

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

Mihindukulasooriya Andarage
Vivian Dulcie Livera,
30/2, Fatima Road,
Kochchikade.

Plaintiff -Appellant

C.A. NO.763-764/98
DC.NEGOMBO
CASE NO.4539/L

VS

Weragamage Dona Mary Jennette Agnes
Lurudu Mawatha,
Kochchikade.

Defendant -Respondent

BEFORE : **K.T.CHITRASIRI, J**

COUNSEL : Chandana Premathilake for the Defendant-Appellant
in C.A. No.763/98 and Defendant-Respondent in
C.A.No.764/98

Kuvera de Zoysa, P.C. with N.K.D.Silva for the Plaintiff-
Appellant in C.A.No.764/98 and Plaintiff-Respondent
in C.A.No.763/98

ARGUED ON : **13.06.2013**

**WRITTEN
SUBMISSIONS**

FILED ON : 04th July 2013 by the Plaintiff-Appellant
23rd July 2013 by the Defendant-Appellant

DECIDED ON : **27.08.2013**

CHITRASIRI, J.

Being aggrieved by the judgment dated 25.08.1998 of the learned District Judge of Negombo, both the plaintiff and the defendant have filed two appeals. In the petition of appeal filed by the plaintiff-appellant (hereinafter referred to

as the plaintiff), it is alleged that the learned District Judge having decided the case in favour of the plaintiff has also made a decision in favour of the defendant-respondent. Similarly, in the petition of appeal filed by the defendant-appellant (hereinafter referred to as the defendant) it is stated that the learned District Judge has erroneously decided the case resulting it to grant relief to both parties to the action. Upon perusal of the impugned judgment, it is seen that the learned District Judge whilst declaring that the plaintiff is entitled to the land in dispute has given an opportunity for the defendant to re-purchase the same upon a payment being made to the plaintiff though such a relief has not even being prayed for. Hence, it is seen that both parties had no option than to seek relief from this Court to have the errors in the judgment corrected.

The plaint in this case filed on 09.06.1992 is to obtain a declaration of title declaring that the plaintiff is entitled to the land referred to in the schedule to the plaint. To have this relief, he basically relied upon the deed bearing No.85 marked P2 in evidence. Plaintiff also sought to have the defendant evicted from the land he claimed. He has also claimed damages until the defendant is evicted from the premises in suit. The defendant in her answer has stated that the aforesaid deed bearing No.85 was executed, not as a outright transfer but it was a deed executed as a security for a loan of Rs.80,000/- due to the plaintiff by her. Therefore, the defendant has claimed that she did not intend transferring the beneficial interest of the property to the

plaintiff. Accordingly, the defendant has taken up the defence of constructive trust in terms of Section 83 of the Trust Ordinance. The issues upon which the case had proceeded also were directed to establish their respective claims as referred to above. Unfortunately, the learned District Judge in his judgment has never referred to the Section 83 of the Trust ordinance. Therefore, as mentioned by both the parties, the impugned judgment is *ex facie* wrong.

At the commencement of the trial, execution of the deed bearing No.85 dated 02.10.1990 by which the plaintiff became entitled has been admitted. Accordingly, issues of the plaintiff have been framed to obtain a declaration declaring that she is entitled to the disputed land relying upon the aforesaid admission recorded. The defendant's issues were to establish the defence that she has taken up, in terms of Section 83 of the Trust Ordinance. Therefore, the main issue in this case is to ascertain whether the defendant was successful in establishing the ingredients referred to in the said Section 83 of the Trust Ordinance, since the title of the plaintiff to the disputed land is established once the execution of the deed bearing No.85 marked P2 is admitted.

Section 83 of the Trust Ordinance reads thus:

“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 “.

Basically, it is the burden of the person who claims the cover under the above Section 83 to establish that he/she did not intend to dispose of the beneficial interest of the property transferred by the deed, put in suit. Section 83 referred to above, permits Court to infer such a decision upon considering the attendant circumstances that led to the execution of the deed. This position in law had been discussed in the cases of **Thisa Nona and three others vs. Premadasa (1997) 1 S.L.R at 169** and **Piyasena vs. Don Vansue (1997) 2 S.L.R. at 311.**

In **Thisa Nona and three others vs. Premadasa** (supra), it was held as follows:

“The fact that document 1V2 was admitted by the plaintiff-respondent, the fact that the 1st defendant-appellant paid the stamp and Notary’s charges, the fact that P16 was a document which came into existence in the course of a series of transactions between the plaintiff-respondent and the fact that the 1st defendant-appellant continued to possess the premises in suit just the way she did before P16 was executed all go to show that the transaction was a loan transaction and not an outright transfer”.

