

Olympic Towers Limited (*Applicant*)
Respondent;

and

**Theodore Sherman and Harold Strom,
Trustees, and Robert Lalonde and Shervale
Developments Inc.** (*Respondents Applicants*);

and

Donald MacLeod, Trustee *Respondent*.

1978: December 19; 1978: December 21.

Present: Pigeon, Dickson, Beetz, Estey and Pratte JJ.

ON AN APPLICATION TO QUASH

Appeal — Motion for leave to appeal — Motion to quash — Proceedings taken as delaying tactics — Proceedings taken against good faith — Supreme Court Act, R.S.C. 1970, c. S-19, s. 46.

Olympic had made application for leave to appeal from a decision of the Ontario Court of Appeal refusing leave to appeal to that Court from a decision of the Divisional Court, or, in the alternative, from the decision of the Divisional Court which quashed an appeal from, and dismissed an application for judicial review of an order of Flanigan Co. Ct. J. in *Mechanics' Lien* proceedings relating to the property of Olympic. The litigation originated with *Mechanics' Lien* actions in 1975. A trustee was appointed with power to sell the real estate pursuant to *The Mechanics' Lien Act* at about the same time as an *ex parte* injunction was issued in the Supreme Court of Ontario restraining the mortgagees from exercising their power of sale under the mortgage in proceedings previously instituted. In June of 1978 His Honour Judge Flanigan approved the sale of the property. The Local Judge some months later issued a vesting order in accordance with his earlier approval of the sale. There followed a number of proceedings culminating in the application for leave to appeal to this Court which was based in essence on the refusal of the Local Judge to grant a two week adjournment. The applicants brought a motion to quash the application for leave to appeal.

Held: The motion to quash should be allowed.

There was nothing on the record which revealed any error of law on the part of the Local Judge in denying the request for an adjournment nor which indicated any

Olympic Towers Limited (*Requérante*)
Intimée;

et

**Theodore Sherman et Harold Strom,
fiduciaires, et Robert Lalonde et Shervale
Developments Inc.** (*Intimés*) *Requérants*;

et

Donald MacLeod, fiduciaire *Intimé*.

1978: 19 décembre; 1978: 21 décembre.

Présents: Les juges Pigeon, Dickson, Beetz, Estey et Pratte.

DEMANDE EN CASSATION

Appel — Requête en autorisation d'appel — Requête en cassation — Procédures prises comme mesures dilatoires — Procédures prises au mépris de la bonne foi — Loi sur la Cour suprême, S.R.C. 1970, chap. S-19, art. 46.

Olympic a déposé une demande d'autorisation de pourvoi contre une décision de la Cour d'appel de l'Ontario refusant l'autorisation d'appel d'une décision de la Cour divisionnaire, ou, subsidiairement, d'une décision de la Cour divisionnaire qui a cassé un appel et rejeté une demande d'examen judiciaire d'une ordonnance du juge Flanigan de la Cour de comté dans des procédures relatives au privilège du constructeur sur les biens d'Olympic. Le litige découle d'actions relatives au privilège du constructeur intentées en 1975. Un fiduciaire avec pouvoir de vendre les biens immeubles en vertu de *The Mechanics' Lien Act* a été nommé à peu près au moment où la Cour suprême de l'Ontario délivrait une injonction, dans des procédures intentées antérieurement, empêchant les créanciers hypothécaires d'exercer leur pouvoir de vente aux termes de l'hypothèque. En juin 1978, M. le juge Flanigan a homologué la vente des biens. Le juge local a rendu quelques mois plus tard une ordonnance conférant le droit de propriété conformément à son homologation antérieure. Une série de procédures s'ensuivit pour aboutir à la demande d'autorisation de pourvoi à cette Cour qui découle fondamentalement du refus du juge local d'accorder un ajournement de deux semaines. Les requérants ont présenté une requête pour casser la demande d'autorisation de pourvoi.

Arrêt: La requête en cassation doit être accordée.

Rien au dossier n'indique que le juge local ait commis une erreur de droit en refusant d'accorder un ajournement, ni des démarches qui auraient pu être prises, ou

step which might or should have been taken which would produce any proceeds for creditors other than the mortgagee. The claim of the mortgagee was increasing daily in the form of interest on the outstanding capital of \$7,000,000. In view of the lengthy reviews already made of the issues, and the lack of merit in the request for leave to appeal, s. 46 could properly be applied. The request for leave appears as a delaying tactic and the proceedings to have been taken against good faith. The question as to whether the Supreme Court of Canada has the power to grant leave to appeal from a decision of a provincial Court of Appeal order denying an application for leave to appeal from a lower tribunal should remain open. The decision herein should not be regarded as authority that the question has been resolved against the power to grant leave on such occasions in an appropriate case.

