schoolhouse into a home where he lived and raised a family. He had a barn and animals on that northerly side of the road.

deresse sur ce point (amené à la Cour par un mandat d'arrêt lancé en cours d'audience) a admis au contre-interrogatoire qu'en autant qu'il puisse se souvenir, cette lisière le long de la rivière n'avait jamais été occupée par des Indiens. Le témoin est âgé de soixante-six ans et vit dans le village de Red Bank, l'agglomération indienne, depuis l'âge de trois ans.

Il ressort manifestement de la preuve orale, que la lisière de terre divisant les deux réserves indiennes, les réserves Red Bank n° 7 et n° 4, a été paisiblement colonisée par des non-Indiens au siècle dernier et considérée par les Indiens et les non-Indiens comme une colonisation non indienne. Certains témoins déclarent n'avoir vu aucun Indien dans cette région de toute leur vie. Les Indiens habitent le village de Red Bank, une agglomération organisée sur le côté sud, alors que la terre en question est sise dans l'agglomération non indienne de Lyttleton sur le côté nord de la rivière Little Southwest Miramichi, à quelques 5½ milles en amont de Red Bank.

Depuis 1952 le défendeur a manifestement occupé lui-même le terrain en y exerçant une possession acquisitive avec apparence de droit. Il a obtenu un titre de bonne foi et a payé pour l'avoir. Il a construit un chalet peu après l'achat et a vécu là avec sa famille presque tous les étés. Il a acheté deux lots additionnels à Mutch pour agrandir son achat initial, payant au total \$1,600 pour les trois lopins. Il a dépensé de l'argent pour améliorer la construction, il a vendu du gravier d'une carrière de gravier située entre le chalet et la route principale. Il a payé les taxes provinciales chaque année, environ \$100 annuellement sur le terrain et la construction. Bien qu'il n'ait pas été lui-même pêcheur, il a eu des invités au chalet qui pêchaient le saumon dans l'étang public près de la propriété. Il a l'intention de se retirer là-bas. Les voisins considèrent que la propriété en question lui appartient.

Selon la preuve, Isaac Mutch a acheté l'ancienne école Sillekars avoisinante en juillet 1904 et l'a déménagée où elle se trouve aujourd'hui, du côté nord de la route principale, directement en face de la propriété qu'il a prétendu vendre au défendeur en 1952. Il a transformé l'école en maison où il a vécu et élevé une famille. Il avait une ferme et des animaux sur le côté nord de la route.

On the south side of the main road and extending down to the river lie the 26 acres of land deeded to the defendant. Defendant's lodge stands on a bluff near the bank of the river and there is a gravel road from the lodge to the main road. That road was used by Mutch to get to the river where he carried out some log driving in the spring. Mutch was a lumberman who at times cut trees on both sides of the main road. According to his son there were spruce and fir on the south side which were sold as pulp wood. Some Christmas trees were also felled in the area where defendant's lodge presently stands.

Mutch was also a farmer. He grew hay, potatoes, oats, on a small island called Hay Island which lies in the river in front of the subject property. He had to traverse the subject property to get to the island. He also at times cultivated a small fenced-in area called the "interval" lying, at times partly submerged, near the shore on the subject property. He ran his horses and trucks from his barn across the main road, down the gravel road, to the "interval" and over onto the island. He paid taxes to the Province on these lands throughout his life. For a number of years before 1960, Mutch lived in another farm house, called Sommer's Farm, about half a mile distant. During that period the Mutch home was rented to other parties. He died in 1965, leaving the property to his wife who deeded it to their son Weldon Vincent Mutch.

There is evidence to the effect that Mutch's land came to him from his father Edmond who got it from James the grandfather. It is to be recalled that in 1898 the occupant of lot 6 was listed as James Mutch in the Indian Affairs agent's report. Much of this evidence was given by old time local residents whose memory reach as far back as 70 years ago. Throughout that period the farm next door was occupied by William Mutch, another son of Edmond and brother of Isaac.

