

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

In the matter of an application for leave to appeal against Judgment dated 27/04/2010 delivered by the High Court of the North Central Province (exercising Civil Appellate Jurisdiction at Anuradhapura) in NCP/HCCA/ARP/274/2007 D. C. Anuradhapura Case No. 10594/RE.

K. Mary Margret Fernando
of Thopputhota, Waikkal.

SC Appeal No. 193/2011

SC/HC(CA)LA No. 151/2010

NCP/HCCA/ARP/274/2007(F)

DC Anuradhapura Case No. 10594/RE

Substituted-Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant

-Vs-

1. Beeta de Silva
of Guest House and Hotel,
Anuradhapura.
2. L. Sarathchandra de Silva,
Assistant Manager,
Guest House and Hotel,
Anuradhapura

Defendants-Appellants-Respondents-Respondents

BEFORE : Hon. Saleem Marsoof, P.C., J,
Hon. Chandra Ekanayke, J, and
Hon. Priysath Dep, P.C., J

COUNSEL : Gamini Marapana, P.C. with Naveen Marapana for
Substituted-Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant.
C.E. de Silva with Sarath Walgamage for the Defendants-
Appellants-Respondents-Respondents.

Argued On : 3.12.2014

Written Submissions On : 12.1.2012 (Appellant)
27.2.2012 (Respondents)

Decided On : 17.12.2014

SALEEM MARSOOF, P.C., J:

The only question that was argued in this appeal was whether the subject matter of this action described in the schedule to the plaint was “excepted premises” within the meaning of the Rent Act No. 7 of 1972 as subsequently amended. The learned District Judge had held that it is, and the High Court of the Provinces exercising civil jurisdiction (hereinafter referred to as “the Civil Appellate High Court”) has held that it is

not. This court has granted leave to appeal against the judgement of the Civil Appellate High Court dated 27th April, 2010 on the following substantial questions of law:-

- (a) Did the High Court err in holding that the Substituted Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant had failed to discharge the burden of proving that the premises in suit is not governed by the Rent Act as it is an “excepted premises”.
- (b) Did the Substituted Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant by document P2 and P2a and by the oral evidence of herself and of Weerakone Mudiyanse Weerakone Mudiyanse, a Revenue Inspector of the relevant local authority, discharge the burden of proving that the first assessment of annual value of the premises in suit was in 1987 and that its amount was Rs. 12,350/= and that therefore the premises in suit is “excepted premises” to which the Rent Act does not apply.
- (c) Has the High Court erred by failing to appreciate that the learned trial judge has come to a clear finding that the assessment number 42, which, according to P2 and P2a is “excepted premises” under the Rent Act.

It is relevant to note at the outset that Section 2(4) (a) of the Rent Act provides that, so long as the Rent Act is in operation in any area, “the provisions of this Act shall apply to all premises in that area, other than “excepted premises” and some other categories of residential premises referred to in sub-paragraphs (c), (cc), (d) and (e) of Section 2(4) of the Act, which are not relevant to this appeal as the property that constitutes the subject matter of this action has been described in the schedule to the plaint as a “guest house and hotel”. Section 2(5) of the Act provides that:-

“The regulations in the Schedule to this Act shall have effect for the purpose of determining the premises which shall be excepted premises for the purposes of this Act, and may be amended from time to time, by regulation made under Section 43.”

It is common ground that Regulations 3 made under Section 43 of the Rent Act defines except business premises by reference to the type of local authority within which it is situated in the following manner:-

“Regulation 3:

Any business premises (other than premises referred to in regulation 1 or regulation 2) situated in any area specified in Column I hereunder shall be exempted premises for the purposes of this Act if the *annual value thereof as specified in the assessment made as business premises* for the purposes of any rates levied by any local authority under any written law and in *force on the first day of January, 1968, or, where the assessment of the annual value thereof as business premises is made for the first time after the first day of January 1968*, the annual value of such first assessment, exceeds the amount specified in the corresponding entry in Column II :-

Area	Annual Value
Municipality of Colombo	Rs. 6,000
Municipality of Kandy, Galle or Any other Municipality <i>Urban Council within the meaning of the Urban Councils Ordinance</i>	Rs. 4,000
	Rs. 2,000

Town Council within the meaning of the Town Council

Ordinance

.....

.....

.....

Rs. 1,000”

(Emphasis added)

It is common ground that at the time of institution of action, the property in suit was situated within the local authority area of the Anuradhapura Urban Council, and the relevant annual value for the property to be regarded in law as excepted premises, would be *Rs. 2,000 per annum as on 1st January 1968, or if the first assessment of the annual value thereof as business premises was made after the first day of January 1968, the annual value of such first assessment.*

Relevant facts

The Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant (hereinafter referred to as “the Appellant”) instituted action in the District Court of Anuradhapura in 1982, against the 1st and 2nd Defendants-Appellants-Respondents-Respondents (hereinafter referred to as “the Respondents”) for *inter-alia* the ejectment of the Respondents from the premises in suit more fully described in the schedule to the plaint dated 9th November 1982 filed in this case. The Appellant also sought relief by way of damages for the alleged loss caused by the Respondents to the premises in suit, and for continuing damages at Rs. 10,000.00 *per mensem* from 01st June 1982 until the Appellant is restored to vacant possession of the premises in suit.

It is noteworthy that in the plaint of the Appellant it had been averred that the premises in suit was let to the Respondents on a monthly tenancy at a rent of Rs. 800.00 *per mensem* and that the Respondents have paid all rents up to date due, including the rent for the month of May 1982. It was also pleaded that the premises in suit is a “business premises” and is excepted premises in terms of the provisions of the Rent Act No. 7 of 1972 as amended by the Rent (Amendment) Act No. 10 of 1977 and the Rent (Amendment) Act No. 55 of 1980. It is specifically averred in the plaint that the Appellant through his Attorney-at-Law gave the Respondents notice to quit dated 11th January 1982, requiring the Respondents to quit and handover peaceful possession of the premises in suit to the Plaintiff on or before 30th April 1982, and that despite such notice, the Respondents continue in wrongful and unlawful occupation of the premises in suit causing damage to the Plaintiff at Rs. 1,000.00 *per mensem*.

