

SUPREME COURT OF CANADA - APPEALS HEARD

OTTAWA, 7/11/03. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEALS WERE HEARD ON NOVEMBER 7, 2003.

SOURCE: SUPREME COURT OF CANADA (613) 995-4330

COUR SUPRÊME DU CANADA - APPELS ENTENDUS

OTTAWA, 7/11/03. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE LES APPELS SUIVANTS ONT ÉTÉ ENTENDUS LE 7 NOVEMBRE 2003.

SOURCE: COUR SUPRÊME DU CANADA (613) 995-4330

1. **EXECUTIVE DIRECTOR OF THE BRITISH COLUMBIA SECURITIES COMMISSION v. ROBERT ARTHUR HARTVIKSON, ET AL.** (B.C.) (Civil) (By Leave) (29472)

Coram: McLachlin C.J. and Iacobucci, Major, Bastarache, Binnie, Arbour, LeBel, Deschamps, and Fish JJ.

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

2. **DOMGROUP LTD. v. CRYSTALLINE INVESTMENTS LIMITED, ET AL.** (Ont.) (Civil) (By Leave) (29196)

Coram: McLachlin C.J. and Iacobucci, Major, Binnie, LeBel, Deschamps, and Fish JJ.

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

- 29472 Executive Director of the British Columbia Securities Commission v. Robert Arthur Hartvikson and Blayne Barry Johnson**

Commercial law - Securities - Stockbrokers - Conflicts of interest resulting in violations of *Securities Act*, R.S.B.C. 1996, c. 418 - Penalties - Whether Court of Appeal erred in holding that the Commission could not consider general deterrence when ordering sanctions under ss. 161 and 162 of the *Securities Act* - Whether the Commission must consider settlement agreements entered into by the Executive Director in assessing sanctions under the Act - Whether the Court of Appeal should have referred the question of appropriate sanctions back to the Commission under s. 167(3) of the Act.

First Marathon Securities Limited was a member of the Vancouver, Alberta and Toronto stock exchanges and was registered as an investment dealer under the *Securities Act*. The Respondents were part of a control group of First Marathon brokers involved in acquiring a controlling shareholding of Cartaway, a publicly traded company and client of First Marathon. They needed a shell company for the purpose of “vending in” business opportunities.

The B.C. Securities Commission found that the Respondents, with others, comprised a combination of persons acting in concert by virtue of an agreement or arrangement and holding a sufficient number of shares to materially affect the control of Cartaway. The Commission found that the Respondents were “control persons”. It also found that the Respondents directly or indirectly took the initiative in substantially reorganizing Cartaway’s business and as a consequence, by virtue of being control persons, were also promoters and *de facto* directors and officers of Cartaway. The Commission concluded that as control persons, promoters, and *de facto* directors and officers of Cartaway, the Respondents had a duty to act in Cartaway’s best interest. It concluded that the Respondents had breached their duties by, among other things, failing to disclose an agreement of April 5 before trading opened on the subsequent day and by failing to disclose the material change in business, the acquisition of additional claims and proposed change in management before May 5. The April 5 agreement involved the acquisition by Cartaway of a group of claims in the Voisey’s Bay area. That area was experiencing a major staking rush as a result of a significant nickel, cobalt and copper discovery by a client of First Marathon. By May 4, the Respondents had hired new management for Cartaway and had negotiated agreements in principle with the intention that more Voisey’s Bay claims would be sold into Cartaway. The

Respondents split the April/May private placement with friends and co-workers, resulting in a breach of s. 61 of the Act. Again, these developments were not disclosed.

The Commission imposed penalties on the Respondents on several separate bases: (1) that certain exemptions under the Act did not apply to them and that each be restricted to trading only through a registered dealer and only for his own account; (2) that they be prohibited from becoming or acting as directors or officers of any reporting issuer for a minimum period of time; and, (3) that each pay an administrative penalty of \$100,000, which is the maximum allowed under the Act. To impose an administrative penalty under s. 162(b) of the Act, the Commission must find a breach of the Act, and imposing the penalty must be in the public interest. The majority of the Court of Appeal found that the degree of culpability was relatively minor and that the penalty imposed was too severe.

