

土地偽造文件案

上訴庭三司2對1批准

母子勝訴取回失地

上訴庭的判決對許多無辜地主土地遭人偽造簽名抵押或轉讓起著重要影響。

(布城23日訊)上訴庭今天裁決，當土地註冊業主的代理在處理土地交易中，涉及偽造文件或欺騙行為，該土地註冊業主所取得的地契將失效。

以拿督哥巴斯里南法官為首的上訴庭三司說，在1960年國家土地法典340(2)(a)條文下，註冊業主或其代理是涉及欺騙或偽造文件的一方或對有關欺騙知情，土地擁有權不屬於該註冊業主。

上訴庭三司是以2對1票批准一對母子，因土地遭人在文件上偽造簽名抵押給銀行借貸的上訴，讓他們取回8年前失去的土地。

斯里南及拿督拉勿斯法官批准沙迪雅阿都拉(70歲)及其兒子阿布峇卡的上訴，持異議的拿督維拉劉國民法官，他駁回這對母子的上訴。上訴庭三司各發表他們的書面理由。

上訴庭的上述判決對許多無辜地主土地遭人偽造簽名抵押或轉讓起著重要影響。

高庭也諭令此案第一、第二及第三答辯人(分別為購地者依斯邁、阿都阿茲律師及沙查里及阿茲律師樓)需償付起訴人賣地尚被拖欠的730萬令吉、利息及損失。

起訴人針對取不回土地向上訴庭提出上訴。

兩種情況下

起訴人有權取消註冊地契

斯里南法官在其27頁的書面判詞中說，根據國家土地法典340(2)(a)條文，起訴人可在以下兩種情況下取消一名註冊業主的地契。

他說，起訴人可證明註冊業主是欺騙的一方或對欺騙知情，若起訴人無法證明註冊業主欺騙，他尚可以以註冊業主的代理涉及欺騙或對欺騙知情而成功。

他指出，在此案中，第二及第三答辯人是第四答辯人(銀行)的代理，第二答辯人不但對欺騙知情，他也是欺騙的一方，因此第四答辯人手中所持的地契無效。

拉勿斯法官在其判詞中也說，由於第二及第三答辯人是第四答辯人的代理，因此起訴人應勝訴。

劉國民法官則在41頁的書面判詞中說，第二及第三答辯人並不是第四答辯人的代理，他們只是第五答辯人的代理，因此第四答辯人取得地契的利益不受影響。

新聞背景

夫婦1999年賣地遭欺騙

沙迪雅與已故夫婦依斯邁莫哈末在檳州威南擁有三片占地10英畝的土地，1999年7月30日，他們決定以750萬令吉價格將土地轉賣給第五答辯人，買賣合約也由第二答辯人準備；第五答辯人以上述土地作抵押以取得第四答辯人的貸款。

案情進一步透露，第一答辯人是於1999年8月9日以2千650萬令吉價格將土地轉賣給第五答辯人，買賣合約也由第二答辯人準備；第五答辯人以上述土地作抵押以取得第四答辯人的貸款。

兩夫婦因此入稟高庭，起訴上述5名答辯人，78歲的依斯邁在案件審訊途中逝世，改由兒子阿布峇卡作為第一起訴人。第五答辯公司已被清盤。

高庭於2005年6月25日裁決，抵押文件及其它相關文件偽造，同時第一及第二答辯人對起訴人犯下欺騙行為。

高庭宣判起訴人擺脫2千零350萬令吉的債務，但他們取不回有關土地。

Mr. Gomez represented the Plaintiff in the High Court and the Court of Appeal

土地交易代理若涉欺騙

註冊業主地契失效

(布城23日訊)上訴庭今日重要的裁決，闡明若土地註冊業主的代理在處理土地交易中涉及偽造文件或欺騙的行為，註冊業主所取得的地契將宣告無效。

指律師知情

以上訴庭法官拿督葛巴斯里南為首的上訴庭三司，今日以二對一多數票批准一對母子的上訴，裁決他們有權取回被欺騙的土地。起訴人的土地是在8年前被人以偽造文件即冒用簽名抵押給銀行借貸。

斯里南及另一名法官拿督勞勿斯在判詞中說，他們同意涉及此案的第三答辯人阿都阿茲(律師)是這起土地抵押銀行欺騙案中的知情者，他當時是

有關銀行的代理，即土地註冊業主的代理，因此，該銀行從他人處取得的抵押地契已宣告失效。

他們說，高庭當時只確定人民合作銀行(第四答辯人)對此欺騙案毫不知情，卻沒考慮到銀行的代理阿都阿茲是上述欺騙案的知情者。他們認為，高庭法官當時有責任應用土地法典第340(2)(a)項條文作出宣判，上述抵押給銀行的註冊土地已失效。

