

**DALAM MAHKAMAH SESYEN DI KUALA LUMPUR
DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN
GUAMAN NO: WA-B52-40-06/2021**

ANTARA

1. **LEE KOK SENG**
(No. K/P: 651109-10-6685)
2. **HOW YONG WAI HOONG**
(No. K/P: 690521-10-6689)
3. **LIM HUI MEIN @ JAYCEE LIM**
(No. K/P: 701107-12-5375)
4. **LIEW CHEE JIAN**
(No. K/P: 880215-56-5809)
5. **THAM KAH YONG**
(No. K/P: 550517-07-5125)
6. **THAM RU JIUN**
(No. K/P: 901224-08-5268)
7. **WONG MING HUEI**
(No. K/P: 831226-08-5578)
8. **HO POIK ONG**
(No. K/P: 600316-08-5899)
9. **SIA MAH PING**
(No. K/P: 620108-13-5220)
10. **JANET TIONG KET YING**
(No. K/P: 890930-13-6236)
11. **LEE PHUI YEE**
(No. K/P: 870621-08-5764)
12. **JOSHUA LING CHUAN YUAN**
(No. K/P: 820521-13-5271)

13. **TIONG TSWEN KING**
(No. K/P: 841010-13-6259)
14. **LOCK FONG LIN**
(No. K/P: 810715-14-5006)
15. **LOH SWEE HUA**
(No. K/P: 630122-07-5358)
16. **TAN TEOW CHYE**
(No. K/P: 500203-08-5755)
17. **GUNALAN A/L UNNI NAIR**
(No. K/P: 540729-08-5799)
18. **NG SENG CHEAH**
(No. K/P: 780718-07-5301)
19. **TU KIM HOCK**
(No. K/P: 581210-01-6034)
20. **CHIA HUI JIAN**
(No. K/P: 891219-10-5504)
21. **UNG CHUN YONG**
(No. K/P: 880922-43-5421)
22. **WONG SEE CHING**
(No. K/P: 650217-08-5215)
23. **CHUA PEI YIN**
(No. K/P: 760821-14-5082)

PLAINTIF-PLAINTIF

[Plaintif-Plaintif memulakan dan membawa tindakan perwakilan ini menyaman dalam kapasiti peribadi dan sebagai seorang wakil kepada kesemua dua puluh tiga (23) Plaintif-Plaintif/Pembeli-Pembeli hartanah dalam projek pembangunan perumahan yang dikenali

sebagai “You Vista” menurut peruntukan undang-undang yang ditetapkan iaitu Aturan 15 kaedah 12 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012]

DAN

PJD REGENCY SDN BHD
(No. Syarikat: 500770-D)

DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN

A. PENDAHULUAN

[1] Ini adalah alasan penghakiman bagi rayuan Defendan terhadap keputusan Mahkamah ini yang menolak permohonan Defendan (**Lampiran 16**) di bawah Aturan 18 kaedah 19(1)(a) atau (b) atau (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (“KKM 2012”) untuk membatalkan Writ Terpinda dan Pernyataan Tuntutan Terpinda Plaintiff-Plaintif dengan kos RM3,000.00.

B. FAKTA KES DAN HUJAHAN PIHAK-PIHAK

[2] Defendan merupakan pemaju untuk suatu projek pembangunan perumahan yang dikenali sebagai “You Vista” (“Projek”) di Cheras, Daerah Hulu Langat, Selangor. Plaintiff-Plaintif merupakan pembeli-pembeli hartanah dalam Projek tersebut dan telah memulakan dan

membawa tindakan perwakilan ini dengan menyaman dalam kapasiti peribadi dan sebagai wakil kepada kesemua dua puluh tiga (23) Plaintiff-Plaintif/Pembeli-Pembeli hartanah dalam Projek tersebut menurut peruntukan undang-undang yang ditetapkan iaitu Aturan 15 kaedah 12 KKM 2012.

[3] Plaintiff-Plaintif telah membuat bayaran tempahan kepada Defendan untuk membeli hartanah dan kesemua Plaintiff-Plaintif telah menandatangani Perjanjian Jual Beli dengan Defendan. Tarikh-tarikh bayaran tempahan dibuat dan tarikh-tarikh Perjanjian Jual Beli ditandatangani oleh setiap Plaintiff ada dinyatakan dalam Jadual A yang dilampirkan kepada Pernyataan Tuntutan.

