

Granville Savings and Mortgage Corporation *Appellant*

v.

Fraser G. Campbell, Rudy V. Maxwell, Robert M. Kozminski and Robert L. Zaparniuk *Respondents*

INDEXED AS: GRANVILLE SAVINGS AND MORTGAGE CORP. v. SLEVIN

File No.: 23210.

1993: November 2.

Present: La Forest, Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci and Major JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR MANITOBA

Torts — Negligence — Professions — Mortgages — Mortgage to be first charge — Appellant lending institution retaining respondent lawyers to obtain first charge — Although respondents not specifically asked to protect appellant's interest, appellant relying on respondents to ensure mortgage a first charge — Respondents aware of outstanding judgments against mortgagor — Appellant not advised of potential problems arising from existing judgments — No action taken to postpone judgments — Whether or not special relationship existing between appellant and respondents — Whether or not respondents liable for damages flowing from breach of their duty.

Professions — Barristers and solicitors — Negligence — Mortgages — Mortgage to be first charge — Appellant lending institution retaining respondent lawyers to obtain first charge — Although respondents not specifically asked to protect appellant's interest, appellant relying on respondents to ensure mortgage a first charge — Respondents aware of outstanding judgments against mortgagor — Appellant not advised of potential problems arising from existing judgments — No action taken to postpone judgments — Whether or not special relationship existing between appellant and respondents

Granville Savings and Mortgage Corporation *Appelante*

c.

Fraser G. Campbell, Rudy V. Maxwell, Robert M. Kozminski et Robert L. Zaparniuk *Intimés*

RÉPERTORIÉ: GRANVILLE SAVINGS AND MORTGAGE CORP. c. SLEVIN

Nº du greffe: 23210.

1993: 2 novembre.

Présents: Les juges La Forest, Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci et Major.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU MANITOBA

Responsabilité délictuelle — Négligence — Professions — Hypothèques — Hypothèque devant constituer une charge de premier rang — Établissement de crédit appellant retenant les services des avocats intimés en vue d'obtenir une charge de premier rang — Même si on n'a pas demandé expressément aux intimés de protéger les intérêts de l'appelante, cette dernière comptait sur eux pour assurer que l'hypothèque serait une charge de premier rang — Intimés connaissant l'existence de jugements pendants contre le débiteur hypothécaire — Appelante non avisée des problèmes que pourraient poser des jugements déjà prononcés — Aucune mesure prise en vue de reporter les jugements — Y avait-il un rapport spécial entre l'appelante et les intimés? — Les intimés étaient-ils responsables des dommages résultant du manquement à leur obligation?

Professions — Avocats et procureurs — Négligence — Hypothèques — Hypothèque devant constituer une charge de premier rang — Établissement de crédit appellant retenant les services des avocats intimés en vue d'obtenir une charge de premier rang — Même si on n'a pas demandé expressément aux intimés de protéger les intérêts de l'appelante, cette dernière comptait sur eux pour assurer que l'hypothèque serait une charge de premier rang — Intimés connaissant l'existence de jugements pendants contre le débiteur hypothécaire — Appelante non avisée des problèmes que pourraient poser des jugements déjà prononcés — Aucune mesure prise en vue de reporter les jugements — Y avait-il un rapport spécial entre l'appelante et les intimés? — Les intimés

— *Whether or not respondents liable for damages flowing from breach of their duty.*

APPEAL from a judgment of the Manitoba Court of Appeal (1992), 78 Man. R. (2d) 241, 93 D.L.R. (4th) 268, [1992] 5 W.W.R. 1, 24 R.P.R. (2d) 185, 6 B.L.R. (2d) 192, allowing an appeal from a judgment of Dureault J. (1990), 68 Man. R. (2d) 241, 50 B.L.R. 284. Appeal allowed.

W. S. Gange, for the appellant.

Richard W. Schwartz, for the respondents.

The judgment of the Court was delivered orally by

CORY J. — The appellant is a mortgage company and the respondents are members of a law firm.

The appellant was requested to lend money on a mortgage to be given by Mr. Smith, a client of the respondents. The appellant agreed to lend the money. It confirmed this in a letter to the respondents setting out some nine conditions to the disposition of the mortgage funds particularly that the mortgage would be a first charge on the property of Smith.

We agree with the finding of the trial judge that the respondents were retained by the appellant to act on its behalf to obtain a first charge. There was ample evidence to properly support that finding.

There was clearly a special relationship existing between the appellant and respondents. Indeed this was conceded by the respondents. It follows that the respondents were required to exercise their special skills on behalf of the appellant.

The respondents argue that the appellant did not rely upon them. This contention cannot be accepted. It is true that the appellant did not specifically request the respondents to protect their interest. Nevertheless, the correspondence makes it

étaient-ils responsables des dommages résultant du manquement à leur obligation?

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba (1992), 78 Man. R. (2d) 241, 93 D.L.R. (4th) 268, [1992] 5 W.W.R. 1, 24 R.P.R. (2d) 185, 6 B.L.R. (2d) 192, qui a accueilli l'appel d'un jugement du juge Dureault (1990), 68 Man. R. (2d) 241, 50 B.L.R. 284. Pourvoi accueilli.