Origin of the case:	British Columbia
File No.:	29472
Judgment of the Court of Appeal:	September 19, 2002
Counsel:	James A. (Sasha) Angus, Patricia A. Taylor and Joseph A. Bernardo for the Appellant Mark L. Skwarok and Stephen M. Zolnay for the Respondents

29472 Directeur général de la British Columbia Securities Commission c. Robert Arthur Hartvikson et Blayne Barry Johnson

Droit commercial - Valeurs mobilières - Courtiers - Conflit d'intérêts causant une violation de la *Securities Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 418 - Peines - La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en statuant que la British Columbia Securities Commission (la Commission) ne pouvait pas s'appuyer sur la dissuasion lors de l'imposition de pénalités en vertu des articles 161 et 162 de la *Securities Act*? - La Commission doit-elle prendre en considération, dans son évaluation des pénalités prévues par la Loi, les ententes de règlement conclues par le directeur général? - La Cour d'appel aurait-elle dû, en vertu du paragraphe 167(3) de la Loi, renvoyer à la Commission la question de savoir quelle était la pénalité appropriée?

La Société de valeurs First Marathon Limitée était membre des bourses de valeurs mobilières de Vancouver, de l'Alberta et de Toronto et était inscrite à titre de maison de courtage aux termes de la *Securities Act*. Les intimés faisaient partie d'un groupe de courtiers de First Marathon qui, par l'achat d'actions de Cartaway, avaient acquis le contrôle de cette société. Cartaway était cotée en bourse et cliente de First Marathon. Les intimés avaient besoin d'une société fictive qui leur permettrait de faire de la « sollicitation » et d'offrir des occasions d'affaires.

La Commission a conclu que les intimés avaient formé un groupe avec d'autres personnes en vertu d'une entente et détenaient une part des actions de Cartaway suffisante pour de fait contrôler cette société. La Commission a conclu que les intimés étaient des personnes en contrôle. La Commission a également conclu que les intimés avaient directement ou indirectement pris l'initiative de réorganiser substantiellement les affaires de Cartaway et que, par conséquent, étant des personnes en contrôle, ils étaient des promoteurs et les administrateurs et dirigeants de fait de Cartaway. La Commission a statué qu'à titre de personnes en contrôle, de promoteurs et d'administrateurs et dirigeants de fait de Cartaway, les intimés avaient l'obligation d'agir au mieux des intérêts de Cartaway, et qu'ils avaient manqué à cette obligation en, entre autres, ne révélant pas une entente, conclue le 5 avril, avant l'ouverture des marchés le jour suivant, les changements majeurs apportés aux affaires de la société, l'acquisition d'autres concessions minières et les changements envisagés à la direction avant le 5 mai. L'entente du 5 avril avait trait à l'acquisition, par Cartaway, d'un groupe de concessions minières dans la région de Voisey's Bay. Cette région faisait l'objet de revendications généralisées par suite de la découverte de gisements importants de nickel, de cobalt et de cuivre par un client de First Marathon. En date du 4 mai, les intimés avaient embauché un nouveau personnel de gestion pour Cartaway et négocié des ententes de principe pour l'acquisition d'autres concessions de Voisey's Bay. Les intimés ont divisé le placement privé d'avril-mai avec des amis et des collègues, contrevenant ainsi à l'article 61 de la Loi. Ces faits non plus n'avaient pas été révélés.

La Commission a imposé des peines aux intimés sur plusieurs aspects distincts : (1) ils ne pouvaient pas se prévaloir de certaines exemptions prévues par la Loi et chacun d'eux ne devait négocier que par l'entremise d'un courtier inscrit et seulement pour son propre compte; (2) il leur était défendu de devenir administrateur ou dirigeant de tout émetteur assujéti ou d'agir à ce titre pendant une période minimale; (3) ils devaient payer chacun une pénalité administrative de 100 000 \$, soit la pénalité maximale prévue par la Loi. Pour imposer une pénalité administrative en vertu de l'alinéa 162b) de la Loi, la Commission doit conclure que la Loi a été violée et que l'imposition de la pénalité est dans l'intérêt public. La majorité des juges de la Cour d'appel a conclu qu'il s'agissait d'une infraction relativement mineure et que la pénalité imposée était trop sévère.

