

Carl William Loose *Appellant*;

and

Spruce Holdings and Investments Limited
Respondent.

1971: November 15, 16; 1972: January 25.

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

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

Mortgages—Number of actions taken by respondent including two mortgage foreclosure actions—Settlement agreement—Overall indebtedness secured, among other securities, by abeyant foreclosure proceedings—Default under agreement—Effect of foreclosure order granted in one action upon right to obtain foreclosure in other action—The Land Titles Act, R.S.A. 1955, c. 170, s. 110(1).

The respondent was the plaintiff in eight actions, two of which were mortgage foreclosure actions. Action No. 85985 was for foreclosure of the Buckhorn Ranch; action No. 85986 was for foreclosure of the V-V Ranch. A settlement agreement of November 23, 1966, provided for various securities being given to the respondent. Included in these securities were certain provisions in respect of the foreclosure actions.

Default under the agreement having occurred, the respondent proceeded with the foreclosure action in respect of the V-V Ranch land, and, on April 16, 1968, it obtained a foreclosure order vesting title in it, which was registered in the Land Titles Office on February 17, 1969. It effected a sale of this land, and the respondent admitted a net credit balance, on the sale, of \$129,902.46 to be credited against the \$350,000 and accrued interest balance which remained due under the settlement agreement.

The respondent also proceeded toward realization of its security on the Buckhorn land. It applied for foreclosure and vesting of title to the land on November 21, 1968. Two issues were then directed to be tried, of which the Court was concerned, on this appeal, with only one; *i.e.*, what was the effect of the foreclosure order granted in the V-V Ranch action upon the respondent's right to obtain foreclosure in the Buckhorn action, having regard to

Carl William Loose *Appellant*;

et

Spruce Holdings and Investments Limited
Intimée.

1971: les 15 et 16 novembre; 1972: le 25 janvier.

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

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR
SUPRÊME DE L'ALBERTA

Hypothèques—Plusieurs actions prises par l'intimée y compris deux actions en saisie hypothécaire—Accord de transaction—Dette entière garantie, entre autres, par la suspension des procédures en saisie—Défaut de paiement en vertu de l'accord—Effet de l'ordonnance de saisie prononcée dans une action sur le droit d'obtenir une saisie dans l'autre action—Land Titles Act, R.S.A. 1955, c. 170, art. 110(1).

L'intimée était demanderesse dans huit actions, dont deux étaient des actions en saisie hypothécaire. L'action n° 85985 concernait la saisie hypothécaire de la propriété Buckhorn; l'action n° 85986 concernait la saisie de la propriété V-V Ranch. Un accord de transaction, signé le 23 novembre 1966, prévoyait diverses sûretés en faveur de l'intimée. Entre autres sûretés, l'accord contenait certaines dispositions relatives aux actions en saisie hypothécaire.

Lorsqu'il y eut défaut de paiement, l'intimée a continué l'action en vue de la saisie hypothécaire de l'immeuble V-V Ranch et a obtenu, le 16 avril 1968, une ordonnance de saisie hypothécaire lui transportant la propriété de l'immeuble; elle a enregistré cette ordonnance au bureau des titres de biens-fonds le 17 février 1969. L'intimée a revendu cette propriété et admis que le produit de la vente laissait un solde créditeur net de \$129,902.46 à déduire du solde de \$350,000, plus intérêts courus, qui restait dû en vertu de l'accord de transaction.

L'intimée a également continué les procédures en vue de réaliser la sûreté qu'elle détenait sur la propriété Buckhorn. Le 21 novembre 1968, elle a demandé la saisie hypothécaire et transport à elle du droit de propriété. Deux questions ont alors fait l'objet d'un renvoi pour instruction; l'appel ne porte que sur l'une de ces questions, soit: quel est l'effet de l'ordonnance de saisie accordée dans l'action concernant la propriété V-V Ranch sur les droits de l'in-

s. 110(1) of *The Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170 (now s. 109(1), R.S.A. 1970, c. 198)?

