

LIM YOK SANG @ LIM KOW v Y.C CHIN ENTERPRISE SDN BHD [2007]
MLJU 874

Malayan Law Journal Unreported

HIGH COURT (KUALA LUMPUR)
TENGGU MAIMUN BINTI TUAN MAT JC
GUAMAN NO S4-24-2104-2006
31 July 2007

Lee Oman Tiat (Ros Lee & Co) for the Plaintiff

David Gurupatham (Satwant Kaur bersamanya) (**David Gurupatham** & Koay) for the Defendant

TENGGU MAIMUN BINTI TUAN MAT JC

ALASAN PENGHAKIMAN

Melalui satu perjanjian bertarikh 27.12.1996 yang ditandatangani antara plaintiff dan defendan (perjanjian tersebut), defendan telah bersetuju untuk membina dan mendirikan rumah kediaman satu tingkat untuk plaintiff dengan harga RM25,000.00 (bangunan tersebut) di atas HS (M) 7579 No PT 12662, Mukim Dengkil, Negeri Selangor (hartanah tersebut). Mengikut klausa 15 perjanjian tersebut, defendan dikehendaki menyempurnakan pembinaan bangunan tersebut dalam tempoh masa 24 bulan daripada tarikh perjanjian dan penyempurnaan bermaksud pengeluaran suatu sijil penyempurnaan praktikal bagi bangunan tersebut oleh jurutera atau akitek perunding defendan.

Mengikut klausa 15.5 perjanjian tersebut plaintiff adalah dianggap telah menerima milikan kosong bangunan tersebut selepas 14 hari dari tarikh notis daripada defendan meminta beliau berbuat demikian. Seksyen 2 Jadual IV perjanjian tersebut pula memperuntukkan RM2,500.00 yang merupakan 10% harga kontrak kena dibayar kepada defendan dalam masa 14 hari selepas menerima notis daripada pihak defendan bahawa sijil penyempurnaan praktikal telah dikeluarkan dan milikan kosong dengan bekalan air dan elektrik telah disiap sedia untuk sambungan. Seksyen 3 Jadual IV pula memperuntukkan bahawa RMI,250.00 yang merupakan 5% harga kontrak kena dibayar kepada peguamcara defendan sebagai pemegang amanah semasa menerima milikan kosong.

Pada atau lebih kurang bulan Mac 2006 plaintiff telah bersetuju untuk melupuskan hartanah tersebut kepada seorang bernama Yong Tze Keong pada harga RM71,000.00. Melalui surat bertarikh 16.3.2006 peguamcara yang mewakili En. Yong Tze Keong telah menyerahkan sesalinan draf perjanjian antara plaintiff, Yong Tze Keong dan juga defendan (perjanjian kedua). Atas permintaan plaintiff, defendan telah memfaks sesalinan draf perjanjian kedua kepada peguamcara plaintiff untuk komen. Draf perjanjian kedua mengandungi peruntukan di dalam klausa 8 bahawa defendan akan menyerahkan milikan kosong kepada Yong Tze Keong dalam tempoh 12 bulan daripada tarikh perjanjian kedua. Draf perjanjian kedua ini bagaimanapun tidak dimuktamadkan.

Pada 15.5.2006 plaintiff telah menerima surat daripada defendan yang berbunyi antara lainnya seperti berikut:-

"Please pay to us the following amount of RM4,250.00 within 14 days from date of this letter.

Practical completion balance	RM3,750.00
Maintenance Fees as stated in agreement	RM 500.00
Total	RM4,250.00"

Pada 2.6.2006 T/n Nor Ding & Co yang mewakili pihak plaintif menulis surat kepada defendan seperti berikut:-

"Kindly let us have the following confirmation: -

- (1) Whether the single storey house known as Lot No. P2-95 erected on the said property has been duly completed or still under construction? If completed, kindly let us have a copy of the Architect's certificate proving so.
- (2) Whether certificate of fitness has been issued by the authority? If yes, kindly let us have a copy of the same otherwise please let us know whether you have applied for the same?"