The Appellant had also stated in the said plaint that the Respondents have converted the premises in suit to an unhygienic condition and have intentionally caused loss and damage to the walls of the building and the toilet pit of the premises in suit, and the Appellant claimed damages for the said loss which was estimated to be Rs. 10,000.00. It is noteworthy that after the death of the original Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant during the pendency of the trial in the District Court, his widow, Kaduge Mary Margaret Fernando was substituted in his place as the Substituted-Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant. The trial of this case commenced on 19.2.1999 and the parties recorded their admissions in the following manner:-

In the answer of the Respondents, the jurisdiction of court was admitted along with the *corpus* as described in the schedule to the plaint. However the Respondents have asserted in their answer that the monthly rent was approximately Rs. 850.00, and that they occupied the property since 1965 as a hotel and rest house and that all rent had been duly paid without default. The Respondents have also stated in the answer that although the Appellant was obliged to maintain and colour wash the premises, he omitted to do so and the Respondents had to attended to repairs and colour washing at their own expense. The Respondents also stated that they always maintained the premises in a hygienic condition, and hence deny

paragraph 5 of the plaint. In the said answer the Respondents also took up the position that the notice to quit referred to in paragraph 6 of the plaint was not lawful, and further averred that no cause of action was disclosed in the plaint and that the plaint was not prepared in accordance with law and did not comply with Section 46 of the Civil Procedure Code.

Admissions, Issues and Testimony of Witnesses

At the commencement of the trial, admissions were recorded as follows:-

පිළිගැනීම්

1. අධිකරණ බලය පිළිගනී.
2. පැමිණිල්ලේ දෙවන ඡේදය පිළිගනී.
3. පැමිණිල්ලේ 6 වන ඡේදයේ සඳහන් දැන්වීම විත්තිකරුට ලැබුණ බව පමණක් පිළිගනී.

In paragraph 2 of the plaint, which has been admitted by the parties, it was averred that the premises in suit which is the subject matter of the action has been fully described in the schedule to the plaint. In the schedule to the plaint, which is reproduced below, the property in suit was described as follows:-

“ඉහත කී උපලේඛණය

අනුරාධපුර නවනගරයේ කෙලින් විදියේ පිහිටා ඇති ලොට් අංක 282, දරණ ඉඩම් කැබැල්ලට මායිම් :- උතුරට රක්ෂිත බිමද, නැගෙනහිරට පාරද, දකුණට පැරමවුන්ටි හෝටලයද, බස්නාහිරට ජාතික ඉතිරි කිරීමේ බැංකු ගොඩනැගිල්ලද යන මේ තුල ප්‍රමාණයෙන් පර්චස් 30 ක් පමණ විශාලවූ බිම සහ එහි තුල ඇති “ගෙස්ට් හවුස් හෝටලය” ගොඩනැගිල්ල ද වේ.”

Paragraph 6 of the plaint, which is reproduced below, was also admitted by the parties:-

6. 1982 අප්‍රියෙල් මස 30 වන දින සිට ඊට පෙර එම ගොඩනැගිල්ලෙන් සහ ස්ථානයෙන් ඉවත් වී එහි නිරවුල් බුක්තිය ආපසු දෙන මෙන් පැමිණිලිකරු විසින් ඔහුලේ නීතිඥවරයා මගින් 1982 ජනවාරි මස 11 වන දින දරණ නිත්‍යනුකූල නිවේදනය එකී විත්තිකරුවන් වෙත භාර කරන ලදී.

In view of the fact that the pleadings in a case are relegated to the background once the issues are raised, as this Court observed in *Gunapala v Babynona* 1986 (2) Sri LR 374 (SC) at 376 the “case must be decided on the issues raised in the action”. Hence, it is necessary to reproduce the issues raised by the parties and accepted by court at the trial:-

වවාද මූල පැමිණිල්ලෙන් ඉදිරිපත් කරයි

1. නඩුවට අදාළ පැමිණිල්ලේ උපලේඛණයේ විස්තර වන ස්ථානය විත්තිකරුගේ කුලී නිවසේ කුලීනිමයා පැමිණිලිකරුද?
2. විත්තිකරු විසින් එකී ස්ථානය මසකට රු 800/- බැගින් මාසික කුලියට පැමිණිලිකරුගෙන් බදු ගන්නා ලද්දේද?
3. එකී ස්ථානය සඳහා පැමිණිල්ලේ 4 වන ඡේදය විස්තර කර ඇති පරිදි ගෙවල් කුලී පනත බලපාන්නේ නැද්ද?
4. පැමිණිලිකරු විසින් පැමිණිල්ලේ 6 වන ඡේදයේ සඳහන් දැන්වීම යවා පැමිණිලිකරු සහ විත්තිකරු අතර ඇති මාසික කුලී ගිවිසුම අවලංගු කර තිබේද?

5. එසේ නම් 1982 මැයි මස සිට විත්තිකරුවන් නීති විරෝධී ලෙස නඩුවට අදාළ ප්‍රදේශයේ පදිංචි වී සිටිද?
6. ඉහත විසඳිය යුතු ප්‍රශ්න පැමිණිලිකරුගේ වාසියට තිත්දු කරන්නේ නම් පැමිණිලිකාරියට කොපමණ අලාභ මුදලක් ලබා ගත හැකිද?
7. ඉහත විසඳිය යුතු ප්‍රශ්න පැමිණිල්ලේ වාසියට තිත්දු කරන්නේ නම් පැමිණිලිකාරියට ඉල්ලා ඇති සහන ලබාගත හැකිද?

