

**Household Realty Corporation Limited and
Harris and Roome Limited** *Appellants;*

and

Attorney General of Canada *Respondent;*

and

**MacCulloch & Company Limited,
T.P. Calkin Limited and the Royal Bank of
Canada** *Appellants;*

and

Attorney General of Canada *Respondent.*

1979: March 7; 1979: October 2.

Present: Martland, Ritchie, Pigeon, Beetz, Estey, Pratte
and McIntyre JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF NOVA
SCOTIA, APPEAL DIVISION

*Mortgages — Priorities — Sale of land — Priority
of Crown judgments — Priority of Crown claims with
claims "of equal degree" — The Registry Act, R.S.N.S.
1967, c. 265, ss. 17, 18.*

Both appeals involve the same issue—does a Crown judgment have priority in the distribution of a foreclosure sale surplus over judgments and second or collateral mortgages registered under the *Registry Act* prior to the Crown judgment? In the MacCulloch case, Grant J., in chambers held that the Crown had priority over a collateral mortgage held by the appellant Royal Bank and over judgments of the other appellants, all of which were recorded prior to the Crown's judgment. In the Household Realty case, Hart J., also in chambers, held that the Crown had no such priority and that it ranked after collateral or second mortgages recorded prior to the recording of the Crown's judgment. In his reasons on the application for leave to appeal to this Court, MacKeigan C.J. narrowed the issue to—whether a federal Crown judgment has priority in the distribution of the first mortgage foreclosure sale surplus over a second or collateral mortgage registered under the provincial *Registry Act* prior to the Crown judgment. The Appeal Division held that the Crown's judgments did take priority basing their conclusion on *The Queen v. Bank of*

**Household Realty Corporation Limited et
Harris and Roome Limited** *Appelantes;*

et

Procureur général du Canada *Intimé;*

et

**MacCulloch & Company Limited,
T.P. Calkin Limited et la Banque Royale du
Canada** *Appelantes;*

et

Procureur général du Canada *Intimé.*

1979: 7 mars; 1979: 2 octobre.

Présents: Les juges Martland, Ritchie, Pigeon, Beetz,
Estey, Pratte et McIntyre.

EN APPEL DE LA DIVISION D'APPEL DE LA COUR
SUPRÊME DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE

*Hypothèques — Priorités — Vente de bien-fonds —
Priorité d'un jugement rendu en faveur de Sa Majesté
— Priorité de réclamations de Sa Majesté sur des
réclamations «de rang égal» — The Registry Act,
R.S.N.S. 1967, chap. 265, art. 17, 18.*

Les deux pourvois soulèvent la même question—dans la distribution du solde du produit d'une vente après saisie, un jugement rendu en faveur de Sa Majesté a-t-il priorité sur des jugements et des deuxièmes hypothèques ou hypothèques subsidiaires enregistrés conformément à la *Registry Act* avant le jugement en faveur de Sa Majesté? Dans l'affaire MacCulloch, le juge Grant a décidé en chambre que Sa Majesté avait priorité sur une hypothèque subsidiaire détenue par la Banque Royale appelante et sur des jugements en faveur des autres appelantes, qui ont tous été enregistrés avant le jugement en faveur de Sa Majesté. Dans l'affaire Household Realty, le juge Hart, également en chambre, a décidé que Sa Majesté n'avait aucune priorité et qu'elle venait après les deuxièmes hypothèques ou hypothèques subsidiaires enregistrées avant le jugement en faveur de Sa Majesté. Dans les motifs du jugement qu'il a rendu sur la demande d'autorisation d'appel à cette Cour, le juge en chef MacKeigan a précisé le problème comme suit—dans la distribution du solde du produit d'une vente résultant d'une saisie pratiquée par le premier créancier

Nova Scotia (1885), 11 S.C.R. 1.

Held: The appeals should be allowed.

