

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TEMERLOH
DALAM NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR, MALAYSIA
GUAMAN SIVIL NO: CB-22NCVC-3-02/2021**

ANTARA

CHONG EE LOO

(NO. K/P: 971010-14-5150)

(membawa tindakan ini selaku Pentadbir

Harta Pesaka CHONG YOON CHOY, simati) ... PLAINTIF

LAWAN

CHANG AH HOI

(NO. K/P: 490813-08-5027)

... DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN

Pendahuluan

[1] Ini adalah tuntutan Plaintiff untuk satu deklarasi bahawa Defendan yang kini dikatakan sebagai pemilik berdaftar hartanah Hakmilik GM 1398, Lot No. 12082 Mukim Gali, Sungai Ruan, Daerah Raub, Negeri Pahang sebagai pemegang amanah bagi pihak harta pesaka Chong Keow.



[2] Plaintiff juga menyatakan bahawa catatan memorial berkenaan hartanah tersebut adalah berpunca daripada satu tindakan frod. Oleh itu catatan tersebut hendaklah dibatalkan dan digantikan kepada Plaintiff selaku Pentadbir Harta Pesaka Chong Yoon Choy.

[3] Plaintiff telah mengemukakan dua orang saksi. Sementara Defendan pula mengemukakan seorang saksi.

Keterangan

[4] Pada 25 Jun 1960 seorang Chang Seng iaitu bapa kepada Defendan telah dikatakan bersetuju untuk menjual tanah seluas empat (4) ekar yang didaftarkan melalui (*Approval of Application For Land*) A.A 549/59 kepada seorang Chong Keow iaitu datuk Plaintiff. Harga jualan hartanah tersebut adalah RM7,450.00. Perjanjian jual beli hartanah tersebut dibuat melalui *Letter of Undertaking* di Tab B Ikatan Dokumen Bersama.

[5] Di dalam *Letter of Undertaking* dinyatakan seperti berikut:

LETTER OF UNDERTAKING

I, Chang Seng I/C.Temerloh PA.009085 of No. 311, Sungei Ruan New Village, Raub hereby agree and undertake to execute an Irrevocable Power of Attorney for valuable consideration in favour of Chong Keow I/C.PA.017934 and Wong Fong Thay (f) I/C.Raub PA.000412 both of No. 8, Bukit Koman Road, Raub in respect of



4 (four) acres of land held under A.A.549/59 in the Mukim of Gali in the District of Raub on the following terms and conditions:-

- 1. That the cost of the said land will be \$7,450/-, (Dollars Seven thousand four hundred and fifty only).*
- 2. That the Irrevocable Power of Attorney will be executed by me not later than the 4th July, 1960.*
- 3. That the deposit of \$1,000/- will be paid to me on the signing of this Undertaking.*
- 4. That this deposit will be forfeited if the said Chong Keow and Wong Fong Thay (f) fail to settle the balance of the cost before the 4th July, 1960.*
- 5. That should I fail to execute the Irrevocable Power of Attorney before the 4th July, 1960, I agree to pay \$2,000/- as liquidated damages to the said Chong Keow and Wong Fong Thay (f).*

Raub, 25/6/1960.

Sgd. Chang Seng

(In Chinese)

(Chang Seng)

We agree to the above terms.

[6] Seterusnya terdapat satu Surat Kuasa Wakil (*Power of Attorney*) tidak boleh batal (*irrecoverable*). Dalam Surat Kuasa Wakil tersebut kepada kuasa wakil diberikan oleh Chang Seng kepada Chong Keow



dan Wong Fong Thay (f) bagi hartanah di A.A 549/59 tersebut. Petikan surat kuasa wakil adalah seperti berikut:



IRREVOCABLE

POWER OF ATTORNEY.

