

August Parna and

Reta Parna (Plaintiffs) Appellants;
and

**G. & S. Properties Limited,
and Frank Albert and
William Harvie (Defendants) Respondents.**

1970: May 22, 25; 1970: October 6.

Present: Martland, Judson, Hall, Spence and Pigeon JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL
FOR ONTARIO

*Fraud—Deceit—Purchase of apartment house—
Vendors' representations as to income and expenses—
Alleged misrepresentations as to certain disbursements—Failure to prove necessary ingredients in
action for deceit.*

The personal respondents, who owned and controlled the respondent company, offered to sell to the appellants (AP and his wife) an apartment house, which the company had built in 1965. The asking price was \$255,000. The respondents furnished to AP a document which purported to be a statement as to receipts and disbursements for the year 1966. Subsequently, the appellants made an offer in writing to purchase the building for \$251,000. Attached to the offer and forming part thereof was a Schedule "A" setting out the details of income and expenses as shown in the statement given to AP. The offer contained a provision that it was subject to satisfactory evidence being provided as to the accuracy of the representations as regards income and expenses.

AP's solicitor requisitioned an auditor's report supporting the amounts set forth in Schedule "A". He received a reply that such a report was not available but that he could satisfy himself as to the income and expenses. On the day set for closing the personal respondents made a statutory declaration that Schedule "A" was a financial statement setting out to the best of their knowledge and ability an accurate and fair estimate of the yearly revenue and yearly expenditure of the corporate respondent. The appellants accepted the statutory declaration "as a substitute" and closed the transaction.

August Parna et

Reta Parna (Demandeurs) Appelants;
et

**G. & S. Properties Limited,
et Frank Albert et
William Harvie (Défendeurs) Intimés.**

1970: les 22 et 25 mai; 1970: le 6 octobre.

Présents: Les Juges Martland, Judson, Hall, Spence et Pigeon.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL D'ONTARIO

Fraude—Tromperie—Achat d'un immeuble résidentiel—Présentation par vendeur des faits relatifs aux recettes et dépenses—Allégation de fausse représentation à l'égard de certaines dépenses—On n'a pas prouvé les éléments essentiels d'une action pour tromperie.

Les intimés personnels, qui sont propriétaires et maîtres de la compagnie intimée, offrirent de vendre aux appellants (AP et son épouse) un immeuble résidentiel, qui avait été construit par la compagnie en 1965. Les intimés en demandaient \$255,000 et remirent à AP un document qui était présenté comme étant un état des recettes et dépenses pour l'année 1966. Subséquemment, les appellants ont offert \$251,000. Une annexe «A», reproduisant les chiffres figurant dans l'état des recettes et des dépenses remis à AP, a été jointe à l'offre pour en faire partie intégrante. L'offre était en outre subordonnée à la production d'une preuve satisfaisante de l'exactitude des mentions relatives aux recettes et dépenses.

L'avocat de AP a demandé un rapport du vérificateur à l'appui des chiffres indiqués dans l'annexe «A». On lui a répondu qu'on n'avait pas de rapport de vérificateur mais qu'il pouvait s'assurer lui-même ce qu'étaient le revenu et les dépenses. Le jour fixé pour la conclusion du contrat, les intimés personnels ont fait une déclaration statutaire à l'effet que l'annexe «A» était un état financier qui indiquait autant qu'ils le savaient et du mieux qu'ils le pouvaient faire, une estimation précise et équitable du revenu annuel et des dépenses annuelles de la société intimée. Les appellants ont accepté la déclaration statutaire «en remplacement» et ont conclu le marché.

Two weeks later AP attended his solicitor to illustrate that the representations made in the first statement, repeated in Schedule "A", and confirmed in the statutory declaration were false. Shortly thereafter the appellants brought an action claiming damages in the amount of \$35,000 because of false and fraudulent representations as to three disbursements, *i.e.*, the cost of fuel, light and water.

The trial judge found in favour of the appellants and awarded damages in the amount of \$24,790. On appeal, the Court of Appeal varied the trial judgment by reducing the damages to \$4,000. The appellants then appealed and the respondents cross-appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed and the cross-appeal allowed dismissing the action.

In order to sustain an action of deceit, there must be proof of fraud, and nothing short of that will suffice. Fraud is "a false representation of fact, made with a knowledge of its falsehood, or recklessly, without belief in its truth, with the intention that it should be acted upon by the complaining party, and actually inducing him to act upon it." Here the appellants failed to prove false representation of fact made with a knowledge of its falsehood or recklessly, without belief in its truth, and that they actually were induced by any such representation.

AP failed to prove, and the burden of proof was upon him, that the statement was not to the best of the knowledge and ability of the personal respondents an accurate and fair estimate. AP was not misled in any way by the representations even if they had been false to the knowledge of the respondents. As a shrewd and intelligent apartment house operator, he figured he could pay \$251,000 for the property in question and obtain a satisfactory percentage of net profit.

Derry v. Peek (1889), 14 App. Cas. 337, applied.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹, allowing in part an appeal by the defendants (respondents) from the judg-

Deux semaines plus tard, AP se présentait chez son avocat pour lui montrer que ce qui était exposé dans le premier état, et qui était repris à l'annexe «A» et confirmé dans la déclaration statutaire, était faux. Les appellants ont alors introduit une action réclamant \$35,000 en dommages-intérêts pour cause de présentation fausse et frauduleuse des faits à l'égard de trois postes de dépenses, à savoir le coût du combustible, de l'éclairage et de l'eau.

Le juge de première instance a statué en faveur des appellants et leur a adjugé un montant de \$24,790 en dommages-intérêts. La Cour d'appel a modifié le jugement de première instance en réduisant à \$4,000 le montant des dommages-intérêts. Les demandeurs en appelèrent à cette Cour et les défendeurs ont interjeté un appel incident.

Arrêt: L'appel doit être rejeté et l'appel incident accueilli, rejetant l'action.

Afin de fonder une action pour tromperie, il faut prouver qu'il y a eu fraude, et rien de moins que cela ne saurait suffire. La fraude est «une fausse présentation de faits, que l'on sait être fausse ou qui est commise avec insouciance, sans la croire vraie, et avec l'intention que la partie qui se dit lésée y donne suite et qui la porte effectivement à y donner suite». Les demandeurs n'ont pas prouvé qu'il y a eu fausse présentation de faits, que l'on savait être fausse, ou commise avec insouciance, sans la croire vraie, et que pareille présentation ait effectivement incité les demandeurs à y donner suite.

