

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

In the matter of an Application for
Mandates in the nature of Writs of
Certiorari, and Mandamus in terms of
Article 140 of the Constitution of the
Democratic Socialist Republic of Sri
Lanka.

Dadigamuwage Upali Yasarithna,
No. 197,
Olaboduwa,
Gonapola Junction.

APPLICANT (DEBTOR)

CA WRIT APPLICATION
NO. CA /WRT /0005/25

Debt Conciliation Board
Application No: 43732

Vs.

Kanangama Arachchige Sarath Prema
Kanangama,
No. 222,
Olaboduwa,
Gonapola Junction.

RESPONDENT (CREDITOR)

AND NOW BETWEEN

Dadigamuwage Upali Yasarithna,
No. 197,
Olaboduwa,
Gonapola Junction.

APPLICANT (DEBTOR)

PETITIONER

Vs.

1. Kanangama Arachchige Sarath
Prema Kanangama,
No. 222,
Olaboduwa,
Gonapola Junction.

RESPONDENT (CREDITOR)

-RESPONDENT

2. Debt Conciliation Board of Colombo,
 3. Mr.Piyasena Ranasinghe,
The Chairman of the Debt Conciliation
Board,
 4. Ms. Padma Palihakkara,
Member of the Debt Conciliation Board,
 5. Mr. Milton Marasinghe,
Member of the Debt Conciliation
Board,
 6. Mr. Somapala Karunathilake,
Member of the Debt Conciliation Board,
- All of No. 35A, N.M. Perera Mawatha,
Colombo 08.

RESPONDENTS

Before: B. Sasi Mahendran, J
Adithya Patabendige, J

Counsel: Vijithsingh with Thissa Bandara for the Petitioner.

Laksiri Gunasekara for the 1st Respondent.

J. Sourjah, SC for the 2nd and 3rd Respondents.

Written

Submissions: 07.10.2026 (by the 1st Respondent)

On

Argued: 25.08.2026

On

Decided: 07.10.2026

On

B. Sasi Mahendran, J.

The Petitioner, *inter alia*, seeks ***Writs of Certiorari*** quashing the Order dated 17th January 2024 marked ‘P18’, dismissing the Petitioner’s application, and the subsequent Order dated 12th June 2024 marked ‘P20’, refusing to review the said Order under Section 54(1) of the Debt Conciliation Board Ordinance. The Petitioner further seeks ***Writs of Mandamus*** directing the 2nd to 6th Respondents to review the said Order or, in the alternative, to conduct a re-preliminary hearing in Application No. 43732.

The following facts are relevant to this application

The Petitioner obtained a loan from the 1st Respondent and subsequently executed Deed No. 1000 dated 27th November 2012, which the Petitioner contends was in substance a mortgage securing a loan of Rs. 400,000, although it was described as a transfer. On 30th July 2015, the Petitioner applied to the Debt Conciliation Board (herein after referred to as the Board) seeking settlement of his debt, claiming that Deed No. 1000 was a mortgage and not an outright transfer.

The Petitioner gave evidence regarding the history of the property. The 1st Respondent disputed the Petitioner's position, contending that Deed No. 1000 was an absolute transfer, not a mortgage. The 1st Respondent produced a valuation report valuing the land at approximately Rs. 1,023,120, together with two bank books, claiming that Rs. 1,000,000 had been paid for the purchase of the property. After considering the evidence, the Board, by its Order dated 17th January 2024 marked ‘P18’, dismissed the

Petitioner's application, holding that the Petitioner had failed to establish that Deed No. 1000 was a mortgage securing a loan.

The Petitioner thereafter applied for a review under Section 54 of the Debt Conciliation Ordinance (hereinafter referred to as the Ordinance) on 09th April 2024. The Board, by its Order dated 12th June 2024 marked 'P20', refused the application for review.

The Petitioner thereafter invoked the writ jurisdiction of this Court, seeking, *inter alia*, a *Writ of Certiorari* to quash both Orders 'P18' and 'P20'.

The Petitioner's principal complaint is that the Board failed to properly evaluate the evidence adduced by the Petitioner, particularly regarding the valuation of the property and his occupation of the said property.

I am mindful that Section 21A of the said Ordinance sets out how the Board must act with regard to an application relating to a transfer or conditional transfer of immovable property.

For easy reference, I reproduce Section 21A of the said Ordinance,

“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 Board 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 was required to consider the aforesaid matters in determining whether the transaction constituted an outright transfer. It should be noted that, under subsection (2) of the said section, the burden of proving the transfer of the mortgage always rests with the transferor.