I know all men by these presents that I, Chang Seng,
I/C.Temerloh PA.009085 of 311, Sungei Ruan New Village,
Raub,

do hereby nominate and appoint Chong Keow I/C.PA.017934 and Wong Fong
Thay (f) I/C.Raub PA.000412 both of No.8, Bukit Koman
Road, Raub,

to be my attorney for me and in my name or otherwise to do all or any of the following things within
the Federation of Malaya in respect of 4 (four) acres of
land held under A.A.549/59 in the Mukim of Gali in the
District of Raub, Pahang.

[7] Keterangan dokumen menunjukkan bahawa pada 07 Disember 1967 Chang Seng telah menyediakan wasiat akhir di Tab A, Ikatan Dokumen Bersama C. Geran Probet telah diperolehi berkenaan wasiat tersebut melalui Petisyen Probet No. 38 Tahun 1973. Dalam senarai harta tiada dikatakan berkenaan dengan hartanah A.A 549/59 tersebut.

[8] Pada 13 Julai 2010 satu saman dalam kamar ex-parte telah dikemukakan bagi memasukkan pegangan hakmilik GM 1398, Lot No. 12082, Mukim Gali, Raub, Pahang ke dalam senarai aset geran probet



yang diberikan pada tahun 1973. Ia adalah tanah yang pada asalnya didaftarkan sebagai A.A 549/59 Mukim Gali seperti yang dinyatakan di perenggan [4] di atas.

[9] Kini, pemilik hartanah GM 1398, Lot No. 12082, Mukim Gali, Raub, Pahang adalah Chang Ah Hoi yang didaftarkan pada 03 Ogos 2010. Namun demikian penelitian kepada Borang 5DK Geran Mukim Hakmilik GM 1398 yang didaftarkan pada 01 Februari 1996 menyatakan bahawa pemilik adalah Chang Seng. Ini setakat 06 April 2007.

[10] Mahkamah ini mendapati perintah bahawa Chong Keow iaitu pihak yang dilantik sebagai perwakilan kuasa itu telah meninggal dunia pada 29 Disember 1983 di mana Chong Yoon Choy telah memohon sebagai pentadbir harta pesaka kedua pada 20 Februari 2008 di dalam senarai harta tak alih GM 1398, Lot No. 12082, Mukim Gali, Raub, Pahang tersebut. Wong Fong Thay (f) pula meninggal dunia pada 12 November 1995.

[11] Cukai tanah GM 1398, Lot No. 12082, Mukim Gali, Raub, Pahang pada tahun 2005 hingga 2008 yang dikemukakan bersama-sama dokumen dalam kes ini tercatat nama Chang Seng.

Analisa

[12] Penelitian kepada kes ini menunjukkan bahawa terdapat perjanjian melalui *Letter of Undertaking* di antara mendiang Chang Seng, Chong Keow dan Wong Fong Thay (f). Ekoran daripada *Letter*



of Undertaking itu telah disediakan surat perwakilan yang melibatkan pihak-pihak yang sama. Saksi-saksi yang memberikan keterangan dalam perbicaraan ini adalah waris kedua-dua pihak yang tidak dapat mengesahkan apakah yang berlaku berkenaan perjanjian antara Chang Seng, Chong Keow dan Wong Fong Thay (f). Apa yang ada ialah terdapat wasiat daripada Chang Seng yang tidak menyenaraikan harta tanah A.A 459/59 dalam wasiat tersebut. Mahkamah dalam petisyen untuk probet 38/1973 bagi hartanah A.A 549/59 tidak disenaraikan dalam senarai harta. Ia hanya muncul pada pindaan petisyen probet tersebut pada 13 Julai 2010.