MOTION TO QUASH a motion for leave to appeal from a decision of the Court of Appeal for Ontario refusing leave to appeal or, in the alternative from the decision of the Divisional Court. Motion to quash allowed.

Morris Manning, for the respondents, applicants.

B. A. Crane, Q.C., for the applicant, respondent.

Eric Williams, for Donald MacLeod, trustee.

Morris Kirtzer, for the lienholder.

The judgment of the Court was delivered by

ESTEY J.—This is an application made presumably pursuant to s. 46 of the *Supreme Court Act* by the respondents, Theodore Sherman and Harold Strom, Trustees, and Robert Lalonde and Shervale Developments Inc. to quash an application made by notice of motion by the applicant, Olympic Towers Limited, for leave to appeal from:

(a) a decision of the Court of Appeal of Ontario of December 4, 1978 refusing leave to appeal to that Court from a decision of the Divisional Court of Ontario dated November 6, 1978; or, in the alternative,

(b) the decision of the Divisional Court dated November 6, 1978 which quashed an appeal from and dismissed an application for judicial

auraient dû l'être, et qui auraient produit un montant dont auraient pu bénéficier les créanciers autres que le créancier hypothécaire. La créance de ce dernier augmentait tous les jours sous forme d'intérêts sur le capital exigible de \$7,000,000. Comme les questions en litige ont été longuement étudiées et que la demande d'autorisation de pourvoi est dépourvue de fondement, l'art. 46 peut à bon droit s'appliquer. La demande d'autorisation de pourvoi relève des tactiques dilatoires et la procédure a été prise au mépris de la bonne foi. Il convient de ne pas trancher la question de savoir si la Cour suprême du Canada a le pouvoir d'accorder une autorisation de se pourvoir du rejet, par une cour d'appel provinciale, d'une demande d'autorisation d'appel de la décision d'un tribunal inférieur. On ne doit pas considérer que la présente décision déclare que l'on a conclu à l'encontre du pouvoir d'accorder pareille autorisation dans un cas approprié.

REQUÊTE EN CASSATION d'une requête pour autorisation de se pourvoir d'une décision de la Cour d'appel de l'Ontario refusant une autorisation d'appel ou, subsidiairement, de la décision de la Cour divisionnaire. Requête en cassation accueillie.

Morris Manning, pour les intimés, requérants.

B. A. Crane, c.r., pour la requérante, intimée.

Eric Williams, pour Donald MacLeod, fiduciaire.

Morris Kirtzer, pour le créancier privilégié.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE ESTEY—Les intimés Theodore Sherman et Harold Strom, fiduciaires, Robert Lalonde et Shervale Developments Inc. demandent, apparemment aux termes de l'art. 46 de la *Loi sur la Cour suprême*, la cassation d'une demande d'autorisation de pourvoi introduite par avis déposé par la requérante Olympic Towers Limited à l'encontre de:

a) une décision de la Cour d'appel de l'Ontario, en date du 4 décembre 1978, qui a refusé l'autorisation d'appel d'une décision de la Cour divisionnaire de l'Ontario, en date du 6 novembre 1978; ou, subsidiairement,

b) la décision de la Cour divisionnaire, en date du 6 novembre 1978, qui a cassé un appel et rejeté une demande d'examen judiciaire d'une

review of an order by His Honour Judge Flanigan dated September 20, 1978 in *Mechanics' Lien* proceedings relating to the property of the applicant.

Such an application as this raises many issues. The question immediately arose in argument as to whether this Court, under the statutes or on the authorities, has the power to grant leave to appeal from a decision of a provincial Court of Appeal order which denied an application for leave to appeal to that Court from a lower tribunal. It is not necessary in view of the disposition I propose for the present application to decide this question, but it is not desirable in my view to leave the impression in the course of this proceeding, even by inference, that such question has been resolved against the power to grant leave on such occasions in a proper case.

The second aspect argued effectively by counsel on both sides is whether this Court may find in s. 46 the authority to quash an application for leave where the Court is of the view that the application for leave is an abuse of process. This Court, as an appellate tribunal, has of course the right, and indeed in the interests of the litigants before it, the duty, to control its own process and to prevent the abuse of that process.