Generally, our courts require a person who relies on a deed, claiming that it does not constitute an outright transfer but rather a mortgage, to establish that fact by reference to the attendant circumstances.

For easy reference, I reproduce subsection 2 of the said section.

‘(2) The burden of adducing evidence to show that a transfer of immovable property is in reality a mortgage shall be on the transferor.’

I shall now reproduce the relevant portion of the Board’s order, ‘P18’.

In brief, on page 189,

“ඉල්ලුම්කරුගේ ඉහත සාක්ෂි අනුව A06 ඔප්පුවේ සාක්ෂිකරුවකු වශයෙන් අත්සන් තබා ඇති උඩුවගේ ප්‍රේමවන්දු නැමැති අය වගඋත්තරකරු මුදල් ණයට දෙන බව ඉල්ලුම්කරුට පවසා ඇත. ඒ අනුව ඉල්ලුම්කරු රුපියල් ලක්ෂ 04 ක ණය මුදල වගඋත්තරකරුගෙන් ඉල්ලා ලබා ගෙන ඇති බව ඔහුගේ ස්ථාවරය අනුව පෙනී යයි.

ඉහත කී ප්‍රේමවන්දු නැමැති අය A06 ඔප්පුවට සාක්ෂිකරුවෙකු වශයෙන් ද අත්සන් කර ඇති බැවින් සහ ඉල්ලුම්කරු පවසන අන්දමට එකී ප්‍රේමවන්දු නැමැති අය වගඋත්තරකරු මුදල් ණයට දෙන බවට යෝජනා කර ඇති බැවින් A06 මත සිදු වූයේ ණය ගනුදෙනුවක් බව ඉල්ලුම්කරුගේ සාක්ෂියට අනුව ඔහු හොඳින්ම දැන සිටිය යුතුය. එසේ වුවද A06 ඔප්පුව මත සිදු වූයේ ණය ගනුදෙනුවක් බවට වන ඉල්ලුම්කරුගේ ස්ථාවරය සනාථ කිරීම සඳහා කැඳවිය හැකිව තිබූ ඉහත කී ප්‍රේමවන්දු නැමැති අය ඉල්ලුම්කරු විසින් සාක්ෂියට කැඳවන ලද්දේ නැත. ඒ අනුව වගඋත්තරකරු මුදල් ණයට දෙන තැනැත්තෙකු බවට ඉහත කී ප්‍රේම වන්දු නැමැති අය යෝජනා කල බවට ඉල්ලුම්කරු විසින් දී දෙන ලද සාක්ෂිය පිළිගත නොහැකිය.

ඉල්ලුම්කරු සාක්ෂි දෙමින් පවසා සිටියේ ඉහත කී රුපියල් ලක්ෂ 04ක මුදල මාසිකව 4%ක පොලී ප්‍රතිශතය මත ලබා ගත් බවය. එහෙත් ඔහු විසින් 2015.07.30 වන දින ඉදිරිපත් කොට ඇති ඉල්ලුම්පත්‍රයේ සඳහන් වන්නේ 25%ක වාර්ෂික පොලිය මත මෙම රුපියල් ලක්ෂ 04ක මුදල ලබා ගත් බවය. ඒ අනුව ඉල්ලුම්කරු ගෙවීමට එකඟ වූවායි කියනු ලබන පොලී ප්‍රතිශතය සම්බන්ධයෙන් පරස්පර විරෝධී සාක්ෂි ලබා දී ඇති බව ද නිරීක්ෂණය වේ.

අලබොවූව දකුණ 605 වසමේ ග්‍රාම නිලධාරී වශයෙන් කටයුතු කර ඇති ග්‍රාම නිලධාරී සිරිවර්ධන මහත්මිය සාක්ෂි දෙමින් පවසා සිටියේ ඇය විසින් R07 ලේඛනය නිකුත් කරන ලද බවත් වගඋත්තරකරු විසින් පෙන්වා සිටි ඉඩම තුළ ස්ථිර බිත්ති සහ ස්ථිර වහලකින් යුත් ගොඩනැගිල්ලක් නොතිබූ බවත්ය.”

