

---

---

**WONG YIN KIAN**  
**lwn.**  
**WONG CHEE KIONG**

Mahkamah Tinggi Malaya, Kuala Lumpur  
Nordin Hassan H  
[Guaman Sivil No: WA-22NCVC-537-08/2016]  
12 Februari 2018

**Kes-kes yang dirujuk:**

*Komoco Motors Pte Ltd v. Faridah Abdullah* [2012] MLRHU 877; [2013] 3 CLJ 440 (dirujuk)  
*Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLRA 225; [1995] 1 MLRA 496; [1995] 1 MLJ 719; [1995] 3 CLJ 520; [1995] 2 CLJ 713; [1995] 2 AMR 969 (dirujuk)  
*Saminathan v. Pappa* [1980] 1 MLRA 250; [1981] 1 MLJ 121 (dirujuk)  
*Sinnaiyah & Sons Sdn Bhd v. Damai Setia Sdn Bhd* [2015] 5 MLRA 191; [2015] 5 MLJ 1; [2015] 7 CLJ 584; [2015] 5 AMR 497 (dirujuk)  
*Wan Salimah Wan Jaafar v. Mahmood Omar; Amin Abdul Aziz (Intervener)* [1997] 4 MLRH 1; [1998] 5 MLJ 162; [1998] 1 CLJ 480 (dirujuk)

**Perundangan yang dirujuk:**

National Land Code 1965, s 323(1)(b)  
Wills Act 1959, s 18

**Kaunsel:**

Bagi pihak plaintif: Wong Kai Fen; Tetuan Tan Hee Soon, Wong & Partners  
Bagi pihak defendan: YH Wong; Tetuan Wong & Co

[Perintah sewajarnya.]

**PENGHAKIMAN**

**Nordin Hassan H:**

**Pendahuluan**

[1] Dalam kes ini, plaintif pada asasnya membuat tuntutan hakmilik terhadap hartanah dikenali PM2304, Lot No 56927, Mukim Batu, Kuala Lumpur yang terdapat sebuah rumah banglo di atasnya.

[2] Hartanah ini adalah atas nama ibu plaintif dan defendan, Chong Mou @ Chua Bee Ai yang dikatakan sebagai pemegang amanah kepada plaintif.

[3] Plaintif mengambil tindakan saman terhadap defendan iaitu adik plaintif kerana tindakan defendan memfailkan kaveat persendirian ke atas hartanah berkenaan yang menyebabkan plaintif tidak dapat membuat pertukaran



hakmilik hartanah tersebut kepada nama plaintif.

### **Kes Plaintif**

[4] Berdasarkan keterangan plaintif dan saksi-saksi plaintif serta keterangan dokumentar yang dikemukakan di mahkamah, kes plaintif adalah seperti berikut:

(i) Pada 20 November 2000, plaintif telah membeli hartanah tersebut dari ayah saudara plaintif, Wong Siw @ Wong Siu Chin dengan harga belian berjumlah RM67,000.00. Kesemua wang belian tersebut dibayar oleh plaintif melalui peguamnya, SP4.

(ii) Walau bagaimana pun, dalam Perjanjian Jualbeli hartanah berkenaan yang bertarikh 20 November 2000, plaintif telah meminta peguamnya untuk meletakkan nama ibunya, Chong Mou @ Chong Bee Ai (SP3) sebagai pembeli. Menurut plaintif ini dilakukan sebagai tanda hormat dan kasih sayang terhadap ibu plaintif dan plaintif juga ada mengalami masalah jantung.

(iii) Hartanah tersebut didiami oleh SP3 bersama adik beradik perempuan plaintif dan cukai tanah hartanah tersebut dibayar oleh plaintif.

(iv) Walau apa pun, pada 26 Jun 2001, ibu plaintif telah menyempurnakan 3 dokumen yang dibuat dan disaksikan oleh peguam plaintif, SP4 iaitu:

- (a) Surat Ikatan Amanah (Deed of Trust).
- (b) Surat Kuasa Wakil (Power of Attorney)
- (c) Surat Wasiat.

(v) Dalam Surat Ikatan Amanah ini, antara lain, dinyatakan bahawa hartanah tersebut dipegang oleh SP3 sebagai amanah untuk plaintif yang telah membayar harga belian hartanah tersebut dan bayaran lain yang berkaitan iaitu cukai setem dan yuran guaman.

(vi) SP3 juga telah meletakkan cap jarinya pada dokumen ini.

