

George Cornelius Lensen *Appellant*

v.

Keith Gary Lensen *Respondent*

INDEXED AS: LENSEN v. LENSEN

File No.: 19150.

1986: December 15; 1987: December 3.

Present: Dickson C.J. and Beetz, Estey, McIntyre, Chouinard*, Lamer and Wilson JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR SASKATCHEWAN

Courts — Appellate review — Alleged oral contract with respect to transfer of land — Appellate court reversing trial judge's finding no contract — Whether or not trial judge found no oral contract existed — Whether or not Court of Appeal erred by substituting its version of the facts — Court of Appeal Act, R.S.S. 1978, c. C-42, s. 8.

This appeal arose out of an action brought by a son against his father. Respondent son sued for (i) a declaration that an alleged oral agreement for the sale of certain farm lands between the appellant as vendor and respondent as purchaser was valid and enforceable, and for (ii) a further declaration that respondent was entitled to an order perfecting a gift of a quarter section of land and vesting title in his name. Respondent was unsuccessful at trial, but an appeal to the Saskatchewan Court of Appeal was allowed and specific performance granted. The issue here involved the role of an intermediate appellate court in relation to findings of fact made by a judge of first instance.

Held: The appeal should be allowed.

There was evidence on which a trial judge might properly find that there was no agreement as alleged between the father and son. It is a well-established principle that findings of fact made at trial based on the credibility of witnesses are not to be reversed on appeal unless it can be established that the trial judge made some "palpable and overriding error which affected his assessment of the facts". While section 8 of the Saskatchewan *Court of Appeal Act* authorizes the Court of

* Chouinard J. took no part in the judgment.

George Cornelius Lensen *Appellant*

c.

Keith Gary Lensen *Intimé*^a RÉPERTORIÉ: LENSEN c. LENSEN

N° du greffe: 19150.

1986: 15 décembre; 1987: 3 décembre.

^b Présents: Le juge en chef Dickson et les juges Beetz, Estey, McIntyre, Chouinard*, Lamer et Wilson.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA SASKATCHEWAN

^c *Tribunaux — Examen par une juridiction d'appel — Allégation de contrat verbal de cession de bien-fonds — Constatation de l'inexistence d'un contrat par le juge de première instance infirmée par la juridiction d'appel — Le juge de première instance a-t-il conclu à l'inexistence d'un contrat verbal? — La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en substituant sa propre version des faits — Court of Appeal Act, R.S.S. 1978, chap. C-42, art. 8.*

^e Ce pourvoi fait suite à une action intentée par un fils contre son père. L'action intentée par le fils intimé visait à obtenir (i) un jugement déclaratoire portant qu'un prétendu contrat verbal, ayant pour objet la vente de certains terrains agricoles, intervenu entre l'appellant, à titre de vendeur, et l'intimé, à titre d'acheteur, était valide et exécutoire, et (ii) un autre jugement déclaratoire portant que le fils avait droit à une ordonnance rendant exécutoire la donation d'un quart de section de terre et en faisant passer le titre à son nom. L'intimé a été débouté en première instance, mais l'appel, interjeté ^f à la Cour d'appel de la Saskatchewan, a été accueilli et l'exécution intégrale du contrat a été ordonnée. La question en litige dans la présente affaire porte sur le rôle joué par une juridiction d'appel intermédiaire en ce qui concerne les constatations de fait d'un juge de ^g première instance. ^h

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Il existait des éléments de preuve en vertu desquels un juge de première instance pourrait, à bon droit, conclure que, contrairement à ce qui était allégué, aucune convention n'était intervenue entre le père et le fils. C'est un principe bien établi que les constatations de fait d'un juge de première instance, fondées sur la crédibilité des témoins, ne doivent pas être infirmées en appel à moins qu'il ne puisse être établi que le juge de première instance «a commis une erreur manifeste et dominante

* Le juge Chouinard n'a pas pris part au jugement.

Appeal to "draw inferences of fact", this task must be performed in relation to facts as found by the trial judge. Absent some "palpable and overriding error" in this regard, s. 8 should not be construed so as to modify the traditional role of the Court of Appeal with respect to those findings. Since the trial judge made no such error affecting his assessment of the facts, such a substitution cannot fairly be said to fall within the role of the Court of Appeal as set out in s. 8.

Cases Cited

Referred to: *Brownscombe v. Public Trustee of Province of Alberta*, [1969] S.C.R. 658; *Thompson v. Guaranty Trust Co.*, [1974] S.C.R. 1023; *Board of Education of the Long Lake School Division No. 30 of Saskatchewan v. Schatz* (1986), 49 Sask. R. 244; *Beaudoin-Daigneault v. Richard*, [1984] 1 S.C.R. 2; *Stein v. "Kathy K" (The Ship)*, [1976] 2 S.C.R. 802; *Métivier v. Cadorette*, [1977] 1 S.C.R. 371; *Jaegli Enterprises Ltd. v. Taylor*, [1981] 2 S.C.R. 2; *Doerner v. Bliss & Laughlin Industries Inc.*, [1980] 2 S.C.R. 865; *Schreiber Brothers Ltd. v. Currie Products Ltd.*, [1980] 2 S.C.R. 78; *Lewis v. Todd*, [1980] 2 S.C.R. 694; *Wire Rope Industries of Canada (1966) Ltd. v. B.C. Marine Shipbuilders Ltd.*, [1981] 1 S.C.R. 363.

Statutes and Regulations Cited

Court of Appeal Act, R.S.S. 1978, c. C-42, s. 8.
Statute of Frauds (Eng.), 29 Car. 2, c. 3, s. 4.

APPEAL from a judgment of the Saskatchewan Court of Appeal (1984), 35 Sask. R. 48, 14 D.L.R. (4th) 611, [1984] 6 W.W.R. 673, allowing an appeal from a judgment of Maher J. (1982), 35 Sask. R. 63. Appeal allowed.