斯里南說，他不同意高庭引用聯邦法院在布森對全Adorna產業公司案中的裁決駁回起訴人索回土地的訴訟，即地主的土地遭人以偽造文件銷售，不過，只要購買者是誠意的購買者(對偽造不知情)，土地擁有權即歸購買者。

母子取回土地

上訴庭法官斯里南強調，土地法典清楚告訴我們，只要土地註冊業主是通过欺騙手法取得土地，該地契將宣告無效。

他指此案並沒有爭論人民銀行是否有誠意的土地購買者，該銀行甚至沒有嘗試舉證，以顯示它是有誠意的土地購買者。

上訴人原本是依斯邁莫哈末，不過，他在2004年逝世後，由兒子阿布峇卡取代之為上訴人；阿布峇卡與母親沙麗雅(70歲)當時入稟法庭起訴購地者依斯邁胡先、律師阿都阿茲阿末、律師樓沙惹里及阿茲、人民銀行及Vest Hong企業私人有限公司。起訴人指他們被欺騙，失去在威省一塊占地10英畝、價值750萬令吉的土地。

訴狀指出，依斯邁莫哈末是在1999年7月30日與首答辯人依斯邁胡先簽署由第二答辯人擬定的土地買賣合約，當時起訴人是以750萬令吉出售該

土地。

它說，首答辯人只分別支付15萬令吉及5萬令吉給起訴人，可是，剩餘的730萬令吉卻沒有下文；最後，起訴人追問的結果，卻驚訝發現他們的土地已被抵押給人民合作銀行借貸1千600萬令吉，而受益人是Vest Hong企業。

毫無疑問的，上訴庭指高庭當時也裁定上述土地抵押給銀行的文件是偽造的，並指首答辯人及第二答辯人已犯下欺騙起訴人的罪行。

上訴庭因此批准上訴人的上訴，宣判抵押給銀行的土地是無效的，有關土地註冊業主(人民合作銀行)因此被除名，並且須負責堂費。

另一名法官勞勿斯在判詞中說，他同意斯里南的觀點，指此案不能採用布森對全Adorna產業公司的案例，不過，為了尊重聯邦法院這項判例，他認為上訴庭不能漠視此案例，不然將抵觸須依照先例的原則。

否決此案的另一名法官是拿督劉國民，他不認為第二、三答辯人是第四答辯人的代理，並認為他們才是第五答辯人的代理。

Warga emas dapat ganti rugi RM7.3j

PUTRAJAYA: Penantian selama lapan tahun seorang warga tua untuk mendapatkan tanah pusakanya yang 'hilang' selepas ditipu pembeli dan seorang peguam, berakhir semalam, apabila Mahkamah Rayuan memerintahkan tiga lot tanah itu dipulangkan kepadanya.

Dalam penghakiman majoriti 2-1, Hakim Datuk Gopal Sri Ram dan Datuk Raus Md Sharif memerintahkan tiga lot tanah di Seberang Prai, Pulau Pinang, diserahkan semula kepada Sadih Abdullah, yang kini berusia 70 tahun.

Bagaimanapun, Hakim Datuk Low Hop Bing, mengekalkan keputusan Mahkamah Tinggi bahawa pemindahan hak milik tanah tidak terjejas kerana pemilik akhir (iaitu defendan keempat, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia) mendapatkannya secara bona fide (berniat baik).

Mahkamah juga mengekalkan perintah Mahkamah Tinggi pada 25 Jun 2005 supaya plaintif menerima ganti rugi RM7.3 juta.

Tiga anaknya, Abu Bakar Ismail, Kalthum dan Rosli, yang menghadiri prosiding semalam, menyatakan rasa lega dan gembira kerana kes itu akhirnya diselesaikan.

"Ibu kami berada di kampung. Beliau kini uzur kerana sudah tua, malah tidak boleh berjalan.

"Kami masih belum memaklumkan kepadanya, tetapi kami yakin dia akan berpuas hati dengan keputusan ini," kata Abu Bakar.

Beliau sebelum ini mengambil alih sebagai plaintif selepas ayahnya, Allahyarham Ismail Mohamad, meninggal dunia dua bulan sebelum keputusan Mahkamah Tinggi pada 2005.

Pada 30 Julai 1999, Ismail dan Sadih mendakwa kerugian selepas bersetuju menjual tanah mereka itu kepada seorang pembeli, Ismail Husin (defendan pertama), dengan harga RM7.5 juta, dengan bayaran awal RM200,000 dan menyerahkan perjanjian jual beli kepada peguam, Abdul Aziz Ahmad (defendan kedua) dan firmannya (defendan ketiga).