Jawapan defendan melalui surat bertarikh 23.6.2006 adalah seperti berikut:-

"For your information we have completed the building work the practical completion certificate has send (sic) to your client together with our claim for the work completed. However we send another copy for your reference.

Further more our Architect will apply for the certificate of fitness after the water supply is ready."

Pada 28.6.2006 peguamcara plaintif sekali lagi menulis surat kepada defendan menyatakan:-

"We noted that on 15/5/2006 you have requested our client to pay for the sum of RM4,250.00 being the Practical Completion Balance and Maintenance Fee based on the Architect's certificate of Practical Completion dated 10/5/2006.

Pursuant to Section 3(2) Schedule IV of the Sale and Purchase Agreement dated 27/12/1996 ("Principal Agreement"), the aforesaid sum shall be paid upon the issuance of the said certificate and handing vacant possession.

Therefore kindly confirm whether the Architect has submitted the Form E to the relevant authority and the authority has duly accepted the same with proof otherwise our client is not agreeable to pay your claim of such sum yet to be due to you."

Melalui surat bertarikh 7.7.2006 peguamcara bagi pihak defendan menjawab bahawa:-

"The above matter and your letter dated 22 June 2006 refer.

Kindly be advised that our client's instructions are the agreement between our client and your client has been terminated, as such the issues stated in your letter do not arise."

Plaintif menyatakan bahawa penamatan perjanjian tersebut oleh defendan adalah salah dari segi undang-undang lantas memfailkan saman pemula untuk perintah-perintah berikut:-

- (1) satu deklarasasi bahawa notis tuntutan defendan bertarikh 15.5.2006 yang menuntut terhadap plaintif bagi jumlah RM4,250.00 adalah pramasa, tanpa berasas, tidak sah dan tidak menurut peruntukan-peruntukan perjanjian bertarikh 27.1.1996;
- (2) selanjutnya atau secara alternatif, satu deklarasasi bahawa plaintif tidak berkewajipan kontrak untuk membayar kepada defendan jumlah RM4,250.00 yang dituntut oleh defendan melalui notis tuntutan bertarikh 15.5.2006 tersebut;
- (3) satu deklarasasi bahawa penamatan perjanjian bertarikh 27.12.1996 yang kononnya dilakukan oleh defendan melalui surat penamatan bertarikh 1.6.2006 adalah tidak sah;
- (4) selanjutnya atau secara alternatif satu deklarasasi bahawa defendan tidak berhak untuk menamatkan perjanjian bertarikh 27.1.1996 tersebut dengan bergantung kepada alasan yang disebutkan didalam surat tuntutannya bertarikh 15.5.2006;
- (5) selanjutnya atau secara alternatif, satu deklarasasi bahawa perjanjian bertarikh 27.12.1996 tersebut masih wujud dan boleh dikuatkuasakan di antara plaintif dan defendan;
- (6) satu deklarasasi bahawa tuntutan defendan bertarikh 17.7.2006 terhadap plaintif bagi jumlah RM44,030.83 adalah tidak sah, tanpa berasas dan tidak menurut peruntukan-peruntukan perjanjian bertarikh 27.12.1996;