In **Piyasena vs. Don Vansue** (supra), it was held thus:

“Even though a transfer is in the form of an outright sale it is possible to lead parole evidence to show that facts exist from which it could be inferred that the real transaction was either –

- (i) *money lending, where the land is transferred as a security as in this case or;*
- (ii) *a transfer in trust-in such cases section 83 would apply;*

(iii) *A trust is inferred from attendant circumstances. The trust is an obligation imposed by law on those who try to camouflage the actual nature of a transaction. When the attendant circumstances point to a loan transaction and not a genuine sale transaction the provisions of section 83 of the Trust Ordinance apply.*

Per Wigneswaran, J

The behavior of the plaintiff-appellant with Samagi Mudalali in the background and the defendant -appellant just before and after the signing of P2 and P3 and even after the end of the period of lease, show them to be that of rapacious investors and persecuted borrower respectively rather than a genuine purchaser and a over holding tenant.

(iii) *It cannot be reasonably be inferred consistently with the attendant circumstances that the defendant-appellant intended to dispose of the beneficial interest to the property in question “.*

Accordingly, I will now look at the evidence recorded in this case to consider the attendant circumstances that has taken place, before or at the time of the execution of the deed marked P2, in order to determine whether the defendant was able to establish the matters referred to in Section 83 of the Trust Ordinance. The evidence relevant to the aforesaid issue is reproduced herein below for easy reference.

පැමිණිලිකාරීය වන මිහිඳුකුලපුරීය අන්දරගේ විවිධන් ඩල්සි ලිවේරාගේ සාක්ෂි

.....

විත්තිකාරීය උත්තරයක ඉදිරිපත් කරලා තිබෙනවා. මුදල් ගනුදෙනුව සිටුවක් හා සම්බන්ධ ගනුදෙනුවක් කියා කියා තිබෙනවා. ඒ සිටුව සල්ලි මට වෙනම අයවිය යුතු මුදලක්. 85,000/- ක් 70,000/- ක් සිටුව දෙකක මුදල්. 15,000/- ක් මගේ මුදලින් ලබා ගත්ත එකක්.

.....

- ප්‍ර : ඒ ගනුදෙනුවටද මේ ඔප්පුව ලිව්වේ ?
- උ : නැහැ. ලක්ෂයකට ලිව්වේ. ඒ ගනුදෙනුව තිබුණා.
- ප්‍ර : ඔප්පුව ලියා තිබෙන්නේ රු.100000/- කට ?
- උ : ඔව්.
- ප්‍ර : ඒකට තමන් මුදල් දුන්නාද ?
- උ : ඔව්.
- ප්‍ර : කොහොමද දුන්නේ ?
- උ : රු.50,000/- ඉස්සර වෙලාවත්. ඔප්පු ලියන දවසේ 50,000/- දුන්නා.
- ප්‍ර : ඔප්පුව ලියපු ඒ මහත්තයා තමන් හඳුනන්නේ නැහැ. ?
- උ : ඒ ගොල්ල ලැස්ති කලේ පල්ලන්සේන මහත්තයෙක්. ඔප්පු ගාස්තුව මම ගෙව්වේ. රු.4000/- ගෙව්වා.

(Vide proceedings at pages 52 / 77 – 53/78 in the appeal brief)

.....

- ප්‍ර : ඒ හරියේ දැනට පර්ටස් එකක් කියක් වෙනවාද?
- උ : දන්නේ නැහැ.
- ප්‍ර : 90 වේ ඔප්පු ලියද්දී පර්ටස් එකක් කියද?
- උ : තක්සේරු කරලා නැහැ. හිතවත් කමට ඒ ගොල්ල ගන්න කිව්වා අපි අඩුකරලා ගත්තා.

