
**George Ruptash, Sophie Mandryk,
Marian Diakur, Margaret Ruptash
and Lydia Skoreyko, Executors of
the Estate of Mike Ruptash, Deceased**
(*Defendants*) *Appellants*;

and

Helen Goyan (*Plaintiff*) *Respondent*;

and

George Ruptash (*Defendant*).

1970: October 16; 1970: December 21.

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

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

*Real property—Agreement to purchase motel on
basis of exchange of equities in parties' respective
properties—Misrepresentations by vendor—Action
against vendor's estate—Measure of damages.*

*Evidence—Corroboration—Alleged misrepresen-
tations by vendor—Action against vendor's estate—
Corroboration of plaintiff's evidence—The Alberta
Evidence Act, R.S.A. 1955, c. 102, s. 13.*

**George Ruptash, Sophie Mandryk,
Marian Diakur, Margaret Ruptash
et Lydia Skoreyko, Exécuteurs de
la succession de Mike Ruptash**
(*Défendeurs*) *Appelants*;

et

Helen Goyan (*Demanderesse*) *Intimée*;

et

George Ruptash (*Défendeur*).

1970: le 16 octobre; 1970: le 21 décembre.

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

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR
SUPRÊME D'ALBERTA

*Immeubles—Achat d'un motel—Échange de
droits dans les propriétés respectives des parties—
Déclarations fausses du vendeur—Action prise
contre la succession du vendeur—Dommages-
intérêts.*

*Preuve—Corroboration—Prétendues déclarations
fausses du vendeur—Action prise contre la succes-
sion du vendeur—Corroboration de la preuve de la
demanderesse—The Alberta Evidence Act, R.S.A.
1955, c. 102, art. 13.*

The plaintiff claimed she was defrauded in a real estate transaction by the misrepresentations of R. She had been persuaded by R to buy a motel, in which R had a two-third interest and L a one-third interest, on the basis of exchanging her equity in an apartment for the vendors' equity in the motel. The motel was subject to a mortgage of \$36,000. After taking possession, the plaintiff learned that the income of the motel was greatly below the figure represented by R. She was unable to make the payments called for under the mortgage and as a result of foreclosure proceedings she lost the motel and all she had put into it.

R died after action was brought and after discovery but before trial. The trial judge, who gave judgment in favour of the plaintiff against the executors of R's estate, found that there had been misrepresentations on the part of R as to his purported role of agent only, as to the owner of the motel and as to income and that these misrepresentations induced the plaintiff to enter the contract. On appeal, the Appellate Division varied the trial judgment by reducing the amount thereof from \$21,224.48 to \$12,000. The executors then appealed to this Court and the plaintiff cross-appealed to restore the amount awarded by the trial judge.

Held (Laskin J. dissenting in part as to amount of damages): The appeal should be dismissed and the cross-appeal allowed.

Per Martland, Judson, Hall and Spence JJ.: There was ample corroboration of the plaintiff's evidence within the meaning of s. 13 of *The Alberta Evidence Act*, R.S.A. 1955, c. 102, and the plaintiff was entitled to succeed on the findings made by the trial judge.

The Appellate Division reduced the award to \$12,000 on the basis that, whereas the motel had been sold to the plaintiff at a price of approximately \$48,000, its actual value was only \$36,000, this being the amount of the mortgage which was foreclosed without any order for sale being granted. The difference between these figures was held to be the amount of the damage sustained by the plaintiff. However, this was not a sale of property represented to be worth \$48,000 but only worth \$36,000. It was an exchange of equities—equity for equity. Plaintiff's equity was worth \$21,224.48. The equity of R and L in the motel property was valueless. Plain-

La demanderesse prétend avoir été victime d'une fraude dans une opération immobilière par suite de déclarations fausses de R. Celui-ci la persuada d'acheter un motel, dans lequel il détenait des droits pour les deux tiers et un nommé L, pour un tiers. Elle échangea ses droits dans un immeuble résidentiel contre ceux des vendeurs dans le motel, qui était grevé d'une hypothèque de \$36,000. Après avoir pris possession, elle apprit que le revenu du motel était bien inférieur à celui que R lui avait déclaré. Elle se trouva dans l'impossibilité de faire face aux paiements de l'hypothèque. L'immeuble fut saisi et ainsi la demanderesse perdit le motel et tout l'argent qu'elle y avait investi.

