

---

PEH IM KWENG v. TE CHENG HOI  
HIGH COURT,  
ABDUL HAMID MOHAMED J  
GUAMAN CIVIL NO. 22-160-94  
3 JANUARY 1996  
[1996] 1 LNS 522

**Case(s) referred to:**

*1 Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Ors. [1981] 2 MLJ 321.*

**Counsel:**

*PEGUAMBBLA DAN PEGUAMCARA*

*1. En. Raj Shankar (Tetuan Rajasingam & Co.), En. R. Rajasingam bersama-samanya, bagi pihak Plaintiff.*

*2. En. Tan Beng Hong (Tetuan Tan Beng Hong & Co.) bagi pihak Defendan.*

**JUDGMENT**

Tuntutan Plaintiff seperti yang terkandung dalam Pernyataan Tuntutannya bolehlah diringkas seperti berikut: Plaintiff adalah penyewa tanah berkenaan bersama-sama sebuah rumah yang terletak di atasnya. Rumah itu adalah sebuah premis kawalan sewa dan dia adalah penyewa yang dilindungi oleh [Akta Kawalan Sewa 1966](#). Premis itu adalah kepunyaan harta pesaka Phang Kup Siew dan pentadbir harta pesaka itu ialah Peah Geok Eng. Rumah itu telah disewakan kepada Peah Ow Too, bapa Plaintiff semendak bulan Mac 1946. Semenjak kematian bapanya, Plaintiff telah mengambil alih penyewaan premis itu. Dia membayar semua sewa, cukai tanah dan cukai pintu bagi premis itu. Peah Geok Eng telah memberi jaminan kepada Plaintiff dan bapanya bahawa penyewaan tersebut akan berterusan selagi mereka membayar sewa dan cukai tanah. Peah Geok Eng juga telah meminta bapa Plaintiff membersihkan tanah tersebut daripada semak-samun dan membaiki rumah berkenaan. Berdasarkan Jaminan itu bapa Plaintiff dan kemudiannya Plaintiff telah mengeluarkan banyak wang dan **[Page 2]** tenaga untuk membaiki rumah itu, membersihkan, mengairi tanah itu dan menanam pokok-pokok getah dan buah-buahan. Plaintiff dan keluarganya bergantung kepada hasil tanah itu untuk nafkah hidup mereka. Plaintiff juga telah memasukkan bekalan elektrik ke premis tersebut. Plaintiff juga mengatakan bahawa setelah Defendan membeli tanah itu, Defendan telah mengesahkan (attorn) penyewaan Plaintiff. Plaintiff menyerahkan sewaan kepada Defendan untuk tahun 1993 dan 1994 tetapi Defendan enggan menerimanya. Plaintiff

bersedia membayar semua sewa yang kena dibayar kepada Defendan. Defendan telah menceroboh masuk ke tanah itu, mendirikan sebuah bangsal dan memetik hasil tanaman Plaintiff. Akibatnya Plaintiff telah mengalami kerugian. Plaintiff memohon deklarasi bahawa Plaintiff adalah penyewa yang sah, bahawa penyewaan Plaintiff adalah satu penyewaan yang berbanding dengan ekuiti, dan penyewaannya dilindungi oleh [Akta Kawalan Sewa 1966](#).

Defendan memfail pemtaelaan dan tuntutan balas. Defendan menafikan premis itu adalah premis terkawal. Defendan mengatakan bahawa bapa Plaintiff cuma diberi keistimewaan peribadi (personal privilege) di bawah dua perjanjian pajakan bertarikh 18 Mac 1946 dan 18 Mac 1955. Selepas Perjanjian itu tamat pada 17 Mac 1962 sehingga dia meninggal dunia dalam tahun 1985 bapa Plaintiff terus menggunakan tanah itu atas terma-terma yang sama. Defendan **[Page 3]** juga mengatakan bahawa bapa Plaintiff diupah oleh Peah Geok Eng sebagai penoreh getah. Defendan menafikan jaminan pernah diberi kepada bapa Plaintiff. Defendan mengatakan bahawa Plaintiff hanya seorang "licensee". Apa-apa pembaikan yang dilakukan oleh Plaintiff atau bapanya bukannya atas galakan Peah Geok Eng.

Sebagai alternatif, Defendan menyatakan bahawa tanah tersebut tertakluk kepada Ordinan Tanah-Tanah Bukit (1957) (Hill Lands Ordinance 1937) bagi Negeri-Negeri Selat dan sekarang ini terletak di bawah [Akta Pemeliharaan Tanah 1960](#). Plaintiff atau bapanya tidak mendapat apa-apa permit untuk membersihkan tanah itu atau bercucuk tanam di atasnya. Seterusnya Defendan mengatakan bahawa keizinan yang diberi kepada Defendan itu telah ditamatkan melalui surat bertarikh 23 Mac 1990.

