

**The Town of The Pas** (*Defendant*) *Appellant*;  
and

**Porky Packers Ltd.** (*Plaintiff*) *Respondent*;  
and

**Russell Bruce Tawse, Vallen Joseph Melnick  
and Albert Lutz** (*Third Parties*) *Respondents*.

1975: November 20; 1976: January 30.

Present: Laskin C.J. and Martland, Judson, Ritchie,  
Spence, Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR  
MANITOBA

*Négligence — Municipal corporations — Damages claimed for loss incurred by reason of statements by municipal officials—Information as to availability of industrial land supplied by secretary-treasurer to member of town council—Mayor and council informed by associates of council member that company being formed for establishment of packing-house plant—Resolutions of council authorizing sale of land quashed—Intention expressed by mayor to proceed regardless of decision—Council member in breach of s. 326 of The Municipal Act, R.S.M. 1954, c. 173—Provision of town planning scheme preventing use of land for slaughter-house—Objections to amending by-law allowed by Municipal Board—No liability on part of municipality.*

T, a member of the Council of the appellant municipality and also a member of the planning commission thereof, had been engaged in the wholesale meat trade but due to a change in policy of his supplier was deprived of his source of meat. After studying a government report dealing with the usefulness of a meat processing plant in Northern Manitoba, T determined to attempt to establish such a plant in The Pas or in the surrounding area. He approached M, the secretary-treasurer of The Pas and made inquiries as to the availability of any industrial land owned by the municipality. M showed him a zoning map and pointed out certain town owned lots in a light industrial area.

Subsequently, two associates of T wrote a letter addressed to the mayor and Council of The Pas identifying the land and stating that they were in the process of forming a company to proceed with a packing-house

**La ville de Le Pas** (*Défenderesse*) *Appelante*;  
et

**Porky Packers Ltd.** (*Demanderesse*) *Intimée*;  
et

**Russell Bruce Tawse, Vallen Joseph Melnick  
et Albert Lutz** (*Mis-en-cause*) *Intimés*.

1975: le 20 novembre; 1976: le 30 janvier.

Présents: le juge en chef Laskin et les juges Martland,  
Judson, Ritchie, Spence, Pigeon, Dickson, Beetz et  
de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU MANITOBA

*Négligence — Corporations municipales — Domages-intérêts réclamés pour perte résultant de déclarations de fonctionnaires municipaux—Renseignements fournis par le secrétaire-trésorier à un conseiller municipal quant à la disponibilité de terrains à usage industriel—Le maire et des associés d'un conseiller municipal ont informé le maire et le conseil qu'une compagnie était en cours de constitution pour la construction d'une usine de conserves—Annulation des résolutions du conseil autorisant la vente de terrains—Intention exprimée par le maire de passer outre à la décision—Conseiller en contravention avec l'art. 326 du Municipal Act, R.S.M. 1954, c. 173—Dispositions du plan d'urbanisme défendant l'usage de terrains pour un abattoir—Opposition à la modification de règlements accueillie par la commission municipale—Pas de responsabilité de la municipalité.*

T, qui était membre du conseil municipal de l'appelante et de sa commission d'urbanisme faisait du commerce de la viande en gros, mais à cause d'un changement de politique de son fournisseur, il fut privé de sa source d'approvisionnement. Après avoir étudié un rapport du gouvernement sur l'utilité d'une usine de traitement de la viande dans le nord du Manitoba, T décida d'installer une usine de traitement dans la ville de Le Pas, ou ses environs. Il s'entretint avec M, le secrétaire-trésorier de Le Pas, et se renseigna sur la disponibilité d'un terrain à usage industriel appartenant à la municipalité. M lui montra un plan de zonage et désigna certains lots qui appartenaient à la ville et étaient destinés à l'industrie légère.

Par la suite, deux associés de T adressèrent une lettre au maire et au conseil municipal de Le Pas, dans laquelle ils identifiaient les terrains et déclaraient qu'ils étaient en train de constituer une compagnie en vue

plant. Eventually, a resolution was passed in Council that T and his associates be sold the particular lots at a stated price. A formal agreement was prepared and was executed under date of August 1, 1969. That agreement purported to be between the Town of The Pas and Porky Packers Ltd., and was signed by T "for Porky Packers Ltd.". In fact, Porky Packers Ltd. was not incorporated until October 31, 1969.

Despite an objection to the proposed packing-house by two persons who owned an adjacent motel, which objection was based on the noxious and offensive uses section of the town's planning scheme, M, on August 30, 1969, issued a building permit for the plant.

The town Council heard an argument on behalf of the objectors on September 3, 1969, and on the following day voted to confirm its earlier decision authorizing the sale of the lands. An application to quash the resolutions of Council in favour of the scheme took place on October 27, 1969, but judgment thereon was reserved until May 8, 1970. In the meantime, acting under the agreement of August 1, 1969, the respondent company, after its incorporation, called for a conveyance of the lands. The conveyance was delivered by the appellant to the respondent and duly registered. Considerable sums of money had been spent on the venture.

The resolutions of Council were quashed on the grounds that (1) T, as a member of Council, had a personal and pecuniary interest in the resolutions beyond his interest as an ordinary ratepayer in that he was one of the purchasers, and that when he either voted on the resolutions or took part in the discussion of Council leading up to the passing of the resolutions, he was in breach of s. 326 of *The Municipal Act*, R.S.M. 1954, c. 173, and (2) the provisions of the town's planning scheme prevented the use of the lands for the purposes of a slaughter-house. There was no appeal from this decision.

When T learned of the notice of application of October 6, 1969, he spoke to the mayor and the mayor then expressed an intention of carrying out any necessary steps to permit the establishment and continuation of the industry no matter what the result of the application to quash. Almost immediately after judgment was delivered on the application, Council adopted a resolution to amend the offending sections of its planning scheme.

Objections to the amending by-law were subsequently allowed by the Municipal Board. The Board concluded that the proposed amendment did not reflect good plan-

d'installer une usine de conserves. Finalement, une résolution adoptée par le conseil autorisa la vente à T et ses associés de certains lots à un prix déterminé. Un contrat officiel fut rédigé et signé en date du 1<sup>er</sup> août 1969. Ce contrat était considéré conclu entre la ville de Le Pas et Porky Packers Ltd. et il était signé par T «au nom de Porky Packers Ltd.» En fait, Porky Packers Ltd. ne fut constituée en corporation que le 31 octobre 1969.

En dépit de l'opposition formulée par deux propriétaires d'un motel voisin de l'emplacement de la future usine de conserves, opposition basée sur l'article du plan d'urbanisme concernant les usages nocifs et désagréables, M délivrait, le 30 août 1969, un permis de construction de l'usine.

Les deux opposants présentèrent leur cause à la séance du conseil municipal du 3 septembre 1969, mais le lendemain ce dernier entérinait par un vote sa décision antérieure qui autorisait la vente des terrains. Le 27 octobre 1969, fut entendue une requête en annulation des résolutions du conseil en faveur du projet, mais le prononcé du jugement fut remis au 8 mai 1970. Dans l'intervalle, agissant en vertu de contrat du 1<sup>er</sup> août 1969, la compagnie intimée, après sa constitution en corporation, avait demandé le transfert des terrains. L'appelante effectua le transfert qui fut dûment enregistré. D'importantes sommes d'argent ont été engagées dans cette entreprise.

Les résolutions du conseil furent annulées au motif que (1) T, en tant que membre du conseil, avait des intérêts personnels et financiers dans les résolutions autres que ceux d'un simple contribuable, du fait qu'il était un des acheteurs, et que, lorsqu'il a voté sur les résolutions ou pris part aux délibérations du conseil qui ont amené l'adoption des résolutions, il a enfreint l'art. 326 du *Municipal Act*, R.S.M. 1954, c. 173 et que (2) les dispositions du plan d'urbanisme interdisent l'usage des terrains pour un abattoir. Aucun appel ne fut interjeté de cette décision.

Lorsqu'il fut informé de l'avis de requête déposé le 6 octobre 1969, T s'est entretenu avec le maire et ce dernier a exprimé l'intention de prendre les mesures nécessaires pour permettre l'établissement et l'exploitation de l'industrie quels que soient les résultats de la requête en annulation. Presque aussitôt après le jugement sur la requête, le conseil adopta une résolution aux fins de modifier les articles litigieux du règlement de son plan d'urbanisme.

La commission municipale accueillit par la suite des oppositions faites à la modification du règlement. La commission décida que la modification proposée ne



ning principles nor did the procedure followed by Council permit such a result. The Board also drew attention to a health by-law enacted in 1961 by which slaughterhouses were prohibited within the town.

The company then brought an action for damages for the loss of its investment and expectation of profit thereon and relied on negligent misrepresentation of the town officials as the basis of its claim. The claim was allowed by the trial judge to the extent of the company's costs actually laid out or irrevocably incurred relating to the construction of its premises down to October 10, 1969. The Court of Appeal would have allowed judgment for all of the damages which the company was able to prove under ten different headings.

*Held:* The appeal should be allowed and the action dismissed.

*Per* Laskin C.J. and Judson, Spence, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.: The respondent failed to bring its case within the doctrine of *Hedley Byrne & Co., Ltd. v. Heller & Partners, Ltd.*, [1963] 2 All E.R. 575, and, therefore, was not entitled to judgment against the appellant. It is requisite for liability under the *Hedley Byrne* principle that the representations be made to a person who has not expert knowledge himself by a person whom the representee believes has a particular skill or judgment in the matter, and that the representations were relied upon to the detriment of the representee. The representee in the present case, T, had more knowledge than the representor, M. There were, in all probability, no representations by M or, if there were such representations, they were not relied upon by T or the respondent company.