විත්තියෙන් විසඳිය යුතු ප්‍රශ්න

8. පැමිණිල්ලේ 3 වන පේදයේ සඳහන් බදු ගිවිසුම් ලේඛණය ලිඛිත ලේඛණයක්ද ?
9. එසේනම් එවැනි ගිවිසුමක් නිතරානුකූල වශයෙන් සැලකිය හැකිද?
10. පැමිණිල්ලේ 6 වන පේදයේ සඳහන් 1982-01-11 වන දින දරණ නිවේදනයේ නිතරානුකූල නිවේදනයක්ද?
11. එකී ස්ථානය 1972 අංක 2 දරණ පනත යටතේ (සංශෝධිත) පනතට යටත් වේද?
12. ඉහත සඳහන් 8, 9, 10, 11 හඬ ප්‍රශ්න විත්තිකරුගේ වාසියට පිලිතුරු ලැබෙන්නේ නම් නඩුව නිෂ්ප්‍රභා කළ යුතුද?

After the issues were agreed upon by learned Counsel and accepted by court, the Substituted-Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant Kaduge Marry Margaret Fernando testified as follows:-

“මගේ ස්වාමපුරුෂයා මේ නඩුවේ මුල් පැමිණිලිකරු. ඔහු මියයාමෙන් පසුව මා ආදේශ කලා. නඩු දමන ලද ස්ථානය දන්නවා. ඒක ගෙස්ට් හවුස් එකක්. බලහත්කාරයෙන් අල්ලාගෙන, කඩාබිඳ දමා කුලියක් ගෙවන්නේ නැහැ. යම්කිසි කාලයක් රු:800/- ක් බැගින් කුලියක දුන්නා. බිටා ද සිල්වා කියන්නේ මේ නඩුවේ 1 වන විත්තිකරු. සරත් වන්දු ද සිල්වා 2 වන විත්තිකරු. අද දින ඔහු ඉන්නවා. බිටාද සිල්වාගේ පුතා. රු:800/- ක් බැගින් කුලියක් ලැබුණා කියා මා කියා සිටියා. 82 ට කලින් වගේ ලැබුණේ කිවා. ගොඩනැගිල්ල කුලියට දුන් දිනය මට මතක නැහැ. මම මේ ස්ථානයට ඇවිත් ගියා. කුලිය ගෙවුවේ ස්වාමපුරුෂයාට හා මට. අපි පදිංචි වසින්කාල. අඩුපාඩුකම් අපි ඇවිත් ගියා. ගෙස්ට් හවුස් එකේ අඩුපාඩු. 82 අයින් වෙන්න කියා ඉල්ලා සිටියා. මහින්ද දිවුල්වැව මහතා මගින් ලිපියක් ඉදිරිපත් කලා. (ලේඛණයක් ඉදිරිපත් කර සිටි) මේ අවස්ථාවේ නීතිඥ මහදිවුල්වැව මහතා විසින් විත්තිකරුවන්ට 82.01.11 දින දරණ ඉල්ලා අස්වීම ලිපියේ පිටපත පැ1 වශයෙන් ලකුණු කර ඉදිරිපත් කර සිටි. පැ1 ලිපිය අනුව ඔවුන් එම ස්ථානයෙන් අයින් වූයේ නැහැ. එම ස්ථානය කඩා බිඳ දමා තිබුණා. ඔත්ති සේරම වෙනස් කරගෙන තිබුණා. ගේ ඇතුලෙන් කඩා ඔවුන්ට අවශ්‍ය ආකාරයට වෙනස් කරගෙන තිබුණා. මෙය ව්‍යාපාරික ස්ථානයක්. ගේ ඇතුලේ කඩා කියා අදහස් කලේ නඩුවට අදාළ ස්ථානයේ ඔවුන්ට අවශ්‍ය ආකාරයට වෙනස්කරගෙන තිබුණා කියන එක. පැ1 ලිපිය යැවීමෙන් පසුව අස්නෝවීම නිසා මේ නඩුව පැවරුවේ. වරිපනම් බදු ගෙව්වා. මෙහි වරිපනම් අංකය 42. (ලේඛණයක් පෙන්වා සිටි)”

After the testimony of the Substituted Appellant, the witness Karunadhipathi Weerakoon Mudiyanseelage Weerakoon, who is a Revenue Inspector of the Urban Council of Anuradhapura, was called to give evidence on behalf of the Appellant, and stated as follows in his examination in chief:-

“අද මා පැමිණියේ අනුරාධපුර නගර සභාව වෙනුවෙනුයි. අද දින මෙම අධිකරණයට පැමිණෙන ලෙස සිතාසි ලැබුණා. (පැ.2 ලේඛණ පෙන්වයි) මෙම ලේඛණය නගර සභාවෙන් නිකුත් කරන ලද ලේඛණයක්. මෙම ලේඛණයේ තක්සේරු අංකය තමයි 48/2, 42, 48 කියලා ස්ථානයක් සඳහන් වෙනවා. එම ස්ථානය දන්නවා. 1987 තක්සේරු අංකයක් තිබෙනවා. අංක 42 පාර පළවන මාවත සහ මෛත්‍රීපාල සේනානායක මාවත දකුණු පැත්ත අයිතිකරුගේ නම ජස්ටින් ප්‍රනාන්දු, මෙම අංක 42 කියන ස්ථානය කලින් තක්සේරු කර තිබෙන්නේ, ලේඛණ අනුව, 87 වර්ෂයේ. මෙම අංක 42 කියන ස්ථානය මම දැකලා තිබෙනවා. එතැන අද තිබෙන්නේ හෝටලයක්. මෛත්‍රීපාල සේනානායක මාවතේ හැට්ලා පළවැනියට තිබෙන්නේ පේ.

