

**DALAM MAHKAMAH SESYEN DI KUALA LUMPUR
DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN, MALAYSIA
GUAMAN CIVIL NO : WA-B52NCVC-29-01-2022**

- 1. CHEONG YEW LEUN
[NO KP : 750823-14-5319]**
- 2. JAYA KUMAR A/L AYAM PILLAY
[NO KP : 610514-10-6549]**
- 3. GNANALETCHUMY A/P GNANADURAY
[NO KP : 670902-02-5008]**
- 4. PETER LEE HUN SIANG
[NO KP : 760320-14-5009]**
- 5. LAWRENCE LEE HUN LIN
[NO KP : 700206-10-5439]**
- 6. DINESH A/L UMADEVAN
[NO KP : 850403-06-5193]**

...PLAINTIF-PLAINTIF

[Plaintif-Plaintif memulakan dan membawa tindakan perwakilan ini menyaman dalam kapasiti peribadi dan sebagai seorang wakil kepada kesemua enam (6) Plaintiff- Plaintiff / Pembeli-Pembeli hartanah dalam projek pembangunan perumahan yang dikenali sebagai “Menara Teguh Alila Bangsar (Establishment Alila Bangsar)” menurut peruntukan undang- undang yang ditetapkan iaitu Aturan 15 Kaedah 12 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012]

DAN

**KEYSTONE LAND DEVELOPMENTS SDN BHD
[NO. SYARIKAT: 955980-M]**

...DEFENDAN



S/N nxpLWeqDkaSlws7aFJ0vw

**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

ALASAN KEPUTUSAN
(Lampiran 9)
(Aturan 14A)

(Lampiran 10)
(A.18 K. 19 (a) dan atau (b) dan atau (c) dan atau (d)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012

Ini adalah rayuan daripada Defendan terhadap keputusan Mahkamah yang membenarkan permohonan Plaintiff-Plaintif di bawah Aturan 14A, Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dengan kos sebanyak RM 3000 pada 22.6.2022 di lampiran 9. Dan juga rayuan daripada pihak yang sama iaitu pihak Defendan di atas notis permohonan di lampiran 10 di atas keputusan Mahkamah yang memutuskan atas imbangan kebarangkalian bahawa permohonan oleh pihak Defendan di bawah A.18 K.19 (a) dan atau (b) dan atau (c) dan atau (d) adalah DITOLAK dengan kos sebanyak RM 3000.

Nota: Memandangkan Mahkamah telah membenarkan permohonan Plaintiff-Plaintif di bawah Aturan 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, maka Mahkamah akan meneruskan alasan penghakiman ini bagi rayuan Defendan atas keputusan Mahkamah di bawah Aturan 14A. Manakala bagi Aturan 18 kaedah 19 (a) , (b), (c) dan atau (d) telah pun menjadi akademik selaras dengan keputusan Mahkamah yang membenarkan Penghakiman di bawah Aturan 14A di masukkan ke atas Defendan.



PENGENALAN

1. Plaintiff Pertama menetap di No. 33, Jalan PJU 1A/51, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan.
2. Plaintiff-Plaintif Ke-2 dan Ke-3 pula menetap di No.15, Lorong Mohd Tahir 20E, Taman Sri, Off Jalan Raja Nong, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.
3. Plaintiff-Plaintif Ke-4 dan Ke-5 menetap di No. 26, Jalan 11/10, Taman Koperasi Polis, Mukim Batu, 68100 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
4. Plaintiff Ke-6 menetap di No. 2, Lorong Tok Sira 4/1, 25050 Kuantan, Pahang Darul Makmur.
5. Defendan pada setiap masa material merupakan sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia pada 05.08.2011 dan mempunyai alamat pendaftaran di No. 9, Jalan Indah 16, Taman Cheras Indah, 56100 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan alamat perniagaan di Level 10, Alila Bangsar, No. 58, Jalan Ang Seng, 50470 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.



