

**DALAM MAHKAMAH SESYEN MALAYA DI JOHOR BAHRU**

**DALAM NEGERI JOHOR DARUL TA'ZIM, MALAYSIA**

**GUAMAN CIVIL NO. JA-A52NCvC-140-07/2021**

**ANTARA**

**1. TAN YI LENG**

**(NO. K/P: 870403-02-5392)**

**2. VANESSA VENLEE CHONG**

**(NO. K/P: 780218-87-5046)**

**3. MURALI DHARAN MARIMUTHU**

**(NO. K/P: 770508-14-5317)**

**...PLAINTIF-PLAINTIF**

**[Plaintif-Plaintif memulakan dan membawa tindakan perwakilan ini menyaman dalam kapasiti peribadi dan sebagai wakil kepada kesemua tiga (3) Plaintiff-Plaintif/Pembeli-Pembeli hartanah dalam projek pembangunan perumahan yang dikenali sebagai "8SCAPE – Block B" menurut peruntukan undang-undang yang ditetapkan iaitu Aturan 15 Kaedah 12 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012]**



S/N VGd61Jvpe0CgK//kYYRWiQ

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

DAN

KEPONG INDUSTRIAL PARK SDN. BHD.

(NO. SYARIKAT: 319651-U)

...DEFENDAN



S/N VGd61Jvpe0CgK//kYYRWiQ

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

## ALASAN PENGHAKIMAN

Ini adalah Permohonan Plaintiff di dalam Lampiran 9 bertarikh 20.09.2021 untuk Penghakiman Terus terhadap Defendan menurut Aturan 14 Kaedah 1 Kaedah - Kaedah Mahkamah 2012 dan / atau Aturan 92 Kaedah 4 Kaedah - Kaedah Mahkamah 2012 dan / atau bidang kuasa sedia ada Mahkamah.

Plaintif - Plaintiff merupakan pembeli - pembeli Petak - Petak dengan milikan kosong dan kemudahan bersama dengan milikan kosong di projek 8scape - Blok B di atas hartanah geran no hakmilik 51787, lot 1684, Mukim Pulau Daerah Johor Bahru, Negeri Johor manakala Defendan merupakan pemaju projek yang membangunkan perumahan tersebut. Secara ringkasnya antara lainnya Tuntutan Plaintiff - Plaintiff adalah terhadap Defendan adalah mengambil bayaran tempahan sebelum pelaksanaan Perjanjian JualBeli dan meminda Klausula 25(1) dan 29(1) Perjanjian JualBeli mengenai penyerahan milikan kosong petak dan penyediaan kemudahan bersama bagi pembangunan perumahan di dalam tempoh masa yang ditetapkan iaitu tiga puluh enam bulan kalendar kepada empat puluh lapan kalendar.



S/N VGd61Jvpe0CgK//kYYRWiQ

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

Setelah Mahkamah membaca dan meneliti dokumen - dokumen yang difailkan, di atas Imbangan Kebarangkalian, Mahkamah membenarkan Tuntutan Plaintiff dengan kos RM 2,000.00. Mahkamah dapati ini adalah satu kes yang sesuai untuk Penghakiman Terus diberikan. Mahkamah dapati Defendan tidak mempunyai isu-isu yang boleh dibicarakan, pembelaan bermerit, bona fide, prima facie untuk dibicarakan di dalam perbicaraan penuh.

Sebelum Perjanjian JualBeli dimeterai, Plaintiff-Plaintif dikehendaki membuat bayaran tempahan bagi menjamin pembelian unit dalam projek perumahan tersebut. Perjanjian Jualbeli di antara Plaintiff 1 dan Defendan dimeterai pada 09.07.2014 manakala pembayaran tempahan Perjanjian JualBelipada 25.06.2014. Perjanjian JualBeli di antara Plaintiff 2 dan 3 dan Defendan dimeterai pada 06.10.2016 manakala pembayaran tempahan dibuat pada 19.05.2016 yang mana diakui oleh Defendan. Menurut Jadual 3 Perjanjian JualBeli bayaran tempahan hendaklah dibuat selepas Perjanjian JualBeli dimeterai.

Ini adalah bertentangan dengan Peraturan 11(2) Peraturan 11(2) Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 melainkan dinyatakan di dalam Perjanjian Jual Beli. Memandangkan



Defendan tidak mematuhi peruntukan undang-undang yang telah ditetapkan, maka Plaintiff-Plaintif berhak menuntut gantirugi mulai tarikh pembayaran tempahan. Tafsiran peruntukan ini telah diterjemahkan di dalam kes - kes **PJD Regency Sdn Bhd v Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & Anor Dan Other Appeals [2021] 2 MLJ 60** dan **Chin Yongqin v Prosper Plus Industry Sdn Bhd [2021] MLJU 1104**.