ප්‍රනාන්දු කියන වටිපනම් අංක 48 ඉඩමයි. එය පසුකලාට පසු අල්ලපු ඉඩම අංක 41 කියන ඉඩම. අදාළ ස්ථානය අංක 42 කියලා. 1987 වර්ෂයේ අංක 42 දරණ ස්ථානය පැ.2 ලේඛණයේ පැ.2 (අ) ලෙස ලකුණු කිරීමට අධිකරණයෙන් අවසර ඉල්ලා සිටිනවා.” (emphasis added)

The latter witness was later recalled to give further testimony in order to clarify whether any business been conducted at the premises in question at the time of the witness testifying in Court. He testified that though earlier business activities were carried out on the premises, at the time of his giving evidence, no business was carried out at that place. Thereafter the case for the Appellant was closed reading in evidence documents marked පැ1, පැ2 and පැ2අ.

When the case was taken up for further trial on the next date, the 2nd Defendant-Appellant-Respondent-Respondent, Liyanage Sarath Chandra de Silva, was called to give evidence on behalf of the Respondents. He stated in his evidence that:-

“මම මේ නඩුවේ 2 වන විත්තිකරු. මේ නඩුවට අදාලව ඇති ගෙස්ට් හවුස් හෝටලය පිහිටා ඇත්තේ අංක: 282/සී, ඒ 1 පාර, අනුරාධපුරය. 1965 සිට මා මෙම වෙළඳ ව්‍යාපාරය කරගෙන යනවා. මෙතේ මත්පැන් සහ නවාතැන් පහසුකම් තිබෙනවා. මම ඒ කාලයේ යනවා එනවා. මගේ වයස දැන් අවුරුදු 45 යි. මෙම ව්‍යාපාරය තවමත් ඒ ආකාරයෙන්ම කරගෙන යනවා.

මම මේ නඩුවේ පැමිණිලිකරුවා දන්නවා. එයා මේ ව්‍යාපාරය බලන්න යනවා එනවා. මේ නඩුවේ ජස්ටිස් ප්‍රනාන්දු කියන්නේ මේ නඩුවේ පැමිණිලිකාරියගේ ස්වාමි පුරුෂයා. මේ නඩුවේ දැනට ඉන්න පැමිණිලිකාරිය ආදේශිත පැමිණිලිකාරියයි. මේ නඩුවේ 1 වෙනි විත්තිකාරිය මගේ මව. තාත්තා නැති වුනා. මගේ පියාගේ නම ලියනගේ ධර්මසිරි ද සිල්වා. 1971.05.10 වැනිදා මගේ පියා නැති වුනා. මගේ පියා නැති වුනාට පස්සේ මම සහ කළමනාකරු මෙම ව්‍යාපාරය කරගෙන ගියා. මම මේ ව්‍යාපාර ගොඩනැගිල්ලට කිසිම අලාභතානියක් සිදු කලේ නැහැ. මේ ගොඩනැගිල්ල වෙනස් කලේවත් නැහැ. කිසියම් ආකාරයකින් කඩා බඳ දැමීමක් කලේත් නැහැ.”

Adverting to the relevant premises number of the property in suit, his testimony was as follows:-

“මී ලගට අනුරාධපුර නගර සභාවෙන් අපට 1988.10.20 වැනි දින එවන ලද ලිපියක් ගරු අධිකරණයට ඉදිරිපත් කරනවා. 1965 සිට මේ දක්වා වටිපනම් විස්තර සඳහන් ලිපියක් වී:10 ලෙස ලකුණු කොට ඉදිරිපත් කරනවා. මෙම වී:10 ලේඛණය අනුව වටිපනම් අංක 2 ක් තිබෙනවා. ඉස්සෙල්ලා වටිපනම් අංකය: 48/2, දැන් වටිපනම් අංකය: 48 කියලා තිබෙනවා. 1968 වර්ෂයට අදාලව වාර්ෂික වටිනාකම රු: 3130/- ක් වෙනවා. (මේ අවස්ථාවේදී වී:2 ලේඛණය පෙනවා සිටී.) 1968 ට අදාල වාර්ෂික වටිනාකම වෙනුවෙන් සටහනක් නැහැ.”

The 2nd Defendant-Appellant-Respondent-Respondent was the only witness to testify on behalf of the Respondents, and at the conclusion of his testimony, the case of the Respondents was closed reading in evidence documents marked as වී1අ to වී15.

The Decisions of the District Court and the Civil Appellate High Court

The learned District Judge in his Judgment dated 17th February 2005, has analysed the testimony of the Substituted Appellant as follows:-

“පැමිණිලිකාරියගේ සාක්ෂියේ හරය වන්නේ මාසික කුලියට විත්තිකරුට දුන් අදාළ ස්ථානයෙන් ඉවත්වන ලෙස පැ1 ලේඛණය මත විත්තිකරුට දැනුම් දී ඇති අතර, ඔහු එසේ ඉවත් නොවීම මත මෙම නඩුව පැවරු බවය. එමෙන්ම හරස් ප්‍රශ්න වලට පිළිතුරු දී මෙම ගොඩනැගිල්ල බදු දී නොමැති අතර, මාසික කුලියට දුන් බව සහතික කර ඇත. වැඩිදුරටත් හරස් ප්‍රශ්න අසා විත්තිය යෝජනා කර ඇත්තේ මෙම ස්ථානය කුලියට දී ඇත්තේ දිසාපතිවරයාගේ හෝ අනුරාධපුර සංරක්ෂණ මණ්ඩලයේ සහාපතිගේ

කැමැත්ත නොමැතිව බවය. එමෙන්ම අදාළ ව්‍යාපාරික ස්ථානය අංක 42 බවද ඔහුගේ සාක්ෂිය වේ. එය පැ2 වශයෙන් ලකුණු කර ඉදිරිපත් කර ඇත.