AP n'a pas prouvé,—comme il lui appartenait de le faire—que l'état financier ne constituait pas une estimation équitable et précise autant que les intimés l'aient su ou aient pu le savoir. AP n'a été d'aucune façon induit en erreur par la présentation des faits, même si elle avait été fausse à la connaissance des intimés. Comme exploitant entendu et intelligent d'immeubles résidentiels, il a estimé qu'il pouvait payer \$251,000 pour la propriété en question et obtenir de la sorte un pourcentage satisfaisant de bénéfice net.

Arrêt suivi: *Derry v. Peek* (1889), 14 App. Cas. 337.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel d'Ontario¹, accueillant en partie un appel des défendeurs (intimés) d'un jugement du Juge

ment of Ferguson J. in favour of the plaintiffs (appellants) in an action for deceit. Appeal dismissed; cross-appeal allowed dismissing the action.

August Parna and Reta Parna, in person, plaintiffs, appellants.

D. F. O'Leary, Q.C., for the defendants, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

SPENCE J.—This appeal concerns an action for damages for fraud instituted under the following circumstances.

The plaintiff August Parna was an Estonian by birth who came to Canada in 1948. The plaintiff Reta Parna is the wife of the plaintiff August Parna but took no active part in any of the negotiations in reference to this transaction. I shall use the word "plaintiff" hereafter to refer to August Parna.

August Parna was by no means an uneducated man. He had a university education in Estonia; in addition, he had attended a law course in Heidelberg, Germany, but because of the intervention of the war he had not a university degree nor was he a graduate lawyer. However, only four years after he arrived in Canada he purchased his first apartment house and up to the date of the offer to purchase the apartment house with which this action is concerned he had purchased four other apartment houses and later sold some of them and he had been for the year previous operating a 29-suite apartment house.

It would appear from these facts as well as from the manner in which Mr. Parna carried on his appeal in this Court, appearing in person, that he was a shrewd and intelligent business man.

The apartment house in question consisted of 24 suites and was built by the defendant G. & S. Properties Limited in the year 1965. G. & S. Properties Limited, a respondent, is a company owned and controlled by the other respondents, Frank Albert and William Harvie, who were, respectively, its president and secretary. Before the apartment house was completed, the plaintiff

Ferguson en faveur des demandeurs (appelants) dans une action pour tromperie. Appel rejeté; appel incident accueilli, rejetant l'action.

August Parna et Reta Parna, à titre personnel, demandeurs, appellants.

D. F. O'Leary, c.r., pour les défendeurs, intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE SPENCE—Le pourvoi se rattache à une action en dommages-intérêts pour fraude instituée dans les circonstances suivantes.

Le demandeur, August Parna, Estonien de naissance, est arrivé au Canada en 1948. La demanderesse, Reta Parna, est l'épouse du demandeur August Parna mais n'a participé activement à aucune des négociations relatives à cette affaire. J'emploierai ci-après le mot «demandeur» pour désigner August Parna.

August Parna n'était nullement un homme sans instruction. Il avait reçu en Estonie une formation universitaire; de plus, il avait suivi un cours de droit à Heidelberg (Allemagne) mais, à cause de la guerre, n'avait pu obtenir un grade universitaire ni un diplôme d'avocat. Toutefois, quatre ans seulement après son arrivée au Canada, il achetait son premier immeuble résidentiel. Jusqu'à la date de l'offre d'achat de l'immeuble résidentiel dont il est question dans la présente action, il avait acheté quatre autres immeubles résidentiels et, plus tard, il en vendit quelques-uns; durant l'année précédente, il avait exploité un immeuble résidentiel de 29 appartements.

Il ressort de ces faits, aussi bien que de la manière dont M. Parna a présenté son pourvoi en cette Cour, où il a comparu personnellement, qu'il est un homme d'affaires intelligent et très entendu.

L'immeuble résidentiel en question comprenait 24 appartements et avait été construit par la défenderesse, G. & S. Properties Limited, en 1965. G. & S. Properties Limited, intimée, est une compagnie dont les autres intimés, Frank Albert et William Harvie sont propriétaires et maîtres, et respectivement président et secrétaire. Avant que soit achevée la construction de l'immeuble rési-

approached the latter respondents and attempted to buy the property but these respondents informed the plaintiff that it was their intention to retain ownership and operate the apartment as a business, although they had not previously owned or operated apartment buildings. The two respondents, Frank Albert and William Harvie, who conducted a plumbing business, during the course of the next year determined that too much of their capital was tied up in the apartment building and therefore they decided to sell it.

The respondents first offered the apartment through a realtor for the sum of \$262,500. The only offer which materialized was one for the sum of \$262,000 which, however, provided for a small amount of cash to be paid on closing. The respondents desired to have the whole balance between the two mortgages of \$180,000 and \$19,000 respectively, and the purchase price paid in cash upon closing and they, therefore, approached the appellant Parna and offered to sell the property to him. The respondents then were asking the price of \$255,000. The respondents at this time furnished to the appellant Parna a document produced at trial as ex. 6 which purported to be a statement as to receipts and disbursements for the year 1966. The appellant examined the figures set out in this statement and took the position that some of the disbursements were at an amount too low to reflect the true operating costs. The respondents Albert and Harvie offered to produce for the appellant Parna's inspection any of the vouchers he desired to see but Parna asked only for the voucher for the cost of fuel for the month of January 1967, and he was shown an invoice for the amount of \$345.53. The appellant Parna still insisted that the operating costs as set out in the statement (ex. 6) were too low, and he took the position that the property could not justify a price of more than \$241,000.

Very shortly after the appellant Parna was given ex. 6, he was given also another statement (ex. 7) purporting to be applicable to the year

dentiel, le demandeur a pressenti ces derniers et a tenté d'acheter l'immeuble mais ces intimés ont informé le demandeur qu'ils voulaient en conserver la propriété et comptaient l'exploiter comme immeuble de rapport, même si jamais jusque-là ils n'avaient été propriétaires ou administrateurs d'immeubles résidentiels. Les deux intimés, Frank Albert et William Harvie, qui exploitaient une entreprise de plomberie, constatèrent au cours de l'année suivante qu'une trop forte proportion de leurs capitaux était engagée dans l'immeuble résidentiel et, par conséquent, décidèrent de le vendre.