(Vide proceedings at page 77 – 102 in the appeal brief)

.....

- ප්‍ර : තමන්ට මම යෝජනා කරනවා විත්තිකාරිය පැ2 ඔප්පුව අත්සන් කරන අවස්ථාවේ පර්ටස් 34 සහ ඒ ඉඩමේ සහ නිවසේ වටිනාකම රුපියල්

හයලක්ෂ පනස්දහකට වඩා අධිකයි කියා.

C : මට ඒ ගැන අවබෝධයක් නැහැ. එවිටර ගානක් එයාලා කිව්වේත් නැහැ

(Vide proceedings at page 78/103 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : නඩුව පවරන තුරු තමන් නඩු කියන දේපොලේ වරිපනම් බදු ගෙවීමට තමන් උනන්දු වූනේ නැහැ කියා මම යෝජනා කරනවා. ?

C : මම ගෙව්වා. 88 සිට ඒ ගොල්ල ගෙවා තිබුනේ නැහැ. ඒවාත් මමයි ගෙව්වේ.

ප්‍ර : තමන් ගෙවීම් කලේ නඩුව පැවැරුවාට පස්සේ නේද ?

C : ඔව්.

(Vide proceedings at page 80/105 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : තමන් ඉදිරිපත් කලා මේ ස්ථානය සඳහා වරිපනම් ගෙවූ කුට්තාන්සි දෙකක්. පැ.8 සහ පැ.9 වශයෙන්. ඒ කුට්තාන්සි දෙක අනුව තමන් මුදල් බැඳලා ත තිබෙන්නේ මේ නඩුව පවරලා මාස කීපයකට පසුවයි ?

C : ඔව්

ප්‍ර : ඇයි එහෙම මුදල් තැන්පත් කලේ ?

C : මම ඉඩම ගත්තු නිසා වරිපනම් බදු ගෙවන්න ඕනෑ කියා කිව්

(Vide proceedings at page 84/109 in the appeal brief)

පැමිණිල්ල වෙනුවෙන් කැඳවූ අමරසිංහගේ ඇන්ටනීගේ සාක්ෂි

ප්‍ර : මෙම ඉඩමේ මොනවද තිබෙන්නේ.

C : ගෙය ඉඩමේ තිබෙනවා.

හයලක්ෂ පනස්දහකට වඩා අධිකයි කියා.

C : මට ඒ ගැන අවබෝධයක් නැහැ. එවිටර ගානක් එයාලා කිව්වේත් නැහැ

(Vide proceedings at page 78/103 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : නඩුව පවරන තුරු තමන් නඩු කියන දේපොලේ වරිපනම් බදු ගෙවීමට තමන් උනන්දු වූනේ නැහැ කියා මම යෝජනා කරනවා. ?

C : මම ගෙව්වා. 88 සිට ඒ ගොල්ල ගෙවා තිබුනේ නැහැ. ඒවාත් මමයි ගෙව්වේ.

ප්‍ර : තමන් ගෙවීම් කලේ නඩුව පැවැරුවාට පස්සේ නේද ?

C : ඔව්.

(Vide proceedings at page 80/105 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : තමන් ඉදිරිපත් කලා මේ ස්ථානය සඳහා වරිපනම් ගෙවූ කුටිතාන්සි දෙකක්. පැ.8 සහ පැ.9 වශයෙන්. ඒ කුටිතාන්සි දෙක අනුව තමන් මුදල් බැඳලා ත තිබෙන්නේ මේ නඩුව පවරලා මාස කීපයකට පසුවයි ?

C : ඔව්

ප්‍ර : ඇයි එහෙම මුදල් තැන්පත් කලේ ?

C : මම ඉඩම ගත්තු නිසා වරිපනම් බදු ගෙවන්න ඕනෑ කියා කිව්

(Vide proceedings at page 84/109 in the appeal brief)

පැමිණිල්ල වෙනුවෙන් කැඳවූ අමරසිංහගේ ඇන්ටනීගේ සාක්ෂි

ප්‍ර : මෙම ඉඩමේ මොනවද තිබෙන්නේ.

C : ගෙය ඉඩමේ තිබෙනවා.

ප්‍ර : ගෙයි කොටස් කීයක් තිබෙනවාද ?