6. Defendan merupakan Pemaju berlesen di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 ("APP") yang membangunkan suatu projek pembangunan perumahan yang dikenali sebagai "Menara Teguh Alila Bangsar (Establishment Alila Bangsar)" ("projek perumahan tersebut").
7. Plaintif-Plaintif telah memasuki suatu Perjanjian Jual Beli ("PJB") menurut Jadual H Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 ("HDR") dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (sebagai Pembeli) dengan Defendan (sebagai Pemaju dan Penjual) untuk membeli suatu Petak dengan milikan kosong dan kemudahan bersama dengan milikan kosong.
8. Menurut pliding, sebelum pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Plaintif-Plaintif, Plaintif-Plaintif telah dikehendaki membuat bayaran ("deposit").
9. Pembayaran bayaran tempahan ("deposit") Plaintif- Plaintif dibuat kepada Defendan dan Peguamcara Pemegang Amanah iaitu seperti yang terkandung pada Jadual A, yang dilampirkan bersama Pernyataan Tuntutan ini.
10. Butiran Plaintif-Plaintif, tarikh-tarikh Perjanjian Jual Beli, nombor-nombor Petak-Petak yang dibeli, jumlah harga pembelian, dan pembayaran bayaran tempah ("deposit") Plaintif-Plaintif adalah terkandung pada Jadual A, Lejer Pertama, Ke-2, Ke-3, Ke-4, Ke-



5, Ke-6, Ke-7, Ke-8, Ke-9, dan Ke-10 yang dilampirkan bersama Pernyataan Tuntutan ini.

11. Plaintiff-Plaintif menyatakan bahawa kutipan bayaran tempahan ("deposit") Plaintiff-Plaintif oleh Defendan dan Peguamcara Pemegang Amanah adalah salah di sisi undang-undang sedia ada iaitu HDR dan HDA.
12. Bagi tujuan guaman ini, terma-terma nyata dan penting PJB-PJB Plaintiff- Plaintiff adalah seperti berikut:-

"7. Purchaser's right to initiate and maintain action. The Purchaser shall be entitled on his own volition in his own name to initiate, commence, institute and maintain in any court or tribunal any action, suit or proceeding against the Proprietor, and / or the Vendor or any other person in respect of any matter arising out of this Agreement provided the Purchaser's Financier under a deed of absolute assignment is notified in writing either before or within fourteen (14) days after the action, suit or proceeding against the Proprietor and / or the Vendor or any such other person has been filed before any court or tribunal.

25. Time of delivery for vacant possession
(1) Vacant possession of the said Parcel shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 26 within forty-eight (48) months from the date of this Agreement.



(2) If the Vendor fails to deliver vacant possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 26 within the time stipulated in sub clause (1), the Vendor shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the purchase price from the expiry date of the delivery of vacant possession stipulated in subclause (1) until the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel. Such liquidated damages shall be paid by the Vendor to the Purchaser immediately upon the date of the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

(3) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

27. Completion of common facilities

(1) The common facilities serving the said housing development, shall be completed by the Vendor within forty-eight (48) calendar months from the date of this Agreement. The Vendor's architect shall certify the date of completion of the common facilities.

(2) If the Vendor fails to complete the common facilities in time the Vendor shall pay immediately to the Purchaser liquidated damages to be calculated from day to day at



the rate of ten per centum (10%) per annum of the last twenty per centum (20%) of the purchase price.

(3) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Vendor completes the common facilities.”

13. Plaintiff-Plaintif telah memaklumkan Pembiaya-Pembiaya Plaintiff-Plaintif melalui suatu Surat Notifikasi berkenaan guaman ini sebelum pemfailan guaman ini. Tarikh penyerahan Surat Notifikasi tersebut adalah terkandung pada Jadual B yang dilampirkan bersama Pernyataan Tuntutan ini.
14. Oleh yang demikian, Plaintiff-Plaintif telah membangkitkan hak Plaintiff-Plaintif secara sah di bawah terma PJB Plaintiff-Plaintif iaitu Klausula 7 dan menurut peruntukan undang-undang sedia ada iaitu Seksyen 22C APP.
15. Defendan telah mendapatkan Perakuan Siap dan Pematuhan (Borang F). Melalui pengeluaran notis penyerahan pemilikan kosong kepada Plaintiff- Plaintiff, Defendan telah meminta Plaintiff-Plaintif untuk mengambil pemilikan petak-petak masing-masing.
16. Plaintiff-Plaintif menegaskan bahawa Plaintiff-Plaintif telah mengambil pemilikan Petak tersebut selepas habis tempoh empat



belas (14) hari daripada tarikh penyampaian notis penyerahan pemilikan kosong kepada Plaintiff-Plaintif tersebut.

