
LOO CHEONG FOO BERNIAGA SEBAGAI SHARIKAT LOO BROTHERS v.
MOHAMED ABDUL KADER A/L SHAUKAT ALI
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD J
SAMAN PEMULA NO. 24-1077-95
24 SEPTEMBER 1996
[1996] 1 LNS 536

Case(s) referred to:

[*1. Overseas Union Bank Ltd. v. Chuah Ah Sai \[1989\] 1 LNS 2; \[1989\] 3 MLJ 503.*](#)

[*2. Keng Soon Finance Berhad v. M.K. Ratnam Holdings Sdn. Bhd. & Anor. \[1989\] 1 CLJ 897; \[1989\] 1 CLJ 1 \(Rep\); \[1989\] 1 MLJ 457, P.C.*](#)

Counsel:

PEGUAMBELA DAN PEGUAMCARA

- 1. En. Paul Chin (Tetuan Gan Teik Chee & Ho) bagi pihak Plaintiff.*
- 2. En. Jayabalan Nadarajan (Tetuan J. Balan & Co.) bagi pihak Defendan.*

JUDGMENT

(Lampiran 1)

Pada 19 Julai 1995 Pentadbir Tanah Daerah, Seberang Perai Tengah telah mengeluarkan satu Perintah Jualan tanah berkenaan secara lelongan awam. Tarikh lelongan ditetapkan pada 10 Oktober 1985. Harga rizabnya adalah sebanyak RM120,000.00. Lelongan awam yang dijalankan pada 10 **[Page 2]** Oktober 1985 itu telah dibatalkan kerana Defendan telah memperolehi satu injunksi menahannya.

Pada 31 Disember 1993, Pentadbir Tanah Daerah itu telah menetapkan satu tarikh baru untuk lelongan. Tarikh yang ditetapkan itu ialah pada 2 Februari 1994. Harga rizabnya ialah RM1.202 juta. Tanah itu tidak berjaya dijual pada 2 Februari 1994 itu sebab tidak ada sebarang tawaran pada atau melebihi harga rizab itu.

Pada 7 Mei 1994, Pentabir Tanah itu menetapkan tarikh lelongan sekali lagi, pada 20 Julai 1994. Harga rizab diturunkan kepada RM1.09 juta. Sekali lagi tanah itu tidak berjaya dijual kerana sebab yang sama. Pada 27 November 1995 Pentadbir Tanah Daerah itu menulis surat

kepada Penolong Kanan Pendaftar, Mahkamah ini merujukkan perkara ini ke Mahkamah mengikut [seksyen 265\(3\)\(b\) Kanun Tanah Negara](#). Pada 7 Disember 1995, Plaintiff memfail Saman Pemula ini, antara lain, memohon perintah jualan.

Persoalan pertama yang dibangkitkan oleh Defendan ialah mengenai jumlah hutang. Dia mengatakan bahawa dia telah membayar kesemuanya sebanyak RM61,000.00. Dia mengemukakan satu "Statement of Account of Payments to Loo Brothers on Lot Nos. 592 and 593" yang disediakannya sendiri - Ekshibit A.

[Page 3]

Plaintif pula telah memfail affidavit-afidavit yang menyatakan dengan jelas secara terperinci bagaimana jumlah hutang tertunggak itu diperolehinya, setelah diambil kira bayaran-bayaran yang dibuat. Ini disokong dengan dokumen-dokumen semasa. Saya tidak syak tentang betulnya jumlah hutang tertunggak itu.

Kedua, diujahkan oleh peguam Defendan bahawa prosiding di hadapan dan keputusan Pentadbir Tanah Daerah itu taksah dan batal. Sebabnya ialah kerana peguamcara Plaintiff dan bukan Plaintiff sendiri yang memberi keterangan. Ini bercanggah dengan peruntukan [seksyen 262 Kanun Tanah Negara](#), katanya.

Eloklah saya perturunkan peruntukkan itu:

"262(1) No persons or bodies other than the charger and the chargee shall be entitled to be heard, or to adduce evidence, at any enquiry under section 261 (and accordingly, the chargor and the chargee shall be the only persons or bodies entitled to apply for a postponement or change of venue under sub-section (2) of section 28, or to receive notice under sub-section (4) of that section of any cancellation, postponement or change of venue).

(2) If the chargee fails to appear at the time for the hearing of any such enquiry, the Land Administrator shall dismiss the application."

Mengikut nota keterangan, sepanjang-panjang perbicaraan itu pemegang gadaian tidak hadir. Yang hadir bagi pihaknya ialah peguamcaranya. Pada hari pertama **[Page 4]** perbicaraan dijalankan, seorang peguambela laim dari Syarikat Peguambela dan Peguamcara yang mewakili Plaintiff memberi keterangan bagi pihaknya.

Pemberi gadaian (Defendan) pun ada kalanya hadir, ada kalanya tidak dan ada kalanya hanya peguamnya yang hadir. Pada hari perintah jualan itu dibuat (19 Julai 1985), tidak jelas siapa hadir, siapa tidak hadir. Catatan Pentadbir Tanah Daerah itu adalah seperti berikut:

"Nota:

Saya telah diberitahu oleh Gan Teik Chee & Ho peguambela & cara bagi pihak pemegang gadai pada 5.4.85 bahawa pengadai masih tidak menjelaskan hutangnya dan telah memungkiri janji yang dibuat pada 17.3.84.

Dengan ini saya perintah tanah ini dijual dibawah seksyen 263 K.T.N. pada

10hb. Oktober 1985 dengan 'reserved price' sebanyak \$120,000/-.

t.t. Hj.Md.Yusoff b.Hj.Omar

19.7.85."

