

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

89-14-CA

ROBICHAUD APARTMENTS INC.

APPELLANT

- and -

TG 112 & 114 MURPHY LTD., TRANSGLOBE
INVESTMENT MANAGEMENT LTD.,
TRANSGLOBE APARTMENT MASTER LP,
DANIEL DRIMMER, J.-R. DAIGLE
ENGINEERING LTD. – INGÉNIERIE J.-R.
DAIGLE LTÉE, A. TERRANCE EDGETT and
JEAN-ROBERT DAIGLE

RESPONDENTS

Robichaud Apartments Inc. v. TG 112 & 114
Murphy Ltd. et al., 2015 NBCA 19

CORAM:

The Honourable Chief Justice Drapeau
The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Quigg

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
June 26, 2014

History of Case:

Decision under appeal:
2014 NBQB 165

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
February 18, 2015

Judgment rendered:
February 18, 2015

ROBICHAUD APARTMENTS INC.

APPELANTE

- et -

TG 112 & 114 MURPHY LTD., TRANSGLOBE
INVESTMENT MANAGEMENT LTD.,
TRANSGLOBE APARTMENT MASTER LP,
DANIEL DRIMMER, J.-R. DAIGLE
ENGINEERING LTD. – INGÉNIERIE J.-R.
DAIGLE LTÉE, A. TERRANCE EDGETT et
JEAN-ROBERT DAIGLE

INTIMÉS

Robichaud Apartments Inc. c. TG 112 & 114
Murphy Ltd. et autres, 2015 NBCA 19

CORAM :

l'honorable juge en chef Drapeau
l'honorable juge Larlee
l'honorable juge Quigg

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
le 26 juin 2014

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
2014 NBBR 165

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
le 18 février 2015

Jugement rendu :
le 18 février 2015

Counsel at hearing:

For the appellant:
Daniel J. Surette and
Sophie Caissie Cormier

For the respondent TG 112 & 114 Murphy Ltd.,
Transglobe Investment Management Ltd.,
Transglobe Apartment Master LP and Daniel
Drimmer:
Lucie LaBoissonnière

For the respondent J.-R. Daigle Engineering Ltd. –
Ingénierie J.-R. Daigle Ltée, A. Terrance Edgett
and Jean-Robert Daigle:
Alexandra Savoie

THE COURT

The appeal is allowed, in part. The Court sets aside the summary judgment in favour of TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Ltd. and Transglobe Apartment Master LP, with costs of \$3,500.00 payable to the appellant. The summary judgment in favour of Daniel Drimmer is confirmed, with costs payable by the appellant in the amount of \$1,000.00.

Avocats à l'audience :

Pour l'appelante :
Daniel J. Surette et
Sophie Caissie Cormier

Pour les intimés TG 112 & 114 Murphy Ltd.,
Transglobe Investment Management Ltd.,
Transglobe Apartment Master LP et Daniel
Drimmer :
Lucie LaBoissonnière

Pour les intimés J.-R. Daigle Engineering Ltd. –
Ingénierie J.-R. Daigle Ltée, A. Terrance Edgett et
Jean-Robert Daigle :
Alexandra Savoie

LA COUR

L'appel est accueilli, en partie. La Cour annule le jugement sommaire en faveur de TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Ltd. et Transglobe Apartment Master LP, avec des dépens de 3 500 \$ payables à l'appelante. Le jugement sommaire en faveur de Daniel Drimmer est confirmé, avec des dépens de 1 000 \$ payables par l'appelante.

THE COURT
(Orally)

[1] The underlying action for rectification and/or damages arises from the sale and purchase of “lands and buildings known as 112-114 Murphy Avenue, Moncton, New Brunswick”, and identified by P.I.D. 70525944. The land identified by that P.I.D. number includes a vacant lot adjacent to an apartment building.

[2] The appellant vendor contends both sides to the transaction intended an exchange of consideration for title to the apartment building and the land upon which it rests, not the adjacent vacant lot. In response to a motion for summary judgment by the defendants TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Limited, Transglobe Apartment Master LP and Daniel Drimmer, the appellant produced affidavit evidence in support of this version of the facts.

[3] Despite that evidence, the judge granted summary judgment dismissing the action against the aforementioned defendants. He did so because, in his view, “credence” could not be given to any of the affidavits tendered by the appellant.

[4] In determining the motion on that basis, the judge exceeded his jurisdiction under Rule 22 of our *Rules of Court*. Unlike Rule 20.04(2.1) of the Ontario *Rules of Civil Procedure*, Rule 22 does not contemplate an assessment of the credibility of a deponent. The law on point is set out in *Cannon v. Lange et al.*, (1998), 203 N.B.R. (2d) 121, [1998] N.B.J. No. 313 (C.A.) (QL):

The wording of Rule 22.04 sets the standard at a high level. It provides that the court may grant judgment only where there is no merit to the defence or no merit to the claim, or part thereof. The wording leaves no room for anything but a very stringent test. Practical experience with the civil process inspired the trial lawyers and judges who drafted Rule 22.04 to choose its wording. The wording reflects their conviction that, except in clear cases, the best truth-finding device is a trial.

[...]

It is up to the moving party to satisfy the court that an apparent factual controversy or credibility conflict is a sham. If material facts remain genuinely in dispute after the court has taken a hard look at the evidence and the pleadings, it is not appropriate to grant summary judgment [...]. Likewise, where there is an unresolved genuine credibility conflict relating to a material question, it is not appropriate to grant summary judgment. [paras. 17 and 24]

[Emphasis added.]