Les intimés ont d'abord mis l'immeuble en vente par l'entremise d'un agent immobilier pour la somme de \$262,500. La seule offre qui se soit présentée était pour la somme de \$262,000, mais ne prévoyait le versement que d'un faible montant en espèces à la conclusion du contrat. Les intimés désiraient que le solde entier entre les deux hypothèques de \$180,000 et \$19,000, respectivement, et le prix d'achat fût payé comptant à la conclusion du contrat; c'est pourquoi ils firent une démarche auprès de l'appelant Parna, offrant de lui vendre l'immeuble. A ce moment-là les intimés en demandaient \$255,000 et remirent à l'appelant Parna un document (produit au procès comme Pièce n° 6) qui était présenté comme étant un état de recettes et de dépenses pour l'année 1966. L'appelant examina les chiffres qui figuraient dans cet état et exprima l'avis que le montant de quelques-unes des dépenses était trop bas pour refléter les véritables frais d'exploitation. Sur quoi les intimés Albert et Harvie offrirent à l'appelant Parna de lui mettre entre les mains toute pièce comptable justificative qu'il lui plairait d'examiner, mais Parna se contenta de réclamer la pièce justificative indiquant ce qu'avait coûté le combustible pour le mois de janvier 1967. On lui fit voir une facture de \$345.53. L'appelant Parna persista à déclarer que les frais d'exploitation indiqués dans l'état (Pièce n° 6) étaient trop bas et exprima l'avis que l'immeuble ne pouvait justifier un prix supérieur à \$241,000.

Très peu de temps après qu'on lui eut confié la Pièce n° 6, on remit à l'appelant Parna un autre état (Pièce n° 7) qui était censé s'appliquer à

1967. This statement, although it did not vary the amounts as to the expenses for fuel, light and water, did have significant changes from its predecessor. The rental revenue was increased from \$36,564 to \$39,444, an increase of \$2,880, representing \$10 per apartment per month. The respondents Albert and Harvie informed the appellant Parna that notice of an intention to increase the rental of each apartment by \$10 per month had already been sent to tenants and that these increases would take effect as soon as the lease dates permitted. The taxes shown in ex. 6 at \$8,250 were shown in ex. 7 at \$8,450.

The appellant Parna attended his solicitor, Mr. John S. Miller, and gave to him ex. 6. Mr. Miller, who testified on behalf of the appellant Parna at the trial, did not remember having seen ex. 7 prior to the closing of the transaction although the appellant Parna testified that he had received it very shortly after he received ex. 6.

The appellant Parna testified that although the respondents were asking a price of \$255,000 and although it was his opinion that the property, in order to obtain a net income prior to mortgage payments of 10 per cent, could only be worth \$241,000, he surmised that the vendors would sell for \$252,000 and he therefore instructed his solicitor to draw an offer for an amount slightly less, *i.e.*, \$251,000.

Throughout his testimony, the appellant Parna insisted that his sole gauge as to the price he would pay for an apartment building was that the property had to return about 10 per cent, prior to payment of mortgages, upon the purchase price. The testimony which I have outlined above would seem to indicate that the appellant Parna did not engage in any such accurate calculations at all but simply entered into the usual buyer and seller bargaining. The proposed vendors asked \$255,000. The proposed purchaser thought he should offer up to \$241,000 but that the proposed vendors would sell for \$252,000 and so he instructed his solicitor to offer \$251,000. The procedure is one which occurs on practically every occasion when real property is sold.

l'année 1967. Dans cet état, les dépenses pour le combustible, l'éclairage et l'eau étaient les mêmes que dans l'état précédent, mais à d'autres égards l'état comportait d'appreciables différences. De \$36,564 qu'il avait été, le revenu provenant des loyers était passé à \$39,444, ce qui représentait une augmentation de \$2,880, ou de \$10 par mois et par appartement. Les intimés Albert et Harvie ont alors informé l'appellant Parna qu'ils avaient déjà averti les locataires que le loyer de chaque appartement allait être augmenté de \$10 par mois dès que les dates des baux le permettraient. Là où la Pièce n° 6 indiquait un montant de \$8,250 pour les taxes, la Pièce n° 7 indiquait un montant de \$8,450.

L'appellant Parna s'aboucha avec son avocat, M. John S. Miller, et lui remit la Pièce n° 6. M. Miller, qui a témoigné au procès au nom de l'appellant Parna ne se rappelait pas avoir vu la Pièce n° 7 avant la conclusion du contrat bien que, selon le témoignage de l'appellant Parna, il l'avait reçue très peu de temps après qu'il eut reçu la Pièce n° 6.

L'appellant Parna a témoigné que, même si les intimés demandaient \$255,000, et bien qu'à son propre avis l'immeuble ne pouvait valoir plus de \$241,000 afin de rapporter un revenu net de 10 pour cent avant le paiement des hypothèques, il présuma que les vendeurs céderaient la propriété pour \$252,000 et c'est pourquoi il chargea son avocat de dresser une offre pour un montant un peu moindre, soit \$251,000.

Tout le long de son témoignage, l'appellant Parna a maintenu que son seul critère du prix qu'il paierait pour un immeuble résidentiel c'était que la propriété rapporte environ 10 pour cent du prix d'achat, avant de satisfaire aux hypothèques. Les témoignages que je viens de relater paraissent indiquer que l'appellant Parna n'a pas du tout fait de tels calculs précis mais s'est tout simplement livré au marchandage habituel entre acheteur et vendeur. Les vendeurs éventuels demandaient \$255,000. L'acheteur éventuel a cru devoir offrir jusqu'à \$241,000 mais estimait que les vendeurs éventuels accepteraient \$252,000, et c'est pourquoi il chargea son avocat d'offrir \$251,000. C'est un procédé qui se renouvelle dans presque toutes ventes de propriétés immobilières.

The solicitor drafted the offer to purchase, which was produced at trial as ex. 1. One provision in that offer was as follows:

... and it is further subject to satisfactory evidence being provided as to the accuracy of representations as regards income and expenses as contained in Schedule "A" attached hereto. Upon the non-fulfilment or non-performance of any or all of the conditions aforementioned, this offer shall be null and void and the deposit moneys returned to the purchasers. Schedule "A" attached hereto is to be part of this contract of purchase and sale.

Schedule "A" was attached. I set it out in full:

SCHEDULE "A"
FINANCIAL STATEMENT

101 King Street East Dundas, Ontario
24-Suite Apartment Building

Monthly Rentals	2,947.00
8 monthly garage rentals	40.00
Monthly coin machine receipts	60.00
Total monthly revenue:	3,047.00
Yearly revenue	\$ 36,564.00
<i>Expenditures</i>	
Taxes	8,250.00
Fuel	1,500.00
Light	500.00
Water	200.00
Janitor	900.00
Insurance	217.00
Maintenance	300.00
Elevator service	504.00
Total expenditures	\$ 12,371.00

All tenants are on one-year leases that mature from May 1st on during 1967.