17. Plaintiff-Plaintif memplidkan selanjutnya bahawa tiada sebarang petunjuk atau sebutan pada PJB-PJB Plaintiff-Plaintif, berkenaan pengubahsuaian kepada klausa-klausa 25(1) dan 27(1).
18. Plaintiff-Plaintif menegaskan bahawa pengubahsuaian kepada klausa-klausa 25(1) dan 27(1) PJB-PJB, tidak mempunyai maksud undang-undang ("of no legal purport"). Maka ianya telah diisytiharkan sebagai ultra vires. Oleh yang demikian tiada peruntukan undang-undang termasuk HDR dan HDA untuk mengubahsuai klausa-klausa PJB-PJB tersebut.
19. PJB-PJB Plaintiff-Plaintif merupakan PJB-PJB yang digubal menerusi Jadual H dan Peraturan 11(1) PPP dan APP.
20. Oleh kerana HDR dan HDA merupakan perundangan sosial, Plaintiff menegaskan bahawa klausa-klausa 25(1) dan 27(1) patut dibaca dengan tegas menurut versi asal Jadual H PPP seperti berikut:
"Clause 25(1) Vacant possession of the said Parcel shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 26 within thirty-six (36) months from the date of this Agreement; Clause 27(1) The common facilities serving the said housing development, shall be completed by the Vendor within thirty-six



(36) calendar months from the date of this Agreement. The Vendor's architect shall certify the date of completion of the common facilities."

21. Oleh yang demikian, Plaintiff-Plaintif menegaskan bahawa Defendan telah melanggar terma-terma nyata dan penting PJB-PJB tersebut iaitu klausa- klausa 25(1) dan 27(1) kerana telah gagal menyerahkan pemilikan kosong petak-petak Plaintiff-Plaintif masing-masing dan gagal menyiapkan kemudahan bersama bagi projek perumahan tersebut dalam masa yang ditetapkan.

22. Plaintiff-Plaintif berhak mengira tuntutan LAD bermula dari tarikh pembayaran bayaran tempahan ("booking") / simpanan ("deposit") Plaintiff-Plaintif dan berdasarkan tempoh berkanun iaitu tiga puluh enam (36) bulan.

23. Oleh itu, Plaintiff-Plaintif menuntut seperti berikut:
 - (a) Suatu Deklarasi bahawa pengubahsuaian tempoh masa empat puluh lapan (48) bulan kepada klausa-klausa 25(1) dan 27(1) dalam PJB-PJB Plaintiff-Plaintif adalah terbatal dan tidak sah ("null and void") dan tempoh masa tiga puluh enam (36) bulan mengikut Jadual H Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 hendaklah dipatuhi;

24. Pembelaan Defendan bahawa segala urusan di bawah PJB-PJB adalah sah dan mengikut undang-undang semasa. Klausa 25 (1)



dan 27 (1) PJB-PJB telah memperuntukan dengan jelas bahawa tarikh untuk menyerah milikan kosong adalah 48 bulan. Oleh itu dakwaan Plaintif-Plaintif adalah disangkal sama sekali.

25. Tambahan pula Defendan menyatakan bahawa mereka telah mendapat kelulusan lanjutan masa daripada Jabatan Perumahan Negara / Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan ("KPKT") yang telah meluluskan lanjutan masa untuk penyerahan pemilikan kosong dan penyiapan kemudahan bersama daripada tiga puluh enam (36) bulan kepada empat puluh lapan (48) bulan ("surat lanjutan masa / EOT tersebut").
26. Alasan Plaintif-Plaintif di dalam permohonan di bawah Aturan 14A adalah Plaintif-Plaintif juga tidak mengetahui serta mempunyai pengetahuan mengenai satu lanjutan masa yang kononnya diluluskan Jabatan Perumahan Negara / Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan ("KPKT") untuk melanjutkan masa bagi penyerahan milikan kosong dan penyiapan kemudahan bersama dari 36 bulan kepada 48 bulan.
27. Setelah mendengar permohonan Plaintif-Plaintif bersama affidavit-afidavit di antara kedua-dua pihak, dan hujahan bertulis dari kedua-dua peguambela Plaintif dan Defendan yang bijaksana, di atasimbangan kebarangkalian, Mahkamah telah membenarkan



permohonan Plaintiff-Plaintif di bawah Aturan 14A dengan kos RM3,000.00.