චිත්තිකරු සාක්ෂි දී තමා අදාළ ගොඩනැගිල්ල කිසිදු හානියක් නොකර ව්‍යාපාරය පවත්වාගෙන යන බව සඳහන් කර ඇති අතර, ඒ සම්බන්ධයෙන් ගෙවන ලද මුදල් වලට අදාළ කුච්ඡානසි රාශියක් ලකුණු කර ඉදිරිපත් කර ඇත. ආදේශිත පැමිණිලිකාරියගේ සැමියා මිය ගිය පසුව තමා ගෙවල් කුලී නොගෙවූ බවද ඔහු පිළිගෙන ඇත.”

Thereafter the learned District Judge has considered the evidence of the 2nd Defendant-Appellant-Respondent-Respondent in regard to the assessment number of the premises in question, and has observed as follows:-

“වටනාකම තක්සේරුව සම්බන්ධයෙන් අංක:42 ට අදාළ ස්ථානය සම්බන්ධයෙන් ඔහු කරුණු පැහැදිලි කර ඇත. චිත්තිය එකී වරිපනම් අංකය තහවුරු කිරීමට වෙනත් සාක්ෂිකරුවකු කැඳවීමට අවසර පතා ඇති අතර, පැමිණිල්ල ඊට වරුද්ධ වී ඇත. කෙසේ වුවද අධිකරණයේ අභිමතය පරිදි වරිපනම් අංකය තහවුරු කිරීමට කුරුණෑගල තක්සේරු දෙපාර්තමේන්තුවේ සාක්ෂිකරුවකු කැඳවීමට චිත්තිය අවසර දුන්නද එම සාක්ෂිකරු චිත්තය කැඳවා නැත.

ඒ අනුව මෙහි නෛතික තත්ත්වය සලකා බැලීමේ දී මෙම නඩුව ආරම්භයේ දී පිලිගැනීමක් ලෙස පැමිණිල්ලේ 02 වන ඡේදය පිලිගෙන ඇති අතර, පැමිණිල්ලේ 02 වන ඡේදය වූයේ විෂය වස්තුවයි. ඒ අනුව මෙම විෂය වස්තුව පිලිගෙන ඇත්නම් චිත්තිකරුට වරිපනම් අංකය වෙනස් බව කියා විෂය වස්තුව හඬ කිරීමට හැකියාවක් ඇති බව නොපෙනේ. එම කරුණු කුමක් වුවද පැමිණිල්ලේ වරිපනම් අංකය අංක:42 යනුවෙන් සඳහන් කරන්නේ නම් එය අංක:42 නොව අංක:48 බව චිත්තිය කියා සිටින අවස්ථාවකදී එකී ස්ථානයේ අංකය අංක:48 බව ඔප්පු කිරීමේ භාරය චිත්තියට ඇත. අදාළ ස්ථානයේ අංකය අංක:42 බව පැමිණිල්ල විසින් මනාව තහවුරු කර ඇත.”

On this basis the learned District Judge has come to the conclusion that the assessment number of the relevant property is 42 and that since its annual value exceeded Rs. 2000.00 per annum, it was “excepted premises” within the meaning of the Rent Act. Accordingly, he has answered the Appellant’s issues 1 to 5 in the affirmative, and issue 6 pertaining to the alleged loss and damage caused to the premises, in the negative. He has held that the alleged loss has not been proved, and in answering issue 7 has stated that the Appellant will be entitled to all relief prayed for in the plaint other than the claim for damages.

Being aggrieved by the decision of the District Court, the Respondent appeal to the Civil Appellate High Court, which overturned the decision of the District Court and allowing the appeal dismissed the action filed by the Appellant. In arriving at this conclusion, the Court took the view that the tenancy was illegal insofar as the subject matter of the action had been rented out to the Respondents contrary to condition 6(a) of a of a notification made in terms of the Anuradhapura Preservation Board Act No 32 of 1961, and that hence the tenancy was illegal and the Appellant cannot therefore recover possession thereof by action. In this connection the Court observed as follows:-

“එංචා වැලැක්වීමේ ආඥා පනතේ 02 වන වගන්තියේ දක්වා තිබෙන ප්‍රතිපාදන අනුව වලංගු ලියවිල්ලක් දෙපාර්ශවය අතර හුවමාරු වී නැති බවට අභියාචක වෙනුවෙන් තර්ක කොට ඇත. වලංගු බදු ගිවිසුමක් පැවතුන බව තහවුරු කිරීමට පැමිණිල්ල විසින් එවැනි පිළිගත හැකි ලියවිල්ලක් මෙම නඩුවට ඉදිරිපත් කොට නැත. දෙපාර්ශවය අතර වාචික ගිවිසුමක් මත මෙම ආරවුල් දේපල කුලියට දී තිබුණේ නම්, ඒ බව තහවුරු කිරීමට සාක්ෂි කැඳවිය යුතුව තිබුණි. එසේ වුව ද, පැමිණිල්ලෙන් එවැනි සාක්ෂියක් කැඳවා නැත. දේපල කුලියට දී තිබූ බව හෝ දේපල බද්දට දී තිබූ බව තහවුරු කිරීම සඳහා පැමිණිලිකාර පාර්ශවය ප්‍රමාණවත් සාක්ෂි කැඳවා නැති බව උගත් දිසා විනිසුරුවරයාගේ අවධානයට යොමු වී නැත.