WITNESS:

"AP"

G. & S. PROPERTIES LIMITED

Per:

(Signed) William A. Harvie
" Frank Albert

L'avocat rédigea l'offre d'achat qui a été produite au procès comme Pièce n° 1. Une des clauses de l'offre était celle-ci:

[TRADUCTION] ... elle est en outre subordonnée à la production d'une preuve satisfaisante de l'exactitude des mentions relatives aux recettes et aux dépenses figurant à l'annexe A ci-jointe. Advenant inaccomplissement ou inexécution pour partie ou pour le tout des conditions susmentionnées, cette offre sera nulle et l'acompte versé sera remboursé aux acheteurs. L'Annexe A ci-jointe fera partie intégrante de ce contrat d'achat et de vente.

L'Annexe A y a été jointe. La voici en entier:

[TRADUCTION]

ANNEXE «A»
ÉTAT FINANCIER

101 est, rue King, Dundas, Ontario
Immeuble résidentiel de 24 appartements

Loyers mensuels	2,947.00
8 locations mensuelles du garage	40.00
Recettes mensuelles provenant des appareils automatiques	60.00
Recettes mensuelles totales	3,047.00
Revenu annuel	\$ 36,564.00
<i>Dépenses</i>	
Taxes	8,250.00
Combustible	1,500.00
Éclairage	500.00
Eau	200.00
Concierge	900.00
Assurances	217.00
Entretien	300.00
Service d'ascenseur	504.00
Dépenses totales	\$ 12,371.00

Tous les locataires sont assujettis à un bail d'un an qui expire à partir du 1^{er} mai en 1967.

TÉMOIN:

"AP"

Pour G. & S. PROPERTIES LIMITED

(Signé)
William A. Harvie
Frank Albert

It is to be noted that that schedule used the figures set out in the statement of receipts and disbursements as to 1966 (ex. 6) and did not make or use any reference to the altered situation as shown in ex. 7, although the appellant Parna had ex. 7 in his possession shortly after he received ex. 6 and some time before he instructed his solicitor to prepare and present the offer to purchase (ex. 1). The offer to purchase was presented to the respondents and was accepted by the respondents; the date of acceptance is not completed on ex. 1 but it would appear to have been on February 17, 1967, at which time the offer, by its terms, expired. The date for closing as set out in the offer was April 1, 1967.

The appellant Parna's solicitor, Mr. Miller, testified that about March 15, 1967, he wrote to the vendor's solicitor with the usual requirements on title including a requisition reading as follows:

6. REQUIRED auditor's report for the period of ownership of your clients supporting the rental income and operating expenses as set forth in Schedule "A" of the Agreement of Purchase and Sale.

and that he received in reply a letter from the vendor's solicitor dated March 28, 1967, which read in reference to that requisition:

6. We do not have an auditor's report but you can satisfy yourself as to income and expenses.

The learned trial judge characterized that answer as "one of those brush-off answers".

In his testimony, Mr. Miller testified that upon receipt of the latter letter he immediately telephoned to his client, the appellant Parna, and told the appellant that he was not prepared to close the transaction on that basis requesting that the appellant attend him. Mr. Miller testified that he then telephoned the vendors' solicitor informing him that many of the answers to the requisitions were unsatisfactory and that he would not be closing the transaction unless very much more material was forthcoming, "particularly as regards the support for Schedule 'A' attached to the offer,

A noter que cette Annexe reproduit les chiffres figurant dans l'état des recettes et des dépenses pour 1966 (Pièce n° 6) sans faire usage ni mention des points de différence ressortant de la Pièce n° 7, quoique l'appelant Parna ait eu la Pièce n° 7 en sa possession peu après avoir reçu la Pièce n° 6 et quelque temps avant d'avoir chargé son avocat de dresser et de présenter l'offre d'achat (Pièce n° 1). L'offre d'achat fut présentée aux intimés et acceptée par eux. La date de l'acceptation ne figure pas dans la Pièce n° 1, mais il semble que ce fût le 17 février 1967, date même où, d'après ses dispositions, l'offre allait expirer. Il était dit dans l'offre que la date de la conclusion du contrat était fixée au 1^{er} avril 1967.

M. Miller, avocat de l'appelant Parna, a témoigné que vers le 15 mars 1967 il avait écrit à l'avocat des vendeurs pour obtenir les renseignements d'usage quant à l'état du titre et pour faire la demande suivante:

[TRADUCTION] 6. PRIÈRE DE NOUS FAIRE TENIR le rapport du vérificateur pour la période de propriété de vos clients à l'appui des chiffres relatifs au revenu de location et aux dépenses d'exploitation indiqués dans l'Annexe «A» de la convention d'achat et de vente.

et qu'il avait reçu de l'avocat des vendeurs une lettre datée du 28 mars 1967 disant, à propos de la demande susdite:

[TRADUCTION] 6. Nous n'avons pas de rapport de vérificateur mais vous pouvez vous assurer vous-même ce que sont le revenu et les dépenses.

Le savant juge de première instance a dit de cette réponse que c'est «une de ces réponses de refus sec servant d'échappatoire».

Dans son témoignage, M. Miller a déposé qu'au reçu de cette lettre il avait immédiatement téléphoné à son client, l'appelant Parna, pour l'informer qu'il n'était pas disposé à conclure le marché sur cette base et lui demander de venir le voir. M. Miller a déclaré qu'il avait ensuite téléphoné à l'avocat des vendeurs afin de lui faire observer que plusieurs des réponses données aux demandes qui lui avaient été communiquées n'étaient pas satisfaisantes et qu'il n'allait pas conclure le marché à moins d'obtenir beaucoup plus de précisions, «particulièrement à l'appui de

that I would not be closing unless some satisfactory evidence were produced to support the schedule".

On the morning of March 31st, which date the solicitors had fixed for closing as April 1st was a Saturday, the vendors' solicitor attended Mr. Miller and presented to him a statutory declaration produced at trial as ex. 4. The declaration is brief and I quote it in full:

I, Frank Albert
of the Town of Dundas in the County of
Wentworth

DO SOLEMNLY DECLARE THAT:

1. I am the President of G. & S. Properties Limited and have knowledge of the facts hereinafter declared.
2. Schedule "A" to the Offer to Purchase is a Financial Statement setting out to the best of my knowledge and ability an accurate and fair estimate of the yearly revenue and yearly expenditures of G. & S. Properties bearing in mind the increase in rentals from time to time and the increase in expenditures such as taxes from time to time.
3. No actual sources of revenue and no actual disbursements have been omitted in arriving at the estimates.
4. New one year leases have been given to some of the tenants with the approval of the purchasers.

