
CHEW GEOK LIN FINANCE BHD v. LEONG SIEW WENG (LAMP 2)
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID J
SAMAN PEMULA NO 24-450-98
14 JULY 1999
[1999] 1 LNS 271

LAND LAW

Counsel:

LG Tan with Andrew (M/s Leong Ng & Tan), Ranjit Rai Sharma (M/s Ranjit Sharma & Co)

ALASAN PENGHAKIMAN

(Lampiran 2)

Melalui Saman Pemula, Plaintiff (penerima gadaian) memohon perintah jualan secara lelongan awam dan lain-lain perintah berkaitan tanah yang digadai oleh Defendan kepada Plaintiff. Gadaian itu [3] adalah sebagai cagaran kepada hutang yang diberi oleh Plaintiff kepada Nytax Automobile Enterprise, satu perniagaan tunggal (sole proprietorship) yang dipunyai oleh Defendan.

Tanah tersebut terletak di Pulau Pinang. Gadaian didaftarkan di Pulau Pinang pada.

Dalam permohonan seperti ini, soalnya ialah sama ada terdapat kausa bertentangan (cause to the contrary) mengapa perintah itu tidak patut diberi.

Undang-undang dalam hal ini telah dijelaskan dengan baiknya dalam kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd.*⁽¹⁾. Saya akan perturunkan bahagian-bahagian yang penting daripada penghakiman Gopal Sri Ram (HMR) yang menulis penghakiman Mahkamah itu yang bermula dari halaman 82:

"In our judgment, 'cause to the contrary' within S.256(3) may be established only in three categories of cases.

First, it may be taken as settled that a chargor who is able to bring his case within any of the exceptions to the indefeasibility doctrine housed in S.340 if the Code establishes cause to the contrary....

In other words, a chargor who is able to demonstrate that the charge, the enforcement of which is sought, is defeasible upon one or more of the grounds specified under ss(2) and (4) (b)... will be held to have established cause to the contrary under section 256(3)....

Secondly, a chargor may show cause to the contrary within S.256(3) of the Code by demonstrating that the chargee has failed to [4] meet the conditions precedent for the making of an application for an order for sale....

Thirdly, a chargor may defeat an application for an order for sale by demonstrating that its grant would be contrary to some rule of law or equity."

Hakim yang arif itu merujuk kepada penghakiman Aitken J. dalam kes *Murugappa Chettier v. Letchumanan Chettier*⁽²⁾ dan seterusnya berkata di halaman 85:

"It is thus clear that to fall within the scope of the principle in *Murugappa Chettiar's*⁽²⁾ case, the chargor must be able to point to statutory direction or some rule of the common law or doctrine of equity operating in his favour and against which an order for sale would militate. Anything that falls short of this requirement will not amount to cause to the contrary under S.256(3)...."

Hakim yang arif itu seterusnya membezakan antara "rights in rem" dan "rights in personam". antara lain katanya di halaman 85:

"In the present context an action brought to set aside a charge upon one or more of the grounds of defeasibility specified under S.340 of the Code is an action in rem. For when it succeeds, the consequence is to set at naught the chargee's rights under the registered charge as against the whole world. On the other hand, a chargor who is able to demonstrate that the chargee is under a personal obligation that binds his conscience not to enforce the charge, though not in a position to bring his case within one or more [5] of the exceptions to the indefeasibility provision may nevertheless proceed to enforce that obligation against the chargee. This is an action in personam. The consequence of succeeding in such an action will have the effect of getting the chargee to defeat his own title or of depriving him of some one or all of his rights under the registered charge, including the right to obtain an order for sale. See *Oh Hiam & Ors. v. Tham Kong* (1980) 2 MLJ 159."

Kesimpulan penghakiman itu mengenai perkara ini dirumuskan seperti berikut, di halaman 87:

"As earlier observed, unless a chargor can bring himself within one of the three categories of cases set out earlier in this judgment, no cause to the contrary would be shown and the court will be obliged to make an order for sale. It would not be sufficient, as was done in the instant case, to allege mere breaches by the chargee if the loan agreement between the chargee and the borrower or even the terms of the annexure to the charge in order to resist an application under S.256(3) of the Code. An allegation that the chargee acted in breach of contract, while it may give rise to an independent action in personam, is insufficient per se to defeat the ad rem rights of a chargee under his registered charge to an order for sale."

