

HEAH HEE THENG (SEBAGAI WAKIL MELALUI PERSERAHAN NO. 2861/84  
DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI PULAU PINANG BAGI HEAH PENG  
HOR, HEAH BOON KOK, HEAH PENG LAM DAN HEAH BOON KWEY) v. LOO  
SANG SING & 1 ORS  
HIGH COURT, PULAU PINANG  
ABDUL HAMID MOHAMAD J  
SAMAN PEMULA NO; 24-455-97  
9 MAY 1998  
[1998] 1 LNS 640

**Counsel:**

*COUNSEL:*

- 1. Bagi pihak Plaintiff Cik Amirah bt Haji Abdullah, Tetuan Tan Bak Lee & Co*
- 2. Bagi pihak Defendan-Defendan, Encik S. Anthonysamy, Tetuan Aziz, Anthony & Co*

**JUDGMENT**

**(Lampiran 2)**

Melalui Saman Pemula, Plaintiff memohon perintah-perintah bahawa Perjanjian Jual-Beli bertarikh 10 Ogos 1996 antara Plaintiff dengan Defendan-Defendan dibatalkan dan wang deposit sebanyak RM9,900.00 dirampas oleh Plaintiff, bahawa Defendan-Defendan diperintahkan memindahmilik semula hartanah tersebut kepada Plaintiff dan lain-lain perintah sampingan.

Mengikut affidavit Plaintiff-Plaintif telah melalui suatu perjanjian jual beli bertarikh 10 Ogos 1996, bersetuju menjual hartanah berkenaan kepada Defendan-Defendan dengan harga RM99,000.00. Deposit sebanyak RM9,900.00 telah dibayar kepada Plaintiff. Baki sebanyak RM89,100.00 hendaklah dibayar dalam masa tiga bulan daripada tarikh perjanjian dengan lanjutan masa selama satu bulan.

Mengikut Plaintiff, Defendan-Defendan telah gagal menjelaskan baki itu dalam tempoh tiga bulan yang ditetapkan itu, yang tamat pada 2 Disember 1996. Pada 9 Disember 1996 peguam Plaintiff atas arahan Plaintiff, menulis surat kepada Defendan-Defendan menyatakan niat Plaintiff untuk membatalkan perjanjian itu dan merampas deposit sebanyak RM9,900.00 itu. Pada 14 Disember 1996 peguam Defendan menghantar dua keping **[Page 3]** cek berjumlah RM89,100.00 kepada peguam Plaintiff. Plaintiff enggan menerima cek-cek itu, memulangkannya dan memasuki caveat ke atas hartanah itu.

Defendan-Defendan (suami-isteri) tidak menafikan wujudnya perjanjian itu dan terma-terma yang terkandung di dalamnya. Tetapi Defendan Pertama dalam affidavitnya mengatakan

bahawa setelah membuat perjanjian untuk membeli rumah Plaintiff itu, dia telah menjual rumahnya di Kuala Kurau. Dia dikehendaki memberi milikan kosong rumahnya pada penghujung bulan November 1996. Dia memberi milikan kosong pada 28 November 1996. Oleh kerana itu dia memindahkan barang-barangnya ke rumah adik Iparnya yang bersebelahan rumah yang dibelinya daripada Plaintiff. Semasa dia memindahkan barang-barang itu Plaintiff memberitahu Detendan Pertama bahawa Plaintiff tidak boleh memberi milikan kosong rumahnya kepada Defendan-Defendan pada 2 Disember 1996. Mereka bersetuju untuk hadir di pejabat peguam M/s Chen, Leong & Co pada 30 Nov. 1996 untuk berbincang perkara itu. Mereka semua pergi.

Dalam perbincangan itu, mereka bersetuju bahawa Plaintiff boleh memberi milikan kosong pada 31 Disember 1996. Baki harga jualan akan dibayar pada atau sebelum 31 Disember 1996. Tetapi pada 2 Disember Defendan-Defendan dipanggil ke pejabat peguam itu semula. Mereka pergi. Plaintiff dan anak [Page 4] lelakinya juga berada di situ. Peguam itu memberitahu bahawa walau pun Plaintiff akan menyerahkan milikan kosong pada 31 Disember 1996, tetapi Plaintiff mahu Defendan-Defendan membayar harga belian pada hari itu juga, iaitu 2 Disember 1996. Defendan Pertama mengatakan mereka bersedia bayar hari itu juga jika Plaintiff bersedia menyerahkan milikan kosong pada hari itu juga. Plaintiff tetap berkeras mahukan bayaran dibuat pada hari itu juga, walau pun dia sendiri tidak boleh memberi milikan kosong.

