

1886

Coram FOURNIER, J.

Jan. 13.

JOHN JACKSON AND } (CLAIMANTS) APPELLANTS;
 PETER JACKSON }

AND

HER MAJESTY THE QUEEN.....RESPONDENT.

Damages arising from expropriation of land—Right of action—Compensation paid to claimants' grantor (auteur)—31 Vic., c. 12, sec. 34.

Prior to the construction of the Lachine Canal, farm lots (cadastral) nos. 3617 and 3912, situate in the parish of Côte St. Paul, in the county of Hochelaga, P.Q., were drained, each in its own line, by a natural water course on their northern boundary. In constructing the Lachine canal the Dominion Government destroyed the natural drainage of the lots, and, as it was impossible to effect drainage into the canal on account of the height of the embankments, the Government built several culverts under such embankments to answer that purpose. To conduct the drainage from the four neighbouring farms west of lot 3617, as well as from lot 3617 itself and the two farms immediately east of it, to a culvert situated on lot 3912, the Government provided the said farms with a drain-ditch leading to the culvert. This system of drainage appears to have worked satisfactorily when not interfered with.

For the purposes of the canal, the Government expropriated a portion of lot 3617 while it was in possession of P.J., the father of the claimants, and from whom they derived title thereto. In pursuance of an award of the Official Arbitrators, the Government paid the then proprietor \$2,320.33, with interest from the date of expropriation, for the area of land so taken, and a further sum of \$4035.10, for all damages resulting from the expropriation.

After lot 3617 came into the possession of the claimants, the occupant of one of the farms adjoining it obstructed the passage of water through the said drain-ditch and caused the said lot to become overflowed, whereby the claimants' barns and their contents were injuriously affected.

Some time in the year 1853, and before lot 3912 came into the possession of P.J., one of the claimants, the Government of Canada had paid for and obtained from the then owner certain easements and servitudes for the purposes of the said canal, and, in the exercise of the rights so acquired by the Crown, damage resulted to

the lot and buildings erected thereon after they came into the possession of the last named claimant.

Upon a claim against the Dominion Government for compensation for damage and loss of profits sustained by the claimants in respect of the use and occupation of the two lots being submitted to the Official Arbitrators they found against and dismissed the same.

On appeal from the award of the Official Arbitrators,

Held :—(1) That in respect to lot 3617, inasmuch as compensation for all future damages arising from the expropriation had been paid to claimants' grantor (*auteur*) while he was in possession, no right of action for such damages accrued to the claimants unless (as was not the case here) another expropriation had been made, or some new work performed, causing damages of a character not falling within the limits of those arising from the first expropriation. Moreover, if such new damages had arisen prior to the said claimants coming into possession of the lot, any right of action therefor could only have been exercised by the claimants' grantor (*auteur*).

(2) That in respect to lot 3912, the claimant must abide by the easements and servitudes over and upon the property created by his grantor (*auteur*), and that the claim for damages arising out of the exercise of such rights by the Government was not well founded.

APPEAL from an award of the Official Arbitrators.

John Jackson and Peter Jackson, the claimants (appellants), were joint owners of the farm lot known as lot (cadastral) no. 3617 ; and Peter Jackson, one of the said claimants, was sole owner of lot (cadastral) no. 3912, both being situated in the parish of Côte St. Paul in the county of Hochelaga P.Q., both of which, as alleged by the claimants, had suffered damage from the Lachine Canal. Upon a claim for compensation in respect of such damage being made by the said claimants against the Dominion Government, it was referred to the Official Arbitrators for investigation and award.

The following is the claimants' statement of claim as submitted to the Official Arbitrators :—

“ Detailed account of the claims of John and Peter Jackson for damages caused to their properties nos. 3617 and 3912, of Côte St. Paul, through the excavation of ditches and flooding of said properties.

1886

JACKSON
v.
THE QUEEN.
Statement
of Facts.

1886
 JACKSON
 v.
 THE QUEEN.
 Statement
 of Facts.

Claim for lot No. 3617—

1. Loss of hay during two spring floods since the making of the Government ditch.....	\$85 00
2 Damages and repairs to 2 stables and barns, each spring during 5 years, at \$20.00 per year at least....	100 00
3. Destruction and loss of about 150 loads of manure of the best quality, worth at least \$1.00 per load.....	150 00
4. Loss of revenue on the portion of the ground flooded, being garden soil, very valuable, at least \$50.00 per year.....	250 00
	\$585 00

Claim for lot No. 3912—

5. Loss of revenue on portion of the ground occupied by the old ditch, 5 arpents in length by 20 feet wide; cost of bridges over said ditch and additional expenses to work this property, being cut in two, at least \$50.00 per year, during 4 years....	200 00
6. Loss, decrease of rent on house situated on said lot no. 3912, through damage caused by water, at least \$100.00 per year, for 4 years.....	400 00
7. Loss of all revenue on the land occupied by the deposit of clay (stuff) put there by the Government contractors 4 years at \$50.00 a year.....	200 00
	\$800 00
	\$1,385 00

Chagnon for the appellants;

Hogg for the respondent.

