

IN THE COURT OF APPEAL OF THE DEMOCRATIC SOCIALIST REPUBLIC OF SRI
LANKA

In the matter of an application for a writ of
certiorari under Article 140 of the constitution
of the Republic of Sri Lanka.

CA-WRIT 385/23

1. Shamika Dilrukshi Lihinikaduwaage
2. Lihinikaduwaage Sudumahaththaya
3. Chaminda Kumara Lihinikaduwaage
Of No. 4, Diddeniya,
Hanwella.

Debtors- Applicants

V.

Walgama Liyanage Jagath Nishantha
Of No. 13/3, Galmulla Road,
Pahathgana,
Hanwella.

Creditor- Respondent

Now

Walgama Liyanage Jagath Nishantha
Of No. 13/3, Galmulla Road,
Pahathgana,
Hanwella.

Creditor- Respondent- Petitioner

1. Shamika Dilrukshi Lihinikaduwaage
2. Lihinikaduwaage Sudumahaththaya

3. Chaminda Kumara Lihinikaduwaqge
Of No. 4, Diddeniya,
Hanwella.

Debtor-Applicant- Respondents

V.

1. W. Iranganie Perera (Chairman)
 2. W.C. Pushpamali (Member)
 3. Kusum Perera (Member)
 4. K.H. Premadasa (Member)
 4. K.P. Bandula Ranjith
- All are members of the Debt Conciliation
Board
Of No. 35A, Dr. N.H. Perera Mawatha,
Colombo 08.

Respondents

Before : N. Bandula Karunarathna P/CA, J.
B. Sasi Mahendran, J.

Counsel: Muditha Liyanagedara for the Petitioner
Sathyajith Munasinghe Debtor- Applicant-Respondents
Yothini Selvananthan, SC for the 6th Respondent

Argued on: 13.03.2024

Written

Submissions 02.05.2024 (by the Debtor Applicant Respondents)

On: 09.05.2024(by the Creditor-Respondent-Petitioner)

Decided On: 19.06.2024

B. Sasi Mahendran, J

The Creditor- Respondent- Petitioner (hereinafter referred to as the Petitioner) instituted this action to obtain a Writ of Certiorari to quash the decision of the Debt Conciliation Board (hereinafter referred to as the Board) dated 28.02.2023.

The facts relevant to this case are as follows,

According to the Petitioner he has bought the land in question by Deed of Transfer No. 2658 dated 08.08.2012 for a consideration of Rs 1,000,000/- from the Debtor- Respondent Applicant (hereinafter referred to as the Respondent).

Thereafter, he transferred the property to one P. Siriyalatha by Deed of Transfer No. 492 dated 01.04.2013 for Rs 1,500,000/-.

According to the Petitioner, the Respondent made an application on 21.03.2013 to the Board in terms of the Debt Conciliation Ordinance No. 39 of 1941 as amended (hereinafter referred to as Ordinance) on the basis that, due to the financial difficulties she has obtained a loan for a sum of Rs 1,000,000/- keeping the land in dispute as a security. She has further stated that she has not transferred the beneficial interest of the property in dispute to the Petitioner.

Although the present owner P. Siriyalatha was made a party to this action, she did not participate during the Trial. After the evidence was led by both parties, the Board came to a conclusion on 28.02.2023 that the particular deed was executed for the purpose of obtaining a loan. The main ground urged by the Petitioner was that the said decision of the Board is contrary to facts and law and the Board has not properly analyzed the evidence placed before them.

According to section 21A of the said Ordinance, provides how the Board has to act with regard to an application relating to a transfer or conditional transfer of an immovable property.

For easy reference, I reproduce the section 21A of the said Act,
Section 21A- Matters to be considered in deciding whether or not a conditional transfer of immovable property is in reality a mortgage.