R est décédé après l'introduction de l'action et après l'interrogatoire préalable, mais avant le procès. Le juge de première instance, qui a rendu jugement pour la demanderesse contre les exécuteurs testamentaires de la succession de R, a conclu que R avait fait des déclarations fausses au sujet de son rôle d'agent immobilier, au sujet du propriétaire du motel et au sujet du revenu, et que ces fausses déclarations ont incité la demanderesse à conclure le marché. La Chambre d'appel a réduit à \$12,000 la somme de \$21,224.48 adjugée en première instance. Les exécuteurs testamentaires ont appelé à cette Cour et la demanderesse a interjeté un appel incident en vue de faire rétablir le montant adjugé par le juge de première instance.

Arrêt: L'appel doit être rejeté et l'appel incident accueilli, le Juge Laskin étant dissident en partie sur le montant des dommages.

Les Juges Martland, Judson, Hall et Spence: Il y avait ample corroboration de la preuve de la demanderesse, au sens de l'art. 13 de la loi *The Alberta Evidence Act*, R.S.A. 1955, c. 102, et la demanderesse a droit d'avoir gain de cause sur la base des conclusions du juge de première instance.

La Chambre d'appel a réduit le montant des dommages-intérêts à \$12,000 en se fondant sur le fait que le motel avait été vendu à la demanderesse au prix approximatif de \$48,000 alors que sa valeur réelle n'était que de \$36,000, montant de l'hypothèque en vertu de laquelle l'immeuble avait été saisi sans qu'une ordonnance de vente ne soit rendue. Il a été décidé que la différence entre ces deux montants représentait le quantum des dommages subis par la demanderesse. Cependant, il ne s'agit pas ici de la vente d'une propriété dont la valeur a été donnée comme étant de \$48,000 alors qu'elle n'était que de \$36,000. Il s'agit d'un échange de droits, droits

tiff's loss was, therefore, the value of her equity in the apartment which was fixed by the trial judge at \$21,224.48.

Per Laskin J., dissenting in part: The transaction between the parties resulted in the plaintiff conveying to R and his co-owner an equitable interest valued under the contract at \$16,408.86 (after adjustments). In return she received an equitable interest valued under the contract at \$16,456.29 (after adjustments). In fact, this interest proved valueless and the plaintiff was deceived into accepting it for the contractual price put upon it. Her loss was, accordingly, \$16,408.86. *Hepting et al. v. Schaaf et al.*, [1964] S.C.R. 100, referred to.

APPEAL and CROSS-APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division, varying a judgment of Dechene J. Appeal dismissed and cross-appeal allowed, Laskin J. dissenting in part as to amount of damages.

R. M. McLennan, for the defendants, appellants.

F. Hochachka, for the plaintiff, respondent.

The judgment of Martland, Judson, Hall and Spence JJ. was delivered by

HALL J.—This appeal arises out of a real estate transaction in which the respondent, Helen Goyan, claims she was defrauded by the misrepresentations of one Mike Ruptash. Ruptash died after action was brought and after discovery but before the trial. The appellants are the executors of the Mike Ruptash estate.

The evidence discloses that Ruptash who had previously tried to interest respondent in the purchase of an hotel approached her during the summer of 1960 to purchase a motel in White Rock, British Columbia. Ruptash actually had a two-third interest in this motel but concealed that fact from respondent and represented himself to her as agent of the owner. He arranged for respondent to see the motel and told her that

pour droits. Les droits de la demanderesse avaient une valeur de \$21,224.48. Ceux de R et de L dans le motel n'avaient aucune valeur. Par conséquent, la perte de la demanderesse correspond à la valeur de ses droits dans l'immeuble résidentiel, fixée par le juge de première instance à \$21,224.48.

Le Juge Laskin, dissident en partie: En vertu du marché intervenu entre les parties, la demanderesse a cédé à R et à son co-propriétaire des droits en *equity* dont la valeur a été estimée dans le contrat à \$16,408.86 (déduction faite des ajustements). En retour, elle a acquis des droits en *equity* évalués dans le contrat à \$16,456.29 (déduction faite des ajustements). Ces derniers droits se sont révélés sans valeur et la demanderesse a été amenée par tromperie à les accepter au prix stipulé dans le contrat. Elle a donc subi une perte de \$16,408.86. Arrêt mentionné: *Hepting et al. v. Schaaf et al.*, [1964] R.C.S. 100.