උ : 4 ක් 5 ක්

ප්‍ර : මොනවාද?

උ : කාමර දෙකයි. සාල 1 යි, කුසිසිය එකයි.

ප්‍ර : මෙහි වහලයට මොනවාද

උ : උඵ.

ප්‍ර : ලයිට් තිබෙනවාද ?

උ : ඔව්

(Vide proceedings at page 98/123 in the appeal brief)

විත්තිකාරිය වන වේරගොඩගමගේ දෝන මේරි ජෙනරි ඇගනස්ගේ සාක්ෂි

.....

මෙම සිටිටුවට පැමිණිලිකාරියට ලැබිය යුතු මුදල් මම දුන්නේ නැහැ. පැමිණිලිකාරිය කිව්වා එයාගේ කොටස් 2 ක් තිබුණා. ඔක්කෝම රු.70,000/ ක් එයා කිව්වා කවුරු හරි ඉන්නවානම් 6% පොලියට ඒක දෙන්න කතා කරලා දෙන්න කියා. එක වාරයක එක සිටිටුවකට ගෙවිය යුතු මුදල රු.35,000/ යි. විත්තිකාරියට රු.70,000/- ක් ලැබෙන්න තිබුණා. ඒ 19 සහ 20 දරණ අන්තිම වාර දෙක. වාර 20 කින් ඉවර වෙන්න සම්පූර්ණයෙන් දැම්මා. ඒ අවස්ථාවේ අපේ මහත්තයා ඉතාලි යන්න සුදානම් වෙලා තිබුණා. ඔහුගේ නම එල්.ඩී.ජේ.බී. අප්පුහාමි. ඒ අවස්ථාවේ එයාගේ ඒ රු.70,000/ ට, තව රු.10,000/- ක් පොලියට ඉල්ලා ගත්තා. ඔක්කෝම 80,000/- යි. ඒ 1990 දී ඉල්ලා ගත්තේ. මගේ මහත්තයාට ඊට යන්න ලැබුනේ නැහැ. මනුෂ්‍යයෙක් සාස්පෝට් එකයි සල්ලි අරන් ගියා.

(Vide proceedings at pages 107 / 132 – 108/133 in the appeal brief)

.....

මෙය කැමති වුනා අපිට කැමති විදිනට බේර ගන්න කියා. තැගි ඔප්පුවක්ද සින්තක්කර ඔප්පුවක්ද කියා කිව්වේ නැහැ. ඉඩම ලියන, ඔප්පුවට අත්සන් කරන අවස්ථාවේ ඉඩම සම්බන්ධයෙන් අදහස් කලේ අපිට සල්ලි ලැබුනොත් එයට ඒ මුදල් දීලා ආපසු දෙන බවට විශ්වාස කලා. අපේ හිතවත් කමට, නඩු කියන ඉඩම පැමිණිලිකාරියට විකුණන්න අදහස් කලේ නැහැ. අපිට එව්වරයි තිබුණේ. ඔප්පුව ලියන අවස්ථාවේ මුද්දර ගාස්තු, නොතාරිස් ගාස්තු ගෙව්වේ මගේ මහත්තයා. අපි ඒ අවස්ථාවේ රු.3000/-ක් නොතාරිස් මහත්තයාට දුන්නා. ඔප්පුව ලියන අවස්ථාවේ පැමිණිලිකාරිය මට අතට කිසිම මුදලක් භාරදුන්නේ නැහැ. මම ඇයගේ සාක්ෂිය අසාගෙන සිටියා. ඒ ඔප්පුව ලියන අවස්ථාවේ මට කිසිම මුදලක් ලැබුණේ නැහැ. මම මුලින් කියු රු.80,000/- ක් මුදල තමයි අපිට ලැබුණු එකම මුදල පැමිණිලිකාරියගෙන්.

(Vide proceedings at pages 109 / 134 – 110/135 in the appeal brief)

.....

ඔප්පුවට අත්සන් කලාට පස්සේ නඩුවට අදාල ඉඩමේ පදිංචියේ සිටියේ අපි. ඔප්පුව අත්සන් කරන්න ඉස්සෙල්ලත් සිටියේ අපි. ඔප්පුව ලිව්වාට පස්සේ අද වෙනකල් නඩුවට අදාල ඉඩමේ මම සිටියා. මම කිව්වා රු.80,000/- මුදලක් ගත්තා කියා පැමිණිලිකාරියගෙන්.