(vii) Dalam Surat Kuasa Wakil pula, SP3 telah memberi kuasa kepada plaintif untuk mengambil apa-apa tindakan yang dinyatakan dalam Surat Kuasa Wakil tersebut berhubung hartanah berkenaan. SP3 juga telah menurunkan cap jarinya pada dokumen ini.

(viii) Seterusnya, dalam Surat Wasiat berkenaan, SP3 telah mewasiatkan keseluruhan hartanah berkenaan kepada plaintif. Surat Wasiat ini juga mempunyai cap jari SP3.



(ix) Ketiga-tiga dokumen ini iaitu Surat Ikatan Amanah, Surat Kuasa Wakil dan Surat Wasiat berkenaan ditandatangani oleh SP4 sebagai peguam yang menyaksikan penyempurnaan dokumen-dokumen berkenaan.

(x) Selanjutnya, melalui surat bertarikh 19 Mei 2014, plaintif telah membuat permohonan kepada pejabat Pengarah Tanah dan Galian, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur untuk mendapatkan kebenaran memindahkan hartanah tersebut daripada SP3 kepada plaintif.

(xi) Permohonan plaintif ini telah diluluskan dan dimaklumkan kepada plaintif melalui surat bertarikh 20 Jun 2014 dan kelulusan yang diberikan berkuatkuasa untuk tempoh 12 bulan dari tarikh surat tersebut.

(xii) Plaintif seterusnya, telah memfailkan dokumen-dokumen untuk proses pindahmilik berkenaan dan antaranya Borang 14A bertarikh 22 Januari 2015 yang juga mempunyai cap jari SP3. Plaintif juga telah membayar duti pindahmilik harta tersebut kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri berjumlah RM10,200.00.

(xiii) Walau bagaimana pun, pindahmilik berkenaan tidak dapat dilaksanakan kerana terdapat kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas hartanah tersebut yang permohonannya dibuat pada 4 Mac 2015.

(xiv) Sehubungan itu, plaintif membuat antara lain tuntutan-tuntutan berikut:

- (a) Kaveat yang dimasukkan oleh defendan ke atas hartanah tersebut dibatalkan.
- (b) Hartanah berkenaan dipindahkan kepada plaintif.
- (c) Defendan membayar kos permohonan semula pindahmilik hartanah tersebut.
- (d) Gantirugi yang ditaksirkan untuk dibayar oleh defendan.
- (e) Kos dan relif lain yang sewajarnya

### **Kes Defendan**

[5] Kes defendan pula dapat dirumuskan seperti berikut:

(i) Surat Wasiat SP3 bertarikh 26 Jun 2001 telah digantikan dengan Surat Wasiat bertarikh 28 Februari 2015 dan oleh itu, Surat Wasiat bertarikh 26 Jun 2001 tersebut tidak berkuatkuasa lagi. Dalam Surat Wasiat bertarikh 28 Februari 2015 tersebut, SD2 telah melantik



defendan sebagai pemegang amanah hartanah tersebut dan mewasiatkan hartanah tersebut mengikut peratusan berikut:

- (a) 20% kepada defendan.
- (b) 20% kepada Wong Siew Yan, adik perempuan plaintif dan defendan.
- (c) 20% kepada Wong Chee Kong.
- (d) 40% kepada plaintif.

(ii) Defendan seterusnya mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat terhadap hartanah tersebut.

(iii) Surat Ikatan Amanah dan Surat Kuasa Wakil bertarikh 26 Jun 2001 berkenaan diperolehi secara penipuan dan oleh itu adalah batal dan tidak sah.

**[6]** Diantara isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan bagi menyokong kes defendan antaranya adalah:

- (i) Chong Mou @ Chua Bee Ai (SP3) iaitu ibu plaintif dan defendan tidak mempunyai pengetahuan mengenai Surat Ikatan Amanah, Surat Kuasa Wakil dan Surat Wasiat bertarikh 26 Jun 2001 berkenaan.
- (ii) Surat Ikatan Amanah dan Surat Kuasa Wakil hanya disetamkan pada tahun 2005 iaitu lebih kurang 4 tahun selepas dokumen-dokumen tersebut ditandatangani.
- (iii) Plaintif hanya memohon untuk memindahmilik hartanah tersebut selepas hampir 13 tahun setelah ianya dibeli dan tiada penjelasan berhubung kelewatan ini.

#### **Keputusan Mahkamah Ini**

**[7]** Isu utama dalam kes ini adalah sama ada plaintif mempunyai hakmilik kepada hartanah dikenali PM 2304, Lot 56927, Mukim Batu, Kuala Lumpur dan sama ada Chong Mou @ Chua Bee Ai (SP3) hanya merupakan pemegang amanah hartanah tersebut bagi pihak plaintif.

