

Fred Morton Holdings Ltd. (Defendant)
Appellant;

and

Harvey Davis as Administrator of the estate of Ralph Zilberman, deceased, and the said Harvey Davis as Administrator of the estate of Esther Zilberman, deceased (Plaintiffs)
Respondents.

1978: December 6; 1978: December 21.

Present: Laskin C.J. and Pigeon, Dickson, Estey and Pratte JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR MANITOBA

Interest — Contract for sale of land — Claim for interest on unpaid purchase money — Closing of contract and consequent right of possession dependent on rezoning — Purchaser giving option to third party before closing date — Nothing changed by reason of option — Interest claim dismissed.

The plaintiffs claimed interest on unpaid purchase money, under a contract for the sale of land, for the whole or part of the period between the stipulated date for adjustments and the later date of closing, which depended upon the defendant purchaser obtaining a variation in zoning to permit it to proceed with a commercial development. The date of the contract, as finally negotiated was July 26, 1971 (the date of the original contract later replaced) and the date fixed for adjustments (retained from the original contract) was September 1, 1971. Rezoning was obtained by the purchaser on May 31, 1973.

The purchase price (raised to \$660,000 from the original contracted price of \$650,000 and finally adjusted to \$679,000) was payable on the following terms: \$100,000 when rezoning approval was obtained, and the balance to be secured by a first mortgage with interest at 8 per cent per annum payable monthly from the first month following the exchange of documents and funds to complete the transaction. No issue arose here as to closing; the purchaser paid \$100,000 on June 27, 1973, and by October 13, 1973, the vendors received the balance of the principal so that the mortgage provisions were by-passed.

In allowing an appeal from the dismissal at trial of the plaintiffs' claim, the Court of Appeal for Manitoba gave equitable relief, grounding it on the fact that the purchaser, by giving an option to a third party on February 22, 1972, to purchase part of the land had in

Fred Morton Holdings Ltd. (Défenderesse)
Appelante;

et

Harvey Davis en sa qualité d'administrateur de la succession de feu Ralph Zilberman, et ledit Harvey Davis en sa qualité d'administrateur de la succession de feu Esther Zilberman (Demandeurs) Intimés.

1978: 6 décembre; 1978: 21 décembre.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Pigeon, Dickson, Estey et Pratte.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU MANITOBA

Intérêts — Contrat de vente de terrain — Réclamation d'intérêts sur le prix d'achat impayé — Signature du contrat et prise de possession subordonnée à un changement de zonage — Option donnée par l'acheteur à un tiers avant la signature — L'option ne change rien — Rejet de la réclamation d'intérêts.

Les demandeurs réclament des intérêts sur le prix d'achat impayé aux termes d'un contrat de vente de terrains, pour la totalité ou partie de la période écoulée entre la date prévue des ajustements et celle plus tardive de la signature. Celle-ci était assujettie à l'obtention par la défenderesse (acheteur) d'une modification du zonage qui lui permette de faire aménager un centre commercial. La date du contrat finalement négocié était le 26 juillet 1971 (date du premier contrat ultérieurement remplacé) et la date fixée pour les ajustements (toujours celle du premier contrat) était le 1^{er} septembre 1971. L'acheteur a obtenu le nouveau zonage le 31 mai 1973.

Le prix d'achat (porté à \$660,000 au lieu de \$650,000 dans le contrat original et finalement ajusté à \$679,000) devait être versé selon les modalités suivantes: \$100,000 lors de l'approbation du nouveau zonage et le solde, garanti par une première hypothèque avec intérêt à 8 pour cent par an payable mensuellement à partir du mois suivant la remise des documents et des fonds pour parachever la vente. La signature ne présente ici aucune difficulté; l'acheteur a payé \$100,000 le 27 juin 1973 et, le 13 octobre 1973, les vendeurs ont reçu le solde du principal de sorte que les clauses concernant l'hypothèque n'ont pas été appliquées.

En accueillant un appel interjeté du rejet de la réclamation des demandeurs en première instance, la Cour d'appel du Manitoba a accordé un redressement fondé sur l'*equity* au motif que, comme l'acheteur avait donné une option d'achat sur une partie du terrain à un tiers, le

effect taken possession, constructively or notionally, although not physically. It was held that the purchaser made itself liable for payment of interest from the date it granted the option. Matas J.A., speaking for the Court, purported to apply the principle stated by the Privy Council in *International Railway Co. v. Niagara Parks Commission*, [1941] 3 D.L.R. 385, in these terms: "The true rule is that if in cases where Courts of Equity would grant specific performance the purchaser obtains possession of the subject-matter of the contract before the payment of the purchase-price he must in the absence of express agreement to the contrary pay interest on his purchase-money as from the date when he gets possession until the date of payment because it would be inequitable for him to have the benefit of possession of the subject-matter of the contract and also of the purchase-money." With leave, the purchaser appealed from the decision of the Court of Appeal to this Court.