R. H. McKercher, Q.C., and *B. H. Rossmann*, for the appellant.

D. E. Gauley, Q.C., and *R. G. Kennedy*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

THE CHIEF JUSTICE—This appeal arises out of an action brought by a son against his father. The son sued for (i) a declaration that an alleged oral agreement for the sale of certain farm lands between the father as vendor and the son as purchas-

qui a faussé son appréciation des faits». Certes, l'art. 8 de la *Court of Appeal Act* de la Saskatchewan autorise la Cour d'appel à «faire des déductions de faits», mais cela doit être accompli en fonction des faits constatés par le juge de première instance. En l'absence de quelque «erreur manifeste et dominante» à cet égard, l'art. 8 ne doit pas être interprété de manière à modifier le rôle joué traditionnellement par la Cour d'appel en ce qui concerne ces constatations. Comme le juge de première instance n'a commis aucune erreur de ce genre qui ait faussé son appréciation des faits, on ne saurait, en toute justice, considérer qu'une telle substitution est conforme au rôle que l'art. 8 attribue à la Cour d'appel.

Jurisprudence

Arrêts mentionnés: *Brownscombe v. Public Trustee of Province of Alberta*, [1969] R.C.S. 658; *Thompson c. Guaranty Trust Co.*, [1974] R.C.S. 1023; *Board of Education of the Long Lake School Division No. 30 of Saskatchewan v. Schatz* (1986), 49 Sask. R. 244; *Beaudoin-Daigneault c. Richard*, [1984] 1 R.C.S. 2; *Stein c. «Kathy K» (Le navire)*, [1976] 2 R.C.S. 802; *Métivier c. Cadorette*, [1977] 1 R.C.S. 371; *Jaegli Enterprises Ltd. v. Taylor*, [1981] 2 R.C.S. 2; *Doerner c. Bliss & Laughlin Industries Inc.*, [1980] 2 R.C.S. 865; *Schreiber Brothers Ltd. c. Currie Products Ltd.*, [1980] 2 R.C.S. 78; *Lewis c. Todd*, [1980] 2 R.C.S. 694; *Wire Rope Industries of Canada (1966) Ltd. c. B.C. Marine Shipbuilders Ltd.*, [1981] 1 R.C.S. 363.

Lois et règlements cités

Court of Appeal Act, R.S.S. 1978, chap. C-42, art. 8.
Statute of Frauds (Angl.), 29 Car. 2., chap. 3, art. 4.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de la Saskatchewan (1984), 35 Sask. R. 48, 14 D.L.R. (4th) 611, [1984] 6 W.W.R. 673, qui a accueilli l'appel d'un jugement du juge Maher (1982), 35 Sask. R. 63. Pourvoi accueilli.

R. H. McKercher, c.r., et *B. H. Rossmann*, pour l'appellant.

D. E. Gauley, c.r., et *R. G. Kennedy*, pour l'intimé.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE EN CHEF—Ce pourvoi fait suite à une action intentée par un fils contre son père. L'action intentée par le fils visait à obtenir (i) un jugement déclaratoire portant qu'un prétendu contrat verbal, ayant pour objet la vente de certains terrains

er is valid and enforceable, and for (ii) a further declaration that the son is entitled to an order perfecting a gift of a quarter section of land and vesting title in his name. The son was unsuccessful at trial, but an appeal to the Saskatchewan Court of Appeal was allowed, and specific performance was granted. The only issue which needs to be addressed involves the role of an intermediate appellate court in relation to findings of fact made by a judge of first instance.

I

Facts

The appellant father, George Cornelius Lensen, was born in 1904 on a family farm in Saskatchewan. He married in 1926. About one year later his parents left the farm and moved to Saskatoon. At that time, George Lensen purchased the farm machinery from his father and paid for it over a period of years. He lived on the farm until 1963, when he and his wife, like his parents before them, retired to Saskatoon.

The respondent son, Keith Gary Lensen, was born in 1937 and is one of eleven surviving children of the appellant and his wife. He left school in 1952 at the age of sixteen and remained on the farm to help his parents. Except for brief intervals when he worked elsewhere for extra money, he has spent all his working life on the farm. In 1955, he rented a quarter section of land from his aunt and continued to farm it under a rental arrangement. Four years later, on April 11, 1959, he entered into a written one-half crop share lease of two quarter sections of land with his father, for a period of one year. This lease was extended from time to time in writing until 1963. In 1962, the son married. A year later, as noted, his father and mother retired to Saskatoon, leaving the son and his wife on the farm. In April of 1964, the father and son executed another lease of other quarter sections of land on a one-third crop share basis and in the same year the father sold his farm machinery to the son

agricoles, intervenu entre le père, à titre de vendeur, et le fils, à titre d'acheteur, est valide et exécutoire, et (ii) un autre jugement déclaratoire portant que le fils a droit à une ordonnance rendant exécutoire la donation d'un quart de section de terre et en faisant passer le titre à son nom. Le fils a été débouté en première instance, mais l'appel, interjeté à la Cour d'appel de la Saskatchewan, a été accueilli et l'exécution intégrale du contrat a été ordonnée. La seule question qu'il faut aborder porte sur le rôle d'une juridiction d'appel intermédiaire en ce qui concerne les constatations de fait d'un juge de première instance.

c

I

Les faits

Le père appelant, George Cornelius Lensen, est né en 1904 à la ferme familiale, en Saskatchewan. Il s'est marié en 1926. Environ un an plus tard, ses parents quittaient la ferme et déménageaient à Saskatoon. À cette époque, George Lensen a acheté de son père le matériel agricole qu'il a payé en quelques années. Il a vécu à la ferme jusqu'en 1963, date à laquelle il s'est retiré avec sa femme à Saskatoon, tout comme ses parents l'avaient fait auparavant.

f

Le fils intimé, Keith Gary Lensen, né en 1937, est l'un des onze enfants survivants de l'appelant et de sa femme. Il a quitté l'école en 1952, à l'âge de seize ans, et est resté à la ferme pour aider ses parents. À l'exception de brefs intervalles pendant lesquels il a travaillé à l'extérieur pour arrondir son ordinaire, il a passé toute sa vie à travailler à la ferme. En 1955, il a loué de sa tante un quart de section de terre qu'il cultive encore conformément à ce fermage. Quatre ans plus tard, le 11 avril 1959, il a conclu avec son père un bail écrit d'un an, pour une part représentant la moitié de la récolte de deux quarts de section de terre. Le bail fut reconduit par écrit d'année en année, jusqu'en 1963. En 1962, le fils s'est marié. Un an plus tard, comme on l'a dit, le père et la mère se retiraient à Saskatoon, laissant leur fils et sa femme à la ferme. En avril 1964, le père et le fils signaient un autre bail, visant d'autres quarts de section de terre, pour une part d'un tiers de la récolte et, la

for \$15,000, which was fully paid off by June of 1970.