මෙම නඩුවට ඉදිරිපත් කොට ඇති වි-11 දරණ ලේඛනය අනුව 1961 අගෝස්තු 18 වන දින ප්‍රකාශයට පත් කරන ලද ගැසට් පත්‍රයේ සඳහන් ප්‍රතිපාදන මත ආරවුලට විෂය වස්තුව වන දේපල 99 අවුරුදු

බද්දට යටත්ව රජය මගින් ලබා දී ඇති ඉඩමක් බව පෙනී යයි. එම ගැසට් පත්‍රයේ 06(ඉ) ඡේදයේ දක්වා ඇති කොන්දේසිය අනුව අනුරාධපුර දිසාපතිවරයා සහ අනුරාධපුර සංරක්ෂණ මණ්ඩලයේ සභාපතිවරයාගේ කැමැත්ත ලිපියකින් ලබා ගැනීමක් තොරව මෙම ඉඩම වෙනත් අයෙකුට කුලියට දීමට, පවරා දීමට, උගස් කිරීමට හෝ අන් අයුරක් කිරීමට බඳුකරැව බලයක් නොමැති බව සඳහන් වේ.”

The Civil Appellate High Court also considered the question whether the premises in suit under the Rent Act, and observed as follows:-

“වර්තමාන නඩුවේ දී අදාළ ආරවුල් ගොඩනැගිල්ල තුළ එවැනි සැලකිය යුතු ප්‍රමාණයකින් භෞතික වෙනස්කම් සිදුකර තිබීම පිළිබඳව පැමිණිලිකාර පාර්ශවය මගින් තහවුරු කොට නැත. එසේ නම්, බැහර කල ස්ථානයක් ලෙස සැලකීමට අදාළ වන්නා වූ තක්සේරු වටිනාකම් පැහැදිලිව නිගමනය කිරීමට උගත් දිසා විනිසුරුවරයාට අවස්ථාවක් හිමි වී නොමැති බව පෙනේ.

එසේ වුව ද, 1966 වර්ෂයට අනුරූපව වාර්ෂික වටිනාකම පැ-02 ලේඛනයේ සඳහන් කොට නොමැත. මීලඟ තක්සේරු වර්ෂය වශයෙන් සලකා බැලීමට අවස්ථාවක් සැලසේ යැයි අදහස් වන්නේ 1966 වසර සඳහා වූ තක්සේරු වටිනාකම බව සාක්ෂි අනුව පිළිබිඹු වේ. කුමන හේතුවක් මත හෝ 1966 වර්ෂයට අදාළ තක්සේරු වටිනාකම කුමක්ද යන්න සඳහන්ව නැත.”

Alleged Illegality of the Tenancy

I wish to consider at the outset the question of the possible illegality of the tenancy adverted to by the Civil Appellate High Court in its impugned judgement. The competence of a person to seek relief from a court of law may be affected by the twin principles of our common law contained in the maxims *ex turpi causa non oritur actio*, which means that no action can be founded on a bad cause, and *in pari delicto potior est conditio defendentis*, which means that where the parties are equally at fault, the Court will take the side of the defendant, both of which were examined by me in the judgment of this Court in *Silva v Ranaweera* [2006] BLR 95, in which the earlier decision of this Court in *Malwattage v Dharmawardena* (1991) 2 SLR 141 was distinguished.

Neither principle may be invoked without proper pleadings and issues, and in the instant case although the answer of the Respondents did not advert to any question of illegality, it is noteworthy that issue 8 was raised on behalf of the Respondents seeking a decision from court as to whether පැමිණිල්ලේ 3 වන ඡේදයේ සඳහන් බඳු ගිවිසුම් ලේඛණය ලිඛිත ලේඛණයක්ද? The use of the words “ලිඛිත ලේඛණයක්ද” will more likely be understood as a reference to the requirement in Section 2 of the Prevention of Frauds Ordinance, that any contact relating to immovable property should be notarially attested, rather than to a failure to comply with any direction issued by the Anuradhapura Preservation Board under its governing Act. In fact, it is evident from the judgment of the Civil Appellate High Court that the matter of notarial attestation had also engaged the attention of the learned Judges of the Civil Appellate High Court, and in fact, and the Court had faulted the District Court for not considering the matter. It is trite law that the type of monthly tenancy that admittedly existed in this case does not require notarial attestation.

In any event, if it was the case of the Respondents that there had been some non-compliance amounting to illegality with respect to the provisions of the the Anuradhapura Preservation Board Act of 1961, the matter should have been clearly pleaded in the answer and specifically taken up as an issue, particularly since this Court has stressed in its decision in *Amarasekara v Abeygunawardena* 56 NLR 361, that the maxim *in pari delicto potior est conditio defendentis* is not an absolute or inflexible rule and may only to be applied in appropriate circumstances. As Gratiaen J noted at page 365 of his judgment in this case:-

“I can well conceive of cases where, in the context of rent restriction legislation, public policy would require a landlord to refund the illegal premium. Similarly, I can conceive of cases where the tenant ought not to be allowed to claim the money back”.

Such circumstances must clearly be pleaded and issues raised to enable, for instance, in the context of the instant case, the Appellant to produce any documents in his possession to show that the consent of the Chairman of the Anuradhapura Preservation Board had been obtained prior to entering into the tenancy. In any event, the Learned District Judge had taken the view that the alleged failure to comply with the directions issued by the said Board would not give rise to any illegality, but would be a mere non-compliance which can be dealt with by the Board, if so advised, but is not a matter to be considered by court in an ejection case, and I am inclined to agree with that view. The requirements of proper pleading and clear issues are conducive to a fair trial, where no one is taken by surprise and all material evidence can be placed before court. In this case, the failure of the Respondents to properly plead and raise clear issues might have contributed towards the failure of the Appellant to produce relevant evidence, in the event such evidence existed, which possibility I can by no means rule out.

This Court has probably taken these matters into consideration when it refrained from granting leave in regard to the question of illegality, and it is not necessary for me to deal with the question at greater depth, for the purposes of this appeal.

Is the Premises in Suit Excepted Premises?