- (1) In any Proceedings under the Ordinance in regard to an application relating to a transfer or conditional transfer of immovable property, the Bond shall, notwithstanding anything to the contrary in section 2 of the Prevention of Frauds Ordinance, or sections 91 and 92 of the Evidence Ordinance and for the purpose of deciding whether or not such transfer or conditional transfer is in reality a mortgage, take into consideration all the circumstances of the case and in particular the following matters
- (a) The language of the notarial instrument of transfer and where provision in regard to the right of the transferor or any other person to redeem or purchase the property transferred is contained in any other notarial instrument.
 - (b) Any difference between the sum received by the transferor from the transferee and the value of the property transferred;
 - (c) The continuance of the transferor's possession of the property transferred and
 - (d) The existence of any agreement in whatever form between the transferor and the transferee interest, or any sum which may reasonably be considered to be interest, on the sum received by the transferor from the transferee
 - (e) The burden of adducing evidence to show that a transfer of immovable property is in reality a mortgage shall be on the transferor.

The Board has to consider the above matters when they arrive at the decision.

Now we have to consider whether the Respondent has led evidence to satisfy that this is a conditional transfer. According to the Respondent she has established the fact that she needed the money to pay back the loan which was owed to some persons named Sarath and Siriwardhena.

After the said transaction she had advertised in the paper to sell the land on 26.09.2012. Further, she has registered a caveat at the land registry. During the trial, she established the fact that, through the valuer, the amount of the money paid to the creditor (Rs. 1, 000,000) was less than 1/3rd of the value of the property. Accordingly, the Board

has satisfied and made a decision and gave reasons for that, I will reproduce the exact words used by the Board as follows,

“ණයකාර ඉල්ලුම්කාරිය මෙම ප්‍රශ්නගත පැවරීම් ඔප්පුව ලියා සහතික කර ඇත්තේ 2012.08.08 වන දින අතර 2012.09.26 දින එනම් මාස 2ක් යාමට පෙර මෙම දේපල විකිනීමට ලංකාදීප පුවත්පතේ දැන්වීමක් පලකල බව පැ7 දරන ලේඛනය මගින් තහවුරු කර ඇත. ඒ අනුව ණයකරුවන්ට මෙම දේපල ණයහිමී වෙත විකිනීමට වේතනාවක් නොතිබූ බව පැහැදිලිය.

මීළඟට මෙම ප්‍රශ්නගත ඔප්පුව ලියා සහතික කල පසුව 2013. 02. 22 දින මෙම දේපල සම්බන්ධව ණයකරුවන් විසින් වසරක් සඳහා බල පවත්වන පරිදි කේවියට තහනමක් ලියා පදිංචි කල බවද එය පත් ඉරුවල පවා ඇතුලත් වී ඇති බවද පැ (8) මගින් තහවුරු කල සාක්ෂිය පරස්පර වී නැත. එයින්ද මෙම දේපල විකිනීමක් සඳහා ණයකරුට වේතනාවක් නොතිබූ බව පැහැදිලිය. මෙහිදී ණයහිමී විසින් පැවරුම්ලාහී වෙත මෙම දේපල නැවත විකුණා ඇත්තේ 2013.04.01 දින අංක 492 දරන ඔප්පුව මගින් ඉහත කී පරිදි කේවියට තහනම බලපවතින කාල සීමාව තුල දීය . ඒ ගැන ණයහිමී වෙතින් හරස් ප්‍රශ්න ඇසීමේදී තමා ජනවාරි මාසයේදී පැවරුම් ලාහින්ගෙන් අත්තිකාරම් මුදලක් ලබා ගත බව ප්‍රථම වරට සඳහන් කර ඇත. එහෙත් එම අංක 492 දරන පැවරුම් ලාහිට අදාල වූ ඔප්පුවේ එවැන්නක් සඳහන් කර නැති අතර සත්‍යයෙන් තොරව සාක්ෂි දීමට යාමේදී ණයහිමී නොදැනුවත්වම අසත්‍ය සාක්ෂි ඉදිරිපත් කිරීමට දරන උත්සහයක් ලෙස සැලකිය හැකිය.