On December 11, 1978, the applicants on this motion (the respondents on the application for leave) made application to the Chief Justice of this Court, apparently under Rule 56(4), to expedite the hearing of the application for leave now scheduled for hearing on January 23, 1979. The application was refused and the application for leave therefore continues to be scheduled for hearing on January 23, 1979. That application was made to the Chief Justice on the ground that "it is of the greatest importance that this application be brought on at the earliest possible date". The issue raised by the present motion to the Court to quash did not therefore come before the Chief Justice on the application to accelerate.

The litigation between the contending parties finds its origin in 1975 with actions under *The Mechanics' Lien Act* of Ontario which were eventually consolidated, and carriage of the actions

ordonnance de M. le juge Flanigan, en date du 20 septembre 1978, dans des procédures relatives au privilège du constructeur sur les biens de la requérante.

Pareille requête soulève de multiples questions. Les débats ont tout de suite porté sur le point de savoir si les lois ou la jurisprudence permettent à cette Cour d'accorder l'autorisation de se pourvoir du rejet, par une cour d'appel provinciale, d'une demande d'autorisation d'appel de la décision d'un tribunal inférieur. Compte tenu de la solution que j'envisage en l'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher ce point, mais il ne faut pas, à mon avis, laisser l'impression, même implicitement, que l'on conclut à l'encontre du pouvoir d'accorder pareille autorisation dans un cas approprié.

La deuxième question, longuement débattue par les avocats en présence, est de savoir si l'art. 46 autorise cette Cour à casser une demande d'autorisation de pourvoi, lorsqu'elle est d'avis que cette demande constitue un abus de procédures. En tant que tribunal d'appel, cette Cour a bien sûr le droit et, d'ailleurs dans l'intérêt des parties au litige, l'obligation de contrôler ses propres procédures et de prévenir les abus.

Le 11 décembre 1978, les auteurs de la présente requête (les intimés dans la demande d'autorisation) ont demandé au Juge en chef de cette Cour, en vertu de la règle 56(4) semble-t-il, d'entendre au plus tôt la demande d'autorisation dont l'audition était fixée au 23 janvier 1979. Cette requête a été rejetée et l'audition de la demande d'autorisation est toujours fixée au 23 janvier 1979. Le motif de cette requête au Juge en chef était qu' [TRANSDUCTION] «il est de la plus grande importance que cette demande soit présentée le plus tôt possible». La question soulevée par la présente requête en cassation ne lui a donc pas été soumise par la requête visant à hâter la procédure.

Le litige qui oppose les parties en présence remonte à 1975 et découle d'actions intentées en vertu de *The Mechanics' Lien Act* de l'Ontario, qui ont été en définitive réunies, et poursuivies par

given to one lienholder. Thereafter, the respondent MacLeod was appointed Trustee with power to sell the real estate in question pursuant to *The Mechanics' Lien Act*, which order was made by the Local Judge sitting in Ottawa in February 1978. At about the same time, an *ex parte* injunction was issued in the Supreme Court of Ontario restraining the mortgagees from exercising their power of sale under the mortgage in proceedings previously instituted.

In June of 1978, His Honour Judge Flanigan, sitting as Local Judge of the Supreme Court of Ontario at Ottawa, approved the sale of the real estate in question under a contract of sale entered into by the Trustee as a result of advertisements published in the course of the aforementioned sale proceedings under *The Mechanics' Lien Act*. In the course of the hearing resulting in Judge Flanigan's order, an informal, oral offer was made by a person in attendance at the hearing to purchase these lands and premises for an unspecified price but no formal offer was made. A formal order was thereupon taken out approving the sale, directing the payment of proceeds into Court, and directing that the net proceeds be paid out to the respondent Trustees for the mortgagees.