Sekali imbas hujah peguam Defendan itu ada meritnya. Tetapi, perlu diambil perhatian bahawa terdapat beberapa peruntukan lain yang perlu juga ditimbang jika keputusan hendak dibuat atas persoalan ini. Peruntukan-Peruntukan itu ialah:

"29(1)

(2) The Land Administrator shall give to any person body claiming to be interested in the subject-matter of any enquiry an opportunity of being heard thereat, either in person or by his advocate and solicitor, and of producing such evidence, oral or documentary, as appears to the **[Page 5]** Land Administrator to be relevant thereto."

"261.(1)

(2) The provisions of Chapter 4 of Part Two shall have effect in relation to any enquiry held, or proposed to be held, under this section with the omission of section 27 (which relates to the advertisement of enquires), and subject also to the provisions of section 262."

Tetapi, dalam keadaan kes ini saya berpendapat bahawa saya tidak perlu membuat keputusan itu. Saya tidak perlu memutuskan sama ada prosiding di hadapan Pentadbir Tanah itu mengikut undang-undang atau tidak, sah atau tidak. Dalam kata-kata lain, saya tidak perlu melihat kepada apa yang berlaku di hadapan atau yang dilakukan oleh Pentadbir Tanah itu. Kerana, ini bukan rayuan daripada perintah itu. Defendan tidak merayu dan tempoh untuk merayu telah lama tamat. Ini rujukan di bawah seksyen 265 (3)(b), selepas dua lelongan tidak berjaya kerana tiada pembeli.

Tugas Mahkamah dalam rujukan seperti ini diperuntukkan dalam seksyen 265(3).

"(3) If at the subsequent sale no bid is received at or above the reserve price -

(a) the land or lease shall be withdrawn from the sale;

(b) the Land Administrator shall refer the matter to the Court; and

(c) the Court may substitute for the order of the Land Administrator an order for sale under section 256, or make such other order as it may think just."

[Page 6]

Peruntukan ini dengan khusus merujuk kepada seksyen 256. Seksyen 256(3) memperuntukkan:

"(3) On any application, the Court shall order the sale of the and or lease to

which the charge relates unless it is satisfied or existence of cause to the contrary."

Pada pandangan saya peranan Mahkamah dalam rujukan di bawah seksyen 265 adalah sama seperti dalam satu permohonan di bawah seksyen 256. Ertinya, Mahkamah kenalah melihat fakta-fakta yang ada di hadapannya dan memutuskan sama ada terdapat "cause to the contrary" atau tidak. Jika tidak ada, perintah jualan patutlah dibuat. Bukanlah tugas Mahkamah untuk meneliti sama ada prosiding di hadapan Pentadbir Tanah itu betul atau tidak. Kerana, ini bukan rayuan terhadap perintah Pentadbir Tanah itu. Melakukan sebaliknya bererti memberi peluang kepada pemberi gadaian yang tidak merayu peluang "merayu" sekali lagi lama selepas tempoh untuk rayuan tamat dan setelah dua lelongan dilakukan, tetapi tanah itu tidak berjaya dijual. Saya tidak fikir ini kehendak undang-undang.

Maka soalnya, adakah terdapat "cause to the contrary" dalam kes ini. Beban membuktikan adanya "cause to the contrary" terletak kepada Defendan - lihat [Overseas Union Bank Ltd. v. Chuah Ah Sai \[1989\] 1 LNS 2](#); [1989] 3 MLJ 503¹.

Dalam kes [Keng Soon Finance Berhad v. M.K. Ratnam Holdings Sdn. Bhd. & Anor. \[1989\] 1 CLJ 897](#); [1989] 1 CLJ 1 (Rep); [1989] 1 MLJ 457² Lord Oliver of Ayimerton, berkata:

[Page 7]

"Section 256(3) of the National Land Code is mandatory. The Court "shall" order a sale unless it is satisfied of the existence of "cause to the contrary". Granted that these words have been construed in Malaysia a justifying the withholding of an order where to make one would be contrary to some rule of law or equity, they cannot clearly extend to enabling the Court to refuse relief simply because it feels sorry for the borrower or because it regards the lender as arrogant, boorish or unmannerly."

Dalam kes ini tidak ada apa-apa alasan yang dibangkitkan oleh Defendan selain daripada mengatakan dia "tidak beraetuju dengan jumlah tuntutan". Saya telah membicarakan soal ini.

Saya dapati Defendan tidak berjaya menunjukkan bahawa ada "cauae to the contrary" dalam kea ini. Maka saya memberi perintah seperti yang dipohon dan menetapkan tarikh lelongan.

Dato' Abdul Hamid bin Hj. Mohamad

Hakim, Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang.

PEGUAMBELA DAN PEGUAMCARA

1. En. Paul Chin (Tetuan Gan Teik Chee & Ho) bagi pihak Plaintiff.
2. En. Jayabalan Nadarajan (Tetuan J. Balan & Co.) bagi pihak Defendan.

SENARAI KES YANG DIRUJUK

1. [*Overseas Union Bank Ltd. v. Chuah Ah Sai* \[1989\] 1 LNS 2](#); [1989] 3 MLJ 503.
2. [*Keng Soon Finance Berhad v. M.K. Ratnam Holdings Sdn. Bhd. & Anor.* \[1989\] 1 CLJ 897; \[1989\] 1 CLJ 1 \(Rep\)](#); [1989] 1 MLJ 457, P.C.

24.9.96.