(Vide proceedings at pages 112 / 137 in the appeal brief)

.....

ඒ අවස්ථාවේ ඒගොල්ලන් කිව්වා ලක්ෂයකට ලියු ඉඩම ඒ වේලාවේ හැරියට 142,000/- වෙලා කියා. 142,000/- ම දෙන්න කිව්වා, ඔප්පුවේ දාන ගාන ලක්ෂයයි කිව්වා, ඒ වෙලාවේ මහත්තයාගේ යාලුවෙක් ඒක බේර ගන්න ලැස්ති වුනා. එයා කැමති වුනේ නැහැ. ඒ නිසා ඒක බේර ගන්න ලැබුනේ නැහැ.

(Vide proceedings at pages 112 / 137 in the appeal brief)

.....

ඉඩමේ පදිංචි වෙලා ඉන්නේ උපන් දා සිට ඒ ඉඩමේ නිවසක් තිබෙනවා. කාමර දෙකක්, කුස්සියක්, සාලයක්, ලිදැක් තිබෙනවා. වෙන ගොඩනැගිලි මුකුත් නැහැ. තැඹිලි ගස් 5 ක් තිබෙනවා. පොල් ගස් 4 ක් තිබෙනවා. තැඹිලි ගස් 2 ක් පල දරනවා අනෙක් ඒවා පල දරන්නේ නැහැ. පොල් ගස් ඔක්කෝම පල දරනවා. එහි පොල් කඩා ගන්නේ අපි. අපි ඉන්න දා සිට කඩා ගන්නවා. පැමිණිලිකාරියට පැ.2 ඔප්පුවෙන් ඉඩම ලියා දුන්නාට පස්සේත් ඉඩම බුක්ති විදින්නේ අපි. එක පාරකට පොල් ගෙඩි 100 ක් 150 ක් කඩනවා. ඒ පොල් අපි කැමට ගන්නවා. ඒ නිවස හැඳුවේ අපි. 77 ඒක හැඳුවේ. ඒ අවස්ථාවේ නිවස හදන්න ලක්ෂයක් විතර ගියා.

Vide proceedings at pages 114 / 139 in the appeal brief)

.....

1990 අවුරුද්දේ නඩු කියන ඉඩම තිබෙන ප්‍රදේශයේ පර්චස් එකක් රු.15,000/- ක් රු.20,000/- තරම් වෙනවා.

- ප්‍ර : ඒක දන්නේ කොහොමද තමන්.
- උ : මගේ සහෝදරයාගේ ඉඩමෙන් පර්චස් 10 ක් වික්කා. දැන් විකුණලා අවුරුදු 2 ක් වෙනවා.
- ප්‍ර : ඒ කියන්නේ එතකොට 94 අවුරුද්දේ ?
- උ : ඔව්.

ඒ ඉඩම තිබෙන්නේ මගේ ඉඩමට යාව. ඒක රු.23,000/- ගානේ දුන්නේ.

(Vide proceedings at page 115/140 in the appeal brief)

විත්තීය සාක්ෂිකරුවකු වන ලියනගේ දොන් ජෝෂප් බෙනඩික් ප්‍රනාන්දුගේ සාක්ෂි

.....

- ප්‍ර : ඔප්පුව ලියන අවස්ථාවේ නඩුවට අදාළ ඉඩම් කොටස තමන්ලා සින්නක්කරට

පැමිණිලිකාරීයට විකුණන්න අදහස් කලාද ?

උ : නැහැ.

ප්‍ර : මොකක්ද එහෙත්ම අදහස් කලේ ?. පැ.2 ට අත්සන් කරන කොට ?

උ. : පැමිණිලිකාරීය ඕගොල්ලන්ට සල්ලි ලැබුණු වේලාවට දෙන්න කියා කිව්වා.
එතකොට මම කල්පනා කලා රට ගිහින් මුදල් හම්බ කරලා බේරගන්න.

