

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

1. Kukule Kankanamge Chandrasena
Yakupitiya, Bellana.
2. Edirisinghe Athukoralage Pushpalatha
Yakupitiya, Bellana.

Plaintiffs

SC APPEAL NO: SC/APPEAL/233/2017

SC LA NO: SC/HCCA/LA/390/2015

HCCA KALUTARA NO: WP/HCCA/KAL/47/2010(F)

DC MATHUGAMA NO: 198/MB

Vs.

1. Liyanage Don Buddhadasa
Yakupitiya, Bellana.

Defendant

AND BETWEEN

Liyanage Don Buddhadasa
Yakupitiya, Bellana.

Defendant-Appellant

Vs.

1. Kukule Kankanamge Chandrasena
Yakupitiya Bellana.
2. Edirisinghe Athukoralage Pushpalatha
Yakupitiya, Bellana.

Plaintiff-Respondents

AND NOW BETWEEN

Liyanage Don Buddhadasa

Yakupitiya,

Bellana.

Defendant-Appellant-Appellant

Vs.

1. Kukule Kankanamge Chandrasena

Yakutupitiya,

Bellana.

2. Edirisinghe Athukoralage Pushpalatha

Yakupitiya,

Bellana.

Plaintiff-Respondent-Respondents

Before: P. Padman Surasena, J.

Achala Wengappuli, J.

Mahinda Samayawardhena, J.

Counsel: Niranjan de Silva for the Defendant-Appellant-Appellant.

Dr. Sunil Coorey with Ms. Sudarshani Coorey for the

Plaintiff-Respondent-Respondents.

Argued on : 26.11.2021

Written submissions:

by the Defendant-Appellant-Appellant on 10.12.2021

by the Plaintiff-Respondent-Respondents on 11.03.2019

Decided on: 21.11.2022

Mahinda Samayawardhena, J.

The two plaintiffs filed this action against the defendant in the District Court of Matugama seeking to discharge the usufructuary mortgage marked P3 executed in favour of the defendant in lieu of interest to be paid on Rs. 20,000 borrowed by the 1st plaintiff from the defendant and, once the payment is made, to eject the defendant from the two boutique rooms mortgaged. The defendant filed answer seeking dismissal of the action or a declaration that he is the owner of the boutique rooms marked 1, 2 and 3 in plan V1 or compensation for improvements made. After trial, the District Court entered judgment for the plaintiffs and on appeal the same was affirmed by the High Court of Civil Appeal. Hence the defendant is before this court. This court granted leave to appeal on the following questions of law:

The questions of law on behalf of the defendant:

(1) In view of the answers to issues 12 to 15 in that since the original boutique rooms mortgaged to the defendant were not in existence on the ground at the time of the filing of the present action in the District Court, could the plaintiffs have and maintained the present action on the strength of the said usufructuary mortgage?

(2) Since there is evidence before court to the fact that the defendant had constructed buildings bearing Nos. 1, 2 and 3 in plan V1 and also due to the fact that issue No. 16 of the defendant has been answered in the affirmative, is the defendant entitled to compensation for the said buildings?

The question of law on behalf of the plaintiffs:

(3) Should the mortgage bond P3 be interpreted to mean that the boutique rooms which replaced the rooms that existed at the time of

its execution are to be understood to be the subject matter of the mortgage bond?

The execution of the usufructuary mortgage P3 was recorded as the first admission at the trial. By this admission, the defendant admitted that P3 was executed in favour of the defendant in order for him to possess the two boutique rooms mentioned therein in lieu of payment of interest on Rs. 20,000 borrowed by the 1st plaintiff from the defendant.

Although question No. 1 above presupposes that both boutique rooms were not in existence at the time of filing this action, issues 12-15 and the answers thereto do not refer to both boutique rooms but only to one of them. Question No. 1 is a misleading question. Let me reproduce those issues and answers for better understanding.

12. පැමිණිලිකරු විසින් මෙම නඩුවට අදාළ අංක 1386 සහ 1981.12.17 දරණ උගස්කරය ලිවීමට පෙර මෙම හබගත් ස්ථානයේ පැමිණිලිකරු විසින් මැටියෙන් සාදන ලද කඩකාමර දෙකක වැල්දොඩම් එකතු කිරීමේ ව්‍යාපාරයක් පවත්වාගෙන ගියේද? - ඔව්.

13. පැමිණිලිකරුගේ එකී ව්‍යාපාරය බිඳ වැටීම හේතුවෙන් ගෙන පැමිණිලිකරු විසින් එකී කඩ කාමර දෙක අංක 1386 දරණ පොලිමරා උගස්කරය මත වින්තිකරුට පවරා දුන්නේද? - ඔව්.

14. ඒත් අවුරුදු කීපයකට පසු පැමිණිලිකරු විසින් එකී කඩ කාමර දෙකෙන් එකක් වින්තිකරුගෙන් ආපසු ඉල්ලා ගත්තේද? - ඔව්.

15. ඉන්පසුව පැමිණිලිකරු එකී කඩකාමරය කඩා දමා එකී ස්ථානයේ පදිංචිව නිවසක් තනන ලද්දේද? - ඔව්

The defendant's position is that after mortgaging the two boutique rooms, the 1st plaintiff retook possession of one of them and, having demolished the same, constructed a new house for the plaintiffs to live in, which is now identified as the rooms marked 4, 5 and 6 in plan V1 produced by the defendant.

