

M. Sullivan & Son Limited (*Plaintiff*)

Appellant;

and

**Rideau Carleton Raceway
Holdings Limited and
Guaranty Trust Company of
Canada** (*Defendants*) *Respondents.*

1970: June 2; 1970: June 26.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL
FOR ONTARIO

Mechanics' liens—Advances under mortgage without notice in writing of claim for lien and prior to registration of such claim—Rights of mortgagee to priority for interest as well as to priority for principal—The Mechanics' Lien Act, R.S.O. 1960, c. 233, s. 13(1).

In a mechanics' lien action, the trial judge held that the respondent trust company, as trustee for bondholders under a first mortgage trust deed, was entitled to priority over lienholders for the sum of \$896,620.61 with interest at 6¾ per cent per annum from November 15, 1962. The trustee made its advances under the mortgage from time to time without notice in writing of any claim for lien and prior to the registration of the claim for lien. Interest at 6¾ per cent per annum was paid on these advances up to November 15, 1962. No claim for lien was registered in the Registry Office until November 20, 1962, when the appellant company registered its claim.

The trial judgment was affirmed by the Court of Appeal. On appeal to this Court, the appellant lienholder admitted that the trust company had priority for the principal sum of \$896,620.61 representing advances validly made under s. 13(1) of *The Mechanics' Lien Act*, R.S.O. 1960, c. 233. However, the appellant contended that the trust company was not entitled to priority for the interest.

Held: The appeal should be dismissed.

M. Sullivan & Son Limited (*Demanderesse*)

Appelante;

et

**Rideau Carleton Raceway
Holdings Limited et
Guaranty Trust Company of
Canada** (*Défenderesses*) *Intimées.*

1970: le 2 juin; 1970: le 26 juin.

Présents: Les Juges Martland, Judson, Ritchie, Hall et Spence.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL D'ONTARIO

Privilège de constructeur—Avances relatives à une hypothèque sans avis écrit du privilège et avant son enregistrement—Droit du créancier hypothécaire d'être préféré quant aux intérêts et quant au capital—Mechanics' Lien Act, S.R.O. 1960, c. 233, art. 13(1).

Dans des procédures intentées en vertu des dispositions relatives aux privilèges de constructeurs, le juge de première instance a statué que l'intimée, à titre de fiduciaire pour le compte des détenteurs des obligations émises en vertu d'un acte de fiducie comportant première hypothèque, avait droit d'être préférée aux créanciers privilégiés pour la somme de \$896,620.61 avec intérêt au taux de 6¾ pour cent à compter du 15 novembre 1962. Le fiduciaire a effectué, à diverses dates, les avances relatives à l'hypothèque sans qu'un avis écrit du privilège n'ait été donné et avant que le privilège ne soit enregistré. Ces avances ont fait l'objet de paiements d'intérêts au taux de 6¾ pour cent par année jusqu'au 15 novembre 1962. Aucun privilège n'a été enregistré au bureau d'enregistrement avant le 20 novembre 1962, date à laquelle la compagnie appelante a enregistré son privilège.

Ce jugement a été confirmé en Cour d'appel. Sur appel devant cette Cour, l'appelante, créancière privilégiée, admet que le fiduciaire a préférence pour la somme principale de \$896,620.61, représentant des avances valablement faites suivant le par. (1) de l'art. 13 du *Mechanics' Lien Act*, S.R.O. 1960, c. 233. Cependant, l'appelante soutient que le fiduciaire n'a pas droit d'être préféré pour les intérêts.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Principal and interest were equally secured under the mortgage. The right to interest was an essential, inseparable, constituent part of the advance made on account of the mortgage. The registration of a claim for lien or notice in writing of such a claim could not stop the running of interest or affect the mortgagee's priority for continuing interest on advances made under s. 13(1) of *The Mechanics' Lien Act*.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario dismissing an appeal from a judgment of Honeywell J. Appeal dismissed.