Held: The appeal should be allowed.

Constructive possession could not arise from the granting of an option to purchase any more than it could arise from an assignment by the purchaser of the benefit of its contract. Nothing changed by reason of the option; the closing of the contract and consequent right of possession still depended on the rezoning. In the circumstances the equitable principle of the *Niagara Parks* case could not be applied here. This conclusion was supported by the fact that there could be no right to specific performance here until rezoning was obtained.

As to the contention that the choice of the February 22, 1972 date by Matas J.A. was really an exercise of discretion in the application of the equitable principle as to interest by reference to constructive possession as of the date for adjustments, namely, September 1, 1971, whatever might be said of this contention under a straightforward contract of sale, say of a residence, this could not be said here, having regard to the renegotiation of the contract as originally executed and to the provision for 10 per cent interest on \$650,000 for extension of time to secure the rezoning. Moreover, the reasons of Matas J.A. in selecting the February 22, 1972 date were not read as being a discretionary relaxation in favour of the purchaser of the September 1, 1971 date for adjustments.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Manitoba¹, allowing an appeal from a judgment of Solomon J. dismissing an action for interest claimed under a contract for the sale of land. Appeal allowed.

¹ [1978] 1 W.W.R. 61, 79 D.L.R. (3d) 641.

22 février 1972, il en avait en fait pris possession, virtuellement ou fictivement, sans l'avoir fait matériellement. Parlant au nom de la Cour, le juge Matas a voulu appliquer le principe énoncé par le Conseil privé dans l'arrêt *International Railway Co. v. Niagara Parks Commission*, [1941] 3 D.L.R. 385, en ces termes: «La vraie règle est que, dans les cas où les cours d'*equity* accorderaient l'exécution directe, si l'acheteur obtient possession de l'objet du contrat avant le paiement du prix d'achat, il doit, en l'absence de convention expresse contraire, payer l'intérêt sur le prix d'achat du jour où il obtient possession jusqu'au jour du paiement, parce qu'il serait injuste pour lui de jouir de la possession de l'objet du contrat et aussi du prix d'achat.» Sur autorisation, l'acheteur forme devant cette Cour un pourvoi contre la décision de la Cour d'appel.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli.

On ne peut pas parler de possession virtuelle en raison d'une option d'achat, pas plus d'ailleurs que dans le cas d'une cession par l'acheteur du bénéfice de son contrat. L'option n'a rien changé; la signature du contrat et la prise de possession dépendaient toujours d'un changement de zonage. Dans les circonstances, on ne peut appliquer ici le principe fondé sur l'*equity* formulé dans *Niagara Parks*. Cette conclusion est appuyée par le fait qu'il ne pourrait, en l'espèce, y avoir de droit à l'exécution directe avant l'obtention du nouveau zonage.

Quant à la prétention que le juge Matas a en réalité exercé son pouvoir discrétionnaire dans l'application du principe d'*equity* à l'égard de l'intérêt, en se fondant sur la possession virtuelle à partir de la date des ajustements, soit le 1^{er} septembre 1971, quoi qu'on puisse en dire dans le cas d'un simple contrat de vente, d'une résidence par exemple, on ne peut le dire ici puisque le contrat a été négocié de nouveau et que l'on a prévu un intérêt de 10 pour cent sur \$650,000 pour la prorogation du délai pour obtenir un nouveau zonage. De plus, on ne peut interpréter le choix par le juge Matas du 22 février 1972 comme un report discrétionnaire, en faveur de l'acheteur, de la date du 1^{er} septembre 1971 pour les ajustements.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba¹, qui a accueilli un appel du jugement du juge Solomon rejetant une action en recouvrement d'intérêts en vertu d'un contrat de vente de terrains. Pourvoi accueilli.

¹ [1978] 1 W.W.R. 61, 79 D.L.R. (3d) 641.