මෙම නඩුවේ ණයකරුවන් වෙනුවෙන් සාක්ෂි දුන් තක්සේරු කරු මෙම ප්‍රශ්නගත ඔප්පුව ලියන ලද දිනය එනම් 2012.08.10 දින වන විටමෙම දේපලේ වටිනාකම විසි නවලක්ෂ අනුදෙදහසක් (29,92000) ක් ලෙස තක්සේරු කර ඇත. එනම් මිලියන තුනකට ආසන්නවූ මෙම තක්සේරුව සඳහා ඔහු දේපලේ පිහිටීම, අදාළ පහසුකම්, දේපලේ ප්‍රමාණ ආදී කරුණු අදාළ කරගෙන ඇති අතර ඔහු වසර 37ක පමණ රාජ්‍ය සේවයේ පළපුරුද්ද සහිත අයෙක් බවද අනාවරණය විය. ඔහුගේ සාක්ෂිය අභියෝගයට ලක් කිරීමට ණයහිමී වෙනුවෙන් ප්‍රශ්න අසා නැති අතර එම තක්සේරුව ඒ ආකාරයෙන්ම ඔප්පු වී ඇත.

ඉහත සඳහන් පරිදි කරුණු දී තිබියදී ණයකරු වෙනුවෙන් ඉදිරිපත් කල තක්සේරු වාතරාවේ සඳහන් තක්සේරුව අදාළ කරගෙන ණයහිමී සාක්ෂි දී ඇති බව පැහැදිලිය. ඒ අනුව ප්‍රථම වරට මෙම ප්‍රශ්නගත ඔප්පුව ලියා සහතික කිරීමේදී ණයකරුවන්ට ලක්ෂ 22ක මුදලක් දුන් බවට ණය හිමි සාක්ෂි දී ඇත. එසේ සාක්ෂි දී ඇත්තේ තක්සේරු කරු දේපලේ තක්සේරුව මිලියන 3 කට ආසන්න බවට සාක්ෂි දීමෙන් පසුව මෙම දේපල විකිණීමක් සිදුකල බව තහවුරු කිරීමේ අරමුණෙන් බව පැහැදිලිය. එසේම ණයකාර දිල්ලක්ෂි ලිහිණි කඩුව යන ඇයගේ සහ පියා වන 2 වන ණයකාර ඉල්ලුම්කරු වන ලිහිණිකඩුවගේ සුදු මහත්තයා යන අයගේ සාක්ෂියෙහි කිසිම විටකදී එම ලක්ෂ 22 ක මුදලක් ගැන ප්‍රශ්න ඇසීම හෝ ඒ බවට අදාළ කරගෙන ලක්ෂ 10ක් නොව ලක්ෂ 22ක් දුන් බවට යෝජනාවක්වත් ණයහිමී වෙනුවෙන් ඉදිරිපත් කර නැත. තවද 1 වන ඉල්ලුම්කාරියගෙන් පළමුවෙන්ම ඔප්පුවේ වගරිය ගැන අසා ප්‍රශ්න කිරීමේදී මෙය

ලක්ෂ 10ක් සඳහා වූ විකුණුම්කරයක් බවට පිළිතුරු දී ඇත. එම අවස්ථාවේදී වත් ණයහිමි වෙනුවෙන් මෙම ලක්ෂ 22 මුදලට අදාළ අලුත් ස්ථාවරය ගැන යෝජනාවක් වත් කර නැත,

තව දුරටත් මෙම අදාළ ඔප්පුවේ නීතිඥ සහ ප්‍රසිද්ධ නොතාරිස්වරයා විසින් සහතික කිරීමට අදාළව එම ඔප්පුවේ 4 පිටුවේ තමා ඉදිරිපිටදී ලක්ෂ 10ක් හුවමාරු වූ බවට කරන ලද සහතික කිරීමට අදාළ සාක්ෂියට ප්‍රතිවිරෝධීව ණය හිමි ඉදිරිපත් කළ සාක්ෂිය විශ්වාසනීයත්වයෙන් තොර සාක්ෂියක් බව පැහැදිලිය. තවදුරටත් ණයහිමි විසින් ප්‍රශ්නගත ඔප්පුවට ලක්ෂ 22 දුන්නා යයි දරණ ලද ස්ථාවරයේ ප්‍රතිපලයක් ලෙස නැවත ඔහු පැවරුම්ලාභියාට පවරන ලද ඔප්පුවේ සඳහන් ප්‍රතිෂ්ටාව ද වෙනස් කිරීමට ද සිදු වී ඇත. එම ඔප්පුවේ ප්‍රතිෂ්ටාව ගැන සඳහන් වන්නේ ලක්ෂ 15ක් ලෙසය. නීතිඥ හා ප්‍රසිද්ධ නොතාරිස්වරයා ගේ අංක 492 දරන එම සහතික කිරීමට අදාළ පිටුවේ තමා ඉදිරිපිටදී ලක්ෂ 15 ක් හුවමාරු ව බව සඳහන් වේ, ණයහිමි එම සහතික කිරීමටද පරස්පරව සාක්ෂි දී ඇත. ණය හිමි මේ ගැන දුන් සාක්ෂිය අනුව ලක්ෂ 24 යි 60 ක් පැවරුම්ලාභිට දුන් බව කීමට සිදුවූයේ මුල් ප්‍රශ්නගත ඔප්පුවට දුන් සාක්ෂි තහවුරු කිරීමටය. එහෙත් එක අවස්තාවක අසත්‍ය ප්‍රකාශ කිරීමට ගිය ණයහිමි ඊළඟ අවස්ථාවේදී එම අසත්‍ය සාක්ෂිය තහවුරු කිරීමට ගත උත්සාහය අසාරථක වී ඇත.”

