
ONWARD HARITAGE (M) SDN BHD v. CHUAH AH BEE
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED J
SAMAN PEMULA NO 24-673-99
15 NOVEMBER 1999
[1999] 1 LNS 286

ALASAN PENGHAKIMAN (LAMPIRAN 2)

Melalui Saman Pemula, Plaintiff memohon perintah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Defendan No. 430/98 Jilid No. 87 Folio No. 84 terhadap tanah yang dikenali sebagai Lot No. 30, Mukim 3, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang dibatalkan.

Tidak dipertikaikan bahawa Plaintiff telah membeli tanah berkenaan bersama beberapa lot lain dengan harga RM2,300,000.00 melalui perjanjian jual-beli bertarikh 28 Mac 1997. Pindah milik didaftarkan pada 14 Ogos 1997. Pada 12 Oktober 1998 Defendan memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah berkenaan atas alasan bahawa Plaintiff masih belum menjelaskan harga belian sebanyak RM500,000.00. Defendan juga telah memfail guaman [2] sivil No. 22-177-1999 untuk mengenenpikan pindah milik itu.

Semasa pendengaran permohonan ini peguam Respondent membangkitkan bantahan awal, katanya, alamat pengarah Plaintiff yang diberinya (Lampiran 1 dan 6) adalah berbeza dan tidak dijelaskan yang mana satu alamat kediamannya.

Peguam Plaintiff menjelaskan bahawa alamat dalam Lampiran 1 adalah alamat tempat kerja pengarah Plaintiff itu dan alamat dalam Lampiran 6 adalah alamat tempat kediamannya. Beliau meminta mahkamah menggunakan budibicaranya untuk menerima affidavit di Lampiran 1 itu mengikut Aturan 41 kaedah 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT 1980). Beliau juga menghujahkan bahawa Defendan telah "waive" haknya untuk membantah kerana telah memfail affidavit jawapan. Beliau merujuk kepada *Public Bank Berhad v Berjaya Housing Development Sdn.Bhd. & Ors* Public Bank Berhad v Berjaya Housing Development Sdn. Bhd. & Ors (1995) 1 CLJ 237. dan *Ho Mee Luang v Lo Ga Lung* Ho Mee Luang v Lo Ga Lung (1997) 2 MLJ 617.

Saya bersetuju dengan pandangan hakim-hakim yang arif yang memutuskan kes itu bahawa kegagalan pengarah Plaintiff memberi alamat tempat kediamannya di Lampiran 1 itu hanyalah satu salah aturan (irregularity) yang boleh dimaafkan mengikut Aturan 2 kaedah 1 KMT 1980. Saya juga bersetuju dengan hujah peguam Plaintiff bahawa Defendan telah "waive" haknya untuk membantah salah aturan Plaintiff itu. Saya juga berpendapat bahawa mahkamah mempunyai budibicara untuk memakai affidavit itu mengikut Aturan 41 kaedah 4 [3] KMT 1980. Maka saya menolak bantahan awal itu. Walau bagaimanapun, untuk membetulkan rekod fail ini dan untuk memperingati peguam Plaintiff, saya arahkan beliau memfail affidavit

pembetulan.

Seperti yang dijelaskan oleh Gopal Sri Ram H.M.R dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v Tan Hor Teng (M.R.) Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v Tan Hov Teng & Anov* (1995) 1 MLJ 719. ada tiga peringkat yang perlu dilakukan oleh mahkamah dalam memutuskan permohonan seperti ini. Pertama mahkamah hendaklah menimbang sama ada alasan yang diberi oleh pengkaveat dalam permohonannya untuk memasukkan kaveat itu memadai untuknya memasukkan kaveat (mengikut undang-undang). Dalam kata-kata lain sama ada dia mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan. Jika tidak, kaveat itu mestilah dikeluarkan di peringkat itu sahaja.

Jika pengkaveat melepasi ujian pertama itu, maka dia hendaklah menunjukkan pula, berdasarkan affidavit-affidavit yang difail, bahawa tuntutan itu merupakan suatu persoalan yang serius yang patut dibicarakan. Itu peringkat kedua.

Jika dia lulus ujian itu, maka dia hendaklah, seterusnya, memuaskan mahkamah bahawa, atasimbangan keadilan, kaveat itu patut dikeluarkan. Itu peringkat ketiga dan terakhir.

Alasan permohonan Defendan untuk memasukkan kaveat ialah bahawa harga belian sebanyak RM500,000.00 tidak dibayar oleh Plaintiff.

Maka soalnya ialah sama ada alasan itu memadai di sisi undang-undang untuk memberikannya [4] kepentingan yang boleh dikaveatkan.

Dalam kes *Wong Kuan Tan v Gambut Development Sdn. Bhd. Wong Kuan Tan v Gambut Development Sdn. Bhd* (1984) 2 MLJ 113., perayu menjual tanahnya dan memindah milik tanah itu kepada Respondan. Perayu mengatakan bahawa sebahagian daripada harga belian itu tidak dibayar kepadanya dan oleh sebab itu wujud satu amanah untuk perayu. Perayu memasukkan kaveat. Atas permohonan Respondan Mahkamah Tinggi memerintahkan kaveat itu dikeluarkan. Perayu merayu ke Mahkamah Persekutuan yang menolak rayuan itu. Ringkasnya Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa hak untuk dibayar harga belian sepenuhnya bukanlah satu kepentingan yang boleh dilindungi dengan kaveat.

Fakta kes itu lebih kurang serupa dengan fakta kes ini. Penghakiman itu mengikat mahkamah ini.

Lihat juga *Chai Kim Chong v Barnwood Sdn. Bhd. Chai Kim Chong v Barnwood Sdn. Bhd.* (1994) 2 MLJ 56.

Jadi, undang-undang adalah jelas bahawa kewujudan baki harga belian, jika ada pun bukanlah satu "kepentingan" di bawah seksyen 323(1) Kanun Tanah Negara yang melayakkan seseorang itu memasuki kaveat. Itulah keadaannya dalam kes ini.

Atas alasan ini saya membenarkan permohonan ini dengan kos.