28. Defendan yang tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut telah memfailkan rayuan ke Mahkamah Tinggi terhadap keseluruhan.

DOKUMEN YANG DIRUJUK

- (a) Writ Saman dan Pernyataan Tuntutan bertarikh 14.1.2022 ;
- (b) Pembelaan Defendan bertarikh 1.3.2022 ;
- (c) Jawapan Plaintiff kepada Pembelaan bertarikh 15.3.2022 ;
- (d) Notis Permohonan Defendan di bawah A.14A bertarikh 28.3.2022 ;
- (e) Afidavit Sokongan Defendan bertarikh 14.4.2022 ;

ALASAN KEPUTUSAN SEBAGAIMANA BERIKUT :

1. Adalah menjadi prinsip asas bagi permohonan di bawah Aturan 14A Kaedah 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 di mana sesuatu tindakan hanya akan dibenarkan apabila keperluan telah dipatuhi di mana :-
 - (a)Defendan telah peun masuki kehadirannya (A 14A K.1 (3);
 - (b)Persoalan-persoalan adalah sesuai bagi penentuan tanpa perbicaraan penuh tindakan ini (A 14A K.1 (1) (a) ;



- (c) Penentuan itu akan menentukan secara muktamad keseluruhan kausa atau perkara atau apa-apa tuntutan atau isu dalamnya (A 14A K.1 (1) (b) ; dan
- (d) Pihak-pihak telah diberi peluang untuk didengar mengenai persoalan-persoalan itu (A14 K.1 (3)).

2. Prinsip di bawah A14 A ini juga dapat dilihat di dalam kes **Petroliam Nasional Bhd v Kerajaan Negeri Terengganu (And another appeal) [2004] 1 MLJ 8** iaitu :-

- (1) *An issue is ' a disputed point of fact or law relied on by way of claim or defence' .*
- (2) *a question of construction is well capable of constituting an issue.*
- (3) *Is a question of construction will finally determine whether an important issue is suitable for determination under O 14A and where it is a dominant feature of the case a court ought to proceed to so determine such issue.*
- (4) *Respondent to an application under O14A are not entitled to contend they should be allowed to hunt around for evidence or something that might run up on discovery which could be relied upon to explain or modify the meaning of the relevant document. If these were material circumstances of which the court should take account in construing the document, they must be taken to have been known, and could only be such as were known, to the parties when the agreement was*



made, the absence of such evidence the court should not refrain from dealing with the application (see The Supreme Court Practice 1999 Vol 1 para 14A/2/5)

3. Setelah membaca keseluruhan affidavit-afidavit yang difailkan oleh kedua pihak, Mahkamah berpendapat, isu yang dibangkitkan oleh Plaintiff-Plaintif berkenaan kutipan tempahan (booking) yang dibuat oleh Defendan adalah satu pelanggaran terhadap HDR 1989 dan HAD 1966 di mana ianya telah dikutip sebelum pelaksanaan PJB-PJB. Fakta menunjukkan bahawa sebelum pelaksanaan PJB-PJB tersebut, Plaintiff-Plaintif telah dikehendaki untuk membuat suatu bayaran tempahan ("booking") / simpanan ("deposit") kepada Defendan dan / atau Peguamcara Pemegang Amanah Defendan, iaitu Tetuan Lavinia, Dell, Akbar, Tee & Partners dan Tetuan Abd Aziz Chen & Co untuk mendapatkan tempahan dan pembelian petak-petak Plaintiff-Plaintif masing-masing bagi projek perumahan tersebut. Walaubagaimana pun dengan merujuk kepada peruntukan di bawah PERATURAN 11(2) PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN), Mahkamah bersetuju dengan penghujahan peguam Plaintiff-Plaintif bahawa adalah jelas sekali melarang kutipan bayaran yang dinamakan sebagai apa sahaja kecuali ia telah ditetapkan di bawah kontrak jualan. Pembayaran tempahan ("booking") / simpanan



("deposit") tidak diwajibkan atau dinyatakan di dalam PJB yang dilaksanakan di antara Plaintiff dan Defendan.