[13] Mahkamah ini mendapati wasiat tersebut dibuat pada 07 Disember 1967 iaitu selepas *Letter of Undertaking* pada 25 Jun 1960. Adakah menjadi prinsip undang-undang yang termaklum wasiat adalah merupakan tindakan seorang yang menyatakan hasrat untuk pegangan harta-hartanya selepas dia meninggal dunia. Ketiadaan harta yang tidak disenaraikan dalam wasiat tersebut, pada hemat mahkamah ini menunjukkan bahawa pada masa yang matan Chang Seng sedar bahawa harta-harta yang boleh diwasiatkan kepada warisnya adalah seperti yang dinyatakan dalam wasiat iaitu tidak termasuk hartanah A.A 549/59 tersebut. Ini disahkan dengan tindakan waris yang memfailkan petisyen probet dengan tidak menyenaraikan harta tersebut. Penelitian kepada affidavit sokongan Chang Ah Hoi bagi menyokong permohonan pindaan petisyen probet di para [6] dinyatakan seperti berikut:



Seterusnya pada 22hb Mei 1974, geran Probate No: 38 Tahun 1973 telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Raub yang telah melantik saya sebagai Pentadbir Harta Pusaka Simati Chang Seng. Geran Probate bertarikh 22hb Mei 1974 tersebut dilampirkan di sini dan ditandakan sebagai Eksibit "B". Walau bagaimanapun, sekitar awal 1996, saya telah mendapat tahu bahawa mendiang bapa saya Chang Seng masih mempunyai sebuah tanah yang terletak di bawah pegangan hakmilik GM 2398, Lot No. 12082, Mukim Gali, Raub, Negeri Pahang Darul Makmur, yang mana hartanah tersebut telah tercicir dari senarai harta di dalam Wasiat mendiang bapa saya bertarikh 7hb Disember 1967 dan juga seterusnya di dalam Petisyen untuk Probate No. 38/1973.

[14] Persoalannya ialah bagaimana maklumat itu diperolehi tidak dinyatakan di dalam affidavit tersebut atau keterangan saksi-saksi dalam kes in. SD1 hanya mengetahui berkenaan tanah itu daripada mendiang bapanya.

[15] Apa yang jelas daripada keterangan dan dokumen yang ada pada masa yang matan Chang Seng telah menjual tanah tersebut kepada Chong Keow dan Wong Fong Thay (f). Ini disokong dengan surat kuasa wakil. Mahkamah ini merujuk kepada seksyen 85 Akta Keterangan 1950 yang memberikan anggapan berkenaan dengan sesuatu surat kuasa wakil seperti berikut:



“85 Presumption as to powers of attorney

The court shall presume that every document purporting to be a power of attorney, and to have been executed before and authenticated by a Notary Public or Commissioner for Oaths, or any court, Judge, Magistrate, or consular officer of Malaysia was so executed and authenticated.”

[16] Mahkamah juga merujuk pemakaian seksyen 85 Akta Keterangan 1950 ini dalam kes **NKR Arunasalam Chettiar a/l Karuppan Chettiar v Goh Yew Jing & Ors 1999 6 MLJ 202** seperti berikut:

“Therefore in the circumstances of this case the court shall presume that the said PA executed before the Notary Public in India was so executed and authenticated. In the absence of any cogent evidence produced by the plaintiff to challenge the validity of the said PA other than a mere denial of the fact that he executed the said PA, I am of the view that the plaintiff has failed to rebut the said presumption under the provision of the said s 85 of the Evidence Act 1950.”

[17] Kesan *Power of Attorney* telah dinyatakan oleh Thomas CJ dalam kes **Idris Bin Haji Mohamed Amin V Ng Ah Siew [1935] 1 MLJ 257** seperti berikut:

“It is true, of course, that some of the rights conferred do not necessarily, if taken by themselves, create an interest in land, but



in my opinion, in a case of this kind one must look at the transaction as a whole. And when one considers the Power of Attorney and Agreement in conjunction with the Charges, it seems clear that the intention of the parties was that the appellant should transfer to the respondent everything but the actual ownership of the lands in question.”

[18] Ia juga telah dinyatakan dalam kes **Wee Tiang Peck v Teoh Poh Tin [1995] 1 MLJ 446**.