T was not relying on the skill or judgment of M. The advice which he sought was not whether there were lands available for a meat processing enterprise but whether there were town owned lands in the light industrial zone, and also whether the municipality could supply water and sewage facilities.

No fault could be attributed to the appellant for M's failure to bring to T's attention the provisions of the health by-law enacted in 1961, which forbade the use of any buildings as a slaughter-house within the town. There was a replacement of the earlier absolute bar by a subsequent detailed system of regulation, inspection and licence.

reposait pas sur de sains principes de planification et que la procédure suivie par le conseil ne permettait pas d'atteindre un tel résultat. La commission invoqua également un règlement sanitaire promulgué en 1961 aux termes duquel les abattoirs étaient interdits dans les limites de la ville.

La compagnie introduisit alors une action en dommages-intérêts pour la perte de son investissement et ses bénéfices manqués. Elle basa son action sur la négligence résultant de déclarations erronées des fonctionnaires municipaux. Le juge de première instance accueillit la demande à concurrence des dépenses effectivement encourues par la compagnie ou pour lesquelles elle s'était irrévocablement engagée pour la construction de ses installations jusqu'au 10 octobre 1969. La Cour d'appel aurait fait droit à toutes les demandes de dommages-intérêts dont la compagnie pouvait faire la preuve sous dix rubriques différentes.

*Arrêt:* Le pourvoi doit être accueilli et l'action rejetée.

*Le juge en chef Laskin et les juges Judson, Spence, Dickson, Beetz et de Grandpré:* La doctrine établie dans *Hedley Byrne & Co., Ltd. c. Heller & Partners, Ltd.*, [1963] 2 All E.R. 575, ne s'applique pas à l'intimée et celle-ci n'a pas droit à un jugement contre l'appelante. Selon les principes énoncés dans *Hedley Byrne*, il faut, pour qu'il y ait responsabilité, que la déclaration d'opinion visant à une personne qui n'est pas experte procède d'une autre qui, aux yeux de la première, possède une compétence ou un jugement particuliers en la matière et que la première personne subisse un préjudice du fait qu'elle s'est fondée sur cette déclaration. La personne que visait la déclaration, soit T, possédait plus de connaissances en la matière que celle qui l'a faite, en l'occurrence, M. Ce dernier n'a probablement émis aucune opinion ou, s'il l'a fait, T ou la compagnie intimée ne s'y sont pas fiés.

T ne comptait pas sur la compétence ou le jugement de M. Ce qu'il voulait savoir, ce n'était pas s'il existait des terrains disponibles pour une usine de traitement de la viande, mais s'il y avait des terrains appartenant à la ville dans la zone réservée à l'industrie légère, et également si la municipalité était en mesure de fournir les services d'aqueduc et d'égout.

Aucune faute ne peut être imputée à l'appelante parce que M n'a pas attiré l'attention de T sur les dispositions du règlement sanitaire promulgué en 1961 qui interdisait l'usage de tout édifice comme abattoir à l'intérieur des limites de la ville. Il y a eu substitution de l'empêchement absolu antérieur par un nouveau système de règlements, d'inspections et de permis.

A letter addressed by the town's building inspector to the respondent, wherein it was stated that the property in question complied with the zoning regulations, did not constitute a representation that a clear zoning certificate was thereby issued to the company. The building did comply with the zoning regulations in that it was a completely enclosed building for light industrial use, and while the letter did not take account of the provisions of the noxious and offensive uses section of the town's planning scheme, it was written after the respondent had acquired the lands and commenced its building, and to determine whether a use was within the prohibition required an exercise in judgment beyond the ordinary scope of a building inspector.

As to the action of the mayor who, after the argument on the motion to quash and prior to the delivery of the judgment thereon, expressed the intention of taking any steps necessary to assure the continuance of the operation of the enterprise, such undertakings by the mayor could not bind the town or its Council and therefore no liability could be assessed upon the town based upon such undertaking.

As to the action of the town after delivery of the judgment quashing the by-laws to amend the planning scheme in an attempt to bring the enterprise within its provisions, such action was exactly in accordance with the wishes of the respondent and the eventual effect of such amendments was only frustrated by the refusal of the Municipal Board to validate them.

*Per Martland, Ritchie and Pigeon JJ.:* The respondent company cannot recover on the basis of representations by officials of the appellant municipality when those representations were in relation to a contract which was held to be illegal by reason of improper conduct on the part of the principal promoter of the company.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Manitoba<sup>1</sup>, dismissing the appellant's appeal from a judgment of Wilson J. and allowing the respondent's cross-appeal. Appeal allowed.

*J. W. Brown, Q.C., and E. B. Leonard, for the defendant, appellant.*

*H. K. Irving, Q.C. and R. C. Dixon, for the plaintiff, respondent.*

<sup>1</sup> [1974] 2 W.W.R. 673, 46 D.L.R. (3d) 83.

Une lettre adressée par l'inspecteur des bâtiments de la ville à l'intimée, dans laquelle il déclarait que le bâtiment en question était conforme aux règlements de zonage, ne constituait pas une déclaration ayant valeur d'un certificat de zonage en règle. Le bâtiment était conforme aux règlements de zonage car c'était un bâtiment entièrement fermé destiné à l'industrie légère. La lettre ne tenait pas compte de l'article du plan d'urbanisme au sujet des usages entraînant des effets nocifs ou désagréables, mais elle était postérieure à l'acquisition des terrains par l'intimée et au commencement de la construction et il fallait une opinion beaucoup plus éclairée que celle d'un simple inspecteur des bâtiments pour déterminer si un certain usage était interdit.

Quant à la conduite du maire qui, après l'audition de la requête en annulation et avant le prononcé du jugement sur cette dernière, a exprimé l'intention de prendre toutes mesures nécessaires pour permettre à l'entreprise de continuer son exploitation, ses promesses ne peuvent lier ni la ville ni son conseil et, par conséquent, elles ne sauraient engager la responsabilité de la ville.

Pour ce qui est de l'initiative de la ville, après le jugement annulant les règlements, de modifier le plan d'urbanisme dans l'espoir de faire entrer l'entreprise dans le cadre de leurs dispositions, elle était en tous points conforme aux désirs de l'intimée et c'est la commission municipale, qui, en refusant de les sanctionner, a neutralisé leurs conséquences éventuelles.

*Les juges Martland, Ritchie et Pigeon:* La compagnie intimée n'a pas droit à des dommages-intérêts en raison de ce que des municipaux ont pu dire quand cela avait trait à un contrat qui a été déclaré illégal à cause de la conduite répréhensible de son principal promoteur.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba<sup>1</sup>, rejetant un appel d'un jugement du juge Wilson et accueillant l'appel incident de l'intimée. Pourvoi accueilli.

*J. W. Brown, c.r. et E. B. Leonard, pour la défenderesse, appelante.*

*H. K. Irving, c.r., et R. C. Dixon, pour la demanderesse, intimée.*

<sup>1</sup> (1974) 2 W.W.R. 673, 46 D.L.R. (3d) 83.



The judgment of Laskin C.J. and Judson, Spence, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ. was delivered by

SPENCE J.—This is an appeal from the judgment of the Court of Appeal for Manitoba pronounced on January 16, 1974. By that judgment, the said Court dismissed an appeal by the original defendants from the judgment pronounced on April 18, 1973, after trial by Wilson J., and allowed the plaintiff's cross-appeal largely increasing the damages which had been awarded in its favour.

One R. B. Tawse had been engaged in the wholesale meat trade but due to a change in policy of his supplier was deprived of his source of meat. The Department of Industry and Commerce of the Province of Manitoba published, in March 1969, the results of its study dealing with the usefulness of a meat processing plant in northern Manitoba. Mr. Tawse studied this report and determined to attempt to establish such a meat processing plant in the Town of The Pas or in the surrounding area. He was a member of the Town Council of The Pas and in addition a member of the planning commission thereof. Mr. Tawse went to the town office not later than June 13, 1969, and there he conferred with a Mr. Moule who had, for many years, been the secretary-treasurer of the municipality.

In examination-in-chief at trial, Mr. Tawse testified:

A. I didn't go to the town council I went to the Town Office and spoke to Mr. Moule the secretary-treasurer on that and asked him if there was land within the Town of The Pas that was available for building an abattoir out of this study that we had gone through.

A. And Mr. Moule took me into his office and there is or was at that time a large map on the wall divided up into areas for zoning.

Right. I looked at that map and he explained the zoning and the land that was owned by the town and the land that was owned by private people, no names of the private people's property that I can recall.

L'arrêt du juge en chef Laskin et des juges Judson, Spence, Dickson, Beetz et de Grandpré, a été rendu par

LE JUGE SPENCE—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba rendu le 16 janvier 1974. Dans cet arrêt, cette dernière rejetait l'appel interjeté par les premiers défendeurs, à l'encontre du jugement prononcé par le juge Wilson le 18 avril 1973 en première instance, et accueillait l'appel incident de la demanderesse en augmentant considérablement les dommages-intérêts qui lui avaient été accordés.

Un certain R. B. Tawse s'occupait de commerce de la viande en gros, mais à cause d'un changement de politique de son fournisseur, il fut privé de sa source d'approvisionnement. Le ministère de l'Industrie et du Commerce de la province du Manitoba publiait en mars 1969, les résultats de son étude relative à l'utilité d'une usine de traitement de la viande dans le nord du Manitoba. Tawse étudia ce rapport et décida d'essayer d'installer une usine de traitement de la viande dans la ville de Le Pas, ou dans ses environs. Il était membre du conseil municipal de Le Pas et également membre de la commission d'urbanisme de la ville. Tawse se rendit à l'hôtel de ville dès le 13 juin 1969 et il s'entretint avec M. Moule qui était, depuis de nombreuses années, le secrétaire-trésorier de cette municipalité.