Defendan membuat tuntutan balas untuk deklarasi bahawa bapa Plaintiff hanyalah diberi keistimewaan peribadi ke atas tanah itu; bahawa bapa Plaintiff hanya diupah sebagai penoreh getah; bahawa selepas kematian bapanya Plaintiff cuma terus menggunakan tanah itu atas terma-terma sementara yang sama sehingga keizinan itu ditarik balik melalui surat bertarikh 23 Mac 1990 itu; bahawa Defendan memberi milikan kosong dan ganti rugi.

Rasanya tidaklah perlu bagi saya memperturunkan pembelaan kepada tuntutan balas itu.

#### **[Page 4]**

Perbicaraan dimulakan pada 4 Julai 1995. Pihak Plaintiff mengemukakan tiga orang saksi dan Defendan memberi keterangan bagi pihaknya. Selepas keterangan diambil, kedua pihak ingin membuat penghujahan bertulis. Oleh sebab hujah-hujah bertulis lambat diterima saya memberi keputusan pada 27 Oktober 1995. Saya memberi penghakiman kepada Plaintiff seperti dalam prayer (a), (b), (c)(i), (c)(ii) dan (f) dan menolak tuntutan balas Defendan. Defendan merayu. Mula-mula eloklah saya membuat beberapa penemuan fakta dan undang-undang mengenai kedudukan bapa Plaintiff terlebih dahulu.

Tidak boleh dinafikan bahawa bapa Plaintiff telah dibenarkan menduduki rumah dan tanah berkenaan di bawah perjanjian pajakan bertarikh 18 Mac 1946. Pajakan itu ialah untuk tujuh tahun dengan sewaan tahunan sebanyak RM130.00. Setelah perjanjian pertama itu tamat ia diperbaharui pada 18 Mac 1955 untuk tujuh tahun lagi. Semua ini terkandung dalam Ekshibit P1 dan P2.

Dalam hujahnya peguam Defendan menghujahkan bahawa P1 dan P2 tidak boleh diterima sebagai keterangan atas alasan bahawa perjanjian-perjanjian itu tidak dilaksanakan (not executed). Tetapi, sepanjang perbicaraan itu dokumen-dokumen itu tidak sekali pun dicabar

atau apa-apa bantahan dibuat semasa ia dikemukakan atau sepanjang [Page 5] perbicaraan itu. Saya terima P1 dan P2 berserta terjemahannya setaagai keterangan. Ia menunjukkan bahawa memang ada hubungan tuan tanah dan penyewa antara Peah Geok Eng dan bapa Plaintiff. Selain daripada P1 dan P2, keterangan lisan Plaintiff dan ibu Plaintiff juga jelas mengatakan hal yang sama. Tidak ada apa-apa keterangan sebaliknya dikemukakan oleh Defendan yang cuma menjadi tuannya berdaftar tanah itu dalam tahun 1990 (44 tahun selepas perjanjian pertama). Peguam Defendan juga tidak mencabar keterangan pihak Plaintiff bahawa bapa Plaintiff dan keluarganya dan selepas itu Plaintiff dan keluarganya mempunyai milikan eksklusif terhadap tanah dan rumah itu dan membayar penyewa ke atasnya.

Kesimpulannya, adalah jelas bagi saya bahawa dengan atau tanpa P1 dan P2 terdapat cukup keterangan bahawa ada hubungan tanah-tanah dan penyewaan antara bapa Plaintiff dan Peah Geok Eng.

Apa jadi selepas perjanjian itu tamat sehingga kematian bapa Plaintiff dalam tahun 1985? Selepas perjanjian kedua tamat dalam tahun 1962, bapa Plaintiff dan keluarganya terus menduduki premis itu dan tanah itu. Tiada perjanjian baru dibuat selepas itu. Mengikut keterangan Plaintiff, selepas tahun 1962, bapanya terus membayar sewa, cukai tanah dan cukai rumah (taksiran). Resit-resit taksiran dari tahun 1982 hingga tahun 1994 [Page 6] dikemukakan. Keterangan-keterangan Plaintiff dalam hal ini tidak dicabar.