We hold that, the Board has acted within the scope of Section 21(a) of the said Ordinance. Furthermore, they have analyzed the evidence correctly. In addition to that, our courts have accepted the same principle when they consider section 83 of the Trust Ordinance.

Constructive Trust

Section 83. Where the owner of property transfers or bequeaths it, and it cannot reasonably be inferred consistently with the attendant circumstances that he intended to dispose of the beneficial interest therein, the transferee or legatee must hold such property for the benefit of the owner or his legal representative.

In a case under Section 83 of the trust Ordinance in order to prove that he did not intend to dispose of the beneficial interest in the property, our Courts expect evidence that relating to attendant circumstances, the Vendor did not intend to transfer the beneficial interest. That is to say, parole evidence to prove a constructive trust and that the transferor did not intend to pass the beneficial interest in the property.

In **Dayawathi and Others vs. Gunaskera and Another** [1991] 1 SLR 115, Justice **Dheeraratne** held that,

“(2) The original plaintiff (transferor) continuing to remain in possession and enjoying the property.

(4) The gross disparity between the consideration on the face of the deed (Rs. 17,000) and the market value of the property (Rs 70,000- 80,000)”

In **Panambarage Jude Fernando v. Hetti Thanthrige Anesta Malani and Another**, SC Appeal No. 175/2010, Decided on 17.01.2017, **Sisira J. De Abrew, J** held that:

“(2) The 1st defendant continued to occupy the property in suit after the execution of Deed No. 626 dated 10.10.1995.

.....

5) The plaintiff-appellant admitted in evidence that the value of the property in suit in January 1995 was Rs. 340,000/-. Valuation report submitted by Joseph indicates that the value of the property in March 1996 was Rs. 750,000/- (vide Joseph’s evidence at pages 191-197). The consideration of the Deed No. 626 dated 10.10.1995 was only Rs. 50,000/-.

.....

Further held that,

When I Consider the entire evidence led at the trial and submissions of both parties, I am of the opinion that the 1st defendant by Deed No. 18580 and/or Deed No. 626 have not transferred the beneficial interest of the property in suit to the plaintiff-appellant and that the plaintiff-appellant is holding the property in suit on a constructive trust on behalf of the 1st defendant.”

We are mindful that the Petitioner himself admitted the fact that, until he sold the property to P. Siriylatha, the possession was with the Respondent. Further, he admitted the fact that he sold the property for Rs 1,500,000/-, where he bought it for Rs 1,000,000/-. On the other hand, Respondent has established through the valuation report that, the value of the property was Rs 3,000,000/- at the time of the transaction.

In view of the above evidence, We hold that the Petitioner has failed to establish that the Board has failed to act judicially or that the order made by the Board to quash is ultra-vires. Further, we hold that, when they decide that the particular deed is a conditional

transfer they have analyzed all the evidence placed before them and have come to the conclusion correctly.

For the aforesaid reasons, we dismiss the action with costs.

JUDGE OF THE COURT OF APPEAL

N. Bandula Karunaratna (P/CA), J.

I AGREE

PRESIDENT OF THE COURT OF APPEAL