Dengan merujuk kepada kes keputusan Mahkamah **Persekutuan PJD REGENCY SDN BHD V TRIBUNAL TUNTUTAN PEMBELI RUMAH & ANOR AND OTHER APPEALS [2021] 2 MLJ 60** ("PJD Regency") dan kes Mahkamah Tinggi iaitu kes **KOK CHAY HAR & ORS V BH REALTY SDN BHD [2021] MLJU 402** ("Kok Chay Har") yang menyatakan bahawa:-

"[19] It is a fundamental principle that all judgments of the Court have retrospective effect. In Abillah Labo Khan v PP [2002] 3 CLJ 521 at 527, the Court of Appeal said: "It is a fundamental principle of adjudicative jurisprudence that all judgments of a court are retrospective in effect." [20] The only exception to this is if there is a specific direction of prospectivity expressed in the judgment itself. In Semenyih Jaya dn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case [2017] 5 CLJ 526 at 566; ; [2017] 3 MLJ 561 at 600, the Federal Court said:

"[127] As a matter of principle, a court judgment is "retrospective in effect unless a specific direction of prospectivity is expressed".

Oleh itu, berdasarkan kepada kes Kok Chay Har yang memberi penerangan tentang doktrin prospektif



pembatalan, dan selaras dengan keputusan kes PJD Regency yang tidak menyebut tentang penghakiman itu bersifat prospektif, Plaintiff menegaskan bahawa:

- (a) Kes PJD Regency adalah bersifat restrospektif; dan
- (b) Prinsip dalam kes PJD Regency berkaitan dengan larangan kutipan tempahan (“booking”) / simpanan (“deposit”) oleh Defendan (termasuk Peguamcara Pemegang Amanah) dan Pembeli boleh menuntut LAD bermula dari tarikh pembayaran tempahan (“booking”) / simpanan (“deposit”) mesti digunakan dalam tindakan ini di sini. Oleh itu Mahkamah memutuskan bahawa Defendan telah melanggar HDR 1989 dan HDA 1966 dengan kutipan pembayaran bayaran tempahan (“booking”) / simpanan (“deposit”) sebelum pelaksanaan PJB-PJB Plaintiff.

4. Di atas isu tempoh masa bagi penyerahan pemilikan kosong petak dan kemudahan bersama yang diubah dari 36-48 bulan. (Klausu 25(1) dan 27 (1) di dalam PJB-PJB. Samaada keputusan **Mahkamah Persekutuan dalam Ang Ming Lee & Ors v. Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan & Anor and Other Appeals [2020] 1 MLJ 281 (“Ang Ming Lee”)** adalah retrospektif di mana Peraturan 11(3) HDR 1989 telah diisytiharkan ultra vires HDA 1966 memandangkan terdapat beberapa otoriti / kes seterusnya yang telah memutuskan bahawa kes tersebut adalah bersifat



retrospektif dan keputusan undang-undang relevan kes tersebut boleh digunakan dalam guaman ini.

Peguam cara Plaintiff menimbulkan persoalan berkenaan tempoh penyiapan dalam klausa-klausa 25(1) dan 27(1) PJB Plaintiff-Plaintif boleh diubah dengan suatu lanjutan masa (“lanjutan masa tersebut”) yang diberikan menurut Peraturan 11(3) HDR 1989 memandangkan peraturan tersebut kini telah diisytiharkan ultra vires? Sama ada tempoh penyiapan dalam klausa-klausa 25(1) dan 27(1) PJB Plaintiff yang telah diubahsuai mesti dibaca dalam versi asal menurut Jadual H HDR 1989 ?