Ibu Plaintiff (PW2) juga memberi keterangan bahawa selepas tamat perjanjian kedua mereka terus tinggal di situ. Mereka bayar sewa dan cukai. Ini juga tidak dicabar. Tiada apa-apa keterangan sebaliknya dikemukakan oleh Defendan. Dalam keadaan ini, saya terima bahawa hubungan tuan tanah dan penyewa berterusan, dari setahun ke setahun selepas 1962 sehingga kematian bapa Plaintiff dalam tahun 1985.

Apa jadi selepas bapa Plaintiff meninggal dunia dalam tahun 1985? Plaintiff memberi keterangan bahawa selepas bapanya meninggal dunia tuan tanah pergi ke rumahnya untuk mengutip sewa. Terma-termannya sama. Sewa dinaikkan daripada RM130.00 setahun kepada RM350.00 setahun. Mereka juga terus bayar cukai tanah. Seperti yang saya sebut tadi Plaintiff juga membayar taksiran. Resit-resit sehingga tahun 1994 dikemukakan. Tidak ada apa-apa keterangan sebaliknya dikemukakan oleh Defendan. Dalam keadaan ini saya terima bahawa selepas bapa Plaintiff meninggal dunia hubungan tuan tanah dan penyewa itu berterusan.

Seterusnya eloklah dibincang mengenai apa yang dilakukan oleh bapa Plaintiff dan Plaintiff untuk memperbaiki rumah itu dan membangunkan tanah itu. Antara lain, kedua-dua perjanjian (P1 dan P2) menyatakan:

[Page 7]

"It is further agreed that the lease of the land shall be free of rental for the first three years on the consideration that during these three years the lessee shall clear the waste land within the land, repair the dilapidated house located within the land and also pay the quit rent for the land."

Adalah jelas bahawa bapa Plaintiff dari awal-awal lagi dikehendaki memperbaiki rumah berkenaan dan membersihkan semak-samun di atas tanah itu.

Juga daripada keterangan Plaintiff tidak dinafikan bahawa bapa Plaintiff dan keluarganya telah

memperbaiki rumah itu, kemudiannya memasukkan elektrik, membuat jalan masuk, membersihkan tanah itu (yang mengikut geran lebih dari 16 ekar), menanam pokok-pokok buah-buahan seperti durian, manggis, rambutan, ciku, pisang, jambu, limau dan lain-lain. Keterangan ibu Plaintiff menyokong keterangan Plaintiff ini. Tiada apa-apa keterangan sebaliknya dikemukakan oleh Defendan. Dalam keadaan ini saya terima keterangan bahawa bapa Plaintiff dan keluarganya dan juga Plaintiff telah melakukan semua itu dengan persetujuan malah galakan oleh tuan tanah terdahulu.

Kesimpulannya saya dapati bahawa penyewaan rumah dan tanah berkenaan bermula semendak tahun 1946 dan berterusan sehingga tanah itu dijual kepada Defendan dalam tahun 1980, bahawa atas galakan tuan tanah terdahulu, bapa Plaintiff dan keluarganya, termasuk Plaintiff, telah memperbaiki rumah itu, membersihkan tanah itu dan menanam di atasnya **[Page 8]** pokok-pokok buah-buahan, membuat jalan masuk dan memasukkan belakan elektrik. Oleh itu sehingga tanah itu dibeli oleh Defendan, terdapat hubungan sewaan antara tuan tanah terdahulu dengan bapa Plaintiff dan kemudian dengan Plaintiff, bahawa sewaan itu dikawal oleh [Akta Kawalan Sewa 1966](#) dan bahagian sewaan itu adalah berganding dengan ekuiti.

Bagaimana kedudukannya selepas tanah itu dibeli oleh Defendan?

Perlu disebut bahawa Defendan membeli tanah itu daripada Peah Geok Eng melalui Perjanjian Jual Beli bertarikh 15 Jun 1989. Mengikut Perjanjian itu tiada tarikh penyelesaian (completion date) diperuntukkan. Juga tiada apa-apa disebut mengenai milikan kosong. Pindah milik cuma dilakukan pada 7 Februari 1990. Pada 23 Mac 1990 Defendan melalui peguamnya terus memberi notis kepada Plaintiff. Notis itu eloklah diperturunkan untuk menunjukkan sikap Defendan terhadap Plaintiff:

"To The Suatters on

Lot 44, Mukim 14,

N.E.D.,

Penang.

Dear Sirs,

Re: NOTICE OF QUIT

We act for Mr Te Cheng Hoi the registered owner of F a piece of land known as Lot 44, Mukim 14, N.E.D., Penang.

**[Page 9]**

We are instructed by our client that you have erected an illegal structure on a portion of the said land and are unlawfully in possession therein.

