
GLORIA BAY SDN BHD v. KHAW BIAN CHENG SDN BHD
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED J
SAMAN PEMULA NO. 24-682-94
29 MARCH 1996
[1996] 1 LNS 541

Case(s) referred to:

[Wazurairah bte Mohamed v. Megat Najmuddin & Ors \[1986\] 1 CLJ 612; \[1986\] CLJ 775 \(Rep\); \[1986\] 2 MLJ 379.](#)

Counsel:

PEGUAMBELA & PEGUAMCARA

1. *En. Sutharsanan Shanmugam (Tetuan David Chong & Co.), Lawrence Lee bersamasamanya, bagi pihak Responden/Applicant.*
2. *Puan Margaret Kam Swee Lin (Tetuan Zaid Ibrahim & F Co.)/ En. Anoop Singh bersamasamanya, bagi pihak Plaintiff/Responden.*

ALASAN PENGHAKIMAN

(Lampiran 7)

Pada 13 Julai 1994 Pemohon (Gloria Bay Sdn. Bhd.) memfail Saman Pemula secara ex parte untuk melanjutkan C tempoh kaveat yang dimasukkannya ke atas tanah berkenaan sehingga Guaman No. 22-58-94 selesai. Pada 25 Julai 1994 saya memberi perintah yang dipohon itu sehingga perintah selanjutnya.

Pada 29 Oktober 1994, Responden (Khaw Bian Cheng Sdn. Bhd.) memfail Saman-dalam-Kamar memohon perintah mengeneipkan perintah itu dan untuk membatalkan kaveat itu. Saya menolak permohonan itu. Responden merayu.

Mengikut afidavlt Pengarah Syarikat Responden, Responden adalah tuan punya berdaftar tanah berkenaan. Pada 29 Disember 1993, Pemohon telah memasukkan kaveat ke atas tanah itu. Responden mengatakan bahawa Pemohon tidak mempunyai sebarang hak atau kepentingan yang boleh didaftar berhubung dengan hartanah itu. Walau pun Pemohon telah memulakan Guaman No. 22-58-94, tetapi tidak terdapat [**Page 2**] sebarang perkara rumit atau serius untuk dibicarakan kerana memorandum persefahaman yang menjadi asas tindakan itu tidak sah dan tidak boleh dilaksanakan kerana ianya tidak dilaksanakan. Juga dikatakan

bahawa tiada sebarang memorandum persefahaman dan/atau perjanjian usahasama yang telah diserahkan kepada Pemohon untuk mewujudkan hubungan yang sah di sisi undang-undang. Jika ada pun, memorandum dan/atau perjanjian itu tidak memberi hak dan/atau kepentingan berhubung dengan hartanah tersebut.

Beberapa banyak affidavit difail oleh kedua belah pihak. Saya tidak akan memperturunkan isinya, tetapi akan menyentuh mana yang perlu semasa membincang hujah kedua-dua belah pihak.

Soal pertama yang mesti ditimbang dan diputuskan ialah sama ada terdapat isu-isu yang serius untuk dibicarakan.

Peguam Responden berhujah dengan panjang lebar dalam hal ini. Beliau mengatakan bahawa Pemohon (Gloria Bay) mestilah membuktikan bahawa terdapat satu kontrak yang boleh dikuatkuasakan. Beliau berhujah bahawa tidak ada perjanjian usahasama yang wujud. Alasan pertama yang beliau kemukakan ialah mengenai penggunaan perkataan "perjanjian usahasama" dan "Memorandum Persefahaman" oleh Pemohon. Dalam affidavit Pengarah Pemohon (Lampiran 3) perkataan "perjanjian usahasama digunakan. Tetapi, dalam **[Page 3]** affidavitnya selepas itu (Lampiran 24) Pengarah itu menggunakan perkataan "Memorandum Persefahaman", katanya.

Perjanjian Usahasama tidak dikemukakan, cuma Memorandum Persefahaman. Merujuk kepada Memorandum Persefahaman itu (Lampiran 16, Ek. KTE 2) beliau mengatakan memorandum itu tidak bertarih, cuma seorang Pengarah Responden menandatangani, saksi-saksi tidak menurunkan tandatangan, meterai kedua-dua syarikat tidak diturunkan dan tidak ada sebarang pemberitahuan mengenai komunikasi kontrak itu.

Ringkasnya hujah beliau ialah Memorandum Persefahaman itu pun belum disempurnakan, dan perjanjian usahasama belum dibuat. Jadi tidak ada kontrak yang boleh dilaksanakan.