Where a debt or claim due to the Crown comes into competition with the debt or claim of a subject and the claims are "of equal degree", the claim of the Crown prevails. The issue here however was whether the claims "were of equal degree". The surplus monies in the hands of the sheriff were held by him and later by the Accountant General of the Supreme Court of Nova Scotia in trust for the subsequent encumbrancers. It cannot be said that, upon the security represented by the mortgage premises being converted into money at the foreclosure sale, the priority of a second mortgagee of record is automatically diminished in favour of a Crown judgment recorded at a later date. This being so, the claim of the second mortgagee is of a higher degree than that of the subsequently recorded Crown judgments and the "equal degree" rule does not apply. The Crown judgments on registration have under the priorities of ss. 17 and 18 of the Act, the status of mortgages and depend for their priority upon the date of registration.

The Queen v. Bank of Nova Scotia (1885), 11 S.C.R. 1; *Crowther v. Attorney-General of Canada* (1959), 42 M.P.R. 269; *Re Henley & Co.* (1878), 9 Ch. D. 469; *The Queen v. J.A. Hughes Construction Limited* (1977), 77 D.L.R. (3d) 92; *Re Downe* (1972), 3 Nfld. & P.E.I.R. 496 referred to.

APPEALS from a judgment of the Supreme Court of Nova Scotia, Appeal Division¹ in the matter of judgments of Grant J. and Hart J. in chambers. Appeals allowed, judgment of Hart J. restored, order that surplus funds remaining after paying the amounts due to MacCulloch & Company Limited and T.P. Calkin Limited be paid to the Royal Bank of Canada substituted for judgment of Grant J.

The judgment of the Court was delivered by

RITCHIE J.—This is an appeal from a judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of

¹ (1978), 28 N.S.R. (2d) 302.

hypothécaire, un jugement en faveur de Sa Majesté du chef du Canada a-t-il priorité sur une deuxième hypothèque ou hypothèque subsidiaire enregistrée en vertu de la *Registry Act* provinciale avant que le jugement en faveur de Sa Majesté ne le soit? La Division d'appel a décidé, en se fondant sur l'arrêt *La Reine c. La Banque de Nouvelle-Écosse* (1885), 11 R.C.S. 1, que les jugements en faveur de Sa Majesté avaient priorité.

Arrêt: Les pourvois doivent être accueillis.

Lorsqu'une dette ou une réclamation due à Sa Majesté vient en concurrence avec la dette ou la réclamation d'un sujet et qu'elles sont «de rang égal», celle de Sa Majesté prévaut. Cependant, la question en l'espèce est celle de savoir si les réclamations «sont de rang égal». Le shérif, et subséquemment le Comptable général de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse, détenaient le solde du produit en fiducie pour les créanciers subséquents. On ne peut pas dire qu'une fois la garantie représentée par les lieux hypothéqués réalisée par la vente en justice, la priorité dont jouissait le détenteur d'une deuxième hypothèque enregistrée est automatiquement diminuée au profit d'un jugement en faveur de Sa Majesté enregistré postérieurement. Cela étant, la réclamation du second créancier hypothécaire a préséance sur les jugements en faveur de Sa Majesté enregistrés subséquemment et la règle «de rang égal» ne s'applique pas. À partir de leur enregistrement, les jugements en faveur de Sa Majesté ont, en vertu de l'ordre de priorité établi par les art. 17 et 18 de la Loi, le caractère d'hypothèques et leur priorité dépend de la date de l'enregistrement.

Jurisprudence: *La Reine c. La Banque de Nouvelle-Écosse* (1885), 11 R.C.S. 1; *Crowther v. Attorney-General of Canada* (1959), 42 M.P.R. 269; *Re Henley & Co.* (1878), 9 Ch. D. 469; *The Queen v. J.A. Hughes Construction Limited* (1977), 77 D.L.R. (3d) 92; *Re Downe* (1972), 3 Nfld. & P.E.I.R. 496.

POURVOIS à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse¹ portant sur les jugements rendus par les juges Grant et Hart en chambre. Les pourvois sont accueillis, le jugement du juge Hart est rétabli et à celui du juge Grant, est substituée une ordonnance que le solde qui reste après le paiement des sommes dues à MacCulloch & Company Limited et T.P. Calkin Limited soit versé à la Banque Royale du Canada.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE RITCHIE—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la

¹ (1978), 28 N.S.R. (2d) 302.

