

S. SUBRAMANIAM S/O SASAMIKKANNOO MUDALIAR v. N.T.S.
 ARUMUGAM PILLAI S/O NAGAPPA PILLAI & 1 ORS
 HIGH COURT, PULAU PINANG
 ABDUL HAMID MOHAMAD J
 GUAMAN CIVIL NO; 22-123-1985
 5 FEBRUARY 1998
 [1998] 1 LNS 614

Counsel:

COUNSEL:

Bagi pihak Plaintiff : Encik Annamalai (Tetuan Annamalai & Co

Bagi pihak Defendan : Encik Mahinder Singh Dulku, Tetuan Mahinder Singh Dulku & Co

JUDGMENT

Ini satu lagi kes yang telah lama terpendam yang telah bergerak semula setelah Mahkamah mengeluarkan notis tunjuk sebab mengapa ia tidak patut dibuang kerana kegagalan meneruskannya. Selepas itu pun Mahkamah tidak dapat memulakan perbicaraan kerana berbagai-bagai masalah seperti kematian Plaintiff, kematian Defendan Pertama, penukaran peguam, peguam sakit dan lain-lain. Akhirnya pada 5 Disember 1997, selepas perbicaraan, saya menolak tuntutan Plaintiff dengan kos.

Plaintif adalah seorang pekerja setia Defendan Pertama. Melalui satu alang (gift) Defendan Pertama sebagai penderma [**Page 2**] (donor) telah menderma satu pertiga bahagian lot No. 547, Mukim 7, Seberang Perai Selatan kepada Plaintiff. Perjanjian mengenainya bertarikh 30 Januari 1975 dibuat oleh seorang peguamcara dan peguambela. Luas keseluruhan lot itu ialah 2.699 ekar. Perjanjian itu menyatakan bahawa Defendan Pertama adalah tuan punya berdaftar tanah tersebut. Pada masa itu tanah itu digadai kepada United Commercial Bank. Penderma (Defendan Pertama) berhasrat menderma 1/3 bahagian tak pecah kepada Plaintiff untuk membolehkan Penerima (Plaintif) membina sebuah rumah untuk kegunaannya sendiri.

Luas 1/3 bahagian itu ialah 3 roods 25 pole.

Perjanjian itu memperuntukkan:

"1. In consideration of the twenty years of faithful service given by the Donee to the Donor, the Donor as beneficial owner agrees to make a gift of the said Portion to the Donee and transfer unto the Donee All the right and interest of the Donor in and to the said (1/3) one-third undivided share subject to the

consent of the said United Commercial Bank Berhad.

2. Possession of the said Portion shall be given by the Donor to the Donee on the execution of this Agreement.

3. The Donee shall at his own cost and expense build a dwelling house for himself PROVIDED nevertheless that he obtains all necessary permits from the appropriate authorities and provided further the plans are first approved by the Donor.

4. If the Bank shall refuse to consent to the transfer of the said (1/3) undivided share, the Donee undertakes to transfer the same on the said Land being freed from the said Charge.

[Page 3]

5. The parties shall as soon as possible but not before the said Land is freed from the said Charge, take all necessary steps to partition the said Land but all the costs of such partitioning shall be borne and paid by the Donor."

Pada 1 April 1977 Plaintiff telah memasuki satu perjanjian dengan seorang bernama Tan Siak Khoon membenarkan Tan Siak Khoon menanam tebu, ubi kayu dan sayur-sayuran selama tiga tahun di atas bahagian tanah itu.

Terdapat sepucuk surat yang ditandatangani oleh Defendan Pertama bertarikh 4 November 1980 yang dialamatkan kepada Pemungut Hasil Tanah memohon mengubah syarat daripada pertanian kepada bangunan. Pelan lot itu dan lain-lain dokumen disertakan.

Pada 5 April 1983 Defendan Pertama memasuki satu perjanjian dengan seorang yang bernama Teh Chu Lim (Defendan Kedua). Mengikut perjanjian itu Defendan Pertama menjual keseluruhan Lot 547, termasuk bahagian yang telah "dihadiahkan" kepada Plaintiff itu. Harga jualan ialah RM220,000.00. RM22,000.00 dibayar pada tarikh perjanjian ditandatangani dan bakinya dalam masa seminggu selepas itu.

Terdapat satu perjanjian lagi antara Defendan Pertama dan Defendan Kedua. Ianya bertarikh 6 April 1983, iaitu sehari kemudian. Mengikut perjanjian ini, Defendan Kedua menjual balik tanah itu kepada Defendan Pertama dengan **[Page 4]** harga yang sama. Tetapi bayaran deposit yang kena dibayar oleh Defendan Pertama kepada Defendan Kedua ialah sebanyak RM34,000.00 manakala bakinya sebanyak RM186,000.00 hendaklah dibayar dalam masa satu tahun. Ertinya dalam masa 24 jam selepas Defendan Pertama menerima RM22,000.00 daripada Defendan Kedua, Defendan Kedua menerima RM34,000.00 daripada Defendan Pertama.