Peguam Defendan telah membangkitkan beberapa alasan mengapa perintah yang dipohon itu tidak seharusnya diberi. Saya dapati walau pun beliau berjaya menunjukkan beberapa kesilapan dalam Annexure Gadaian itu, perkara-perkara itu adalah perkara-perkara remeh

yang tidak menimbulkan sebab-sebab [6] sebaliknya yang tidak mematuhi perintah itu tidak diberi. Maka saya memberi perintah yang dipohon itu. Defendan merayu.

Hujah pertama yang dikemukakan oleh pihak Defendan ialah bahawa permohonan ini tidak mematuhi Aturan 83 kaedah 3(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi (KMT 1980). Ini kerana salinan gadaian yang dikemukakan bersama-sama Saman Pemula ini bukanlah salinan asal dan tidak menunjukkan bahawa ianya telah didaftarkan.

Plaintif dalam Affidavit Balasannya mengatakan bahawa salinan yang dikemukakan itu adalah salinan pendua dan telah melampirkan salinan asal yang lengkap.

Peguam Defendan menghujahkan bahawa itu tidak memadai kerana salinan asal itu sepatutnya dikemukakan bersama-sama Saman Pemula, bukan kemudian.

Dalam hubungan ini peruntukan kaedah 3(1) dan (2), Aturan 83 KMT 1980 adalah berkenaan:

"3.(1) The affidavit in support of the originating summons by which an action to which this rule applies is begun must comply with the following provision of this rule.

This rule applies to a charge action begun by originating summons in which the Plaintiff is the chargee and claims delivery [7] of possession or payment of moneys secured by the charge or both.

(2) The Affidavit must exhibit a true copy of the charge and the original charge or, in the case of a registered charge, the charge certificate must be produced at the hearing of the summons."

Memang betul kaedah-kaedah itu menghendaki supaya affidavit menyokong saman pemula itu melampirkan salinan betul (true copy). Soalnya, pertama, adakah "affidavit menyokong" itu cuma terhad kepada Affidavit pertama yang difail bersama-sama saman pemula sahaja dan tidak termasuk affidavit-affidavit Plaintif yang difail kemudiannya?

Saya berpendapat bahawa semua affidavit yang difail oleh Plaintif adalah untuk menyokong permohonannya yang dibuat melalui Saman Pemula itu. Jika tidak untuk menyokong, untuk apa ia difail? Jadi, salinan gadaian yang menunjukkan tarikh ianya didaftarkan itu boleh dikemukakan melalui affidavit yang difail selepas pemfailan affidavit pertama bersama-sama saman pemula itu. Dalam kes ini ia difail lebih kurang lima bulan sebelum saman pemula itu didengar. Defendan pula tidak boleh dikatakan terkejut (taken by surprise) oleh pemfailannya, malah telah memfail dua affidavit selepas itu. [8] Defendan mempunyai peluang yang cukup untuk menelitinya.

Selain dari itu, kandungan salinan yang mula difailkan itu adalah sama dengan yang difail kemudiannya. Yang tiada hanyalah terikh ia daftarkan.

Dalam keadaan ini, saya tidak fikir bahawa apa yang dilakukan oleh Plaintif dalam permohonan ini sebagai satu kegagalan mematuhi kehendak kaedah 3(1) dan (2) Aturan 83, KMT 1980. Jika ia merupakan satu kegagalan pun ia bukanlah suatu perkara yang serius yang telah memprejudiskan Defendan. Oleh itu saya berpendapat bahawa ia bukanlah satu

alasan yang cukup untuk menolak permohonan ini.

Hujah kedua oleh peguam Defendan ialah mengenai peruntukan seksyen 10.06 Memorandum Gadaian yang memperuntukkan:

"Section 10.06 Law Applicable

This charge shall be governed by and construed in all respects in accordance with the laws of the State of Sarawak and the parties hereto hereby submit to the jurisdiction of the Court of the State of Sarawak in all matters connected with obligations and liabilities of the parties under this Charge."

Beliau menghujahkan bahawa tanah berkenaan [9] terletak di Pulau Pinang dan undang-undang Negeri Sarawak tidak boleh dipakai. Oleh itu pendaftaran gadaian itu adalah tak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

Peguam Plaintiff menghujahkan bahawa peruntukan itu adalah satu kesilapan yang nyata. Undang-undang Negeri Sarawak tidak terpakai langsung ke atas tanah itu yang terletak di Pulau Pinang. Peruntukan itu patutlah diasingkan (severed).