At trial, the son testified that he waited until the machinery was fully paid off and then approached his father to make an agreement for the purchase of the land. He testified that after numerous discussions his father told him that he would give him the home quarter section and that he would have to pay \$100,000 for the remainder of the land. The terms of payment were not set out other than that it was agreed orally, according to the son, that the father was to be paid in full when he chose to ask for the payment. If no such request was made during the father's lifetime, the purchase price was to be paid to his estate. The son testified that the father insisted on making the agreement in this fashion because he wanted to retain title as security for himself and his wife. The son stated that there was no third party present during these discussions.

Throughout the latter part of the 1970s, the son made substantial improvements to the farm, installing a sewage system, an underground gasoline storage tank and pump, two granaries, and a cattle shelter, as well as re-wiring the house. The son also testified that on two occasions he had opportunities to purchase land from neighbouring farmers but did not do so after consulting with his father and being reassured that his father's land would be his. He also testified that he refrained from seeking a low-interest loan from the government to purchase the land from his father because the latter assured him that it would be his in any event.

From 1964 to 1980, the father and son continued to operate on a one third-crop share arrangement, but there were no written leases. Apparently, in 1980, differences arose between the parties over accounting for the crop share owed to the father. As a result, the father's solicitors sent the son a letter dated September 22, 1980 terminating the existing lease arrangements. At trial, the son was asked the following question:

même année, le père vendait le matériel agricole à son fils pour la somme de 15 000 \$, laquelle somme était entièrement acquittée en juin 1970.

a En première instance, le fils est venu témoigner qu'il avait attendu que le matériel ait été entièrement payé avant de discuter avec son père de la possibilité d'acheter la terre. Il a déclaré qu'après de nombreuses discussions son père lui avait dit *b* qu'il lui donnerait le quart de section où était érigée la maison familiale et qu'il devrait payer le reste 100 000 \$. Les conditions de paiement n'avaient pas été précisées, si ce n'est qu'il avait été convenu oralement, d'après le fils, que le père *c* devrait être payé au complet lorsqu'il choisirait de demander paiement. Au cas où cette demande ne serait pas faite du vivant du père, le prix d'achat devrait être versé à sa succession. D'après le témoignage du fils, le père aurait insisté pour qu'il en *d* soit convenu ainsi parce qu'il voulait conserver le titre de propriété comme sûreté pour lui-même et sa femme. Le fils a affirmé qu'aucun tiers n'avait assisté à ces discussions.

e Vers la fin des années 70, le fils a apporté des améliorations substantielles à la ferme en installant un réseau d'égout, un réservoir d'essence souterrain et une pompe, deux greniers et un abri pour *f* le bétail, et en refaisant tout le système électrique de la maison. Le fils a également témoigné qu'il avait eu aussi, à deux occasions, la possibilité d'acheter du terrain de fermiers voisins, mais qu'il ne l'avait pas fait, après avoir consulté son père qui *g* l'avait rassuré que la terre lui appartiendrait un jour. Toujours selon son témoignage, il n'aurait pas sollicité de prêts à faible taux d'intérêt du gouvernement pour acheter la terre de son père parce que celui-ci l'avait assuré qu'elle lui reviendrait de toute façon. *h*

De 1964 à 1980, le père et le fils ont continué de fonctionner selon un arrangement d'une part d'un tiers de la récolte, mais sans baux écrits. En 1980, un différend est apparemment survenu entre les parties au sujet de la part de la récolte due au père. Suite à cela, les avocats du père ont envoyé au fils une lettre en date du 22 septembre 1980, mettant fin aux arrangements locatifs existants. *i* Au procès, la question suivante a été posée au fils: *j*

Q. ... why didn't you instruct your solicitors to write your father's solicitors and say, I have an agreement with my father to buy the land and these are the terms of the agreement?

A. My solicitors were handling it. They were advising me and I just went with what they said.

Negotiations for a new lease on a cash, as opposed to a crop, basis ensued but were not successful. The action giving rise to this appeal was commenced on April 27, 1981.

The case for the defence began with the father himself. The father flatly denied that he had ever had discussions with his son about selling the farm to him. He testified that he only agreed to lease the land to his son. With respect to the improvements and additions to the farm, the father testified that they were meant to increase the efficiency of the farming operations, to reduce or eliminate manual labour, or simply were done for the comfort of the son and his wife. By raising cattle and operating the farm, the son had accumulated an estate of his own in excess of \$250,000 in value, and the improvements he made were not only in his interest but were insignificant when compared to the benefits he enjoyed. The father contends that the circumstances under which the improvements were made were just as consistent with a lease arrangement as with any agreement for the purchase of the land. The father also testified that he told his son to go ahead and purchase neighbouring lands on the two occasions when they were for sale, and that he told his son, when low-interest government loans were available, that his land was not for sale.

II

Judgments

Saskatchewan Court of Queen's Bench

The trial judge, Maher J., found for the father and dismissed the action. He was not satisfied that the acts allegedly done in part performance of an oral agreement were sufficient to dispense with the necessity for a contract to be in writing as required

[TRADUCTION]

Q. ... pourquoi n'avez-vous pas demandé à vos avocats d'écrire aux avocats de votre père pour leur dire, j'ai conclu avec mon père une convention d'achat de la terre, et voici les conditions de cette entente?

R. Mes avocats s'en occupaient. Ils me conseillaient et je me suis conformé à ce qu'ils me disaient.

Des négociations en vue de conclure un nouveau bail, avec paiement comptant plutôt qu'en nature, s'ensuivirent, mais sans succès. L'action qui a mené au pourvoi a été intentée le 27 avril 1981.