Nova Scotia brought with leave of that Court pursuant to s. 38 of the *Supreme Court Act*. Two appeals were involved in the judgment of the Appeal Division and the situation is explained in the opening paragraphs of the reasons for judgment delivered by Chief Justice MacKeigan in disposing of the appeal where he said:

These appeals involve the same issue—does a Crown judgment have priority in the distribution of a foreclosure sale surplus over judgments and second or collateral mortgages which were registered under the *Registry Act* prior to the Crown judgment?

In the first case, *MacCulloch & Company Limited et al. v. Attorney General of Canada*, the Honourable Mr. Justice Grant in chambers held that the Crown had priority over a collateral mortgage held by the appellant Royal Bank and over judgments of the other appellants, all of which were recorded prior to the Crown's judgment. In the second case, *Attorney General of Canada v. Household Realty Corporation Limited et al.*, the Honourable Mr. Justice Hart in chambers held that the Crown had no priority and that it ranked after the respondents who had collateral or second mortgages recorded prior to the recording of the Crown's judgment.

In the course of the reasons for judgment which he delivered on the application for leave to appeal to this Court, Chief Justice MacKeigan narrowed the issue which he stated in the following terms: At issue is whether a federal Crown judgment has priority in the distribution of the first mortgage foreclosure sale surplus over a second or collateral mortgage registered under the provincial *Registry Act* prior to the Crown judgment. No constitutional question was seriously argued on this appeal and indeed none was raised in accordance with the provisions of Rule 17 of the Rules of this Court.

The Appeal Division, like Mr. Justice Grant, held that the Crown's judgments took priority over the second mortgages and other judgments which were recorded before them. This finding is based on a judgment of this Court in *The Queen v. Bank*

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse interjeté avec son autorisation conformément à l'art. 38 de la *Loi sur la Cour suprême*. L'arrêt de la Division d'appel portait sur deux appels et le juge en chef MacKeigan a expliqué la situation dans les premiers alinéas des motifs:

[TRADUCTION] Ces appels soulèvent la même question: dans la distribution du solde du produit d'une vente après saisie, un jugement rendu en faveur de Sa Majesté a-t-il priorité sur des jugements et des deuxième hypothèques ou hypothèques subsidiaires enregistrés conformément à la *Registry Act* avant le jugement en faveur de Sa Majesté?

Dans la première affaire, *McCulloch & Company Limited et al. c. Procureur général du Canada*, le juge Grant a décidé en chambre que Sa Majesté avait priorité sur une hypothèque subsidiaire détenue par la Banque Royale appelante et sur des jugements en faveur des autres appelantes, qui ont tous été enregistrés avant le jugement en faveur de Sa Majesté. Dans la seconde affaire, *Procureur général du Canada c. Household Realty Corporation Limited et al.*, le juge Hart a décidé en chambre que Sa Majesté n'avait aucune priorité et qu'elle venait après les intimées qui détenaient des deuxième hypothèques ou des hypothèques subsidiaires enregistrées avant le jugement en faveur de Sa Majesté.

Dans les motifs du jugement qu'il a rendu sur la demande d'autorisation d'appel à cette Cour, le juge en chef MacKeigan a précisé le problème comme suit: il s'agit de décider si, dans la distribution du solde du produit d'une vente résultant d'une saisie pratiquée par le premier créancier hypothécaire, un jugement en faveur de Sa Majesté du chef du Canada a priorité sur une deuxième hypothèque ou hypothèque subsidiaire enregistrée en vertu de la *Registry Act* provinciale avant que le jugement en faveur de Sa Majesté ne le soit. Aucune question constitutionnelle n'a été sérieusement débattue dans le présent pourvoi et d'ailleurs aucune n'a été soulevée conformément aux dispositions de la règle 17 des Règles de cette Cour.

La Division d'appel, comme le juge Grant, a décidé que les jugements en faveur de Sa Majesté avaient priorité sur les deuxième hypothèques et autres jugements enregistrés avant eux. Cette décision se fonde sur l'arrêt de cette Cour dans *La*

of *Nova Scotia*² where the Chief Justice stated:

I do not think there can be a doubt that the Crown is entitled at common law to a preference in a case such as this, for when the rights of the Crown come in conflict with the right of a subject in respect to the payment of debts of equal degree, the right of the Crown must prevail, and the Queen's prerogative in this respect, in this Dominion of Canada, is as exclusive as it is in England, the Queen's rights and prerogatives extending to the colonies in like manner as they do to the mother country.