[19] Mahkamah ini mendapati bahawa dengan *Letter of Undertaking* dan *Power of Attorney* yang dikemukakan kepada mahkamah tanpa sebarang keterangan saksi-saksi yang dapat menunjukkan bahawa terdapatnya pemalsuan tandatangan di dalam surat kuasa wakil tersebut ia membawa kesan Chang Seng telah menjual tanah tersebut kepada Chong Keow dan Wong Fong Thay (f).

[20] Ini ditambah pula dengan keterangan bahawa harta tersebut tidak dimasukkan di dalam wasiat akhir Chang Seng. Ia lebih ketara lagi apabila permohonan dibuat untuk memasukkan harta tersebut di dalam pindaan perintah probet pada tahun 2010 iaitu lebih kurang 50 tahun selepas perjanjian tersebut.

[21] Walau bagaimanapun mahkamah perlu juga mengambil perhatian bahawa nama Chang Seng masih terdapat di dalam hakmilik hartanah tersebut dan perintah pada tahun 2010 itu adalah untuk membolehkan nama pemegang pentadbir harta pesaka dimasukkan



dalam hakmilik tersebut. Namun mahkamah berpendapat pada hakikatnya harta tersebut bukan lagi merupakan harta Chang Seng dan ia telah menjadi milik Chong Keow dan Wong Fong Thay (f) berdasarkan kepada *Letter of Undertaking* dan *Power of Attorney* yang dinyatakan di atas. Ini ditambah pula dengan harta tersebut terdapat dalam permohonan harta pesaka kecil Chong Keow dan Wong Fong Thay (f).

[22] Namun demikian mahkamah mendapati keterangan yang dikemukakan oleh Plaintiff tidak dapat menunjukkan bahawa pihak Defendan telah secara frod memindahkan hartanah tersebut kepada mereka. Ia tidak dapat dinafikan permohonan untuk pindaan senarai harta probet itu dibuat di mahkamah dan mahkamah telah menggunakan budi bicara untuk membuat pindaan tersebut yang pada mahkamah ini adalah tidak teratur berdasarkan kepada fakta dan keterangan yang ada di hadapan mahkamah yang tidak dapat ditunjukkan di hadapan Penolong Kanan Pendaftar ketika itu sehingga menyebabkan mahkamah melalui Penolong Kanan Pendaftar membenarkan permohonan meminda senarai aset tersebut di dalam geran probet.

[23] Mahkamah berpendapat ujian di dalam kes **Sinnaiyah & Sons Sdn Bhd v Damai Setia Sdn Bhd [2015] 5 MLJ 1** seperti berikut:

“Accordingly as stated earlier we agree with the reasons given by learned counsel for both parties that the present standard of proof for fraud in a civil claim in this country is not in line with the



principle as applied in other common law jurisdictions and should therefore be reviewed (see: Chua Kwee Chen v Koh Choon Chin [2006] 3 SLR 469 which discusses the thorny issues related to the application of the criminal standard in a civil claim involving the allegation of fraud). Indeed it is quite obvious in Narayanan that Lord Akin did not provide any cogent reason for applying the criminal standard of proof in a civil claim when fraud is alleged. Similarly in Saminathan the principle in Narayanan was applied without any discussion on its rationale.

We therefore reiterate that we agree and accept the rationale in In re B (Children) that in a civil claim even when fraud is alleged the civil standard of proof, that is, on the balance of probabilities, should apply. And perhaps it is not out of place here to restate the general rule at common law that, 'in the absence of a statutory provision to the contrary, proof in civil proceedings of facts amounting to the commission of a crime need only be on a balance of probabilities' (see Boonsom Boonyanit v Adorna Properties Sdn Bhd [1997] 2 MLJ 62, at p 74).

Accordingly, despite the reaffirmation of the law on the issue in Yong Tim v Hoo Kok Cheong we hold that it is no longer the law in this country. Similarly, the principles as pronounced in Ang Hiok Seng and Lee You Sin v Chong Ngo Khoon despite applying the civil standard to a certain extent are also no longer the law. Hence, the disapproval of Lau Kee Ko in Ang Hiok Seng is no longer relevant.