Le premier témoin cité par la défense a été le père lui-même. Il a catégoriquement nié avoir jamais discuté avec son fils de la possibilité de lui vendre la ferme. Selon lui, il avait seulement convenu de louer la terre à son fils. Quant aux améliorations et aux ajouts apportés à la ferme, le père a témoigné qu'ils avaient pour but d'accroître la capacité de rendement de la ferme, de réduire ou d'éliminer certains travaux manuels ou, simplement, qu'ils avaient été effectués pour le confort de son fils et de sa femme. Grâce à l'élevage et à l'exploitation de la ferme, le fils avait accumulé un patrimoine propre dont la valeur dépassait 250 000 \$ et les améliorations qu'il avait apportées l'avaient été dans son propre intérêt uniquement et elles étaient négligeables lorsqu'on les comparait aux avantages dont il jouissait. Le père soutient que les circonstances dans lesquelles les améliorations ont été apportées sont tout autant compatibles avec un arrangement locatif qu'avec toute convention d'achat de la terre. Le père a aussi déclaré avoir dit à son fils, à deux reprises, lorsque des terres voisines furent mises en vente, de ne pas se gêner et de les acheter, et que c'est lui qui a dit à son fils, au moment où il était possible d'obtenir des prêts à faible taux d'intérêt du gouvernement, que sa terre n'était pas à vendre.

II

Les jugements

La Cour du Banc de la Reine de la Saskatchewan

Le juge Maher de la cour de première instance a tranché en faveur du père et a rejeté l'action. Il n'était pas convaincu que les actes, qui auraient été accomplis à titre d'exécution partielle d'une convention verbale, étaient suffisants pour exempter

by s. 4 of the *Statute of Frauds*. He stated that the acts relied on as part performance "must be unequivocally and in their own nature, referable to some such agreement as that alleged", and "unequivocally referable to some dealings with the land in question". Maher J. was of the view that such was not the case before him. In his opinion, it could not be said on a balance of probability that the acts claimed to have been done in part performance of an agreement between the parties "unequivocally refer to the agreement alleged". He wrote:

They are equally consistent with the lease arrangements that were in place between the parties when they are considered in a setting where the plaintiff had every reason to believe that the land would be left to him by will in a manner similar to the defendant's acquisition of a portion of the same land from his father.

Nor, in his view, was there any "evidence to suggest that the plaintiff was in any way contractually obligated to the defendant to carry out improvements".

Having found the alleged acts of part performance to be insufficient to displace the *Statute of Frauds*, Maher J. found it unnecessary to determine whether in fact there was an agreement between the parties that the land was to be sold to the son. Nonetheless, he went on to find that there was no such agreement.

Saskatchewan Court of Appeal

The Saskatchewan Court of Appeal, *per* Tallis J.A., allowed the son's appeal and ordered specific performance. With respect to the issue of whether there was an oral contract for the sale and transfer of land, Tallis J.A. was of the view that the trial judge had not made any finding as to whether there was a contract for sale. Thus, he was of the view that the Court of Appeal, by virtue of s. 8 of *The Court of Appeal Act*, R.S.S. 1978, c. C-42, was "free to act upon [its] own view of the evidence, draw inferences of facts and decide this

de la nécessité d'avoir un contrat écrit, comme le prescrit l'art. 4 du *Statute of Frauds*. Il a affirmé que les actes qu'on invoque à titre d'exécution partielle [TRADUCTION] «doivent avoir, de par leur nature même et de façon non équivoque, un rapport avec une convention du genre de celle qui est alléguée» et qu'ils doivent [TRADUCTION] «se rapporter de façon non équivoque à quelque opération relative au bien-fonds en question». Le juge Maher s'est dit d'avis qu'il n'en n'était pas ainsi dans l'affaire dont il était saisi. D'après lui, on ne pouvait dire, selon la prépondérance des probabilités, que les actes qui auraient été accomplis à titre d'exécution partielle d'une convention entre les parties [TRADUCTION] «ont un rapport non équivoque avec la convention alléguée». Il a écrit:

[TRADUCTION] Ils sont tout aussi compatibles avec les arrangements locatifs en vigueur entre les parties, lorsqu'on les envisage dans un contexte où le demandeur avait toutes les raisons de croire que la terre lui serait léguée par testament, de la même manière que le défendeur avait acquis une partie de la même terre de son père.

À son avis, il n'y avait pas non plus de [TRADUCTION] «preuve qui laisse supposer que le demandeur était obligé en quelque sorte par contrat envers le défendeur d'apporter des améliorations».

Ayant jugé que les actes qui auraient été accomplis à titre d'exécution partielle étaient insuffisants pour écarter l'application du *Statute of Frauds*, le juge Maher a estimé qu'il était inutile de déterminer si les parties s'étaient vraiment entendues pour que la terre soit vendue au fils. Néanmoins, il en est venu à conclure à l'inexistence de quelque convention de ce genre.

La Cour d'appel de la Saskatchewan

Le juge Tallis, s'exprimant au nom de la Cour d'appel de la Saskatchewan, a accueilli l'appel interjeté par le fils et a ordonné l'exécution intégrale de la convention. Quant à savoir s'il y avait un contrat verbal de vente et de cession de la terre, le juge Tallis était d'avis que le juge de première instance ne s'était pas prononcé sur l'existence d'un contrat de vente. Il a donc jugé que la Cour d'appel, en vertu de l'art. 8 de *The Court of Appeal Act*, R.S.S. 1978, chap. C-42, était [TRADUCTION] «libre de se fonder sur [sa] propre

issue". After reviewing the evidence, he concluded that there was such an agreement.

Turning to the issue of whether the acts alleged-ly in part performance of the contract displaced the requirement of s. 4 of the *Statute of Frauds*, Tallis J.A. reviewed the relevant authorities and concluded:

Learned counsel submits that the authorities do not go further and dictate that the acts must of necessity be referable to the interest in the land or the contract which is propounded. I do not read the recent Supreme Court of Canada authorities as applying such a stringent test that the acts must of necessity be referable to either the interest in the land or the contract which is being propounded. If the acts relied upon are "unequivocally referable in their own nature to some dealing with the land" the requisite test is met.

Tallis J.A. then reviewed the trial judge's ruling that the acts of part performance must be obligatory before they could be considered to have been done under the terms of the oral contract. Citing this Court's judgments in *Brownscombe v. Public Trustee of Province of Alberta*, [1969] S.C.R. 658, and *Thompson v. Guaranty Trust Co.*, [1974] S.C.R. 1023, Tallis J.A. concluded that "the 'contractually bound' or 'obligatory test' is now of no application".