Bagi saya, adalah jelas bahawa rujukan kepada undang-undang Negeri Sarawak itu satu kesilapan. Ia mungkin kerana Plaintiff adalah sebuah syarikat yang beralamat di Sibu, Sarawak dan mempunyai sebuah cawangan di Pulau Pinang. Nampaknya contoh memorandum gadaian yang dipakai di ibu pejabat syarikat Plaintiff telah digunakan tanpa meminda peruntukan berkenaan.

Soalnya ialah sama ada peruntukan itu merupakan satu kausa bertentangan.

Dalam kes *Co-operative Central Bank Ltd. V. Y & W Development Sdn. Bhd.*⁽⁴⁾ Mahkamah Rayuan menjelaskan bahawa prosiding halang tebus adalah satu prosiding penguatkuasa hak statut, bukan suatu tindakan yang berasaskan suatu perjanjian. Gopal Sri Ram (H.M.R), menulis penghakiman Mahkamah itu [10] menjelaskan di halaman 376:

"... A registered charge is not a contract. It is a statutory instrument; a dealing; which the Code authorizes. Enforcement of the charge is the assertion of a statutory right. It is not an action upon the covenant: see *Malaysian International Merchant Bankers Bhd. v. Dhanoa Sdn. Bhd.* [1998] 1 MLJ 257".

Perlu disebut bahawa dalam kes itu, hujah peguam pemberi gadaian (chargor) ialah bahawa gadaian itu tidak disokong oleh balasan kerana amaun pinjaman telah dibayar jauh sebelum kewujudan gadaian.

Maka, Hakim yang arif itu berkata di halaman 376:

"In the present case, if the appellant had sued for breach of the terms in the annexure, that is to say, upon the covenant, then, it may have been successfully argued that the contract was unsupported by consideration...."

Dalam kes ini juga Plaintiff mengambil prosiding ini atas gadaian itu. Prosiding ini bukan

suatu tindakan atas perjanjian. Peruntukan itu jelas tidak boleh dipakai dan patutlah diasingkan. Ia, pada pandangan saya, tidaklah membangkitkan satu kausa bertentangan dalam prosiding ini. [11]

Saya juga tidak bersetuju dengan hujah peguam Defendan bahawa peruntukan itu menyebabkan gadaian itu tak sah atas alasan ianya adalah suatu "insufficient or void instrument".

Dokumen Gadaian adalah Borang 16A, bukan "Memorandum of Charge". Tiada apa-apa peruntukan seperti seksyen 10.06 itu dalam Gadaian itu. Ia telah didaftarkan dan pada pandangan saya, dengan betul dan oleh itu, sah.

Seterusnya dihujahkan bahawa Plaintiff telah melanggar seksyen 4.01 Memorandum Gadaian itu yang menyatakan bahawa kemudahan itu hanya boleh didapati oleh Peminjam setelah Gadaian itu didaftarkan, tetapi katanya, kemudahan itu telah diberi terlebih dahulu. Mengikutnya, berdasarkan Ekshibit LSW-1, Lampiran 7, wang pinjaman itu telah dilepaskan pada 27 Mac 1996. Manakala gadaian menunjukkan bayaran setem cukai cuma dibayar pada 14 May 1996.

Plaintif menfail Affidavit menyatakan bahawa gadaian tersebut telah disiapkan dan ditandatangani sebelum 27 Mac 1996. Adalah menjadi amalan biasa bahawa tarikhnya akan dimasukkan apabila gadaian itu akan dihantar untuk pembayaran setem cukai dan pendaftaran. [12]

Dalam hujahnya, peguam Plaintiff menarik perhatian Mahkamah kepada peruntukan seksyen 4.01 (b) Memorandum Gadaian itu:

"(b) Waiver of Certain conditions Precedent To Drawdown.

It is hereby expressly acknowledged and declared that any condition precedent contained herein are inserted for the sole benefit of the Chargee may be waived wholly or in part by the Chargee at its sole and absolute discretion without prejudicing its rights herein and such waiver shall not prejudice the Chargee from insisting on the Chergor(s)/Borrower(s)' compliance with any such waived condition precedent at any subsequent time."

Beliau menghujahkan bahawa peruntukan seksyen 4.01 itu adalah untuk kepentingan Plaintiff. Plaintiff berhak meninggalkan (waive) hak itu. Ia sedikit pun tidak menjejaskan kepentingan Defendan.