AND I make this solemn Declaration conscientiously believing it to be true, and knowing that it is of the same force and effect as if made under oath, and by virtue of "The Canada Evidence Act".

DECLARED before
me at the City of
Hamilton in the
County of Went-
worth this 31st day
of March A.D. 1967

(Signed)

Alec Z. Beasley
A Commissioner,
etc.

(Signed) Frank Albert
" William Harvie

l'Annexe «A» jointe à l'offre, et que je n'allais pas conclure l'affaire sans preuve satisfaisante à l'appui de l'annexe».

Durant la matinée du 31 mars, date que les avocats avaient fixée pour la conclusion du contrat puisque le 1^{er} avril était un samedi, l'avocat des vendeurs se présenta chez M. Miller et lui remit une déclaration statutaire qui a été produite au procès comme Pièce n° 4. La déclaration est brève, et je la cite en entier:

[TRADUCTION]

Je, Frank Albert
de la ville de Dundas, dans le comté de
Wentworth

DÉCLARE SOLENNELLEMENT QUE:

1. Je suis président de G. & S. Properties Limited et j'ai connaissance des faits ci-après déclarés.
2. L'Annexe «A» à l'offre d'achat est un état financier qui indique autant que je sache et du mieux que je le puisse faire, une estimation précise et équitable du revenu annuel et des dépenses annuelles de G. & S. Properties, compte tenu de l'augmentation périodique des loyers et de l'augmentation périodique des dépenses telles que les taxes.
3. Dans le calcul de ces estimations, aucunes sources réelles de revenu et aucun déboursé réel n'ont été omis.
4. De nouveaux baux d'une durée d'un an ont été consentis à quelques-uns des locataires, avec l'approbation des acheteurs.

ET je fais cette déclaration solennelle, la croyant conscientieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment, aux termes de la *Loi sur la preuve au Canada*.

DÉCLARÉ devant
moi en la ville
d'Hamilton dans le
comté de Wentworth
ce 31^e jour de mars
1967

(Signature)

Alec Z. Beasley
Commissaire, etc.

(Signature) Frank Albert
" William Harvie

Within an hour after receipt of that document, Mr. Miller testified, the appellants August and Reta Parna attended him. He showed them this statutory declaration and they discussed the matter. It must be noted that under the exact terms of the offer for sale if the vendor did not produce

satisfactory evidence . . . as to the accuracy of the representations as regards income and expenses as contained in Schedule "A" attached hereto the offer should be considered null and void and the deposit returned.

Yet Mr. Miller testified that the appellants August and Reta Parna having inspected the statutory declaration elected to accept it "as a substitute" and closed the transaction. It would appear, in fact, from Mr. Miller's testimony that he stressed the additional values of having a statutory declaration. Mr. Miller was not asked to explain what additional values he found in that form of evidence but it would certainly occur to one that what the appellants were then concerned with was to obtain evidence to support just such an action as they subsequently instituted. The transaction was closed on that same day, March 31, 1967, and within two weeks the appellant Parna attended Mr. Miller to illustrate to Mr. Miller that the representations made in the first statement (ex. 6), repeated in Schedule "A" to the offer to purchase, and confirmed in the statutory declaration given on closing were false.

On May 18, 1967, the appellants issued a writ in this action claiming damages in the amount of \$35,000 because of false and fraudulent representations as to three disbursements, *i.e.*, the cost of fuel, light and water. The action proceeded to trial before Ferguson J. The appellant sought to add other alleged misrepresentations both at trial and before this Court but the consideration of this action has always been confined to the representation as to these three items. The learned trial judge found in favour of the plaintiffs (appellants in this Court) and awarded to them damages in the amount of \$24,790. He calculated these damages in this fashion: he accepted the evidence of the appellant August

Selon le témoignage de M. Miller, les appellants August et Reta Parna sont venus le voir moins d'une heure après avoir reçu ce document. Il leur a montré cette déclaration statutaire et ils ont discuté l'affaire. Il faut remarquer qu'au sens strict des conditions de l'offre de vente, si le vendeur ne produisait pas

une preuve satisfaisante . . . de l'exactitude des mentions relatives aux recettes et aux dépenses figurant à l'Annexe «A» ci-jointe, l'offre serait considérée comme étant nulle et l'acompte serait remboursé.

Cependant, M. Miller a déposé que les appellants August et Reta Parna, après avoir examiné la déclaration statutaire, ont décidé de l'accepter «en remplacement» et ont conclu le marché. En fait, selon le témoignage de M. Miller, il a fait ressortir les avantages supplémentaires que conférait le fait d'avoir une déclaration statutaire. Il n'a pas été demandé à M. Miller d'expliquer quels avantages supplémentaires il trouvait dans cette forme de preuve, mais il vient certainement à l'idée que ce qui préoccupait alors les appellants c'était de se munir d'un document qui fût de nature à appuyer une action précisément comme celle qu'ils ont intentée par la suite. Le marché fut conclu le même jour, soit le 31 mars 1967; or, moins de deux semaines plus tard, l'appelant Parna se présentait chez M. Miller pour lui montrer que ce qui était exposé dans le premier état (Pièce n° 6), et qui était repris à l'Annexe "A" de l'offre d'achat et confirmé dans la déclaration statutaire présentée lors de la conclusion du contrat, était faux.

Le 18 mai 1967, les appellants ont introduit cette action réclamant \$35,000 en dommages-intérêts pour cause de présentation fausse et frauduleuse des faits à l'égard de trois postes de dépenses, à savoir le coût du combustible, de l'éclairage et de l'eau. En première instance, le juge Ferguson a entendu l'action. Au procès et en cette Cour l'appelant a tenté d'ajouter d'autres prétendues déformations des faits mais la présente action s'est toujours limitée à l'examen de la présentation des faits relative à ces trois postes. Le savant juge de première instance a statué en faveur des demandeurs (les appellants en cette Cour) et leur a adjugé un montant de \$24,790 en dommages-intérêts. Il a calculé ces dommages

Parna that he only made the offer to purchase on the basis that the net annual profits from the property before payment of interest or principal on the mortgages would yield 9.64 per cent on the purchase price. He found that such net profits instead of amounting to \$24,193 per annum amounted only to \$21,807 and since that amount would represent 9.64 per cent of only \$226,910, the learned trial judge found the difference between that sum and the actual purchase price of \$251,000, *i.e.*, \$24,790, to be the damages suffered by the plaintiffs in the action, the present appellants.

The defendants, here respondents, appealed to the Court of Appeal and the judgment of that Court was given by Evans J.A.¹ at the conclusion of the argument. One paragraph of that judgment reads as follows:

The learned trial judge found that the defendants knowingly made a false representation as to the operating expenses with the intention that the plaintiffs should act upon such false representation; he further found that the plaintiffs did in fact act upon the false representation to their detriment. There is ample evidence to support such findings, and the appeal in so far as it affects them must be dismissed.

That paragraph contained the whole of the reasons given in the Court of Appeal on the issue of liability. The Court of Appeal differed from the assessment of damages made by the learned trial judge. That assessment, as would appear from the above, was upon the basis of damages for loss of a bargain. The Court of Appeal was of the opinion that by the award of damages the plaintiffs, here appellants, were entitled to be put in the same position they would have been if the representations had not been made but not in the same position they would have been if the representations had been true. Evans J.A. continued:

The evidence as to actual value led at trial is rather fragile; proceeding as he did, the learned trial judge made no finding as to the actual value of the property as at 1st April 1967. In my opinion

de la façon suivante: il a accepté la preuve de l'appelant August Parna qu'il n'avait fait l'offre d'achat qu'à condition que l'immeuble rapporte un bénéfice net annuel de 9.64 pour cent du prix d'achat avant le paiement de l'intérêt ou du principal sur les hypothèques. Or le juge de première instance a constaté qu'au lieu de \$24,193 par année, le bénéfice net n'était que de \$21,807, et vu que cette somme représente 9.64 pour cent de seulement \$226,910, le savant juge a statué que les dommages subis par les demandeurs, les appellants en cette Cour, correspondaient à la différence entre cette dernière somme et le prix d'achat effectif de \$251,000, c'est-à-dire, \$24,790.

Les défendeurs, intimés en cette Cour, ont interjeté appel à la Cour d'appel et le juge d'appel Evans¹ y a rendu l'arrêt à la fin des débats. Dans un paragraphe de l'arrêt, il est dit:

[TRADUCTION] Le savant juge de première instance a conclu que les défendeurs avaient sciemment fait une présentation fausse des faits quant aux dépenses d'exploitation avec l'intention que cette présentation fausse incite les demandeurs à agir; il a aussi conclu que, sur la foi de cette présentation fausse les demandeurs avaient effectivement agi à leur détriment. Il y a amplement de preuves pour étayer ces conclusions; et, dans la mesure où il s'y rapporte, l'appel doit être rejeté.

Ce paragraphe renfermait tous les motifs énoncés par la Cour d'appel sur la question de la responsabilité. La Cour d'appel n'a pas été de l'avis du savant juge de première instance quant à l'évaluation des dommages. Il ressort de ce qui précède que l'évaluation a été faite en fonction de dommages subis par suite de la perte d'une bonne affaire. La Cour d'appel a été d'avis qu'en se faisant accorder des dommages, les demandeurs (ici les appellants) avaient le droit de se retrouver dans la même situation où ils auraient été si la présentation des faits en cause n'avait pas été faite mais non dans la situation où ils se seraient trouvés si la présentation avait été faite. Le juge d'appel Evans a ajouté ceci:

[TRADUCTION] La preuve faite au procès concernant la valeur réelle est plutôt fragile. De la façon dont il a procédé, le savant juge de première instance n'a aucunement déterminé quelle était la valeur réelle

¹ [1969] 2 O.R. 346, 5 D.L.R. (3d) 315.

¹ [1969] 2 O.R. 346, 5 D.L.R. (3d) 315.

the evidence does support an assessment of damages, on the proper basis I have outlined above, at \$4,000.

The Court of Appeal, therefore, varied the judgment given at trial by reducing the damages awarded to the plaintiffs to \$4,000.

The appellants appealed to this Court and in their factum asked that damages be awarded in the amount of \$48,163 and other damages designated as "continuous damages" and interest at the rate of 15 per cent and large amounts for costs. As I have stated, the statement of claim asked only for \$35,000 damages.

The respondents cross-appealed asking that the judgment as given by the learned trial judge be vacated and that the action should be dismissed with costs throughout.

Although it would appear that a great deal of the argument in the Court of Appeal, and certainly in this Court, was devoted to the interesting question as to the proper measure for damages, I am of the opinion that the appeal must be disposed of upon the question of liability. The learned trial judge cited two brief passages; the first, from the judgment of Lord Herschell in *Derry v. Peek*², at p. 374, reads as follows:

I think the authorities establish the following propositions: First, in order to sustain an action of deceit, there must be proof of fraud, and nothing short of that will suffice...

The second, from *Anson on Contract*, where "fraud" has been defined, reads:

Fraud is a false representation of fact, made with a knowledge of its falsehood, or recklessly, without belief in its truth, with the intention that it should be acted upon by the complaining party, and actually inducing him to act upon it.

I am content to adopt these two short passages as being sufficient to dispose of this appeal. I am of the opinion that, firstly, the plaintiffs failed to prove false representation of fact made with a

de l'immeuble le 1^{er} avril 1967. A mon avis, sur la base convenable que j'ai expliquée ci-dessus, il y a preuve à l'appui d'une évaluation des dommages au montant de \$4,000.

La Cour d'appel a donc modifié le jugement de première instance en réduisant à \$4,000 le montant des dommages-intérêts adjugés aux demandeurs.

Les appellants ont introduit un pourvoi en cette Cour et, dans leur factum, ont demandé que leur soient adjugés des dommages-intérêts de \$48,163 de même qu'une indemnité pour ce qu'ils ont appelé des «dommages continus» ainsi que des intérêts au taux de 15 pour cent et une somme importante pour les dépens. Comme je l'ai mentionné, la déclaration des demandeurs ne réclamait que \$35,000 en dommages-intérêts.

Les intimés ont interjeté un pourvoi incident demandant infirmation du jugement de première instance et rejet de l'action avec dépens dans toutes les Cours.

Même s'il semble bien qu'une grande partie des débats à la Cour d'appel, et assurément en cette Cour-ci, ait porté sur l'intéressante question de la mesure convenable des dommages subis, je suis d'avis que le pourvoi doit être décidé sur la question de la responsabilité. Le savant juge de première instance a cité deux courts passages; le premier est tiré du jugement de Lord Herchell dans *Derry c. Peek*², à la p. 374, et se lit ainsi:

[TRADUCTION] Les textes me paraissent établir les principes suivants: premièrement, afin de fonder une action pour tromperie (*action of deceit*), il faut prouver qu'il y a eu fraude, et rien de moins que cela ne saurait suffire.

Le second est tiré de l'ouvrage *Anson on Contract* où la «fraude» a été définie comme suit:

[TRADUCTION] La fraude est une fausse présentation de faits, que l'on sait être fausse ou qui est commise avec insouciance, sans la croire vraie, et avec l'intention que la partie qui se dit lésée y donne suite et qui la porte effectivement à y donner suite.

Je crois que ces deux courts passages suffisent pour décider ce pourvoi. Je suis d'avis que, premièrement, les demandeurs n'ont pas prouvé qu'il y eût fausse présentation de faits, que l'on

knowledge of its falsehood or recklessly, without belief in its truth and, secondly, that the plaintiffs actually were induced by any such representation. It must be remembered that the appellant Parna was, as I have said, a shrewd and experienced apartment house operator, having engaged in the business continuously from 1952 until 1967, and at the time he made the offer to purchase he had been for a full year operating a very similar apartment house in the same Metropolitan Hamilton area. It must also be remembered that the personal respondents Albert and Harvie were not apartment house operators but were plumbers, the property in question here having been the only apartment house which they had built or owned. In my view, the appellant Parna knew much more about the apartment house operating business than did the personal respondents. The appellant Parna, as I have pointed out, had sought to buy the building even before it was completed and knew the exact state of the progress of construction and the progress of the renting. The appellant knew that on February 16, 1967, when he submitted the offer to purchase, the building had not been fully rented for a year and, in fact, that the first tenants had moved in only about eight months before. The appellant, therefore, knew that the amounts set out in ex. 6, and taken from that document into the schedule to the offer to purchase, were mere estimates and that they were not accurate statements as to either receipts or disbursements. As to the disbursements, the appellant had pointed out that those estimates, and he admitted at the trial that he knew they were estimates, had to be low and the appellant very shrewdly picked the month in which the highest amount for heat costs would be incurred, *i.e.*, January 1967, to illustrate that the estimated disbursements were low. Upon inspecting the invoice for \$345.50 for that month, the appellant must have known that the annual heating costs would be in excess of the \$1,500 set out in ex. 6. If one only allowed for heating during the months of February, March, April and October, November and December, in addition to that month of January, in order to keep within an estimate of \$1,500 the average amounts expended in those other months would be \$192.50—a graphic illustration that the appellant Parna could not

savait être fausse, ou commise avec insouciance, sans la croire vraie et, deuxièmement, que pareille présentation ait effectivement incité les demandeurs à y donner suite. Il ne faut pas perdre de vue que l'appelant Parna était, comme je l'ai dit, un exploitant entendu et expérimenté d'immeuble résidentiel, ayant exercé ce genre d'affaires continûment de 1952 à 1967, et qu'à l'époque où il fit l'offre d'achat, il exploitait depuis toute une année un immeuble résidentiel à peu près identique dans la même région du Hamilton métropolitain. Il faut aussi se rappeler que les intimes personnels Albert et Harvie n'étaient pas exploitants d'immeubles résidentiels mais plombiers, et que la propriété en question était le seul immeuble de cette nature qu'ils avaient bâti et qui leur avait appartenu. A mon avis, l'appelant Parna en savait beaucoup plus long que les intimes personnels sur la façon d'exploiter un immeuble d'habitation. Comme je l'ai fait observer, l'appelant Parna avait tâché d'acheter l'immeuble même avant qu'il fût achevé et il savait exactement où en étaient les travaux de construction et à quelle allure on trouvait des locataires. L'appelant savait que, le 16 février 1967, lorsqu'il présenta son offre d'achat, l'immeuble n'avait pas été complètement loué pour un an et qu'en fait les premiers locataires avaient emménagé pas plus d'environ huit mois auparavant. En conséquence, l'appelant savait que les montants figurant sur la Pièce n° 6 et reportés de là à l'annexe de l'offre d'achat n'étaient que des estimations et n'étaient pas des relevés précis soit des recettes soit des dépenses. A propos des dépenses, l'appelant avait signalé qu'il fallait bien que ces estimations—il savait, comme il l'a admis au procès, qu'il s'agissait d'estimations,—soient basses, et c'est pourquoi, afin de démontrer que l'estimation des dépenses était basse, l'appelant a très adroitement choisi le mois où le coût du chauffage serait le plus élevé, à savoir, janvier 1967. En examinant la facture de \$345.50 pour ce mois-là, l'appelant devait savoir que la note du chauffage pour l'année excéderait la somme de \$1,500 figurant à la Pièce n° 6. En ne tenant compte du chauffage que pour février, mars, avril, octobre, novembre et décembre, en plus du mois de janvier, de façon à ce que l'évaluation ne dépasse pas \$1,500 la moyenne des dépenses

have been deceived by the estimate of \$1,500. As to revenue, ex. 6 was incorrect, to the knowledge of the appellant Parna, because he knew that notice had already been given of an increase in rentals amounting to \$10 per month per apartment and that the revenue had therefore been increased by \$2,880.

During the argument of the appeal, counsel for the respondents illustrated that the true excess of the disbursements over the estimates as to the three items only of which the appellant Parna complained in his action, *i.e.*, heat, light and water, was not the \$2,386 per year taken by the trial judge but only \$1,868.94 per year. It was the appellant Parna's argument that basing his calculations on the estimates given in ex. 6 and repeated in the schedule to the offer to purchase he found that he would get a net return on his investment before payment of interest or principal on mortgage of 9.64 per cent. Taking the disbursements at \$1,868.94 in excess of those estimated and making allowance for the increased revenue of \$2,880 due to the proposed rental increase, of which the appellant Parna had knowledge, his net return would amount to almost 10 per cent. The appellant, as I have said, admitted in his testimony that he knew the figures as to light, heat and water given in ex. 6 and in the schedule to the offer to purchase were mere estimates.

Under these circumstances, the exact terms of the statutory declaration which the appellant Parna accepted as being a substitute for the proof he was entitled to in the offer to purchase become important. The personal respondents declared that Schedule "A" to the offer to purchase was a financial statement setting out *to the best of their knowledge and ability an accurate and fair estimate* of the yearly revenue and yearly expenditure of the corporate respondent "bearing in mind the increase in rentals from time to time and the increase in expenses such as taxes from time to time" and further that no actual sources of revenue and no actual disbursements had been omitted in arriving at the estimate.

pour les autres mois serait de \$192.50—ce qui démontre bien que l'estimation de \$1,500 ne pouvait guère induire en erreur l'appelant Parna. Quant aux recettes, la Pièce n° 6 était inexacte, et cela l'appelant Parna ne l'ignorait pas car il savait que les locataires avaient déjà été avertis que leur loyer allait être augmenté de \$10 par mois et que, de ce côté-là, les recettes de l'immeuble allaient donc être augmentées de \$2,880.