[4] Plaintiff-Plaintif menyatakan bahawa klausa 25 Perjanjian Jual Beli menyatakan bahawa milikan kosong hartanah akan diserahkan kepada Plaintiff-Plaintif dalam masa 42 bulan dari tarikh Perjanjian Jual Beli tersebut. Sekiranya tidak diserahkan dalam masa 42 bulan, Defendan adalah bertanggungjawab untuk membayar kepada Plaintiff-Plaintif gantirugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar 10% setahun daripada harga belian yang dikira mulai tamat tempoh 42 bulan sehingga tempoh Plaintiff-Plaintif mengambil milikan kosong hartanah tersebut.

Bagi kemudahan bersama di bawah klausa 27 pula, gantirugi jumlah tertentu dikira pada kadar 10% setahun atas 20% terakhir dari harga belian hartanah.

[5] Plaintiff-Plaintif menyatakan bahawa setelah Perakuan Siap dan Pematuhan dikeluarkan, melalui notis penyerahan pemilikan kosong kepada Plaintiff-Plaintif, Defendan telah meminta Plaintiff-Plaintif untuk mengambil pemilikan kosong hartanah mereka. Kesemua Plaintiff-Plaintif telah mengambil milikan kosong hartanah masing-masing selepas tamat tempoh 14 hari dari tarikh penyampaian notis penyerahan milikan kosong. Tarikh-tarikh yang berkenaan terdapat dalam Jadual A.

[6] Seterusnya Plaintiff-Plaintif menyatakan bahawa pengubahsuaian oleh Defendan kepada klausa 25 dan klausa 27 tidak mempunyai maksud undang-undang oleh kerana tiada peruntukan undang-undang di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] untuk mengubahsuai klausa-klausa Perjanjian Jual Beli. Oleh itu pengubahsuaian klausa-klausa Perjanjian Jual Beli adalah tidak sah dan menyalahi peruntukan undang-undang sedia ada.

[7] Sehubungan dengan itu, Plaintiff-Plaintiff menyatakan bahawa klausa 25 dan klausa 27 patut dibaca mengikut kandungan asal Jadual H Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 yang memperuntukkan tempoh masa selama 36 bulan untuk penyerahan milikan kosong dan penyiapan kemudahan bersama. Oleh itu Plaintiff-Plaintiff menyatakan bahawa Defendan telah melanggar klausa-klausa tersebut kerana Defendan telah gagal menyerahkan milikan kosong hartanah dan menyiapkan kemudahan bersama dalam tempoh 36 bulan yang sepatutnya.

[8] Susulan daripada itu, Plaintiff-Plaintiff menuntut gantirugi jumlah tertentu bagi kelewatan penyerahan tersebut sebagaimana yang terkandung dalam Jadual A.

[9] Defendan dalam Pembelaannya menyatakan bahawa Jabatan Perumahan Negara, berdasarkan peruntukan dalam Peraturan 11(3) Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, telah memberikan lanjutan masa kepada Defendan untuk menyerahkan milikan kosong dan menyiapkan kemudahan bersama dari 36 bulan kepada 42 bulan dari tarikh Perjanjian Jual Beli, melalui surat bertarikh 7.2.2012. Oleh itu, Defendan menyatakan bahawa tempoh

lanjutan masa tersebut adalah sah dan telah diperolehi secara wajar menurut undang-undang yang sedia ada.

[10] Susulan daripada itu, Defendan telah memasukkan tempoh lanjutan tersebut dalam Perjanjian Jual Beli, dan seterusnya Plaintiff-Plaintif telah menandatangani Perjanjian Jual Beli masing-masing setelah menerima terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian Jual Beli. Oleh itu Plaintiff-Plaintif mempunyai pengetahuan penuh berkenaan tempoh masa bagi penyerahan milikan kosong dan telah bersetuju dengannya. Sehubungan dengan itu, Plaintiff-Plaintif adalah diestop daripada menafikan keesahan lanjutan masa tersebut.