[5] In our view, material facts remain genuinely in dispute having regard to the evidence and the pleadings. This is not an appropriate case for summary judgment in favour of the defendants TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Limited and Transglobe Apartment Master LP.

[6] That said, no material fact remains genuinely in dispute with respect to the action against the individual defendant Daniel Drimmer. The motion judge rightly concluded there was no merit to the action against him.

[7] Accordingly, the appeal is allowed, in part. We set aside the summary judgment in favour of TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Ltd. and Transglobe Apartment Master LP, with costs of \$3,500.00 payable to the appellant. The summary judgment in favour of Daniel Drimmer is confirmed, with costs payable by the appellant in the amount of \$1,000.00.

[8] We close by pointing out that the respondents, J.-R. Daigle Engineering Ltd. – Ingénierie J.-R. Daigle Ltée, A. Terrance Edgett and Jean-Robert Daigle, did not apply for summary judgment and abstained from taking a position on the appeal. There will be no order of costs for or against them. One final housekeeping note: the judge intended to grant summary judgment to TG 112 & 114 Murphy Ltd., but the initial

formal judgment did not so provide. The omission has since been remedied by *corrigendum* dated December 1, 2014.

LA COUR
(oralement)

- [1] L'action sous-jacente en rectification et en dommages-intérêts résulte de la vente et de l'achat [TRADUCTION] « des biens-fonds et des bâtiments connus sous le nom de 112-114, avenue Murphy, à Moncton, au Nouveau-Brunswick » et désignés par le NID 70525944. Le bien-fonds désigné par ce NID comprend un terrain vague adjacent à un immeuble d'habitation.
- [2] La venderesse appelante prétend que les deux parties à la transaction immobilière avaient l'intention de faire un échange de contrepartie pour le titre de l'immeuble d'habitation et du bien-fonds sur lequel il est situé, et non pour le terrain vague adjacent. En réponse à la motion en jugement sommaire présentée par les défendeurs TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Limited, Transglobe Apartment Master LP et Daniel Drimmer, l'appelante a présenté une preuve par affidavit à l'appui de cette version des faits.
- [3] Malgré cette preuve, le juge a accordé un jugement sommaire, rejetant l'action contre les défendeurs susmentionnés. Il a agi ainsi parce que, à son avis, il ne pouvait « ajouter foi » aux affidavits présentés par l'appelante.
- [4] En tranchant la motion sur ce fondement, le juge a outrepassé la compétence que lui confère la règle 22 de nos *Règles de procédure*. Contrairement à la règle 20.04(2.1) des *Règles de procédure civile* de l'Ontario, la règle 22 ne prévoit pas l'évaluation de la crédibilité d'un déposant. Les principes de droit pertinents sont énoncés dans l'arrêt *Cannon c. Lange et al.* (1998), 203 R.N.-B. (2^e) 121, [1998] A.N.-B. n^o 313 (C.A.) (QL) :

Le libellé de la règle 22.04 établit une norme élevée. Cette règle dispose que la cour ne peut rendre jugement que si la

défense ou la demande, ou une partie de celle-ci, sont sans fondement. Ce libellé ne permet rien d'autre qu'un critère très rigoureux. C'est leur expérience concrète des instances civiles qui a amené les avocats plaidants et les juges qui ont rédigé la règle 22.04 à choisir son libellé. Ce libellé témoigne de leur conviction que, sauf dans les cas manifestes, le meilleur mécanisme de recherche de la vérité demeure le procès.

[...]

Il appartient à l'auteur de la motion de convaincre la cour qu'une apparente controverse quant aux faits ou un apparent conflit de crédibilité sont feints. Si des faits déterminants restent véritablement en litige après que la cour a attentivement examiné la preuve et les plaidoiries, il n'y a pas lieu d'accorder un jugement sommaire [.] De même, lorsqu'il subsiste un véritable conflit de crédibilité en ce qui concerne une question substantielle, il n'y a pas lieu d'accorder un jugement sommaire. [Par. 17 et 24]

[Je souligne.]

[5] À notre avis, des faits déterminants demeurent véritablement en litige en ce qui a trait à la preuve et aux plaidoiries. Un jugement sommaire en faveur des défenderesses TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Limited et Transglobe Apartment Master LP n'est pas indiqué en l'espèce.

[6] Cela dit, aucun fait déterminant ne demeure véritablement en litige en ce qui concerne l'action contre le défendeur Daniel Drimmer. Le juge saisi de la motion a conclu à bon droit que l'action engagée contre lui était sans fondement.

[7] Par conséquent, l'appel est accueilli, en partie. Nous annulons le jugement sommaire rendu en faveur de TG 112 & 114 Murphy Ltd., Transglobe Investment Management Ltd. et Transglobe Apartment Master LP, avec des dépens de 3 500 \$ payables à l'appelante. Le jugement sommaire rendu en faveur de Daniel Drimmer est confirmé, avec des dépens de 1 000 \$ payables par l'appelante.

[8] Nous tenons à faire remarquer que les intimés J.-R. Daigle Engineering Ltd. – Ingénierie J.-R. Daigle Ltée, A. Terrance Edgett et Jean-Robert Daigle n'ont présenté aucune demande de jugement sommaire et se sont abstenus de prendre position pour ce qui est de l'appel. Aucuns dépens ne sont adjugés en faveur ou à l'encontre de ceux-ci. Une dernière remarque d'ordre purement administratif : le juge avait l'intention de rendre un jugement sommaire en faveur de TG 112 & 114 Murphy Ltd., mais le jugement officiel initial ne le précisait pas. Cette omission a été corrigée depuis au moyen d'un *corrigendum* en date du 1^{er} décembre 2014.