Mahkamah telah bersetuju dengan penghujahan peguam Plaintiff bahawa berdasarkan kepada peruntukan-peruntukan undang-undang yang sedia ada iaitu HDR 1989 dan HDA 1966, adalah jelas bahawa penyerahan pemilikan kosong petak dan penyiapan kemudahan bersama bagi projek perumahan untuk PJB yang diperuntukkan di bawah Jadual H HDR 1989 hendaklah diserahkan dan disiapkan secara tegas dalam masa yang ditetapkan iaitu tiga puluh enam (36) bulan kalendar dan bukan empat puluh lapan (48) bulan kalendar: - PJB-PJB Plaintiff-Plaintif adalah suatu PJB di bawah Jadual H HDR 1989. Defendan telah dengan jelas telah melanggar peruntukan di bawah HDR 1989 dan HAD 1966 dengan mengubah suai Klausa 25(1) dan 27(1)



PJB-PJB tersebut bagi penyerahan pemilikan kosong dan penyiapan kemudahan bersama bagi projek perumahan tersebut dari tempoh tiga puluh enam (36) bulan kepada empat puluh lapan (48) bulan. Juga dengan merujuk kepada JADUAL H PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989 [Plaintif-Plaintif], terutamanya Klausula 25(1) dan (2) dan Klausula 27(1) dan (2) yang menyatakan bahawa penyerahan pemilikan kosong petak dan penyiapan kemudahan bersama adalah di bawah tempoh tiga puluh enam (36) bulan calendar.

5. Hujahan daripada pihak Defendan bahawa Defendan telah memperolehi lanjutan masa daripada Jabatan Perumahan Negara / KPKT bagi penyerahan milikan kosong dan penyiapan kemudahan bersama daripada tiga puluh enam (36) bulan kepada empat puluh lapan (48) bulan adalah tidak berasas sama sekali kerana Plaintif-Plaintif tidak mempunyai sebarang pengetahuan mengenai kelulusan lanjutan masa yang diperolehi oleh Defendan daripada Jabatan Perumahan Negara / KPKT berkenaan memberikan lanjutan masa dari 36 bulan kepada 48 bulan.
6. Walaubagaimanapun di dalam peruntukan di bawah PERATURAN 11 (3) PERATURAN-PERATURAN KEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989 yang memperuntukkan bahawa apabila Pengawal



berpuashati bahawa oleh kerana hal keadaan yang khas atau kesusahan atau keperluan mana-mana peruntukan di dalam kontrak jualan tidak boleh atau tidak perlu dipatuhi, ia boleh, dengan perakuan bertulis, mengetepikan atau mengubahsuaikan peruntukan berkenaan.

7. Walau bagaimanapun, Peraturan 11(3) HDR 1989 kini telah diisytiharkan ultra vires berdasarkan kepada keputusan kes Mahkamah Persekutuan **ANG MING LEE & ORS V MENTERI KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN & ANOR DAN RAYUAN LAIN [2020] 1 MLJ 281** (“Ang Ming Lee”) yang menyatakan bahawa :-

“[60] On the above analysis, we hold that the controller has no power to waive or modify any provision in the Schedule H contract of sale because s 24 of the Act does not confer power on the Minister to make regulations for the purpose of delegating the power to waive or modify the Schedule H contract of sale to the controller. And it is not open to us to read into the section an implied power enabling the Minister to do so. We consequently hold that reg 11(3) of the Regulations, conferring power on the controller to waive and modify the terms and conditions of the contract of sale is ultra vires the Act.”

Oleh itu, lanjutan masa yang kononnya diberikan oleh Jabatan Perumahan Negara / KPKT adalah tidak



mempunyai maksud undang-undang (“of no legal purport”), kerana kesemua pengubahsuaian terhadap klausa-klausa PJB-PJB tersebut adalah tidak sah dan melanggar peruntukan-peruntukan undang-undang sedia ada iaitu HDA 1966 dan HDR 1989. Tambahan pula, pengubahsuaian-pengubahsuaian tersebut telah dilakukan sebelum PJB-PJB dimasuki antara Plaintiff-Plaintif dengan Defendan. Oleh itu, Mahkamah berpuas hati bahawa Plaintiff-Plaintif tidak diberi peluang untuk didengari di hadapan Jabatan Perumahan Negara / KPKT sebelum pengubahsuaian-pengubahsuaian tersebut. Perkara ini turut membuktikan bahawa Defendan mempunyai niat untuk “contract out” daripada HDR 1989 dan HDA 1966. Rujukan dibuat kepada **ANG MING LEE & ORS V MENTERI KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN & ANOR DAN OTHER APPEALS [2020] 1 MLJ 281,**