In brief, on page 190,

“ඉල්ලුම්කරු සාක්ෂි දෙමින් පවසා සිටියේ පොලි මුදල් ටික ටික මසකට රුපියල් 16,000/- බැගින් රුපියල් 180,000/- ක මුදලක් වග උත්තරකරුට ගෙවන ලද බවය. එහෙත් ඒ බව සනාථ කිරීම සඳහා කිසිදු ලේඛන ගත සාක්ෂියක් හෝ වාචික සාක්ෂියක් ඉදිරිපත් කිරීමට ඉල්ලුම්කරු අපොහොසත් විය.

එසේ වුවද අදාළ දිනයේ 406 ඔප්පුවේ සඳහන් මුදල සහ ඊට අදාළ පොලි මුදල් ඉල්ලුම්කරු සුදානම් කරගෙන තිබූ බව සනාථ කිරීම සඳහාද කිසිදු සාක්ෂියක් ඉල්ලුම්කරු විසින් ඉදිරිපත් කරන ලද්දේද නැත.

ඒ අනුව ඉල්ලුම්කරු මෙම ඉඩමේ තක්සේරු වටිනාකම සම්බන්ධයෙන් පරස්පර විරෝධී ස්ථාවරයක් ගෙන ඇති බවද නිරීක්ෂණය වන අතර ඉල්ලුම්පත්‍රයේ මෙම ඉඩමේ වටිනාකම වැඩි කොට සඳහන් කර ඇත.

මෙම ඔප්පුවේ සඳහන් ප්‍රතිෂ්ඨාව සම්බන්ධයෙන් හරස් ප්‍රශ්න විමසා ඇති නමුත් ඔප්පුවේ සඳහන් රුපියල් ලක්ෂ 10ට වැඩි මුදලක් ගැණුම්කාරිය විසින් ඔහුගේ නැන්දම්මාට ගෙවන ලද බවක් ඉල්ලුම්කරු පවසා සිටියේ නැත. ඒ අනුව එම පර්චස් 38 ක ප්‍රමාණය R02 ඔප්පුව මගින් රුපියල් ලක්ෂ 10කට විකුණා ඇති බව පැහැදිලිවම තහවුරු වන අතර එය එවකට පැවැති වටිනාකම බවට පිළිගත හැකිය.”

In brief, on page 191,

“R04 දරණ මහජන බැංකු පොත අනුව 2012.11.26 දින රුපියල් ලක්ෂ 06 ක මුදලක් සහ R05 පාස් පොත අනුව එදිනම රුපියල් ලක්ෂ 04ක මුදලක්ද වගඋත්තරකරු විසින් ආපසු ලබා ගෙන ඇති බව තහවුරු වෙයි.

ඒ අනුව A06 ඔප්පුවේ ප්‍රතිෂ්ඨාව වශයෙන් රුපියල් ලක්ෂ 04 ක මුදලක් සඳහන් වුව ද වග උත්තරකරු විසින් එම ඔප්පුව ලියා සහතික කරන ලද දිනට පෙර දින එනම් 2012.11.26 වන දින රුපියල් ලක්ෂ 10ක මුදලක් ඔහුට අයත් බැංකු ගිණුම් දෙකකින් ලබා ගැනීමත් එම මුදල R02 ඔප්පුවේ සඳහන් ප්‍රතිෂ්ඨාවට සමපාත වීමත් යන කරුණු අනුව වග උත්තරකරු පවසන අන්දමට ඔහු ඉල්ලුම්කරුට ඉහත කී ඔප්පුව ලියා සහතික කරන ලද දිනයේදී රුපියල් ලක්ෂ 10ක මුදලක් ගෙවා ඇති බව පිළිගත හැකිය.

ඉහත සඳහන් කර ඇති පරිදි A06 ඔප්පුව මත එහි සඳහන් දේපල ඇපයට තබා වග උත්තරකරුගෙන් රුපියල් ලක්ෂ 04 ක මුදලක් ණයට ලබා ගත් බව සනාථ කිරීම සඳහා ඔප්පුව ලියා සහතික කළ දිනය සහ මෙම ඉල්ලුම්පත්‍රය ඉදිරිපත් කරන ලද කාලය ඇතුළත වග උත්තරකරුට පොලී මුදල් ගෙවන ලද බව සනාථ කිරීම සඳහා කිසිදු ලේඛන ගත හෝ ඉල්ලුම්කරුගේ සාක්ෂිය හැරුණු කොට වෙනත් වාචික සාක්ෂියක් ඉල්ලුම්කරු විසින් ඉදිරිපත් කරන ලද්දේ නැත.