Saya bersetuju dengan hujahnya. Malah, saya berani katakan bahawa biasanya bukanlah pihak pemberi pinjam yang beria-ia hendak melepaskan pinjaman itu dengan segera, tetapi peminjamlah yang menghendakinya dengan segera, dan pemberi pinjaman "oblige" permintaan peminjam itu. Tangan yang menghulur bantuan tidak patut digigit.

Biar apa pun, Mahkamah Rayuan dalam kes *Co-operative Central Bank Ltd. V. Y & W Development Sdn. Bhd.*⁽⁴⁾ dan Mahkamah Persekutuan dalam kes *NKM[13]Properties Sdn. Bhd. v. Rakyat First Merchant Bankers Bhd.*⁽⁶⁾ [1986] 1 MLJ 44 telah menolak hujah yang serupa. Hashim Yeop A. Sani F.J. (ketika itu) berkata dalam kes *NKM Properties Sdn. Bhd.*,

dihalaman 45:

"It would seem to us that the appellants chose to rely not on the Charge but on the annexure to the Charge which, it is true, provides as to the manner and conditions for the disbursement of the loan. In our view, however, clause 3.04 of the annexure merely imposes a duty on the bank to make the disbursement of the loan after the execution and presentation of the Charge. But this does not prevent the respondent bank from making disbursement before the execution of the Charge as done in this case with the understanding the money was urgently required for the purpose of purchasing the same land. It is to be noted also that the rate of interest payable was the same. The conditions precedent for disbursement under Article V of the annexure to the Charge would be relevant only where disbursement of the loan had not been made prior to the execution of the Charge.

In this case the Charge instrument clearly shows that disbursement of the sum of M\$1.8 million had in fact been made since the appellants acknowledged the receipt of the same said sum in the Charge. It is against all conscience and logic to allow the appellants to say that no disbursement of the loan of M\$1.8 million has been made by the respondent bank under the Charge and yet in the charging instrument itself the appellants acknowledged receipt of the sum. As the loan was disbursed pursuant to the appellants' application, they cannot be heard to say that the disbursement was not in accordance with the Charge."
[14]

Keadaan dalam kes ini adalah serupa.

Seterusnya diujahkan bahawa Plaintiff telah silap mengatakan peminjam adalah sebuah syarikat berdaftar sedangkan ia adalah sebuah firma milikan tunggal.

Memang kesilapan itu telah berlaku. Jika diperhatikan dalam Borang 16A dan juga Memorandum Gadaian, ada kalanya peminjam disebutkannya sebagai "Nyatax Automobile Enterprise" dan ada kalanya ditambah dengan kata-kata "sebuah Syarikat yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965" atau kata-kata yang membawa makna yang sama dalam Bahasa Inggeris. Diskripsi ini memang silap. Tetapi saya berpendapat ini hanyalah suatu kesilapan remeh yang tidak menimbulkan kausa bertentangan. Defendan sebagai pemilik firma peminjam tentu tahu siapa yang meminjam. Peminjam, malah melaluinya, Defendan telah mendapat faedah darinya. Seperti kata Hashim A. Yeop Sani F.J. (ketika itu) dalam kes *NKM Properties Sdn. Bhd.*⁽⁶⁾ adalah bertentangan dengan suara hati (conscience) dan logik membenarkan Defendan membangkit alasan seperti itu untuk menggagalkan hak Plaintiff itu.

Juga terdapat kesilapan dalam affidavit [15] pertama menyokong permohonan ini ia itu Defendan telah disebut sebagai "peminjam". Hal ini telah dibetulkan oleh Plaintiff dalam Affidavit berikutnya. Kesilapan ini juga amat remeh dan tidak sedikit pun memprejudiskan Defendan.

Akhir sekali diujahkan bahawa Gadaian itu tidak disaksikan oleh peguam. Saya tidak faham hujah ini kerana Gadaian itu (Ekshibit A, Lampiran 8) jelas menunjukkan ia disaksikan oleh

peguambela dan peguamcara.

Kesimpulannya, memakai prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Low Lee Lian*⁽¹⁾, saya dapati tiada kausa bertentangan yang mematu perintah yang dipohon itu tidak diberi.

Walau bagaimana pun kes ini harus menjadi pengajaran kepada peguam-peguam supaya lebih berhati-hati dalam menyediakan dokumen-dokumen perundangan untuk mengelak cabaran yang tidak sepatutnya boleh dibangkitkan.

Saya meluluskan permohonan Plaintiff dengan kos.