ප්‍ර : පැ.2 ලිච්චාට ඉඩමේ ඔප්පුව භාර දුන්නාද පැමිණිලිකාරීයට ?

උ : නැහැ.

ප්‍ර : තමන් නඩු කියන ඉඩම පැ.2 ඔප්පුව අත්සන් කරන වේලාවේ පැමිණිලිකාරීයට
හෝ වෙන කෙනෙකුට හෝ විකුණන්න තමන් අදහස් කලාද ?

උ : නැහැ.

(Vide proceedings at page 179/204 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : 90 නඩුවට අදාළ පැ.2 ඔප්පුව ලියනකොට ඉඩමේ වටිනාකම කියද ?

උ : ඒ දවස්වල ලක්ෂ 5 1 /2 ක වෙනවා.

ප්‍ර : තමන් කිව්වා තමන් නඩු කියන ඉඩම 77 අවුරුද්දේ ඉඳලා පදිංචි වෙලා
ඉන්නවා කියලා ?

උ : ඔව්.

ඒ බවට අදාළ ග්‍රාමසේවක විසින් නිකුත් කරන ලද සහතිකය වී.4 වශයෙන්
ලකුණු කරනවා.

(Vide proceedings at page 185/212 in the appeal brief)

විත්තීය සාක්ෂිකරුවකු වන චේරගොඩගමගේ දොන් ජර්මන් ජෝෂප් අප්පහාමිගේ සාක්ෂි

.....

ප්‍ර : ඒ තමාගේ එක පර්චි එකක් 23,000/- බැගින් වික්කා ?

උ : එසේය.

ප්‍ර : ඒක දෙලක්ෂ තිස්දාහකට වික්කා ?

උ : එසේය.

(Vide proceedings at page 238/264 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : තමන් කිව්වනේ ඉඩම වික්කා කියා ?

උ : මම වික්කා.

ප්‍ර : කොයි කාලයේද වික්කේ ?

උ : හරියට දිනය මතක නැහැ.

ප්‍ර : ගිය දිනයේ නම් ටිකක් මතක තිබුණා ?

උ : අවුරුදු 4/ 5 ක් විතර වෙනවා.

ප්‍ර : 93 / 94 වගේ ?

උ : 92/ 93 වගේ.

ප්‍ර : ඒ වෙනකොට මේ නඩුවත් අධිකරණයේ පවරා තිබුණා ?

උ : නඩුවෙන් පස්සේ.

ප්‍ර : කියටද වික්කේ ?

උ : පර්චස් එක 23,000/- ට.

(Vide proceedings at page 249/275 in the appeal brief)

විත්තීය සාක්ෂිකාරීයක වන ලියනගේ දෝන ලලිතාගේ සාක්ෂි

.....

ඔප්පුව අත්සන් කරන තැන මමත් සිටියා. එතැන පෙනටි කියන විත්තිකාරියයි, එයාගේ ස්වාමි පුරුෂයයි, ඩල්සි මහත්මියයි සිටියේ.

පැ.2 පෙන්වයි.

1 වැනි සාක්ෂියට එල්.ඩී. ලලිතා කියා අත්සන් කර තිබෙන්නේ මම.

(Vide proceedings at pages 261/287 – 262/288 in the appeal brief)

.....

ප්‍ර : කොනොමද දන්නේ ඔප්පු ගාස්තු කියා ?

උ : 3500/- ක මුදලක් දුන්නා.

ප්‍ර : ඒක හොඳට මතකයි තමන්ට ?

උ : ඔව්.

ප්‍ර : කවුද කිව්වේ ඔප්පු ගාස්තු කියා ?

උ : ඔප්පු ගාස්තු කියා බෙනඩික් මහත්තයා කිව්වා. බෙටන් මහත්තයා ඉදිරියේදී.

ප්‍ර : තමන්ට කිවොත් එතැන මුදලක් ගෙව්වේ පැමිණිලිකාරිය නොතාරිස් මහත්තයාට මුදලක් දුන්නා කියා ?

උ. : නැහැ.

ප්‍ර : කවුද දුන්නේ ?

උ : බෙනඩික් මහත්තයා.