It was the appellant's contention, which was accepted in the judgment at trial, that the effect of this subsection was that, upon foreclosure of the V-V Ranch mortgage, the respondent could have no further claim against the appellant, because that mortgage secured a debt settled by the compromise agreement, and that debt was fully satisfied by the foreclosure. This decision was reversed on appeal to the Appellate Division.

Held: The appeal should be dismissed.

As held by the Court below, the purpose of s. 110(1) is to relieve against the personal obligation for payment of a debt, and when there is no debt but only a security given subject to a right of redemption on payment of a stipulated amount, then the section has no application at all.

Even on the assumption that the agreement of November 23, 1966, created a debt owing by the appellant to the respondent, it was not a debt secured by a mortgage within s. 110(1). That subsection relates to a debt originally secured by a mortgage and upon which foreclosure proceedings to obtain satisfaction thereof are taken when that mortgage is in default. It does not apply to the present situation where a compromise agreement consolidating a variety of debts, some originally secured by promissory notes and others by mortgages, fixes an overall indebtedness which is secured, among other securities, by abeyant foreclosure proceedings on a mortgage, and where the default which gives rise to pursuit of the foreclosure proceedings is default under the compromise agreement itself.

There was the further circumstance that the debt which was secured by the taking of the V-V Ranch mortgage was one which was owed solely by the C. W. Loose Farms Limited, and not by the appellant, who was not a party to it. Section 110(1) could not be construed to mean that foreclosure of a mortgage can satisfy any debt other than one which is owed by the mortgagor.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, allowing an appeal from a judgment of Dechene J. Appeal dismissed.

¹ [1971] 1 W.W.R. 121, 14 D.L.R. (3d) 201.

timée d'obtenir la saisie hypothécaire dans l'action concernant la propriété Buckhorn, compte tenu de l'art. 110(1) du *Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170, (maintenant l'art. 109(1), R.S.A. 1970, c. 198)?

L'appelant a soutenu, et le jugement de première instance a maintenu sa prétention, que l'effet de ce paragraphe est que, du fait de la saisie hypothécaire du V-V Ranch, l'intimée ne peut avoir aucune autre réclamation à faire valoir contre l'appelant parce que l'hypothèque garantissait une dette réglée par l'accord amiable et que la saisie a totalement acquitté la dette. En appel, la Chambre d'appel a infirmé cette décision.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Comme l'a décidé la Chambre d'appel, le but de l'art. 110(1) est de libérer de l'obligation personnelle de rembourser une dette et, s'il n'y a pas de dette, mais seulement une sûreté consentie sous réserve du droit de la racheter moyennant le paiement d'une somme déterminée, alors l'article ne s'applique pas du tout.

Même en admettant que la convention du 23 novembre 1966 a créé une dette de l'appelant en faveur de l'intimée, il ne s'agit pas d'une dette garantie par hypothèque au sens du par. (1) de l'art. 110. Ce paragraphe a trait à une dette garantie par hypothèque dès sa création et dont on poursuit le paiement par voie de saisie hypothécaire lorsque la créance hypothécaire est en souffrance. Il ne s'applique pas à la situation présente, où un accord amiable réunissant diverses dettes, dont certaines étaient garanties lors de leur création par billet à ordre et d'autres, par hypothèque, fixe un endettement total garanti, notamment, par des procédures pendantes de saisie fondées sur une hypothèque, et où le manquement qui donne lieu à la continuation des procédures de saisie hypothécaire constitue un manquement aux termes de l'accord amiable lui-même.

Il y a également la particularité que la dette garantie par la prise de l'hypothèque sur l'immeuble V-V Ranch n'était due que par la compagnie, et non par l'appelant, qui n'y a pas été partie. L'article 110(1) ne peut s'interpréter comme signifiant que la saisie hypothécaire peut acquitter une dette autre que celle du débiteur hypothécaire.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême de l'Alberta¹, infirmant un jugement du Juge Dechene. Appel rejeté.