Interrogé par son avocat en première instance, Tawse témoigna comme suit:

[TRADUCTION] R. Je ne me suis pas rendu au conseil municipal, mais à l'hôtel de ville; j'ai rencontré M. Moule, le secrétaire-trésorier, à ce sujet et je lui ai demandé s'il y avait des terrains disponibles dans la ville de Le Pas pour construire un abattoir, conformément à l'étude que nous avons analysée.

R. Et M. Moule m'a fait entrer dans son bureau. Au mur, il y a, du moins il y avait à cette époque, un grand plan montrant la division en zones.

Exact. J'ai regardé ce plan et il m'a expliqué le zonage et indiqué les terrains appartenant à la ville et ceux qui appartenaient à des particuliers, dont les noms m'échappent.

Q. And was Mr. Moule aware of the use to which the land was to be put?

A. Yes, I explained that it was to be an abattoir.

Mr. Tawse's evidence was further extended on cross-examination, and I quote:

A. He took me into the office and showed me a map of the Town of The Pas, I think there is various colorings on it for various zones and for various private versus Town property.

Q. And who is the one who first pointed out lots one to four in block 81?

A. I think Mr. Moule was more conversant with the map than I was and while it is four years away I think that probably he pointed these out as being Town owned lots for light industrial use.

Q. Were you interested only in Town owned lots or in any lots?

A. Well we were interested in any lots that were available but in Mr. Moule's capacity he was capable of showing us the Town owned lots.

Q. You used the phrase industrial, now I take it that you asked for industrial land did you?

A. Yes, it had to be industrial land.

Q. I know what it had to be but I want to know what you asked for?

A. Well we asked for industrial land.

Q. And did you specify a M-1 zone?

A. No we did not.

Q. Now you are aware that the lands in question that you eventually purchased were M-1 zone?

A. That is correct because there was almost no M-2 land available other than Indian land in the Town of The Pas to my knowledge.

Q. And you were aware of Section 7.9 at that time?

A. This is again the obnoxious odors, this is the obnoxious odors?

Q. Yes.

A. Yes, I was aware of it at that time.

Q. And Mr. Moule didn't tell you anything about what The Pas Planning Scheme provided did he?

A. No he didn't, we didn't ask him and he didn't offer.

Q. M. Moule connaissait-il l'usage auquel étaient destinés ces terrains?

R. Oui, je lui ai expliqué qu'on y construirait un abattoir.

Le témoignage de Tawse fut encore plus explicite au contre-interrogatoire, et je cite:

[TRADUCTION] R. Il me fit entrer dans son bureau et me montra un plan de la ville de Le Pas; je crois que les diverses zones ainsi que les terrains appartenant à la ville ou à des particuliers y sont indiqués au moyen de couleurs différentes.

Q. Et qui a indiqué le premier les lots un à quatre du bloc 81?

R. Je crois que M. Moule connaissait mieux le plan que moi, et même s'il y a quatre ans de cela, je crois qu'il a souligné que ces lots appartenaient à la ville et étaient destinés à l'industrie légère.

Q. Étiez-vous intéressé seulement à des lots appartenant à la ville ou à n'importe quel lot?

R. Bien, nous étions intéressés à tous les lots disponibles, mais M. Moule, de par ses fonctions, était en mesure de nous montrer les lots de la ville.

Q. Vous avez employé le terme «industrie»; j'en déduis donc que vous avez demandé un terrain de zone industrielle, n'est-ce pas?

R. Oui, il fallait que ce soit un terrain industriel.

Q. Je sais quelle sorte de terrain il fallait, mais dites-moi ce que vous avez demandé.

R. Bon, nous avons demandé un terrain industriel.

Q. Avez-vous précisé une zone M-1?

R. Non, nous ne l'avons pas précisée.

Q. Vous savez pourtant que les terrains en question, que vous avez fini par acheter, étaient dans une zone M-1?

R. C'est exact car, à ma connaissance, il n'y avait presque plus de terrains disponibles dans une zone M-2 de la ville de Le Pas, sauf des terres réservées aux Indiens.

Q. Connaissiez-vous, à cette époque, l'article 7.9?

R. Il s'agit encore des odeurs désagréables, il s'agit des mauvaises odeurs?

Q. Oui.

R. Oui, je le connaissais à l'époque.

Q. Et M. Moule ne vous a rien dit de ce que prévoyait le plan d'urbanisme de Le Pas?

R. Non, il ne nous en a pas parlé; nous ne le lui avons pas demandé et il ne nous a parlé de rien.



After Mr. Moule had shown to Mr. Tawse the four lots which were the subject-matter of the transaction, Messrs. Lutz and Melnick, Mr. Tawse's associates, wrote a letter addressed to the mayor and Council of The Pas identifying the land and stating that they were in the process of forming a company to proceed with a plant that "would provide portion control packing house products for northern Manitoba." In this letter, Messrs. Lutz and Melnick specified that they would need to be supplied by the town with land, water and sewage facilities and requested the town to "arrive at a figure for the property involved and a method of handling the services required". At a meeting of Council shortly thereafter, it was determined that the letter of June 13, 1969, be held in abeyance until the matter had been reviewed by town planning and that the town superintendent should make recommendations regarding the feasibility of providing services.

On June 25, 1969, Mr. Moule wrote to Mr. Melnick referring to the letter of June 13th and informing Mr. Melnick that he had been instructed to advise him to make application to The Pas Planning Advisory Commission. On July 2, 1969, The Pas Planning Advisory Commission recommended that the offer be accepted "on the grounds that it comes under Section 16-'M1' of The Pas Planning Scheme". Later, a resolution was moved in Council and passed that Tawse, Lutz and Melnick be sold lots 1-2-3-4 on Block 81-2 for the sum of \$2,200. A formal agreement was prepared and was executed under date of August 1, 1969. That agreement purported to be between the Town of The Pas and Porky Packers Ltd. and was signed by Mr. Tawse "for Porky Packers Ltd." As a matter of fact, Porky Packers Ltd. was not incorporated until October 31, 1969.

It is to be remembered that during the whole of this period of negotiation Mr. Tawse was a member of the Town Council of The Pas and attended the various meetings although on many occasions it is noted that he refrained from voting. The transaction whereby the town was to sell these lands to Mr. Tawse and his associates for Porky

Après que Moule eut montré à Tawse les quatre lots qui ont fait l'objet de la transaction MM. Lutz et Melnick, les associés de Tawse, adressèrent une lettre au maire ainsi qu'au conseil municipal de Le Pas, dans laquelle ils désignaient les terrains et déclaraient qu'ils étaient en train de constituer une compagnie en vue de construire une usine pour [TRADUCTION] «approvisionner le nord du Manitoba en produits de salaison préemballés». Dans leur lettre, Lutz et Melnick précisait que la ville devrait leur fournir des terrains viabilisés et demandaient que la ville [TRADUCTION] «établis le prix de la propriété en question et indique la façon dont elle fournirait les services exigés». Au cours d'une réunion du conseil, peu après, il fut décidé de ne pas donner suite à la lettre du 13 juin 1969 avant que la commission d'urbanisme ait étudié la question. En outre, le directeur de l'administration municipale devait faire des recommandations sur la possibilité de fournir les services.

Suite à la lettre du 13 juin, Moule écrivit à Melnick le 25 juin 1969 l'informant que, selon les directives qu'il avait reçues, il lui conseillait de faire une demande à la commission consultative d'urbanisme de Le Pas. Le 2 juillet 1969, cette commission recommandait l'acceptation de l'offre [TRADUCTION] «car elle est conforme à l'art. 16-«M1» du plan d'urbanisme de la ville de Le Pas». Plus tard, une résolution autorisant la vente à Tawse, Lutz et Melnick des lots 1, 2, 3 et 4 du bloc 81-2 pour la somme de \$2,200 fut soumise au conseil qui l'adopta. Un contrat en bonne et due forme fut rédigé et signé en date du 1<sup>er</sup> août 1969. Ce contrat était considéré conclu entre la ville de Le Pas et Porky Packers Ltd., et il était signé par Tawse [TRADUCTION] «au nom de Porky Packers Ltd.». En fait, Porky Packers Ltd. ne fut constituée en corporation que le 31 octobre 1969.

Il faut se rappeler que, pendant toute la durée de ces négociations, Tawse était membre du conseil municipal et assistait aux diverses réunions, bien qu'en plusieurs occasions, on constate qu'il s'est abstenu de voter. Les responsables municipaux, tant les conseillers élus que les fonctionnaires nommés, approuvèrent à l'unanimité la tran-



Packers Ltd. was one which met with the universal approval of the town officials both elected and appointed, and all but two persons seemed anxious that this new industry be established in the town. Those two were Messrs. Gibson and Kennedy who owned a motel adjacent to the site of the proposed packing-house. Under date of August 11, 1969, Messrs. Gibson and Kennedy wrote to the town planning commission to give notice of their protest and on August 26th a letter addressed to the town secretary-treasurer, Mr. Moule, was forwarded by a solicitor retained by them. The final paragraph of that letter read:

This is to therefore notify you that if the construction is permitted as planned that our clients intend to obtain an injunction restraining the prospective owners from proceeding contrary to the Scheme and you are hereby so notified and advised.

