

SONG KOK PENG & ANOR v. HONG KIM SENG
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD J
GUAMAN SIVIL NO: 22-185-1995
12 JANUARY 1998
[1998] 1 LNS 114

CONTRACT sale and purchase - termination - claim for specific performance and other relief

Kes-kes yang dirujuk

1. Wong Kup Sing v Jeram Rubber Estates Ltd. (1969) 1 MLJ 245
2. Sim Chio Huat v Wong Ted Put (1983) 1 MLJ 151 (MP).
3. Quah Ban Poh v Dragon Garden Ptd. Ltd (1985) 2 MLJ 159.
4. Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors (1990) 3 MLJ 23.

Counsel:

Bagi pihak Plaintiff Encik Anoop Singh

Tetuan Cheong Wai Meng & Van

Buerle

Peguambela & Peguamcara

49 Lebub Pantai

103 Pulau Pinang

Bagi pihak Defendan Encik David Hoon

Tetuan Hoon & Posh

Peguambela & Peguamcara

No 32, Ground Floor

Rangoon Poad

10400 Pulau Pinang

ALASAN PENGHAKIMAN

Mengikut Pernyataan Tuntutan Plaintiff, melalui satu perjanjian bertulis bertarikh 15.2.95, Defendan bersetuju menjual dan Plaintiff bersetuju membeli hartanah berkenaan dengan harga RM230,000.00 mengikut terma-terma yang terkandung di dalamnya.

Antara terma-terma itu ialah Plaintiff hendaklah membayar wang deposit sebanyak RM23,000.00 semasa menandatangani perjanjian itu. Bayaran itu dibuat dan Defendan rnegakui penerimaannya.

Mengikut fasal 3, baki harga belian sebanyak RM207,000. hendaklah dibayar dalam masa tiga bulan daripada tarikh perjanjian itu.

Tetuan Chew Ju Li & Co adalah peguamcara Plaintiff dalam transaksi ini.

Pada masa perjanjian itu ditandatangani, hartanah itu tegadai kepada Ban Hin Lee Bank Berhad (BHL Bank).

Mengikut Plaintiff, Plaintiff berjaya mendapatkan pinjaman sebanyak RM100,000.00 daripada Malayan Banking Berhad (MBB) untuk tujuan membayar baki harga belian sebanyak RM207,000.00 itu.

Pada 5 Mei 1995 Plaintiff, melalui peguamnya, telah membayar kepada Defendan wang sebanyak RM107,000.00 sebagai bayaran sebahagian daripada harga belian itu. Tetapi bayaran sebenar kepada Defendan ialah RM101,458.00, iaitu setelah ditolak kos guaman Defendan dan Cukai Keuntungan Harta Tanah.

Pada 10 Mei 1995 Defendan pergi ke pejabat peguam Plaintiff dan berbincang mengenai pembayaran baki harga belian sebanyak RM100,000.00 itu.

Pada 16 Mei 1995 Plaintiff Pertama cuba berhubung denganDefendan tetapi tidak berjaya.

Pada 18 dan 20 Mei 1995 Defendan hadir di pejabat peguam Plaintiff dan, mengikut Plaintiff, secara tersirat (impliedly) membuat representasi kepada peguam Plaintiff bahawa dia akan menerima faedah lewat atas baki harga belian sebanyak RM100,000.00 itu dan tidak akan menamatkan perjanjian itu.

Kerana representasi itu Plaintiff telah memohon kepada banknya dan bank itu telah mengeluarkan wang sebanyak RM80,953.07 kepada peguam Plaintiff untuk dihantar kepada pemegang gadaian untuk melepaskan gadaian.

Pada 22 Mei 1995 Plaintiff menyerahkan RM19,046.63 kepada peguamnya untuk menyempurnakan pembelian itu.

Pada hari itu juga (22 Mei 1995) peguam Plaintiff memaklumkan Defendan bahawa wang sebanyak RM80,953.07 telah pun dikeluarkan kepada peguam Plaintiff dan wang sebanyak

RM19,046.93 telah pun dibayar ke dalam akaun peguam Plaintiff.