**[8]** Lanjutan dari isu ini juga, isu yang berkaitan adalah sama ada defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat terhadap hartanah berkenaan.

**[9]** Bagi menimbangkan isu-isu ini, keterangan keseluruhan kes adalah penting bagi membuat rumusan yang tepat dan adil. Sehubungan itu, keterangan-keterangan berikut adalah relevan:

- (i) Pada 20 November 2000, plaintif dikatakan telah membeli hartanah



tersebut dari Wong Siw @ Wong Siu Chin iaitu bapa saudara kepada plaintif dengan harga belian berjumlah RM67,000.00. Harga belian ini dibayar oleh plaintif keseluruhannya. Walau apapun, nama pembeli hartanah berkenaan diletakkan atas nama SP3 kerana rasa hormat plaintif terhadap ibunya dan plaintif mempunyai masalah jantung.

(ii) Keterangan plaintif mengenai plaintif adalah pembeli hartanah tersebut disokong oleh SP4 iaitu peguam yang menguruskan proses jual beli berkenaan. SP4 mengesahkan bahawa plaintif adalah pembeli sebenar hartanah tersebut dan telah membuat pembayaran dengan 2 keping cek plaintif kepada penjual hartanah berkenaan melalui firma SP4. Kesemua bayarannya adalah berjumlah RM67,000.00. SP4 yang menyediakan perjanjian jual beli hartanah tersebut menjelaskan bahawa hartanah tersebut dibeli oleh plaintif tetapi nama pembeli diletakkan atas nama SP3 kerana plaintif menghidapi penyakit jantung.

(iii) Seterusnya, SP4 juga telah menyediakan Surat Ikatan Amanah, Surat Kuasa Wakil dan Surat Wasiat bertarikh 26 Jun 2001 atas arahan ibu plaintif (SP3). SP4 juga menjadi saksi kepada penyempurnaan dokumen-dokumen berkenaan. SP4 juga menjelaskan bahawa SP4 telah menerangkan kandungan dokumen-dokumen tersebut dalam dialek Hokkien kepada SP3 sebelum SP3 menurunkan cap jari beliau. SP3 sememangnya memahami loghat Hokkien, seperti keterangannya semasa perbicaraan di mahkamah.

(iv) Surat Ikatan Amanah berkenaan jelas menyatakan ibu plaintif (SP3) sebagai pemegang amanah berhubung hartanah tersebut untuk plaintif dan Surat Kuasa Wakil tersebut pula memberi kuasa kepada plaintif untuk mengambil tindakan berhubung hartanah tersebut dan Surat Wasiat antara lain, mewasiatkan keseluruhan hartanah berkenaan kepada plaintif.

[10] Berdasarkan keterangan saksi-saksi dan dokumen-dokumen yang dikemukakan, saya dapati ianya menunjukkan bahawa plaintif adalah pembeli hartanah tersebut dan SP3 adalah pemegang amanah bagi hartanah berkenaan untuk plaintif.

[11] Berkaitan Surat Ikatan Amanah dan Surat Kuasa Wakil tersebut, pihak defendan berhujah bahawa ianya diperolehi secara penipuan atau frod.

[12] Prinsip undang-undang adalah jelas bahawa beban untuk membuktikan frod ini adalah terletak di bahu pihak yang menegaskan adanya frod dan dalam kes ini adalah defendan. (*Saminathan v. Pappa* [1980] 1 MLRA 250; [1981] 1 MLJ 121).

[13] Beban membuktikan frod ini pula adalah pada imbalan kebarangkalian seperti yang dijelaskan dalam kes Mahkamah Persekutuan, *Sinnayah & Sons Sdn Bhd v. Damai Setia Sdn Bhd* [2015] 5 MLRA 191; [2015] 5 MLJ 1; [2015] 7 CLJ 584; [2015] 5 AMR 497 iaitu seperti berikut:



"The correct principle to apply is as explained in *In re B (Children)* where it was stipulated that at law, there are only two standard of proof, namely beyond reasonable doubt for criminal cases and on the balance of probabilities for civil cases. As such, even of fraud is the subject in a civil claim, the standard of proof is on the balance of probabilities. There is no third standard. Therefore, it is up to the presiding judge, after hearing and considering the evidence adduced as being done in any other civil claim, to find whether the standard of proof has been attained."

