

Benjamin George Ginter, Tartan Brewery Ltd. and B & Z Transport Ltd. (*Defendants*)
Appellants;

and

Oldfield, Kirby & Gardner Real Estate Ltd.
(*Plaintiff*) *Respondent*.

1974: December 12, 13; 1975: January 28.

Present: Martland, Judson, Ritchie, Spence and Dickson JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR MANITOBA

Agency—Commission—Claim by real estate agent against purchaser of building—Contradiction on fact—Trial judge accepting defence evidence—Defendant instructing plaintiff to make offer—Offer rejected—Action for commission dismissed.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Manitoba¹ allowing an appeal from a judgment of Solomon J. Appeal allowed.

G. T. Haig, Q.C., and *R. A. Simpson*, for the defendants, appellants.

C. R. Huband and *D. Marv*, for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

JUDSON J.—Oldfield, Kirby & Gardner Real Estate Ltd., a real estate company engaged in business in the City of Winnipeg, sued Benjamin George Ginter, Tartan Brewery Ltd., and B & Z Transport Ltd., for a commission which it claimed to have earned as Ginter's agent on his purchase of a building in Transcona, Manitoba, in which he established a brewery. The action was dismissed at trial. This judgment was reversed on appeal and the commission awarded to the plaintiffs. The dissenting judge in the Court of Appeal agreed in full with the reasons delivered at trial and would have dismissed the appeal.

¹ (1972), 4 N.R. 485.

Benjamin George Ginter, Tartan Brewery Ltd. et B & Z Transport Ltd. (*Défendeurs*)
Appelants;

et

Oldfield, Kirby & Gardner Real Estate Ltd.
(*Demanderesse*) *Intimée*.

1974: les 12 et 13 décembre; 1975: le 28 janvier.

Présents: Les juges Martland, Judson, Ritchie, Spence et Dickson.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU MANITOBA

Mandat — Commission — Action en recouvrement intentée par un courtier immobilier contre l'acheteur d'un immeuble — Contradiction quant aux faits — Le juge de première instance accepte la preuve apportée par la défense — Défendeur chargeant la demanderesse de faire une offre — Offre refusée — Action en recouvrement d'une commission rejetée.

POURVOI interjeté à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba¹, qui a accueilli l'appel d'un jugement du juge Solomon. Pourvoi accueilli.

G. T. Haig, c.r. et *R. A. Simpson*, pour les défendeurs, appelants.

C. R. Huband et *D. Marv*, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE JUDSON—Oldfield, Kirby & Gardner Real Estate Ltd., une compagnie immobilière exerçant des affaires en la ville de Winnipeg, a intenté une action contre Benjamin George Ginter, Tartan Brewery Ltd. et B & Z Transport Ltd. en recouvrement d'une commission qu'elle prétend avoir méritée en tant que représentante de Ginter lors de l'achat par ce dernier d'un immeuble situé à Transcona (Manitoba), et dans lequel il a installé une brasserie. L'action a été rejetée en première instance. Ce jugement a été infirmé en appel et la commission a été accordée à la demanderesse. Le juge dissident en Cour d'appel a souscrit en entier aux motifs du tribunal de première instance et aurait rejeté l'appel.

¹ (1972), 4 N.R. 485.

This is a case where there was serious contradiction on fact between the stand taken by the plaintiff and that of the defendants. There is a thorough analysis of this evidence in the judgment at trial and there is no question that on matters of fact and credibility, the trial judge accepted the evidence of the defence. The matter is summarized in the concluding paragraph of the dissenting reasons delivered in the Court of Appeal, as follows:

Many other points might be cited. Suffice it to say that the learned trial Judge came to the conclusion, as I do, that the only time the plaintiff could have acted on Ginter's behalf so as to make him liable to pay the plaintiff a commission was when he instructed the plaintiff by telephone to make an offer, which was not accepted. Further, Solomon, J., who is a Judge of great experience saw and heard the witnesses and made findings of fact and implied findings of credibility, which I am not prepared to disturb.

I would allow the appeal and dismiss the action with costs throughout for the reasons given at trial and in the dissenting opinion of the Court of Appeal.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the defendants, appellants: D'Arcy & Deacon, Winnipeg.

Solicitors for the plaintiff, respondent: Richardson & Co., Winnipeg.

Il s'agit d'une affaire où existent de sérieuses contradictions quant aux faits entre la position adoptée par la demanderesse et celle des défendeurs. Le jugement de première instance présente une analyse complète de cette preuve et il est évident que sur les questions de faits et de crédibilité, le juge de première instance a accepté la preuve apportée par la défense. Le point en litige est ainsi résumé dans le dernier paragraphe des motifs de la dissidence prononcés en Cour d'appel:

[TRADUCTION] On pourrait faire état de plusieurs autres points. Il suffit de dire que le savant juge de première instance a conclu, tout comme moi présentement, que la seule fois où la demanderesse aurait pu représenter Ginter, obligeant ainsi ce dernier à lui payer une commission, a été à l'époque où il a chargé la demanderesse de faire une offre qui fut refusée. De plus, le juge Solomon, un juge de grande expérience, a vu et entendu les témoins, et je crois qu'il n'y a pas lieu de modifier ses conclusions sur les questions de faits et de crédibilité.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de rejeter l'action avec dépens dans toutes les cours pour les motifs exprimés en première instance et dans la dissidence en Cour d'appel.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs des défendeurs, appelants: D'Arcy & Deacon, Winnipeg.

Procureurs de la demanderesse, intimée: Richardson & Co., Winnipeg.