APPEL et APPEL INCIDENT d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême d'Alberta, modifiant un jugement du Juge Dechene. Appel rejeté et appel incident accueilli, le Juge Laskin étant dissident en partie sur le montant des dommages.

R. M. McLennan, pour les défendeurs, appelants.

F. Hochachka, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement des Juges Martland, Judson, Hall et Spence a été rendu par

LE JUGE HALL—Le présent pourvoi naît d'une opération immobilière dans laquelle l'intimée, Helen Goyan, prétend avoir été victime d'une fraude par suite de déclarations fausses d'un dénommé Mike Ruptash. Celui-ci est décédé après l'introduction de l'action et après l'interrogatoire préalable, mais avant le procès. Les appelants sont les exécuteurs testamentaires de la succession de Mike Ruptash.

La preuve révèle que Ruptash, qui avait déjà cherché à intéresser l'intimée à acheter un hôtel, l'a pressentie au cours de l'été 1960 au sujet de l'achat d'un motel à White Rock (Colombie-Britannique). En réalité, Ruptash détenait des droits dans ce motel pour les deux tiers mais il cacha ce fait à l'intimée à qui il s'est présenté comme étant l'agent du propriétaire. Il prit des dispositions pour que l'intimée voie le motel et lui dit

the owner was an Englishman who would meet her at the train in White Rock and that this man could not speak Ukrainian. The respondent was Ukrainian with a limited knowledge of the English language. She went to White Rock and was met by a man there who was George Ruptash, Mike's son, whose maternal language was Ukrainian, but conversed wholly in English with the respondent.

Respondent did not agree to buy the motel at this time. Mike Ruptash continued to persuade her to do so and finally she agreed to deal on the basis of exchanging her equity in an Edmonton property for the vendors' equity in the White Rock motel. The motel was subject to a mortgage of \$36,000. She alleges that she was induced to enter into the transaction by Ruptash's representation that the motel had an average monthly income over the year of \$1,000.

The offer to purchase made between the parties was signed by William C. Lumsden only as vendor. Ruptash signed as witness. The formal documents executed later in the office of Mr. G. P. Peterson, a barrister and solicitor practising in Edmonton, showed Ruptash and Lumsden as vendors. Respondent testified that she was unaware of this at the time. In any event, she completed documents which transferred her equity in the Edmonton property to Ruptash and Lumsden and gave them possession. She went to White Rock where she soon learned that the income from the motel was greatly below \$1,000 a month and she was totally unable to make the payments called for under the mortgage which she had assumed and the mortgagee took action to foreclose the mortgage with the result that respondent lost the motel and all she had put into it.

Regarding the misrepresentations, the learned trial judge found as follows:

I do find, however, that there were misrepresentations by the deceased Mike Ruptash. These misrepresentations were material and, accepting as I do the evidence of the plaintiff on these points, they induced her to enter into a contract. They consist of the misrepresentation as to the owner of the motel which Mike Ruptash was selling to the plaintiff. He had a two-thirds interest in that motel and purported to act as a real estate agent. He told Mrs. Goyan

que le propriétaire, un Anglais ne parlant pas ukrainien, la rencontrerait à la gare de White Rock. L'intimée est Ukrainienne et sa connaissance de l'anglais est limitée. Elle se rendit à White Rock où elle fut accueillie par George Ruptash, le fils de Mike, dont la langue maternelle est l'ukrainien, mais qui s'entretint uniquement en anglais avec elle.

L'intimée n'a pas accepté d'acheter le motel à ce moment-là. Mike Ruptash essaya encore de la persuader; elle accepta finalement d'échanger ses droits dans une propriété située à Edmonton contre ceux des vendeurs dans le motel de White Rock, qui était grevé d'une hypothèque de \$36,000. L'intimée allègue que c'est la déclaration de Ruptash, savoir, que le revenu mensuel moyen du motel était de \$1,000, qui l'a incitée à conclure le marché.