We are instructed by our client to give you notice, which we hereby do, that within seven (7) from the date hereof you demolish the said illegal structure and peacefully quit and deliver vacant possession of that portion of the said

land, failing which we shall institute legal proceedings against you and recover possession of that portion of the said land without further reference and you shall be condemned for damages and costs.

Dated this 23rd day of March, 1990.

(sgd.)

Advocates & Solicitors,

Penang.

c. c.

Client"

Patut diambil perhatian bahawa Defendan menganggap Plaintiff sebagai setinggan (squatters) dan menghendaknya merobohkan bangunan itu dalam masa 7 hari. Tetapi, dalam pembelaannya, Defendan menganggap Plaintiff sebagai "licencee" yang keizinannya telah ditamatkan melalui surat itu.

Apakah hubungan sebenar antara Plaintiff dengan Defendan?

Defendan mengatakan bahawa Defendan telah menyerahkan sewaan, bahawa Defendan telah menerima sewa yang dibayar dan bahawa dia mempunyai hak ekuiti terhadap Defendan.

**[Page 10]**

Plaintif memberi keterangan bahawa kali terakhir dia membayar sewa cukai tanah dan taksiran kepada Peah Geok Bng ialah dalam tahun 1990. Dalam tahun 1991, dia menghantar sewa dan cukai tanah kepada Defendan melalui peguamnya dengan surat berdaftar bertarikh 22 Julai 1991. Kad AR diterima balik olehnya. Salinan surat, kad AR dan salinan Kiriman Wang itu dikemukakan. Kiriman Wang itu tidak dikembalikan kepadanya.

Semasa disoalbalas, Defendan mengaku menerima surat dan Kiriman Wang itu, tetapi Kiriman Wang itu telah dikembalikan. Disoal seterusnya dia berkata dia serah Kiriman Wang itu kepada peguamnya untuk dikembalikan. Dia tidak ingat nama peguamnya pada masa itu. Dia tidak ada apa-apa bukti untuk menunjukkan kiriman wang itu dikembalikan.

Dalam keadaan ini saya terima keterangan Plaintiff bahawa Kiriman Wang itu diterima oleh Defendan dan tidak dikembalikan kepada Plaintiff. Ertinya Defendan menerima bayaran sewa dan cukai tanah itu.

Kesimpulannya, saya berpendapat bahawa Defendan telah mengesahkan sewaan Plaintiff itu dan Plaintiff terus menjadi seorang penyewa yang dikawal oleh [Akta Kawalan Sewa 1966](#). Oleh itu Plaintiff bukanlah penceroboh seperti yang dikatakan oleh Defendan dalam Notisnya bertarikh 23 Mac 1990 itu. Notis itu tidak sah untuk menamatkan penyewaan Plaintiff.

**[Page 11]**

Berkenaan dengan hak ekuiti Plaintiff ke atas rumah dan tanah itu, saya terima keterangan pihak Plaintiff bahawa atas galakan Peah Geok Eng bapa Plaintiff telah memperbaiki rumah itu dan dengan bantuan ahli-ahli keluarganya, termasuk Plaintiff, telah membersihkan tanah itu, menanam pokok-pokok buah-buahan, membina jalan, mengairkan tanah itu dan memasukkan bekalan elektrik. Keterangan Plaintiff dan ibunya tidak berjaya digugat oleh Defendan. Perjanjian antara Peah Geok Eng dan bapa Plaintiff sendiri mensyaratkan bahawa bapa Plaintiff perlu memperbaiki rumah itu dan membersihkan tanah itu. Defendan cuma membelinya dalam tahun 1989. Dia semestinya tidak berupaya menafikan semua itu.

Kesimpulannya saya berpendapat bahawa bapa Plaintiff mempunyai hak ekuiti ke atas tanah itu dan berganding dengan sewaanannya. Apa jadi kepadanya selepas bapa Plaintiff meninggal dunia dan tanah itu dijual kepada Defendan?

Dalam hal ini rasanya memadai jika saya hanya merujuk kepada penghakiman Mahkamah Persekutuan dalam kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Ors.* :

"Held:

(1)

(2)

the equity was not lost by the changes made to the house nor by the changes in its ownership.

**[Page 12]**

The fact that the old house was demolished and that a new one was built without the consent of the respondent did not in any way affect the equitable estoppel of the appellant?

(4) as the appellant's tenancy was coupled with an equity it could not be determined by a bare notice to quit and therefore there ought to be judgment for the appellant."

Dalam kes ini juga saya berpendapat bahawa ekuiti bapa Plaintiff dan kemudian Plaintiff berterusan walau pun Defendan telah membeli tanah itu daripada tuan punya asal.