¹ [1971] 1 W.W.R. 121, 14 D.L.R. (3d) 201.

B. A. Crane, for the appellant.

E. M. Woolliams, Q.C., and *M. L. Moore*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—In November 1966, the respondent was the plaintiff in eight actions. Two of these were against the appellant and J. O. Guest Ranch Limited, two were against the appellant and C. W. Loose Farms Limited (hereinafter referred to as “the Company”), three were against the appellant alone, and one was against the Company alone. Some of these actions were founded on promissory notes, one was a claim on an unpaid vendor’s lien, and two, with which we are primarily concerned in this case, were mortgage foreclosure actions. One of these may be described as the “Buckhorn mortgage” on which it was alleged there was a balance owing by the appellant of \$169,604. The other may be described as the “V-V Ranch mortgage”, on which there was claimed a balance of \$453,320 owed by the Company. This was a second mortgage security. The total amount of the claims involved in these various actions was well in excess of \$1,000,000.

On November 23, 1966, a settlement agreement was executed by the appellant, the Company and the respondent. After reciting the eight actions, it provided:

That upon receipt of the sum of One Hundred Thousand (\$100,000.00) Dollars in legal tender of Canada, Spruce agrees that all claims of Spruce against Loose and Loose Farms and J. O. Guest Ranch Limited shall be settled at and for the sum of Five Hundred and Fifty Thousand (\$550,000.00) Dollars payable in legal tender of Canada, at the City of Calgary, in the Province of Alberta, in the manner following, that is to say:

- (a) The sum of One Hundred Thousand (\$100,000.00) Dollars on the execution of this agreement, receipt of which is hereby acknowledged.
- (b) The balance of Four Hundred and Fifty Thousand (\$450,000.00) Dollars without interest on or before the 15th day of April, A.D. 1967.

The agreement went on to provide that the due date might be extended if, prior to April 15, 1967, \$100,000 or more were paid, such exten-

B. A. Crane, pour l’appellant.

E. M. Woolliams, c.r., et *M. L. Moore*, pour l’intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—En novembre 1966, l’intimée était demanderesse dans huit actions. De ces actions, deux étaient contre l’appellant et J. O. Guest Ranch Limited, deux autres étaient contre l’appellant et C. W. Loose Farms Limited (ci-après appelée «la Compagnie»), trois étaient contre l’appellant seulement et une avait été intentée contre la Compagnie seulement. Certaines de ces actions se fondaient sur des billets à ordre, une était une réclamation fondée sur un privilège de vendeur impayé et deux, celles dont il s’agit principalement dans la présente affaire, étaient des actions en saisie hypothécaire. Une des hypothèques était l’hypothèque «Buckhorn» sur laquelle l’appellant doit, d’après ce qui est allégué, un solde de \$169,604. L’autre pourrait s’appeler l’hypothèque «V-V Ranch», sur laquelle la Compagnie se voyait poursuivie pour un solde de \$453,320. Il s’agissait d’une sûreté hypothécaire de second rang. Le montant des réclamations en vertu de ces diverses actions dépassait largement le million de dollars.

Le 23 novembre 1966, l’appellant, la Compagnie et l’intimée signaient un accord de transaction. Après avoir énuméré les huit actions, l’accord stipule:

[TRADUCTION] Sur paiement de la somme de cent mille dollars (\$100,000) en monnaie légale du Canada, Spruce convient que toutes les réclamations de Spruce contre M. Loose, Loose Farms et J. O. Guest Ranch Limited se trouveront réglées à la somme de cinq cent cinquante mille dollars (\$550,000), payable en monnaie légale du Canada en la ville de Calgary, province de l’Alberta, de la façon suivante, à savoir:

- a) La somme de cent mille dollars (\$100,000) à la signature des présentes, dont quittance.
- b) Le solde de quatre cent cinquante mille dollars (\$450,000), sans intérêt, le 15 avril 1967 ou avant.