Seul William C. Lumsden a signé l'offre d'achat, en qualité de vendeur, Ruptash l'ayant signé comme témoin. Sur les actes en due forme signés par la suite à l'étude de M. G. P. Peterson, avocat exerçant à Edmonton, les vendeurs sont Ruptash et Lumsden. L'intimée a témoigné qu'elle ignorait ce détail à l'époque. A tout événement, elle signa des documents par lesquels elle cédait ses droits dans la propriété d'Edmonton à Ruptash et à Lumsden et leur donnait la possession. Elle se rendit à White Rock où elle apprit bientôt que le revenu du motel était bien inférieur à \$1,000 par mois. Elle se trouva dans l'impossibilité totale de faire face aux paiements de l'hypothèque assumée. Le créancier hypothécaire fit saisir l'immeuble et ainsi l'intimée perdit le motel et tout l'argent qu'elle y avait investi.

Le savant juge de première instance s'est prononcé de la façon suivante sur ces déclarations fausses:

[TRADUCTION] J'en viens à la conclusion, cependant, que le défunt, Mike Ruptash, a fait des déclarations fausses. Ces déclarations étaient importantes et, d'après le témoignage de la défenderesse à ce sujet, que j'accepte, ont incité celle-ci à contracter. Ces déclarations fausses portent sur l'identité du propriétaire du motel que Mike Ruptash vendait à la demanderesse. Bien qu'il ait détenu les deux tiers des droits dans ce motel, Ruptash a prétendu agir

that the owner of the motel was an Englishman, whose wife was leaving him, who was sick and had a little boy. He told her that the man who would meet her at the train was the owner. Those representations were not true. As I have already indicated, he told her that he was acting merely as a real estate agent when in fact he was the owner.

The important misrepresentation and the one which had the greatest effect in inducing this unfortunate woman to enter into this transaction was the representation that the motel had an average monthly income over the year of \$1,000. That was not true. Exhibit 16 clearly indicates that the income of the motel was far less than that. It also indicates that there was a period when there was highway work going on in the area, during which a large number of rooms were leased, which artificially increased the income; but even at that, the average monthly rate for that period, the period covered by Exhibit 16, is not \$1,000 a month. In fact, the motel was a losing proposition and the income from it after the plaintiff took over was not sufficient to pay their current expenses, let alone reduce the mortgage.

But for the death of Mike Ruptash prior to trial, respondent was entitled to succeed on the findings made by the learned trial judge. However, s. 13 of *The Alberta Evidence Act*, R.S.A. 1955, c. 102, which provides that:

13. In an action by or against the heirs, next of kin, executors, administrators or assigns of a deceased person, an opposed or interested party shall not obtain a verdict, judgment or decision on his own evidence in respect of any matter occurring before the death of the deceased person, unless the evidence is corroborated by other material evidence.

had to be overcome by respondent.

The learned trial judge said with respect to corroboration:

My examination of the documents which establish the values, the documents which governed the various transactions, both with respect to the apartment building and with respect to the motel itself, the statement of income which I have referred to and which was filed as Exhibit 16, in my view are sufficient corroboration.

comme agent immobilier. Il a dit à M^{me} Goyan que le propriétaire du motel était un Anglais que sa femme devait quitter, qui était malade et qui avait un petit garçon. Il a dit à la demanderesse que la personne qui l'accueillerait à la gare était le propriétaire. Ces déclarations étaient fausses. Comme je l'ai déjà dit, Ruptash lui a dit qu'il n'était que simple agent immobilier alors qu'en fait il était propriétaire du motel.

La déclaration fautive qui importe et qui a le plus contribué à inciter cette malheureuse femme à conclure le marché, c'est la déclaration d'après laquelle le revenu mensuel moyen du motel au cours de l'année était de \$1,000, ce qui n'était pas vrai. La pièce 16 montre clairement que le revenu du motel était bien inférieur à ce montant. Elle montre également qu'à un moment donné des travaux de voirie ont été effectués dans la région et qu'un grand nombre de chambres ont alors été louées, ce qui a eu pour effet de hausser artificiellement le revenu; malgré cela, cependant, le revenu mensuel moyen pour la période visée par la pièce 16 n'a pas été de \$1,000. En fait, le motel constituait une mauvaise affaire et après son achat par la demanderesse, son revenu ne suffisait pas à couvrir les dépenses courantes, encore moins à amortir l'hypothèque.

Sans le décès de Mike Ruptash avant le procès, l'intimée pouvait avoir gain de cause sur la base des conclusions du savant juge de première instance. Cependant, l'art. 13 de la loi *The Alberta Evidence Act*, S.R.A. 1955, c. 102, édicte que:

[TRADUCTION] 13. Dans une action intentée par les héritiers, proches parents, exécuteurs, administrateurs ou ayants droit d'un défunt, ou contre eux, une partie adverse ou intéressée n'obtiendra nul verdict, jugement ou décision sur la foi de son propre témoignage relativement à toute manière survenue avant le décès du défunt, à moins que cette preuve ne soit corroborée par une autre preuve importante.