In respect of the other boutique room, the defendant's position is that he demolished it and constructed three rooms marked 1, 2 and 3 in plan V1

“on the understanding that the 1st plaintiff would take steps to transfer the said boutique rooms” to him. I must re-emphasise that this boutique room is not covered by issues 12-15.

Are the three rooms marked 1, 2 and 3 in plan V1 completely new structures or built on existing structures? The answer to that question is found in the surveyor’s report to V1 marked by the defendant himself as V3. It reads as follows:

වැඩිදියුණු කිරීම්:- රතුපාට A දරණ ගෙයට හඬකරමින් පාර්ශව කරුවන් භුක්ති විදී. එහි විස්තරාත්මක සැලැස්ම විශාල කර පසුපිටේ පෙන්වා ඇත. එහි සඳහන් රතුපාට අංක 1, 2, සහ 3 වශයෙන් පෙන්වා ඇති කාමර තුන වින්තිකරුවන් භුක්ති විදී. මෙය උළුසෙවිළිකල අඟල් 11 පළල මැටි බිත්ති සහිත කපරාකරන ලද අවුරුදු 25ක් පමණ වයසැති ස්ථිර ගොඩනැගිල්ලකි. PQ, RS යන ස්ථාන වලදී යටලියේ පැරණි පිරිද්දුම් ඇති ස්ථාන වේ. TU යන ස්ථානයේදී යටලියේ නව පිරිද්දුම් ස්ථානයකි. එය 1 වන පැමිණිලිකරු පදිංචිවී සිටින අංක 4ට යාකිරීම සඳහායි. මෙම ගෙයට (අංක 1, 2, සහ 3 යන කාමර සඳහා) වින්තිකරු විසින් බල්බ් 7ක් යොදාගෙන විදුලිය ලබා ගෙන ඇත. මෙහි අද දිනට තක්සේරුව අනුව රුපියල් 75,000/= කි. ඊට යටවී ඇති බිම් ප්‍රමාණය පර් 2.69කි. ඒ සඳහා පර්වසයක් රුපියල් 7,000/= බැගින් රුපියල් 18,300/= කි.

රතුපාට 4, 5 සහ 6 දරණ අලුතින් තනන ලද ස්ථිර ගෙයට 1 වන පැමිණිලිකරු භුක්ති විදී. මෙහි අඟල් 8.6 සහ අඟල් 5 පළල කපරාකරන ලද ගඩොල් බිත්ති සහිත උළුසෙවිළි කළ ඇස්බැස්ටොස් සිලිම සහිත ගෙයකි. මෙම ගෙයට පසුපිටේ පෙන්වා ඇති පරිදි විදුලිය ලබාගෙන විදුලි බුබුලු 12ක් පැමිණිලිකරු පරිබෝජනය කරයි. අංක 1, 2, සහ 3 සඳහා එම පැරණි කඩ කාමර 2 සහ පිටුපස ඇති කාමරය වින්තිකරු විසින් තනා විදුලිය ලබාගෙන ඇතිබව කියයි. නමුත් එය පැමිණිලිකරු විසින් තනා ඇතිබව ඔහු කියා සිටී.

According to this report, the three rooms marked 1, 2 and 3 are not new structures but improvements made on the then existing structures. Plan V1 and its report V3 are the defendant’s documents marked in evidence by the defendant himself in support of his case. Therefore we have to accept V1 and V3.

I answer the question of law No. 1 in the affirmative.

This leads me to consider question of law No. 2. This question revolves around compensation for improvements. At the argument, learned counsel for the plaintiffs agreed to pay compensation for the said three rooms as calculated by the court commissioner in V3. I have no better suggestion to make. That is what the defendant has prayed for in the prayer to the answer.

එසේ හෙයින් මෙම විත්තිකරු ගරු අධිකරණයෙන් ඇයද සිටින්නේ,

(අ) පැමිණිල්ල ගාස්තුවට යටත්කොට නිෂ්ප්‍රභා කරන ලෙසත්,

(ආ) විත්තිකරු විසින් සඳහා වූ සාදා ඇති අංක 343 පිඹුරේ 'ඒ' ලෙස සඳහන් කල ගොඩනැගිල්ල කාමර අංක 1, 2, 3 විත්තිකරුට හිමිවිය යුතු බවට නියෝගයක් සහ/හෝ එකී වැඩි දියුණු කිරීම වලට අදාල 343 පිඹුරේ සඳහන් වටිනාකම් වල එකතුව විත්තිකරුට හිමිවිය යුතු බවට නියෝග කරන ලෙසත්,

(ඇ) ගරු අධිකරණයට හැඟෙන වෙනත් සහ වැඩි මනත් සහන ලබාදෙන ලෙසත්ය.

Plan No. 343 referred to in the prayer quoted above is plan V1 and the defendant seeks compensation as calculated therein, which is Rs. 75,000.

I answer question No. 2 in the affirmative. The defendant is entitled to compensation for the improvements in a sum of Rs. 75,000. This is in addition to the Rs. 20,000 deposited by the plaintiffs in court, with accrued interest.

In view of the above, there is no necessity to answer question of law No. 3 raised by the plaintiffs.

Subject to the above variation in respect of compensation, the appeal is dismissed without costs.

Judge of the Supreme Court

P. Padman Surasena, J.

I agree.

Judge of the Supreme Court

Achala Wengappuli, J.

I agree.

Judge of the Supreme Court