However, we should make it clear that this judgment only applies to this appeal and to future cases and should not be utilised to set aside or review past decisions involving fraud in civil claims.”

[24] Persoalannya ialah adakah tindakan untuk memasukkan aset di dalam pindaan geran probet itu adalah satu tindakan yang boleh dibuktikan oleh Plaintiff bahawa ia adalah satu frod. Dalam hal ini mahkamah perlu meneliti keterangan bahawa permohonan tersebut dibuat setelah lebih kurang 36 tahun daripada tarikh geran probet asal diperolehi.

[25] Pada masa yang sama mahkamah juga merujuk kepada A. 71 k 36 Kaedah-kaedah Mahkamah (KKM) 2012 yang memperuntukkan bahawa Pendaftar boleh membuat pindaan atau membatalkan mana-mana geran probet setelah berpuas hati bahawa perlu ada pindaan atau pembatalan. Ia dinyatakan seperti berikut:

36. Pindaan dan pembatalan pemberian (A. 71 k. 36)

(1) Sekiranya Pendaftar berpuas hati bahawa suatu pemberian patut dipinda atau dibatalkan, dia boleh membuat suatu perintah yang sewajarnya:

Dengan syarat bahawa kecuali dalam hal keadaan khas tiada pemberian boleh dipinda atau dibatalkan di bawah kaedah ini kecuali atas permohonan atau dengan persetujuan orang yang kepadanya pemberian itu dibuat.



(2) Pendaftar hendaklah memberitahu Pendaftar Pejabat Pendaftaran Utama apa-apa pindaan atau pembatalan suatu pemberian di bawah perenggan (1).

[26] Ini bermakna Defendan boleh mengemukakan permohonan untuk pindaan terhadap perintah pemberian di dalam satu tindakan probet yang dipertikaikan. Namun penelitian keterangan dalam kes ini Mahkamah berpendapat bahawa alasan yang diberikan melalui notis permohonan bagi mendapatkan pindaan tersebut sewajarnya diteliti oleh Mahkamah sebelum membuat perintah pindaan tersebut. Ini dapat dilihat di perenggan [6] affidavit tersebut di Tab C Ikatan Dokumen Bersama C yang dinyatakan di perenggan [13] di atas serta diulangi di sini seperti berikut:

Seterusnya pada 22hb Mei 1974, Geran Probate No: 38 Tahun 1973 telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Raub yang telah melantik saya sebagai Pentadbir Harta Pusaka Simati Chang Seng. Geran Probate bertarikh 22hb Mei 1974 tersebut dilampirkan disini dan ditandakan sebagai Ekshibit "B". Walau bagaimanapun, sekitar awal 1996, saya telah mendapat tahu bahawa mendiang bapa saya Chang Seng masih mempunyai sebuah tanah yang terletak di bawah pegangan hakmilik GM 1398, Lot No. 12082, Mukim Gali, Raub, Negeri Pahang Darul Makmur, yang mana hartanah tersebut telah tercicir dari senarai harta di dalam Wasiat mendiang bapa saya bertarikh 7hb



Disember 1967 dan juga seterusnya di dalam Petisyen untuk Probate No. 38/1973.

[27] Oleh itu Mahkamah berpendapat setelah meneliti *Letter of Undertaking* dan *Power of Attorney* yang berkaitan dengan hartanah ini pindaan kepada senarai harta pesaka pada 13 Julai 2010 tidak boleh dikekalkan. Perintha pindaan itu sepatutnya tidak dilakukan jika affidavit sokongan bagi permohonan itu oleh Defendan mendedahkan fakta keseluruhan berkenaan hartanah ini. Jika ini dilakukan ia akan memberi gambaran jelas kepada Penolong Kanan Pendaftar ketika itu bagi mempertimbangkan sama ada permohonan pindaan itu boleh dibenarkan atau sebaliknya. Ini tidak berlaku di dalam kes ini. Oleh itu Mahkamah berpendapat perintah pindaan senarai harta pesaka probet pada 13 Julai 2010 adalah diketepikan dan dibatalkan.