It is noted in the reasons for judgment of the Appeal Division that the same view is echoed in other cases and both the Chief Justice and Mr. Justice Grant relied heavily on the case of *Crowther v. Attorney-General of Canada*³. This case related to competing claims advanced by the Crown and by an individual under s. 26(1) of the *Automobile Insurance Act*, R.S.N.S. 1954, c. 18, whereby the plaintiff was accorded the right

"... to have the insurance money payable under the policy applied in or towards satisfaction of his judgment and of any other judgments or claims against the insured covered by the indemnity and may, on behalf of himself and all persons having such judgments or claims, maintain an action against the insurer to have the insurance money so applied."

The claims in this case were clearly "of equal degree" and Mr. Justice MacDonald, speaking for himself and Mr. Justice Parker made the following statement:

... Hence I think it is desirable to point out that the prerogative claimed by the Crown Dominion is that described in the Attorney-General's factum herein as 'the prerogative which provides that, whenever the right of the Crown and the right of the subject with respect to the payment of debts or claims of equal degree come into competition, the right of the Crown prevails ... to the exclusion or postponement of other claimants of equal degree.'

I am satisfied that where a debt or claim due to the Crown comes into competition with the debt or claim of a subject and the claims are "of equal

*Reine c. La Banque de Nouvelle-Écosse*² où le Juge en chef a dit:

[TRADUCTION] Je crois qu'il n'y a aucun doute qu'en *common law* Sa Majesté a le droit d'être préférée en pareil cas, parce que lorsque les droits de Sa Majesté viennent en conflit avec le droit d'un sujet à l'égard du paiement de dettes de rang égal, le droit de Sa Majesté doit prévaloir, et la prérogative de la Reine à cet égard, au Canada, est aussi exclusive qu'elle l'est en Angleterre, les droits et prérogatives de la Reine s'étendant aux colonies de la même façon qu'à la mère-patrie.

On note dans les motifs de l'arrêt de la Division d'appel que d'autres décisions se font l'écho de la même opinion et tant le Juge en chef que le juge Grant se sont fortement appuyés sur *Crowther v. Attorney-General of Canada*³. Cette affaire concernait des réclamations concurrentes présentées par Sa Majesté et par un particulier en vertu du par. 26(1) de l'*Automobile Insurance Act*, R.S.N.S. 1954, chap. 18 qui accorde au demandeur le droit

[TRADUCTION] « ... de faire affecter les sommes assurées payables aux termes de la police à la satisfaction du jugement rendu ainsi que de tous les autres jugements ou demandes contre l'assuré couvert par le contrat et peut, en son nom propre et au nom de toutes les personnes ayant ces demandes ou ces jugements, intenter contre l'assureur une action en vue de faire ainsi affecter ces sommes assurées. »

Dans cette affaire les réclamations étaient manifestement «de rang égal» et le juge MacDonald, en son nom et au nom du juge Parker, a dit:

[TRADUCTION] ... Je suis donc d'avis qu'il est souhaitable de souligner que la prérogative dont se réclame Sa Majesté du chef du Canada est celle que le factum du procureur général décrit comme «la prérogative qui établit que, lorsque le droit de Sa Majesté et celui d'un sujet à l'égard du paiement de dettes ou de réclamations de rang égal viennent en concurrence, celui de Sa Majesté prévaut ... à l'encontre de réclamants de rang égal qui se trouvent ainsi éliminés ou subordonnés.»

Je suis persuadé que lorsqu'une dette ou une réclamation due à Sa Majesté vient en concurrence avec la dette ou la réclamation d'un sujet et

² (1885), 11 S.C.R. 1.

³ (1959), 42 M.P.R. 269.

² (1885), 11 R.C.S. 1.

³ (1959), 42 M.P.R. 269.

degree", the claim of the Crown prevails, but the pivotal question to be determined in this appeal is whether the claims represented by the recorded judgments of the Crown can be said to be "of equal degree" with the "second or collateral mortgage" previously recorded to which Chief Justice MacKeigan refers in the order granting leave to appeal to this Court.