It is significant to note that the purchase price in the contract of sale is for \$5,350,000 whereas the balance owing under the mortgage is in excess of \$7,000,000. We have not the mortgage before us but assuming an interest rate of 10 per cent, the interest accumulation amounts to some \$14,000 per week. There followed a flood of proceedings, including the following:

- (a) A motion to cite His Honour Judge Flanigan, the respondent Trustees and their counsel for contempt of the injunction issued by the Supreme Court.
- (b) An order in the Supreme Court dissolving the aforementioned injunction restraining the exercise of the power of sale under the mortgage.
- (c) An application for judicial review to the Ontario Divisional Court of the order of the Local Judge approving the sale. This was dis-

un seul créancier privilégié. Par la suite, l'intimé MacLeod a été nommé fiduciaire avec pouvoir de vendre les biens immeubles en cause, en vertu de *The Mechanics' Lien Act*, par une ordonnance rendue par le juge local siégeant à Ottawa, en février 1978. Vers la même époque, une injonction *ex parte* a été accordée par la Cour suprême de l'Ontario, dans des procédures intentées antérieurement, pour interdire aux créanciers hypothécaires d'exercer leurs pouvoirs de vente aux termes de l'hypothèque.

En juin 1978, M. le juge Flanigan, siégeant en qualité de juge local de la Cour suprême de l'Ontario à Ottawa, a homologué la vente des biens immeubles en cause aux termes d'un contrat de vente passé par le fiduciaire à la suite d'annonces publiées au cours des procédures de vente susmentionnées, aux termes de *The Mechanics' Lien Act*. Au cours de l'audition qui a précédé l'ordonnance du juge Flanigan, une personne présente a fait, sans formalité, une offre verbale d'achat des terrains et bâtiments à un prix non indiqué, mais il n'y a eu aucune offre en bonne et due forme. Par la suite, une ordonnance formelle approuvant la vente a prescrit le paiement du produit de la vente à la cour et le versement du produit net aux fiduciaires intimés pour les créanciers hypothécaires.

Il importe de noter que le prix d'achat prévu au contrat de vente est de \$5,350,000, alors que le solde dû aux termes de l'hypothèque dépasse \$7,000,000. Nous n'avons pas l'acte d'hypothèque devant nous mais, si l'on présume un taux de 10 pour cent, les intérêts s'accumulent au rythme de quelque \$14,000 par semaine. Il y a eu, ensuite, un déluge de procédures, notamment:

- a) Une requête pour citer M. le juge Flanigan, les fiduciaires intimés et leurs avocats, pour refus d'obtempérer à l'injonction accordée par la Cour suprême.
- b) Une ordonnance de la Cour suprême rescindant l'injonction susmentionnée qui interdisait l'exercice du pouvoir de vente prévu par l'hypothèque.
- c) Une demande d'examen judiciaire, devant la Cour divisionnaire de l'Ontario, de l'ordonnance

missed by the Divisional Court in lengthy reasons.

(d) An appeal was taken from the said order of the Local Judge to the Divisional Court and the appeal was quashed.

(e) An application for leave to appeal was made from both orders of the Divisional Court to the Ontario Court of Appeal and was dismissed by the Court of Appeal on September 6, 1978.

(f) An order was issued by the Local Judge vesting title to the property in the purchasers under the aforementioned contract upon payment of the purchase price subject to adjustments.

(g) An appeal from and notice of motion for judicial review of the said order of the Local Judge was made to the Divisional Court and both the appeal and the application for judicial review were quashed.

It was from these orders of the Divisional Court that an appeal was taken to the Court of Appeal of Ontario which was dismissed without reasons, written or recorded, and apparently without calling upon the respondents. To complete the chronological record of this litigation, a notice of motion was thereupon filed in this Court seeking leave to appeal from the orders of the Court of Appeal and the Divisional Court as mentioned at the outset, returnable on January 23, 1979, and in response thereto a notice of motion was filed by the respondent Trustees for an order directing the hearing of the application for leave to appeal on December 18, 1978. Finally, we come to the notice of motion with which we are now dealing wherein the applicants (the respondents Sherman and Strom, Trustees, and Robert Lalonde and Shervale Developments Inc.) seek an order quashing the notice of motion for leave to appeal.

In the course of the hearing in September 1978 of the application for an order vesting title in the purchaser, another oral offer, or a repetition of the oral offer made during the hearing in June, was advanced by a person in attendance in the court room and a request was made by Olympic Towers Limited or some of its shareholders or both, and perhaps by some lienholders as well, for a two week adjournment. His Honour Judge Flanigan

du juge local homologuant la vente. La Cour divisionnaire l'a rejetée par de longs motifs.

d) Un appel a été interjeté de l'ordonnance du juge local devant la Cour divisionnaire et il a été cassé.

e) Une demande d'autorisation d'appel des deux décisions de la Cour divisionnaire a été présentée à la Cour d'appel de l'Ontario et rejetée par celle-ci le 6 septembre 1978.

f) Le juge local a rendu une ordonnance conférant le droit de propriété aux acheteurs, aux termes du contrat susmentionné, sur paiement du prix d'achat, sous réserve des ajustements.

g) Un appel et une demande d'examen judiciaire de cette dernière ordonnance ont été présentés à la Cour divisionnaire, et tant l'appel que la demande d'examen judiciaire ont été cassés.