Esoknya (23 Mei 1995) Defendan, melalui "peguamnya menamatkan perjanjian itu dan melucutkan wang deposit sebanyak RM23,000.00 sebagai gantirugi tertentu (liquidated damages) dan mengembalikan wang sebanyak RM101,458.00 yang diterima sebelumnya kepada peguam Plaintiff.

Pada hari yang sama Plaintiff mengembalikan wang itu kepada Defendan yang telah mengembalikannya semula kepada peguam Plaintiff.

Plaintif memohon, khususnya pelaksanaan perjanjian itu dan juga perintah-perintah sampingan.

Pembelaan Defendan, ringkasnya, ialah bahawa Plaintiff telah tidak membayar keseluruhan harga belian dalam masa tiga bulan daripada tarikh perjanjian itu. Apa yang berlaku di pejabat peguam Plaintiff pada 18 Mei 1995 dipertikaikan.

Kebanyakan apa yang dikatakan oleh Plaintiff dalam pernyataan tuntutananya tidak dipertikaikan.

Daripada keterangan yang dikemukakan yang saya terima, adalah jelas bahawa tarikh penyempurnaan (completion date) pembelian itu ialah pada 16 Mei 1995. Ini kerana tiga bulan daripada tarikh perjanjian itu jatuh pada 14 Mei 1995. Hari itu kebetulan adalah hari Ahad dan esoknya juga hari kelepasan am.

Perlu disebut bahawa apa yang berlaku sehingga 5 Mei 1995 tidaklah dipertikaikan, termasuklah pembayaran RM101,850 pada hari itu kepada Defendan.

Pada 8 Mei 1995, peguam Plaintiff menulis kepada MBB, antara lain mengatakan bahawa adalah teratur bagi MBB untuk mengeluarkan wang sebanyak RM80,953.07 untuk dibayar kepada BHL Bank (pemegang gadaian).

Mengikut Peguamcara Plaintiff (DW3) sehingga tarikh itu semuanya nampak teratur.

Tetapi pada 12 Mei 1995 MBB menulis kepada DW3 bahawa surat akujanji (letter of undertaking) yang diberi oleh BHL Bank pada 22 Mac 1995 itu mengandungi kesilapan mengenai alamat hartanah tersebut dan meminta supaya surat akujanji baru dikeluarkan.

Surat Akujanji baru dihantar semula kepada MBB pada 16 Mei 1995. Ini adalah hari terakhir mengikut perjanjian.

Pada 20 Mei 1995 MBB memaklumkan DW3 bahawa MBB telah pun mengkreditkan sejumlah RM80,953.07 itu kepada BHL Bank (pemegang gadaian). Surat ini diterima oleh DW3 pada 22 Mei 1995. Pada hari yang sama DW3 menulis surat kepada Defendan. Dalam surat itu DW3 memberitahu Defendan bahawa MBB telah pun mengeluarkan wang tebusan sebanyak RM80,953.07 itu dan Plaintiff juga telah pun membayar kepadanya baki RM19,046.73 itu dan meminta Defendan datang ke pejabatnya untuk mengambilnya. Ertinya pada 22 Mei 1995 semua baki harga belian sudah ada dan jumlah yang akan dibayar kepada

Defendan juga cuma menunggu untuk diambil oleh Defendan.

Surat itu juga menyebut tentang kedatangan Defendan ke pejabat PW3 pada 18 dan 20 Mei 1995 (saya akan bincang perkara ini dengan lebih mendalam) dan meminta Defendan hadir juga ke pejabatnya untuk menandatangani surat perlanjutan tarikh penyempurnaan untuk satu minggu.

Tetapi esoknya Defendan, melalui peguamnya menamatkan perjanjian itu.

Setakat ini adalah jelas bahawa memang berlaku kelewatan selama 6 hari dan saya terima kelewatan itu berlaku sebab terdapat kesilapan alamat hartanah itu dalam surat akujanji itu.

Apakah yang berlaku dalam tempoh enam hari itu?

PW2, seorang pengurus firma Chew Ju Li & Co, peguamcara Plaintiff, mengatakan bahawa pada 17 Mei 1995 Defendan datang menemuinya untuk mendapat penjelasan mengenai surat perlanjutan tempoh penyempurnaan penjualan. PW2 menjelaskan bahawa perlanjutan itu perlu sebab terdapat kesilapan dalam surat akujanji itu, dan mereka perlu mendapatkan surat akujanji yang baru. Katanya, Defendan menerima penjelasan itu. Defendan tidak berkata apa-apa bahawa dia hendak menamatkan perjanjian itu. Defendan bertanya sama ada dia (Defendan) boleh mengenakan faedah. PW2 berkata "boleh". Defendan berkata dia akan membawa surat perlanjutan masa itu dan akan datang semula, kerana dia hendak berfikir mengenai berapa banyak faedah yang hendak dikenakan. Esoknya Defendan menalipon PW2. PW2 bertanya mengenai perlanjutan masa itu. Defendan berkata dia hendak mendapat pandangan seorang kawan.

PW3 (Peguamcara Plaintiff), turut memberi keterangan. Katanya pada 17 dan 18 Mei tetapi tidak menemuinya. Tetapi pada 20 Mei 1995 Defendan datang menemuinya dan bertanya mengenai surat perlanjutan masa itu. Defendan bertanya berapa banyak faedah yang boleh dikenakan. PW2 kata lebih kurang 10%. Defendan tidak menandatangani surat itu. Dia membawa pulang bersamanya. PW2 memberitahunya supaya jangan tunggu terlalu lama kerana wang baki telah sedia ada untuk dibayar kepadanya.

Disoal balas oleh peguam Defendan, PW3 mengatakan adalah menjadi amalan biasanya untuk mendapat persetujuan untuk memanjangkan masa bila ia diperlukan. Surat itu disediakan oleh firmanya secara "procedural" dan disediakan sebelum tamat tempoh perjanjian.

PW4, kerani firma peguamcara Plaintiff turut memberi keterangan. Dialah yang menyediakan surat itu sebab baki harga jualan tidak dapat dibayar pada tarikh yang ditetapkan. Dia menyediakannya sebelum tamat tempoh perjanjian.

Sekarang kita lihat keterangan Defendan mengenainya. Katanya pada 17 Mei 1995 seorang yang dikenalnya sebagai Ah Lim memberi surat itu kepadanya. Dia berjumpa PW3 mengenainya dan PW3 menerangkan kepadanya mengenai surat itu. Katanya, bila PW3 memberitahunya perjanjian telah tamat dia bertanya sama ada dia boleh melucutkan deposit Plaintiff. PW3 kata boleh. Soal faedah tidak timbul. Dia beritahu dia akan batalkan perjanjian itu. PW3 minta dia balik dan fikir. Dia kata dia tak perlu fikir lagi.

Dalam soal balas Defendan ditanya "PW2 beritahu awak mengenai kelambatan oleh Bank?"

Jawabnya, "Dia beritahu, tetapi saya tak dengar. Dia beritahu tetapi saya tak hendak dengar". Defendan juga berkata bahawa PW2 lah yang menyuruhnya bawa balik surat itu.

Eloklah saya sebut sedikit mengenai pemerhatian saya terhadap saksi-saksi ini. Saya dapati saksi-saksi Plaintiff dalam hal ini lebih boleh dipercayai. Defendan pula bukanlah seorang saksi yang adil. Caranya meinberi keterangan tidak menyakinkan saya bahawa dia seorang saksi yang ikhlas. Dia cuma memikirkan untung ruginya sahaja.

Defendan juga bukanlah orang asing kepada firma peguam Chew Ju Li & Co, peguamcara Plaintiff. PW3 (peguamcara Plaintiff) sendiri mengatakan "Prior to this agreement I knew Defendant. We handled a lot of cases brought by Defendant." PW2 (pengurus firma itu) pula berkata "Prior to S & P I knew Defendant. He was formerly our client for other transaction". Dari sini pun kita dapat faham siapakah Defendan yang sebenarnya. Tetapi semasa memberi keterangan dia cuba memberi gambaran seolah-olah dia adalah seorang yang tidak tahu selok belok hal kepeguaman, tidak biasa dengan pejabat peguam tidak tahu selok-belok jual beli hartanah!

Dalam hal ini saya terima keterangan saksi-saksi Plaintiff bahawa bayaran tidak dapat dibuat pada/sebelum 16 Mei 1995 kerana kesilapan dalam surat akujanji itu, bahawa sebelum 16 Mei 1995 peguamcara Plaintiff telah menyediakan surat perlanjutan masa dan selepas itu berusaha menghubungi Defendan, akhirnya Defendan datang ke pejabat peguamcara Plaintiff pada 18 Mei 1995 dan sekali lagi pada 20 Mei 1995. Pada kedu-dua hari itu Defendan tidak mengatakan dia akan menamatkan perjanjian itu, cuma bertanya mengenai faedah yang boleh dikenakan. Cuma selepas Defendan pergi-menemui peguamcaranya pada 20 Mei, tegasnya pada 23 Mei 1995, (setelah semua baki harga sudah sedia dan dia diminta pergi mengambilnya) barulah Defendan, melalui peguamcaranya, memberitahu peguamcara Plaintiff bahawa Defendan menamatkan perjanjian itu. Sedangkan jika pada 18 Mei 1995 itu Defendan menandatangani surat itu bayaran telah pun dibuat yang akan bererti kelewatan hanya dua hari dan Plaintiff sanggup membayar faedah kerana kelewatan itu. Biar apa pun Defendan tidak menamatkan perjanjian itu pada 16 Mei 1995, malah tidak juga pada 18 atau 20 Mei 1995. Hanya selepas dia dibenitahu baki wang itu sudah ada dan dia diminta datang mengambilnya, barulah dia bertindak menamatkan perjanjian itu.

Ini bererti bahawa Defendan tidak lagi menyifatkan 16 Mei 1995 itu sebagai hari terakhir untuk perjanjian itu. Dia telah membiarkan tarikh itu berlalu.

Dalam Wong Kup Sing v Jeram Rubber Estates Ltd.¹ Raja Azlan Shah H (ketika itu) berkata:

"If the defendants had on the very day of 30th November 1966, i.e. the original date for completion, made their stand, their decision would have been that time was of the essence and it would have been proper for them to give notice on the day fixed for completion that they would abandon the contract; but after going on negotiating they should have given a reasonable notice".

Lihat juga Sim Chio Huat v Wong Ted Fut² (1983) 1 MLJ 151 (MP) Quah Ban Poh v Dragon Garden Ptd. Ltd³ (1985) 2 MLJ 159, Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors (1990) 3 MLJ 23.

Dalam kes ini Defendan tidak memberi notis menamatkan perjanjian itu pada atau sebelum 16 Mei 1995. Sebaliknya dia pergi ke pejabat peguamcara Plaintiff sebanyak dua kali untuk

bertanya mengenai faedah yang boleh dikenakan, tidak memberi notis menamatkan perjanjian sehingga selepas semua baki harga jualan sedia untuk dibayar kepadanya dan dia diberitahu untuk pergi mengambilnya. Dalam keadaan ini Defendan tidaklah boleh bergantung kepada klausa 12 perjanjian itu.

Oleh itu saya meluluskan tuntutan Plaintiff ini dan memberi penghakiman kepada Plaintiff, di bawah prayer (a), Plaintiff hendaklah membayar baki harga jualan kepada peguam Defendan dalam masa satu bulan daripada 19 November 1997 dan dalam masa satu bulan daripada tarikh pembayaran itu, Defendan hendaklah menebus gadaian hartanah tersebut daripada BHL Bank dan menyerahkan suratan hakmilik asal kepada peguamcara Plaintiff. Setelah itu dilakukan, peguamcara Defendan hendaklah membayar baki harga jualan kepada Defendan. Defendan hendaklah menyerahkan milikan kosong dalam masa tiga bulan daripada 19 November 1997. Prayer (b) dan (c) hendaklah ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaf tar. Kos kepada Plaintiff.

Bertarikh 12 Januari 1998.

(Abdul Hamid bin Haji Mohamad)

Hakim Mahkamah Tinggi Malaya

Pulau Pinang