L’accord de transaction stipule encore que l’échéance pourra être reportée sur paiement de la somme de \$100,000 ou plus avant le 15 avril

sion to be for one month for each full \$100,000 paid. Provision was made for a further extension upon like terms. No interest on the unpaid balance would be due prior to default. After default, interest was payable at the rate of 6 per cent per annum as from November 1, 1966, on the unpaid balance.

The settlement agreement provided for various securities being given to the respondent. In particular, it provided, in respect of the Buckhorn foreclosure action (#85985) and in respect of the V-V Ranch foreclosure action (#85986), as follows:

(c) The Foreclosure Order held by Spruce in Action No. 85985 shall not be entered but held in abeyance but on default, then such Order may be entered and the said action continued, provided however, that any moneys received on sale of the said lands shall be credited to the balance remaining unpaid, or in the event of a Vesting Order being granted to Spruce, the agreed value of the land, or failing agreement, such value as may be established by arbitration shall be credited to the balance remaining unpaid.

(d) It is agreed that all further proceedings in the foreclosure Action No. 85986 be stayed against the V-V Lands and that Loose Farms will execute a Consent Order for Decree Nisi in the said Action agreeing that the period of redemption in the said Action shall expire on a date Six (6) months after the due date and that such Consent Order shall agree that the balance unpaid and accrued due under the said Mortgage and Action shall be the unpaid balance of the sum of Five Hundred and Fifty Thousand (\$550,000.00) Dollars remaining unpaid to Spruce together with interest computed thereon as hereinbefore provided, together with chargeable costs and expenses.

The next following paragraph, relating to these two actions, as well as to others, reads:

(e) Notwithstanding anything to the contrary herein contained, it is understood and agreed by and between the parties hereto that the foregoing Consent Judgment provided for in Action No. 86026, the Transfer of Land provided for with respect to the Vulcan Farm, the remedies in respect of Action No. 85985 and the rights and remedies in Action No. 85986 respecting the V-V Ranch

1967, cette prorogation de délai étant d'un mois par tranche complète de \$100,000 payée. Une autre disposition prévoit une nouvelle prorogation de délai aux mêmes conditions. Le solde impayé ne doit pas produire d'intérêt avant qu'il n'y ait eu défaut de paiement. A partir du défaut de paiement, l'intérêt est de 6 pour cent l'an sur le solde à compter du 1^{er} novembre 1966.

L'accord de transaction prévoit diverses sûretés en faveur de l'intimée. Au sujet des actions en saisie hypothécaire concernant la propriété Buckhorn (n° 85985) et la propriété V-V Ranch (n° 85986), il prévoit notamment ceci:

[TRANSCRIPTION] c) L'ordonnance de saisie prononcée en faveur de Spruce dans l'action n° 85985 ne sera pas inscrite, mais suspendue; toutefois, advenant défaut, cette ordonnance pourra être inscrite et l'action poursuivie, sous réserve cependant que toute somme provenant de la vente desdits biens-fonds sera créditée au solde impayé, ou que, si une ordonnance translatrice de propriété est rendue en faveur de Spruce, la valeur convenue ou, à défaut d'entente, celle fixée par arbitrage, sera créditée au solde impayé.

d) Il est convenu que toutes procédures ultérieures dans l'action en saisie hypothécaire n° 85986 contre la propriété V-V Ranch seront suspendues et que Loose Farms signera une ordonnance de décret Nisi sur consentement des parties dans ladite action, acceptant que le délai de rachat dans cette action soit de six (6) mois à compter de l'échéance, et il sera reconnu dans telle ordonnance sur consentement des parties que le solde impayé, dû et couru en vertu de ladite hypothèque et de ladite action, sera le solde impayé demeurant dû à Spruce sur la somme de cinq cent cinquante mille dollars (\$550,000) avec intérêt calculé comme ci-dessus mentionné, et les frais et dépenses imputables.