C'est de ces décisions de la Cour divisionnaire qu'un appel a été interjeté devant la Cour d'appel de l'Ontario qui l'a rejeté sans motifs écrits ou consignés et apparemment sans entendre les intimés. Pour compléter la chronologie de ce litige, un avis de demande d'autorisation de pourvoi contre les décisions de la Cour d'appel et de la Cour divisionnaire a été déposé devant cette Cour comme je l'ai dit au début. La date fixée pour l'audition est le 23 janvier 1979. En réponse, les fiduciaires intimés ont déposé un avis de requête à l'effet de fixer l'audition de la demande d'autorisation de pourvoi au 18 décembre 1978. Enfin, il y a l'avis de requête qui nous occupe et par lequel les requérants (les intimés Sherman et Strom, fiduciaires, et Robert Lalonde et Shervale Developments Inc.) cherchent à obtenir un ordre annulant l'avis de demande d'autorisation de pourvoi.

En septembre 1978, pendant l'audition de la demande de l'ordonnance qui a conféré le droit de propriété à l'acheteur, une autre offre verbale, ou une réitération de l'offre verbale faite à l'audition de juin, a été soumise par une personne présente et Olympic Towers Limited ou certains de ses actionnaires, ou les deux, et peut-être aussi certains créanciers privilégiés ont demandé d'ajourner l'affaire pour deux semaines. M. le juge Flanigan a

considered this request and rejected it giving oral reasons. In essence, the application for leave to appeal to this Court is based upon the refusal of the Local Judge to grant such adjournment. The record does not reveal that the general proposal to purchase then being advanced would be for a price which would exceed the outstanding indebtedness under the mortgage. There is nothing in the rather voluminous record to indicate why any such offer, if of substance, would not have been forthcoming in response to the advertisements in the sale proceedings under *The Mechanics' Lien Act*.

Indeed there is nothing whatever on the record which reveals any error of law on the part of the learned Local Judge in denying the request for adjournment or in making the order of September 20, 1978.

I note that the lien actions have been consolidated and the party given the carriage of the lien actions pursuant to the provisions in *The Mechanics' Lien Act* has not come forward in this Court in support of the respondents to the motion to quash.

Section 46 of *The Supreme Court of Canada Act* provides:

The Court may quash proceedings in cases brought before it in which an appeal does not lie, or whenever such proceedings are taken against good faith. R.S., c. 259, s. 45.

The motion to quash is brought on the ground that the notice of motion for leave to appeal filed by Olympic Towers Limited is "a proceeding . . . taken against good faith". Nothing in the record indicates any error of law on the part of the Local Judge in declining to grant an adjournment on the 20th of September and in issuing the order he did on that date. Nothing indeed appears on the record to indicate any step which might or should have been taken which would produce any proceeds which would be available to creditors other than the mortgagee. The claim of the mortgagee in these proceedings is increasing daily in the form of interest on the outstanding capital in excess of \$7,000,000. Nothing has been advanced by the applicant, Olympic Towers Limited, to demonstrate any possible basis for a reasonable anticipa-

étudié cette demande et l'a rejetée pour les motifs exposés à l'audience. La demande d'autorisation de pourvoi à cette Cour est essentiellement fondée sur le refus du juge local d'accorder pareil ajournement. Le dossier n'indique pas que l'offre générale d'achat faite à ce moment-là fût pour un prix supérieur à la créance exigible en vertu de l'hypothèque. Rien dans ce dossier assez volumineux n'indique pourquoi pareille offre, si elle était sérieuse, n'a pas été faite en réponse aux annonces parues lors des procédures de vente aux termes de *The Mechanics' Lien Act*.

En fait, absolument rien au dossier n'indique que le juge local ait commis une erreur de droit en rejetant la demande d'ajournement ou en rendant l'ordonnance du 20 septembre 1978.

Je remarque que les actions fondées sur les privilèges ont été réunies et que la partie qui assure leur poursuite, conformément aux dispositions de *The Mechanics' Lien Act*, ne s'est pas présentée devant cette Cour pour appuyer la requête en cassation des intimés.