R. F. Wilson, Q.C., and *D. H. Sandler*, for the plaintiff, appellant.

John J. Robinette, Q.C., for the defendants, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

JUDSON J.—The contest in this appeal is one for priority between Guaranty Trust Company of Canada, as trustee for bondholders under a first mortgage trust deed, and M. Sullivan & Son Limited, a lienholder. In mechanics' lien proceedings the judge held that the trust company was entitled to priority over lienholders for the sum of \$896,620.61 with interest at 6 $\frac{3}{4}$ per cent per annum from November 15, 1962. This judgment was affirmed by the Court of Appeal and the sole issue in this appeal is the matter of interest. The appellant lienholder's submission is that the trust company is not entitled to priority for the interest.

The appellant lienholder admits that the trust company has priority for the principal sum of \$896,620.61 representing advances validly made under s. 13(1) of *The Mechanics' Lien Act*, R.S.O. 1960, c. 233; that the case must be decided under s. 13(1) and that s. 7(3) of the Act has no application. Section 7(3) deals with the problem of a prior mortgage in existence before any lien arises. In such a case the priority of the mortgage is limited to the actual value of

L'hypothèque garantit également le capital et les intérêts. Le droit aux intérêts est un élément essentiel, inséparable et constitutif de l'avance effectuée en considération de l'hypothèque. L'enregistrement d'un privilège ou l'avis écrit relatif à ce privilège ne peut arrêter les intérêts de courir ou toucher à la préférence du créancier hypothécaire pour les intérêts à venir sur les avances faites suivant le par. (1) de l'art. 13 du *Mechanics' Lien Act*.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel d'Ontario rejetant un appel d'un jugement du Juge Honeywell. Appel rejeté.

R. F. Wilson, c.r., et *D. H. Sandler*, pour la demanderesse, appelante.

John J. Robinette, c.r., pour les défenderesses, intimées.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE JUDSON—Dans ce pourvoi, il s'agit de déterminer qui, de Guaranty Trust Company of Canada, à titre de fiduciaire pour le compte des détenteurs des obligations émises en vertu d'un acte de fiducie comportant première hypothèque et de M. Sullivan & Son Limited, à titre de créancière privilégiée, a droit au premier rang. Dans des procédures intentées en vertu des dispositions relatives aux privilèges de constructeurs, le juge a statué que le fiduciaire a droit d'être préféré aux créanciers privilégiés pour la somme de \$896,620.61 avec intérêt au taux de 6 $\frac{3}{4}$ pour cent à compter du 15 novembre 1962. Ce jugement a été confirmé en Cour d'appel et les intérêts sont le seul objet de ce pourvoi. L'appelante, créancière privilégiée, soutient que le fiduciaire n'a pas droit d'être préféré pour les intérêts.

L'appelante admet que le fiduciaire a préférence pour la somme principale de \$896,620.61, représentant des avances valablement faites suivant le par. (1) de l'art. 13 du *Mechanics' Lien Act*, R.S.O. 1960, c. 233, que l'affaire doit être décidée selon ce paragraphe et que le par. (3) de l'art. 7 ne s'applique pas. Celui-ci traite du problème que soulève une hypothèque dont l'existence est antérieure à tout privilège. Dans un cas semblable, le droit de préférence découlant de

the land and premises at the time when the first lien arose.

Section 13(1) of the Act reads:

13. (1) The lien has priority over all judgments, executions, assignments, attachments, garnishments, and receiving orders recovered, issued or made after the lien arises, and over all payments or advances made on account of any conveyance or mortgage after notice in writing of the lien has been given at the address endorsed on such conveyance or mortgage pursuant to section 45 of *The Registry Act* to the person making such payments or after registration of a claim for the lien as hereinafter provided, and in the absence of such notice in writing or the registration of a claim for lien all such payments or advances have priority over any such lien.