Pada 18 Julai 1983, Defendan Kedua telah menggadai tanah itu kepada Pertama Malaysia Finance Berhad.

Pada 16 Januari 1984 Plaintiff memasukkan kaveat.

Pada 4 Ogos 1990 tanah itu didaftarkan atas nama Defendan Kedua sehinggalah sekarang. Defendan Pertama tidak membayar baki RM186,000.00 dalam masa 1 tahun seperti yang

diperuntukkan dalam perjanjian bertarikh 6 April 1983 itu. Geran Mukim telah dikeluarkan kepada Defendan Kedua pada 4 Ogos 1990.

Melalui tindakan ini, Plaintiff memohon perisytiharan bahawa Plaintiff berhak ke atas 1/3 bahagian Lot 547 itu, perisytiharan bahawa pindah milik tanah itu daripada Defendan Pertama kepada Defendan Kedua adalah taksah. Seterusnya Plaintiff memohon perintah supaya Defendan Kedua diarah melaksanakan pemindahmilikan 1/3 bahagian itu kepada Plaintiff, gantirugi dan kos.

[Page 5]

Dari segi moral, fakta kes ini amat menyayat hati. Plaintiff yang telah memberi perkhidmatan yang setia seumur hidupnya kepada Defendan Pertama yang mengikut anaknya (PW1) menerima "hadiah" tanah untuk tapak rumah itu dengan satu perayaan keluarga, dipermainkan oleh majikannya itu (Defendan Pertama). Lebih kurang lapan tahun selepas bahagian tanah itu "dihadiahkan" kepada Plaintiff, keseluruhan lot itu dijual pula kepada Defendan Kedua.

Tetapi, Mahkamah ini perlulah membuat keputusan mengikut undang-undang.

Peguam kedua-dua belah pihak bersetuju bahawa terdapat satu persoalan utama dalam kes ini iaitu sama ada hadiah atau alang itu sempurna atau tidak. (Whether there was a complete gift).

Kita perlu melihat peruntukan Perjanjian bertarikh 30 Januari 1975 itu sendiri.

Pertama, bahagian yang dikatakan dihadiahkan kepada Plaintiff itu adalah sebahagian tak pecah (undivided share) daripada Lot 547 Itu. Ia cuma ditandakan secara persendirian di atas pelan yang disertakan.

Kedua, mengikut klausa 1, pemberian itu adalah tertakluk kepada persetujuan United Commercial Bank, Bank penerima gadaian.

[Page 6]

Ketiga, mengikut klausa 3, Plaintiff dikehendaki membina rumah atas perbelanjaannya sendiri dengan syarat dia memperoleh kebenaran-kebenaran yang perlu daripada pihak-pihak berkuasa dan juga bahawa peannya diluluskan oleh Defendan Pertama terlebih dahulu.

Klausa 4, mengikut fahaman saya, mengatakan jika Bank itu tidak bersetuju untuk memindah milik 1/3 bahagian itu, Penerima Hadiah (Plaintif) akan mengambil langkah untuk memindah milik, setelah gadaian itu dilepaskan. Nampaknya, Plaintifflah yang perlu menebus balik gadaian itu.

Klausa 5 memperuntukkan, seberapa segera yang boleh selepas gadaian dilepaskan, Plaintiff dan Defendan Pertama hendaklah mengambil semua tindakan yang perlu untuk memecah sempadan (partition) tanah itu dan semua perbelanjaan pemecahan sempadan (partition) hendaklah ditanggung oleh Defendan Pertama.

Selepas itu klausa 6 memperuntukkan kos-kos yang kena dibayar oleh Plaintiff.

Tidak dipertikaikan bahawa persetujuan United Commercial Bank Berhad tidak diperolehi. Tidak dipertikaikan bahawa Plaintiff tidak mendapatkan kelulusan pihak-pihak berkuasa untuk membina rumah kediaman di atas tanah itu atau mengemukakan pelan untuk persetujuan Defendan Pertama. Rumah **[Page 7]** kediaman itu tidak di bina. PWI (anak Plaintiff) memberi keterangan bahawa dia ada pergi menemui seorang juruukur tetapi juruukur itu memberitahunya bahawa tanah itu tidak boleh dipecah (subdivided) kerana ia kurang dari satu ekar. Tempoh antara tarikh "pemberian" itu sehingga ia dijual kepada Defendan Kedua sahaja ialah lebih kurang lapan tahun. Plaintiff sendiri telah meninggal dunia pada 6 Disember 1990, 15 tahun selepas "hadiah" itu dibuat. Nampaknya apa yang dilakukannya ke atas tanah itu sepanjang tempoh itu hanyalah membenarkan Tan Siak Khoon menanam tebu, ubi -kayu dan sayur-sayuran di atas tanah itu, yang tidak ada kena mengena dengan tujuan "hadiah" itu kepadanya.

