

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI MUAR
NEGERI JOHOR DARUL TAKZIM
[GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-140-11/2012]**

DI ANTARA

ENG EE EE ... PLAINTIF

DAN

HEW AH CHOO @ HEW NYEW ... DEFENDAN

GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-47-04/2012

DI ANTARA

ENG EE EE ... PLAINTIF

DAN

BERSATU-BHV SDN BHD ... DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN

A. PENGENALAN

1. Plaintiff di dalam kedua-dua kes di atas memfailkan saman terhadap Defendan, Bersatu-Bhv Sdn Bhd (Samara No. 22NCVC-47-04/2012) dan

Hew Ah Choo @ Hew Nyew (Saman No. 22NCVC-140-11/2012) di atas satu satu Perjanjian Jual Beli bertarikh 23.3.2010 yang mana telah ditamatkan oleh Defendan. Kedua-dua kes telah disatukan dan didengar bersekali memandangkan pihak-pihak yang terlibat adalah sama.

2. Secara ringkasnya Plaintiff menyatakan tuntutan mereka terhadap Defendan (saman No. 22NCVC-140-11/2012) adalah seperti berikut:

1. Pada 23/3/2010 Plaintiff telah memasuki Perjanjian Jual Beli dengan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) sebagai Pemaju, untuk membeli sebuah hartanah Kedai Pejabat 3 Tingkat (3 Storey Shop Office) yang akan dibina atas hartanah Lot No. KP38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J(5) Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor (selepas ini dikenali sebagai “hartanah tersebut”) dengan harga RM425,000.00.
2. Pada 20/1/2010 Plaintiff dan seorang lagi bernama Chi Ho Pei (No. K/P: 580405-89-5038) telah ditawarkan pinjaman sebanyak RM364,000000 oleh Public Bank Berhad melalui surat tawaran bertarikh 20.1.2010 (selepas ini dikenali sebagai “pinjaman tersebut”) untuk membiayai sebahagian harga pembelian hartanah tersebut.

3. Plaintiff telah membuat bayaran untuk sebahagian harga pembelian sebanyak RM61,000.00 kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) dan Bersatu-BHV Sdn. Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah mengeluarkan resit No. BHV 0840, BHV 0841 dan BHV 0955 untuk bayaran-bayaran tersebut.
4. Pada 3.11.2010, Plaintiff telah membayar RM3,685.15 sebagai faedah kelewatan membayar harga pembelian hartanah tersebut kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah mengeluarkan resit No. BHV-0939 untuk bayaran tersebut.
5. Pada 3.11.2011, Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah mengesahkan kepada pihak Public Bank Berhad bahawa pembeli (Plaintif) telah menjelaskan kesemua perbezaan antara harga pembelian dan pinjaman iaitu sebanyak RM61,000.00.
6. Pada 12.11.2010, Perjanjian Pinjaman (Facilities Agreement), Surat ikatan Peserahan Hak (Deed of Assignment) dan Surat Wakil Kuasa (Power of Attorney) telah disetemkan oleh peguamcara M/S K Sila Dass & Partners selaku peguam bagi Public Bank Berhad dan pada 15.11 2010, peguamcara tersebut telah menasihatkan Public Bank Berhad untuk

mengeluarkan pinjaman sebanyak RM364,000.00 kepada pihak Defendan.

7. Bersatu-BHV Sdn. Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah memberikan persetujuannya terhadap Deed of Assignment dan berakujanji akan menyerahkan suratan Hakmilik strata hartanah serta Memorandum pindahmilik yang ditandatangani kepada pihak Public Bank Berhad apabila dokumen hakmilik telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.
8. Pada 29.11.2010, pihak Public Bank Berhad telah membuat pengubahan / pindaan terhadap surat tawaran pinjaman bertarikh 20.1.2010 dengan menurunkan jumlah pinjaman yang dibenarkan daripada RM364,000,00 kepada RM360,000.00. Apabila mendapati surat tawaran pinjaman bertarikh 20.1.2010 tersebut mencatatkan jumlah RM429,000.00 sebagai amaun harga pembelian sedangkan harga dalam perjanjian jual Beli hanya RM425,000.00 sahaja.
9. Pada 26.2.1011, Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah secara satu pihak (“unilateral”) dan secara salah dan tidak sah menamatkan perjanjian jual beli. Bersatu-BHV Sdn. Bhd. (No. Syarikat: 316274-T) telah gagal memberi

notis bertulis seperti yang diwajibkan oleh perenggan 8.02 perjanjian jual beli.