Applying the above law, Tallis J.A. concluded that the "substantial improvements and additions could only be referable in this case to a contract to purchase the lands and would not be the acts of a tenant under a yearly tenancy". He added that the son acted upon the alleged contract to his detriment, and concluded that the son was entitled to succeed in the appeal. Specific performance was ordered, except in relation to the "home quarter" of land, which was subject to the homestead rights of the defendant's wife.

conception de la preuve soumise, de faire des déductions de fait et de statuer sur cette question». Après avoir examiné les éléments de preuve soumis, il a conclu à l'existence d'une telle convention.

Se demandant ensuite si les actes qui auraient été accomplis à titre d'exécution partielle du contrat ont pour effet d'écarter l'exigence de l'art. 4 du *Statute of Frauds*, le juge Tallis a procédé à l'étude de la jurisprudence pertinente pour conclure:

[TRADUCTION] Les éminents avocats font valoir que la jurisprudence dit, sans aller plus loin, que les actes doivent nécessairement se rapporter à l'intérêt dans le bien-fonds ou au contrat invoqué. Je n'interprète pas la jurisprudence récente de la Cour suprême du Canada comme allant jusqu'à appliquer un critère à ce point strict que les actes doivent nécessairement se rapporter soit à l'intérêt dans le bien-fonds, soit au contrat invoqué. Si les actes que l'on fait valoir ont «de par leur nature même, un rapport non équivoque avec quelque opération relative au bien-fonds», le critère applicable est respecté.

Le juge Tallis a ensuite étudié la décision du juge de première instance portant que les actes d'exécution partielle doivent être obligatoires pour qu'on puisse les considérer comme accomplis en vertu des conditions du contrat verbal. Citant les arrêts de cette Cour *Brownscombe v. Public Trustee of Province of Alberta*, [1969] R.C.S. 658, et *Thompson c. Guaranty Trust Co.*, [1974] R.C.S. 1023, le juge Tallis a conclu que le critère du «lien contractuel» ou de «l'obligation» n'ont plus cours aujourd'hui».

Appliquant la règle énoncée ci-dessus, le juge Tallis a conclu que [TRADUCTION] «les améliorations et ajouts substantiels ne pouvaient se rapporter en l'espèce qu'à un contrat d'achat des terres et qu'il ne pouvait s'agir des actes posés par un locataire sous le régime d'un bail annuel». Il a ajouté que le fils a agi à son détriment sur la foi du prétendu contrat et a conclu que celui-ci devait avoir gain de cause en appel. L'exécution intégrale de la convention a été ordonnée, sauf pour ce qui est du [TRADUCTION] «quart de section où était érigée la maison familiale», qui était assujéti aux droits d'insaisissabilité de l'épouse du défendeur.

III

Issue

The issue in this appeal is whether the trial judge found as a fact that no oral agreement existed between the parties and, if so, whether the Court of Appeal erred by substituting its version of the facts.

IV

Appellate Review

This issue arises in relation to Tallis J.A.'s conclusion that the trial judge had "dismissed the action on this ground (i.e., that the acts of part performance were insufficient to displace the *Statute of Frauds*) and made no factual finding on whether an oral contract for the sale of land was concluded between the parties". As noted, however, though he was of the view that it was unnecessary to make such a finding, Maher J. in fact addressed that very question:

In addition to the evidence of Boyd Lensen, three other witnesses testified that the defendant had indicated to them that his son Keith would be getting the farm. I have no reason to disbelieve the evidence of these witnesses and on the whole of the evidence I am satisfied that there were discussions between the defendant and his son Keith but I am not satisfied on a balance of probability that such discussions reached the point where there was an agreement for the sale of the land concluded. [Emphasis added.]

Nor can it be said that this finding was made in a vacuum. The following exchanges, for example, occurred between counsel and the father:

Q. ... When Keith was finished paying for the machinery, did you have any conversation with Keith about Keith acquiring the home quarter?

A. No. No.

Q. Did you have any conversation at that time with Keith buying the balance of the farm for one hundred thousand dollars?

A. No. I never heard tell of that until I think it was 1980 I believe. That's the first I heard tell of that

III

La question en litige

La question soulevée en l'espèce est de savoir si le juge de première instance a effectivement constaté qu'il n'existait aucun contrat verbal entre les parties et, dans l'affirmative, si la Cour d'appel a commis une erreur en substituant sa propre version des faits?

IV

Examen par une juridiction d'appel

Cette question fait suite à la conclusion du juge Tallis que le juge de première instance a [TRADUCTION] «rejeté l'action pour ce motif [c.-à-d. que les actes d'exécution partielle n'étaient pas suffisants pour écarter l'application du *Statute of Frauds*], sans constater effectivement si un contrat verbal de vente du bien-fonds était intervenu entre les parties». Toutefois, comme on l'a déjà dit, bien qu'il ait été d'avis qu'il n'était pas nécessaire de faire une telle constatation de fait, le juge Maher a, en réalité, abordé précisément cette question:

[TRADUCTION] Outre le témoignage de Boyd Lensen, trois autres témoins sont venus affirmer que le défendeur leur avait laissé entendre que son fils Keith aurait la ferme. Je n'ai aucune raison de ne pas croire ces témoins et l'ensemble de la preuve soumise me convainc que des discussions ont eu lieu entre le défendeur et son fils Keith, mais je ne suis nullement persuadé, selon la prépondérance des probabilités, que ces discussions sont parvenues au stade de la conclusion d'un accord sur la vente du bien-fonds. [Je souligne.]

On ne saurait prétendre non plus que cette constatation a été faite en l'absence de tout contexte. L'échange suivant, par exemple, est intervenu entre l'avocat du demandeur et le père:

[TRADUCTION]

Q. ... Lorsque Keith eut fini de payer la machinerie, avez-vous jamais discuté avec lui de l'achat qu'il pourrait éventuellement faire du quart de section où est érigée la maison familiale?

R. Non, non.

Q. Avez-vous jamais discuté à l'époque avec Keith de l'achat du reste de la ferme, pour la somme de cent mille dollars?

R. Non. Je n'ai jamais entendu parler de cela avant, je pense [...] 1980, je crois. C'est la première fois

hundred thousand-dollar deal. And that was from Lyle and Blayne [brothers of Keith Gary Lensen] when they went to try and make a settlement on this cash lease.

When asked what he thought when he was told of the deal, he stated:

I just laughed. I thought, nonsense. I never heard tell of that before.