The Town of The Pas had created a town planning scheme in the year 1966 and had adopted that scheme by By-law 1487 which was enacted on February 2, 1966. That scheme is very long and detailed and I need only refer to certain sections thereof. Section 16 established what was entitled as an M.1 light industrial area and in s. 16(1) outlined the permitted uses for structures in the M.1 area. The first of such permitted uses read "any manufacturing or industrial use conducted within an enclosed building or structure". It was this permitted use upon which Mr. Tawse relied when he sought from Mr. Moule information as to lands available in the light industrial zone. It was the contention of the solicitors for Gibson and Kennedy that the use of premises in an M.1 zone was barred by the words of s. 7.9 of the said planning scheme enacted by By-law 1487. Section 7.9 read:

*7.9 Noxious or Offensive Uses*

Notwithstanding anything herein contained, no use shall be permitted in any district other than the "M2" District which may be noxious or offensive by reason of the emission or production of odor, dust, refuse matter, wastes, vapour, smoke, gas, vibration or noise. This shall not be so interpreted as to overrule the next succeeding clause nor to prohibit those uses specifically permitted in the "A" Rural District.

saction par laquelle la ville allait vendre ces terrains à Tawse et à ses associés agissant au nom de Porky Packers Ltd. Tout le monde semblait se féliciter de voir cette nouvelle industrie s'établir dans la ville, à l'exception de deux personnes, MM. Gibson et Kennedy, propriétaires d'un motel voisin de l'emplacement de la future usine de conserves. Le 11 août 1969, Gibson et Kennedy écrivaient à la commission d'urbanisme de la ville pour lui signifier leur opposition et, le 26 août, leur avocat adressait au secrétaire-trésorier de la ville, M. Moule, une lettre dont le dernier paragraphe disait:

[TRADUCTION] En conséquence, nous vous avisons par la présente que, si la construction est autorisée comme prévu, nos clients ont l'intention de demander une injonction interdisant aux propriétaires éventuels d'agir à l'encontre du plan, et les présentes constituent un avis.

En 1966 la ville de Le Pas avait établi un plan d'urbanisme qu'elle avait sanctionné par le règlement 1487 adopté le 2 février 1966. Ce plan est considérable et très détaillé et je n'en mentionnerai que quelques extraits. L'article 16 indique ce qui est autorisé dans une zone M.1, industrie légère, et le par. (1) de l'art. 16 expose à quoi peuvent servir les bâtiments d'une zone M.1. Le premier usage autorisé se lit comme suit: [TRADUCTION] «toute fabrication ou usage industriel ayant lieu à l'intérieur d'un immeuble ou bâtiment entièrement fermé». C'était sur cet usage autorisé que comptait Tawse lorsqu'il a demandé à Moule des renseignements sur les terrains disponibles dans la zone réservée à l'industrie légère. Les avocats de Gibson et de Kennedy ont soutenu qu'une pareille utilisation des locaux dans une zone M.1 était interdite par le texte de l'art. 7.9 du plan d'urbanisme, sanctionné par le règlement 1487. Voici l'art. 7.9:

[TRADUCTION] *7.9 Usages entraînant des effets nocifs ou désagréables*

Nonobstant toute stipulation des présentes, on ne permettra dans aucun secteur, sauf le secteur «M2», des usages entraînant des effets nocifs ou désagréables, causés par l'émission ou la production d'odeurs, de poussières, d'ordures, de déchets, de vapeurs, de fumées, de gaz, de vibrations ou de bruits. Cette disposition ne doit pas être interprétée comme annulant la clause suivante ni comme interdisant les usages expressément autorisés dans le secteur rural «A».



Despite the receipt of that letter from the solicitors of Messrs. Gibson and Kennedy, Mr. Moule, on August 30, 1969, issued a building permit to Porky Packers Ltd. for a meat packing plant "subject to the provisions of the building by-law or by-laws".

At a meeting of Council held on September 3, 1969, the solicitor acting for Messrs. Gibson and Kennedy presented his case opposing the proposed packing-house but the next day the Council voted to confirm its earlier decision authorizing the sale of the town lands to be so used. The result was that on October 6, 1969, such solicitor on behalf of Messrs. Gibson and Kennedy filed a notice of motion to quash the resolutions of Council in favour of the scheme. Not only the town officials but Mr. Tawse became aware of that application within a very short time after its filing and service. However, neither Porky Packers Ltd., or, before its incorporation, Mr. Tawse and his associates as trustees thereof, nor the Town Council took any steps to in any way stay the construction of the meat packing plant. There was no rescission of the building permit. The site was cleared and footings poured for the building and construction thereof proceeded apace.

Argument upon the application took place on October 27, 1969, but judgment thereon was reserved until May 8, 1970. In the meantime, acting under the agreement of August 1, 1969, the respondent, after its incorporation, had called for a conveyance of the lands. That conveyance was delivered by the appellant to the respondent and duly registered. Considerable sums of money had been spent upon the venture.

Hunt J., in his reasons for judgment dated May 8, 1970, gave judgment quashing the resolutions which permitted the transaction. Hunt J. based his judgment in the main upon the circumstances in reference to Mr. Tawse. As I have already pointed out, he was, throughout, a town councillor and he did attend the meetings at which these matters were considered throughout the whole course of the transactions, but he did not vote thereon. Hunt J. quoted s. 391(1) of *The Municipal Act*, R.S.M. 1954, c. 173, as authorizing the quashing of a

Malgré la lettre des avocats de Gibson et de Kennedy, Moule délivrait, le 30 août 1969, un permis qui autorisait Porky Packers Ltd. à construire une usine de conserves de viande [TRADUCTION] «sous réserve des dispositions des règlements de construction».

A une réunion du conseil le 3 septembre 1969, l'avocat de Gibson et de Kennedy présenta son opposition au projet de conserverie, mais le lendemain, le conseil entérina par un vote sa décision antérieure qui autorisait la vente des terrains municipaux à ces fins. Le 6 octobre 1969, l'avocat déposa pour le compte de Gibson et de Kennedy un avis de requête aux fins d'annuler les résolutions du conseil favorables au projet. Tawse ainsi que les responsables municipaux furent informés de cette demande presque aussitôt après son dépôt et sa signification. Toutefois, ni Porky Packers Ltd., ou avant sa constitution en corporation, Tawse et ses associés agissant à titre de fiduciaires, ni le conseil municipal ne prirent de mesures pour suspendre la construction de l'usine. On n'annula pas le permis de construction. L'emplacement fut dégagé et les fondations coulées; la construction se poursuivit alors rapidement.

L'audition de la requête eut lieu le 27 octobre 1969, mais le prononcé du jugement fut remis au 8 mai 1970. Dans l'intervalle, agissant en vertu du contrat du 1<sup>er</sup> août 1969, l'intimée, après sa constitution en corporation, avait demandé le transfert des terrains. L'appelante effectua le transfert qui fut dûment enregistré. D'importantes sommes d'argent ont été engagées dans cette entreprise.

Dans ses motifs en date du 8 mai 1970, le juge Hunt prononce un jugement annulant les résolutions qui autorisaient la transaction. Le juge Hunt s'est surtout fondé sur les circonstances entourant la conduite de Tawse. Comme je l'ai déjà indiqué, il était durant tout ce temps conseiller municipal, et, au cours de toutes les négociations, il assistait aux réunions où l'on étudiait ces questions, mais il s'abstenait de voter à leur sujet. Le juge Hunt cite le par. (1) de l'art. 391 du *Municipal Act*, R.S.M. 1954, c. 173, qui permet l'annulation d'un règle-



by-law for illegality and found such illegality in s. 326 of *The Municipal Act*, which provided:

326. No member of a council shall take part in the discussion of any question in which he has a personal and pecuniary interest beyond his interest as an ordinary ratepayer, nor shall he vote thereon; but this section does not apply to the appointment of a chairman or acting head of the council or to the naming of committees.

Hunt J. found that Mr. Tawse, as a member of Council, had a personal and pecuniary interest in the resolutions beyond his interest as an ordinary ratepayer in that he was one of the purchasers, and that when he either voted on the resolutions or took part in the discussions of Council leading up to the passing of the resolutions, he was in breach of the statute. Hunt J. then continued:

In addition to s. 326, attention must be paid to the provisions of The Pas Planning Scheme of the Town of The Pas 1966, which was adopted and approved pursuant to *The Planning Act*, 1964 (Man.), c. 39. This scheme is, and since 1966 has been in full force and effect in the Town of The Pas. The lands with which the two resolutions are concerned were thereby designated as an "M.1" district. Section 7, subss. (2), (9) and (11) of the Scheme provide as follows:

and relied on s. 7.9 of the planning scheme which I have already quoted as barring the use of the lands for a slaughter-house. The learned judge concluded:

In my opinion, the provisions of the Scheme prevent the use of this land for the purposes of a slaughter house. On this further ground, both resolutions must be quashed.

There was no appeal from the judgment of Hunt J. Mr. Tawse, when he learned of the notice of application filed on October 6, 1969, had spoken to the mayor and the mayor had expressed an intention of carrying out any necessary steps to permit the establishment and continuation of the industry no matter what the result of the application to quash and, almost immediately after the judgment of Hunt J., *i.e.*, on May 29, 1970, Council adopted a resolution to amend the offending sections of its Planning Scheme By-law 1487. In accordance with the provisions of *The Municipal Act*, the amendment was dispatched to the Municipal Board. Again Messrs. Gibson and Kennedy intervened. A

ment pour cause d'illégalité et il invoque l'art. 326 du *Municipal Act* pour établir cette dernière:

[TRADUCTION] 326. Nul membre d'un conseil ne doit prendre part aux délibérations sur une question dans laquelle il a des intérêts personnels et financiers autres que ceux d'un simple contribuable ni ne doit voter sur cette question; toutefois le présent article ne s'applique pas à la nomination d'un président, d'un chef intérimaire du conseil ni à la formation des commissions.