10. Defendan sebagai CEO kepada Bersatu-BHV Sdn. Bhd. (No. Syarikat: 316274-T) adalah terlibat dalam menamatkan Perjanjian Jual Beli antara Plaintiff dan Bersatu-BHV Sdn. Bhd (No. Syarikat: 316274-T).
11. Bersatu-BHV Sdn. Bhd. (No Syarikat: 316274-T) dan Defendan telah menandatangani Deed of Assignment bertarikh 21.3.2012 untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada Defendan secara *mala fide*.
12. Defendan telah memasuki Deed of Assignment bertarikh 21.3.2012 dengan pengetahuan tentang jual Beli antara Plaintiff dan Bersatu-BHV Sdn. Bhd (No. Syarikat: 316274-T). Deed of Assignment tersebut dokumen palsu bertujuan menghapuskan hak Plaintiff ke atas hartanah tersebut.
13. Defendan bukanlah seorang penerima pindahmilik untuk nilai dan adalah seorang pembeli tanpa “good faith” dan *mala fide*.
14. Deed of Assignment bertarikh 21.3 2012 adalah tidak sah dan terbatal.

3. Oleh itu, isu-isu yang dipertikaikan adalah seperti berikut:
1. Sama ada Bersatu-BHV Sdn. Bhd menamatkan Perjanjian Jual Beli bertarikh 23.3.2010 yang ditandatangani dengan Plaintiff secara sah di sisi undang-undang.
 2. Sama ada Perjanjian (Deed of Assignment) yang dimasuki antara Defendan dengan Bersatu-BHV Sdn. Bhd bertarikh 21.3.2012 adalah sah di sisi undang-undang.
 3. Sama ada pindahtamlik hartanah tersebut dari Bersatu-BHV Sdn. Bhd ke Defendan adalah secara *mala fide*.
 4. Sama ada Plaintiff berhak menuntut perlaksanaan spesifik terhadap Bersatu-BHV Sdn. Bhd dan Defendan untuk meneruskan Perjanjian Jual Beli bertarikh 23.3.2010.
 5. Samada ada Plaintiff berhak mendapatkan Perintah Declarasi bahawa pindahtamlik daripada Bersatu-BHV Sdn, Bhd dan Defendan melalui Deed of Assignment bertarikh 21.3.2012 adalah tidak sah.
 6. Sama ada Plaintiff berhak mendapatkan Perintah injunksi menghalang Bersatu-BHV Sdn. Bhd dan Defendan daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga

B. KES PLAINTIF:

4. Menurut Plaintiff, ia telah membeli sebuah rumah kedai tiga tingkat daripada pemaju Defendan dan menurut Perjanjian Jual Beli bertarikh 23.3.2010, harga yang dipersetujui adalah sebanyak RM425,000.00. Plaintiff telah pun menjelaskan jumlah RM61,000,00 kepada Defendan semasa menandatangani Perjanjian Jual Beli (Exhibit P1) melalui invois-invois (P9, P10, P11).

5. Plaintiff dan ibunya, Chi Ho Dei telah mendapatkan kemudahan pinjaman sebanyak RM364,000.00 daripada Public Bank Berhad untuk membiayai pembelian hartanah tersebut dan dikemukakan dokumen-dokumen Surat Tawaran (P27), Perjanjian Kemudahan (P14), Deed of Assignment (P2) dan Power of Attorney (P3). Plaintiff telah pun menjelaskan bayaran faedah kepada pemaju sebanyak RM3685.15 pada 3.11.2010 kepada Defendan (P12).

6. Pada tarikh yang sama, iaitu 3.11.2010, pemaju telah menulis surat kepada pihak bank akan perbezaan antara kemudahan pinjaman dan harga belian sebanyak RM61,000.00 yang mana telah dibayar oleh Plaintiff (D26). Pada 12.11.2010, dokumentasi perjanjian telah pun distampkan

oleh peguam pihak bank, tetuan Sila Dass and Patners dan memaklumkan pihak bank untuk membatalkan jumlah pinjaman kepada Defendan (P19).