C. K. Tallin, Q.C., for the defendant, appellant.

V. Simonsen, for the plaintiffs, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

THE CHIEF JUSTICE—The issue in this appeal, which is here by leave, is a narrow one. It concerns a claim for interest on equitable grounds on unpaid purchase money, under a contract for the sale of land, for the whole or part of the period between the stipulated date for adjustments and the later date of closing, which depended upon the purchaser obtaining a variation in zoning to permit it to proceed with a commercial development. The date of the contract, as finally negotiated was July 26, 1971 (the date of the original contract later replaced) and the date fixed for adjustments (retained from the original contract) was September 1, 1971. Rezoning was obtained by the purchaser on May 31, 1973.

Under the terms of the contract, as actually made on February 25, 1972 and later varied by a memorandum of November 16, 1972, the purchaser agreed to the following terms:

1. The purchase price of the property, consisting of about 48 acres, was \$660,000 (raised from the original contracted price of \$650,000), subject to adjustment after survey at the purchaser's expense. The adjusted price turned out to be \$679,000.
2. A deposit of \$10,000 was to be made upon execution of the contract.
3. The completion of the contract was dependent on the obtaining of a zoning variation by the purchaser who agreed to pay
 - (a) a non-refundable sum of \$10,000, not to be credited as part of the purchase price, as consideration for extension of time to obtain rezoning up to April 30, 1972;
 - (b) if rezoning was not obtained by that time, the purchaser was to pay interest monthly on \$650,000 at the rate of 10 per cent per annum as consideration for

C. K. Tallin, c.r., pour la défenderesse, appelante.

V. Simonsen, pour les demandeurs, intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE EN CHEF—La question soulevée par ce pourvoi, interjeté sur autorisation, est étroite. Elle vise une réclamation d'intérêts, pour des motifs d'*equity*, sur le prix d'achat impayé aux termes d'un contrat de vente de terrains, pour la totalité ou partie de la période écoulée entre la date prévue des ajustements et celle plus tardive de la signature. Celle-ci était assujettie à l'obtention par l'acheteur d'une modification du zonage qui lui permette de faire aménager un centre commercial. La date du contrat finalement négocié était le 26 juillet 1971 (date du premier contrat ultérieurement remplacé) et la date fixée pour les ajustements (toujours celle du premier contrat) était le 1^{er} septembre 1971. L'acheteur a obtenu le nouveau zonage le 31 mai 1973.

En vertu des termes du contrat, effectivement rédigé le 25 février 1972 et modifié subséquemment par un mémoire en date du 16 novembre 1972, l'acheteur a convenu de ce qui suit:

1. Le prix d'achat de la propriété d'environ 48 acres est de \$660,000 (au lieu de \$650,000 comme le stipule le contrat original) sous réserve d'ajustements, après l'arpentage aux frais de l'acheteur. Après ajustements, le prix a été fixé à \$679,000.
2. Un dépôt de \$10,000 doit être versé dès la signature de l'offre d'achat.
3. L'exécution du contrat est assujettie à l'obtention d'une modification de zonage par l'acheteur qui accepte de payer:
 - a) un montant non remboursable de \$10,000 en sus du prix d'achat, en contrepartie de la prorogation du délai pour obtenir le nouveau zonage jusqu'au 30 avril 1972;
 - b) à défaut d'avoir obtenu un nouveau zonage à cette date, l'acheteur doit payer un intérêt mensuel au taux annuel de 10 pour cent sur le montant de

extension of time to obtain it up to and including July 15, 1973, or until the rezoning change was obtained, whichever should first occur, but payable in any event for the period from January 15, 1973 (the date limited under the agreement as signed on February 25, 1972) to April 15, 1973.

- (c) The agreement was to be null and void if rezoning was not obtained by July 15, 1973.
- (d) The interest payments aforesaid were also not refundable nor to be credited to the purchase price.

The purchase price was payable on the following terms: \$100,000 when rezoning approval was obtained, and the balance to be secured by a first mortgage with interest at 8 per cent per annum payable monthly from the first month following the exchange of documents and funds to complete the transaction. No issue arises here as to closing; the purchaser paid \$100,000 on June 27, 1973, and by October 13, 1973 the vendors received the balance of the principal so that the mortgage provisions were by-passed.

The adjustments to be made as of September 1, 1971, were covered by a clause which stipulated that "all adjustments of taxes, rentals, insurance premiums and other adjustments" were to be made as of that date. There was rental property on the land yielding a small rental of \$75 per month. There were concurrent findings below that this clause did not embrace interest so as to entitle the vendors to claim it from September 1, 1971, to May 31, 1973, as a legal entitlement under the terms of the contract. I would not disturb this finding based as it was on construction of the adjustment clause in the context of the contract as a whole.