Le juge Hunt conclut que Tawse, en tant que membre du conseil, avait des intérêts personnels et financiers dans les résolutions autres que ceux d'un simple contribuable, du fait qu'il était un des acheteurs, et que, lorsqu'il votait sur les résolutions ou prenait part aux délibérations du conseil qui ont amené l'adoption des résolutions, il enfreignait la loi. Le juge Hunt poursuit:

[TRADUCTION] Outre l'art. 326, il faut s'arrêter aux dispositions du plan d'urbanisme de 1966 de la ville de Le Pas, qui a été adopté et approuvé conformément au *Planning Act*, 1964 (Man.), c. 39. Ce plan est en vigueur à Le Pas depuis 1966. Les terrains faisant l'objet des deux résolutions y sont désignés comme faisant partie d'un secteur «M.1». Les paragraphes (2), (9) et (11) de l'art. 7 du plan stipulent ce qui suit:

Il s'appuie alors sur l'art. 7.9 du plan d'urbanisme que j'ai déjà cité et l'interprète comme interdisant l'usage des terrains pour un abattoir. Le savant juge conclut ainsi:

[TRADUCTION] A mon avis, les dispositions du plan interdisent l'usage de ces terrains pour l'exploitation d'un abattoir. Pour cet autre motif, il faut annuler les deux résolutions.

Aucun appel ne fut interjeté de la décision du juge Hunt. Lorsqu'il fut informé de l'avis de requête déposé le 6 octobre 1969, Tawse s'est entretenu avec le maire et ce dernier a exprimé l'intention de prendre les mesures nécessaires pour permettre l'établissement et l'exploitation de l'industrie, quels que soient les résultats de la requête en annulation. Presque aussitôt après le jugement du juge Hunt, soit le 29 mai 1970, le conseil adopta une résolution aux fins de modifier les articles litigieux du règlement 1487 du plan d'urbanisme. Conformément aux dispositions du *Municipal Act*, la modification fut communiquée à la commission municipale. Gibson et Kennedy



hearing was held and the Municipal Board gave judgment on November 6, 1970. In its reasons, the Board recited, in considerable detail, the circumstances which I have set out above and concluded:

On the basis of the evidence adduced and argument submitted the Board is compelled to conclude that the proposed amendment does not reflect good planning principles nor did the procedure followed by the Council permit such a result.

It would seem that the Board's basis was that the original planning scheme did reflect good planning principles and that the amendment was made by the Council without any intervention or recommendation by the planning commission and without the aid of the provincial planning branch being sought. I refrain from commenting upon these reasons. The Board then concluded its reasons in these words:

For all of the above reasons the objections are ALLOWED.

The Board considers it advisable to direct the attention of Council to Section 26 of its By-Law 1284A which reads as follows:

“26. *SLAUGHTER HOUSES*—

No person shall use any place or building as a slaughter house or for the purpose of slaughtering animals within the Town of The Pas.”

[Exhibit 22]

It is suggested that the Council obtain advice as to whether this By-law is inconsistent with the provisions of the Planning Scheme.

By-law 1284A, which is known as the health by-law and which had been enacted in the year 1961, was never referred to in any conversation between Mr. Moule and Mr. Tawse nor in the argument on the application before Hunt J. Wilson J., in his reasons for judgment at trial, said:

One can only suppose that, prior to its discovery in the course of proceedings before the Municipal Board, that regulation had long since been forgotten, although at the time of its enactment in May 1961 it was signed by the persons who were then, and who continued throughout, as mayor and secretary-treasurer of defendant town.

intervinrent encore une fois. Après audition, la commission municipale rendit jugement le 6 novembre 1970. Dans ses motifs, la commission énonce, avec force détails, les circonstances que j'ai exposées plus haut et elle conclut ainsi:

[TRADUCTION] Sur la foi de la preuve produite et des plaidoiries soumises, la commission est tenue de conclure que la modification proposée ne repose pas sur de sains principes de planification et que la procédure suivie par le conseil ne permet pas d'atteindre un tel résultat.

Il semble que la commission s'appuyait sur le fait que le plan d'urbanisme initial reposait sur de sains principes de planification et que le conseil apportait la modification sans aucune intervention ni recommandation de la commission d'urbanisme et sans avoir demandé l'aide de la direction provinciale d'urbanisme. Je ne commenterai pas ces motifs. La commission conclut ainsi:

[TRADUCTION] Pour toutes les raisons susmentionnées, les objections sont ACCUEILLIES.

La commission juge utile d'attirer l'attention du conseil sur l'article 26 de son règlement 1284A, qui se lit comme suit:

«26. *ABATTOIRS*

Il est interdit à quiconque d'utiliser un endroit ou bâtiment comme abattoir ou pour fins d'abattage d'animaux dans les limites de la ville de Le Pas».

[pièce 22]

Il est suggéré que le conseil demande avis sur le point de savoir si ce règlement est contraire aux dispositions du plan d'urbanisme.

Le règlement 1284A, appelé le règlement sanitaire et adopté au cours de 1961, n'a été mentionné dans aucune conversation entre Moule et Tawse, ni dans les plaidoiries à l'occasion de la requête devant le juge Hunt. Dans ses motifs de jugement en première instance, le juge Wilson déclare:

[TRADUCTION] On peut seulement supposer que, avant d'être découvert au cours des procédures devant la commission municipale, ce règlement avait été oublié depuis longtemps, même si les personnes mêmes qui l'avaient signé au moment de son adoption en mai 1961, n'ont jamais cessé de remplir les fonctions de maire et de secrétaire-trésorier de la ville défenderesse.

The existence of this provision was relied upon by Wilson J. at trial as part of the basis for his judgment in favour of the respondent and against the appellant town. Wilson J.'s conclusion is set out in his reasons for judgment as follows:

Plaintiff of course ought never to have been encouraged or allowed to build its abattoir within the town limits. Section 26, *supra*. To that extent plaintiff has established a basis for its claim: "A municipal corporation is responsible for the acts of its servants upon the same principle and to the same extent as a private individual"; *Lewis v. City of Toronto* (1876), 39 U.C.Q.B. 343, at p. 351. The fact defendant is a municipal corporation, however, cannot give to the plaintiff any greater rights than it would have against a private individual; *Darby v. The Corporation of Crowland* (1876), 38 U.C.Q.B. 338, p. 343; and generally see Rogers: *The Law of Canadian Municipal Corporations*, 2nd ed., s. 243.1.

The learned trial judge limited his award of damages to those which had occurred prior to October 10, 1969, that is, a reasonable time after the service and filing of the notice of motion to quash the by-laws.

Matas J.A., in giving reasons for the Court of Appeal, said:

With respect, I do not agree that it was incumbent on the company to stop construction when motion to quash was launched, nor as soon as objections had been raised by Kennedy and Gibson (as suggested by Mr. Bancroft).

and would have allowed judgment for all of the damages which Porky Packers Ltd. was able to prove under ten different headings. For reasons which I shall develop hereafter, I do not find it necessary to deal with this increase in the quantum of the damages allowed.

Wilson J., in the first paragraph of his reasons for judgment, stated:

Plaintiff's claim is that, lulled to security by the negligence or *mala fides* of the defendant, it has lost the cost of its investment and expectation of profit thereon, to wit, the construction and operation of an abattoir, built within the limits of the defendant town but upon lands whereon, unhappily, the zoning regulations forbade the carrying on of such a business.

En première instance, le juge Wilson s'est appuyé sur cette disposition pour motiver en partie son jugement en faveur de l'intimé contre la ville appelante. Le juge Wilson expose ses conclusions dans ses motifs de jugement comme suit:

[TRADUCTION] Naturellement, on n'aurait jamais dû inciter ni autoriser la demanderesse à construire son abattoir dans les limites de la ville. Article 26, précité. Dans cette mesure, la demanderesse a établi un fondement à sa réclamation: «Une municipalité est responsable des actes de ses fonctionnaires, selon le même principe et dans la même mesure qu'un particulier»; *Lewis v. City of Toronto* (1876), 39 U.C.Q.B. 343, à la p. 351. Le fait que la défenderesse soit une municipalité n'accorde cependant pas à la demanderesse des droits plus étendus que si elle était un particulier; *Darby v. The Corporation of Crowland* (1876), 38 U.C.Q.B. 338, à la p. 343, et voir en général Rogers: *The Law of Canadian Municipal Corporations*, (2d), art. 243.1.

Le savant juge de première instance a limité les indemnités aux dommages subis avant le 10 octobre 1969, c'est-à-dire une période raisonnable après la signification et le dépôt de l'avis de requête aux fins d'annuler les règlements.

Le juge Matas, porte-parole de la Cour d'appel, déclare dans ses motifs:

[TRADUCTION] Respectueusement, je ne partage par l'opinion qu'il incombait à la compagnie d'arrêter la construction lorsque la requête en annulation a été introduite, pas plus que dès l'instant où Kennedy et Gibson ont soulevé des objections (comme l'a suggéré M<sup>e</sup> Bancroft).

et il aurait fait droit à toutes les demandes en dommages-intérêts dont Porky Packers pouvait faire la preuve sous dix rubriques différentes. Pour les motifs que j'exposerai plus tard, je ne crois pas nécessaire d'examiner cette augmentation du montant des dommages-intérêts accordés.