7. Pada 29.11.2010, pihak bank telah membuat pindaan kepada jumlah pinjaman asal sebanyak RM364,000.00 kepada RM360,000.00 (P8). Di mana jumlah ini telah dipersetujui oleh Plaintiff dan ibunya selaku peminjam bersama pada 21.12.2010.

8. Oleh itu, terdapat lebih jumlah sebanyak RM4,000.00 yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemaju sebelum pinjaman dilepaskan kepada pemaju-pemaju tertakluk kepada pengesahan daripada pemaju yang mana jumlah RM4000.00 akan dibayar.

9. Plaintiff dan ibunya telah berkali-kali membuat cubaan untuk membayar jumlah tersebut kepada pihak pemaju dengan hadir sendiri ke pejabat pemaju namun pejabat pemaju / Defendan telah enggan untuk menerima jumlah RM4000.00 daripada Plaintiff tetapi meminta lebih jumlah sebanyak RM 72,750.00 daripada Plaintiff.

10. Oleh kerana pemaju enggan menerima wang pembayaran sebanyak RM4000.00 secara tunai, Plaintiff telah menyerahkan cek melalui kourier kepada Defendan pada 8.3.2011 (P28).

11. Malangnya, pada 26.2.2011 pemaju melalui surat bertarikh 26.2.2011 telah menamatkan perjanjian tersebut secara unilateral (P23) dan pada 9.3.2011 telah memulangkan cek kepada Plaintiff menyatakan perjanjian telah ditamatkan (P20).

12. Plaintiff dengan itu mendakwa pihak pemajuan / Defendan telah dengan sengaja melanggar peruntukan para 8.02 perjanjian tersebut dan memulakan tindakan terhadap pihak Defendan-Defendan.

C. PERTIMBANGAN MAHKAMAH:

13. Daripada keterangan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak di hadapan Mahkamah, isu yang harus diputuskan oleh Mahkamah adalah sama ada penamatan perjanjian jual beli oleh pemaju / Defendan adalah sah.

14. Merujuk kepada perjanjian jual beli bertarikh 23.3.2010 (P1) di seksyen 8.01 memperuntukkan -

“The Developer may subject to the provisions of 8.02 hereof annul the sale of the Said Property and forthwith terminate this agreement and thereupon this Agreement shall become null and void and of no further effect...”

15. Seksyen 8.02 pula menyatakan -

Section 8.02 - Notice of Breach

“If the Purchaser fails to comply with any of the terms of this agreement or if any of such unpaid instalment or interest remain unpaid for any period in excess of twenty eight (28) days after its due date, the Developer or their solicitors shall give the Purchaser not less than fourteen (14) days notice in writing by registered post to treat this Agreement as having been repudiated by the Purchaser and unless in the meanwhile such default and / or breach is rectified or such unpaid instalment or interest are paid, this Agreement, at the expiration of such notice, shall be deemed to be null and void.”

16. Adalah jelas bahawa pihak-pihak adalah terikat dengan segala terma-terma adalah perjanjian jual beli dan jelas merujuk kepada seksyen 8.02, notis bertulis bagi tempoh 14 hari harus diberi kepada pembeli oleh pemaju dan pembeli diberi peluang untuk membuat remedi kepada pemecahan dan hanya selepas tempoh 14 hari barulah pemaju boleh menganggap perjanjian telah ditamatkan.

17. Oleh kerana surat penamatan tersebut bertarikh 26.2.2011 (P3) pemaju menyatakan Plaintiff telah gagal untuk membayar bayaran progresif

sebanyak RM172,750,00 dan dengan itu gagal mematuhi peruntukan seksyen 4.03 perjanjian dan pemaju mengguna pakai seksyen 8.01 untuk menamatkan perjanjian serta merta.

18. Daripada kandungan surat bertarikh 26.2.2011 (P5) pemaju / Defendan menyatakan “pursuant to the above section, we now exercise our rights under the said section to annul the sales of the said property and fourthwith terminate the sid sales and Purchase Agreement whereby the said sale and purchase agreement will now become *void* and have no further effect.”