8. Oleh kerana di dalam kes ini, Mahkamah telah memutuskan bahawa Defendan telah melanggar peruntukan di bawah HDR 1989 dan HDA 1966 dengan mengubah suai Klausa 25(1) dan 27(1) PJB-PJB untuk penyerah pemilikan kosong Plaintiff-Plaintif masing-masing dan penyiapan kemudahan bersama dari tiga puluh enam (36) bulan kepada empat puluh lapan (48) bulan yang jelas sekali bertentangan dengan Peraturan 11(1) HDR 1989, oleh yang demikian, keperluan untuk suatu semakan permohonan



semakan kehakiman tidak berbangkit kerana sebarang kelulusan lanjutan masa yang diberikan oleh Pengawal Perumahan adalah tidak mempunyai maksud undang-undang (“of no legal purport”) atas sebab semua undang-undang yang ditetapkan di bawah undang-undang sedia ada termasuk, HDA 1989 dan HDR 1966, yang memberi kuasa kepada Pengawal Perumahan untuk mengubah suai Klausula PJB-PJB telah diisytiharkan ultra vires HDA 1966. Dengan merujuk kepada kes di Mahkamah Tinggi iaitu kes **AMINUDDIN REZAL JAAFAR & ORS V. PREMA BONANZA SDN BHD [2022] 2 CLJ 914** yang menyatakan

:-

“Not Wrong Mode Of Proceeding [35] D avers that the plaintiffs’ action was filed using the wrong mode. The argument is that the plaintiffs are challenging the validity of the EOT, which is a decision granted by the Ministry and therefore within the sphere of public law. Thus, the plaintiffs’ action must be by way of judicial review as prescribed under O. 53 of the ROC, and not a writ action.

[36] I disagree. By reason of Ang Ming Lee, the EOT is illegal and void ab initio. As such, there is no decision to challenge. The fact that the plaintiffs did not quash the EOT by way of a judicial review does not make the EOT legal and valid. The effect of the EOT being void is that there is no decision in the first place. Thus, there is nothing to challenge.”



9. Peguam Defendan berhujah bahawa Plaintiff-Plaintif mempunyai pengetahuan bahawa PJB-PJB tersebut adalah berdasarkan kepada tempoh empat puluh lapan (48) bulan dan telah membaca serta bersetuju dengan terma-terma yang dinyatakan dalam PJB-PJB tersebut, termasuk terma yang memperuntukkan bahawa milikan kosong bagi petak-petak tersebut hanya akan diserahkan dalam tempoh empat puluh lapan (48) bulan. Mahkamah berpendapat bahawa di dalam hal ini pengetahuan dan persetujuan Plaintiff-Plaintif berkenaan dengan lanjutan masa yang telah diperolehi oleh Defendan adalah tidak terpakai dalam guaman ini, oleh kerana ia melibatkan perundangan social seperti HDR 1989 dan HDA 1966, yang mana PJB-PJB tersebut merupakan suatu kontrak berkanun dan di dalam kes ini pengetahuan dan persetujuan Plaintiff kepada lanjutan masa tersebut menjadi tidak relevan kerana lanjutan masa tersebut itu sendiri adalah "unlawful". Plaintiff-Plaintif menyatakan bahawa jika sekalipun Plaintiff-Plaintif telah mengetahui dan bersetuju dengan lanjutan masa tersebut dalam PJB-PJB Plaintiff-Plaintif masing-masing adalah tidak berasas dan tidak boleh dimulakan ("non-starter") kerana intipati PJB-PJB (di sini, sebagai pengubahsuaian kepada Klausula 25(1) dan 27(1) PJB- PJB) adalah berdasarkan kepada Klausula-klausula yang tidak sah dan melanggar undang-undang berkanun.