Au premier paragraphe de ses motifs de jugement, le juge Wilson déclare:

[TRADUCTION] Dans sa réclamation, la demanderesse prétend que, rassurée à tort à cause de la négligence ou de la mauvaise foi de l'intimée, elle a perdu le coût de son investissement ainsi que les possibilités de profit qu'elle pouvait en retirer, à savoir: les coûts de construction et d'exploitation d'un abattoir construit dans les limites de la ville intimée, mais sur des terrains où, malheureusement, les règlements de zonage interdisent l'exploitation d'une telle entreprise.



The learned trial judge awarded damages on that basis.

Matas J.A., in giving judgment for the Court of Appeal, said:

Packers Ltd. relied on negligent misrepresentation of town officials, appointed and elected, as the basis for its claim. Two cases in particular were cited in support—*Hedley Byrne & Co., Ltd. v. Heller & Partners, Ltd.*, [1963] 2 All E.R. 575, and *Windsor Motors Ltd. v. Corporation of Powell River* (1969), 68 W.W.R. 173, 4 D.L.R. (3d) 155 (B.C. C.A.).

I agree with Matas J.A. that if the plaintiff's claim is to succeed it must be upon the basis of the doctrine considered in the important decision of the House of Lords in *Hedley Byrne*. I quote the statement in *Charlesworth on Negligence*, 5th ed., para. 49, p. 32, as being a proper statement of the principle applied in that authority:

The House of Lords has thus expressed the opinion that if in the ordinary course of business including professional affairs a person seeks advice or information from another who is not under any contractual or fiduciary obligation to give it, in circumstances in which a reasonable man so asked would know that he was being trusted or that his skill or judgment was being relied on, and such person then chooses to give the requested advice or information without clearly disclaiming any responsibility for it, then he accepts a legal duty to exercise such care as the circumstances require in making his reply; for a failure to exercise that care, an action for negligence will lie if damage or loss results.

I am of the opinion, therefore, that the plaintiff's right of recovery must be tested by reference to the requisites set out by the learned author. I will presume that Mr. Tawse should be considered as the trustee for Porky Packers Ltd., a company then yet to be incorporated, and that information which he sought should be considered as information sought by and given to Porky Packers Ltd. As I have already pointed out, Mr. Tawse was experienced in the meat trade, was also a town councillor, and was a member of the planning commission. I am of the opinion that the real inquiry made by Mr. Tawse to Mr. Moule was simply whether Mr. Moule could point out any town owned lands in the light industrial zone. Mr.

Le savant juge de première instance a accordé des dommages-intérêts pour ce motif.

Voici ce qu'a déclaré le juge Matas en rendant l'arrêt de la Cour d'appel:

[TRANSLATION] Packers Ltd. a invoqué la déclaration fautive et négligente des responsables municipaux, tant des conseillers élus que des fonctionnaires, pour appuyer sa réclamation. Deux causes en particulier furent citées à l'appui: *Hedley Byrne & Co., Ltd. v. Heller & Partners, Ltd.*, [1963] 2 All E.R. 575 et *Windsor Motors Ltd. v. Corporation of Powell River* (1969), 68 W.W.R. 173, 4 D.L.R. (3d) 155 (C.A. C.-B.).

J'estime, en accord avec le juge Matas, que si la réclamation de la demanderesse doit être accueillie, ce doit être sur le fondement de la doctrine exposée dans l'arrêt important de la Chambre des lords dans *Hedley Byrne*. Je cite *Charlesworth on Negligence* 5<sup>e</sup> éd., par. 49, p. 32, où on a bien formulé le principe appliqué dans cet arrêt:

[TRANSLATION] La Chambre des lords a donc déclaré que si, dans le cours ordinaire des affaires ou des relations professionnelles, on demande un renseignement ou un conseil à quelqu'un qui n'est pas tenu de les donner aux termes d'une obligation contractuelle ou fiduciaire, dans des circonstances où une personne raisonnable ainsi consultée sait qu'on lui fait confiance et qu'on se fie à sa compétence ou à son jugement, et si cette dernière décide de donner le renseignement ou le conseil demandés sans clairement se dégager de toute responsabilité, elle accepte, ce faisant, l'obligation d'exercer la diligence requise par les circonstances; en cas de préjudice, toute omission à cet égard pourra entraîner des poursuites pour négligence.

Je suis par conséquent d'avis que le droit de la demanderesse au recouvrement doit être analysé en fonction des exigences mentionnées par le savant auteur. Je prends pour acquis que Tawse doit être considéré comme le mandataire de Porky Packers Ltd., compagnie qui n'avait pas encore d'existence juridique à l'époque, et que les renseignements qu'il voulait obtenir doivent être considérés comme des renseignements recherchés et obtenus par Porky Packers Ltd. Comme je l'ai déjà souligné, Tawse connaissait le commerce de la viande; il était aussi conseiller municipal et membre de la commission d'urbanisme. Selon moi, le but véritable de sa démarche auprès de Moule était simplement de savoir si ce dernier pouvait lui



Tawse already had seen and was generally aware of the contents of the planning scheme contained in By-law 1487 and had determined that the meat processing plant fell within the permitted use for lands zoned as light industrial. He was also aware of the provisions of s. 7.9 of the scheme and had formed the opinion that if he enclosed the whole of the plant within walls in order to bring it within the permitted use for M.1 zoning then he would not be affected by the provision in s. 7.9. In fact, Mr. Tawse admitted that he and his associates had altered the original plan for their building so as to provide for a total enclosure thereof in order to fit their building into the light industrial or M.1 zoning. It is true that Mr. Tawse did reveal to Mr. Moule, and later set out expressly in the letter signed by Messrs. Lutz and Melnick, that the enterprise to be carried on in the building was meat processing. But the advice which Mr. Tawse sought was not whether there were lands available for a meat processing enterprise but whether there were town owned lands in M.1, light industrial zone, and also whether the municipality could supply water and sewage facilities. I, therefore, can find no seeking of advice or information such as that required in the *Hedley Byrne* case.

Matas J.A. found that the town was negligent in overlooking the provisions of s. 26 of By-law 1284A and in omitting to inform Mr. Tawse of these provisions. As I have pointed out, s. 26 of By-law 1284A was a provision of the health by-law enacted in May of 1961 which forbade the use of any buildings or building as a slaughter-house within the Town of The Pas. This provision was not mentioned by either Mr. Moule or Mr. Tawse nor was it considered by Hunt J. upon the argument of the Gibson and Kennedy application to quash the town's by-laws. It seems to have been first mentioned merely as an afterthought at the conclusion of the reasons of the Municipal Board and then only to suggest that Council obtain advice as to whether the by-law was inconsistent with the provisions of the planning scheme. Wilson

indiquer des terrains appartenant à la ville et situés dans la zone réservée à l'industrie légère. Tawse avait déjà vu et avait une connaissance générale des dispositions du plan d'urbanisme que contenait le règlement 1487 et il avait décidé que l'usine de traitement des viandes entrerait dans la catégorie des usages permis sur les terrains faisant partie de la zone réservée à l'industrie légère. Il connaissait également les dispositions de l'art. 7.9 du plan et il en avait conclu que s'il entourait l'usine de murs afin de se conformer aux exigences prévues pour une zone M.1, il ne serait pas touché par les dispositions de cet article. En fait, Tawse admet que lui-même et ses associés ont modifié le plan initial de leur bâtiment de façon qu'il soit entièrement fermé et donc conforme aux exigences prescrites pour une zone M.1 réservée à l'industrie légère. Il est vrai que Tawse a bien fait savoir à Moule, et plus tard il l'a indiqué explicitement dans la lettre signée par Lutz et Melnick, que l'entreprise qui allait occuper le bâtiment était une usine de traitement de la viande. Cependant, ce que Tawse voulait savoir, ce n'était pas s'il existait des terrains disponibles pour une usine de traitement de la viande, mais s'il y avait des terrains appartenant à la ville dans une zone M.1 réservée à l'industrie légère, et également si la municipalité était en mesure de fournir les services d'aqueduc et d'égout. Par conséquent, je ne puis établir qu'il s'agit d'une demande de conseils ou de renseignements comme celle visée dans *Hedley Byrne*.

Le juge d'appel Matas a conclu à la négligence de la ville pour ne pas avoir tenu compte de l'art. 26 du règlement 1284A et avoir omis d'informer Tawse de ces dispositions. Comme je l'ai souligné, l'art. 26 du règlement 1284A était une disposition du règlement sanitaire adopté en mai 1961 qui interdisait l'usage de tout bâtiment comme abattoir à l'intérieur des limites de la ville. Ni Moule ni Tawse n'ont fait état de cette disposition. Le juge Hunt ne l'a pas non plus étudiée à l'occasion de l'audition de la requête en annulation présentée par Gibson et Kennedy. On semble l'avoir mentionnée pour la première fois simplement à titre subsidiaire, à la fin des motifs de la commission municipale, et encore seulement pour suggérer que le conseil obtienne un avis sur le point de savoir si le règlement était incompatible avec les disposi-



J., in giving reasons at trial, seems to have been of the opinion that s. 26 of By-law 1284A did prohibit the use of lands as a slaughter-house and seems to imply that Mr. Moule's failure to mention it was, at any rate, in part, a basis for the liability of the town.

The town also enacted in the year 1962 a licensing By-law, No. 1326, which required a licence and fixed a licence fee in s. O in these words:

Every person, firm or corporation who operates an abattoir, an annual fee of Five Dollars (\$5.00).