En cette Cour, relativement aux trois seuls postes dont l'appelant Parna s'est plaint dans son action, à savoir, le chauffage, l'éclairage et l'eau, l'avocat des intimés a démontré que le véritable excédent des dépenses sur les estimations n'était pas le montant de \$2,386 par année considéré par le juge de première instance mais le montant de \$1,868.94 seulement par année. L'appelant Parna a exposé qu'en se fondant sur les évaluations figurant à la Pièce n° 6 et reprises à l'annexe de l'offre d'achat, il a constaté qu'il allait retirer un produit net de 9.64 pour cent de son placement avant le paiement du principal et des intérêts sur l'hypothèque. Si d'une part les dépenses étaient de \$1,868.94 supérieures aux estimations et que d'autre part l'augmentation des loyers projetée dont l'appelant Parna était au courant, augmentait les recettes de \$2,880, son bénéfice net s'élèverait à presque 10 pour cent. Comme je l'ai dit, l'appelant dans son témoignage a admis qu'il savait que les chiffres se rapportant à l'éclairage, au chauffage et à l'eau et figurant à la Pièce n° 6 ainsi qu'à l'annexe de l'offre d'achat, étaient purement estimatifs.

Dans ces conditions, les termes précis employés dans la déclaration statutaire que l'appelant Parna a acceptée en remplacement de la preuve à laquelle il avait droit dans l'offre d'achat, deviennent importants. Les intimés personnels ont déclaré que l'Annexe «A» de l'offre d'achat constituait un état financier relatant *autant qu'ils le sachent et du mieux qu'ils le puissent faire une estimation précise et équitable* du revenu annuel et des dépenses annuelles de la société intimée «compte tenu de l'augmentation périodique des loyers et de l'augmentation périodique des dépenses telles que les taxes», et aussi, qu'aucunes sources réelles de revenu et aucun déboursé réels n'avaient été omis dans le calcul de l'estimation.

I am of the opinion, from the circumstances which I have outlined above, that the appellant failed to prove, and the burden of proof was upon him, that the statement was not to the best of the knowledge and ability of the personal respondents an accurate and fair estimate, and I am further of the opinion that the appellant Parna has failed to prove that any actual disbursements had been omitted. It is true that in ex. 5, the statement produced at trial by the respondents as to the operation of the property, there are disbursements which do not appear in those estimates but those disbursements would appear to have been largely disbursements which were not properly part of the operation of an apartment house, for instance, the purchases which were part of the construction costs, although the purchases were made from the same companies which sold the fuel, and the difference between net and gross bills. It is difficult to understand how the representations could be considered false to the knowledge of the personal respondents when both parties knew that the figures set out were merely estimates and could be nothing else since they purported to be for the operation of an apartment house for a full year when not even one tenant had been in the apartment for more than eight months.

I have come to the conclusion that the evidence given by the appellant Parna himself and by the solicitor who acted for him in the purchase proves that the appellant Parna was not misled in any way by the representations even if they had been false to the knowledge of the respondents, but that a shrewd and intelligent apartment house operator figured that he could pay \$251,000 for the property in question and obtain a satisfactory percentage of net profit. A rather graphic confirmation of this conclusion is that even at the trial, which took place in November 1967, the appellant Parna refused to reconvey the property thus confirming the decision which he had made on March 31, 1967, when he had elected to close the transaction without obtaining the proof of the statement to which he was entitled by the very terms of the offer to purchase.

En raison des circonstances que je viens d'évoquer, je suis d'avis que l'appelant n'a pas prouvé, —comme il lui appartenait de le faire—que l'état financier ne constituait pas une estimation équitable et précise autant que les intimés l'aient su ou aient pu le savoir, et j'estime en outre que l'appelant Parna n'a pas prouvé que l'état eût omis de mentionner quelques dépenses effectivement engagées. Il est vrai qu'à la Pièce no 5, l'état que les intimés ont produit au procès relativement à l'exploitation de l'immeuble, figurent des dépenses que l'on ne retrouve pas dans ces estimations; mais il s'agit surtout de dépenses qui ne font pas normalement partie des frais d'exploitation d'un immeuble résidentiel, par exemple les achats qui entraient dans le coût de la construction, bien que ces achats eussent été faits chez les mêmes compagnies qui fournissaient le combustible, et la différence entre le montant net et le montant brut des factures. Il est difficile de s'expliquer comment la présentation des faits ait pu être considérée comme fausse à la connaissance des intimés personnels alors que les deux parties savaient que les chiffres n'étaient que des estimations et ne pouvaient être autre chose puisqu'ils étaient censés représenter le coût de l'exploitation d'un immeuble résidentiel durant toute une année alors que pas même un seul locataire n'y avait été occupant durant plus de huit mois.

J'en suis venu à la conclusion que les témoignages de l'appelant Parna lui-même et de l'avocat qui l'a représenté aux fins de l'achat prouvent que l'appelant Parna n'a été d'aucune façon induit en erreur par la présentation des faits, même si elle avait été fausse à la connaissance des intimés, mais qu'un exploitant entendu et intelligent d'immeubles résidentiels, a estimé qu'il pouvait payer \$251,000 pour la propriété en question et obtenir de la sorte un pourcentage satisfaisant de bénéfice net. Ce qui paraît confirmer bien nettement pareille conclusion, c'est que même au procès, en novembre 1967, l'appelant Parna a refusé de rétrocéder la propriété, ce qui confirmait la décision qu'il avait prise le 31 mars 1967, alors qu'il avait choisi de conclure le marché sans obtenir la preuve de l'état financier, à laquelle il avait droit d'après les termes mêmes de l'offre d'achat.

I, therefore, have come to the conclusion that the plaintiff has failed to prove the necessary ingredients in an action for deceit and that is the basis upon which the appellant has framed his action.

I would dismiss the appeal and allow the cross-appeal dismissing the action. The respondents are entitled to their costs throughout.

Appeal dismissed and cross-appeal allowed with costs.

August Parna and Reta Parna, plaintiffs, appellants.

Solicitors for the defendants, respondents: O'Leary & Zimmerman, Hamilton.

J'en suis donc venu à la conclusion que le demandeur n'a pas prouvé les éléments essentiels d'une action pour tromperie (*action for deceit*) et c'est sur cette base que l'appelant a fondé son action.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi et d'accueillir le pourvoi incident rejetant l'action. Les intimés ont droit à leur dépens dans toutes les Cours.

Appel rejeté et appel incident accueilli avec dépens.

August Parna et Reta Parna, demandeurs, appétants.

Procureurs des défendeurs, intimés: O'Leary & Zimmerman, Hamilton.