L'intimée devait donc satisfaire aux exigences de cet article.

Au sujet de la corroboration, voici ce qu'a dit le savant juge de première instance:

[TRADUCTION] J'ai examiné les documents qui établissent les valeurs, les documents qui régissent les divers marchés, en ce qui concerne tant la maison de rapport que le motel lui-même, l'état des revenus dont j'ai fait mention et qui a été produit comme pièce 16 et ces documents, à mon avis, sont une corroboration suffisante.

In addition to the evidence which Dechene J. held to constitute corroboration within said s. 13, there was also testimony of a meeting which took place early in 1961 in the office of Mr. Alexander Dubensky, an Edmonton solicitor, after respondent returned to Edmonton. This meeting came about due to the fact that respondent was alleging that she had been defrauded by the misrepresentations made by Mike Ruptash. Present at the meeting were: Mr. Peterson, the solicitor who had prepared the formal documents effecting the exchange of equities; Mr. Lumsden and Mr. Mike Ruptash, the vendors; the respondent and her solicitor, Mr. Dubensky. The respondent was asserting that the income had been misrepresented. It is significant that Mr. Lumsden, who testified regarding this meeting, was saying that the income had been stated to be \$800 a month and an effort was made by him to show her that in July and August 1961 the income was \$780 and \$825 respectively to which respondent insisted that Ruptash had "fooled" her. There was no evidence that Ruptash at this meeting denied respondent's allegations that he had misrepresented the yearly income to her. There was merely an attempt to show that the income for July and August was in the \$800 range which did not, of course, meet respondent's claim that the income was represented to her to be \$1,000 a month throughout the year.

The Appellate Division concurred in the finding of fraudulent representation and also found corroboration within the meaning of s. 13 but on different grounds. I prefer the approach and finding of the learned trial judge on this issue and with the additional evidence as to the meeting in Mr. Dubensky's office just referred to I am of opinion that there was ample corroboration within the meaning of the relevant section.

The respondent is, accordingly, entitled to damages. The learned trial judge awarded her \$21,224.48, being the value of her equity in the Edmonton property which she transferred to Ruptash and Lumsden. The Appellate Division reduced the award to \$12,000 on the basis that, whereas the motel had been sold to the respondent at a price of approximately \$48,000, its actual

En plus des documents qui, selon le Juge Dechene, constituent une corroboration au sens dudit art. 13, il y a le témoignage relatif à une réunion qui a eu lieu au début de 1961 dans l'étude de M. Alexander Dubensky, avocat d'Edmonton, après le retour de l'intimée dans cette ville. Cette réunion a été convoquée parce que l'intimée alléguait qu'elle avait été victime d'une fraude par suite des déclarations fausses de Mike Ruptash. Étaient présents à la réunion: M. Peterson, avocat qui avait dressé les actes en vertu desquels l'échange des droits avait été effectué, MM. Lumsden et Mike Ruptash, vendeurs, l'intimée et son avocat, M. Dubensky. L'intimée affirmait qu'on lui avait fait des déclarations fausses au sujet du revenu. Fait significatif, d'après M. Lumsden, qui a témoigné au sujet de ladite réunion, on a dit que le revenu était de \$800 par mois; il tenta de montrer à l'intimée qu'en juillet et août 1961, le revenu avait été de \$780 et \$825 respectivement, sur quoi celle-ci a maintenu que Ruptash l'avait «dupée». Il n'y a aucune preuve que, lors de cette réunion, Ruptash ait nié les allégations de l'intimée au sujet de ces déclarations fausses quant au revenu annuel. On a simplement tenté de montrer qu'en juillet et août, le revenu était d'environ \$800 ce qui, évidemment, ne répondait pas à la prétention de l'intimée, qui affirmait qu'on lui avait fait valoir que le revenu mensuel était de \$1,000 toute l'année durant.