This brings me to the main question on which leave was granted in this case, namely whether the property in suit is “excepted premises” within the meaning of the Rent Act on the date this action was filed, namely 9th November 1982. It is common ground that at the time of institution of the action, the property in suit was situated within the local authority area of the Anuradhapura Urban Council, and accordingly, for the Appellant to succeed in this appeal, he has to establish that the annual value thereof as specified in the assessment made *as business premises* for the purposes of any rates levied by the relevant local authority, namely the Anuradhapura Urban Council *on the first day of January, 1968, or, where the assessment of the annual value thereof as business premises is made for the first time after the first day of January 1968, the annual value of such first assessment, exceeded Rs. 2,000.00.*

Before going into the question of the assessment of annual value, it is necessary to consider the identity of the property, in particular because there was conflicting evidence in regard to the applicable assessment number of the premises. It is relevant to note that the schedule to the plaint describes the property in suit as අනුරාධපුර නවනගරයේ කෙලින් විදියේ පිහිටා ඇති ලොට් අංක 282, දරණ ඉඩම් කැබලිලට මායිම් :- උතුරට රක්ෂිත බිමද, නැගෙනහිරට පාරද, දකුණට පැරමවුන්ට් හෝටලයද, බස්නාහිරට ජාතික ඉතිරි කිරීමේ බැංකු ගොඩනැගිල්ලද යන මේ තුළ ප්‍රමාණයෙන් පර්චස් 30 ක් පමණ විශාලවූ බිම සහ එහි තුළ ඇති “ගෙස්ට් හවුස් හෝටලය” ගොඩනැගිල්ල. It is significant that the parties had admitted specifically the identity of the property in suit, but apart from the reference to lot number 282, there is no reference to any assessment numbers in the schedule to the plaint.

The Substituted-Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant has testified that the premises number allotted by the local authority for the property in suit was No. 42, and has produced marked පැ.2 a certified copy of extracts from the assessment register then maintained by the Urban Council, which after the institution of the action was converted into a Municipal Council. Witness Karunadhipathi Weerakoon Mudiyansele Weerakoon, a Revenue Inspector of the Urban Council of Anuradhapura, who testified on behalf of the Appellant also testified regarding පැ.2 and testified that according to this document, the property bore assessment number 42 in 1987. Submissions were made as to the meaning of the words කලින් තක්සේරු

කර තිබෙන්නේ used by this witness in his evidence, and while it was submitted on behalf of the Appellant that those words mean “first assessed” as used in Regulation 3 that has been quoted at the commencement of this judgment, this interpretation was hotly contested by learned Counsel for the Respondent.

I do not have any difficulty with this since පැ.2 can speak for itself. It is manifest from පැ.2 that lot 282 referred to in the schedule to the plaint appears to have several lots, and the premises numbers included in පැ.2 fall within lots 282 B and 282 C. Premises bearing assessment number 42 was first assessed under that number in 1987, but it is clear from පැ.2 that it was not its first assessment as business premises, since it had been assessed since 1963 under number 48/2 උළු සෙවිලි කරන ලද වෙළඳ ගොඩනැගිල්ල සහ ඉඩම, but as bare land and not as business premises. It is also significant to note that in පැ.2 no assessment information is given for the period 1967 to 1969, and according to පැ.2 the premises appears to have been first assessed as business premises in 1970 with an annual value of Rs. 3,130.00, which is above the threshold for excepted premises placed at Rs. 2,000.00 per annum. I consider it useful to reproduce the document and produced by the Appellant marked පැ.2 below:-

වර්ෂය	තක්සේරු අංකය	වාර	අයිතිකරුගේ නම	දේපල විස්තරය	වාර්ෂික වටිනාකම
1963 සහ 1966	48/2 (282 සී) -එම-	කෙලින් පාර	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	ඉඩම	10
		-එම-	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි කරන ලද වෙළඳ ගොඩනැගිල්ල සහ ඉඩම	
1970	48/2	තානායම පාර	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි වෙළඳ ගොඩනැගිල්ල සහ ඉඩම	3,130/=
1971	-එම-	කෙලින් පාර	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	-එම-	3,130/=
1987 පැ.2අ	42	පළවෙනි මාවත දකුණු පැත්ත (මෙහිපාල සේනානායක මාවත)	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි උඩුමහල් හෝටලය සහ ඉඩම	12,350/=
	46	-එම-	අයිතිකරු - හිමිකම ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	ඇස්බැස්ටස් සෙවිලි මෝටර් සයිකල් ඇලන් වැඩියා කිරීමේ ගරාජය සහ ඉඩම	1,487/=
	48	-එම-	ජේ.ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි උඩුමහල් සංචාරක හෝටලය සහ ඉඩම	22,840/=

වර්ෂය	අභාවිත අංක	ආව අංක	වාර	අයිතිකරුගේ නම	දේපල විස්තරය	වාර්ෂික වටිනාකම
1989 වර්ෂය සිට 1995 වර්ෂය දක්වා	42 46	42	පළමු මාවත-දකුණු පැත්ත	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	රට උළු සෙවිලි උඩුමහල් හෝටලය සහ ඉඩම	39,669/=
	48	48	පළමු මාවත-දකුණු පැත්ත	ජේ. ප්‍රනාන්දු	රට උළු සෙවිලි උඩුමහල් සංචාරක හෝටලය සහ ඉඩම	34,710/=
1996	42	42	මෙහිපාල සේනානායක මාවත- දකුණු 1 පටුමග	ජස්ටන් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි තානායම සහ ඉඩම කැබලි අංක 282 ඩී	124,138/=
1996	48	48	මෙහිපාල සේනානායක මාවත- දකුණු 1 පටුමග	ජේ. ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි නිව් පැරමවුන්ට් හෝටලය සහ ඉඩම	වාර්ෂික තක්සේරුව ලැබී නැත

The obvious gap in referred to earlier in the Appellant’s document පැ.2 has been however partially filled by the Respondents themselves, who have provided the assessment particulars for the period 1968 to 1969, through their document marked වී:10, which is reproduced bellow:-

ව:10

“අනෙක මු/2

1998.10.20

එම්. ඩීටා ද සිල්වා මහතා,
ගෙස්ට් හවුස් හා හෝටලය,
282/සී, ඒ 01/පාර,
නව නගරය, අනුරාධපුරය.