[11] Defendan seterusnya menyatakan bahawa Plaintiff Kedua dan Plaintiff Ketiga telah menerima milikan kosong mereka dalam tempoh yang ditetapkan dalam Perjanjian Jual Beli. Bagi Plaintiff-Plaintif yang lain, Defendan telah membuat bayaran untuk gantirugi jumlah tertentu kepada Plaintiff-Plaintif pada tahun 2017 berdasarkan tempoh 42 bulan melalui suatu Surat Penyelesaian yang telah dipersetujui terma-termanya oleh Plaintiff-Plaintif dan cek-cek telahpun diterima oleh Plaintiff-Plaintif.

[12] Melalui Surat Penyelesaian tersebut, Plaintiff-Plaintif telah menerima bayaran gantirugi sebagai penyelesaian penuh dan muktamad untuk semua pertikaian mereka dengan Defendan dan tidak akan mengambil apa-apa tindakan lanjut terhadap Defendan yang berbangkit daripada penyerahan lewat milikan kosong hartanah. Dalam hal ini, Defendan bergantung kepada peruntukan seksyen 64 Akta Kontrak 1950.

[13] Oleh itu Defendan menyatakan bahawa tuntutan pada masa kini oleh Plaintiff-Plaintif iaitu selepas 5 tahun dari tarikh penyerahan milikan kosong dan selepas Surat Penyelesaian dilaksanakan adalah suatu *afterthought*, dicemari dengan *mala fide*, merupakan penyalahgunaan proses Mahkamah dan tanpa sebarang merit. Oleh itu Defendan memohon supaya tuntutan Plaintiff-Plaintif ditolak dengan kos.

[14] Seterusnya Defendan telah menfailkan permohonan di bawah Aturan 18 kaedah 19(1)(a) atau (b) atau (d) KKM 2012 untuk membatalkan Writ Terpinda dan Pernyataan Tuntutan Terpinda Plaintiff-Plaintif. Defendan menyatakan bahawa Plaintiff-Plaintif tidak mempunyai kausa tindakan yang munasabah, tindakan ini adalah mengaibkan, remeh dan menyusahkan dan merupakan suatu penyalahgunaan proses

Mahkamah. Tuntutan Plaintiff-Plaintif juga adalah dihalang oleh had masa menurut seksyen 6(1) Akta Had Masa 1953 kerana jelas Plaintiff-Plaintif telah tamat tempoh untuk mencabar terma-terma dalam Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Plaintiff-Plaintif dalam tahun 2012/2013.

[15] Di samping itu, Defendan mendakwa bahawa Plaintiff-Plaintif telah memulakan tindakan dengan mod yang salah, iaitu secara writ saman dan bukan semakan kehakiman. Ini adalah kerana tuntutan Plaintiff-Plaintif adalah berkait langsung dengan keputusan oleh Pengawal Perumahan pada tahun 2012 yang didakwa oleh Plaintiff-Plaintif sebagai terbatal dan tidak sah. Pelanjutan masa yang diberikan adalah berdasarkan undang-undang awam yang hanya boleh dicabar melalui semakan kehakiman dan bukannya melalui writ saman. Oleh itu Plaintiff-Plaintif sepatutnya mencabar keputusan lanjutan masa tersebut sebelum membuat tuntutan untuk gantirugi ini.

[16] Sehubungan dengan itu, Plaintiff-Plaintif juga telah gagal untuk menamakan pihak-pihak yang berkenaan dalam tindakan ini, iaitu Menteri dan/atau Kementerian dan/atau Pengawal Perumahan yang memberikan kebenaran lanjutan masa tersebut. Oleh itu pihak-pihak

yang berkenaan dengan tindakan ini tidak diberi hak untuk didengar dan dibicarakan.

[17] Defendan juga menyatakan bahawa prinsip estoppel adalah terpakai berdasarkan tingkah-laku Plaintiff-Plaintif yang telah menerima terma-terma dan menandatangani Perjanjian Jual Beli yang telah sedia dipinda, dan mereka juga bersetuju untuk melepaskan hak mereka dengan menandatangani Surat Penyelesaian dengan Defendan serta menerima sejumlah wang sebagai gantirugi. Oleh itu Plaintiff-Plaintif adalah terikat dengan perjanjian-perjanjian yang telah mereka tandatangani.

[18] Oleh yang demikian, Defendan menyatakan bahawa tindakan Plaintiff-Plaintif ini tidak dapat dipertahankan dan sehubungan dengan itu, Defendan memohon perintah seperti yang dipohon.