Origine :	Colombie-Britannique
No du greffe :	29472
Arrêt de la Cour d'appel :	19 septembre 2002
Avocats :	James A. (Sasha) Angus, Patricia A. Taylor et Joseph A. Bernardo pour l'appelant Mark L. Skwarok et Stephen M. Zolnay pour les intimés

29196 Domgroup Ltd. v. Crystalline Investments Limited et al

Commercial law - Bankruptcy - Commercial lease - Actions by landlord Respondents claiming arrears of rent and other damages alleged to be owing under two shopping centre leases - Whether Appellant continued to have any obligations under leases after leases had been terminated by Cour-approved proposal - Whether legislative scheme frustrated - Whether actions of Respondents which were inconsistent with continued existence of lease result in surrender of lease - Scope and application of contract principles of privity and repudiation in a situation where lease has been assigned and the assignee becomes insolvent - *Bankruptcy and Insolvency Act*, R.S.C. 1985, c. B-3.

The Appellant Domgroup Ltd. brought motions for summary judgment in two actions by the landlord Respondents Crystalline Investments Limited and Burnac Leaseholds Limited. In these actions, the Respondents claim arrears of rent and other damages alleged to be owing under two shopping centre leases. The two actions were initiated arising out of similar circumstances.

By a lease dated April 30, 1979 Dominion Stores Limited, the predecessor of the Appellant Domgroup, leased from the Respondent Crystalline premises located in a shopping centre in New Brunswick. The term of the lease was for 25 years. The lease contained an assignment clause. Dominion Stores Limited assigned the lease to Coastal Foods Limited. It subsequently amalgamated with The Food Group Inc.. On or about February 11, 1994 The Food Group Limited filed a Notice of Intention to make a proposal pursuant to Part III of the 1992 *Bankruptcy and Insolvency Act*. On February 18, 1994, the proposal trustee of The Food Group Inc., delivered a Notice of Repudiation of the lease to Crystalline. Under the proposal, the lease was terminated and Crystalline was paid statutory compensation for its damages. The Respondent Crystalline did not apply to the court to challenge the repudiation of the lease as it was entitled to under the Act. However, on January 20, 1995 Crystalline sent to Domgroup a letter in which it referred to the assignment clause and alleged that Domgroup was in default of payment of rent due under the lease. The letter did not acknowledge the termination of the lease as of March 31, 1994.

By a lease dated April 24, 1980 Dominion Stores Limited leased from the Respondent Burnac premises located in a shopping centre in New Brunswick. The lease had a term of 25 years. It also contained the assignment clause. Dominion Stores Limited assigned this lease to Coastal Foods Limited which subsequently amalgamated with The Food Group Inc.. On February 11, 1994 The Food Group Inc. filed a proposal for bankruptcy. On February 18, 1994, the proposal trustee delivered a Notice of Repudiation of this lease to the Respondent Burnac pursuant to s. 65.2 of the 1992 Act. Burnac also did not apply to the Court to challenge the repudiation of this lease as it was entitled to under the Act. The proposal provided for termination of the lease in accordance with the Act effective March 31, 1994. Burnac received statutory

compensation for termination of the lease. Again, on January 20, 1995, the Appellant received a letter from the Respondent Burnac referring to the assignment clause and claiming that Domgroup was in default of payment of rent under the lease. The letter did not acknowledge the termination of the lease as of March 31, 1994.

The motions judge allowed the motions for summary judgment and dismissed the claims of the Respondent landlords against the Appellant Domgroup. The Court of Appeal allowed the Respondents' appeals.