Berdasarkan peruntukan-peruntukan undang-undang sedia ada di dalam Akta Pemajuan Perumahan dan Peraturan Peraturannya, adalah jelas bahawa penyerahan pemilikan kosong petak-petak dan penyiapan kemudahan bersama bagi projek perumahan untuk Penjualan JualBeli yang diperuntukkan di bawah Jadual H Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 hendaklah diserahkan dan disiapkan secara tegas dalam masa yang ditetapkan iaitu tiga puluh enam bulan kalendar. Ini adalah selaras dengan Jadual H khususnya di klausa-klausa 25(1) dan (2) dan Klausa - Klausa 27(1) dan (2) yang dengan jelas menyatakan penyerahan pemilikan kosong petak dan penyiapan kemudahan bersama adalah di dalam tempoh tiga puluh enam bulan kalendar.

Defendan telah menerima menerima lanjutan masa dua belas bulan bagi penyerahan pemilikan kosong petak dan penyiapan kemudahan bersama



bagi pembangunan perumahan tersebut berdasarkan Peraturan 11 Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 melalui surat daripada Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan bertarikh 01.04.2014. Adalah jelas lanjutan masa diberikan oleh Pengawal Perumahan melalui Peraturan 11(3) Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989.

Peraturan 11(3) Peraturan - Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 memperuntukkan:

*“Peraturan 11 Kontrak Jualan (3) Jika 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: Dengan syarat bahawa tiada pengecualian atau ubahsuaian sedemikian boleh diluluskan sekiranya permohonan baginya dibuat selepas tamat tempoh masa penyerahan pemilikan kosong di bawah kontrak jualan atau selepas tempoh sah apa-apa lanjutan masa, jika ada, yang diberikan oleh Pengawal.”*



*Seksyen 24, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966*  
memperuntukkan *Section 24 Powers to make regulations*

*(1) Subject to this section, the Minister may make regulations for the purpose of carrying into effect the provisions of this Act.*

*(2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, the regulations may-*

*(e) regulate and prohibit the conditions and terms of any contract between a licensed housing developer, his agent or nominee and his purchaser.”*

Tafsiran peruntukan-peruntukan perundangan di atas telah ditafsirkan di dalam kes **Ang Ming Lee & Ors v Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan & Anor and Other Appeals [2020] 1 CLJ 162** seperti berikut:

*(2) Akta, satu perundangan sosial bertujuan melindungi para pembeli rumah, kepentingan pembeli-pembeli adalah pertimbangan paling utama berbanding pemaju. Parlimen mengamanahkan Menteri agar melindungi kepentingan pembeli-pembeli dan Menteri telah memperuntukkan terma-terma dan syarat-syarat kontrak jualan seperti Jadual H. Tiada bayangan sebaliknya dalam bahasa, skop atau objektif Akta bahawa kewajipan melindungi kepentingan-kepentingan para pembeli boleh diwakilkan pada pihak-pihak berkuasa lain.*



*(4) Dengan mewakilkan kuasa, melalui peraturan 11(3) Peraturan-peraturan, kepada Pengawal untuk mengetepikan atau mengubahsuai terma-terma dan syarat-syarat kontrak jualan yang ditetapkan, Pengawal yang kini diamanahkan mengawal selia terma-terma dan syarat-syarat kontrak jualan. Dengan mengubah suai terma-terma dan syarat-syarat, dan dengan memberi pemaju lanjutan masa, Pengawal telah menafikan hak pembeli-pembeli untuk menuntut LAD. Ubah suai ini, dan pemberian lanjutan masa kepada pemaju, tidak melindungi pembeli-pembeli tetapi pemaju, dan ini menyekat niat Parlimen.*

*(5) Akta telah, dengan khusus, menyebut satu per satu kewajipan dan kuasa Menteri, Pengawal dan Pemeriksa. Parlimen jelas membenarkan perwakilan kuasa-kuasa Pengawal kepada orang-orang tertentu. Walau bagaimanapun tiada peruntukan yang membolehkan Pengawal menjalankan kuasa-kuasa Menteri... Oleh itu, Pengawal tidak mempunyai kuasa mengetepikan atau mengubah suai mana-mana peruntukan dalam kontrak jualan Jadual H kerana s. 24 Akta tidak memberi Menteri kuasa membuat peraturan untuk mewakilkan kuasa mengetepikan atau mengubah suai kontrak jualan Jadual H kepada Pengawal. Peraturan 11(3) Peraturan-peraturan, yang memberi kuasa kepada Pengawal mengetepikan dan mengubah suai terma-terma dan syarat-syarat kontrak jualan, adalah ultra vires Akta.*