With the greatest respect, I am unable to find any assistance in the reasons for judgment of the Appeal Division as to the meaning to be given to the phrase "of equal degree". After referring to the case of *Re Henley & Co.*⁴ at p. 481, Chief Justice MacKeigan goes on to say:

I can find no definition of the phrase. In *Re Henley & Co.* mortgage claims were also apparently involved. I conceive the phrase to refer to what we would now call classes of creditors, such as secured creditor, ordinary creditor, etc.

The surplus monies in the hands of the sheriff after the first mortgage foreclosure sale were in my opinion held by him and subsequently by the Accountant General of the Supreme Court of Nova Scotia in trust for the subsequent encumbrancers, and in my view it cannot be said that upon the security represented by the mortgage premises being converted into money at the foreclosure sale, the priority theretofore enjoyed by a second mortgagee of record is automatically diminished so as to accord precedence to a Crown judgment obtained and recorded at a later date. If this be so, then it must follow that the claim of the second mortgagee is of a higher degree than that of the subsequently recorded Crown judgments and as the royal prerogative can only be invoked where the claim of the Crown and the subject are "of equal degree", it can have no application in the present circumstances.

Like Hart J., I am of opinion that the degree of the priority of entitlement to the foreclosure sale surplus is to be determined according to the provisions of the *Registry Act* of Nova Scotia and the

qu'elles sont «de rang égal», celle de Sa Majesté prévaut, mais la question cruciale qu'il faut trancher en l'espèce est celle de savoir si on peut dire que les réclamations que représentent les jugements enregistrés de Sa Majesté sont «de rang égal» aux «deuxièmes hypothèques ou hypothèques subsidiaires» enregistrées antérieurement auxquelles le juge en chef MacKeigan fait référence dans l'ordonnance qui autorise le pourvoi à cette Cour.

Avec égards, les motifs de l'arrêt de la Division d'appel ne sont d'aucune utilité pour déterminer le sens à donner à l'expression «de rang égal». Après avoir fait référence à la décision *Re Henley & Co.*⁴ à la p. 481, le juge en chef MacKeigan poursuit:

[TRADUCTION] Je ne puis trouver aucune définition de cette expression. Dans *Re Henley & Co.*, il était apparemment aussi question de réclamations hypothécaires. Je crois que l'expression se rapporte à ce que nous qualifierions aujourd'hui de catégories de créanciers, comme les créanciers garantis, chirographaires, etc.

Le shérif, et subséquemment le Comptable général de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse détenaient le solde du produit de la vente résultant d'une saisie pratiquée par le premier créancier hypothécaire en fiducie pour les créanciers subséquents, et à mon avis, on ne peut pas dire qu'une fois la garantie représentée par les lieux hypothéqués réalisée par la vente en justice, la priorité dont jouissait à cet égard le détenteur d'une deuxième hypothèque enregistrée est automatiquement diminuée de façon à donner préséance à un jugement en faveur de Sa Majesté obtenu et enregistré postérieurement. Cela étant, il s'ensuit que la réclamation du deuxième créancier hypothécaire a préséance sur les jugements en faveur de Sa Majesté enregistrés subséquemment et, puisque la prérogative royale ne peut être invoquée que lorsque la réclamation de Sa Majesté et celle du sujet sont «de rang égal», elle ne peut s'appliquer dans les circonstances présentes.

Comme le juge Hart, je suis d'avis que la priorité du droit au solde du produit de la vente après saisie doit être fixée conformément aux dispositions de la *Registry Act* de la Nouvelle-Écosse et

⁴ (1878), 9 Ch.D. 469.

⁴ (1878), 9 Ch. D. 469.

Civil Procedure rule of that Province which establishes that:

47.11. Where the purchase money on a sale exceeds what is found to be due to a plaintiff, all accounts may be taken, inquiries made, costs taxed, and necessary proceedings had to distribute the surplus among the persons entitled thereto according to their priorities.