C. DAPATAN MAHKAMAH

[19] Dalam permohonan untuk membatalkan sesuatu pliding atau tindakan, Mahkamah boleh membatalkan sesuatu pliding atau tindakan dalam keadaan-keadaan yang berikut:

- (a) dalam kes-kes yang terang dan nyata;
- (b) tiada kausa tindakan yang munasabah;
- (c) untuk mengelakkan perbicaraan yang tidak perlu yang tiada peluang untuk berjaya; atau
- (d) tuntutan adalah mengaibkan, remeh atau menyusahkan atau tiada pembelaan yang bermerit.

[20] Dalam kes *Bandar Builder Sdn. Bhd. & 2 Ors. v United Malayan Banking Corporation Bhd.* [1993] 4 CLJ 7, Mohamed Dzaidin SCJ menyatakan—

“The principles upon which the Court acts in exercising its power under any of the four limbs of O.18 r.19(1) Rules of the High Court are well settled. It is only in plain and obvious cases that recourse should be had to the summary process under this rule...and this summary procedure can only be adopted when it can be clearly seen that a claim or answer is in the face of it “obviously unsustainable”...It cannot be exercised by a minute examination of the documents and facts of the case, in order to see whether the party has a cause of action or defence...The Court must be satisfied that there is no reasonable cause of action or that the claims are frivolous or vexatious or that the defences raised are not arguable.”

[21] Secara ringkasnya, Mahkamah ini mendapati bahawa Defendan telah membangkitkan empat isu utama sebagai alasan untuk membatalkan Writ Terpinda dan Pernyataan Tuntutan Terpinda Plaintiff-Plaintif, iaitu—

- (a) sama ada Plaintiff-Plaintif menfailkan tindakan ini dalam mod yang betul;
- (b) sama ada Plaintiff-Plaintif gagal menamakan pihak-pihak yang perlu dalam tindakan ini;
- (c) sama ada tindakan Plaintiff-Plaintif ini dihalang oleh had masa; dan
- (d) sama ada prinsip estoppel dan seksyen 64 Akta Kontrak 1950 terpakai.

[22] Setelah meneliti fakta kes ini, Mahkamah ini mendapati bahawa untuk isu yang pertama, Mahkamah ini mengambil maklum bahawa Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ang Min Lee & Ors v Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan & Anor and Other Appeals [2020] 1 MLJ 281* telah memutuskan bahawa Pengawal Perumahan tiada kuasa untuk memberi pelanjutan masa kepada pemaju untuk menyerahkan milikan kosong kepada pembeli-pembeli. Keputusan Mahkamah Persekutuan adalah mengikat Mahkamah bawahan dan

Mahkamah percaya ini merupakan sebab mengapa Plaintiff-Plaintif telah menfailkan tindakan ini melalui writ saman.

[23] Walau bagaimanapun, fakta kes dalam Ang Min Lee adalah berbeza dengan fakta kes ini yang mana dalam kes Ang Min Lee pelanjutan masa hanya diperolehi oleh pemaju setelah perjanjian jual beli ditandatangani oleh pembeli-pembeli. Sehubungan dengan itu, isu ini masih terbuka kepada keputusan yang berlainan oleh Mahkamah yang berlainan. Oleh itu, Plaintiff-Plaintif tidak sewajarnya dikenakan penalti sekiranya memilih mod yang salah untuk memulakan tindakan ini. Tambahan lagi, tujuan utama Plaintiff-Plaintif menfailkan tindakan ini ialah untuk mendapatkan gantirugi jumlah tertentu, iaitu suatu tuntutan sivil yang sememangnya berada dalam bidangkuasa Mahkamah ini.

[24] Untuk isu yang kedua, Mahkamah ini mengambil maklum bahawa tindakan Plaintiff-Plaintif ini adalah berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani antara Plaintiff-Plaintif dengan Defendan. Oleh itu mengikut doktrin priviti kontrak, hanya pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian yang boleh dijadikan pihak dalam sesuatu tindakan.

