

---

LIM CHYE HOCK DAN SATU LAGI v. TEH BENG CHNEAH DAN SATU LAGI  
HIGH COURT, PULAU PINANG  
ABDUL HAMID MOHAMED J  
SAMAN PEMULA NO 24-567 OF 1989  
30 JUNE 1993  
[1993] 1 LNS 236

**Counsel:**

*Ismadi bin Zainal Abidin (Mahinder Singh Dulku, Ismadi & Co) bagi pihak plaintif-plaintif.*

*Balasundram (Balasundram & Co) bagi pihak defendan-defendan.*

**ALASAN PENGHAKIMAN**

(Lampiran 2)

Plaintif-Plaintif, suami-isteri, adalah pembeli sebidang tanah bersama-sama sebuah rumah yang dikenali sebagai Holding No. 271 Bandar Georgetown, Seksyen 7, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang (rumah itu).

Penjual adalah Ong Lean Wu dan seorang lagi.

Defendan-Defendan adalah peguambela dan peguamcara yang bertindak bagi kedua-dua pembeli dan penjual dalam transaksi itu.

Plaintif-Plaintif memohon, antara lain, suatu perintah deklarasi bahawa Defendan-Defendan telah melanggar Perjanjian Jual-Beli bertarikh 11 Mei 1988 apabila mereka membayar wang sebanyak RM14,000 yang dipegang oleh mereka sebagai "stakeholder", kepada peguam penerima gadaian, Hongkong & Shanghai Banking Corporation (bank).

Eloklah diperturunkan terma-terma Perjanjian itu, yang berkenaan: [2]

"2. The purchase price of the property shall be Ringgit One Hundred and Forty One Thousand (M\$141,000/-) only of which the sum of Ringgit Twenty Thousand (M\$20,000/-) only by way of deposit and to account of the purchase price is now paid by the Purchaser to M/s. B.C. TEH & CHEAH, Advocates & Solicitors as stakeholder and the balance of the purchase price shall be paid to the Vendor on or before the day fixed for completion."

"4. The completion of the purchase shall take place at the office of messrs B.C. TEH & CHEAH of Room 307, 3rd. Floor, Wisma Tabung Haji, Green

Hall, Penang the Solicitors for the Purchaser on or before the 11th day of August 1988."

"7. Should the Vendor fail or unable to redeem the property from The Hongkong and Shanghai Banking Corporation then the deposit of Ringgit Twenty thousand (M\$20,000/-) only shall be refunded to the Purchaser by the Solicitors without interest costs or expenses and this agreement shall be treated as cancelled and no action shall be taken by either party against (sic) the other."

"9. If the title shall be a good marketable title and the Purchaser shall fail to pay the balance of the purchase price of Ringgit One Hundred and Twenty One Thousand (M\$121,000/-) only on or before the 11th day of August 1988, the Vendor shall grant an extension of time for a further period of one month free of interest to complete the sale."

"10. Should the Purchaser fail to complete the sale after the said extension period then the said deposit of Ringgit Fourteen Thousand One Hundred (M14,100/-) being part of the deposit of Ringgit Twenty Thousand (M\$20,000/-) shall be forfeited by the Vendor as liquidated damages and not by way of penalty. The Vendor shall immediately refund the balance sum of Ringgit Five Thousand Nine Hundred (M\$5,900/-) to the Purchaser without cost or interest and thereafter this agreement shall become null and void and neither of the parties hereto shall have any action demand or claim on the other under and in respect of this agreement." [3]

Perlu disebut di sini bahawa, semasa berhujah, kedua pihak bersetuju kes ini diputuskan berdasarkan persoalan sama ada Defendan-Defendan telah melanggar Perjanjian itu atau tidak.

Perbalahan timbul mengenai tarikh penyelesaian jual-beli itu kerana Klausula 4 menyatakan tarikh penyelesaian itu ialah pada 11 Ogos 1988. Sebaliknya, Klausula 9 memperuntukkan bahawa, tertakluk kepada syarat-syarat yang disebut di dalamnya, Penjual hendaklah memanjangkan masa itu sebulan lagi.

Saya berpendapat bahawa soal tarikh penyelesaian itu tidak memberi apa-apa kesan kepada kes ini kerana wang itu telah dibayar *sebelum* 11 Ogos 1988 iaitu pada 20 Julai 1988. Walau bagaimana pun, dalam penghakiman saya, tarikh penyelesaian mengikut perjanjian itu ialah pada 11 Ogos 1988, dan bukan 11 September 1988. Kerana, pada pandangan saya, klausula 9 tidak terpakai dalam keadaan fakta kes ini. Klausula itu berkata penjual hendaklah memberi lanjutan tempoh selama sebulan kepada pembeli untuk menyelesaikan jual-beli itu "if the title shall be a good and marketable title and the Purchaser shall fail to pay the balance of the purchase price... on or before the 11th day of August 1988..." Maksudnya, dalam konteks kes ini, ialah jika gadaian telah dilepaskan, pembeli tidak dapat membayar baki harga jualan sepenuhnya pada atau sebelum 11 Ogos 1988, maka penjual [4] hendaklah memanjangkan masa sebulan lagi untuk membolehkan pembeli membayarnya. Dalam kes ini, pada 11 Ogos 1988 gadaian belum dilepas, pembeli (seperti yang akan dibincang kemudian) semenjak 30 Mei 1988 lagi sudah tidak berminat lagi untuk meneruskan jual-beli itu. Di samping itu pemanjangan tempoh itu bukanlah sesuatu yang berlaku secara automatik. Tidak ada

keterangan ia dipohon atau diberi.