La Chambre d'appel a confirmé qu'il y avait eu déclaration frauduleuse et elle a en outre conclu qu'il y avait eu corroboration au sens de l'art. 13, mais pour des motifs différents. Je préfère la façon dont le savant juge de première instance a abordé la question et la décision qu'il a rendue sur ce point; compte tenu de la preuve supplémentaire concernant la réunion susmentionnée tenue dans l'étude de M. Dubensky, je suis d'avis qu'il y avait ample corroboration au sens de l'article en question.

L'intimée a donc droit à des dommages-intérêts. Le savant juge de première instance lui a adjugé la somme de \$21,224.48, valeur des droits cédés à Ruptash et Lumsden dans la propriété d'Edmonton. La Chambre d'appel a réduit ce montant à \$12,000 en se fondant sur le fait que le motel avait été vendu à l'intimée au prix approximatif de \$48,000 alors que sa valeur réelle

value was only \$36,000, this being the amount of the mortgage which was foreclosed without any order for sale being granted. The difference between these figures was held to be the amount of the damage sustained by the respondent.

The respondent has cross-appealed to restore the amount awarded by Dechene J. I am of opinion that respondent is entitled to succeed in her cross-appeal. This was not a sale of property represented to be worth \$48,000 but only worth \$36,000. It was an exchange of equities—equity for equity. Respondent's equity was worth \$21,224.48. The equity of Ruptash and Lumsden in the motel property was valueless. Respondent's loss was, therefore, the value of her equity in the Edmonton property which was fixed by Dechene J. at \$21,224.48.

The appeal should accordingly be dismissed with costs and the cross-appeal allowed restoring the amount awarded by the learned trial judge with costs. The respondent is also entitled to her costs in the Appellate Division.

LASKIN J. (*dissenting in part*)—I agree with Mr. Justice Hall that the appeal should be dismissed and the cross-appeal as to damages allowed. However, I would determine the quantum of damages differently from the measure proposed by him.

Counsel for the parties agreed before the Alberta Appellate Division, and reaffirmed their agreement in argument before this Court, that the plaintiff's recovery (if she succeeded on the merits of her action for deceit) should be based on the difference between the price she paid and the actual value of the property she received. The Alberta Appellate Division did not follow this prescription, which is a recognized one in this type of action: see *Fleming on Torts*, 3rd ed., 1965, p. 611. Nor, in my opinion, did the trial judge, whose judgment would be restored by the recovery proposed by Mr. Justice Hall.

The transaction between the parties resulted in the plaintiff conveying to the deceased Ruptash and his co-owner an equitable interest valued under the contract at \$16,408.86 (after adjust-

n'était que de \$36,000, montant de l'hypothèque en vertu de laquelle l'immeuble avait été saisi sans qu'une ordonnance de vente ne soit rendue. Il a été décidé que la différence entre ces deux montants représentait le quantum des dommages subis par l'intimée.

L'intimée a interjeté un pourvoi incident en vue de faire rétablir le montant adjugé par le Juge Dechene. A mon avis, ce pourvoi incident doit être accueilli. Il ne s'agit pas ici de la vente d'une propriété dont la valeur a été donnée comme étant de \$48,000 alors qu'elle n'était que de \$36,000. Il s'agit d'un échange de droits, droits pour droits. Les droits de l'intimée avaient une valeur de \$21,224.48. Ceux de Ruptash et Lumsden dans le motel n'avaient aucune valeur. Par conséquent, la perte de l'intimée correspond à la valeur de ses droits dans la propriété d'Edmonton, fixée par le Juge Dechene à \$21,224.48.

Je suis donc d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens et d'accueillir avec dépens le pourvoi incident afin de rétablir le montant adjugé par le savant juge de première instance. L'intimée aura également droit à ses dépens en Chambre d'appel.

LE JUGE LASKIN (*dissident en partie*)—Je partage l'avis du Juge Hall: le pourvoi doit être rejeté et le pourvoi incident relatif aux dommages-intérêts accueilli. Cependant, j'évaluerais ces dommages-intérêts de façon différente.

Les procureurs des parties ont convenu devant la Chambre d'appel d'Alberta puis devant cette Cour, dans leurs plaidoiries, que l'indemnité adjugée à la demanderesse (si son action en dommages-intérêts pour tromperie était accueillie au fond) devrait être la différence entre le prix qu'elle a payé et la valeur réelle de la propriété obtenue en retour. La Chambre d'appel d'Alberta n'a pas suivi cette prescription, qui s'applique normalement dans une action de ce genre: voir *Fleming on Torts*, 3^e éd., 1965, p. 611, pas plus que ne l'a suivie, à mon avis, le juge de première instance, dont le jugement se trouve rétabli par l'indemnité proposée par le Juge Hall.