The type of possession required to establish adverse possession varies with the type of land being possessed, the real test being that such acts be shown as would naturally be carried out by the true owner if he were in possession. *Vide Jackson*

Du côté sud de la route principale jusqu'à la rivière, se trouvent les 26 acres de terrain vendus au défendeur. Le chalet du défendeur est sis sur une falaise près de la berge de la rivière et un chemin de gravier relie le chalet à la route principale. Mutch utilisait ce chemin pour se rendre à la rivière où il faisait de la drave au printemps. Mutch était un marchand de bois qui coupait occasionnellement des arbres de chaque côté de la route principale. Selon son fils il y avait des sapins et des épinettes sur le côté sud qui étaient vendus pour la pulpe de bois. On coupait également des arbres de Noël à l'endroit où se trouve maintenant le chalet du défendeur.

Mutch était également fermier. Il cultivait le foin, la patate, l'avoine sur une petite île, appelée Hay Island, située dans la rivière face à la propriété en question. Il devait traverser la propriété pour se rendre à l'île. A l'occasion il cultivait également une petite étendue clôturée, appelée «interval», parfois partiellement submergée près de la rive sur la propriété en question. Il conduisait ses chevaux et ses camions à partir de la grange de l'autre côté de la route principale, descendant le chemin de gravier jusqu'à l'«interval» et l'île. Il a payé les taxes provinciales sur ces terres toute sa vie. Pendant plusieurs années antérieurement à 1960, Mutch a vécu dans une autre maison de ferme appelée Sommer's Farm à environ un demi mille de là. La maison des Mutch était alors louée à d'autres personnes. Il est mort en 1965 laissant la propriété à sa femme qui l'a transférée à leur fils Weldon Vincent Mutch.

Selon la preuve, Mutch a eu la terre de son père Edmond qui l'avait eue de James, le grand-père. Il faut se souvenir qu'en 1898 l'occupant du lot n° 6 était inscrit sous le nom de James Mutch dans le rapport du représentant des Affaires indiennes. Une bonne partie de cette preuve vient de témoins qui habitent la région depuis longtemps et dont la mémoire remonte jusqu'à 70 ans. Pendant toute cette période la ferme voisine a été occupée par William Mutch, autre fils d'Edmond et frère d'Isaac.

La sorte de possession nécessaire pour établir la possession acquisitive varie selon le type de terre possédée, le vrai critère étant d'établir les actes que le propriétaire véritable accomplirait normalement s'il était en possession. Voir *Jackson c.*

*v. Cumming*¹⁴, *Levy v. Logan*¹⁵, *Wallace v. Potter*¹⁶, *Attorney General of Canada v. Krause*¹⁷.

What would constitute sufficient evidence of possession with reference to modern city lots, or village lands, or cultivated areas, is not required in order to show possession of semi-wilderness areas in the early years of the century. The acts carried out by Mutch before he deeded the subject property to the defendant appear to me to be the type of acts that would normally and suitably be performed by a lumberman farmer in those days on the Miramichi River.

As previously reported, the land in question was visited by the Indian Affairs agent in 1898. The price per acre was discussed in 1919 between Buoy, the timber inspector, and Isaac Mutch. Then, silence till the 1970's. Although not in issue, it would appear from the evidence of some of the witnesses that the recent interest in the subject property was aroused by the activation of the gravel pit, near defendant's lodge, and the revenues it generated.

On February 24, 1919, Isaac Mutch had written to the Department of Indian Affairs to obtain the grant to his property. His letter reads:

I am living on a pice [sic] of Indian land which lies on the North side of the Lyttle South West River the East side of Lot No 6 x 42 Rods in width Bounded on the West by land claimed by Ebenezar Traviss And I would like to get the grant of it

Learned counsel for the plaintiff argues that the letter is, "the most poignant piece of evidence adduced as to the status of the land and the state of mind of Isaac Mutch and constitutes an acknowledgment of the Crown's title such as to interrupt the running of the limitation period".

The letter raises obvious difficulties. It seems clear from previous decisions (*vide Hamilton v. The King*¹⁸, *Sanders v. Sanders*¹⁹) that once a title is established under a statute and the right of a prior owner is extinguished, the title cannot be

*Cumming*¹⁴, *Levy c. Logan*¹⁵, *Wallace c. Potter*¹⁶, *Le procureur général du Canada c. Krause*¹⁷.