10. Persoalan undang-undang berkaitan dengan pengetahuan dan persetujuan Plaintiff-Plaintif mengenai lanjutan masa / EOT tersebut semasa pelaksanaan PJB-PJB, iaitu sama ada pengetahuan dan persetujuan Plaintiff adalah relevan dan material dalam guaman ini, memandangkan transaksi jual beli termasuk PJB Plaintiff-Plaintif tersebut dikawal dan menurut perundangan social iaitu HDR 1989 dan HDA 1966 (yang tidak dipatuhi oleh Defendan? Peguam Defendan berhujah bahawa Plaintiff-Plaintif mempunyai pengetahuan bahawa PJB-PJB tersebut adalah berdasarkan kepada tempoh empat puluh lapan (48) bulan dan telah membaca serta bersetuju dengan terma-terma yang dinyatakan dalam PJB-PJB tersebut, termasuk terma yang memperuntukkan bahawa milikan kosong bagi petak-petak tersebut hanya akan diserahkan dalam tempoh empat puluh lapan (48) bulan. Walaubagaimana pun di sini Mahkamah bersetuju dengan penghujahan peguam Plaintiff-Plaintif bahawa penegasan yang dibuat oleh Defendan adalah merupakan satu perkara yang salah tanggapan. Dengan merujuk kepada kes **LAM SU SEE V PREMA BONANZA SDN BHD [2021] MLJU 713** menyatakan seperti berikut:-

"[24] D contends that P has knowledge of the 54 months OT Period and consented to the same. As such, P is bound by the contractual terms that he has signed. P, on the other hand, pleaded that he has no knowledge of the EOT and was never informed by D of the EOT. (See paragraph 14 of



he SOC and paragraphs 3 and 7 of the Reply). I note however that the 54 months EOT Period was reflected in the SPA signed by P. [25] In any event, I do not think it makes a difference that the EOT was obtained before the signing of the SPA. Or that P ought to have knowledge of the 54 months EOT Period since it was reflected in the SPA. The outcome remains the same. Namely the EOT is unlawful. One cannot waive or consent to illegality. [49] In the present context, the HDA (and its subsidiary legislation the HDR) are a social legislation enacted with the purpose to protect house buyers. Thus, the law on waiver or estoppel cannot operate against the HDA. If waiver or estoppel is allowed to operate, it will defeat the object and purpose of the HDA. [50] It is a truism that there is an inequality of bargaining power between developers and house buyers. It is conceivable that in some cases, a developer might not disclose to a house buyer, his or her full entitlement to claim for LAD under the law. In such instance, it may not take very much for a developer to persuade a house buyer to sign away his or her statutory rights under the HDA and the HDR. I therefore think there can be no waiver or estoppel against the HDA and the HDR. [51] My conclusion is that D cannot be allowed to rely on any waiver or estoppel to preclude P from asserting his statutory rights to claim for full LAD pursuant to Schedule H based on the completion period of 36 months (instead of 54 months).



11. Oleh itu berdasarkan kepada kes ini ,Mahkamah juga turut berpendirian bahawa pengetahuan dan persetujuan Plaintiff-Plaintif berkenaan dengan lanjutan masa yang telah diperolehi oleh Defendan adalah tidak terpakai dalam guaman ini, oleh kerana ia melibatkan perundangan sosial seperti HDR 1989 dan HDA 1966, yang mana PJB-PJB tersebut merupakan suatu kontrak berkanun. Selanjutnya, pengetahuan dan persetujuan Plaintiff kepada lanjutan masa tersebut, tidak material dan tidak relevan kepada kes ini oleh kerana lanjutan masa tersebut itu sendiri adalah “unlawful”.

12. Maka atas sebab-sebab ini, di atasimbangan kebarangkalian, Mahkamah memutuskan untuk membenarkan permohonan Plaintiff-Plaintif di bawah Aturan 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012.

Bertarikh 31.8.2022


.....
ZUHRINA BT MOHAMED NOR

Hakim

Mahkamah Sesyen Sivil 14

Kuala Lumpur.





S/N nxpLWeqDkaSlws7aFJ0vw

**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal