
CHE DOM BT IBRAHIM & ORS v ABDUL JALIL B YAHYA
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID J
SAMAN PEMULA NO 24-284-99
19 MAY 1999
[1999] 1 LNS 274

LAND LAW

Counsel:

Mohd Anuar with him Paramjit Singh (M/s Mohd Anuar & Co), Shaiful Omar

Ahmad (M/s Aziz, Zakaria Shaiful & Wan)

ALASAN PENGHAKIMAN

[LAMPIRAN 2]

Melalui Saman Pemula yang difail pada 25 Februari 1999, Plaintiff-Plaintif memohon perintah supaya kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Defendan dibatalkan dan lain-lain perintah sampingan.

Megikut affidavit sokongan permohonan ini, Plaintiff-Plaintif adalah tuan punya berdaftar tanah yang di kenali sebagai Lot No. 1309, Mukim 4, Daerah Seberang Perai Utara seluas 0.801 ekar itu.

Pada 10 Disember 1993 Defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Surat Akuan yang menyokong permohonan untuk memasukkan kaveat persendirian itu menyatakan:

"Saya seperti nama di atas adalah seorang Ejen Hartanah yang berdaftar dengan Lembaga Penilai-Pentaksir dan Ejen Hartanah.

Pada tanggal 3 Julai, 1993 saya telah diarah oleh Puan Halimah bt Pawanteh untuk menjual tanahnya yang berdaftar dengan Lot No. 1309, Mukim 4, Daerah Seberang Perai Tengah. Dari tarikh itu maka saya telah berusaha mencari pembeli yang dapat membeli tanah itu pada harga yang baik, dan [3] saya telah pun menerima perlawanan dari sebuah Syarikat untuk membeli tanah itu pada kadar harga yang agak baik. Walau bagaimana pun saya agak terkejut bila saya diberitahu oleh tuan tanah bahawa dia tidak jadi untuk menjual tanah tersebut. Dalam masa itu juga saya telah memberi pinjaman wang sebanyak RM1,000/- (Ringgit Malaysia: Satu Ribu Sahaja) kepada tuan tanah supaya

membolehkannya mengambil kuasa di atas tanah tersebut.

Oleh yang demikian, demi untuk menjaga maruah saya sebagai Ejen Hartanah yang berdaftar dan juga segala perbelanjaan yang saya telah gunakan untuk proses tersebut, maka dengan ini saya ingin memasukkan kaveat keatas tanah tersebut."

Alasan yang diberikan dalam borang 19B juga sama, cuma perenggan pertama sahaja yang tidak terdapat didalamnya.

Plaintif-Plaintif juga mengatakan bahawa pada 1 Disember 1994 mereka telah memasuki satu perjanjian jual-beli dengan Shell Malaysia Trading Sdn. Bhd untuk menjual tanah tersebut dengan harga RM1,029,791.00. Mereka masih tidak dapat menerima baki harga bayaran sebanyak RM926,811.90 kerana tidak dapat memindahmilik tanah tersebut kepada pembeli itu sebab dihalang oleh kaveat Defendan.

Saman Pemula dan affidavit Plaintiff telah disampaikan kepada Defendan pada 25 Mac 1999. Ini tidak dipertikaikan. [4]

Defendan memfail affidavit jawapan pada 29 April 1999.

Peguam Plaintiff membantah pemakaian affidavit jawapan Defendan itu kerana ia difail diluar masa dan tanpa memperolehi perintah perlanjutan masa. Beliau merujuk kepada Aturan 32 Kaedah 13(2)(b) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT 1980). Peguam Defendan tidak mempunyai jawapan kepada bantahan itu. Saya mengengapikan affidavit jawapan Defendan itu.

Soalannya ialah sama ada Defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan.

Defendan sendiri mengatakan bahawa dia adalah seorang Ejen Hartanah yang berdaftar. Dia diarah oleh salah seorang Plaintiff (salah seorang tuannya berdaftar) untuk menjual tanahnya. Maka dia berusaha mencari pembeli. Dia menerima suatu tawaran daripada sebuah syarikat. Dia terkejut apabila mendapat tahu bahawa tuan tanah tidak jadi untuk menjual tanah tersebut. Dia juga telah membeli pinjaman wang sebanyak RM1,000.00 kepada tuan tanah supaya membolehkannya mengambil kuasa diatas tanah itu.

Kenyataannya Defendan sendiri menunjukkan bahawa [5] tidak lebih dari seorang wakil (lebih tepat lagi "broker") untuk mencari pembeli, jika apa yang dikatakannya itu benar sekali pun. Dia tidak mempunyai sebarang kepentingan ke atas tanah itu yang membolehkannya mengkaveat tanah itu. Juga, jika benar pun dia memberi pinjaman sebanyak RM1,000.00 kepada Plaintiff-Plaintif, pinjaman itu juga tidak memberinya kepentingan yang membolehkannya mengkaveat tanah itu.

Jelas sekali bahawa Defendan tidak dapat menunjukkan bahawa dia mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan. Defendan juga tidak dapat menunjukkan bahawa terdapat persoalan yang serius untuk dibicarakan. Mengenai imbalan kesesuaian (balance of convenience) kaveat Defendan itu menghalang pelaksanaan perjanjian jual-beli antara Plaintiff-Plaintif dengan pembeli itu. Kaveat itu sudah dimasukkan hampir enam tahun. Sehingga hari ini tiada sebarang tuntutan dimulakan di Mahkamah oleh Defendan.

Atas alasan-alasan ini saya membenarkan permohonan Plaintiff-Plaintif dan memerintahkan Penolong Kanan Pendaftar menaksirkan gantirugi. Saya juga [6] memerintahkan Defendan membayar kos.