Di dalam kes semasa, Mahkamah adalah terikat dengan Keputusan-Keputusan Kes yang telah memutuskan peruntukan tersebut adalah ultra vires di dalam kes - kes **UE E&C Sanjia (M) Sdn Bhd v Lee Jeng Yuh & Anor and another appeal [2021] 6 MLJ 864, Alvin Leong Wai Kuan & Ors v Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Dan Other Applications [2020] 10 MLJ 689, Sri Damansara Sdn Bhd v Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & Ors [2020] MLJU 170, Low Yip Meng Lwn Ekovest Capital Sdn Bhd [2020] MLJU 1041, Leong Keng Chiang v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 714, Lam Su See v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 713, Chin Yongqin v Prosper Plus Industry Sdn Bhd [2021] MLJU 1104, Kok Chay Har & Ors v BH Realty Sdn Bhd [2021] MLJU 402, Murugan A/L Superammuniam v Southkey City Sdn Bhd [2021] MLJU 1950, Teh Hooi Peng v Southkey City Sdn Bhd [2021] MLJU 2136, Teo Siang Hian John & Anor v Southkey City Sdn Bhd [2021] MLJU, Cheang Chee Kong & Anor v Mayfair Ventures Sdn Bhd [2021] MLJU 2335,**

Mahkamah Rayuan telah mengesahkan Keputusan kes **Lam Su See v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 713** di dalam **Prema Bonanza Sdn Bhd v Lam Su See [Civil Appeals No.: W-02(IM)(NCvC)-624-03/2021 & W-02(IM)(NCvC)-625-03/2021**. Kes ini semacam kes semasa



di mana lanjutan masa diberikan oleh Pengawal Perumahan dan gantirugi untuk tempoh tiga puluh enam bulan.

Defendan telah dengan jelas tidak mematuhi peruntukan Akta dan Peraturan-Peraturan apabila mengutip tempahan sebelum Perjanjian Jualbeli, mengubahsuai Klausula-Klausula 25(1) dan 27(1) Perjanjian JualBeli bagi penyerahan pemilikan kosong petak dan penyiapan kemudahan bersama bagi pembangunan perumahan tersebut kepada empat puluh dua bulan, gagal untuk menyerahkan pemilikan kosong petak Plaintiff-Plaintif dan gagal untuk menyiapkan kemudahan bersama pembangunan perumahan tersebut dalam tempoh masa yang ditetapkan.

Adalah Dapatan Mahkamah Plaintiff-Plaintif mempunyai locus standi untuk membawa tindakan ini memandangkan Plaintiff-Plaintif telah memberi memberi makluman secara bertulis kepada Pembiaya-pembiaya Plaintiff-Plaintif pada 21.07.2021 sepertimana di perenggan-perenggan 25 - 27, dan eksibit - eksibit "MDM-9" dan "MDM-10" AS di dalam Lampiran 10. Oleh itu, Plaintiff - Plaintiff telah memenuhi keperluan klausula 7 Perjanjian Jualbeli dan Seksyen 22C Akta Akta Pemajuan Perumahan Kawalan dan Pelesenan 1966. Tindakan Plaintiff - Plaintiff adalah selari dengan keputusan di dalam kes - kes **Lim Meow Khean & Ors v Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd & Ors [2021] 1 LNS 173**, **Leong Keng Chiang v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 714**.



Adalah Dapatan Mahkamah bahawa Seksyen 35(1) kepada Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (Covid-19) 2020 (“Akta Covid”) yang memberi tempoh pengecualian dari 18.03.2020 hingga 31.08.2020 berkenaan pengiraan gantirugi di atas kegagalan pemaju untuk menyerahkan milikan kosong kediaman perumahan tidak merangkumi tanggungan Defendan untuk menyiapkan kemudahan bersama. Menurut peruntukan ini, pengiraan tempoh tamat gantirugi bagi kelewatan menyerahkan milikan kosong petak Plaintiff - Plaintiff adalah pada 17.03.2020.

