

DALAM MAHKAMAH SESYEN DI KUALA LUMPUR
DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN, MALAYSIA
GUAMAN NO. WA-A52NCvC-756-11/2021

ANTARA

CHIN JYE YEE

[NO. K/P: 801007-12-5288]

- PLAINTIF

DAN

MRCB SEPUTEH LAND SDN BHD (DAHULU DIKENALI SEBAGAI GAPURNA LAND
SDN BHD)

[NO. SYARIKAT: 787242-M]

- DEFENDAN

KEPUTUSAN BAGI LAMPIRAN 13

[Notis Permohonan Defendan

Di Bawah Aturan 18 Kaedah 19(1)(a), (b), (c) dan (d)

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012

Untuk Membatalkan Tuntutan Plaintiff]

[1] Ini adalah keputusan Mahkamah mengenai **Lampiran 13** yang difailkan oleh Defendan untuk membatalkan tuntutan Plaintiff.

[2] Mahkamah ini telah meneliti **Lampiran 13**, Ikatan Pliding, dokumen dan hujahan bertulis pihak-pihak.



[3] Isu utama yang yang perlu diputuskan oleh Mahkamah ialah samada Plaintiff mempunyai kausa tindakan yang sah, tidak remeh dan tidak mengaibkan Defendan.

KES PLAINTIF

[4] Secara ringkasnya, Plaintiff telah memasuki satu Perjanjian Jual Beli menurut Jadual H Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 (“HDR 1989”) dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (“HDA 1966”) dengan Defendan (selepas ini dirujuk sebagai “perjanjian jual beli tersebut”) bagi pembelian petak dalam suatu projek pemajuan perumahan yang dikenali sebagai “Vivo Residences, 9 Seputeh” (selepas ini dirujuk sebagai “projek tersebut”).

[5] Menurut Plaintiff di dalam Pernyataan Tuntutannya (Lampiran 2), sebelum perjanjian tersebut ditandatangani, Plaintiff adalah dikehendakki untuk membayar fi tempahan/deposit kepada Defendan.

[6] Adalah merupakan kes Plaintiff bahawa Defendan telah meminda Klausauklausu 25(1) dan 27(1) perjanjian tersebut yang mana tempoh penyerahan milikan kosong petak dan penyiapan kemudahan bersama telah diubah kepada 48 bulan dari tarikh perjanjian tersebut.

[7] Menurut Plaintiff, Defendan telah dikatakan melalui surat-surat bertarikh 26.9.2013, 9.9.2015 dan 17.2.2015 (selepas ini dirujuk sebagai “surat-surat lanjutan tersebut”) memperolehi lanjutan-lanjutan masa untuk penyerahan milikan kosong dari Jabatan Perumahan Negara / Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (“KPKT”) dari 36 bulan kepada 48 bulan.

[8] Plaintiff telah menerima jumlah pampasan Ganti Rugi Tertentu (“Liquidated Ascertained Damages”) (“LAD”) daripada Defendan bagi kelewatan dalam penyerahan



milikan kosong petak projek perumahan tersebut. Namun, jumlah LAD yang diterima oleh Plaintiff adalah tidak mengikut formula pengiraan berkanun menerusi Jadual H dan Peraturan 11(1) HDR 1989 dan HDA 1966.

[12] Plaintiff kini menuntut :-

- (i) Suatu Deklarasi bahawa pengubahsuaian tempoh masa empat puluh lapan (48) bulan kepada klausa-klausa 25(1) dan 27(1) dalam PJB Plaintiff 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;
- (ii) Suatu Deklarasi bahawa Plaintiff berhak kepada bayaran LAD mengikut Jadual A.2, Lajur 5 yang dilampirkan bersama Pernyataan Tuntutan;
- (iii) Bahawa Defendan membayar jumlah LAD sebanyak RM106,038.39 mengikut Jadual A.2, Lajur 5 yang dilampirkan bersama Pernyataan Tuntutan dalam masa empat belas (14) hari dari tarikh Penghakiman kepada Plaintiff atau Peguamcara Plaintiff sebagai Pemegang Amanah bagi Plaintiff;
- (iv) Suatu Deklarasi bahawa surat pengabaian (“waiver”) dan / atau surat LAD yang dilaksanakan oleh Plaintiff adalah terbatal dan tidak sah (“null and void”);
- (v) Faedah pada kadar 5% dari tarikh kausa tindakan terakru sehingga tarikh Penghakiman;



- (vi) Faedah pada kadar 5% dari tarikh Penghakiman sehingga penyelesaian sepenuhnya; dan
- (vii) Kos.

KES DEFENDAN

[13] Defendan di dalam Pembelaan dan Tuntutan Balas mereka (Lampiran 6) telah memplidkan bahawa satu pelanjutan masa telah dipohon pada 22.7.2013 kepada Pengarah KPKT tersebut kepada 48 bulan disebabkan oleh beberapa komplikasi yang dialami oleh Defendan dalam memastikan milikan kosong diberikan kepada Plaintiff di dalam tempoh yang dinyatakan di dalam perjanjian tersebut.