LIM YOK SANG @ LIM KOW v Y.C CHIN ENTERPRISE SDN BHD [2007] MLJU 874

- (7) selanjutnya atau secara alternatif, satu deklarası bahawa plaintif tidak berkewajipan kontrak untuk membayar kepada defendan jumlah RM44,030.83 yang dituntut oleh defendan melalui surat defendan bertarikh 17.7.2006 tersebut;
- (8) satu perintah bahawa defendan hendak membayar kepada plaintif gantirugi tertentu sebanyak RM11,050.70 bagi tempoh sebanyak 2,689 hari yang dikira dari 28.12.1998 sehingga 10.5.2006 dan berterasan pada kadar RM4.10 sehari dari tarikh 11.5.2006 sehingga milikan kosong bangunan tersebut diserahkan kepada plaintif menurut peruntukan-peruntukan perjanjian bertarikh 27.12.1996 itu;
- (9) satu perintah bahawa defendan membayar kepada plaintif kerugian sebanyak RM46,000.00 yang merupakan perbezaan di antara harga kontrak perjanjian bertarikh 27.12.1996 dengan harga pelupusan yang dipersetujui dengan pembeli Yong Tze Keong;
- (10) faedah pada kadar 8% setahun yang dikira harian ke atas jumlah RM46,000.00 tersebut dari tarikh 14.07.2006 sehingga ke tarikh penjelasan penuh;
- (11) kos".

Saya telah membenarkan permohonan plaintif di prayer 5, 6, 8 dan 11 kand 1 atas alasan-alasan berikut. Saya berpendapat pengataan oleh defendan bahawa perjanjian tersebut telah ditamatkan pada 1.6.2006 atas alasan plaintif gagal membayar RM4,250.00 adalah tidak berasas. Klausula 10.1 perjanjian tersebut memperuntukkan bahawa:

"The Owner hereby covenants that he shall pay the Construction Cost to the Contractor by the instalments and at the times in accordance with the Schedule of Payment in Schedule IV hereto. Each and every of such instalment payment shall be paid by the Owner to the Contractor within fourteen (14) days from the date of receipt of a written notice from the Contractor describing the respective stages of construction and requesting such payment. Every such notice shall be supported by the respective certificate of the Contractor's engineers or architect."

Seksyen 2 Jadual IV perjanjian tersebut pula memperuntukkan:-

"Within fourteen (14) days from the date of notice from the Contractor notifying the Owner of issuance of Certificate of Practical Completion and handing over of vacant possession with the water and of electricity supply ready for connection to the said Building".

RM2,500.00 hendaklah dibayar kepada defendan. Defendan tidak pada bila-bila masa menunjukkan bahawa milikan kosong telah diserahkan kepada plaintif, malahan melalui surat bertarikh 23.6.2006 defendan telah memaklumkan plaintif bahawa 'Further more our Architect will apply for the certificate of fitness after the water supply is ready'. Ini jelas menunjukkan bahawa setakat 23.6.2006 defendan masih belum memohon sijil layak menduduki dan bekalan air belum sedia sekaligus menunjukkan defendan belum dapat menyerahkan milikan kosong mengikut peruntukan perjanjian tersebut. Justeru tanggungjawab plaintif untuk membayar jumlah yang dituntut belum timbul mengikut klausula 10.1 diatas.

Selain itu tuntutan untuk fee penyelenggaraan juga belum timbul kerana klausula 3 perjanjian tersebut memperuntukkan bahawa:-

"On completion of the construction of the infrastructure the Contractor shall do everything possible within its power to have the same take over and maintained by the appropriate Authority but until they are so taken over, the Owner shall from the date he takes vacant possession of the said Building, pay to the Contractor annually management and maintenance fees amounting to Ringgit Five Hundred (RM500.00) only...".

Oleh kerana plaintif belum menerima milikan kosong, tindakan defendan menamatkan perjanjian atas alasan plaintif enggan membayar jumlah RM4500.00 yang termasuk 'maintenance fee' nyata menyalahi peruntukan perjanjian tersebut.

Saya juga berpendapat pengataan defendan mengenai penamatan perjanjian tersebut tidak bona fide dan tidak seiring dengan tindak tanduk defendan sebagaimana dapat dilihat daripada surat defendan bertarikh 23.6.2006 kepada peguamcara plaintif seperti berikut:-

"We refer to your letter dated 22/6/06...

We are appointed by Selangor State Authority to build the house on the above lot according to the approved plan the land belong to Mr. Lim Yok Sang.

For your information we have completed the building work the practical completion certificate has send to your client together with our claim for the work completed. However we send another copy to you for your reference.

The water supply is to be provided by Selangor state authority a letter is enclosed also for your information.