[14] Walau bagaimana pun, dalam kes ini tiada sebarang keterangan secara langsung atau tidak langsung yang dapat menunjukkan bahawa Surat Ikatan Amanah dan Surat Kuasa Wakil tersebut diperolehi secara frod. Hanya kerana kedua-dua dokumen ini disetamkan lewat iaitu lebih kurang 4 tahun selepas ditandatangani tidak dapat menunjukkan berlakunya frod.

[15] Selain itu, SP3 juga telah menurunkan cap jari pada Borang 14A bertarikh 22 Januari 2015 bagi memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif. Sebelum itu, SP4 telah menerangkan juga kandungan Borang 14A ini kepada SP3 dalam dialek Hokkien. Di sini saya tidak lihat sebarang keterangan mengenai frod dan semasa Chong Mou (SP3) memberi keterangan di Mahkamah, isu frod ini langsung tidak dibangkitkan oleh pihak defendan.

[16] Pihak defendan juga berhujah bahawa SP3 tiada pengetahuan mengenai dokumen-dokumen yang ada cap jarinya itu dan membangkitkan isu *non est factum*.

[17] Pada amnya, pihak-pihak adalah terikat dengan dokumen kontrak yang ditandatangani sama ada pihak berkenaan telah membaca atau memahami kandungan dokumen tersebut. Dalam kes *Wan Salimah Wan Jaafar v. Mahmood Omar; Amin Abdul Aziz (Intervener)* [1997] 4 MLRH 1; [1998] 5 MLJ 162; [1998] 1 CLJ 480 ada dinyatakan:

"It is trite law that when a party signs a contract knowing it to be a contract which governs the relations between them, like the present case, then, to use the words of Denning J (as he then was) in *Curtis v. Chemical Cleaning and Dyeing Co Ltd* [1951] 1 All ER 631 'his signature is irrefragable evidence of his assent to the whole contract, including the exempting clauses, unless the signature is shown to be obtained by fraud or misrepresentation'. Way back in 1934, Scrutton LJ said in *L'Estrange v. F. Graucob Ltd* [1934] 2 KB 394 that:

'When a document containing contractual terms is signed then, in the absence of fraud, or, I will add, misrepresentation, the party signing it is bound, and it is wholly immaterial whether he has read the document or not'."

[18] Selain itu beban untuk membuktikan *pli non est factum* ini terletak pada SP3. Di sini perlu ditunjukkan bahawa SP3 telah mengambil langkah berhati-



hati semasa menurunkan cap jari pada dokumen-dokumen tersebut dan dokumen-dokumen tersebut adalah amat berbeza dari yang beliau sangka dokumen yang beliau telah turunkan cap jari beliau.

[19] Ini dijelaskan dalam kes *Komoco Motors Pte Ltd v. Faridah Abdullah* [2012] MLRHU 877; [2013] 3 CLJ 440:

"[19] *Non est factum* is a old common law defence. It arises when a person signs a deed or other legal documents without reading it and afterwards it turns out to be an entirely different transaction from what he thought it was. He then comes to court and claims that he is not bound by it and that the deed is not his deed....

Suffice it to say that the plea must be based on clear and uncontroverted evidence. This plea is not open to anyone who was content to sign without taking any trouble to find out the general effect of the document. The onus is on the defendan who seeks to disown the documents she signed. **She must show the following circumstances: (i) that she acted with reasonable care when she signed the documents; and (ii) that the documents she signed were fundamentally different from what they thought it was** (see Lord Reid's judgment in *Saunders (Executrix of the estate of Rose Maund Gallie (deceased)) v. Anglia Building Society* [1970] 3 All ER 961, 963). In short, the defendant must show that she exercised reasonable care when she executed the documents; this is a question of fact to be determined on the evidence. **If she chose to be careless or did not bother to find out about the contents therein, she must** be taken to have known the nature and content of the documents she signed."

[20] Kembali kepada kes ini, dokumen-dokumen berkenaan telah disediakan oleh SP4 atas permintaan SP3 dan dokumen-dokumen tersebut juga telah diterangkan kandungannya kepada SP3 dalam dialek Hokkien. Keterangan SP4 ini tidak dicabar oleh pihak defendan dan tiada alasan untuk keterangan SP4 ini tidak diterima oleh mahkamah.

[21] Sehubungan itu, *pli non est factum* di pihak SP3 tidak dapat diterima oleh mahkamah.