The father also denied disclosing the contents of his will:

Q. . . . Have you ever had any discussion with Keith about willing Keith in a Will any or part of your land.

A. No. I never disclosed any contents of my Will to any of the family.

Q. . . . Has Keith ever asked you if you were going to will him the home quarter?

A. Not that I recall. Not directly asked me if I was going to do that.

Q. Did you at any time indicate to Keith that in your view the other seven quarters were worth a hundred thousand dollars?

A. No.

Q. Did you ever say to Keith that you would sell him the other seven quarters for a hundred thousand dollars?

A. No.

Q. Did you ever say to Keith that you were going to set up a Will and leave him the chance to buy the rest of the farm for a hundred thousand dollars?

A. No, I didn't disclose the contents of my Will.

Eight other witnesses testified on the father's behalf. Lyle Lensen, brother of Keith, stated:

A. The only arrangement I understood that Dad and Keith had was that it was a one-third-two-third crop share arrangement. That's the only arrangement I have ever been aware of.

que j'ai entendu parler de ce marché de cent mille dollars. Et c'est Lyle et Blayne [les frères de Keith Gary Lensen] qui l'ont mentionné, lorsqu'ils sont venus pour essayer de régler cette affaire de bail avec paiement comptant.

Lorsqu'on lui a demandé ce qu'il a pensé quand on lui a parlé du marché, il a répondu:

[TRADUCTION] Je me suis contenté d'en rire. Absurde, ai-je pensé. Je n'en n'avais jamais entendu parler auparavant.

Le père a aussi nié avoir révélé le contenu de son testament:

[TRADUCTION]

Q. . . . Avez-vous jamais parlé avec Keith de lui léguer, par testament, la totalité ou une partie de votre terre?

R. Non. Je n'ai jamais révélé le contenu de mon testament à aucun membre de ma famille.

Q. . . . Keith vous a-t-il jamais demandé si vous alliez lui léguer le quart de section où se trouve la maison?

R. Pas que je me souviene. Il ne m'a pas demandé directement si j'allais faire cela.

Q. Avez-vous jamais, à aucun moment, laissez entendre à Keith qu'à votre avis les sept autres quarts de section valaient cent mille dollars?

R. Non.

Q. Avez-vous jamais dit à Keith que vous lui vendriez les sept autres quarts de section pour cent mille dollars?

R. Non.

Q. Avez-vous jamais dit à Keith que vous rédigeriez un testament en lui laissant la chance d'acheter le reste de la ferme pour cent mille dollars?

R. Non, je n'ai pas révélé le contenu de mon testament.

Huit autres témoins ont déposé pour le père. Lyle Lensen, le frère de Keith, a déclaré:

[TRADUCTION]

R. Le seul arrangement, si j'ai bien compris, qui soit intervenu entre papa et Keith n'était qu'un arrangement pour un tiers-deux tiers de la récolte. C'est le seul arrangement dont j'ai jamais entendu parler.

Linda Speidel, Keith's sister, testified that in the fall of 1980 Keith told her that his father would not let him buy the land. She stated that Keith had never mentioned any agreement to buy the land or any "gift" arrangement. Elmer Irvine, the father's son-in-law, testified that Keith often complained that his father would not sell the land. Nada Irvine, Keith's sister, also testified that Keith had told her that his father would not sell the land to him, and that Keith, discussing the possible purchase of other land, had indicated that he only wanted his father's land. She also testified that Keith had never mentioned the existence of any agreement to sell or gift the land. Doris Lensen, Keith's mother, testified that she had never considered giving up her homestead rights, and that the first she heard of any agreement for sale was in March of 1981. Carole Steiner, Keith's sister, also testified that Keith had told her in the fall of 1980 that his father would not sell the land to him, and that there had been no mention of the land being given to Keith as a gift. Blayne Lensen, Keith's brother, testified that Keith on a number of occasions prior to September 1980 had told him that he wanted but was unable to buy the farm. Blayne Lensen testified that the first time any agreement was mentioned to him was in March of 1981 when he assisted in an attempt to negotiate a cash lease between Keith and his father. Finally, Iris Stack, Keith's sister, testified that over the years there had never been any mention by Keith to her of any gift or sale of the land to him by his father. Much of Keith Lensen's own testimony in this regard was denied by the above witnesses.

Other elements of the evidence given at trial lend credence to the trial judge's conclusion. Maher J. noted that the acts done by the son allegedly in part performance of the agreement were "equally consistent with the lease arrangements that were in place between the parties." It is clear there was evidence on which a trial judge might properly make a finding that there was no agreement as alleged between the father and son.

Linda Speidel, la sœur de Keith, a témoigné qu'à l'automne de 1980 Keith lui avait dit que son père ne voulait pas lui laisser acheter la terre. Elle a affirmé que Keith n'avait jamais mentionné aucune convention d'achat de la terre ni aucun accord de «donation». Elmer Irvine, le gendre du père, est venu déposer que Keith s'était souvent plaint que son père ne voulait pas vendre la terre. Nada Irvine, la sœur de Keith, a aussi témoigné que Keith lui avait dit que son père ne voulait pas lui vendre la terre et que lui, Keith, discutant de la possibilité d'acheter une autre terre, avait indiqué qu'il ne voulait que la terre de son père. D'après elle, Keith n'avait jamais mentionné l'existence d'aucun accord de vente ou de donation de la terre. Doris Lensen, la mère de Keith, a déposé qu'elle n'avait jamais envisagé de renoncer aux droits d'insaisissabilité qu'elle avait sur la maison familiale et que ce n'est qu'en mars 1981 qu'elle avait entendu parler pour la première fois d'une convention de vente quelconque. Carole Steiner, la sœur de Keith, a elle aussi affirmé dans son témoignage que Keith lui avait dit, à l'automne de 1980, que son père ne voulait pas lui vendre sa terre, et qu'il n'avait jamais mentionné que la terre lui serait donnée. Blayne Lensen, le frère de Keith, a témoigné que Keith lui avait dit, à plusieurs reprises avant septembre 1980, qu'il voulait acheter la ferme mais qu'il en était incapable. Blayne Lensen a déclaré qu'on lui a parlé d'une convention pour la première fois en mars 1981, alors qu'il assistait à une tentative de négociation d'un bail avec paiement comptant entre Keith et son père. Enfin, Iris Stack, la sœur de Keith, a déposé qu'au fil des ans Keith ne lui avait jamais mentionné que son père lui donnerait ou vendrait la terre. Une grande partie du propre témoignage de Keith Lensen à cet égard a été réfutée par les témoins précités.