The trustee made its advances under the mortgage from time to time without notice in writing of any claim for lien and prior to the registration of the claim for lien. Interest at 6 $\frac{3}{4}$ per cent per annum was paid on these advances up to November 15, 1962. No claim for lien was registered in the Registry Office until November 20, 1962, when the appellant, M. Sullivan & Son Limited, registered its claim.

This legislation has been in force for a long time. Until the issue was raised in these proceedings, there was no case which drew any distinction between the rights of the mortgagee to priority for principal and his rights to priority for interest.

Both the trial judge and the Court of Appeal, in this case have rejected any such distinction and I agree with them. Principal and interest are equally secured under the mortgage. The right to interest is an essential, inseparable, constituent part of the advance made on account of the mortgage. Without such a right no building loans would ever be made in a commercial way. The registration of a claim for lien or notice in writing of such a claim cannot stop the running of interest or affect the mortgagee's priority for continuing interest on advances validly made under s. 13(1) of *The Mechanics' Lien Act*.

l'hypothèque se limite à la valeur réelle du terrain et des constructions à l'époque où le premier privilège a pris naissance.

L'article 13(1) de la Loi édicte que:

[TRADUCTION] 13. (1) Le privilège prend rang avant tous jugements, exécutions, cessions, saisies, oppositions et ordonnances de liquidation faites, obtenues ou rendues après que le privilège a pris naissance, et avant tous paiements ou avances faits en considération d'aucune cession ou hypothèque après qu'un avis écrit du privilège a été délivré à l'adresse mentionnée à l'acte de cession ou d'hypothèque conformément à l'article 45 de *The Registry Act* et remis à la personne qui a effectué ces paiements, ou après qu'un privilège a été enregistré, et en l'absence de cet avis écrit ou de l'enregistrement d'un privilège, tous ces paiements ou avances prennent rang avant ce privilège.

Le fiduciaire a effectué, à diverses dates, les avances relatives à l'hypothèque sans qu'un avis écrit du privilège n'ait été donné et avant que le privilège ne soit enregistré. Ces avances ont fait l'objet de paiements d'intérêts au taux de 6 $\frac{3}{4}$ pour cent par année jusqu'au 15 novembre 1962. Aucun privilège n'a été enregistré au bureau d'enregistrement avant le 20 novembre 1962, date à laquelle l'appelante, M. Sullivan & Son Limited, a enregistré son privilège.

Cette loi est en vigueur depuis longtemps. Jusqu'à ce que la question soit soulevée au cours de ces procédures, aucune décision n'a établi de distinction entre le droit du créancier hypothécaire d'être préféré quant au capital et son droit d'être préféré quant aux intérêts.

Dans cette affaire, le juge de première instance et la Cour d'appel ont tous rejeté une telle distinction et je suis d'accord avec eux. L'hypothèque garantit également le capital et les intérêts. Le droit aux intérêts est un élément essentiel, inséparable et constitutif de l'avance effectuée en considération de l'hypothèque. Sans ce droit, aucun prêt à la construction ne serait jamais consenti d'une manière commerciale. L'enregistrement d'un privilège ou l'avis écrit relatif à ce privilège ne peut arrêter les intérêts de courir ou toucher à la préférence du créancier hypothécaire pour les intérêts à venir sur les avances valablement faites suivant le par. (1) de l'art. 13 du *Mechanics' Lien Act*.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the plaintiff, appellant: Mulvihill & Greene, Arnprior.

Solicitors for the defendant, respondent, Guaranty Trust Company of Canada: McCarthy & McCarthy, Toronto.

Solicitors for the defendant, respondent, National Trust Company Limited: Arnup, Foulds, Weir, Boeckh, Morris & Robinson, Toronto.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens. Procureurs de la demanderesse, appelante: Mulvihill & Greene, Arnprior.

Procureurs de la défenderesse, intimée, Guaranty Trust Company of Canada: McCarthy & McCarthy, Toronto.

Procureurs de la défenderesse, intimée, National Trust Company Limited: Arnup, Foulds, Weir, Boeckh, Morris & Robinson, Toronto.