Pour établir la possession dans des régions à moitié incultes du début du siècle, on n'exige pas la même preuve que pour les lots des villes modernes ou les terres de village ou les régions cultivées. Les actes accomplis par Mutch avant la vente de la propriété en question au défendeur me paraissent être le type d'actes qu'accomplirait normalement et convenablement un marchand de bois fermier à cette époque sur la rivière Miramichi.

Comme je l'ai déjà mentionné, un représentant des Affaires indiennes a visité la terre en question en 1898. En 1919, Buoy, l'inspecteur forestier et Isaac Mutch ont discuté du prix l'acre. Ensuite, il n'est question de rien avant les années 1970. Bien que ce point ne soit pas en litige, la déposition de quelques témoins indique que l'intérêt soudain dans la propriété en question aurait été éveillé par l'exploitation de la carrière de gravier, située près du chalet du défendeur, et les revenus qu'elle produit.

Le 24 février 1919 Isaac Mutch a écrit au ministère des Affaires indiennes pour obtenir cession de sa propriété. Voici le libellé de sa lettre:

[TRADUCTION] Je vis sur une parcelle de terre indienne située entre le côté nord de la rivière Lyttle South West, le côté est du lot n° 6, mesurant 42 perches de largeur, bornée à l'ouest par une terre réclamée par Ebenezar Traviss et j'aimerais en obtenir la concession.

Le savant avocat de la demanderesse prétend que la lettre est [TRADUCTION] «de meilleur élément de preuve fourni sur le statut de la terre et l'état d'esprit d'Isaac Mutch et constitue une reconnaissance du titre de la Couronne, ce qui interrompt la période de prescription».

La lettre soulève manifestement des difficultés. Il ressort clairement de décisions antérieures (voir *Hamilton c. Le Roi*¹⁸, *Sanders c. Sanders*¹⁹) que lorsqu'un titre est établi en vertu d'une loi et que le droit d'un propriétaire antérieur est éteint, le titre

¹⁴ (1917) 12 O.W.N. 278.

¹⁵ (1976) 14 N.S.R. (2d) 80.

¹⁶ (1913) 10 D.L.R. 594.

¹⁷ [1956] O.R. 472.

¹⁸ (1917) 54 S.C.R. 331, at p. 346.

¹⁹ (1881-82) 19 Ch. D. 373, at p. 382.

¹⁴ (1917) 12 O.W.N. 278.

¹⁵ (1976) 14 N.S.R. (2^e) 80.

¹⁶ (1913) 10 D.L.R. 594.

¹⁷ [1956] O.R. 472.

¹⁸ (1917) 54 R.C.S. 331, à la p. 346.

¹⁹ (1881-82) 19 Ch. D. 373, à la p. 382.

defeated by subsequent acknowledgment by those who have acquired this statutory title. But proper acknowledgment could interrupt incomplete adverse possession.

The *Nullum Tempus Act* contains no reference to acknowledgments, but it provides that an interruption by entry or rents shall stay the running of the period. In *Hamilton v. The King* the Supreme Court of Canada said at page 344 that "It would seem a bold step for the Court to add yet another fact or incident to those the *Nullum Tempus* statute expressly mentions as interrupting possession against the Crown."

In that same decision, Fitzpatrick C.J., also said at pages 339-340:

The Crown permitted the defendants or their predecessors in title to remain in undisturbed possession for fifty-eight years before taking action in 1890 and took no steps to enforce the judgment then obtained during the ensuing twenty-four years. During this long lapse of time all parties concerned have died. The form of government of the country has been repeatedly changed, and the then newly founded and insignificant By-town has become a great city, the capital of the Dominion of Canada. Under these circumstances, I think the courts need not hesitate to require the strictest proof of a claim to oust the defendants. Failing this, I think substantial as well as legal justice will have been done by leaving them undisturbed in the possession which they have so long held.