19. Adalah jelas bahawa pemaju / Defendan telah gagal untuk memberikan tempoh 14 hari kepada pembeli memfailkan permohonan khusus di seksyen 8.02 dan dengan itu, pembeli telah dinafikan hak mereka untuk membuat remedi kepada apa-apa pemecahan jika benar-benar ianya telah berlaku.

20. Jelas, notis penamatan adalah bertarikh 26.2.1011 dan berkuatkuasa serta merta. Jika pemaju / Defendan memberikan notis pada 26.2.2011, penamatan perjanjian hanya boleh berlaku pada 12 Mac 2011.

21. Ini juga bermakna bahawa sewaktu Plaintiff menyediakan cek sebanyak RM4000.00 kepada Defendan pada 9 Mac 2011, perjanjian tersebut masih sah kerana tempoh penamatan hanya berlaku pada 12 Mac 2012. Ini menunjukkan juga Defendan sengaja enggan untuk menerima jumlah RM4000.00 yang diminta oleh Plaintiff pada 9 3.2011.

22. Keterangan SP2 di Mahkamah juga jelas menunjukkan ia telah hadir berkali-kali di pejabat Defendan untuk membayar jumlah RM400.00, iaitu sebanyak 5 kali dan wakil Defendan Sylvia telah enggan menerima pembayaran sebanyak RM4000.00 tersebut tetapi meminta jumlah RM172,750.00.

23. Defendan juga telah gagal untuk memanggil Sylvia sebagai saksi Mahkamah untuk menafikan keterangan SP2 dan dengan itu, Mahkamah menginvoke seksyen 114(g) Akta Keterangan di mana adverse inference boleh dibuat terhadap Defendan.

24. Defendan melalui keterangan saksi tunggal mereka, SDI menyatakan Defendan telah menamatkan perjanjian juai beli melalui surat bertarikh 26.2.2011 di atas kegagalan Plaintiff untuk membayar jumlah RM172,750.00. Dan dengan itu, Defendan dengan sah telah

memulangkan cek sebanyak RM4000.00 kepada Plaintiff pada 9.3.2011 dan dengan itu penamatan perjanjian jual beli adalah muktamad. Defendan juga menyatakan apa-apa masalah di antara Plaintiff dengan pihak bank tiada kena mengena dengan mereka.

25. Malangnya, keterangan SD1 ini bercanggah dengan surat asal Defendan kepada pihak bank dan jelas dengan merujuk kepada D39, D40, D41 dan D42, Defendan sememangnya mengetahui akan perbezaan jumlah pinjaman sebanyak RM4000.00 tersebut. Dengan itu, tindakan Defendan meminta jumlah RM172,750.00 daripada Plaintiff menunjukkan niat sebenar Defendan untuk tidak mematuhi peruntukan di dalam perjanjian jual beli tersebut.

26. Jelas, Plaintiff telah pun mendapat kemudahan pembiayaan sebanyak RM 360,000.00 daripada pihak bank. Dan pihak peguam bank juga telah menasihatkan bank untuk melepaskan jumlah pinjaman. Ini menunjukkan pihak pembeli pada setiap masa bersedia dan akur untuk membuat apa-apa pembayaran kepada Defendan untuk memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli tetapi dihalang oleh tindakan Defendan yang enggan untuk menerima jumlah RM4000.00 tersebut, yang mana prasyarat untuk pelepasan pinjaman daripada pihak bank.

27. Jelas, pihak Defendan tanpa sebab yang munasabah telah dengan sengaja enggan menerima membayar RM4000.00 daripada Plaintiff dan dengan itu, menafikan hak Plaintiff untuk meneruskan pembelian sepertimana terma-terma perjanjian jual beli tersebut.

28. Merujuk kepada kes *Tan Sin Thew v. Rintas Sdn Bhd* [1994] 4 CLJ 331 Mahkamah memutuskan antara lain -

“Beban bukti adalah terletak ke atas Defendan kedua untuk membuktikan bahawa beliau adalah pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bemiilai tanpa notis terhadap kontrak yang terdahulu supaya beliau dapat menjadi pihak yang termasuk dalam kekecualian yang diperuntukkan oleh seksyen 26 Akta Relif Spesifik 1950.”

