
UDA HOLDINGS SDN BHD lwn. DUNIAGA SDN BHD
MAHKAMAH TINGGI,
ABDUL HAMID MOHAMED H
GUAMAN SIVIL NO: 22-788-98 (MT-1)
19 JANUARI 2000
[2000] 1 LNS 323

Counsel:

Chua Thiong Gee; T/n Ban, Eng, Annual & Foong

Tan Hui Chuan; T/n HC Tan & Zahani

(LAMPIRAN 31 DAN 10)

UDA Holdings Sdn. Bhd. (Plaintif) mempunyai beberapa bidang tanah di Pulau Pinang.

Defendan adalah sebuah syarikat yang beralamat di Butterworth. Pada 10 Disember 1990 kedua-duanya memasuki satu perjanjian ("Perjanjian Utama"). Mengikut perjanjian itu Plaintif akan memberi tanah-tanahnya untuk dimajukan oleh Defendan. Defendan akan membayar kepada Plaintif sebanyak RM7,984,000.00 melalui beberapa ansuran.

Untuk memajukan tanah itu Defendan perlukan wang. Maka Defendan meminjam dari bank. Bank perlukan cagaran. Plaintif menggadai tanahnya kepada bank sebagai cagaran untuk pinjaman Defendan daripada bank itu. Defendan tidak membayar ansuran yang ia patut bayar kepada Plaintif menurut Perjanjian Utama itu.

Apa yang berlaku selepas itu? Kedua pihak memasuki satu Perjanjian Tambahan Pertama ("Supplementary Agreement") bertarikh 16 Disember 1995. Menurut perjanjian ini, Defendan mengakui terhutang kepada Plaintif sebanyak RM8,493,405.93. Atas balasan bahawa Plaintif tidak akan mengambil tindakan undang-undang untuk mendapat balik jumlah yang terhutang itu atau mengambil balik milikan tanah itu mengikut Perjanjian Utama dan memberi perlanjutan masa untuk menjelaskan hutang itu, Defendan bersetuju membayar hutang itu mengikut jadual yang diperuntukkan dalam Klausa 2 dan 3 Perjanjian Tambahan Pertama itu.

Tetapi Defendan gagal membayarnya lagi seperti yang dipersetujui.

Sekali lagi mereka memasuki perjanjian tambahan, ("Perjanjian Tambahan Kedua") bertarikh 26 Mac 1997. Masa untuk membayar hutang itu dilanjutkan lagi.

Defendan gagal membayar lagi.

Pada 29 Julai 1997 mereka memasuki satu lagi perjanjian tambahan ("Perjanjian Tambahan Ketiga"). Kali ini, antara lain, Plaintiff memberi pinjaman pula kepada Defendan berjumlah RM2,400,000.00 untuk membolehkan Defendan menyelesaikan baki kerja-kerja pembangunan itu sehingga sijil penghunian dikeluarkan.

Seperti yang berlaku sebelumnya, Defendan juga tidak menjelaskan hutangnya dan menyiapkan projek itu. Defendan juga gagal membayar hutangnya kepada bank yang cagarannya adalah tanah Plaintiff. Ertinya, sambil hutang Defendan kepada Plaintiff tidak dibayar, tanah Plaintiff juga terdedah kepada lelongan oleh bank yang memberi pinjaman kepada Defendan. Sementara itu Defendan terus mengutip harga jualan premis yang dibina. Dua petisyen penggulangan syarikat Defendan telah difail oleh pemiutang-pemiutang Defendan yang lain. Dan Defendan juga menggunakan wang yang dikutipnya daripada pembeli-pembeli untuk membayar hutang kepada pemiutang-pemiutang lain itu. Wang itu sepatutnya digunakan untuk membayar hutang kepada Plaintiff.

Sampai ditahap ini barulah Plaintiff menamatkan perjanjian-perjanjian itu dan memulakan tindakan ini.

Terdapat dua lampiran yang didengar oleh saya. Pertama Lampiran 31 dan kedua Lampiran 10. Lampiran 31 adalah rayuan Plaintiff kepada hakim dalam kamar terhadap keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang diberikan pada 7 April 1999 mengenai Lampiran 28, iaitu permohonan Defendan untuk "lanjutkan masa atau pemendekan tempoh diberikan kepada Defendan untuk memfail dan menyerahkan Affidavit Jawapan Teoh Hock Poh yang diikrarkan pada 24 haribulan Disember 1998." Penolong Kanan Pendaftar telah meluluskan permohonan itu. Manakala saya faham mengenai perlanjutan masa, saya tidak faham apa yang dimaksudkan dengan "pemendekan tempoh" dalam permohonan yang sama.

Kedua, adalah Lampiran 10 iaitu permohonan Plaintiff untuk mendapat penghakiman terus. Permohonan ini didengar terus oleh saya, atas persetujuan kedua belah pihak, untuk menjimatkan masa.