L'article 46 de la *Loi sur la Cour suprême* prescrit que:

La Cour peut casser les procédures intentées dans les causes qui lui sont soumises, si, dans ces causes, il n'y a pas appel, ou si ces procédures sont prises au mépris de la bonne foi. S.R., c. 259, art. 45.

La requête en cassation est fondée sur le motif que l'avis de demande d'autorisation de pourvoi présenté par Olympic Towers Limited est [TRA-DUCTION] «une procédure . . . prise au mépris de la bonne foi». Rien au dossier n'indique que le juge local ait commis une erreur de droit en refusant d'accorder un ajournement, le 20 septembre, et en rendant l'ordonnance comme il l'a fait ce même jour. Rien au dossier n'indique des démarches qui auraient pu être prises, ou auraient dû l'être, et qui auraient produit un montant dont auraient pu bénéficier les créanciers autres que le créancier hypothécaire. La créance de ce dernier, dans les procédures actuelles, augmente tous les jours sous forme d'intérêts sur le capital exigible de plus de \$7,000,000. La requérante Olympic Towers Limited n'avance rien qui montre qu'elle peut raisonna-

tion of success in any form on the application for leave to appeal. It is not irrelevant to note that *The Mechanics' Lien Act* was long ago adopted for the purpose of providing a summary method of determining and satisfying valid claims against real estate usually arising in the course of construction and reconstruction of buildings. This lien proceeding has been through the Divisional Court and the Court of Appeal of Ontario twice. Lengthy reviews have been made of the issues which have arisen. The request for leave to appeal to this Court is utterly devoid of merit and is demonstrably a resort to one more weapon in the arsenal of delay. This is, in my view, a proper case for the application of s. 46, these proceedings having been taken against good faith. In my view, the record brings this proceeding squarely within the concluding clause of s. 46 and I therefore would allow the motion to quash the application made by notice of motion for leave to appeal dated December 5, 1978 with costs to the respondents, Sherman and Strom, Trustees, and Lalonde and Shervale Developments Inc., as well as the respondent Donald MacLeod, Trustee.

Motion to quash allowed.

Solicitors for Olympic Towers Limited: Outerbridge, Thomas & Mueller, Toronto.

Solicitors for Theodore Sherman and Harold Strom, Trustees: Minden, Gross, Grafstein & Grafstein, Toronto.

Solicitors for Robert A. Lalonde: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.

Solicitors for Shervale Developments Inc.: Tomosk, Mayhew & Karr, Ottawa.

Solicitors for Donald A. MacLeod, Trustee: Charleson, Clarke, McEnergry & McEnergry, Ottawa.

blement espérer avoir gain de cause, de quelque façon, sur sa demande d'autorisation de pourvoi. Il convient aussi de souligner que *The Mechanics' Lien Act* a été adoptée, il y a longtemps pour instaurer une méthode rapide de détermination et de paiement des créances valables garanties par des biens immeubles qui prennent normalement naissance lors de la construction et de la reconstruction des immeubles. Cette procédure relative au privilège du constructeur a été soumise, à deux reprises, à la Cour divisionnaire et à la Cour d'appel de l'Ontario. Les questions en litige ont été longuement étudiées. La demande d'autorisation de pourvoi à cette Cour est complètement dépourvue de fondement et constitue manifestement une utilisation d'un moyen dilatoire de plus. A mon avis, c'est un cas qui justifie l'application de l'art. 46, car la procédure a été prise au mépris de la bonne foi. J'estime que, vu le dossier, cette affaire relève exactement de la dernière partie de l'art. 46 et je suis d'avis d'accueillir la requête en cassation de la demande d'autorisation de pourvoi, datée du 5 décembre 1978, avec dépens aux intimés Sherman et Strom, fiduciaires, et Lalonde et Shervale Developments Inc., et à l'intimé Donald MacLeod, fiduciaire.

Requête en cassation accordée.

Procureurs de Olympic Towers Limited: Outerbridge, Thomas & Mueller, Toronto.

Procureurs de Theodore Sherman et Harold Strom, fiduciaires: Minden, Gross, Grafstein & Grafstein, Toronto.

Procureurs de Robert A. Lalonde: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.

Procureurs de Shervale Developments Inc.: Tomosk, Mayhew & Karr, Ottawa.

Procureurs de Donald A. MacLeod, fiduciaire: Charleson, Clarke, McEnergry & McEnergry, Ottawa.