W. S. Gange, pour l'appelante.

Richard W. Schwartz, pour les intimés.

Version française du jugement de la Cour rendu oralement par

LE JUGE CORY — L'appelante est une société de prêts hypothécaires et les intimés font partie d'un cabinet d'avocats.

On a demandé à l'appelante de prêter une somme qui serait garantie par hypothèque consentie par M. Smith, un client des intimés. L'appelante a accepté de prêter la somme demandée. Elle a confirmé cela par lettre envoyée aux intimés, dans laquelle elle a assorti la disposition des fonds garantis par hypothèque de quelque neuf conditions, dont celle que l'hypothèque constitue une charge de premier rang sur le bien de M. Smith.

Nous souscrivons à la conclusion du juge de première instance selon laquelle l'appelante a retenu les services des intimés pour qu'ils obtiennent, en son nom, une charge de premier rang. Il y avait assez d'éléments de preuve pour bien justifier cette conclusion.

Il existait clairement un rapport spécial entre l'appelante et les intimés. En fait, les intimés ont reconnu cela. Il s'ensuit que les intimés devaient exercer leurs compétences spéciales au nom de l'appelante.

Les intimés font valoir que l'appelante ne s'en remettait pas à eux. Cette prétention ne saurait être acceptée. Il est vrai que l'appelante n'a pas demandé expressément aux intimés de protéger ses intérêts. Néanmoins, il ressort nettement de la cor-

clear that the appellant was relying upon the respondents to ensure that their mortgage was a first charge on the property. The respondents did not do so. They were thus negligent and in breach of their duty to the appellant.

In the circumstances presented by this case, the respondents as lawyers had clear options open to them. They could have attempted to secure a first charge for the appellant by obtaining postponement of the judgments against their client Smith. They were well aware at all material times of these outstanding judgments. If they could not obtain a postponement they should have advised the appellant. Alternatively, they could have refused to act for the appellant so that it could have retained other solicitors to act on its behalf.

What was not open to the respondents was to act for the appellant and fail to advise them of the potential problems that could arise from the existing judgments against Smith.

The respondents are then liable to the appellant for the damages flowing from the breach of their duty. Those damages included the costs incurred in the law suits brought by the appellant seeking to maintain the priority of their charge. These were the only damages seriously contested by the respondents.

In light of these conclusions it is not necessary for us to consider the issue of fiduciary duty although the trial judge may well have been correct in finding that there was as well a fiduciary duty owed by the respondents to the appellant.

In the result, the appeal will be allowed, the order of the Court of Appeal set aside and the judgment at trial restored. The appellant will have its costs of these proceedings throughout.

Judgment accordingly.

Solicitors for the appellant: Thompson, Dorfman, Sweatman, Winnipeg.

respondance que l'appelante comptait sur les intimés pour assurer que son hypothèque serait une charge de premier rang sur le bien en cause. Les intimés ne l'ont pas fait. Ils ont ainsi fait preuve de négligence et ont manqué à leur obligation envers l'appelante.

Dans les circonstances de la présente affaire, les intimés disposaient, en tant qu'avocats, de choix clairs. Ils auraient pu tenter d'obtenir une charge de premier rang pour l'appelante au moyen du report des jugements contre leur client Smith. Ils connaissaient bien, en tout temps pertinent, l'existence de ces jugements pendants. Ils auraient dû, le cas échéant, aviser l'appelante de l'impossibilité d'obtenir un report. Subsidiairement, ils auraient pu refuser d'agir pour l'appelante de sorte que celle-ci aurait pu retenir les services d'autres avocats pour la représenter.

Ce que les intimés ne pouvaient faire, c'était agir pour l'appelante sans l'aviser des problèmes que pourraient poser les jugements déjà prononcés contre M. Smith.

Les intimés sont donc responsables envers l'appelante des dommages résultant du manquement à leur obligation. Ces dommages comprennent les coûts des procédures judiciaires que l'appelante a engagées dans le but de maintenir la priorité de sa charge. Ce sont là les seuls dommages que les intimés ont contestés sérieusement.

Compte tenu de ces conclusions, il n'est pas nécessaire que nous examinions la question de l'obligation fiduciaire même si le juge de première instance peut bien avoir eu raison de conclure que les intimés avaient également une obligation fiduciaire envers l'appelante.

En définitive, le pourvoi est accueilli, l'ordonnance de la Cour d'appel est annulée et le jugement de première instance est rétabli. L'appelante a droit à ses dépens dans toutes les cours.

Jugement en conséquence.

Procureurs de l'appelante: Thompson, Dorfman, Sweatman, Winnipeg.

*Solicitors for the respondents: Wolch, Pinx,
Tapper, Scurfield, Winnipeg.*

*Procureurs des intimés: Wolch, Pinx, Tapper,
Scurfield, Winnipeg.*