Further more our Architect will apply for the certificate of fitness after the water supply is ready.

The Substation is ready for TNB to energies but subject to the TNB Contribution RM35,500.00 to be paid to TNB and this sum of payment is to be paid by all house owners. However this matter is handling (sic) by Pengerusi Jawatan Kuasa Bekas Pekerja Killunghall Tin (M) Workers Tin.

We feel sorry that we have provided with all information for your client but you have not received it causing so much delay in execution of the Sale & purchase Agreement."

Jika benar perjanjian telahpun ditamatkan pada 1.6.2006 tentu sekali hal itu dinyatakan oleh defendan di dalam suratnya bertarikh 23.6.2006. Bagaimanapun, ternyata surat yang dipetik di atas memberi gambaran seolah perjanjian tersebut belum ditamatkan dan pihak defendan masih bersedia untuk meneruskan dengan perjanjian kedua.

Berkaitan perjanjian kedua, Yong Tze Keong telahpun membayar deposit sebanyak 20% daripada harga belian kepada defendan. Surat peguamcara plaintif kepada defendan mengenai perkara yang sama berbunyi:-

"Please be informed that we have received the fair copies of the Sale and Purchase Agreement from the Purchaser's Solicitors who has confirmed payment of 20% by the Purchase to you as Stake holders.

We have been further informed by our client mat you have agreed to release the said sum to our client upon our client's execution of the said Sale and Purchase Agreement.

As such, kindly let us have the said payment as Stakeholders to enable our client to execute the same as soon as possible."

Surat peguamcara plaintif tersebut di atas telah dijawab oleh peguamcara defendan pada 12.7.2006 seperti berikut:-

"The above matter and your letter dated 7th July 2006 refer.

Enclosed herewith please find our clients notice of termination dated 1st of June 2006."

Ketara soal pembayaran 20% oleh Yong Tze Keong tidak dijawab sebaliknya peguamcara defendan melalui surat bertarikh 12.7.2006 itu mengepulkan notis penamatan daripada defendan bertarikh 1.6.2006 kepada plaintif yang berbunyi seperti berikut:-

"We refer to our claim dated 15/52006 and our reminder dated 1/6/2006; so far we have not received any response from you.

Please note that you have committed the breached of the above agreement by non payment to our final claim. We, therefore notify you that we have terminated the said agreement between us and we are proceeding to sale your property without any further notice to you."

Saya berpendapat penamatan yang dikatakan itu tidak berasas kerana plaintif tidak melanggar mana-mana peruntukan perjanjian tersebut. Malahan timbul persoalan sama ada notis penamatan yang bertarikh 1.6.2006 yang hanya dimaklumkan kepada plaintif pada 12.7.2006 adalah suatu 'afterthought' dalam keadaan di mana defendan menyimpan faedah 20% pembayaran daripada Yong Tze Keong walaupun yang sama patut dibayar kepada plaintif

LIM YOK SANG @ LIM KOW v Y.C CHIN ENTERPRISE SDN BHD [2007] MLJU 874

di bawah perjanjian kedua dan dalam keadaan defendan kemudiannya ingin menjual pula bangunan tersebut kepada pihak yang lain atas alasan kononnya perjanjian dengan plaintif telah ditamatkan. Sedemikian saya telah membenarkan permohonan plaintif seperti yang dinyatakan di atas.

Perlu dinyatakan di sini bahawa saman pemula plaintif difailkan pada 2.11.2006 dan memorandum kehadiran telah dimasukkan oleh defendan pada 28.11.2006. Walau bagaimanapun, affidavit balasan kepada permohonan plaintif hanya difailkan oleh defendan pada 2.4.2007. Walaupun peguamcara bagi pihak plaintif tidak menimbulkan isu ini di dalam hujahnya, saya berpendapat tanpa sebarang permohonan daripada pihak defendan untuk perlanjutan masa bagi memfailkan affidavit balasan ini, ianya tidak perlu diambilkira oleh mahkamah.

End of Document