The trial judge, Solomon J., dismissed the claim for interest, rejecting the vendors' contentions based, respectively, on (1) the adjustment clause above-mentioned; (2) a claim for rectification on the ground of an alleged oral agreement to pay interest; (3) the application of s. 38 of *The Law of*

\$650,000, en contrepartie de la prorogation du délai jusqu'à l'obtention du nouveau zonage ou au plus tard jusqu'au 15 juillet 1973, mais, en tout état de cause, l'intérêt sera payable du 15 janvier 1973 (date fixée aux termes de la convention signée le 25 février 1972) au 15 avril 1973;

- (c) la convention sera considérée comme nulle et non avenue si le nouveau zonage n'est pas obtenu d'ici le 15 juillet 1973;
- (d) les paiements d'intérêts susmentionnés ne sont pas remboursables et ne peuvent être déduits du prix d'achat.

Le prix d'achat devait être versé selon les modalités suivantes: \$100,000 lors de l'approbation du nouveau zonage et le solde, garanti par une première hypothèque avec intérêt à 8 pour cent par an payable mensuellement à partir du mois suivant la remise des documents et des fonds pour parachever la vente. La signature du contrat ne présente ici aucune difficulté; l'acheteur a payé \$100,000 le 27 juin 1973 et, le 13 octobre 1973, les vendeurs ont reçu le solde du principal de sorte que les clauses concernant l'hypothèque n'ont pas été appliquées.

Les ajustements à faire à partir du 1^{er} septembre 1971 sont prévus dans une clause qui stipule que: [TRADUCTION] «tous les ajustements de taxes, loyers, primes d'assurance et autres» doivent être faits à partir de cette date-là. Une propriété louée sur le terrain rapportait un petit loyer mensuel de \$75. En première instance et en appel, il a été décidé, dans des conclusions concordantes, que cette clause ne comprenait pas l'intérêt de façon à permettre aux vendeurs de le réclamer aux termes du contrat du 1^{er} septembre 1971 au 31 mai 1973. Je suis d'avis de ne pas modifier cette conclusion qui est fondée sur l'interprétation de la clause sur les ajustements en fonction de l'ensemble du contrat.

Le juge de première instance, le juge Solomon, qui a rejeté la réclamation d'intérêts, a repoussé les allégations des vendeurs fondées respectivement sur (1) la clause sur les ajustements, susmentionnée; (2) la demande de redressement fondée sur une prétendue entente verbale de payer des inté-

Property Act, R.S.M. 1970, c. L 90 (which so far as material, provides, *inter alia*, for adjustment of interest as of date of closing, unless otherwise stipulated); and (4) on equity. In the Manitoba Court of Appeal, Matas J.A., speaking for the Court, affirmed the trial judge's position on the first three grounds, noting only a misconstruction of s. 38 of *The Law of Property Act*, but concluding that the stipulation for adjustments as of September 1, 1971, did not convert that date to the date of closing.

The Court of Appeal did, however, give equitable relief, grounding it on the fact that the purchaser, by giving an option to a third party on February 22, 1972, to purchase part of the land had in effect taken possession, constructively or notionally, although not physically. Two paragraphs of the reasons of Matas J.A. are relevant on this point, as follows:

Defendant argues that since the taxes exceeded the rents, resulting in a net loss to defendant of about \$1,000.00, it would be inequitable to take the adjustments into account. In my view, if the only factor were the adjustments having been made as of September 1, 1971, exercise of the court's discretion in favour of the plaintiffs would not be warranted. The amounts are so small in relation to the interest claimed that it would be inequitable to assess interest against the defendant only because of the earlier date for adjustments.