Since he has tender no evidence at all either by himself or other witness that he has botught the pmperty in good faith without notice of Plaintiff’s claim and the burden of proof has not been discharged by him, it is safe to conclude that he is not a good faith purchaser and that there is no reason at all that his claim shall have priority over that of the Plaintiff’s. Hence he shall not be allowed to avail the exception of the said Section 26.”

29. Di dalam kes ini juga, Hew Ah Choo adalah pembeli yang sah kepada hartanah tersebut kerana ia tidak membayar barang sesen pun bagi pembelian tersebut. Oleh itu, 'specific performance' bagi kontrak boleh dikenakan terhadap Hew Ah Choo menurut seksyen 26(b).

Specific Relief Act 1950

"Except as otherwise provided by this chapter, specific performance of a contract may be enforced against-

[b] any other person claiming under a party to the contract by a title arising subsequently to the contract, except a transferee for value who has paid his money in good faith and without notice of the original contract;

30. Menerima pakai keputusan kes *Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor* [2010] 1 CLJ 381, Mahkamah dengan ini mendapati dan memutuskan bahawa Hew Ah Chao bukanlah pembeli 'bona fide' kepada hartanah tersebut tetapi hanyalah wakil Defendan dan Deed of Assignment tersebut hanya dibuat untuk menafikan hak Plaintiff bagi perintah pelaksanaan spesifik.

D. KEPUTUSAN MAHKAMAH:

31. Di atas imbalan kebarangkalian, Mahkamah dengan ini mendapati dan memutuskan pihak Plaintiff telah berjaya mengasaskan tuntutan mereka terhadap kedua-dua Defendan di dalam kedua-dua kes tersebut -

dan Defendan dengan sengaja telah melanggar peruntukan seksyen 8.02 perjanjian jual beli dan dengan itu, penamatan Defendan adalah tidak sah dan terbatal.

32. Dengan itu permohonan Plaintiff dibenarkan, sepertimana berikut:

- i) Satu perintah pelaksanaan spesifik ["Specific Performance"] terhadap Defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd perjanjian jual beli bertarikh 23.3.2010 untuk memindahmilik Kedai Pejabat 3 Tingkat [3 storey shop office] yang akan dibina atas hartanah Lot No. KP 38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J [5] Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor kepada Plaintiff;
- ii) Satu perintah pelaksanaan spesifik ["Specific Performance"] terhadap Defendan kedua untuk memindahmilik Kedai Pejabat 3 Tingkat (3 Storey shop office) yang akan dibina atas hartanah Lot No. KP 38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik

atas Lot J[5] Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor kepada Plaintiff;

- iii) Deklarasi bahawa surat penamatan Defendan Bersatu BHV Sdn Bhd bertarikh 26.2.2011 adalah tidak sah dan terbatal;
- iv) Deklarasi bahawa pindah milik daripada Bersatu-BHV Sdn Bhd kepada Defendan melalui Deed of Assignment bertarikh 21.3.2012 adalah tidak sah;
- v) Satu injunksi menghalang Defendan-Defendan Bersatu BHV Sdn Bhd dan Hew Ah Choo daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga;
- vi) Gantirugi ditaksir dan dibayar oleh Defendan-Defendan Bersatu BHV Sdn. Bhd. dan Hew Ah Choo kepada Plaintiff;
- vii) Faedah dan kos kepada Plaintiff.

(ZAINAL AZMAN AB AZIZ)
Hakim
Mahkamah Tinggi Malaya Muar

Tarikh: 26 FEBRUARI 2014

Kaunsel-kaunsel:

Bagi pihak plaintif - Tan Hee Soon (Wong Kai Fen bersamanya); T/n Tan Hee Soon, Wong & Partners

Peguambela & Peguamcara

No. 14-2 (2nd Floor)

Jalan Harimau, Century Garden

80250 Johor Bahru

Bagi pihak defendan - S Vijayaretnam @ Viezay, T/n Viezay & Co

Peguambela & Peguamcara

No. 11, Tingkat 1, Jalan Intan 2/1 Taman Intan

86000 Kluang, Johor.