(Vide proceedings at page 270/296 in the appeal brief)

Upon considering the totality of the evidence recorded in this case particularly the evidence referred to above, it is crystal clear that;

- The defendant has been in possession of the land in dispute, from the time she was born until the date of filing of this action despite the deed No.85 marked P2 been executed to transfer the property in the name of the plaintiff.
- The defendant has paid the taxes due to the Local Authority of the area up to the date of filing action though she has transferred the property on 2nd October 1990 in the name of the plaintiff.

Also, it must be noted that there exist cogent evidence to establish that the value of the property in dispute had been around Rs.500,000/- or more at the time the deed No.85 was executed though the consideration mentioned in the deed is only Rs.100,000/-.

The witness namely, Joseph Appuhamy had testified that he sold his land situated in the close proximity to the land in dispute during the early 90s and the price that he sold the same was Rs.23,000/- per perch. He has further stated that he received Rs.230,000/- by selling his property in extent of 10 perches. The said evidence had not been challenged by the plaintiff. The defendant in her evidence has categorically stated that the value of her property was around

Rs.600,000/- at the time the deed P2 was executed. Even though the questions were directed towards the plaintiff and her husband on the question of the value of the property, they were unable to come out with a valid reason as to why such a low price was mentioned in the deed. Their position was that the defendant being a friend; they sold the property for Rs.100000/-. Such an explanation cannot possibly accept when there is evidence to indicate that the value of the property is far above the purchase price.

Both, the plaintiff and the defendant in their oral evidence have claimed that they paid the Notary's fees independently. However, the witness Lalitha, who is an attesting witness to the deed P2 has stated that the Notary's fees were paid by the defendant's husband who was present at the time of the execution of the deed P2. The Notary who attested the deed P2 has left the country by the time the case was taken up for trial to testify to this fact. Therefore, the evidence of a witness to the deed, she being an independent witness, can be relied upon when compared to the contradictory evidence of the plaintiff and the defendant.

It is also noteworthy to mention the background that has taken place before the execution of the deed marked P2. Both the defendant and her husband had stated that the defendant owed money to the plaintiff on a cheetu transaction. The plaintiff in her evidence has

admitted that the defendant owed money to her on this cheetu. Having said so, the plaintiff has stated that the consideration of Rs.100000/- mentioned in the deed was also paid by her at the time the deed marked P2 was executed without deducting any sum of money due to her from the defendant by then, as a result of non-payment of cheetu money. However, the Notary who executed the deed marked P2 has mentioned in the deed that the consideration referred to in the deed had already been paid by the defendant and therefore it is clear that no consideration was passed at the time of the execution of the deed P2. Under those circumstances, it is unsafe to rely on the evidence of the plaintiff as to the payment of Rs.100000/- to the defendant in the presence of the Notary, at the time the deed marked P2 was executed. Therefore, it is correct to accept the version of the defendant as to the payment of Notary's fees.

In the circumstances, it is seen that the deed P2 had been executed to have the disputed property kept as a security for the money that she owed to the plaintiff. In fact preponderance of evidence is available to show even the reason as to why the defendant could not pay back the aforesaid money due to the plaintiff on a cheetu transaction. Therefore, the attendant circumstances present, before or at the time of the execution of the deed marked P2, show that the defendant had no

intention to transfer the beneficial interest of the property in dispute though the deed marked P2 was executed in favour of the plaintiff.

In the circumstances, it is my opinion that even though the transfer effected by the execution of the deed marked P2 is in the form of an outright sale, in fact it had been executed as a security for the money owed by the defendant to the plaintiff. Hence, it is clear that the attendant circumstances indicate that the defendant had no intention to dispose beneficial interest of the property in dispute despite the fact that it was transferred to the plaintiff by the deed marked P2. Accordingly, I decide that the defendant is entitled to claim protection under Section 83 of the Trust Ordinance.

For the aforesaid reasons, the judgment dated 25.05.1998 is set aside. The defendant is entitled to the reliefs prayed for in her answer dated 28.05.1993.

Accordingly, the appeal [CA 763/98] of the Defendant-appellant is allowed and the appeal [CA 764/98] of the plaintiff-Appellant is dismissed with costs fixed at Rupees Fifty Thousand (Rs.50,000/-).

JUDGE OF THE COURT OF APPEAL