But the question of adjustments must be considered in light of the action of the defendant in granting an option to BACM Ltd. It is not enough for defendant to argue that if it had failed to close with the plaintiffs it might have had an action for damages on its hands from BACM Ltd. and that this was no concern of the plaintiffs. I think it was very much the concern of the vendors, that its prospective purchaser, on February 22, 1972, acted as the beneficial owner and as if the land were already its asset and not that of the vendors. No doubt the shopping centre project was facilitated by the exchange of properties with BACM Ltd., resulting in great commercial convenience for the defendant. Defendant had effectively arrogated to itself the "fruits of possession" if not the physical possession of the land and made itself liable for payment of interest from the date it granted the option.

rêts; (3) l'application de l'art. 38 de *The Law of Property Act*, R.S.M. 1970, chap. L90 (dont la partie pertinente prévoit, notamment, l'ajustement des intérêts à compter de la date de la signature, sauf disposition contraire); et (4) sur l'*equity*. Au nom de la Cour d'appel du Manitoba, le juge Matas a confirmé la conclusion du juge de première instance sur les trois premiers moyens; il a seulement relevé une mauvaise interprétation de l'art. 38 de *The Law of Property Act*, mais a conclu que la clause sur les ajustements à partir du 1^{er} septembre 1971 ne faisait pas de cette date celle de la signature.

Cependant, la Cour d'appel a accordé un redressement fondé sur l'*equity* au motif que, comme l'acheteur avait donné une option d'achat sur une partie du terrain à un tiers, le 22 février 1972, il en avait en fait pris possession, virtuellement ou fictivement, sans l'avoir fait matériellement. Deux alinéas des motifs du juge Matas sont pertinents sur ce point:

[TRADUCTION] La défenderesse prétend qu'il serait injuste de tenir compte des ajustements puisque les taxes excèdent les loyers et qu'elle subit ainsi une perte nette de \$1,000. Si le seul facteur était que les ajustements ont été faits à partir du 1^{er} septembre 1971, la cour ne pourrait pas, à mon avis, exercer son pouvoir discrétionnaire en faveur des demandeurs. Les montants sont tellement minimes par rapport aux intérêts réclamés qu'il serait injuste d'imposer des intérêts à la défenderesse seulement à cause de la date plus rapprochée des ajustements.

Mais il faut examiner la question des ajustements à la lumière de l'option accordée par la défenderesse à BACM Ltd. Il ne lui suffit pas de prétendre que si elle n'avait pas réussi à conclure le contrat avec les demandeurs, elle se serait exposée à des poursuites en dommages-intérêts par BACM Ltd. et que cela ne concernait pas les demandeurs. A mon avis, il n'était pas indifférent pour les vendeurs que leur acheteur éventuel, dès le 22 février 1972, ait agi comme propriétaire et comme si le terrain était déjà dans son patrimoine et non dans le leur. Il est certain que l'aménagement du centre commercial a été facilité par l'échange des propriétés avec BACM Ltd. et que la défenderesse en a tiré un grand avantage commercial. Elle s'est effectivement appropriée les «fruits de la possession», sinon la possession matérielle du terrain, et est donc tenue au paiement des intérêts à compter du jour où elle a consenti l'option.

The learned justice purported to apply the principle stated by the Privy Council in *International Railway Co. v. Niagara Parks Commission*², at p. 394, in these terms:

... The true rule is that if in cases where Courts of Equity would grant specific performance the purchaser obtains possession of the subject-matter of the contract before the payment of the purchase-price he must in the absence of express agreement to the contrary pay interest on his purchase-money as from the date when he gets possession until the date of payment because it would be inequitable for him to have the benefit of possession of the subject-matter of the contract and also of the purchase-money.

The *Niagara Parks* case concerned the right to interest on compensation to which the appellant was entitled by statute upon the cessation of the operation of a railway under an expired franchise, the railway with its associated property being thereby vested in the Commission. The actual operation by the company ceased on September 12, 1932, on which date the Commission took possession. It was held that the company was entitled to interest from that date to the date of payment on the amount of compensation awarded to it in prescribed arbitration proceedings.

In my view, the present case does not, on its facts, invite the application of the principle of the *Niagara Parks* case. I do not see how constructive possession or the "fruits of possession" (to use Justice Matas' phrase) can arise from the granting of an option to purchase any more than it could arise from an assignment by the purchaser of the benefit of its contract. Nothing changed by reason of the option; the closing of the contract and consequent right of possession still depended on the rezoning. Indeed, there was evidence that the vendor wished to occupy part of the property in anticipation of the rezoning and as a result of the option agreement and permission to do so was refused by the vendors. In the circumstances I do not see how the equitable principle of the *Niagara Parks* case can be applied here. I am fortified in this conclusion by the fact that there could be no right to specific performance here until rezoning was obtained.

² [1941] 3 D.L.R. 385.