Defendan Pertama juga telah meninggal dunia. Dia tidak diganti oleh Pesakanya sebagai satu pihak. Jelas tuntutan ini sebenarnya adalah terhadap Defendan Kedua atas janji yang diberi oleh Defendan Pertama.

Kehendak klausa 5 juga tidak dilaksanakan. Hingga Lot itu dijual kepada Defendan Kedua, malah hingga sekarang, bahagian yang dituntut itu adalah bahagian yang tak pecah sempadan, bahagian yang dituntut cuma ditanda "secara persendirian".

Dalam Halsburys Laws of England, Edisi Keempat, Jilid 20 muka surat 36 perenggan 62 mengatakan:

[Page 8]

" Court will not complete incomplete gift. Where a gift rests merely in promise, whether written or verbal, or in unfulfilled intention, It is incomplete and imperfect, and the court will not compel the intending donor, or those claiming under him, to complete and perfect it. A promise made by deed is, however, binding even though it is made without consideration. If a gift is to be valid the donor must have done everything which, according to the nature of the property comprised in the gift, was necessary to be done by him in order to transfer the property and which it was in his power to do. If a gift is intended to be effectuated by one mode, for example by actual transfer to the donee, the court will not give effect to it by applying one of the other modes."

Dalam keadaan kes ini saya berpendapat bahawa hadiah atau alang itu belum sempurna, semasa Lot 547 itu dijual kepada Defendan Kedua.

Selain dari itu tidak ada keterangan bahawa Defendan Kedua mengetahui mengenai "pemberian" sebahagian lot itu daripada Defendan Pertama. Tidak ada kaveat dimaukkan pada masa itu.

Selain dari itu Defendan Kedua adalah pemilik berdaftar lot itu dengan hakmilik yang tidak boleh disangkal.

Peguam Plaintiff cuba menghujahkan bahawa transaksi antara Defendan Pertama dan Kedua

itu adalah suatu "fraudulent dealing".

Memanglah, apa yang dilakukan oleh Defendan Pertama itu tidak ikhlas. Perjanjian Jual-Beli antara Defendan Pertama dengan Defendan Kedua pun tidak telus. Tidak syak Defendan [Page 9] Pertama meminjam wang daripada Defendan Kedua. Tanah itu dipindahmilik sebagai cagaran. Jika Defendan Pertama bayar balik dalam tempoh satu tahun, Defendan Kedua akan memindahmilikkannya semula kepada Defendan Pertama. Tetapi oleh sebab Defendan Pertama tidak membayarnya, Defendan Kedua kekal sebagai pemilik berdaftarnya. Defendan Kedua pun bukanlah seorang yang lurus. Daripada cara dia menjawab soalan pun sudah dapat dilihat bahawa dia seorang yang berdolak dalik, seorang yang sanggup berkata sesuatu mengikut kepentingan dirinya, bukan kebenaran.

Tetapi, Plaintiff perlulah membuktikan terlebih dahulu bahawa, hadiah/alang kepadanya itu sempurna sebelum dia mempunyai hak ke atas bahagian tanah itu. Lagi pula tuntutan ini, pada hakikatnya sekarang ialah terhadap Defendan Kedua. Defendan Pertama yang sudah mati tidak digantikan dengan pesakanya. Defendan Kedua adalah tuannya berdaftar sekian lama. Kedudukan itu tidak pernah dicabar oleh Defendan Pertama sepanjang hayatnya. Juga, seperti yang saya telah katakan sebelum ini, tidak ada keterangan bahawa Defendan Kedua tahu mengenai "hadiah" itu semasa transaksi antaranya dengan Defendan 1.

Dalam keadaan ini, walau pun saya bersimpati dengan Plaintiff, saya terpaksa menolak tuntutannya dengan kos.

[Page 10]

Bertarikh 5 Februari 1998.

Dato' Abdul Hamid bin Haji Mohamad

Hakim Mahkamah Tinggi Malaya

Pulau Pinang.

Bagi pihak Plaintiff : Encik Annamalai (Tetuan Annamalai & Co, Peguambela & Peguamcara, 1st. Floor, No 21 Green Hall, 10200 Pulau Pinang.

Bagi pihak Defendan : Encik Mahinder Singh Dulku, Tetuan Mahinder Singh Dulku & Co, Peguambela & Peguamcara, No 26, Green Hall, 10200 Pulau Pinang.