ඉල්ලුම්කරු වග උත්තරකරුට ගෙවීම එකඟ වුවායැයි කියනු ලබන පොලී මුදල පිළිබඳව පරස්පර විරෝධී සාක්ෂි ලබා දීමත් මෙම විෂය ගත ඉඩම තුළ නිවස සහ ව්‍යාපාරික ස්ථානය ඇති බවට වැරදි තොරතුරු ඉල්ලුම්පත්‍රයේ සඳහන් කිරීම වැනි හේතු අනුව ඉල්ලුම්කරු විශ්වසනීය සාක්ෂිකරුවකු නොවන බව ද නිරීක්ෂණය වේ.

එමෙන්ම රුපියල් ලක්ෂ 04ක මුදල සහ පොලී මුදල් ඔහු සුදානම් කර ගෙන සිටි බව තහවුරු කිරීමටද කිසිදු සාක්ෂියක් ඉල්ලුම්කරු විසින් ඉදිරිපත් කර නැත.”

In brief, on page 192,

“ප්‍රතිඡාල රුපියල් ලක්ෂ 10ක් වන බැවින් A06 ඔප්පුව ලියා සහතික කළ දිනයේ එම දේපලේ වටිනාකම රුපියල් 1,023,120/- ක් පමණ වන බවට ඩී. පී. එල්.ඩී.ද සිල්වා තක්සේරුකරු විසින් කර ඇති තක්සේරුව නිවැරදි තක්සේරුවක් බවටද පිළිගත හැකිය.”

Having considered the evidence placed before the Board, I am of the view that the Board duly considered the relevant circumstances of the transaction in terms of Section 21A of the Ordinance. The Board considered, *inter alia*, the consideration stated in the deed, the value of the property, the circumstances in which the Petitioner required the money, his subsequent conduct in advertising the property for sale, the registration of the caveat, and the valuation evidence placed before it. The Board was therefore entitled, upon an assessment of the evidence before it, to conclude that the transaction was an outright transfer and not a mortgage.

In the present application, the Petitioner seeks a *Writ of Certiorari* to quash the decision of the Board dated 17th January 2024. However, the Board acted within its jurisdiction, duly considered the relevant matters under Section 21A and evaluated the evidence before it. There is no material to establish that the Board acted without or in excess of jurisdiction or committed any error warranting the intervention of this Court by way of Certiorari.

At this juncture, I am mindful of the observations made by Grero, J in **Desmond Perera and Others v. Karunarathne, Commissioner of National Housing and Others, [1994] 3 SLR page 316, at pages 329 and 330:**

“As pointed out by the learned President's Counsel for the 3rd respondent, Lord Diplock in the case of CCSV v. Minister for the Civil Service (1984) UKHL 9, clearly classified under three heads the grounds on which administrative action could be subject to control by judicial review. They are:

(i) Illegality;

(ii) Irrationality; and

(iii) Procedural impropriety.

Describing the aforesaid grounds, Lord Diplock said as follows:

“By 'Illegality' as a ground for judicial review, I mean that the decision-maker must understand correctly the law that regulates his decision-making power and must give effect to it. Whether he has or not is par excellence a justiciable question to be decided, in the event of dispute, by those persons, by judges by whom the judicial power of the state is exercisable.”

In the present case, I find no material to establish that the Board failed to consider the relevant matters required to be considered under Section 21A of the Ordinance. The reasons given by the Board demonstrate that it considered and evaluated the evidence placed before it and arrived at its conclusion on the basis of that evidence.

I'm satisfied that the Petitioner has failed to establish that he continued to remain in possession, or he couldn't prove that there is a gross disparity between the consideration in the deed and the market value of the property. Also, I am mindful that the Petitioner couldn't establish the fact that he paid the interest to the 1st Respondent.

Generally, our courts hold that unless the above facts are established, it can be presumed that there is an outright transfer. I hold that the particular order 'P18' considered all the relevant facts and came to the correct conclusion, which has been affirmed in the order marked as 'P20'.

Accordingly, I hold that the Petitioner has failed to establish that the said Orders marked P18 and P20 are illegal, irrational, or tainted by procedural impropriety, so as to provide any basis upon which a Writ of Certiorari could be issued to quash the decisions of the Board dated marked 'P18' and 'P20'.

Application is dismissed.

JUDGE OF THE COURT OF APPEAL

Adithya Patabendige, J.

I AGREE

JUDGE OF THE COURT OF APPEAL