[28] Ini bermakna hartanah tersebut tidak lagi wujud di dalam senarai harta simati di dalam perintah probet tersebut. Ia tidak lagi menjadi sebahagian daripada harta pesaka simati Chang Seng bagi tujuan pelaksanaan probet yang telah diperolehi daripada Mahkamah.

[29] Mahkamah ini berpendapat pihak Plaintiff telah berjaya membuktikan tuntutan ini pada tahap perimbangan kebarangkalian bahawa hartanah di bawah pegangan hakmilik GM 1398, Lot 12082 Mukim Gali, Daerah Raub Negeri Pahang telah dijual oleh Chang Seng kepada Chong Keow dan Wong Fong Thay (f). Pihak Defendan tidak dapat mengemukakan keterangan bagi mengakaskan perkara tersebut.



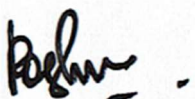
[30] Akhirnya Mahkamah memerintahkan seperti berikut:

- (a) Deklarasi bahawa Defendan memegang tanah di bawah pegangan GM 1398, Lot 12082 Mukim Gali, Daerah Raub Negeri Pahang di bawah satu amanah bagi pihak harta pesaka Chong Keow;
- (b) Bahawa Perintah Mahkamah Tinggi Temerloh bertarikh 13/07/2010 dalam tindakan Petisyen Untuk probet No. 38/1973 dibatalkan;
- (c) Bahawa Pentadbir Tanah Daerah Raub/Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pahang memperbetulkan memorial berkenaan tanah di bawah pegangan GM 1398, Lot 12082 Mukim Gali, Daerah Raub, Negeri Pahang dengan membatalkan pemilikan Defendan sebagai pemilik dan daftarkan Plaintiff sebagai pemilik dalam kapasiti Pentadbir Harta Pesaka Chong Yoon Choy;
- (d) Bahawa Pentadbir Tanah Daerah Raub/Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pahang mengeluarkan satu Hakmilik Gantian berkenaan dengan tanah di bawah pegangan GM 1398 Lot 12082 Mukim Gali, Daerah Raub, Negeri Pahang memihak kepada Plaintiff selaku Pentadbir Harta Pesaka Chong Yoon Choy;



- (e) Bahawa Defendan menandatangani Borang 20 dan Borang 14A Kanun Tanah Negara untuk memberi efek kepada (c) dan (d) di atas dan andai kata Defendan enggan dan/atau gagal berbuat demikian dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh serahan Penghakiman/Perintah ini, Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Temerloh dibenarkan menandatangani Borang 20 dan Borang 14A Kanun Tanah Negara tersebut bagi pihak Defendan;
- (f) Bahawa gantirugi am, khas dan teladan dibenarkan dan ditaksirkan dan dibayar oleh Defendan kepada Plaintiff; dan
- (g) Bahawa Defendan membayar kepada Plaintiff kos sebanyak RM10,0000.00 tertakluk kepada alokatur.

Bertarikh: 12 hb. September 2024



(ROSLAN BIN MAT NOR)

HAKIM

MAHKAMAH TINGGI MALAYA

TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR



PIHAK-PIHAK:

Bagi Pihak Plaintiff

Amirul Naim Ghazali
Tetuan The Law Office of Mohd Harris
No. 20, First Floor, Jalan Lestari Utama
Taman Amalina Lestari
27600 Raub
Pahang Darul Makmur

Bagi Pihak Defendan

Muhammad Zul Hafiz Mohamed Sabri
Tetuan Kamisah Zul Afiq & Partners
No. 6, Tingkat Atas, Jalan Semantan 2
Lurah Semantan
28000 Temerloh
Pahang Darul Makmur