D'autres éléments de la preuve soumise au procès permettent d'ajouter foi à la conclusion du juge de première instance. Le juge Maher a souligné que les actes accomplis par le fils, prétendument à titre d'exécution partielle de la convention, étaient [TRADUCTION] «également compatibles avec les arrangements locatifs intervenus entre les parties.» Il est clair qu'il existait des éléments de preuve en vertu desquels un juge de première

It is equally clear that Maher J. in fact made such a finding.

The question thus arises whether it is proper for the Court of Appeal to reverse a finding of fact made by a judge at first instance. Section 8 of *The Court of Appeal Act*, R.S.S. 1978, c. C-42, provides the following:

8. Upon appeal from, or motion against, the order, decision, verdict or decree of a trial judge, or on the rehearing of any cause, application or matter, it shall not be obligatory on the court to grant a new trial, or to adopt the view of the evidence taken by the trial judge, but the court shall act upon its own view of what the evidence in its judgment proves, and the court may draw inferences of fact and pronounce the verdict, decision or order that, in its judgment, the judge who tried the case ought to have pronounced.

Despite its apparently broad language, s. 8 has been given a relatively narrow interpretation. In *Board of Education of the Long Lake School Division No. 30 of Saskatchewan v. Schatz* (1986), 49 Sask. R. 244, at p. 248, the Saskatchewan Court of Appeal itself, *per* Sherstobitoff J.A., addressed the reasons why s. 8 ought to be given a narrow scope:

While, on its face, s. 8 appears to confer not only the power, but a duty to "rehear" or "retry" a case, simple fairness and justice require a court of appeal to recognize that a trial judge has an immense advantage in assessing evidence and arriving at findings of fact as opposed to a court of appeal which is confined to an examination of a cold black and white record of a trial proceeding, completely devoid of the tension, emotion, colour, and atmosphere of a trial, all of which factors are immeasurably important in assisting a trial judge in arriving at his conclusions. It is for these reasons that a court of appeal must extend very substantial deference to the finding of facts of a trial judge. The issue has been considered on many occasions by the Supreme Court of Canada and its decisions bear these principles out.

instance pourrait, à bon droit, conclure que, contrairement à ce qui était allégué, aucune convention n'était intervenue entre le père et le fils. Il est aussi clair que le juge Maher a effectivement tiré
a cette conclusion.

Se pose donc la question de savoir si la Cour d'appel peut à bon droit infirmer une constatation de fait du juge de première instance. L'article 8 de
b *The Court of Appeal Act*, R.S.S. 1978, chap. C-42, porte:

[TRADUCTION] 8. En cas d'appel interjeté, ou de requête déposée, contre l'ordonnance, la décision, le verdict ou le jugement d'un juge de première instance, ou à la nouvelle audition d'une cause, d'une demande ou d'une affaire, la cour n'est pas tenue d'ordonner un nouveau procès ni d'adopter l'interprétation donnée à la preuve par le juge de première instance, mais elle doit se fonder sur sa propre conception de ce que la preuve démontre à son avis et elle peut faire des déductions de fait et rendre le verdict, la décision ou l'ordonnance qu'elle estime que le juge saisi de l'affaire aurait dû rendre.

Malgré sa formulation apparemment générale,
e l'art. 8 a reçu une interprétation relativement étroite. Dans l'arrêt *Board of Education of the Long Lake School Division No. 30 of Saskatchewan v. Schatz* (1986), 49 Sask. R. 244, à la p. 248, la Cour d'appel de la Saskatchewan elle-même, par l'intermédiaire du juge Sherstobitoff, traite des raisons pour lesquelles on devrait donner à l'art. 8 une interprétation étroite:

[TRADUCTION] Si, à première vue, l'art. 8 paraît conférer non seulement le pouvoir, mais aussi l'obligation de procéder à une «nouvelle audition» ou à une «nouvelle instruction» d'une affaire, la simple équité et la justice la plus élémentaire requièrent d'un tribunal d'appel qu'il reconnaisse que le juge de première instance a
h l'immense avantage de pouvoir apprécier les témoignages et de constater les faits, par opposition à un tribunal d'appel, confiné à l'étude froide, sans nuance, du dossier de la première instance, dénué de la tension, de l'émotion, du pittoresque et de l'atmosphère qui ont imprégné
i le procès et qui sont tous des facteurs incommensurablement importants et si utiles au juge de première instance pour arriver à ses conclusions. C'est pour ces raisons qu'un tribunal d'appel doit traiter avec une grande déférence les constatations de fait du juge de première
j instance. La Cour suprême du Canada a examiné la question à de nombreuses occasions et ces principes ressortent de ses arrêts.

A similar justification for limiting the scope of appellate review of findings of fact made in the first instance was offered by Lamer J. in *Beaudoin-Daigneault v. Richard*, [1984] 1 S.C.R. 2, at pp. 8-9:

So far as the rules for intervention by a first court of appeal in the findings of fact of a trial judge are concerned, in my opinion, whatever the uncertainty of the rule regarding some of our decisions in recent years . . . the rule is clear with regard to findings based on the credibility of witnesses: an appellate court should not intervene unless it is certain that its difference of opinion with the trial judge is the result of an error by the latter. As he had the benefit of seeing and hearing the witnesses, such certainty will only be possible if the appellate court can identify the reason for this difference of opinion, in order to be certain that it results from an error and not from his privileged position as a trier of fact. If the appellate court cannot thus identify the critical error it must refrain from intervening, unless of course the finding of fact cannot be attributed to this advantage enjoyed by the trial judge, because nothing could have justified the judge's conclusion whatever he saw or heard; this latter category will be identified by the unreasonableness of the trial judge's finding . . .