The *New Brunswick Limitation of Actions Act*, R.S.N.B. 1952, c. 133, however does include a provision respecting acknowledgment of title: the present section 45 appeared as section 14 of the *Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property*, c. 139, Consolidated Statutes of New Brunswick 1903. It reads:

45. When an acknowledgment in writing of the title of a person entitled to any land is signed by the person in possession of the land or in receipt of the profits thereof, or by his agent in that behalf, and has been given to the person entitled or his agent prior to his right to take proceedings to recover the land having been barred under the provisions of this Act, then the possession or receipt of profits of or by the person by whom such acknowledgment was given shall be deemed, according to the meaning of this Act, to have been the possession or receipt of or by the person to whom or to whose agent such acknowledgment was given at the time of giving the same, and the right of the last mentioned person, or of any person claiming through him, to take proceedings shall be deemed to have first accrued at, and not before, the time at which the acknowledgment, or the last of such acknowledgments, if more than one, was given.

ne peut être annulé par une reconnaissance postérieure de ceux qui ont acquis ce titre établi en vertu de la loi. Mais une reconnaissance en bonne et due forme pourrait interrompre une possession a acquisitive incomplète.

La *Nullum Tempus Act* ne contient aucune mention de reconnaissance, mais elle prévoit qu'une interruption par entrée ou loyer, arrêtera la prescription. Dans *Hamilton c. Le Roi* la Cour suprême du Canada a dit à la page 344 que [TRADUCTION] «il serait un peu audacieux pour la Cour d'ajouter un autre fait ou incident à ceux que la Loi *Nullum Tempus* mentionne expressément comme constituant une interruption de prescription contre la Couronne.»

Dans cette même décision le juge en chef Fitzpatrick a également dit aux pages 339-340:

[TRADUCTION] La Couronne a permis aux défendeurs ou à leurs prédécesseurs en titre de conserver la possession paisible pendant 58 ans avant de prendre une action en 1890 et, au cours des 24 années suivantes, n'a pris aucune mesure pour faire respecter le jugement obtenu. Pendant ce long délai toutes les parties concernées sont décédées. Le type de gouvernement du pays a maintes fois changé et le By-town d'alors, nouvellement fondé et sans importance, est devenu une grande ville, la capitale du Dominion du Canada. Dans ces circonstances, je crois que les cours peuvent exiger la preuve la plus rigoureuse d'un droit à l'éviction des défendeurs. A défaut de quoi, je crois que justice inhérente et une justice fondée sur la loi auront été faites si on ne trouble pas la possession qu'ils ont eu depuis si longtemps.

La loi du Nouveau-Brunswick concernant la prescription contient cependant une disposition au sujet de la reconnaissance de titre: l'article 45 actuel, l'ancien article 14 de l'*Act Respecting Limitation of Actions in respect to Real Property*, c. 139, Consolidated Statutes of New Brunswick 1903. Il prévoit:

45. Lorsqu'une reconnaissance écrite du titre de propriété d'une personne ayant droit à tout bien-fonds est signée par la personne qui se trouve en possession du bien-fonds ou en reçoit les profits, ou par son représentant autorisé à cet égard, et a été donnée à cet ayant droit ou à son représentant avant que son droit d'engager des procédures en recouvrement du bien-fonds ait été prescrit par les dispositions de la présente loi, la possession ou la perception des profits par la personne qui a donné cette reconnaissance est alors réputée, conformément au sens de la présente loi, avoir été celle exercée ou effectuée par la personne à laquelle, ou au représentant de laquelle, cette reconnaissance a été donnée à la date de sa remise, et le droit de cette dernière personne ou de tout ayant droit de cette dernière d'engager des procédures est réputé avoir initialement pris naissance exactement à la date à laquelle la reconnaissance, ou la dernière de ces reconnaissances, s'il en a plusieurs, a été donnée.

In the *Hamilton* case, an 1871 letter had been introduced as an acknowledgment. In his judgment (46 years later), Idington J., was reluctant to attach much significance to the document. He said at page 350:

I should be loathe to attach much (if any) importance to such a document without the fullest information at least on the part of the Crown relative to the import of what such a claim as made therein implied, and how it could be treated as an acknowledgment taking away the rights acquired by the statute.

The Crown in the instant case having waited more than 50 years after the alleged acknowledgment to launch this action is hard put to show now exactly what the 1919 letter meant. Bearing in mind that the land in question lies within a non-Indian community, the description "Indian land" used by the settler conceivably meant land outside the Indian reserve, land on which he lived and for which he wanted to "get" a Crown grant, an official paper to confirm his own title. The evidence is that he did not pay for it, thus presumably did not attach much value to the legal document.

I cannot accept Mutch's letter as being an acknowledgment sufficient to extinguish the adverse possession already established at the time, which amounted to some 15 years in the case of Isaac Mutch on the specific piece of land, and to at least half a century more by his predecessors over the area, including lot 6. Moreover the letter was not addressed to the Province, the person then entitled, but to a federal department.

Had the Crown moved at the time and commenced entry proceedings, witnesses would have been available then, including Isaac Mutch, to determine with more certainty the import of the letter and the period of adverse possession. It would be manifestly unfair if one party's procrastination became the other party's downfall. "Long dormant claims have often more of cruelty than of justice in them."²⁰

Plaintiff also contends that the 1958 agreement transferring all Provincial rights and interests in the reserves to the Federal Government closes the prescription period against the defendant. The

²⁰ *A'Court v. Cross* (1825) 3 Bing. 329 at p. 332, 130 E.R. 540 at p. 541, Best C.J.

Dans l'affaire *Hamilton* une lettre de 1871 avait été produite à titre de reconnaissance. Dans son jugement (46 ans plus tard), le juge Idington était réticent à accorder beaucoup d'importance à ce document. Il a dit à la page 350:

[TRADUCTION] Je suis peu disposé à accorder beaucoup d'importance à un tel document (s'il en a) sans recevoir au moins de la Couronne, le plus de détails possibles sur ce que la teneur d'une telle réclamation implique, et sans savoir comment on peut la considérer comme une reconnaissance éteignant les droits acquis en vertu de la loi.

En l'espèce, la Couronne ayant attendu plus de 50 ans après la prétendue reconnaissance pour intenter cette action peut difficilement établir maintenant ce que la lettre de 1919 signifiait. En gardant à l'esprit que la terre en question est située dans une agglomération non indienne, la description «terre indienne» utilisée par le colon signifiait probablement une terre située à l'extérieur de la réserve indienne, terre sur laquelle il vivait et pour laquelle il désirait «obtenir» une concession de la Couronne, un document officiel confirmant son propre titre. La preuve montre qu'il n'a pas payé pour ce titre, donc on peut présumer qu'il n'attachait pas beaucoup de valeur à ce document.

Je ne peux accepter que la lettre de Mutch est une reconnaissance suffisante pour éteindre la possession acquisitive déjà accumulée à l'époque, soit quelque 15 ans par Isaac Mutch sur ce lopin de terre précis et au moins un demi-siècle par ses prédécesseurs sur toute la région, y compris le lot 6. De plus la lettre n'était pas adressée à la province, la personne alors en titre, mais à un ministère fédéral.

Si la Couronne avait agi à l'époque et intenté des procédures, les témoins auraient été disponibles, y compris Isaac Mutch, pour déterminer avec plus de certitude la teneur de la lettre et la durée de la possession acquisitive. Il serait manifestement injuste que l'inaction d'une partie devienne la ruine de l'autre. [TRADUCTION] «Les droits longtemps inexercés sont souvent plus cruels que la justice qu'ils abritent.»²⁰

La demanderesse prétend également que la convention de 1958 transférant tous les droits et intérêts provinciaux dans la réserve au gouvernement fédéral a mis fin à la prescription. La *Loi sur les*

²⁰ *A'Court c. Cross* (1825) 3 Bing. 329, à la p. 332, 130 E.R. 540, à la p. 541, le juge en chef Best.

Public Lands Grants Act, earlier referred to, provides that no right to public lands may be acquired by prescription but it cannot be inferred that the Act will retroactively extinguish adverse possession already established.

In short, after the creation of the Province of New Brunswick in 1784, the Indians were granted a licence of occupancy in 1808 by the Province, which they neglected to exercise over the tract of land along the Little Southwest Miramichi River. From the 1830's to the surrender of 1895 the Indians lost their right of occupancy through adverse possession. The 1895 surrender could not, of course, transfer to the Crown in the right of Canada what the surrenderers had already lost and adverse possession throughout that period ran against the Crown in the right of the Province, the person entitled, up to the agreement of 1958. The latter agreement could not affect adverse possession already established. The federal statute barring prescription, the *Public Lands Grants Act* could not, of course, apply to the land in question before the agreement of 1958 and by that time adverse possession had been established and the rights of prior owners extinguished.

Within that tract of land along the Little Southwest Miramichi River lies the present day non-Indian community of Lyttleton wherein is located the parcel of land possessed in 1838 by Ebenezer Travis. From that parcel, lot 6 was admittedly occupied by James Mutch in 1898. His grandson Isaac built on it in 1904 and sold from it to the defendant in 1952, 1958 and 1959, the property now being claimed in the present information.

During that whole period, from 1838 to the date of this information in 1973, or a period of 135 years, adverse possession has not been effectively interrupted by any of the parties entitled to do so, namely the Province of New Brunswick from 1838 to 1958, the Government of Canada from 1958 to 1973, and the Red Bank Band with reference to their own rights of occupancy throughout the period.

I therefore find that the defendant and his predecessors have established adverse possession on

concessions de terres publiques mentionnée plus tôt, prévoit qu'on ne peut acquérir par prescription aucun droit dans des terres publiques, mais on ne peut en déduire que la Loi éteindra rétroactivement une possession acquisitive déjà établie.

En bref, après la création de la province du Nouveau-Brunswick en 1784, la province a accordé aux Indiens en 1808 un permis d'occupation, qu'ils ont négligé d'exercer sur le lopin de terre longeant la rivière Little Southwest Miramichi. De 1830 jusqu'à la cession de 1895, les Indiens ont perdu leur droit d'occupation en raison de la possession acquisitive. La cession de 1895 ne pouvait évidemment pas transférer à la Couronne du chef du Canada ce que les cédants avaient déjà perdu et la possession acquisitive au cours de cette période jouait contre la Couronne du chef de la province, la personne alors en titre, jusqu'à la convention de 1958. Cette convention ne pouvait pas porter préjudice à une possession acquisitive déjà établie. La loi fédérale interdisant la prescription, la *Loi sur les concessions de terres publiques*, ne pouvait bien sûr s'appliquer à la terre en question avant la convention de 1958 et, à ce moment-là, la possession acquisitive avait été établie et les droits des propriétaires antérieurs étaient éteints.

Sur cette lisière de terrain longeant la rivière Little Southwest Miramichi se trouve l'agglomération non indienne actuelle de Lyttleton où se situe le lopin de terre que possédait Ebenezer Travis en 1838. En 1898, James Mutch occupait manifestement le lot 6 de ce lopin. Son petit-fils Isaac a construit sur ce lot en 1904 et, en 1952, 1958 et 1959, en a vendu au défendeur les parties qui composent la propriété maintenant réclamée dans la présente dénonciation.

Pendant toute cette période, de 1838 à la date de cette dénonciation en 1973, soit pendant 135 ans, la possession acquisitive n'a été effectivement interrompue par aucune des parties ayant droit de le faire, soit la province du Nouveau-Brunswick de 1838 à 1958, le gouvernement du Canada de 1958 à 1973 et la bande Red Bank pour ce qui touche leur propre droit d'occupation pendant la période.

Je conclus donc que le défendeur et ses prédécesseurs ont établi la possession acquisitive sur la

the subject property as against anyone and I dismiss plaintiff's action with costs.

Both parties adduced expert evidence at the hearing with a view to establish the market value of the subject property. In the event that my findings in the matter become useful in further proceedings, I find that the value of the Gilbert A. Smith property is as follows: land and site improvements \$12,000; buildings \$16,000; gravel reserves \$8,000. Total, \$36,000.

propriété en question à l'encontre de tous et je rejette l'action de la demanderesse avec dépens.

Les deux parties ont fait témoigner des experts pour établir la valeur marchande de la propriété en question. Dans l'éventualité où mes conclusions sur la question deviendraient utiles dans des procédures ultérieures, voici mes conclusions sur la valeur marchande de la propriété de Gilbert A. Smith: terre et améliorations de l'emplacement \$12,000; constructions \$16,000; carrière de gravier \$8,000. Total \$36,000.