Le savant juge a voulu appliquer le principe énoncé par le Conseil privé dans l'arrêt *International Railway Co. v. Niagara Parks Commission*², à la p. 394:

[TRADUCTION] ... La vraie règle est que, dans les cas où les cours d'*equity* accorderaient l'exécution directe, si l'acheteur obtient possession de l'objet du contrat avant le paiement du prix d'achat, il doit, en l'absence de convention expresse contraire, payer l'intérêt sur le prix d'achat du jour où il obtient possession jusqu'au jour du paiement, parce qu'il serait injuste pour lui de jouir de la possession de l'objet du contrat et aussi du prix d'achat.

L'affaire *Niagara Parks* traite du droit à l'intérêt sur l'indemnité payable à l'appelante, en vertu de la loi, à la suite de la cessation de l'exploitation d'un chemin de fer, à l'expiration d'une concession qui entraînait la remise du chemin de fer et des biens y afférents à la Commission. La compagnie a réellement cessé son exploitation le 12 septembre 1932, date à laquelle la Commission a pris possession. Il fut jugé que la compagnie avait droit à l'intérêt de ce jour à celui du paiement de l'indemnité qui lui a été accordée à l'issue des procédures d'arbitrage prescrites.

A mon avis, les faits en l'espèce ne se prêtent pas à l'application du principe de l'arrêt *Niagara Parks*. Je ne vois pas comment on peut parler de possession virtuelle ou de «fruits de la possession» (pour reprendre l'expression du juge Matas) en raison d'une option d'achat, pas plus d'ailleurs que dans le cas d'une cession par l'acheteur du bénéfice de son contrat. L'option n'a rien changé; la signature du contrat et la prise de possession dépendaient toujours d'un changement de zonage. En fait, la preuve établit que l'acheteur souhaitait occuper une partie du terrain par anticipation du nouveau zonage et à la suite de l'option, mais que les vendeurs ne l'y ont pas autorisé. Dans les circonstances, je ne vois pas comment on peut appliquer ici le principe fondé sur l'*equity* formulé dans *Niagara Parks*. D'ailleurs, cette conclusion est à mon avis renforcée par le fait qu'il ne pouvait, en l'espèce, y avoir de droit à l'exécution directe avant l'obtention du nouveau zonage.

² [1941] 3 D.L.R. 385.

Respondent's counsel contended, however, that the choice of the February 22, 1972 date by Matas J.A. was really an exercise of discretion in the application of the equitable principle as to interest by reference to constructive possession as of the date for adjustments, namely, September 1, 1971. Whatever might be said of this contention under a straightforward contract of sale, say of a residence, I cannot see how this can be said here, having regard to the renegotiation of the contract as originally executed and to the provision for 10 per cent interest on \$650,000 for extension of time to secure the rezoning. Moreover, I do not read the reasons of Matas J.A. in selecting the February 22, 1972 date as being a discretionary relaxation in favour of the purchaser of the September 1, 1971 date for adjustments.

I would, accordingly, allow the appeal, set aside the judgment of the Manitoba Court of Appeal and restore the judgment at trial dismissing the claim for interest, with costs to the appellant throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the defendant, appellant: Tallin & Kristjansson, Winnipeg.

Solicitors for the plaintiffs, respondents: Scarth, Simonsen & Co., Winnipeg.

Cependant, l'avocat de l'intimé a prétendu qu'en choisissant la date du 22 février 1972, le juge Matas a en réalité exercé son pouvoir discrétionnaire dans l'application du principe d'*equity* à l'égard de l'intérêt, en se fondant sur la possession virtuelle à partir de la date des ajustements, soit le 1^{er} septembre 1971. Quoi que l'on puisse dire de cette affirmation dans le cas d'un simple contrat de vente d'une résidence par exemple, je ne vois pas comment on peut dire cela en l'espèce puisque le contrat a été négocié de nouveau et que l'on a prévu un intérêt de 10 pour cent sur le montant de \$650,000 pour la prorogation du délai pour obtenir un nouveau zonage. De plus, le choix par le juge Matas du 22 février 1972 ne constitue pas, à mon avis, un report discrétionnaire, en faveur de l'acheteur, de la date du 1^{er} septembre 1971 pour les ajustements.

En conséquence, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmer l'arrêt de la Cour d'appel du Manitoba et de rétablir le jugement de première instance rejetant la réclamation d'intérêts, avec dépens en faveur de l'appelante dans toute les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de la défenderesse, appelante: Tallin & Kristjansson, Winnipeg.

Procureurs des demandeurs, intimés: Scarth, Simonsen & Co., Winnipeg.