[14] Adalah merupakan kes Defendan bahawa pada 26.9.2013, 9.9.2013 dan 17.12.2015, permohonan mereka untuk pelanjutan masa tersebut telah diluluskan oleh pihak KPKT dan tempoh pelanjutan masa bagi penyerahan milikan kosong bagi blok-blok A-D dan unit-unit SOHO dilanjutkan kepada 48 bulan. Setelah memperolehi lanjutan-lanjutan masa tersebut, Defendan telah memasukkan tempoh lanjutan tersebut di dalam klausa-klausa 25 dan 27 perjanjian tersebut. Menurut Defendan, Plaintiff menyedari mengenai perkara ini pada setiap masa yang material.

[15] Menurut Defendan, lanjutan masa tersebut telah pun diperolehi sebelum perjanjian tersebut dimasukki oleh kesemua pembeli dan kesemua pembeli termasuklah Plaintiff mempunyai pengetahuan yang penuh bahawa tarikh penyerahan milikan kosong adalah 48 bulan selepas perjanjian tersebut ditandatangani.

[16] Defendan selanjutnya memplidkan bahawa pengiraan LAD adalah 10% setahun dari tarikh penyerahan milikan kosong, yakni 48 bulan dari tarikh perjanjian



tersebut ditandatangani oleh pihak-pihak. Di dalam kes di hadapan Mahkamah ini, milikan kosong telah diserahkan pada 13.5.2019.

[17] Klausula 27 pula memperuntukkan bahawa LAD bagi kemudahan bersama adalah dikira pada kadar 10% setahun dari 20% akhir harga pembelian dari tarikh perjanjian sehingga tarikh "Certificate of Completion and Compliance". Kemudahan bersama di dalam kes di hadapan Mahkamah ini siap pada 21.3.2019.

DAPATAN DAN PERINTAH MAHKAMAH

[18] Mahkamah setelah meneliti Lampiran 13 dan kesemua dokumen yang berkaitan mendapati bahawa Plaintiff mempunyai kausa tindakan yang sah, tidak remeh dan tidak mengaibkan berdasarkan pliding oleh Plaintiff. Mahkamah berpendapat bahawa tuntutan Plaintiff adalah bermerit dan adalah tidak wajar untuk dibatalkan tanpa didengar secara penuh.

[19] Mahkamah ini perlu meneliti dan mempertimbangkan kesemua pembuktian sebelum keputusan boleh dibuat. Pada peringkat ini untuk membatalkan tuntutan Plaintiff terhadap Defendan adalah sesuatu yang tidak adil.

[20] Di dalam kes **BANDAR BUILDER SDN BD & 2 ORS. VS UNITED MALAYSIAN BANKING CORPORATION BHS (1993) 4 CLJ** Mahkamah Agong telah memutuskan bahawa :

"so long as the pleadings disclose some cause of action or raise some questions fit to be decided by the Judge, the mere fact that the case is weak and not likely to succeed at the trial is no ground for the pleadings to be struck out".



[21] Mahkamah berpendapat bahawa Plaintiff wajar diberi peluang untuk mengemukakan segala pembuktian untuk dipertimbangkan. Ini adalah prinsip yang diputuskan di dalam kes **HAP SENG CONSOLIDATED BHD VS DARINSOK PANIRAN APAN & ORS AND ANOTHER APPEAL (2014) 1 CLJ 333** yang diterimapakai di dalam kes di hadapan Mahkamah ini.

[22] Mahkamah berpendapat bahawa membatalkan tuntutan Plaintiff di tahap ini merupakan sesuatu yang pra-matang kerana saksi-saksi perlu dipanggil dari kedua-dua belah pihak dan dokumen-dokumen sokongan perlu dikemukakan untuk membuktikan perkara-perkara yang berikut :-

- (i) Apakah tempoh masa sebenar bagi penyerahan milikan kosong petak-petak dan kemudahan bersama, yakni 36 bulan atau pun 48 bulan;
- (ii) Apakah benar Plaintiff mengetahui dan bersetuju mengenai pelanjutan masa yang dinyatakan oleh Defendan;
- (iii) Apakah benar pengataan Defendan bahawa Plaintiff tidak seharusnya memfailkan tindakan ini dan sebaliknya membuat semakan kehakiman terhadap kelulusan pelanjutan masa yang diberikan oleh KPKT; dan
- (iv) Memandangkan Defendan telah pun membayar Plaintiff sejumlah wang sebagai LAD, adakah tindakan Plaintiff ini merupakan satu pengayaan tidak adil.

[23] Dengan ini, Mahkamah ini **memutuskan untuk menolak Lampiran 13 dengan kos di dalam kausa**. Mahkamah juga menetapkan pengurusan kes untuk bicara.

Bertarikh: 16 Jun 2022.



(YASMIN BINTI ABDUL RAZAK)
Hakim Mahkamah Sesyen Sivil 2
KUALA LUMPUR



S/N B40101878KES116Z1FDg8w

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