L'alinéa qui suit immédiatement celui-ci porte sur ces deux actions autant que sur les autres et se lit ainsi:

[TRANSCRIPTION] e) Nonobstant toute disposition contraire des présentes, il est entendu et convenu entre les parties aux présentes que le jugement sur consentement des parties susmentionné, dans l'action n° 86026, le transport de bien-fonds susdit relatif à la ferme Vulcan, les recours en vertu de l'action n° 85985 et les droits et recours en vertu de l'action n° 85986 relativement à la propriété

property are all given as security for the payment of the balance of the settlement moneys owing to Spruce and that Spruce may pursue any and all remedies available to it after default independent of each other, and that no action or thing taken or done by Spruce shall constitute a release of any remedy available to it in any of the other matters hereinbefore referred to or of any remedy that Spruce may have at law or equity whatsoever.

The respondent received payment of the initial amount of \$100,000 and a further payment of \$100,000 on April 14, 1967. No further payments were made. The respondent proceeded with the foreclosure action in respect of the V-V Ranch land, and, on April 16, 1968, it obtained a foreclosure order vesting title in it, which was registered in the Land Titles Office on February 17, 1969. It effected a sale of this land, and the respondent admits a net credit balance, on the sale, of \$129,902.46 to be credited against the \$350,000 and accrued interest balance which remained due under the settlement agreement.

The respondent also proceeded toward realization of its security on the Buckhorn land. It applied for foreclosure and vesting of title to the land on November 21, 1968, which was subsequent to the date on which the foreclosure order had been granted in respect of the V-V Ranch land. Two issues were then directed to be tried, of which we are concerned, on this appeal, with only one; *i.e.*, what was the effect of the foreclosure order granted in the V-V Ranch action upon the respondent's right to obtain foreclosure in the Buckhorn action, having regard to s. 110(1) of *The Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170 (now s. 109(1), R.S.A. 1970, c. 198)? That provision is as follows:

110. (1) The effect of an order of foreclosure of a mortgage or encumbrance made by any court or judge is to vest the title of the land affected thereby in the mortgagee or encumbrancee free from all right and equity of redemption on the part of the owner, mortgagor or encumbrancer or any person claiming through or under him subsequently to the mortgage or encumbrance, and the order operates as full satisfaction of the debt secured by the

V-V Ranch sont tous cédés en garantie du paiement du solde de toute somme due à Spruce en vertu de l'accord de transaction, et que Spruce pourra, après défaut de paiement, exercer tous et chacun des recours qui lui appartiennent indépendamment les uns des autres, et que nul acte de Spruce et nulle chose prise ou faite par elle ne constituera une renonciation à quelque recours lui appartenant dans toute autre affaire ci-dessus mentionnée ou à quelque recours lui étant acquis en droit ou en *equity*.

L'intimée a touché le premier versement de \$100,000 et un second versement de \$100,000 le 14 avril 1967. Nul autre versement n'a été fait. L'intimée a continué l'action en vue de la saisie hypothécaire de l'immeuble V-V Ranch et obtenu, le 16 avril 1968, une ordonnance de saisie hypothécaire lui transportant la propriété de l'immeuble; elle a enregistré cette ordonnance au bureau des titres de biens-fonds le 17 février 1969. L'intimée a revendu cette propriété et admet que le produit de la vente laisse un solde créditeur net de \$129,902.46 à déduire du solde de \$350,000, plus intérêts courus, qui restait dû en vertu de l'accord de transaction.