Soalan selanjutnya ialah apakah peristiwa yang apabila berlaku, membolehkan Defendan-Defendan melepaskan wang deposit itu? Peguam Plaintiff menghujahkan bahawa peristiwa itu ialah pelepasan gadaian. Peguam Defendan-Defendan menghujahkan bahawa peristiwa itu ialah persetujuan bank untuk melepaskan gadaian.

Dalam penghakiman saya, meneliti klausa 7, peristiwa itu ialah pelepasan gadaian.

Apakah yang berlaku? Untuk menjawabnya eloklah diperturunkan apa yang berlaku sekadar yang berkenaan dan penting untuk keputusan kes ini: 11.5.88- tarikh perjanjian jual-beli 26.5.88- surat daripada peguam bank kepada firma Defendan-Defendan. Daripada surat ini dapat dilihat bahawa 5 hari selepas perjanjian dibuat firma Defendan-Defendan telah pun berhubung dengan peguam bank untuk mendapat pelepasan gadaian. 30.5.88- Plaintiff-Plaintif menulis surat kepada firma Defendan-Defendan:

[5]

"Dear sir,

*Re: 565, Green Lane, Penang erected on Land DTL 04 PB07 Lot 271 G8968*

Pertaining to the abovementioned I wish to inform you that this matter has been prolong for such a long period and I have no option but to give you a week period to settle up the right proceeding of the above. And if in case that you cant do the necessary requirement for me then please refund back my deposit of \$20,000.00 which I have deposited with you for the purchase of the abovementioned.

Kindly do the needful for me at your earliest." 31.5.88- Defendan-Defendan menjawab pertanyaan peguam bank. 25.6.88- Surat peguam bank menghendaki penjual Menandatangani "Settlement Agreement." 30.6.88- Penjual bersetuju.6.7.88-"Settlement Agreement" dihantar kepada firma Defendan-Defendan 20.7.88- Defendan-Defendan mengemukakan "Settlement Agreement" dengan dua cek berjumlah RM22,000.00 20.7.88-Defendan-Defendan menulis kepada Plaintiff-Plaintif untuk mengambil kunci rumah. 27.7.88- Defendan-Defendan menulis kepada Plaintiff-Plaintif bahawa walau pun mereka telah meminta Plaintiff-Plaintif supaya datang ke pejabatnya mengikut surat-surat mereka bertarikh 19 dan 20 Julai 1988, untuk menandatangani Gadaian kepada Public Finance Bhd. dan mengambil kunci, Plaintiff-Plaintif masih gagal berbuat demikian. Surat itu juga memaklumkan mereka bahawa bank telah bersetuju melepaskan gadaian dan rumah tersebut boleh dipindahmilik kepada mereka. 8.8.88- Penjual menandatangani "Settlement Agreement".

[6]

Adalah jelas bahawa Defendan-Defendan, bagi pihak penjual, telah sebaik sahaja Perjanjian Jual-beli ditandatangani, berusaha untuk mendapatkan pelepasan gadaian itu daripada bank. Bank itu juga telah bersetuju untuk melepaskan gadaian sebelum 20 Julai 1988, apabila wang

itu dibayar kepada peguam bank itu. Pada pandangan saya, ada cukup masa untuk gadaian dilepaskan sebelum 11 Ogos 1988, tarikh penyelesaian jual-beli itu, kiranya semua pihak berkerjasama. Tetapi, apa yang nyata ialah, Plaintiff sendiri tidak berkerjasama. Malah semenjak 30 Mei 1988 lagi, hanya 19 hari selepas Perjanjian ditandatangani, Plaintiff telah pun meminta balik wang pertaruhannya. Defendan Pertama, dalam Afidavitnya (Lampiran 7) perenggan 16 antara lain, menyatakan bahawa di hujung bulan Mei 1988 [7] dia telah diberitahu oleh Plaintiff-Plaintiff bahawa mereka tidak berhajat meneruskan pembelian kerana mereka telah mendapati sebuah rumah lain yang lebih sesuai. Nyataan ini disokong oleh surat Plaintiff-Plaintiff kepada firmannya bertarikh 30 Mei 1988 yang saya telah rujukkan sebelum ini. Nyataan ini tidak dinafikan dan saya terima. Pada pandangan saya inilah sebab sebenarnya mengapa pembelian rumah berkenaan tidak diteruskan dan Plaintiff-Plaintiff mencari helah untuk tidak meneruskannya.

Kesimpulannya saya berpendapat dalam keadaan kes ini, Defendan-Defendan tidak melanggar terma-terma Perjanjian itu apabila mereka membayar wang tersebut kepada peguam Hongkong & Shanghai Bank.

Oleh itu, jawapan saya kepada prayer (1) ialah "tidak".

Jawapan saya kepada prayer (2) adalah "tidak".

Prayer 3(a) dan (b) ditolak. Saya juga memerintahkan bahawa kos prosiding ini dibayar oleh Plaintiff-Plaintiff kepada Defendan-Defendan.