As I have indicated, I agree with Mr. Justice Hart that the words "entitled thereto according to their priorities" as they occur in this rule have reference to the priorities established under the *Registry Act*, R.S.N.S. 1967, c. 265, the most relevant sections of which for the purpose of this appeal are ss. 17 and 18 which read as follows:

17. Every instrument shall, as against any person claiming for valuable consideration and without notice under any subsequent instrument affecting the title to the same land, be ineffective unless the instrument is registered in the manner provided by this Act before the registering of such subsequent instrument.

18. A judgment, a certificate of which is registered in the manner by this Act provided in the registry of any district, shall, from the date of such registry, bind and be a charge upon any land within the district of any person against whom the judgment was recovered, whether such land was acquired before or after the registering of such certificate, as effectually and to the same extent as a registered mortgage upon such land of the same amount as the amount of such judgment.

It will be seen from the above that although registration of the Crown judgments gives them the status of mortgages, they depend for their priority upon the date of registration.

In the course of the reasons for judgment which he delivered on behalf of the Appeal Division, Chief Justice MacKeigan referred to the comment made by McQuaid J.A., in *The Queen v. J. A. Hughes Construction Limited*⁵ at p. 95, where he said of the case of *Re Downe*⁶:

... If necessary, however, the case at bar is distinguishable inasmuch as in the *Downe* case the Crown was seeking priority of its judgment over a prior registered

de la règle de procédure civile de cette province qui établit que:

[TRADUCTION] 47.11. Quand le prix d'achat lors d'une vente excède ce qui est dû au demandeur, on peut dresser tous les comptes, faire toutes les recherches, taxer tous les frais, et prendre toutes les procédures nécessaires pour distribuer le solde entre les personnes qui y ont droit selon leur priorité.

Comme je l'ai indiqué, je partage l'avis du juge Hart que, dans cette règle, l'expression «qui y ont droit selon leur priorité» fait référence à l'ordre de priorité établi par la *Registry Act*, R.S.N.S. 1967, chap. 265, dont les dispositions les plus pertinentes sont les art. 17 et 18 qui se lisent comme suit:

[TRADUCTION] 17. Aucun instrument n'a d'effet contre une personne qui se réclame d'un droit acquis pour une contrepartie valable et sans avis en vertu d'un instrument subséquent portant sur le titre du même bien-fonds, s'il n'est enregistré de la manière prévue par la présente loi avant l'enregistrement de cet instrument subséquent.

18. Un jugement, dont un certificat est enregistré de la manière prévue par la présente loi au bureau d'enregistrement d'un district, est exécutoire et constitue une charge, à partir de la date d'enregistrement, contre tout bien-fonds situé dans le même district et appartenant à la personne contre qui ce jugement a été obtenu, que ce bien-fonds ait été acquis avant ou après l'enregistrement du certificat, avec les mêmes effets et dans la même mesure qu'une hypothèque d'un montant identique à celui du jugement enregistrée contre ce bien-fonds.

Il ressort de ce qui précède que bien que l'enregistrement des jugements en faveur de Sa Majesté leur confère le caractère d'hypothèques, leur priorité dépend de la date de l'enregistrement.

Dans les motifs de l'arrêt qu'il a rédigés au nom de la Division d'appel, le juge en chef MacKeigan a fait référence à la remarque du juge McQuaid dans *The Queen v. J. A. Hughes Construction Limited*⁵ à la p. 95, où il a dit ce qui suit à propos de la décision *Re Downe*⁶:

[TRADUCTION] ... Si c'était nécessaire, cependant, je dirais que l'espèce diffère de l'affaire *Downe*, car Sa Majesté y réclamait la priorité de son jugement sur une

⁵ (1977), 77 D.L.R. (3d) 92.

⁶ (1972), 3 Nfld. & P.E.I.R. 496.

⁵ (1977), 77 D.L.R. (3d) 92.

⁶ (1972), 3 Nfld. & P.E.I.R. 496.

chattel mortgage and it could be argued that the competition was not between creditors 'of equal degree'.

The *Hughes* case in my view stands for nothing more than a restatement of the proposition that even apart from the statute the Crown would have priority over judgment creditors as creditors of equal degree.