Origin of the case:	Ontario
File No.:	29196
Judgment of the Court of Appeal:	March 6, 2002
Counsel:	Fred D. Cass, David Stevens and Lawrence J. Crozier for the Appellant Peter-Paul E. DuVernet, Esq for the Respondents

29196 Domgroup Ltd. c. Crystalline Investments Limited et autres

Droit commercial - Faillite - Bail commercial - Actions des locatrices intimées réclamant des arriérés de loyer et d'autres dommages-intérêts auxquels elles prétendent avoir droit en vertu de deux baux de locaux situés dans un centre commercial - L'appelante continue-t-elle à avoir des obligations en vertu des baux après que ceux-ci ont été résiliés par une proposition approuvée par la Cour? - Le régime législatif a-t-il été contrecarré? - Les actes accomplis par les intimées, incompatibles avec la survie du bail, emportent-ils renonciation au bail? - Portée et application des principes du lien contractuel et de la résiliation dans une situation où le bail a été cédé et où le cessionnaire devient insolvable - *Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. 1985, c. B-3.*

L'appelante Domgroup Ltd. a présenté des requêtes en jugement sommaire dans deux actions intentées par les locatrices intimées Crystalline Investments Limited et Burnac Leaseholds Limited. Dans ces actions, les intimées réclament des arriérés de loyer et d'autres dommages-intérêts auxquels elles prétendent avoir droit en vertu de deux baux de locaux situés dans un centre commercial. Les deux actions découlent de circonstances semblables.

Par un bail datant du 30 avril 1979, Dominion Stores Limited, le prédécesseur de l'appelante Domgroup, a loué des locaux de l'intimée Crystalline dans un centre commercial au Nouveau-Brunswick. Le bail était d'une durée de 25 ans et contenait une clause de cession de bail. Dominion Stores Limited a cédé le bail à Coastal Foods Limited, qui a par la suite fusionné avec The Food Group Inc. Autour du 11 février 1994, The Food Group Inc. a déposé un avis d'intention de faire une proposition conformément à la partie III de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* de 1992. Le 18 février 1994, le syndic agissant dans le cadre de la proposition de The Food Group Inc. a donné un avis de résiliation du bail à Crystalline. En vertu de la proposition, le bail a été résilié et Crystalline a reçu l'indemnité prévue par la loi pour le préjudice subi. L'intimée Crystalline n'a pas présenté de demande à la Cour afin de contester la résiliation du bail comme la loi l'autorise. Pourtant, le 20 janvier 1995, Crystalline a envoyé à Domgroup une lettre renvoyant à la clause de cession de bail et a allégué que Domgroup était en défaut de payer le loyer dû en vertu du bail. Dans cette lettre, Crystalline ne reconnaissait pas la résiliation du bail du 31 mars 1994.

Par un bail datant du 24 avril 1980, Dominion Stores Limited a loué des locaux de l'intimée Burnac dans un centre commercial au Nouveau-Brunswick. Le bail était d'une durée de 25 ans et contenait une clause de cession de bail. Dominion Stores Limited a cédé le bail à Coastal Foods Limited, qui a par la suite fusionné avec The Food Group Inc. Le 11 février 1994, The Food Group Inc. a déposé une proposition concordataire. Le 18 février 1994, le syndic agissant dans le cadre de la proposition a donné un avis de résiliation du bail à l'intimée Burnac conformément à l'article 65.2 de la loi de 1992. Burnac n'a pas non plus présenté de demande à la Cour afin de contester la résiliation du bail comme la loi l'autorise. La proposition prévoyait la résiliation du bail en vertu de la loi, à partir du 31 mars 1994. Burnac a reçu l'indemnité prévue par la loi pour la résiliation du bail. Encore une fois, le 20 janvier 1995, l'appelante a reçu une lettre de l'intimée Burnac renvoyant à la clause de cession de bail et affirmant que Domgroup était en défaut de payer le loyer

en vertu du bail. Dans cette lettre, Crystalline ne reconnaissait pas la résiliation du bail du 31 mars 1994.

Le juge des requêtes a accueilli les requêtes en jugement sommaire et a rejeté les demandes des locatrices intimées contre l'appelante Domgroup. La Cour d'appel a accueilli les appels des intimées.

Origine : Ontario

N° de greffe : 29196

Jugement de la Cour d'appel : 6 mars 2002

Avocats : Fred D. Cass, David Stevens and Lawrence J. Crozier pour
l'appelante
Peter-Paul E. DuVernet, Esq pour les intimées