Then the Town Planning Scheme, as enacted by By-law 1487, set out zones and provided in detail for the permitted use of the lands within those zones. The respondent Porky Packers Ltd. took out a licence under this by-law on February 15, 1970, that is, after the argument of the Gibson and Kennedy motion to quash and prior to the judgment thereon. After that judgment was given, and on May 29, 1970, at the same time as the Town Council enacted the amendments to the by-laws subsequently quashed by the Municipal Board, the Council suspended the business licence "until the rezoning of its plant site has been dealt with by council and other outstanding issues have been decided by council".

Porky Packers Ltd. continued to operate despite the suspension of its licence until it applied for a renewal licence for the year 1971 and that renewal was refused.

It was argued before the Court of Appeal for Manitoba that s. 26 of By-law 1284A was no bar in that it applied to slaughter-houses in residential back yards and not to commercial operations. With respect, I agree with Matas J.A. when he found no words in s. 26 of By-law 1284A which would support such a limitation. Matas J.A. was of the opinion that s. 26 of By-law 1284A was not implicitly repealed by the subsequent enactment of By-law 1326 saying:

tions du plan d'urbanisme. Dans ses motifs en première instance, le juge Wilson semble estimer que l'art. 26 du règlement 1284A interdit effectivement d'utiliser les terrains pour construire un abattoir et il semble laisser entendre que le silence de Moule à cet égard constitue, en partie du moins, un fondement à la responsabilité de la ville.

En 1962, la ville a aussi adopté un règlement sur les permis, le règlement 1326, qui, à l'art. O, exige un permis et fixe une redevance dans les termes suivants:

[TRADUCTION] Toute personne, société ou corporation qui exploite un abattoir, une redevance annuelle de cinq dollars (\$5).

Le plan d'urbanisme, promulgué par le règlement 1487, délimite des zones et expose en détail l'usage autorisé des terrains à l'intérieur de chacune d'elles. L'intimée Porky Packers Ltd. a obtenu un permis en vertu de ce règlement le 15 février 1970, c'est-à-dire après l'audition de la requête en annulation de Gibson et de Kennedy et avant le jugement sur celle-ci. Après le jugement, le 29 mai 1970, le conseil municipal adoptait les modifications aux règlements que la commission municipale a subséquemment annulées et suspendait le permis commercial [TRADUCTION] «jusqu'à ce que le nouveau zonage de l'emplacement de l'usine ait été examiné par le conseil et que ce dernier ait réglé d'autres questions en suspens».

Porky Packers Ltd. continua son exploitation malgré la suspension de son permis jusqu'au moment où elle en demanda le renouvellement pour 1971 qui lui fut refusé.

Il a été soutenu devant la Cour d'appel du Manitoba que l'art. 26 du règlement 1284A ne constituait pas un obstacle car il s'appliquait aux abattoirs situés dans les cours des terrains résidentiels et non aux exploitations commerciales. Je suis respectueusement d'accord avec le juge d'appel Matas quand il dit n'avoir rien trouvé dans l'art. 26 du règlement 1284A qui justifie une telle restriction. Le juge Matas est d'avis que l'art. 26 du règlement 1284A n'a pas été implicitement révoqué par l'adoption ultérieure du règlement 1326 qui dit:

If the governing laws in the municipality were changed to permit operation of a slaughterhouse, it would not be necessary to pass a specific new provision to provide for a licence fee.

In my opinion, that very event occurred.

In June 1966, the town enacted the Town Planning Scheme and divided the lands in the town into zones making exact provision for permitted uses in each of the zones. The respondent, through the transactions which I have outlined, bought lands in an M.1 zone, applied for a licence to operate a meat processing plant, the inspector inspected those premises and granted a licence. I can imagine no plainer example of the replacement of the earlier absolute bar by a subsequent detailed system of regulation, inspection and licence than the present one. Therefore, with respect, I differ with Matas J.A. in his conclusion that there is any fault attributable to the town in Mr. Moule's failure to bring to the attention of Mr. Tawse the provisions of s. 26 of By-law 1284A.

Matas J.A. also found the town liable,

... in indicating to Tawse the availability of town land which might be used for an abattoir, in issuing a clear zoning certificate to the company in December, 1969, in encouraging the company to proceed with its building and in facilitating operation of the business until late 1970.

I have already dealt with the claim for liability in indicating the availability of town lands for use as an abattoir. The words "in issuing a clear zoning certificate to the company in December, 1969" refer to a letter, which Matas J.A. mentioned earlier in his reasons, dated December 22, 1969, addressed by the building inspector, one T. A. Earley, to Porky Packers Ltd. which read as follows:

*Re: Lots 1,2,3,4, Block 81-2, Plan 508*

Dear Sirs:

This is to certify that, to my knowledge, the foundation and dwelling within and upon the above described lands is contained entirely within the legally described

[TRANSLATION] Si les règlements municipaux en vigueur sont modifiés pour permettre l'exploitation d'un abattoir, il ne sera pas nécessaire d'adopter de nouvelles dispositions relatives aux redevances.

A mon avis, c'est exactement ce qui est arrivé.

En juin 1966, la ville a adopté le plan d'urbanisme et elle a réparti les terrains sis en ville en zones en stipulant de façon précise les usages autorisés dans chacune d'elles. Par les transactions que j'ai indiquées, l'intimée a acheté des terrains d'une zone M.1 et a demandé un permis d'exploitation pour une usine de traitement de la viande. Après inspection des locaux, l'inspecteur lui a accordé un permis. Je ne puis imaginer un meilleur exemple que celui-ci pour illustrer la substitution, à un empêchement absolu antérieur, d'un système de règlements, d'inspections et de permis. En conséquence, avec respect, je suis en désaccord avec le juge d'appel Matas lorsqu'il conclut que la ville est responsable de l'omission de Moule qui n'a pas attiré l'attention de Tawse sur les dispositions de l'art. 26 du règlement 1284A.

Le juge d'appel Matas a statué que la ville s'est rendue responsable

[TRANSLATION] ... en indiquant à Tawse les terrains municipaux disponibles et utilisables, le cas échéant, pour un abattoir, en émettant à la compagnie, en décembre 1969, un certificat de zonage en règle, en incitant la compagnie à commencer la construction de son édifice et en facilitant l'exploitation de l'entreprise jusqu'à la fin de 1970.

J'ai déjà traité de la question de responsabilité relative au fait d'avoir signalé les terrains municipaux disponibles pour la construction d'un abattoir. Les mots [TRANSLATION] «en émettant à la compagnie, en décembre 1969, un certificat de zonage en règle» se rapportent à une lettre en date du 22 décembre 1969 que le juge Matas avait déjà mentionnée dans ses motifs, adressée par l'inspecteur des bâtiments, un certain T. A. Earley, à Porky Packers Ltd., et dont voici le texte:

[TRANSLATION] *Objet: Lots 1, 2, 3, 4, bloc 81-2, plan 508*

Messieurs,

La présente certifie que, à ma connaissance, les fondations et le bâtiment érigés sur les lots susmentionnés sont entièrement situés dans les limites légales du terrain et



limits of the property and that the property complies with the zoning regulations of The Town of The Pas.

Yours truly,

T. A. Earley,  
Building Inspector.

I can find no representation whatsoever in that letter. For the reasons to which I have already referred, in my view, the building did comply with the zoning regulations in that it was a completely enclosed building for light industrial use in an M.1 area. If Matas J.A. was of the opinion that the letter was in error in its failure to take account of the provisions of s. 7.9 of the Planning Scheme By-law 1487, then it must be remembered that the letter is dated December 22, 1969, after the respondent had acquired the lands and commenced its building, and that to determine whether a use was within the prohibition in s. 7.9 of the said by-law required an exercise in judgment quite beyond the ordinary scope of a building inspector. There is, in fact, evidence that a provincial health inspector had informed members of the Council that all over the province slaughter-houses existed right in the middle of towns without any nuisance whatsoever and it is difficult to understand how, in the light of that statement from a provincial inspector, a municipal building inspector can be required to exercise a judgment that this building would, unlike others in the province, constitute such a nuisance as would bring it within the prohibition of the by-law. I am of the opinion that no liability of the town could be based on this slight ground.

Matas J.A.'s finding of liability "in encouraging the company to proceed with its building and in facilitating the operation of the business until late 1970", apart from the issues with which I have dealt, must be concerned with the action of the mayor who, after the argument of the Gibson and Kennedy motion to quash and prior to the delivery of the judgment thereon, expressed the intention of taking any steps necessary to assure the continuance of the operation of the enterprise and with the action of the town after delivery of the judgment quashing the by-laws to amend the planning scheme in an attempt to bring the enterprise

qu'ils sont conformes aux règlements de zonage de la ville.

Veillez agréer, Messieurs, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

T. A. Earley,  
Inspecteur des bâtiments.

A mon avis, cette lettre ne contient absolument aucune déclaration d'opinion. Pour les raisons que j'ai déjà données, le bâtiment était conforme aux règlements de zonage car c'était un bâtiment entièrement fermé destiné à une industrie légère dans une zone M.1. Si le juge d'appel Matas est d'avis que la lettre était dans l'erreur parce qu'elle ne mentionnait pas les dispositions de l'art. 7.9 du règlement 1487 du plan d'urbanisme, il faut alors se rappeler qu'elle est en date du 22 décembre 1969, donc postérieure à l'acquisition des terrains et au commencement de la construction, et qu'il aurait fallu une opinion beaucoup plus éclairée que celle d'un simple inspecteur des bâtiments pour déterminer si un certain usage était interdit par l'art. 7.9 dudit règlement. En fait, il est prouvé qu'un inspecteur provincial de la santé avait informé les membres du conseil que, dans toute la province, des abattoirs étaient situés en plein milieu des villes et ne causaient aucun inconvénient. Il est difficile de comprendre comment, vu la déclaration d'un inspecteur provincial, on puisse exiger d'un inspecteur municipal des bâtiments qu'il formule une opinion suivant laquelle ce bâtiment, contrairement à d'autres dans la province, constitue une nuisance interdite par le règlement. Je suis d'avis qu'on ne peut imputer de responsabilité à la ville pour un aussi faible motif.