Lampiran 31

Lampiran 31 adalah rayuan kepada hakim dalam kamar mengenai Lampiran 28. Saya memutuskan rayuan itu pada 29 September 1999, meluluskan rayuan itu. Ertinya permohonan Defendan untuk melanjutkan masa memfail affidavit itu ditolak.

Perlu diambil perhatian bahawa permohonan Plaintiff untuk mendapat penghakiman terus (Lampiran 10) telah difail pada 27 Oktober 1998. Affidavit jawapan berkenaan difail pada 29 Disember 1998. Permohonan ini (Lampiran 28) difail pada 10 Februari 1999. Alasan yang diberi dalam affidavit sokongan Defendan (Lampiran 27) ialah setelah peguamcara Defendan sekarang dilantik iaitu pada 5 Januari 1999, peguamcara Defendan sekarang, setelah meneliti dokumen-dokumen, mendapati bahawa affidavit itu telah difail di luar masa oleh peguamcara Defendan terdahulu. Maka mereka pun membuat permohonan ini.

[Aturan 32 kaedah 13\(2\) \(b\) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 \(KMT 1980\)](#) menghendaki Defendan memfail affidavit itu dalam masa 14 hari selepas menerima permohonan Plaintiff dan affidavit sokongannya. Mahkamah Rayuan dalam kes *Perbadanan*

Nasional Insurans Sdn. Bhd. v. Pua Lai Ong [1996] 3 MLJ 85 telah memutuskan bahawa peruntukan itu terpakai kepada pemohon untuk mendapat penghakiman terus di bawah [Aturan 14 KMT 1980](#). Penghakiman ini mengikat mahkamah ini. Maka soalnya ialah sama ada alasan yang diberi oleh Plaintiff dalam permohonan ini merupakan suatu alasan yang cukup untuk mahkamah menggunakan budibicaranya melanjutkan masa itu.

Sebenarnya tiada alasan diberi. Apa yang dikatakan dalam affidavit sokongan permohonan ini ialah, setelah mengambil alih, peguamcara baru Defendan menyedari bahawa affidavit itu telah difail di luar masa oleh peguamcara Defendan yang terdahulu. Itu sahaja.

Ini bukanlah alasan mengapa ia difail di luar masa. Jika andaian boleh dibuat pun ia cuma menunjukkan kesilapan peguamcara Defendan yang terdahulu. Itu bukanlah satu alasan yang memadai. Oleh sebab itu saya membenarkan rayuan ini yang bererti bahawa permohonan Defendan itu ditolak.

Lampiran 10

Pada 29 September 1999, setelah membenarkan rayuan Plaintiff mengenai Lampiran 31 itu, saya terus mendengar Lampiran 10, iaitu permohonan untuk penghakiman terus. Seperti biasa, dalam permohonan seperti ini, soalnya ialah sama ada Defendan berjaya membangkitkan persoalan-persoalan yang patut dibicarakan atau apa-apa sebab lain yang memamatkan perbicaraan penuh tuntutan ini.

Perlu diambil perhatian bahawa, oleh sebab permohonan Defendan di Lampiran 28 telah ditolak, maka tidak terdapat apa-apa affidavit untuk menyokong pembelaan Defendan. Memang Defendan boleh merujuk kepada pembelaannya dan juga dokumen-dokumen yang difail oleh Plaintiff.

Peguam Defendan mengemukakan beberapa hujah.

Pertama, dihujahkan bahawa Plaintiff tidak sepatutnya memohon perintah deklarasi dalam permohonan ini. Perlu diambil perhatian bahawa dalam *Penyataan Tuntutan Terpindanya* Plaintiff menuntut pembayaran jumlah-jumlah tertentu seperti dalam prayer (1), (2), (3) dan (4). Dalam prayer (5) Plaintiff menuntut pembayaran dibuat menurut *Perjanjian Tambahan Pertama* seperti baki harga belian daripada pembeli-pembeli yang jumlahnya tidak disebut, baki 5% harga belian daripada projek pembangunan di Tanah A (jumlahnya juga tidak disebut), baki harga belian 4(a) dan (b) dalam *Jadual Tiga Perjanjian Jual Beli* yang dimasuki oleh Plaintiff, Defendan dan pembeli-pembeli flat di Tanah A yang diterima oleh peguamcara Defendan, bil progresif yang dipegang oleh Public Bank Berhad, bil progresif yang dipegang oleh RHB Bank Berhad dan harga belian dua rumah kedai di Plot 3 dan 4 di Lot 1489, Jalan Pantai, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang.

Plaintiff juga menuntut gantirugi termasuk wang yang dibelanjakan oleh Plaintiff untuk menyiapkan projek itu akibat kemungkiran Defendan untuk ditafsirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar.