L'intimée a également continué les procédures en vue de réaliser la sûreté qu'elle détenait sur la propriété Buckhorn. Le 21 novembre 1968, soit après la date de l'ordonnance de saisie relative à la propriété V-V Ranch, elle a demandé la saisie hypothécaire et le transport à elle du droit de propriété. Deux questions ont alors fait l'objet d'un renvoi pour instruction; l'appel ne porte que sur l'une de ces questions, soit: quel est l'effet de l'ordonnance de saisie accordée dans l'action concernant la propriété V-V Ranch sur les droits de l'intimée d'obtenir la saisie hypothécaire dans l'action concernant la propriété Buckhorn, compte tenu de l'art. 110(1) du *Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170 (maintenant l'art. 109(1), R.S.A. 1970, c. 198)? Cette disposition est la suivante:

[TRADUCTION] 110. (1) L'effet d'une ordonnance de saisie fondée sur une hypothèque ou une charge, rendue par une cour ou un juge, est d'opérer le transport au créancier hypothécaire ou au bénéficiaire de la charge du droit de propriété dans le bien-fonds grevé, libre de tout droit ou faculté de rachat en *equity* en faveur du propriétaire, du débiteur hypothécaire ou du débiteur de la charge ou d'une personne se réclamant de lui postérieurement

mortgage or encumbrance, and the mortgagee or encumbrancee shall be deemed a transferee of the land and becomes the owner thereof and is entitled to receive a certificate of title for it.

It was the appellant's contention, which was accepted in the judgment at trial, that the effect of this subsection was that, upon foreclosure of the V-V Ranch mortgage, the respondent could have no further claim against the appellant, because that mortgage secured a debt settled by the compromise agreement, and that debt was fully satisfied by the foreclosure.

This decision was reversed on appeal to the Appellate Division². Clement J.A., who delivered the unanimous judgment of the Court, after reviewing and relating the reasoning of this Court in *Krook et al. v. Yewchuk et al.*³, and in *Edmonton Airport Hotel Co. Ltd. et al. v. Credit Foncier Franco-Canadien*⁴, to the statutory provision and the circumstances of this case, stated this conclusion, with which I agree:

In the case at bar, we are concerned with the terms of the settlement agreement, which is the effective document, as was the agreement for sale in the Krook case. In both cases the securities and means of carrying out the agreed terms are related and subservient to the main agreement, and in that context do not have an independent life of their own. There is here no covenant to pay whatsoever in the settlement agreement: whatever compulsions might operate on Loose to redeem the mortgaged properties, they do not amount to a debt in the defined sense, I am of opinion that the purpose of s. 110(1) is to relieve against the personal obligation for payment of a debt, and that when there is no debt but only a security given subject to a right of redemption on payment of a stipulated amount, then the section has no application at all.

I would allow the appeal and direct that upon the issue tried the answer is that the order for foreclosure

à l'hypothèque ou à la charge, et l'ordonnance a pour effet d'acquitter entièrement la dette garantie par l'hypothèque ou la charge; le créancier hypothécaire ou le bénéficiaire de la charge est alors censé être cessionnaire du bien-fonds, dont il devient propriétaire et pour lequel il a droit à un certificat de titre.

L'appelant a soutenu, et le jugement de première instance a maintenu sa prétention, que l'effet de ce paragraphe est que, du fait de la saisie hypothécaire du V-V Ranch, l'intimée ne peut avoir aucune autre réclamation à faire valoir contre l'appelant parce que l'hypothèque garantissait une dette réglée par l'accord amiable et que la saisie a totalement acquitté la dette.

En appel, la Chambre d'appel a infirmé cette décision². Le Juge d'appel Clement qui a rédigé les motifs de l'arrêt unanime de la Cour, après avoir étudié le raisonnement adopté par cette Cour dans les affaires *Krook et al. c. Yewchuk et al.*³, et *Edmonton Airport Hotel Co. Ltd. et al. c. Le Crédit Foncier Franco-Canadien*⁴, et l'avoir rapproché des dispositions statutaires et des circonstances de la présente affaire, énonce la conclusion suivante, que j'accepte:

[TRADUCTION] Dans la présente affaire, nous avons à traiter des conditions prévues à l'accord de transaction, qui est le document déterminant comme l'était l'accord en vue de la vente dans l'affaire *Krook*. Dans les deux affaires, les sûretés et moyens d'exécuter les conditions stipulées sont rattachés et subordonnés à l'accord principal et n'ont pas, dans ce contexte, d'existence indépendante par eux-mêmes. Il n'y a aucun engagement de payer dans l'accord de transaction: quelles que soient les contraintes pouvant pousser M. Loose à dégrever les biens-fonds hypothéqués, elles n'équivalent pas à une dette au sens de la définition de ce terme. Je suis d'avis que le but de l'art. 110(1) est de libérer de l'obligation personnelle de rembourser une dette et que, s'il n'y a pas de dette, mais seulement une sûreté consentie sous réserve du droit de la racheter moyennant le paiement d'une somme déterminée, alors l'article ne s'applique pas du tout.

Je suis d'avis d'accueillir l'appel et de décider que la réponse à la question litigieuse instruite est que

² [1971] 1 W.W.R. 121, 14 D.L.R. (3d) 201.

³ [1962] S.C.R. 535.

⁴ [1965] S.C.R. 441.

² [1971] 1 W.W.R. 121, 14 D.L.R. (3d) 201.

³ [1962] R.C.S. 535.

⁴ [1965] R.C.S. 441.

of the V-V Ranch has no effect on the proceedings for foreclosure of the Buckhorn Ranch, other than in respect of accounting.

Even on the assumption that the agreement of November 23, 1966, created a debt owing by the appellant to the respondent, it was not a debt secured by a mortgage within s. 110(1). That subsection relates to a debt originally secured by a mortgage and upon which foreclosure proceedings to obtain satisfaction thereof are taken when that mortgage is in default. It does not apply to the present situation where a compromise agreement consolidating a variety of debts, some originally secured by promissory notes and others by mortgages, fixes an overall indebtedness which is secured, among other securities, by abeyant foreclosure proceedings on a mortgage, and where the default which gives rise to pursuit of the foreclosure proceedings is default under the compromise agreement itself.

There is the further circumstance that the debt which was secured by the taking of the V-V Ranch mortgage was one which was owed solely by the Company, and not by the appellant, who was not a party to it. In my opinion, s. 110(1) cannot be construed to mean that foreclosure of a mortgage can satisfy any debt other than one which is owed by the mortgagor.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Moscovich, Moscovich, Spanos & Matisz, Lethbridge.

Solicitors for the respondent: Woolliams, Korman & Moore, Calgary.

l'ordonnance de saisie quant à la propriété V-V Ranch n'a pas d'effet sur les procédures de saisie hypothécaire concernant la propriété Buckhorn Ranch, sauf quant à la reddition de compte.

Même en admettant que la convention du 23 novembre 1966 a créé une dette de l'appellant en faveur de l'intimée, il ne s'agit pas d'une dette garantie par hypothèque au sens du par. (1) de l'art. 110. Ce paragraphe a trait à une dette garantie par hypothèque dès sa création et dont on poursuit le paiement par voie de saisie hypothécaire lorsque la créance hypothécaire est en souffrance. Il ne s'applique pas à la situation présente, où un accord amiable réunissant diverses dettes, dont certaines étaient garanties lors de leur création par billet à ordre et d'autres, par hypothèque, fixe un endettement total garanti, notamment, par des procédures pendantes de saisie fondées sur une hypothèque, et où le manquement qui donne lieu à la continuation des procédures de saisie hypothécaire constitue un manquement aux termes de l'accord amiable lui-même.

Il y a également la particularité que la dette garantie par la prise de l'hypothèque sur l'immeuble V-V Ranch n'était due que par la Compagnie, et non par l'appellant, qui n'y a pas été partie. A mon avis, l'art. 110(1) ne peut s'interpréter comme signifiant que la saisie hypothécaire peut acquitter une dette autre que celle du débiteur hypothécaire.

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appellant: Moscovich, Moscovich, Spanos & Matisz, Lethbridge.

Procureurs de l'intimée: Woolliams, Korman & Moore, Calgary.