La conclusion du juge d'appel Matas sur la responsabilité [TRADUCTION] «en incitant la compagnie à commencer la construction de son bâtiment et en facilitant l'exploitation de l'entreprise jusqu'à la fin de 1970», abstraction faite des questions que j'ai examinées, doit se rapporter à la conduite du maire qui, après l'audition de la requête en annulation de Gibson et de Kennedy et avant le prononcé du jugement sur cette dernière, a exprimé l'intention de prendre toutes mesures nécessaires pour permettre à l'entreprise de continuer son exploitation. Cette conclusion doit également se rapporter aux mesures que la ville a prises,



within its provisions. As to the action of the mayor, he was only expressing a desire which, as I have said, seems to have been the desire of everyone, with the exception of Gibson and Kennedy, that a new industry be permitted to operate in the town with its advantages to the ratepayers not only of possible employment but of a source of supply. As Wilson J. remarked in his reasons, undertakings of the nature given by the mayor could not bind the town or its Council, and therefore no liability could be assessed upon the town based upon such undertaking. As to the amendment of the by-laws, the town's action in carrying out such amendments was exactly in accordance with the wishes of the respondent and the eventual effect of such amendments was only frustrated by the refusal of the Municipal Board to validate them. Again, I can find no negligence upon which the respondent could base its action under the principles in the *Hedley Byrne* case under either of those headings.

It is a requisite for liability under the *Hedley Byrne* principle that the representations be made to a person who has not expert knowledge himself by a person whom the representee believes has a particular skill or judgment in the matter, and that the representations were relied upon to the detriment of the representee. As I have pointed out, the representee in the present case, Mr. Tawse, had more knowledge than the representor, Mr. Moule. In my view, there were, in all probability, no representations by Mr. Moule or, if there were such representations, they were not relied upon by Mr. Tawse or Porky Packers Ltd. to their detriment but rather Mr. Tawse relied on his own knowledge and judgment throughout.

For these reasons, I have come to the conclusion that the respondent has not brought its case within the *Hedley Byrne* doctrine and is not entitled to judgment at all against the appellant. Having come to that conclusion, I am not required to consider various other matters dealt with in the

après le jugement qui annulait les règlements, pour modifier le plan d'urbanisme dans l'espoir de faire entrer l'entreprise dans le cadre de ses dispositions. Quant à la conduite du maire, il ne faisait qu'exprimer un désir qui semble, comme je l'ai dit, avoir été celui de tous, sauf Gibson et Kennedy, soit de permettre à une industrie de s'implanter dans la ville avec tous les avantages que cela comporte pour les contribuables, non seulement comme perspective d'emploi, mais aussi comme source d'approvisionnement. Comme le juge Wilson l'a souligné dans ses motifs, des promesses comme celles qu'a faites le maire ne peuvent lier ni la ville ni son conseil et, par conséquent, elles ne sauraient engager la responsabilité de la ville. Pour ce qui est des modifications aux règlements, l'initiative de la ville à cet égard était en tous points conforme aux désirs de l'intimée, et c'est la commission municipale qui, en refusant de les sanctionner, a neutralisé leurs conséquences. Encore une fois, je ne puis trouver, dans l'un ou l'autre de ces deux points, de négligence pouvant servir de fondement à l'action de l'intimée en vertu des principes énoncés dans *Hedley Byrne*.

Pour qu'il y ait responsabilité selon les principes énoncés dans *Hedley Byrne*, il faut que la déclaration d'opinion visant une personne qui n'est pas experte, procède d'une autre qui, aux yeux de la première, possède une compétence ou un jugement particuliers en la matière, et que la première personne subisse un préjudice du fait qu'elle s'est fondée sur cette déclaration. Comme je l'ai indiqué, la personne que visait la déclaration d'opinion en l'espèce, soit Tawse, possédait plus de connaissances en la matière que celui qui l'a faite, en l'occurrence Moule. A mon avis, Moule n'a probablement émis aucune opinion ou, s'il l'a fait, Tawse ou Porky Packers Ltd. ne s'y sont pas fiés et n'ont subi de ce fait aucun préjudice. Dans toute cette affaire, Tawse a plutôt compté sur ses propres connaissances et son propre jugement.

Pour ces motifs, je conclus que la doctrine établie dans *Hedley Byrne* ne s'applique pas à l'intimée et que celle-ci n'a pas droit à un jugement contre l'appelante. Étant donné cette conclusion, je n'ai pas à examiner les diverses autres questions dont a traité le juge d'appel Matas dans son arrêt



carefully reasoned judgment of Matas J.A. and I express no opinion on them.

Had I come to another conclusion in reference to the plaintiff's right to recover applying the principles of *Hedley Byrne*, then I would have had to consider another and a very different problem which I did not find discussed in the judgments either at trial or in the Court of Appeal for Manitoba. That problem would have been whether the respondent Porky Packers Ltd. could have recovered on the basis of negligent representations by the officials of the Town of The Pas when those representations had induced a contract which was itself illegal. It must be remembered that Hunt J. in his judgment quashed the by-law authorizing that contract as being illegal because of the actions of Mr. Tawse. That judgment was not appealed and has not been affected by the subsequent litigation. How then, even if the negligent misrepresentation required by *Hedley Byrne* had been made and had been relied on, could it be said that the contract so induced being an illegal contract there was any right to recover damages? I did not intend to discuss the problem, in view of my conclusion as to the plaintiff having failed to bring itself within the principles of *Hedley Byrne*, but had I come to the other conclusion upon such issue, I would have been faced with this serious problem.

I would allow the appeal with costs and dismiss the action. The appellant is entitled to its costs throughout. The appellant seeks only this relief in its factum and, therefore, I need not deal with the appellant's counterclaim as urged in the Courts below.

The judgment of Martland, Ritchie and Pigeon JJ. was delivered by

PIGEON J.—In my view, the respondent Porky Packers Ltd. cannot recover on the basis of representations by officials of the Town of The Pas when those representations were in relation to a contract which was held to be illegal by reason of improper conduct on the part of the principal

soigneusement motivé et je ne me prononce pas à leur sujet.

Si, appliquant les principes formulés dans *Hedley Byrne*, j'avais tiré une autre conclusion sur les droits de la demanderesse à une indemnité, il m'aurait alors fallu examiner un autre problème, tout à fait différent, qui n'a pas été étudié, à ce que je sache, dans le jugement de première instance ni dans l'arrêt de la Cour d'appel du Manitoba. Il se serait agi de déterminer si l'intimée Porky Packers Ltd. aurait eu droit à des dommages-intérêts en raison de ce que les responsables municipaux ont pu déclarer de façon négligente puisque cela a conduit à la signature d'un contrat qui était en soi illégal. Il faut se rappeler que, dans son jugement, le juge Hunt a annulé le règlement qui autorisait ce contrat, parce qu'il était illégal à cause de la conduite de Tawse. On n'a pas interjeté appel de ce jugement et ce dernier n'a pas été touché par la litige ultérieur. Même s'il y a eu fausses déclarations au sens de l'arrêt *Hedley Byrne*, et que l'intimée s'y soit fiée, comment peut-on dire alors qu'il existe un droit à des dommages-intérêts lorsque le contrat qui en est résulté est illégal? Je n'avais pas l'intention de traiter de ce problème étant donné ma conclusion selon laquelle la demanderesse n'a pas réussi à prouver que les principes formulés dans *Hedley Byrne* s'appliquaient à son cas, mais si j'avais conclu différemment sur cette question, j'aurais eu à faire face à ce grave problème.

J'accueille le pourvoi avec dépens et rejette l'action. L'appelante a droit aux dépens dans toutes les cours. Elle ne demande que ce redressement dans son factum et, par conséquent, je n'ai pas à me prononcer sur la demande reconventionnelle qu'elle a soutenue devant les cours d'instance inférieure.

Le jugement des juges Martland, Ritchie et Pigeon a été rendu par

LE JUGE PIGEON—A mon avis, l'intimée Porky Packers Ltd. n'a pas droit à des dommages-intérêts en raison de ce que des municipaux ont pu dire quand cela avait trait à un contrat qui a été déclaré illégal à cause de la conduite répréhensible de son principal promoteur. Sur ce point, je suis

promoter of Porky Packers Ltd. On this basis, I agree with Spence J.'s conclusion without expressing any opinion on the other points raised in this case.

*Appeal allowed with costs.*

*Solicitors for the appellant: Bancroft, Whidden, Mayer, The Pas.*

*Solicitors for the respondents: D'Arcy and Deacon, Winnipeg.*

d'accord avec les conclusions du juge Spence. Je n'exprime aucune opinion sur les autres questions soulevées par le pourvoi.

*Pourvoi accueilli avec dépens.*

*Procureurs de l'appelante: Bancroft, Whidden, Mayer, Le Pas.*

*Procureurs des intimés: D'Arcy et Deacon, Winnipeg.*