Seterusnya, peguam Defendan menghujahkan bahawa tanah itu tertakluk kepada [Land Conservation Act 1960](#). Oleh itu tanah itu cuma boleh dibersihkan dan ditanam dengan pokok-pokok dengan kebenaran Pihakberkuasa. Beliau juga menghujahkan bahawa untuk membaiki rumah itu kebenaran Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP) perlulah diperolehi. Oleh sebab kebenaran-kebenaran itu tidak diperolehi maka Plaintiff tidak mendapat perlindungan ekuiti.

Mari kita lihat keterangan terlebih dahulu.

Pada Salinan Interim Register (P3) terdapat cop "Subject to Provisions of [Land Conservation Act 1960](#)." Saya terima nyataan itu. Jadi, saya terima bahawa tanah berkenaan tertakluk kepada Akta itu. Plaintiff sendiri mengakui dalam soal-balas: "Tak ada permohonan dibuat

kepada pihak berkuasa untuk membersihkan pokok di atas "Hill Land" itu." Keterangan ini juga saya terima.

**[Page 13]**

Berkenaan pokok-pokok getah di atas tanah itu saya terima keterangan Plaintiff bahawa pokok-pokok getah itu telah ada sebelum tahun 1960 dan selepas 1960 bapa Plaintiff dan keluarga menanam semula dan mendapat bantuan semula daripada Pejabat Pertanian. Tidak ada keterangan bahawa apa-apa tindakan undang-undang pernah diambil terhadap bapa Plaintiff atau Plaintiff kerana melanggar peruntukan Akta itu.

Tetapi soalnya, katakanlah bapa Plaintiff dan Plaintiff telah melanggar peruntukan Akta itu, adakah itu meluputkan ekuitinya terhadap tuan tanah terdahulu dan selepas itu terhadap Plaintiff?

Saya akui saya gagal mendapat panduan dari sesiapa atau mana-mana untuk memutuskan persoalan ini. Peguam Defendan yang membangkitkan hujah ini tidak merujuk kepada apa-apa nas. Beliau cuma berkata, "Submit equity follows the law." Peguam Plaintiff pula cuma menumpukan hujahnya kepada soal fakta iaitu dengan mengatakan bahawa tiada ada bukti bahawa Plaintiff melanggar mana-mana undang-undang. Buku-buku lama yang ada di Mahkamah ini tidak sedikit pun dapat membantu. Maka saya terpaksa membuat keputusan sendiri dengan harapan di Mahkamah yang lebih tinggi kelak, nas-nas yang berkenaan dapat dikemukakan untuk pertimbangan Hakim-Hakim yang lebih arif itu. Bagi saya, jika bapa Plaintiff dan Plaintiff melanggar peruntukan Akta itu pun, itu antaranya dengan pihak berkuasa kerajaan. Ia bukan "satu kesalahan" terhadap tuan tanah, baik tuan tanah terdahulu atau sekarang. Tuan-tuan tanah semestinya menerima keuntungan daripada usaha bapa Plaintiff dan Plaintiff itu. Patutkah mereka dibenarkan mengambil faedah daripada peruntukan itu dan mengaut keuntungan daripada hasil keringat bapa Plaintiff dan Plaintiff, tanpa perlu membayar apa-apa pampasan? Saya fikir tidak.

Demikian juga dengan hujah peguam Defendan bahawa bapa Plaintiff dan Plaintiff telah membaiki rumah itu tanpa kebenaran MPPP. Atas alasan yang sama saya tidak fikir ekuiti mereka terhadap tuan-tuan tanah itu terhapus atas sebab itu dan akibatnya tuan-tuan tanah menerima faedah daripada hasil keringat dan wang ringgit yang dikeluarkan oleh bapa Plaintiff dan Plaintiff itu.

Atas alasan-alasan ini saya memberi perintah kepada Plaintiff seperti yang dipohon dalam prayer (a), (b), (c)(i), (c)(ii) dan (f). Saya juga menolak tuntutan balas Defendan.

**Abdul Hamid bin Hj. Mohamad**

Hakim, Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang.

**[Page 15]**

**PEGUAMBELA DAN PEGUAMCARA**

1. En. Raj Shankar (Tetuan Rajasingam & Co.), En. R. Rajasingam bersama-samanya, bagi

pihak Plaintiff.

2. En. Tan Beng Hong (Tetuan Tan Beng Hong & Co.) bagi pihak Defendan.

**KES YANG DIRUJUK**

1 *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Ors.* [1981] 2 MLJ 321.

3.1.96.