Mahkamah juga sedia maklum bahawa menurut Seksyen 16N, Akta Pemajuan Perumahan Kawalan dan Pelesenan 1966, kediaman perumahan dan kemudahan bersama diasingkan dan kemudahan bersama tidak ditafsirkan di sini. Kediaman perumahan tidak melibatkan kemudahan bersama. Adalah jelas Akta ini digubal untuk melindungi pembeli-pembeli rumah seperti Plaintiff-Plaintiff sepertimana diputuskan di dalam kes **Ang Ming Lee & Ors v Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan & Anor and Other Appeals [2020] 1 CLJ 162** :

*(2) Akta, satu perundangan sosial bertujuan melindungi para pembeli rumah, kepentingan pembeli-pembeli adalah pertimbangan paling utama*



*berbanding pemaju. Parlimen mengamanahkan Menteri agar melindungi kepentingan pembeli-pembeli dan Menteri telah memperuntukkan terma-terma dan syarat-syarat kontrak jualan seperti Jadual H. Tiada bayangan sebaliknya dalam bahasa, skop atau objektif Akta bahawa kewajipan melindungi kepentingan-kepentingan para pembeli boleh diwakilkan pada pihak-pihak berkuasa lain.*

Menerusi tafsiran sesuatu perundangan sosial, kediaman perumahan pada Seksyen 35(1) tidak mengambil kira kemudahan bersama. Halperkara ini telah diputuskan di dalam kes **PJD Regency Sdn Bhd v Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & Anor Dan Other Appeals [2021] 2 MLJ 60.**

Pengataan Defendan bahawa Plaintiff-Plaintif mempunyai pengetahuan, telah bersetuju dan gagal membantah lanjutan masa merupakan suatu pengabaian dan menyebabkan doktrin estoppel terpakai adalah tidak berasas. Ini adalah kerana apa yang tidak sah tidak menjadikannya sah apabila diketahui sepertimana diputuskan di dalam kes **Lam Su See v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 713.**Keputusan yang sama telah diberikan di dalam kes-kes **UE E&C Sanjia (M) Sdn Bhd v Lee Jeng Yuh & Anor and another appeal [2021] 6 MLJ 864, Leong Keng Chiang v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 714, Chin Yongqin v Prosper**



**Plus Industry Sdn Bhd [2021] MLJU 1104, Cheang Chee Kong & Anor v Mayfair Ventures Sdn Bhd [2021] MLJU 2335.**

Mahkamah mendapati lanjutan masa yang telah diperolehi sebelum Perjanjian JualBeli ditandatangani. Pengataan Plaintiff-Plaintif mengetahui atau tidak kewujudan lanjutan masa tidak mengikat Plaintiff-Plaintif kerana lanjutan masa tersebut tidak sah. Oleh itu ia tidak mengikat pihak-pihak sepertimana diputuskan di dalam kes-kes **Lam Su See v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 713, UE E&C Sanjia (M) Sdn Bhd v Lee Jeng Yuh & Anor and another appeal [2021] 6 MLJ 864, Leong Keng Chiang v Prema Bonanza Sdn Bhd [2021] MLJU 714 dan Cheang Chee Kong & Anor v Mayfair Ventures Sdn Bhd [2021] MLJU 2335.**

Defendan telah merujuk kepada kes **Anthony Lawrence Bourke & Anor v CIMB Bank Bhd [2017] 10 CLJ 167** yang menerimapakai kes **Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd [1995] 3 MLJ 331**. Malangnya kes-kes ini tidak membantu Defendan kerana apa yang dipertikaikan di dalam kes-kes tersebut tidak melibatkan dengan Akta mahupun Peraturan-Peraturan seperti kes semasa. Kes-kes tersebut juga tiada kaitan dengan perundangan-perundangan sosial untuk menjaga hak-hak pembeli-pembeli rumah.



Adalah jelas Perjanjian yang dimasukki oleh Plaintiff-Plaintif dan Defendan adalah terbatal dan tidak sah kerana Defendn gagal memenuhi kehendak Perjanjian JualBeli tersebut.

Akhir kalam dan sebagai kesimpulan, adalah jelas apa yang telah diputuskan oleh Mahkamah adalah wajar selaras dengan peruntukan undang - undang dan nas - nas yang telah diputuskan berdasarkan dan berlatarbelakangkan keterangan - keterangan yang telah dikemukakan dan dibentangkan di hadapan Mahkamah

**BERTARIKH: 16 MAC 2022**



**FAZILLAH BEGUM BINTI ABDUL GHANI**

**HAKIM**

**MAHKAMAH SESYEN SIVIL 2**

**JOHOR BAHRU**



S/N VGd61Jvpe0CgK//kYYRWiQ

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