1886

JACKSON

v.

THE QUEEN.

Statement
of Facts.

The Official Arbitrators, upon hearing evidence in support of the claim, found against and dismissed the same.

The claimants then appealed to the Court; the appeal being heard before Mr. Justice Fournier.

The facts appearing on the evidence are sufficiently set out in the head-note and judgment.

FOURNIER, J. now (January 13th, 1886,) delivered judgment.

Les réclamants en cette cause ont appelé à cette cour, en vertu de l'acte 42 Vic., ch. 8, de la sentence rendue par les Arbitres Officiels de la Puissance, le 10 novembre 1884, renvoyant leur réclamation, contre le Département des Travaux Publics, pour dommages leur résultant de l'insuffisance de la construction des fossés que le Gouvernement a fait construire à la côte St. Paul, dans les environs du canal Lachine, pour l'égout de certaines propriétés et entre autres de celles des réclamants. Les propriétés sont désignées et connues comme les nos. 3617 et 3912 du cadastre officiel et livre de renvoi de la paroisse de la côte St. Paul.

Les dommages réclamés, pour le lot n° 3617, se montent à la somme de \$585, pour perte de foin causée par deux inondations, réparations à deux étables et granges, destruction de fumier et perte de revenu sur le terrain inondé.

Le dommage, pour le lot n° 3912, est aussi pour perte de revenu sur le terrain occupé par un ancien fossé, frais de ponts sur ce fossé, etc., perte par la diminution du loyer d'une maison située sur ce lot, et perte de revenu sur un terrain couvert de terre glaise déposée par le contracteur du Gouvernement.

Le droit à une indemnité, soit pour expropriation, à

10½

1886
 JACKSON
 v.
 THE QUEEN.
 ———
 Reasons
 for
 Judgment.
 ———

la demande du Département des Travaux Publics de la Puissance, soit pour dommages occasionnés par la construction de quelques ouvrages par le Département, est réglé par l'acte 31 Vic., ch. 12, sec. 34, dans les termes suivants :

Si quelque personne ou corps politique a quelque réclamation à faire valoir pour des propriétés à elles prises, ou pour des dommages prétendus, directs ou indirects, provenant de la construction de quelque ouvrage public, entrepris, commencé ou exécuté aux frais de la Puissance, etc., etc., telle personne ou tel corps politique pourra donner avis par écrit de sa réclamation au ministre, etc.

Le reste de la section et les trois suivantes prescrivent le mode de procéder devant les Arbitres Officiels qui doivent décider les réclamations. Les prescriptions ont été observées et la réclamation des pétitionnaires a été dûment référée aux Arbitres Officiels, qui ont été appelés à l'examiner et à la décider.

Après avoir entendu et examiné dix témoins de la part des requérants et trois de la part de la Couronne, les Arbitres ont, par leur sentence du 10 décembre 1884, renvoyé la réclamation comme non fondée.

Les requérants allèguent, dans leur requête en appel, qu'ils n'ont pu faire, à leurs témoins, toutes les questions qu'il était de leur intérêt de faire et qu'ils n'ont pu, non plus, en faire entendre d'autres en conséquence du refus des Arbitres.

Leur plainte, à cet égard, est libellée comme suit :

And for a further and more special reason of appeal, your petitioners allege that, before the said Board, they have been prevented by the Arbitrators from putting to the witnesses a good many questions, which might, and which certainly would, have brought answers very material to the making out of their claims ; and that the said Arbitrators have refused to hear the witnesses' evidence on many important facts of this case, and generally have not given to the present case that hearing and inquiry necessary to the ends of justice ; that even what witnesses have been allowed to prove before the said Board, touching the matters of the case, is far from being truly and completely, or even intelligibly, reported by the notes of the evidence as taken down by the secretary of the said Board.

That, under these circumstances, petitioners cannot but pray that they be allowed to examine *de novo* the more important witnesses in this case.

1886

JACKSON

v.

THE QUEEN.

Reasons
for
Judgment.

Ces reproches qui, s'ils étaient fondés, seraient très graves, ont été répétés à l'argument par le conseil des appelants. L'entendant se plaindre de l'insuffisance de sa preuve et des difficultés qu'il aurait eu à la faire, la cour lui a offert d'user de la discrétion accordée au juge ou à la cour, par la sec. 4 de l'acte 42 Vic., ch. 8, de permettre et même d'ordonner, *proprio motu*, l'audition de nouveaux témoins en appel. Mais le savant conseil, ne jugeant pas à propos de se prévaloir de cette offre, a plaidé sa cause au mérite et il a bien fait ; car je suis persuadé, d'après l'examen que j'ai fait de la cause et comme on le verra ci-après, qu'il ne pouvait améliorer sa preuve. Alors, il aurait dû retirer ses allégations qui constituent un acte d'injustice à l'égard des Arbitres ; pour suppléer à son défaut de ce faire, je les rejette comme tout-à-fait dénuées de fondement.

La question qui se présente, en cette cause, est moins de savoir s'il y a eu des dommages que de savoir, si, dans la position particulière où se trouvent les réclamants, ils ont droit d'en réclamer.

Quant au n^o 3617, appartenant ci-devant à Peter Jackson, père des réclamants, et maintenant la propriété de ces derniers, le Département des Travaux Publics ayant eu besoin d'une partie de ce lot, en 1877, pour l'élargissement du canal Lachine, référa aux Arbitres Officiels l'évaluation du terrain requis, ainsi que celle des dommages résultant de l'expropriation. Une première sentence rendue sur cette référence n'ayant pas donné satisfaction, les dits Arbitres reçurent, du Département, instruction de reconsidérer leur décision et rendirent, le 31 janvier 1880, une autre sentence par laquelle ils adjugèrent en ces termes :

Do adjudge and determine that the sum to be paid for the absolute purchase of the tract or parcel of land therein above described, is two

1886
 JACKSON
 v.
 THE QUEEN.
 ———
 Reasons
 for
 Judgment.
 ———

thousand three hundred and twenty dollars and thirty three cents (\$2,320.33), being at the rate of eight and one half cents per foot, with interest to be computed from the first January 1877 ;—and for the forest and fruit trees, the currant bushes and garden crops, the fences, sheds, stone dwelling house and the well thereon, *together with the damages resulting* from the position of the two barns above mentioned, the further sum of \$4,035.10, without interest.

Bien que le père des pétitionnaires ait été indemnisé pour le dommage qui pouvait résulter de la position des deux granges, ni lui, ni ceux-ci, n'ont fait aucun changement dans la position de ces granges. L'indemnité accordée à leur père, couvrirait tous les dommages prévus alors comme pouvant résulter de l'expropriation. Aucun dommage résultant des mêmes causes ne peut plus être accordé.

Il ne pouvait y avoir lieu à de nouveaux dommages, que s'il y avait une nouvelle expropriation ou de nouveaux ouvrages, construits depuis l'élargissement du canal, causant des dommages qui n'auraient pas été compris dans la première évaluation.—En ne changeant pas la position de leurs étables et granges, au sujet desquelles leur père avait reçu une indemnité, les pétitionnaires ont préféré courir les risques des inondations, plutôt que de faire les dépenses nécessaires pour s'en mettre à l'abri.—Étant restés volontairement exposés au danger, ils doivent en subir les conséquences et n'ont, pour ces motifs, aucun droit à une indemnité.

La réclamation de \$585, pour dommages sur ce lot 3617, a été dûment renvoyée par les Arbitres.

La réclamation de \$800, pour le lot n° 3912, n'est pas mieux fondée.

L'item n° 5 (le 1° de cette réclamation) pour "perte du revenu sur la partie de terrain occupé par le fossé ancien; 5 arpents de long sur vingt pieds de largeur, frais des ponts sur ce fossé et dépenses additionnelles que fait encourir l'exploitation de la propriété ainsi coupée en deux."

Ce fossé ne fait point partie de la propriété de Peter Jackson, n° 3912, achetée en 1879 à la vente faite par

licitation des héritiers Desève. Les auteurs de ceux-ci en avaient distrait et vendu le terrain occupé par ce fossé, par acte authentique, passé à Montréal, par-devant M^{re} Doucet et collègue, notaires, le 26 octobre 1853, dans lequel acte, le terrain en question est décrit comme suit :

1886
 JACKSON
 v.
 THE QUEEN.
 ———
 Reasons
 for
 Judgment.
 ———

Tout le terrain renfermé dans les lignes coloriées en rouge sur le plan ci-annexé, le dit terrain étant enclavé dans la terre appartenant aux dits vendeurs dans les proportions et de la manière ci-dessus énoncées, —située à la Côte Saint-Paul, en la dite paroisse de Montréal, et bornée en front par le chemin, etc. etc., le dit terrain contenant en superficie totale, cinquante-trois perches et cinquante-trois centièmes de perche, et servant aux dits travaux publics pour un fossé pour égoutter les eaux venant du canal de Lachine sur certaines terres de la dite Côte Saint-Paul, au sud-est du dit canal de Lachine.

Ce terrain est le même que celui au sujet duquel le pétitionnaire fait sa demande de dommages contenue dans l'item 5. Quant aux frais additionnels de culture et frais de construction de ponts, sur le dit fossé ; c'est à lui à le faire, suivant le droit que s'en sont réservé ses auteurs, par l'acte ci-dessus cité, où l'on trouve cette clause :

Il est convenu entre les parties que les vendeurs, leurs hoirs et ayant-cause auront le droit de construire deux ponts sur le dit fossé pour communiquer avec les deux morceaux de terre qui leur restent, entre le dit fossé et Jean-Baptiste Lenoir dit Rolland et Peter Jackson en ne faisant toutefois aucun dommage quelconque.

Cela suffit pour disposer de ses prétentions au sujet des frais de construction de ponts.

La propriété de ce fossé appartenant au Gouvernement, en vertu d'un titre inattaquable, la prétention à des dommages doit être rejetée comme absolument erronée.

L'item 6 de la réclamation de Peter Jackson, de \$400 de dommages causés par les eaux, pendant quatre ans, à compter de 1879, à raison de \$100 par année, est aussi sans fondement.

Peter Jackson est devenu acquéreur de l'immeuble

1886 n° 3912, par une vente faite par licitation dans la cour
 JACKSON supérieure, pour le district de Montréal, le 25 septembre
 v. 1879.—Entre autres conditions de la vente, on trouve
 THE QUEEN. celle-ci :

**Reasons
 for
 Judgment.**

1° De prendre les dits immeubles et rentes foncières dans l'état où ils se trouvent actuellement, *avec les charges et servitudes* dont les dits immeubles et rentes foncières peuvent être légalement sujets, sans que l'adjudicataire ou les adjudicataires puisse ou puissent répéter aucune indemnité ou diminution de prix, et sans aucun recours en garantie contre les dites parties, demandeurs, défendeurs, intervenants et requérants pour grosses ou menues réparations, dégradation, *défaut de contenance*, changement ou fausse description des dits immeubles et rentes foncières ou aucune autre cause quelconque.

Son titre, comme on le voit, l'oblige à souffrir toutes les servitudes existantes, lors de son acquisition ; il doit prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve lors de la vente, même subir les défauts de contenance, si le fossé, appartenant au Gouvernement, pouvait être considéré tel. A moins de travaux publics nouveaux, depuis son acquisition, ou de changements faits dans ceux qui existaient alors, Peter Jackson n'a aucun sujet de se plaindre du Département et il est bien établi, par la preuve, qu'il n'en a été fait aucun. Quels que soient les dommages qui aient pu lui être causés, par l'inondation dont il se plaint, ayant acheté la propriété dans l'état où elle était lors de la vente, et le Gouvernement n'ayant rien fait qui pût en modifier la position, Peter Jackson ne peut avoir de recours contre le Gouvernement pour ces dommages. Le dernier item :

Perte de tout revenu sur le terrain occupé par le dépôt de la glaise fait par le contracteur du gouvernement sur le dit n° 3912, etc., \$200.00, doit subir le même sort que les autres.

Ce dépôt de glaise ayant été fait avant son acquisition, et prenant la propriété dans l'état où elle se trouvait, il n'a aucun recours pour les dommages qui ont pu en résulter.

Si quelqu'un avait un droit d'action à ce sujet, ce

serait les auteurs de Peter Jackson qui ont laissé faire ce dépôt, assez probablement, avec leur permission. Dans tous les cas, il n'en peut résulter un droit d'action pour Peter Jackson dont la réclamation a été bien et dûment rejetée.

En conséquence de ce qui précède, je suis d'avis que la sentence arbitrale rendue en cette cause, le 10 novembre 1884, doit être confirmée—et le présent appel est renvoyé avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for appellants : *J. E. Chagnon.*

Solicitors for respondent : *O'Connor & Hogg.*

1886
JACKSON
v.
THE QUEEN.
Reasons
for
Judgment.