With the greatest respect I am unable to agree with the learned Chief Justice in the passage of his judgment which immediately succeeds his reference to the *Downe* case and where he said:

Here the creditors are in that sense all of the same class or degree *vis-à-vis* the fund in court. They are not of 'unequal' degree merely because they have different priorities. In any event, they do not cease to be of 'equal degree' merely because of the *Registry Act* priorities. A provincial statute cannot thus indirectly wipe out a federal Crown prerogative right.

In my view this passage overlooks the position at common law which was that the second mortgages here in question representing as they do a part interest in the legal title, took precedence over Crown judgments subsequently obtained and recorded against the mortgagor, owner of the equity of redemption. As I am of opinion that the monies in the hands of the sheriff and subsequently the Accountant General of the Supreme Court of Nova Scotia were subject to the same priorities as those existing at common law before the sale, it follows that I find the mortgagee's claim to be of higher and not of equal degree with that of the Crown, so that in the present case there was no federal Crown prerogative right wiped out by the *Registry Act* or otherwise.

For all these reasons I would allow this appeal, set aside the judgment of the Appeal Division, restore the judgment rendered by Mr. Justice Hart and substitute for the judgment of Grant J. an order that the surplus funds remaining after paying the amounts due to MacCulloch & Company Limited and T.P. Calkin Limited be paid to the Royal Bank of Canada.

hypothèque mobilière enregistrée antérieurement et on pouvait soutenir qu'il n'y avait pas concurrence entre des créanciers «de rang égal».

A mon avis, l'arrêt *Hughes* ne fait que répéter la proposition que, indépendamment de toute loi écrite, Sa Majesté a priorité sur les créanciers titulaires d'un jugement parce qu'ils sont des créanciers de rang égal.

Avec égards, je ne peux être d'accord avec le passage suivant des motifs du savant Juge en chef après sa référence à l'affaire *Downe*:

[TRADUCTION] Les créanciers en l'espèce sont dans ce sens tous de la même catégorie ou du même rang à l'égard des sommes déposées en cour. Ils ne sont pas de rang «inégal» simplement parce que leur ordre de priorité est différent. Quoi qu'il en soit, ils ne cessent pas d'être de «rang égal» simplement à cause de l'ordre de priorité établi par la *Registry Act*. Une loi provinciale ne peut ainsi écarter indirectement un droit de la prérogative de Sa Majesté du chef du Canada.

A mon avis, ce passage ne tient pas compte de la situation en *common law*, soit que les deuxièmes hypothèques en cause, constituant un droit partiel au titre de propriété, ont acquis préséance sur des jugements en faveur de Sa Majesté obtenus et enregistrés subséquemment contre le bien-fonds du débiteur hypothécaire, titulaire du droit de rachat. Comme je suis d'avis que les sommes détenues par le shérif puis par le Comptable général de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse étaient soumises au même ordre de priorité qui existait en *common law* avant la vente, je conclus que la réclamation du créancier hypothécaire est de rang plus élevé et non de rang égal à celle de Sa Majesté; en l'espèce, aucun droit de la prérogative de Sa Majesté du chef du Canada n'a été écarté par la *Registry Act* ou autrement.

Pour tous ces motifs, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmier l'arrêt de la Division d'appel, de rétablir le jugement rendu par le juge Hart et de substituer à celui du juge Grant une ordonnance que le solde qui reste après le paiement des sommes dues à MacCulloch & Company Limited et T.P. Calkin Limited soit versé à la Banque Royale du Canada.

The appellants are entitled to their costs throughout.

Appeals allowed, judgments accordingly, with costs.

Solicitors for Household Realty Corporation Limited, appellant: McInnes, Cooper & Robertson, Halifax.

Solicitors for the Royal Bank of Canada, appellant: Stewart, MacKeen & Covert, Halifax.

Solicitor for the Attorney General of Canada, respondent: M. Gerard Tompkins, Halifax.

Les appelantes ont droit à leurs dépens dans toutes les cours.

Pourvois accueillis, jugements en conséquence, avec dépens.

Procureurs de l'appelante, Household Realty Corporation Limited: McInnes, Cooper & Robertson, Halifax.

Procureurs de l'appelante, la Banque Royale du Canada: Stewart, MacKeen & Covert, Halifax.

Procureur de l'intimé, le procureur général du Canada: M. Gerard Tompkins, Halifax.