මහත්මයාණෙනි,

1965 වර්ෂයේ සිට මේ දක්වා වරිපනම් විස්තර ලබාගැනීම
වරිපනම් අංක 48 - පැරණි වරිපනම් අංකය 48/2.

ඉහත කරුණ සම්බන්ධයෙන් එවන ලද ඔබේ 1998.10.14 දිනැති ලිපිය හා බැඳේ.
එමගින් එමසා ඇති දැනට ලේඛණාගාරයෙන් සොයා ගත හැකි විස්තර මේ සමග ඉදිරිපත් කරමි.

වර්ෂය	චාර	වරිපනම් අංකය	අයිතකරයේ නම	දේපල විස්තර	වාර්ෂික වටිනාකම
1968 සහ 1969	කෙලින් පාර	48/2	ජස්ටින් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි වෙළඳ ගොඩනැගිල්ල හා ඉඩම	3,130/=
1996	මෙහිපාල සේනානායක දකුණු පටුමග	42	ජස්ටින් ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි තානායම සහ ඉඩම කැබලි අංක 282 බී	124,138/=
	එම-	48	ජේ. ප්‍රනාන්දු	උළු සෙවිලි නිව් පැරමවුන්ට් හෝටලය සහ ඉඩම	වාර්ෂික තක්සේරුව ලැබී නැත

ගණකාධිකාරී
අනුරාධපුර නගර සභාව”

This document establishes that the annual value for premises number 48/2 for the years 1968 and 1969 is also Rs. 3,130.00, which easily crosses the threshold for excepted premises. When one reads the documents පැ.2 and ව:10 together, it is also possible to gather that assessment number 48/2 was first allotted assessment number 42 in 1987 and valued at Rs. 12,350.00 per annum, and that in fact the property bearing assessment number 48 was first assessed as business premises in 1987 and described as “උළු සෙවිලි උඩුමහල් සංචාරක හෝටලය සහ ඉඩම” and valued at an annual value of Rs.22,840.00. Hence, even according to the position taken by the Respondents, if the premises in question bore assessment number 48 as testified by the 2nd Defendant-Appellant-Respondent-Respondent, it is obviously excepted premises within the meaning of the Rent Act. Furthermore, in 1996 the two assessment numbers 42 and 48 were amalgamated, and allotted assessment number 42 valued at Rs. 124,138, and assessment number 48 was not assessed, and that too is a first assessment as business premises that is clearly above the Rs. 2000.00 minimum for excepted premises stipulated in Regulation 3. Indeed in both පැ.2 and ව:10 there is no premises assessed at an annual value of less than Rs. 2000.00 other than assessment number 46 which is a garage valued at Rs. 1,487.00 in 1987.

In this context it is relevant to note that the 2nd Defendant-Appellant-Respondent-Respondent, Liyanage Sarath Chandra de Silva, has produced in evidence a few receipts issued by the original Plaintiff-Respondent-Appellant, W. Justin Fernando, marked ව1(a), ව1(b), ව1(c) and ව1(e) which clearly show that the rent per month for the property in suit, from November 1977 to June 1979 was Rs. 600.00, but from the year 1980, as is evidenced by ව2 and ව3, the rent was Rs. 750.00 per month. Again, it appears from ව5(a) and ව6(a), that from January 1983 onwards rent had been paid to the Appellant at the rate of Rs. 850.00 per month, but none of these receipts refer to any assessment number. The Receipts marked ව9(d) to ව9(j) show that from around May 1985 to July 1999, monthly payments have been directly deposited at

the Anuradapuraya Urban Council under assessment number 48 at the rate of Rs. 1000 per month. The Respondents have not taken up the position that these were illegal payments in excess of the receivable rent, which also suggests that even to the knowledge of the Respondents, the property in question was excepted premises within the meaning of the Rent Act. This also makes it possible for me to determine that the monthly payment of Rs. 1,000.00 per month claimed by the Appellant as continuing damages for the illegal occupation of the property after the termination of the monthly tenancy, is not excessive.

I am of the opinion that for all these reasons, the substantive questions of law on which leave to appeal was granted by this Court should be answered in the affirmative, and I specifically hold that the Appellant has, on a preponderance of probability, established that the property in suit is excepted premises within the meaning of the Rent Act.

Conclusions

For the foregoing reasons, I hold that the appeal should be allowed and the impugned judgment of the Civil Appellate High Court dated 27th April 2010 ought to be set aside. I make order affirming the judgment of the District Court dated 17th February 2005, and enter judgment as prayed for in the prayers to the plaint, except for the damages claimed on the basis of loss alleged to have been caused to the property in a sum of Rs. 10,000.00 which has been rightly disallowed by the learned District Judge.

I specifically hold that the Substituted Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant shall be entitled to recover from the Defendants-Appellants-Respondents-Respondents jointly and severally damages in a sum of Rs. 1000.00 per month from 1st June 1982 to such date as the property described in the schedule to the plaint is handed over to the said Substituted Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant with legal interest thereon.

The 1st and 2nd Defendants-Appellants-Respondents-Respondents shall each be liable to pay the Substituted Plaintiff-Respondent-Petitioner-Appellant costs of this appeal in a sum of Rs. 50,000.00.

JUDGE OF THE SUPREME COURT

Chandra Ekanayake J.

I agree.

JUDGE OF THE SUPREME COURT

Priyasath Dep, P.C., J.

I agree.

JUDGE OF THE SUPREME COURT