En vertu du marché intervenu entre les parties, la demanderesse a cédé à M. Ruptash, décédé, et à son copropriétaire des droits en *equity* dont la valeur a été estimée dans le contrat à \$16,408.86

ments). In return she received an equitable interest valued under the contract at \$16,456.29 (after adjustments). In fact, this interest proved valueless and the plaintiff was deceived into accepting it for the contractual price put upon it. Her loss was, accordingly, \$16,408.86.

The trial judge fixed the loss at \$21,224.48 on the basis of evidence that the property which the plaintiff conveyed was worth \$35,000, subject to the mortgage thereon of \$13,775.52. In so doing he ignored the transaction price of \$30,000, subject to the mortgage, which was given to the property. The deceit of which the plaintiff successfully complained in her action affected the value of what she received, not the value of what she gave. In suing for damages for deceit arising out of the contract of exchange of properties, she does not disaffirm the contract but rather seeks her out-of-pocket loss to the extent to which the promisors failed to give the value bargained for. Even if this Court were to apply the "loss of bargain" formula of damages (more apt in breach of warranty cases), which is the predominant American rule, the plaintiff's loss would be the equity value of the property acquired from her vendors, which was stated to be \$16,456.29 (after adjustments), this being the difference between the value if the fraudulent representations had been true and the actual value, which was nil. No greater value was established in the evidence on the basis of the representations being true.

In *Hepting et al. v. Schaaf et al.*¹, there was also an exchange of properties, albeit not a full one in that the defrauded plaintiffs had transferred their house to the defendants in part payment only of the purchase price. The assessment of damages was viewed in this Court in terms of the reduced value of the property purchased by the plaintiffs, resulting from a fraudulent misrepresentation of the defendants. In proceeding to determine this value, the Court took as a starting point the value fixed by the purchase

(déduction faite des ajustements). En retour, elle a acquis des droits en *equity* évalués dans le contrat à \$16,456.29 (déduction faite des ajustements). Ces derniers droits se sont révélés sans valeur et la demanderesse a été amenée par tromperie à les accepter au prix stipulé dans le contrat. Elle a donc subi une perte de \$16,408.86.

Le juge de première instance a évalué la perte subie à \$21,224.48, en se fondant sur la preuve que la propriété cédée par la demanderesse avait une valeur de \$35,000, sous réserve de l'hypothèque de \$13,775.52 qui la grevait. En ce faisant, il n'a pas tenu compte du prix de \$30,000 stipulé pour la propriété à charge d'acquitter l'hypothèque. La tromperie que la demanderesse a réussi à établir dans son action concernait la valeur de ce qu'elle avait reçu et non celle de ce qu'elle avait donné. En intentant une action en dommages-intérêts pour tromperie à l'égard du contrat d'échange de propriétés, elle ne dénonce pas le contrat mais réclame plutôt la perte de sommes versées, dans la mesure où les promettants ne lui ont pas donné un bien de la valeur convenue. Même si, en évaluant les dommages-intérêts, cette Cour appliquait la formule basée sur la «perte d'une bonne affaire», règle qui s'applique davantage aux cas de rupture de garantie et qui prédomine aux États-Unis, la perte subie par la demanderesse serait égale à la valeur des droits dans la propriété qu'elle a achetée, qu'on a dit être de \$16,456.29 (déduction faite des ajustements), ce qui représente la différence entre la valeur qu'aurait eue la propriété si les déclarations frauduleuses des vendeurs avaient été véridiques et sa valeur réelle, qui était nulle. Il n'a pas été prouvé que la valeur aurait été plus élevée d'après des déclarations vraies.

Dans *Hepting et autres c. Schaaf et autres*¹, un échange de propriétés avait également eu lieu, mais pas complètement, car les demandeurs qui avaient été victimes de la fraude avaient cédé leur maison aux défendeurs en paiement partiel seulement du prix d'achat. Cette Cour a jugé que les dommages-intérêts devaient s'apprécier d'après la valeur réduite de la propriété achetée par les demandeurs telle valeur résultant de déclarations fausses et frauduleuses des défendeurs. Pour déterminer cette valeur, la Cour a pris

¹ [1964] S.C.R. 100.