[25] Oleh itu Mahkamah ini berpendapat tiada keperluan untuk memasukkan pihak-pihak yang tidak berkaitan secara langsung dengan Perjanjian Jual Beli dalam tindakan ini. Dalam hal ini, terdapat banyak kes di Mahkamah atasan berkenaan doktrin priviti kontrak ini yang memutuskan bahawa hanya pihak-pihak kepada sesuatu kontrak mempunyai hak yang boleh dikuatkuasakan dan mempunyai tanggungjawab di bawah kontrak tersebut.

[26] Untuk isu yang ketiga, Mahkamah berpendapat bahawa tindakan Plaintiff-Plaintif ini tidak dihalang oleh had masa memandangkan kausa tindakan hanya berbangkit setelah milikan kosong diserahkan dan kemudahan bersama disiapkan. Klausula 25(3) dan 27(3) Perjanjian Jual Beli telah menyatakan bahawa sebarang kausa tindakan untuk menuntut ganti rugi hanya terakru pada tarikh di mana pembeli-pembeli mengambil milikan kosong hartanah dan kemudahan bersama.

[27] Mahkamah ini berpendapat bahawa Plaintiff-Plaintif telah menfailkan tindakan ini dalam tempoh masa yang ditetapkan memandangkan milikan kosong hanya diserahkan kepada Plaintiff-Plaintif pada 6.2.2017. Sehubungan dengan itu, isu halangan had masa tidak

berbangkit dalam kes ini memandangkan tindakan ini telah difailkan di Mahkamah pada 7.6.2021.

[28] Berkenaan isu estoppel dan pemakaian seksyen 64 Akta Kontrak 1950 pula, Mahkamah mengambil maklum akan hujahan Plaintiff-Plaintif bahawa gantirugi yang dituntut oleh Plaintiff-Plaintif merupakan remedi statutori berdasarkan Jadual H di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 yang digubal di bawah kuasa Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [*Akta 118*]. Dalam hal ini, Mahkamah ini bersetuju bahawa peruntukan undang-undang yang spesifik mengatasi peruntukan undang-undang umum iaitu Akta Kontrak 1950. Namun isu ini masih terbuka kepada hujahan lanjut semasa perbicaraan nanti.

[29] Pada tahap ini, Mahkamah tidak perlu melihat kepada merit tuntutan Plaintiff-Plaintif dan hanya perlu menentukan sama ada Plaintiff-Plaintif mempunyai suatu tindakan yang munasabah, nyata dan *sustainable* terhadap Defendan untuk menentukan sama ada permohonan Defendan untuk membatalkan Writ dan Pernyataan Tuntutan Plaintiff-Plaintif wajar dibenarkan atau tidak.

[30] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, dan setelah meneliti affidavit dan hujahan serta autoriti yang dikemukakan oleh pihak-pihak, Mahkamah ini berpendapat bahawa Plaintiff-Plaintif telah dapat menunjukkan bahawa mereka mempunyai suatu kausa tindakan yang munasabah terhadap Defendan dan Defendan pula gagal untuk menunjukkan bahawa tuntutan Plaintiff di sini adalah *obviously unsustainable* dan/atau mengaibkan, remeh atau menyusahkan. Walau bagaimanapun, sama ada tuntutan Plaintiff-Plaintif terhadap Defendan boleh berjaya dalam kes ini adalah tertakluk kepada keterangan yang akan dikemukakan semasa perbicaraan nanti.

[31] Sehubungan dengan itu, Mahkamah ini menolak permohonan Defendan di bawah Aturan 18 kaedah 19(1)(a) dan/atau (b) dan/atau (d) KKM 2012 untuk membatalkan Writ Terpinda dan Pernyataan Tuntutan Terpinda Plaintiff-Plaintif dengan kos sebanyak RM3,000.00.



LAILATUL ZURAIDA BT. HARRON@HARUN

Hakim

Mahkamah Sesyen Sivil 7

Kuala Lumpur

18.3.2022

Peguam Cara Plaintiff-Plaintif:

Tetuan Lui & Bhullar
C4-5-12, Solaris Dutamas
No. 1, Jalan Dutamas 1
50480 Kuala Lumpur.
(Ruj: LB/46/2021/YO)

Peguam Cara Defendan:

Tetuan Rosli Dahlan Saravana Partnership
Aras 16, Menara 1 Dutamas, Solaris Dutamas
No. 1, Jalan Dutamas 1
50480 Kuala Lumpur.
(Ruj: RDS/DPN/KM/2021/0512)