

PERBADANAN PENGURUSAN TAMAN BUKIT JAMBUL lwn. PERBADANAN
PEMBANGUNAN BANDAR & LAIN LAGI
MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD J
GUAMAN SIVIL NO: 21-1-1996
24 SEPTEMBER 1996
[1997] 1 CLJ SUPP 501; [1997] 1 BLJ 501

PROSEDUR SIVIL: [Aturan 18 k. 19 Kaedah Mahkamah Tinggi 1980](#) - Permohonan untuk membatalkan tuntutan plaintif - Kehadiran tak bersyarat difailkan oleh defendan - Samada defendan dilanggar dari membuat permohonan ini - Samada permohonan ini di luar aturan - Kesan keputusan kes [Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn. Bhd. v. Sey Hoe Sdn. Bhd.](#)

PROSEDUR SIVIL: Rayuan - Permohonan untuk membatalkan tuntutan plaintif terhadap defendan pertama - Penjualan harta ke pihak ketiga oleh defendan pertama - Defendan pertama masih tercatat sebagai tuannya berdaftar - Samada defendan pertama masih mempunyai kawalan ke atas harta itu - Samada defendan pertama terlibat dalam melakukan "tortious act" seperti dituntut

Plaintif, sebuah perbadanan pengurusan bagi beberapa blok rumah pangsa telah membuat tuntutan terhadap defendan-defendan kerana pembinaan klinik perubatan dan pergigian kerajaan di beberapa unit di bangunan berkenaan.

Mengikut plaintif, pengubahsuaian bangunan itu telah dimulakan tanpa kebenaran plaintif terlebih dahulu.

Ia mengatakan bahawa pengubahsuaian itu telah menyebabkan kesalahan buangan secara sukarela (voluntary waste) yang menyebabkan kecacatan struktur kepada bangunan berkenaan.

Lebih lagi, defendan-defendan telah mencerobohi kaki lima yunit-yunit berkenaan dan menghalang pemiliknya dari menikmati harta mereka dengan sepenuhnya.

Oleh itu plaintif telah memohon beberapa deklarasasi.

Defendan-defendan telah memfail kehadiran tak bersyarat dan pembelaan mereka.

Kemudian mereka telah membuat permohonan supaya writ dan pernyataan tuntutan mengenai defendan pertama dibatalkan di bawah [A. 18 k. 19 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 \('KMT 1980'\)](#). Permohonan ini telah ditolak oleh Penolong Kanan Pendaftar tetapi rayuan kepada Hakim dalam Kamar telah dibenarkan.

Plaintif telah merayu terhadap keputusan itu.

Semasa rayuan plaintif didengar, peguam defendan pertama telah mengemukakan nyataan yang timbul di dalam kes [Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn. Bhd. & Ors. v. Sey Hoe Sdn. Bhd. & Ors.](#) yang mengatakan bahawa pihak defendan tidak boleh membangkitkan [A. 18 k.](#)

[19](#) jika mereka telah memfailkan kehadiran yang tak bersyarat.

Soalan utama yang timbul adalah samada defendan-defendan dilanggar daripada membuat permohonan ini kerana mereka telah memfailkan satu kehadiran tak bersyarat.

Diputuskan:

[1] Bukanlah satu syarat untuk membuat permohonan di bawah [A. 18 k. 19 KMT 1980](#) bahawa kehadiran bersyarat mesti difail terlebih dahulu.

Jika permohonan boleh dibuat sebelum pliding tutup, malah selepas pliding tutup, itu semestinya bererti bahawa kehadiran berkenaan adalah kehadiran bersyarat.

Jika defendan ingin membantah mengenai luar aturan writ saman atau penyampaian writ itu atau mengenai bidangkuasa Mahkamah, maka dia kenalah memfail kehadiran bersyarat.

[2] Dengan hormat, nyataan mengenai hal ini dalam kes [Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn. Bhd. & Ors.](#) itu hanyalah satu *obiter* dan tidak mengikat Mahkamah ini.

Juga, dengan hormat, nyataan itu tidak disokong oleh autoriti-autoriti lain yang dapat ditemui.

Oleh itu, hakikat bahawa defendan dalam kes ini memfail kehadiran tak bersyarat tidaklah menghalangnya daripada membuat permohonan di bawah [A. 18 k. 19](#).

[3] Adalah jelas bahawa defendan pertama sebenarnya tidak lebih daripada "bare trustee", semata-mata kerana namanya masih tercatat sebagai tuannya berdaftar sedangkan penjualan telah selesai dan milikan telah diberi kepada pembeli.

Adalah jelas juga bahawa defendan pertama tidak mempunyai apa-apa kawalan ke atas harta itu dan tidak dengan apa cara pun terlibat dalam melakukan "tortious act" yang dikatakan itu. [*Permohonan defendan pertama di bawah [A. 18 r. 19](#) dibenarkan dengan kos.*]

Case(s) referred to:

Kes-kes yang dirujuk:

[Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn. Bhd. & Ors. v. Sey Hoe Sdn. Bhd. & Ors. \[1995\] 1 CLJ 461 Bank Bumiputra Malaysia Bhd. & Anor. v. Lorraine Esme Osman \[1987\] 2 MLJ 633 The Avro Venture; Forsythe International Ltd. v. Avro Venture, Owners of \[1987\] 1 MLJ 16 A-G v. Stone \[1985\] 13 TLR 76 Page v. Epsom & Ewell Borough Council \[1980\] JPL 396 \(refd\)](#)

Counsel:

Bagi pihak plaintif - Yeong Joo Kean (Vignaswari Saminathan, Peguam pelatih,bersamanya); T/n. Lim Kean Siew & Co.

Bagi pihak defendan pertama - Bernard Kok (Lim Choo Hooi bersamanya); T/n.Ban Eng, Anual & Foong

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamad J:

Plaintif adalah sebuah perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 bagi beberapa blok rumah pangsa Taman Bukit Jambul.

Defendan-defendan ialah Perbadanan Pembangunan Bandar, Kerajaan Malaysia, dan Kerajaan Negeri Pulau Pinang.

Aduan plaintif ialah mengenai pembinaan klinik perubatan kerajaan dan klinik pergigian di beberapa unit di bangunan berkenaan.

Mengikut plaintif, kerja-kerja pengubahsuaian bangunan itu untuk tujuan membuat klinik-klinik kerajaan itu telah dimulakan tanpa memperolehi kelulusan dan kebenaran plaintiff terlebih dahulu.

Pengubahsuaian itu telah menyebabkan "kesalahan buangan secara sukarela (voluntary waste) yang menyebabkan pengubahan dan kecacatan struktur kepada bangunan-bangunan berkenaan," kata plaintif.

Selain dari itu defendan-defendan telah menceroahi di kaki lima yunit-yunit berkenaan dan menghalang pemilik-pemilik yunit-yunit yang lain di bangunan itu daripada menggunakan dan menikmati harta mereka sepenuhnya.

Sebagai alternatif, plaintif mengatakan bahawa tanah berkenaan dikategorikan untuk "bangunan" yang hanya boleh digunakan untuk tujuan kediaman dan perniagaan sahaja.

Dengan membina klinik-klinik kerajaan itu bagi maksud awam itu defendan-defendan telah melanggar peruntukan Kanun Tanah Negara.

Oleh itu plaintif memohon deklarasinya:
 (a) bahawa defendan-defendan telah melakukan kesalahan buangan secara sukarela;
 (b) bahawa defendan-defendan telah menceroah ke dalam kawasan harta plaintif di hadapan yunit-yunit berkenaan;
 (c) deklarasinya bahawa tindakan defendan-defendan telah menyebabkan kacauganggu di harta kepunyaan plaintif;
 (d) deklarasinya bahawa mengikut tafsiran sebenar Kanun Tanah Negara defendandefendan tidak berhak atau dihalang daripada menggunakan bangunan tersebut untuk maksud awam seperti klinik perubatan dan pergigian kerajaan (kerana tanah berkenaan dikategorikan untuk "bangunan");

- (e) perintah supaya defendan-defendan merobohkan pengubahsuaian yang dibuat itu; (f) gantirugi;
 (g) faedah;
 (h) kos.

Defendan-defendan telah memfail kehadiran tak bersyarat dan pembelaan mereka.

Melalui saman dalam kamar, mereka memohon supaya writ saman dan pernyataan tuntutan mengenai defendan pertama di batalkan di bawah [A. 18 k. 19 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 \(KMT 1980\)](#). Penolong Kanan Pendaftar telah menolak permohonan itu pada 8 Julai 1996.

Defendan pertama merayu kepada Hakim dalam kamar.

Saya membenarkan rayuan itu pada 23 Ogos 1996.

Plaintif merayu ke Mahkamah Rayuan rayuan ini.

Satu persoalan prosedur yang menarik telah berbangkit.

Saya memuji sikap Peguam defendan pertama yang menarik perhatian saya kepada satu nyataan yang disebut dalam penghakiman Mahkamah Agung dalam kes [Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn. Bhd. & Ors. v. Sey Hoe Sdn. Bhd & Ors. \[1995\] 1 CLJ 461; \[1995\] 1 MLJ 241](#) walaupun ia tidak memihaknya.

Dalam penghakiman itu terdapat nyataan ini di halaman 258:

It is too late now for the defendants to invoke [O. 18 r. 19](#) because they must have filed the unconditional appearance, thereby depriving themselves of the right to invoke [O. 18 r. 19](#) but it is still open to them to have recourse to [O. 33 r. 2](#) if they are so minded.

Ertinya, kalau defendan hendak menggunakan [A. 18 k. 19 KMT 1980](#), dia mestilah terlebih dahulu memfail kehadiran bersyarat.

Kalau dia memfail kehadiran tidak bersyarat, dia tidak boleh kemudiannya membuat permohonan di bawah [A. 18 k. 19 KMT 1980](#).

Dalam kes ini defendan pertama telah memfail kehadiran tak bersyarat pada 27 Januari 1996 dan pada 13 Mac 1996 memfail pembelaan.

Pada 10 Mei 1996 barulah permohonan ini difail.

Jadi kalau mengikut apa yang dikatakan dalam penghakiman itu, permohonan ini tentu sekali tidak mengikut aturan.

Saya dapati bahawa saya berada dalam keadaan yang serba salah kerana itu adalah penghakiman Mahkamah Agung.

Sebaliknya, saya tidak dapat menemui pandangan yang serupa baik dalam penghakiman-

penghakiman lain atau bukubuku yang autoritatif mengenai prosedur sivil.

Saya akan cuba bincangkan persoalan ini. [Aturan 18 k. 19 KMT 1980](#) memperuntukkan:

19(1) The Court may at any stage of the proceedings order to be struck out or amended any pleading or the indorsement, of any writ in the action, or anything in any pleading or in the indorsement, on the ground that -4 OF 7

(a) it discloses no reasonable cause of action or defence, as the case may be, or (b) it is scandalous, frivolous or vexatious; or (c) it may prejudice, embarrass or delay the fair trial of the action; or (d) it is otherwise an abuse of the process of Court; and may order the action to be stayed or dismissed or judgment to be entered accordingly, as the case may be.
 (2) No evidence shall be admissible on an application under para. (1)(a).
 (3) This rule shall, so far as applicable, apply to an originating summons and a petition as if the summons or petition, as the case may be, were a pleading.

Peruntukan ini sama dengan apa yang terdapat di England.

Mengenai bila permohonan patut dibuat, nota 18/19/14, dalam *The Supreme Court Practice*, Jilid 1 menyebut:

Although the rule expressly states that the order may be made "at any stage of the proceedings" still the application should always be made promptly, and as a rule before the close of pleadings... the application may be even after the pleadings are closed (per Brett MR in *Tucker v. Collinson* [1886] 34 WR 354, or the trial set down (*Goymer v. Central Wheelbox Ltd.* The Times, 1 April 1993, CA), though it should not be heard at the opening of the trial, save in exceptional circumstances (*Halliday v. Shoemith* [1993] 1 WLR 1 CA).

Nota 18/19/14 dalam *Mallal's Supreme Court Practice*, Edisi Kedua, Jilid 1 menyebut:

The rule states that the order may be made "at any stage of the proceedings". Still the application should be made promptly.

An application to strike out a statement of claim should be made before serving the defence; where a defence or any other subsequent pleading is concerned, it should be made as soon as practicable after the service of the defence or such pleading.

An application for an order to strike out certain paragraphs in the statement of defence made after the plaintiffs had served a reply and 7 days after the close of the pleadings was too late: *Malayan Banking Berhad v. Gan Kong Yam* [1972] 1 MLJ 32. But the Court has a discretion and an application may be made even after the pleadings are closed: *Tucker v. Collinson* 34 WR 354.

Dalam kes *Bank Bumiputra Malaysia Bhd. Anor v. Lorraine Esme Osman* [1987] 2 MLJ 633 Zakaria Yatim H (pada masa itu) berkata:

The rule does not specify a time limit during which a party may apply to the Court to strike out a pleading.

But the application should be made promptly and as a rule before the close of the pleadings.

The Court, however, may allow an

application to be made even after the pleadings are closed.

But such an application must be refused after the action has been set down for trial.

See *The Supreme Court Practice*, 1985, Vol. 1, p. 304.

Daripada nas-nas yang saya telah perturunkan itu, nampaknya bukanlah satu syarat untuk membuat permohonan di bawah [A. 18 k. 19 KMT 1980](#) bahawa kehadiran bersyarat mesti difail terlebih dahulu.

Jika permohonan boleh dibuat sebelum pliding tutup, malah selepas pliding tutup, itu semestinya bererti bahawa kehadiran berkenaan adalah kehadiran bersyarat.

Saya juga tidak dapat menemui apa-apa autoriti yang mengatakan dalam setiap kes di mana defendan hendak memakai [A. 18 k. 19 KMT 1980](#) dia mesti terlebih dahulu memfail kehadiran tak bersyarat.

Apa yang saya menemui ialah jika defendan hendak membantah mengenai luar aturan ("irregularity") writ saman atau penyampaian ("service") writ itu atau mengenai bidangkuasa ("jurisdiction") Mahkamah, maka dia kenalah memfail kehadiran bersyarat - lihat *The "Avro Venture"; Forsythe International Ltd. v. Avro Venture, Owners of* [1987] 1 MLJ 16.

Dengan hormat, saya dapat nyataan mengenai hal ini dalam kes [Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn. Bhd. & Ors.](#) itu hanyalah satu *obiter* dan tidak mengikat Mahkamah ini.

Juga, dengan hormat, saya dapati nyataan itu tidaklah disokong oleh autoriti-autoriti lain yang saya dapat menemui.

Kesimpulannya, saya berpendapat bahawa hakikat bahawa defendan dalam kes ini memfail kehadiran tak bersyarat tidaklah menghalangnya daripada membuat permohonan di bawah [A. 18 k. 19](#) ini.

Telah berulang-ulang kali disebut bahawa permohonan di bawah [A. 18 k. 19](#) ini hanyalah patut dibenarkan dalam kes-kes yang jelas dan nyata sahaja.

Tidaklah perlu saya memetik autoriti-autoriti mengenainya.

Dalam kes ini, fakta-fakta berikut adalah jelas.

Defendan pertama adalah tuan punya berdaftar tanah yang di atasnya bangunan-bangunan itu dibina.

Pemaju tanah itu ialah Asas Dunia Sdn. Bhd. Yunit-yunit berkenaan dijual oleh pemaju itu kepada Pesuruhjaya Tanah-tanah Persekutuan.

Penjualan itu telah selesai dan milikan telah pun diberi kepada Pesuruhjaya Tanah-tanah

Persekutuan.

Cuma pindahmilik yunit-yunit atas nama Pesuruhjaya Tanah-tanah Persekutuan belum disempurnakan dan ini di luar kawalan defendan pertama.

Demikian juga dengan yunit-yunit lain.

Pemajulah yang menjual kepada pembelipembeli.

Mengenai kerja-kerja pengubahsuaian yang diadukan itu, defendan pertama dikatakan sebagai turut bertanggungjawab kerana nama defendan pertama masih tercatat sebagai tuan punya berdaftar tanah itu.

Mengikut perenggan 4 pernyataan tuntutan plaintif sendiri, kerja-kerja pengubahsuaian itu dilakukan atas 6 OF 7 arahan defendan kedua dan ketiga.

Dalam pembelaannya defendan kedua mengakui melakukan kerja-kerja pengubahsuaian itu.

Defendan kedua juga mengemukakan surat pemaju bertarikh 24 Disember 1989 memberi persetujuan kepada kerja-kerja pengubahsuaian itu.

Ini sekaligus menunjukkan bahawa defendan pertama tidak terlibat dengan kerja-kerja itu, walaupun hanya dengan memberi kebenaran kepada defendan kedua dan defendan ketiga untuk melakukannya, seperti yang diplid dalam perenggan pernyataan tuntutan ini.

Dalam keadaan ini, adakah jelas bagi saya bahawa defendan pertama tidak terlibat langsung dengan kerja-kerja pengubahsuaian itu.

Hanya sebab nama defendan pertama masih tercatat sebagai tuan punya berdaftar, adakah defendan pertama turut bertanggungjawab atas "tortious-acts" yang dikatakan itu?

Dalam buku *Unlawful Interference With Land* oleh David Elvin dan Jonathan Karas (1955) halaman 211, penulis-penulis itu mengatakan:

An owner of land from which a nuisance emanates will be liable for a nuisance if he retains sufficient control over the land such that he can be said to be responsible for the manner of use of the land even though others are in occupation of the land as licensees.

Sebagai autoriti mereka memetik kes-kes *A-G v. Stone* [1985] 13 TLR 76 dan *Page v. Epsom & Ewell Borough Councils* [1980] JPL 396. Saya terima pernyataan ini.

Dalam kes ini adalah jelas dan nyata bahawa defendan pertama sebenarnya tidak lebih daripada "bare trustee", semata-mata kerana namanya masih tercatat sebagai tuan punya berdaftar sedangkan penjualan telah selesai dan milikan telah diberi kepada pembeli.

Adalah jelas juga bahawa defendan pertama tidak mempunyai apa-apa kawalan ke atas harta itu dan tidak dengan apa cara pun terlibat dalam melakukan "tortious act" yang dikatakan itu.

Dalam keadaan ini saya berpendapat tidak ada sebab yang munasabah mengapa defendan pertama patut diseret untuk membela tuntutan ini yang hanya akan menambah lagi kos

prosiding ini.

Atas alasan-alasan ini, saya membenarkan rayuan defendant-defendant pertama dan memberi perintah yang dipohon oleh defendan pertama dalam Lampiran 21 dengan kos.

7 OF 7[1997] 1 BLJ 501;