Dalam hal ini kita perlu mengambil ingatan bahawa apa yang perlu diputuskan oleh Mahkamah di peringkat ini bukan sama ada Pemohon dapat membuktikan wujudnya satu kontrak atau tidak, tetapi sama ada terdapat isu yang serius yang patut dibicarakan sama ada kontrak itu wujud atau tidak.

Apa yang diujarkan oleh peguam Responden adalah berdasarkan nyataan dalam affidavit Responden dan salinan Memorandum Persefahaman (Ekshibit KTE 2 Lampiran 16) dan Perjanjian Usahasama (Appendix MOU-2). Tetapi, perlu diambil perhatian bahawa dalam affidavit Khaw Cheng Bok (Lampiran 12), salah seorang pemegang amanah dan wasi, dia mengatakan bahawa dokumen-dokumen berkenaan telah **[Page 4]** dibakar oleh Khaw Cheng Poon dan dua orang anaknya yang merupakan pemegang amanah dan wasi yang lain. Pengataan itu disahkan oleh ketiga-tiga mereka dalam pembelaan mereka dalam Guaman No. 22-271-94, yang juga mengenai perkara yang sama. Kes itu juga belum selesai. Pengarah Pemohon, dalam affidavitnya (Lampiran 13) mengatakan bahawa memorandum tersebut tidak ditandatangani oleh semua pihak sebab ia telah dibakar. Sementara itu, Guaman No. 22-58-94 antara Pemohon dengan Defendan dan pemegang-pemegang amanah juga berasaskan perjanjian usahasama itu. Pembakaran dokumen-dokumen itu juga disebut dalam pernyataan tuntutan Pemohon.

Seolah-olah tidak cukup dengan semua itu, terdapat satu lagi guaman mengenai pesaka yang

sama, iaitu Guaman No. 22-63-95 di mana salah seorang wasi memohon mahkamah mengisytiharkan bahawa wasiat Si Mati tak sah. Kes ini juga belum selesai.

Memandangkan semua ini, adalah jelas terdapat isu-isu yang serius yang patut dibicarakan.

Kedua, diujahkan bahawa Pemohon tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan. Hujahnya, Responden adalah pemilik tanah itu. Pemohon adalah pemaju. Mengikut perjanjian itu Pemohon akan membina beberapa blok apartmen mewah di atas tanah itu. Hakmilik tanah itu tidak dipindahkan kepada Pemohon. Selepas membina Pemohon hanya [Page 5] memiliki 70% kawasan yang dibina. Responden mendapat 30%. "Kawasan yang dibina" merujuk kepada bangunan bukan kepada tanah, katanya. Lagi pula, Responden mempunyai pilihan untuk membeli kesemua unit yang dibangunkan itu.

Saya tidak bersetuju dengan hujah ini. Rumah tidak boleh dibina di atas angin. Selepas dibina Pemohon berhak mendapat 70% daripada rumah-rumah itu. Semestinya rumah-rumah itu juga terletak di atas tanah. Opsyen cuma boleh dilaksanakan selepas rumah itu dibina. Dalam kes [Wazurayah bte Mohamed v. Megat Najmuddin & Ors \[1986\] 1 CLJ 612; \[1986\] CLJ 775 \(Rep\)](#); [1986] 2 MLJ 379¹, Abdul Malek H, pada masa itu, memutuskan bahawa Responden dalam kes itu mempunyai hak untuk mengkaveat di bawah perjanjian usahasama.

Dalam keadaan ini saya berpendapat imbalan kesesuaian adalah memihak kepada kaveat itu dikekalkan sehingga guaman berkenaan diputuskan. Saya menolak permohonan ini dengan kos.

Dato' Abdul Hamid bin Hj. Mohamed

Hakim, Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang

PEGUAMBELA & PEGUAMCARA

1. *En. Sutharsanan Shanmugam (Tetuan David Chong & Co.), Lawrence Lee bersamasamanya, bagi pihak Responden/Applicant.*
2. *Puan Margaret Kam Swee Lin (Tetuan Zaid Ibrahim & F Co.)/ En. Anoop Singh bersamasamanya, bagi pihak Plaintiff/Responden.*

[Page 6]

KES YANG DIRUJUK

[Wazurayah bte Mohamed v. Megat Najmuddin & Ors \[1986\] 1 CLJ 612; \[1986\] CLJ 775 \(Rep\)](#); [1986] 2 MLJ 379.

29.3.96.