Mengikut Defendan Pertama, dia bersedia membayar bakinya tetapi Plaintiff yang tidak dapat memberi milikan kosong seperti dipersetujui. Akibatnya Defendan Pertama terpaksa menyewa sebuah rumah dengan harga RM250.00 sebulan mulai 1 Januari 1997. Defendan-Defendan memohon supaya tuntutan Plaintiff ditolak, kaveat dipotong, gantirugi khas sebanyak RM250.00 sebulan mulai 1 Januari 1997 sehingga milikan kosong diberi, ganti rugi am, kos dan faedah.

Sebelum mendengar hujah-hujah mereka, saya bertanya peguam kedua-dua belah pihak sama ada fakta dipertikaikan dan Mahkamah boleh membuat keputusan berdasarkan keterangan affidavit. Kedua mereka menjawab bahawa takta tidak dipertikaikan.

Setelah meneliti kes ini saya dapati bahawa fakta berkenaan apa yang berlaku tidak dipertikaikan. Ini termasuk [Page 5] apa yang berlaku di pejabat peguam itu sebanyak dua kali. Maka soalnya ialah siapakah yang melanggar perjanjian?

Mengikut Perjanjian asal tempoh untuk bayaran sepenuhnya ialah pada 2 Disember 1996. Perenggan 7 Jadual Ketiga mengatakan:

"7. The Vendor shall deliver possession of the said Property free from all encumbrance to the Purchaser upon the full payment of the balance purchase price." Mengikut peruntukan itu apabila Defendan-Defendan membayar baki harga jualan, Plaintiff hendaklah memberi milikan kosong. Adalah jelas bahawa Plaintiff tidak dapat menyerahkan milikan kosong pada 2 Disember 1996.

Oleh itu pada 2 Disember 1996, di Pejabat Peguam itu mereka telah bersetuju menanggungkan bayaran dan pemberian milikan kosong kepada 31 Disember 1996. Tetapi lima hari kemudian Plaintiff menukar fikiran.

Adalah jelas bahawa Plaintiff telah melanggar perjanjian itu sebanyak dua kali, pertama dia tidak dapat menyerahkan milikan kosong pada 2 Disember 1996, dan sekali lagi (bagi saya lebih penting), melanggar perjanjian yang dipersetujui di pejabat peguam itu. Di pejabat peguam itu mereka bersetuju menanggung bayaran harga belian dan penyerahan milikan kosong kepada 31 Disember 1992. Lima hari selepas mereka mencapai persetujuan itu, Plaintiff menukar fikiran dan **[Page 6]** menghendaki Defendan-Defendan membayar pada 2 Disember 1992 juga, sedangkan dia cuma akan menyerahkan milikan kosong pada 31 Disember 1996.

Oleh itu saya menolak tuntutan Plaintiff dengan kos. Saya perintahkan kaveat persendirian dibatalkan. Saya juga beri kebebasan kepada Defendan-Defendan untuk mengambil tindakan mengenai breach of contract dan gantirugi, kerana saya tidak fikir perkara itu patut diputuskan dalam Saman Pemula ini, kerana saya berpendapat keterangan lisan mungkin perlu untuk membuktikan gantirugi terutama sekali gantirugi am.

Bertarikh 9 Mei 1998.

**Dato' Abdul Hamid bin Haji Mohamad**

Hakim Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang.

**Pihak-pihak.**

1. Bagi pihak Plaintiff Cik Amirah bt Haji Abdullah, Tetuan Tan Bak Lee & Co, Peguambela & Peguamcara 34 Tingkat Atas, Jalan Selat, Taman Selat, 12000 Butterworth.

**[Page 7]**

2. Bagi pihak Defendan-Defendan, Encik S. Anthonysamy, Tetuan Aziz, Anthony & Co Peguambela & Peguamcara No 4918, Tingkat 2 Jalan Bagan Luar 12000 Butterworth.