[22] Berdasarkan keseluruhan keterangan, saya dapati dokumen Surat Ikatan Amanah dan Surat Kuasa Wakil bertarikh 26 Jun 2001 adalah sah dan boleh dikuatkuasakan.

[23] Berhubung dengan Surat Wasiat SP3 bertarikh 26 Jun 2001 dan satu lagi Surat Wasiat beliau bertarikh 28 Februari 2015, undang-undang adalah jelas bahawa wasiat hanya berkuatkuasa setelah pembuat wasiat meninggal dunia. Ini dinyatakan di bawah s 18, Akta Wasiat 1959 iaitu seperti berikut:

"Seksyen 18:-

Wills shall be construed to speak from the death of the testator



18. Every will shall be construed, with reference to the property comprised in it, to speak and take effect as if it had been executed immediately before the death of the testator, unless a contrary intention shall appear by the will."

[24] Sehubungan itu, wasiat bertarikh 28 Februari 2015 yang mewasiatkan 20% harta tersebut kepada defendan tidak berkuatkuasa lagi kerana SP3 masih hidup lagi.

[25] Walau apa pun, saya telah membuat dapatan bahawa Surat Ikatan Amanah dan Surat Kuasa Wakil bertarikh 26 Jun 2001 adalah sah di sisi undang-undang dan perlu diberi kesannya.

[26] Berhubung dengan kepentingan boleh kaveat, s 323(1) Kanun Tanah Negara 1965 telah memperuntukkan:

"(1) The persons and bodies at whose instance a private caveat may be entered are:

(a) any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or any right to such title or interest;

(b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest; and

(c) The guardian or next friend of any minor claiming to be entitled as mentioned in para (b)."

[27] Pihak defendan berhujah bahawa defendan adalah wasi (executor) dan pemegang amanah hartanah tersebut berdasarkan Surat Wasiat SP3 bertarikh 28 Februari 2015. Oleh itu juga, dihujahkan bahawa defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat menurut s 323(1)(b) Kanun Tanah Negara 1965.

[28] Berhubung hujahan ini, seperti dijelaskan terdahulu bahawa Surat Wasiat bertarikh 28 Februari 2015 masih belum berkuatkuasa lagi kerana SP3 masih hidup dan tidak timbul isu defendan menjadi wasi atau pemegang amanah hartanah tersebut di peringkat ini.

[29] Selain itu, Mahkamah Persekutuan dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLRA 225; [1995] 1 MLRA 496; [1995] 1 MLJ 719; [1995] 3 CLJ 520; [1995] 2 CLJ 713; [1995] 2 AMR 969 telah memutuskan bahawa waris di bawah sesuatu wasiat tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat sehingga harta pewasiat telah ditadbirkan sepenuhnya.

Di mukasurat 13, kes ini dinyatakan:





"[48] Another illustration is afforded by the facts of *Tan Heng Poh v. Tan Boon Thong* [1992] 1 MLRA 324; [1992] 2 MLJ 1; [1992] 1 CLJ 316 which concerned the interest of a beneficiary under a will. Although the correctness of this decision in another respect, not relevant for present purposes, has been called into question and effectively reversed (see *Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd* [1994] 1 MLRA 356; [1994] 3 MLJ 345; [1994] 4 CLJ 285; [1994] 3 AMR 2125), it remains as authority for the proposition that a beneficiary under a will has no caveatable interest until his testator's estate has been fully administered."

[30] Jelas dalam kes ini, hartanah pewasiat iaitu SP3 tidak ditadbir sepenuhnya dan tidak berkuatkuasa lagi memandangkan SP3 masih hidup dan oleh itu defendan juga tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat pada peringkat ini.

[31] Sehubungan itu juga, hujah defendan bahawa defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat berdasarkan Surat Wasiat bertarikh 28 Februari 2015 adalah tidak bermerit.

[32] Berdasarkan keseluruhan keterangan dalam kes ini dan pada imbangan kebarangkalian, saya mendapati plaintif telah membuktikan kes plaintif terhadap defendan.

### **Kesimpulan**

[33] Sehubungan itu juga perintah mahkamah adalah seperti berikut:

(i) Kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas hartanah PM 2304, Lot 56927, Mukim Batu, Kuala Lumpur tersebut dibatalkan.

(ii) Pendaftar Hakmilik/Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur mendaftarkan plaintif sebagai pemilik untuk hartanah tersebut.

(iii) Gantirugi ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar untuk dibayar oleh defendan kepada plaintif.

(iv) Defendan membayar kos RM10,000.00 kepada plaintif dan kos adalah tertakluk kepada bayaran fi alokatur.