Dalam Saman dalam kamarnya (permohonan ini) Plaintiff menuntut seperti berikut:-

"(a) bahawa Plaintiff diberi kebenaran mencatatkan Penghakiman Muktamat menurut [Aturan 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980](#) terhadap

Defendan dalam tindakan ini untuk jumlah yang dituntut dalam Penyataan Tuntutan Terpinda dengan faedah, satu deklarasi dalam terma-terma seperti dituntut di dalam Penyataan

Tuntutan Terpinda dan kerosakan yang dialami oleh Plaintiff hendaklah ditafsirkan..."

Ertinya, bagi prayer (5), Plaintiff memohon suatu deklarasi.

Dalam penghakiman saya, saya tidak meluluskan permohonan untuk deklarasi itu. Ertinya prayer itu hendaklah dibicarakan. Pihak yang merayu terhadap keputusan saya itu ialah Defendan. Oleh sebab keputusan mengenai deklarasi itu memihak kepada Defendan, tentu sekali Defendan berpuashati dengannya. Maka tidaklah perlu bagi saya memberi alasan yang panjang lebar mengapa saya memutuskan demikian mengenai persoalan itu.

Demikian juga halnya dengan tuntutan ganti rugi.

Maka alasan yang saya perlu beri hanyalah mengenai prayer (1) hingga (4), penghakiman untuk jumlah yang tertentu.

Mengenai persoalan ini, peguam Defendan menghujahkan bahawa Plaintiff cuma berhak mendapat bayaran seperti yang diperuntukkan dalam Klausa 8 Perjanjian Tambahan Pertama bertarikh 16 Disember 1995 yang memperuntukkan:-

"8. In the event of the Developer failing to pay the said Debts within the time stipulated in Clauses 2 and 3 or other payments due under this Agreement and also to develop the said Project within the period stipulated in Clause 7 hereinabove mentioned or in breach of any term and condition of this Agreement, the Owner then reserves the right:-

- (i) To terminate this Agreement by giving fourteen (14) days notice;
- (ii) To take possession of the said Project; and
- (iii) To forfeit whatever payments made and also progressive payments made to date as agreed damages.

Whereby as at the date of such termination the said Project shall revert and belong to the Owner who shall not be obliged or liable to compensate the Developer for such forfeiture and neither shall the Owner be responsible for the expenses or losses incurred due to claims and actions taken against the Developer by related parties."

Mengikut hujahnya Plaintiff cuma boleh lakukan apa yang disebut dalam Klausa 8 itu sahaja, iaitu, menamatkan perjanjian, mengambil milikan projek itu dan merampas apa-apa bayaran yang telah dibuat oleh Defendan kepada Plaintiff setakat itu.

Kita perlu ingat bahawa hakikatnya ialah Defendan tidak membayar kepada Plaintiff, baik mengikut Perjanjian Utama, Perjanjian Tambahan Pertama, Kedua mahupun Ketiga. Tidak

cukup dengan itu, di bawah Perjanjian Tambahan Ketiga Plaintiff memberi pinjaman pula kepada Defendan sebanyak RM2,400,000.00 untuk menyelesaikan projek itu. Projek tidak diselesaikan, hutang tidak dibayar, Defendan juga tidak membayar hutang kepada bank untuk tanah Plaintiff yang digadai sebagai cagar. Seolah-olah itu pun belum cukup lagi, Defendan terus mengutip harga jualan premis yang dibina walaupun setelah perjanjian ditamatkan. Selepas itu Defendan memasuki penghakiman dengan persetujuan dengan pemiutang-pemiutang lain untuk menyelesaikan hutangnya kepada mereka dengan menggunakan wang hasil kutipan harga jualan yang sepatutnya dibayar kepada Plaintiff.

Klausa 8 itu bukanlah mengatakan bahawa itu sahaja remedi yang boleh diperolehi oleh Plaintiff. Ia adalah tambahan kepada remedi-remedi lain: hutang mestilah dibayar dan hak menuntutnya tidaklah boleh dinafikan. Kesemua perjanjian-perjanjian itu berkuatkuasa bersama-sama, bukan yang kemudian membatalkan yang sebelumnya, melainkan dalam perkara-perkara tertentu yang diperuntukkan dengan khusus. Dalam setiap perjanjian itu Defendan mengakui hutangnya yang tidak dibayar sebelumnya. Ia mengaku membayar dalam setiap perjanjian baru dan terus mungkir. Anehnya Plaintiff bukan sahaja terus melanjutkan masa, malah memberi hutang baru pula.

Kesimpulannya saya tidak dapati bahawa terdapat apa-apa persoalan atau sebab yang mematutkan tuntutan ini, mengenai tuntutan sejumlah wang yang tentu, untuk dibicarakan. Maka saya memberi penghakiman terus kepada Plaintiff mengenainya dalam prayer 4. Untuk prayer-prayer lain saya beri kebebasan kepada Defendan untuk membela dan kos kepada Plaintiff.

Akhir sekali, perlu disebut bahawa, jika afidavit Defendan yang difail pada 29 Disember 1998 (Lampiran 18) itu diambil kira pun, keputusan saya adalah serupa.