¹ [1964] R.C.S. 100.

price as being its worth according to the representation made by the vendors, there being no evidence to the contrary. The defendants were unable to establish a higher value for the property they sold, and hence the plaintiff's damages were fixed in the amount by which the value of what they received fell below what they had been promised for the price they had paid.

Consistently with the foregoing decision, the damages in the present case must be the amount by which the value of the property sold fell below the price paid under the contractual arrangements. Not only were the defendants unable to show a higher value than the price but on the property sold to the plaintiffs, but, in fact, it had no value. The damages were, accordingly, \$16,408.86.

The measure of damages that the trial judge applied was not one based on a claim in tort or for breach of warranty, but rather one that could only be reached on the theory of "waiver of tort, suit *in assumpsit*". The plaintiff's recovery would be calculated according to the unjust enrichment of the defendants at her expense. On this formula, she could properly bring evidence of the actual rather than contractual value of the property given as the price for what she received from the defendants. I need not consider whether this is indeed a case where the plaintiff would have been entitled to elect as between suing in damages for deceit or for the value of the benefit received by the defendants. The parties made their position plain before the Alberta Appellate Division and before this Court in agreeing on the principle that should govern the amount of recovery. There is no occasion, therefore, for this Court to consider the plaintiff's right to an amendment of pleadings or to permit an election as to the basis on which she should have judgment: see *United Australia Ltd. v. Barclay's Bank Ltd.*²

comme point de départ la valeur fixée par le prix d'achat qu'elle a tenue pour être celle de la propriété selon les déclarations des vendeurs, aucune preuve du contraire n'ayant été produite. Les défendeurs ne purent établir que la propriété vendue avait une valeur supérieure; les dommages-intérêts des demandeurs furent donc fixés au montant de l'écart entre la valeur de la propriété reçue et ce qu'on leur avait promis en contrepartie du prix payé.

Si l'on suit cette décision en l'espèce, le montant des dommages-intérêts doit être le montant de l'écart entre la valeur de la propriété vendue et le prix payé en vertu du contrat. Non seulement les défendeurs n'ont pu prouver que la propriété vendue à la demanderesse avait une valeur supérieure au prix demandé, mais cette propriété, en fait, n'avait aucune valeur. Les dommages-intérêts s'élèvent donc à \$16,408.86.

L'appréciation des dommages-intérêts par le juge de première instance n'est pas fondée sur un recours délictuel ni sur un recours en rupture de garantie; elle ne peut se justifier que par la théorie dite de la «renonciation à un recours délictuel en faveur d'une action «*in assumpsit*»». L'indemnité de la demanderesse serait dans ce cas calculée en fonction de l'enrichissement injustifié des défendeurs à ses dépens. D'après cette formule, la demanderesse serait recevable à faire la preuve de la valeur réelle de la propriété plutôt que de la valeur contractuelle donnée comme étant le prix de ce qu'elle a reçu des défendeurs. Je n'ai pas à déterminer s'il s'agit en fait d'un cas où la demanderesse aurait eu le droit de choisir entre une action en dommages-intérêts pour tromperie et une action en recouvrement de la valeur de la prestation reçue par les défendeurs. Les parties ont clairement exposé leur position devant la Chambre d'appel d'Alberta et devant cette Cour en convenant du principe d'après lequel le montant de l'indemnité devait être fixé. Il n'y a donc pas lieu pour cette Cour de considérer si la demanderesse a le droit de modifier ses conclusions ni de lui permettre de choisir le fondement sur lequel doit reposer le jugement: voir *United Australia Ltd. v. Barclay's Bank Ltd.*².

²[1941] A.C.1.

²[1941] A.C. 1.

Appeal dismissed with costs and cross-appeal allowed with costs, LASKIN J. dissenting in part as to amount of damages.

Solicitors for the defendants, appellants: Ross, McLennan, Ross, Geddes & Ranson, Edmonton.

Solicitors for the plaintiff, respondent: Grotski & Hochachka, Edmonton.

Appel rejeté avec dépens et appel incident accueilli avec dépens, le JUGE LASKIN dissident en partie sur le montant des dommages.

Procureurs des défendeurs, appelants: Ross, McLennan, Ross, Geddes & Ranson, Edmonton.

Procureurs de la demanderesse, intimée: Grotski & Hochachka, Edmonton.