It is a well-established principle that findings of fact made at trial based on the credibility of witnesses are not to be reversed on appeal unless it can be established that the trial judge made some "palpable and overriding error which affected his assessment of the facts": *Stein v. "Kathy K" (The Ship)*, [1976] 2 S.C.R. 802, at p. 808; see also *Métivier v. Cadorette*, [1977] 1 S.C.R. 371; *Jaegli Enterprises Ltd. v. Taylor*, [1981] 2 S.C.R. 2; *Doerner v. Bliss & Laughlin Industries Inc.*, [1980] 2 S.C.R. 865; *Schreiber Brothers Ltd. v. Currie Products Ltd.*, [1980] 2 S.C.R. 78; *Lewis v. Todd*, [1980] 2 S.C.R. 694; and *Wire Rope Industries of Canada (1966) Ltd. v. B.C. Marine Shipbuilders Ltd.*, [1981] 1 S.C.R. 363. While section 8 of the *Saskatchewan Court of Appeal Act* authorizes the Court of Appeal to "draw inferences of fact", this task must be performed in relation to facts as found by the trial judge. Unless the trial judge has made some "palpable and overriding error" in this regard, s. 8 should not be

Une justification similaire de la limitation de l'étendue du contrôle, en appel, des constatations de fait d'un juge de première instance a été fournie par le juge Lamer dans l'arrêt *Beaudoin-Daigneault c. Richard*, [1984] 1 R.C.S. 2, aux pp. 8 et 9:

Quant aux critères d'intervention d'une première cour d'appel dans les déterminations de fait d'un juge de première instance, quelle que soit, à mon avis, l'incertitude de la règle en regard de certaines de nos décisions ces dernières années [. . .] la règle est certaine en ce qui a trait aux déterminations mettant à contribution la crédibilité des témoins: une cour d'appel ne doit pas intervenir à moins d'être certaine que sa divergence d'opinions avec le premier juge résulte d'une erreur de celui-ci. Comme il a eu l'avantage de voir et d'entendre les témoins, cette certitude ne sera possible que si la Cour d'appel peut identifier la raison de cette divergence d'opinions afin de pouvoir s'assurer qu'elle tient d'une erreur et non pas de sa position privilégiée de juge des faits. Si la Cour d'appel ne peut ainsi identifier l'erreur déterminante elle doit s'abstenir d'intervenir à moins, bien sûr, que la détermination de fait ne puisse tenir de cet avantage parce que quoi qu'ait pu voir et entendre le juge, rien n'aurait pu justifier sa conclusion; elle identifiera cette dernière catégorie du fait que la conclusion du premier juge sera déraisonnable . . .

C'est un principe bien établi que les constatations de fait d'un juge de première instance, fondées sur la crédibilité des témoins, ne doivent pas être infirmées en appel à moins qu'il ne puisse être établi que le juge de première instance «a commis une erreur manifeste et dominante qui a faussé son appréciation des faits»: *Stein c. «Kathy K» (Le navire)*, [1976] 2 R.C.S. 802, à la p. 808; voir aussi *Métivier c. Cadorette*, [1977] 1 R.C.S. 371, *Jaegli Enterprises Ltd. c. Taylor*, [1981] 2 R.C.S. 2, *Doerner c. Bliss & Laughlin Industries Inc.*, [1980] 2 R.C.S. 865, *Schreiber Brothers Ltd. c. Currie Products Ltd.*, [1980] 2 R.C.S. 78, *Lewis c. Todd*, [1980] 2 R.C.S. 694, et *Wire Rope Industries of Canada (1966) Ltd. c. B.C. Marine Shipbuilders Ltd.*, [1981] 1 R.C.S. 363. Certes, l'art. 8 de la *Court of Appeal Act* de la Saskatchewan autorise la Cour d'appel à [TRADUCTION] «faire des déductions de fait», mais cela doit être accompli en fonction des faits constatés par le juge de première instance. À moins que le juge de pre-

construed so as to modify the traditional role of the Court of Appeal with respect to those findings.

In the present case, the trial judge was entitled to believe the defendant father's evidence and the evidence of his witnesses and reject the son's testimony and the testimony of his witnesses as to the existence of an oral contract between the parties. With respect, the Court of Appeal erred in two respects: first, in assuming that the trial judge had made no finding on the issue; and, second, by effectively substituting its version of the facts for that given by the trial judge. Since it cannot be said that the trial judge made some palpable and overriding error which affected his assessment of the facts, such a substitution cannot fairly be said to fall within the role of the Court of Appeal as set out in s. 8. In my opinion, the appeal ought to be allowed on this basis. The matter should be referred back to the Court of Queen's Bench to deal with the counter-claim, left unaddressed by Maher J., for an accounting and an order for possession of the land.

V

I would allow the appeal, set aside the judgment in the Court of Appeal, refer the matter back to the Court of Queen's Bench, and award costs to the appellant in this Court and in the courts below.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: McKercher, McKercher, Stack, Korchin & Laing, Saskatoon.

Solicitors for the respondent: Gauley & Co., Saskatoon.

mière instance n'ait commis quelque «erreur manifeste et dominante» à cet égard, l'art. 8 ne doit pas être interprété de manière à modifier le rôle joué traditionnellement par la Cour d'appel en ce qui concerne ces constatations.

En l'espèce, le juge de première instance était en droit d'ajouter foi aux dépositions du père défendeur et de ses témoins, et de rejeter celles du fils et des siens, concernant l'existence d'un contrat verbal entre les parties. Malgré tout le respect que je lui dois, la Cour d'appel a tort à deux égards: premièrement, en présumant que le juge de première instance n'avait tiré aucune conclusion à ce sujet; et, en second lieu, en substituant effectivement sa version des faits à celle du juge de première instance. Comme on ne peut dire que le juge de première instance a commis une erreur manifeste et dominante qui a faussé son appréciation des faits, on ne saurait, en toute justice, considérer qu'une telle substitution est conforme au rôle que l'art. 8 attribue à la Cour d'appel. À mon avis, le pourvoi devrait être accueilli sur ce fondement. L'affaire devrait être renvoyée à la Cour du Banc de la Reine pour qu'elle examine la demande reconventionnelle, non abordée par le juge Maher, visant à obtenir une reddition de comptes et une ordonnance de mise en possession du bien-fonds.

f

V

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'annuler l'arrêt de la Cour d'appel, de renvoyer l'affaire à la Cour du Banc de la Reine et d'accorder des dépens à l'appelant, en cette Cour et devant les cours d'instance inférieure.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelant: McKercher, McKercher, Stack, Korchin & Laing, Saskatoon.

Procureurs de l'intimé: Gauley & Co., Saskatoon.