
TE CHENG HOI v. KHOR CHAI KOAN & 2 ORS
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD J
GUAMAN SIVIL NO; 22-27-1998
10 JULY 1998
[1998] 1 LNS 641

Counsel:

Pihak-pihak:

1. Bagi pihak Plaintiff : Cik Christina Siew

2. Bagi pihak Defendan 2 dan Defendan 3 : Encik Mahinder Singh Dulku dan Cik Amirah bt Abdullah

Kes-kes yang dirujuk

1. Attorney General of the Duchy of Lancaster v. London & North Western Railway Company (1982) 3 Ch. 274.

ALASAN PENGHAKIMAN

[Lampiran 6]

Mengikut Pernyataan Tuntutan Plaintiff, melalui satu Perjanjian Jual-beli bertarikh 21 Mac 1996 (Perjanjian Pertama) di antara Plaintiff (Penjual) dengan Defendan Pertama (Pembeli), Plaintiff bersetuju menjual. dan Defendan Pertama bersetuju membeli hartanah yang dikenali sebagai Pegangan No. 44, Mukim 14, Daerah Timur- Laut, Pulau Pinang (hartanah tersebut). Harga jualan ialah sebanyak RMI,550,000.00. Mengikut perjanjian itu Defendan Pertama dikehendaki membayar deposit sebanyak RM140,000.00. Mengikut Plaintiff, walaupun Perjanjian Jualbeli itu telah dilaksanakan dan pindahmilik telah dilakukan, Defendan Pertama masih gagal membayar deposit sebanyak RM140,000.00 itu.

[Page 2]

Mengikut Plaintiff lagi, pada hari yang sama (21 Mac 1996) Defendan Pertama melalui satu Perjanjian Penamaan (Perjanjian Kedua), tanpa pengetahuan dan persetujuan Plaintiff, telah menamakan Defendan Kedua dan Defendan Ketiga untuk menerima pindahmilik hartanah tersebut daripada Plaintiff. Pindahmilik Plaintiff kepada Defendan Kedua dan Defendan Ketiga telah dilaksanakan pada 30 November 1996. Namun demikian, Defendan Pertama masih

tidak menjelaskan harga belian tersebut.

Plaintif memohon perintah deklarasi bahawa Perjanjian Jual-beli itu telah ditamatkan kerana kegagalan balasan, deklarasi bahawa Defendan Pertama hendaklah membayar wang deposit RM140,000.00 itu, perintah bahawa Defendan Pertama membayar deposit RM140,000.00 itu, perintah bahawa Defendan Kedua dan Defendan Ketiga hendaklah dalam masa 14 hari mengambil tindakan untuk melepaskan gadaian dan memindah-milik tanah kepada Plaintif dan lain-lain perintah sampingan.

Defendan Pertama telah memfail Pembelaannya. Rasanya tidaklah perlu diperturunkannya kerana permohonan sekarang ini hanya melibatkan Defendan Kedua dan Defendan Ketiga.

Defendan Kedua dan Defendan Ketiga memfail Saman dalam Kamar (Lampiran 6) memohon supaya tuntutan Plaintif terhadap mereka dibatalkan mengikut [Aturan 18 Kaedah 19 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980](#) (KMT 1980). Mereka juga memohon supaya **[Page 3]** kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Plaintif dikeluarkan.

Dalam Affidavit mereka (Lampiran 5), antara lain, mereka mengatakan bahawa mereka telah membeli hartanah tersebut daripada Defendan Pertama melalui satu Perjanjian Jual-beli bertarikh 21 Mac 1996 (Perjanjian Kedua). (Perlu disebut bahawa perjanjian yang mereka maksudkan ialah perjanjian yang diberi tajuk "Nomination Agreement" [Ekshibit CCH-1]). Harga belian adalah RM1,550,000.00. Mereka mengatakan bahawa harga belian telah dibayar sepenuhnya kepada Defendan Pertama. Plaintif telah memindahmilik hartanah itu secara terus kepada mereka dan didaftarkan atas nama mereka pada 30 November 1996. Oleh itu mereka mengatakan bahawa mereka adalah pembeli-pembeli bona fide dengan nilai tanpa notis. Sebarang pertikaian antara Plaintif dengan Defendan Pertama tidak ada kena mengena dengan mereka. Mereka juga mengatakan bahawa hakmilik mereka dilindungi oleh [seksyen 340 Kanun Tanah Negara](#) (KTN). Mengenai kaveat mereka mengatakan bahawa kaveat itu telah dimasukkan tanpa asas oleh Plaintif dan pohon dikeluarkan.

Saya akan bincang permohonan untuk membatalkan tuntutan ini terlebih dahulu. Ia dibuat di bawah [Aturan 18 Kaedah 19\(1\)\(b\),\(c\) dan \(d\) KMT 1980](#). Rasanya tidaklah perlu diperturunan nas-nas mengenai peruntukan ini. Segala-galanya **[Page 4]** sudah cukup jelas dan sudah amat banyak diperkatakan. Tetapi saya perlu jelaskan bahawa peruntukan yang lebih berkenaan dan menjadi asas keputusan saya dalam kes ini ialah bahawa tuntutan Plaintif terhadap Defendan Kedua dan Defendan Ketiga adalah "frivolous or vexatious". Sesuatu pliding boleh dibatalkan jika dapat ditunjukkan bahawa ia adalah "frivolous or vexatious or obviously unsustainable". *Attorney General of the Duchy of Lancaster v. London & North Western Railway Company*¹ (1982) 3 Ch. 274.

Dalam kes ini Perjanjian Jual-beli (Perjanjian Pertama) adalah antara Plaintif dengan Defendan Pertama. Defendan Kedua dan Defendan Ketiga tidak terlibat. Dalam Pernyataan Tuntutannya sendiri Plaintif mengatakan bahawa Defendan Pertamalah yang perlu membayar wang deposit sebanyak RM140,000.00 dan baki harga belian, bukan Defendan Kedua dan Defendan Ketiga. Maka tuntutan Plaintif, jika ada, adalah terhadap Defendan Pertama.

Namun demikian mengenai deposit RM140,000.00 itu, dalam Pernyataan Tuntutannya, Plaintif mengatakan dia tidak menerimanya. Ini bercanggah dengan apa yang disebut dalam Perjanjian Jual-beli (Perjanjian Pertama) itu sendiri. Klausula 1 dan perenggan 6 Jadual Pertama Perjanjian itu jelas menyebut bahawa deposit sebanyak RM140,000.00 itu telah

diterima oleh Plaintiff. Perjanjian inilah yang menjadi asas **[Page 5]** tuntutan Plaintiff.

Dalam Affidavit Balasan Plaintiff yang telah difailnya dalam Saman Pemula No. 24-860-1997 di mana Plaintiff sekarang adalah Defendan, (Lampiran 5 halaman 112) di perenggan 4, Plaintiff "mengaku hanya menerima RM600,000.00 sahaja bagi penjualan tanah tersebut." Jika Plaintiff mengaku telah menerima sebanyak RM600,000.00 bagaimana dia mengatakan sekarang bahawa deposit yang lebih kecil jumlahnya itu tidak diterima?

Mengikut surat Peguamcara Plaintiff bertarikh 18 Disember 1996 (Lampiran 5, halaman 118), peguam Plaintiff pada masa itu, Balabedha & Co. antara lain, mengatakan "our client has received only RM600,000/- of the total purchase price of RM1,550,000/- ". Jadi, bagaimana Plaintiff sekarang mengatakan dia tidak menerima walau pun deposit RM140,000.00 itu?

Selain dari itu, dalam Surat Sumpah Plaintiff semasa memasukkan kaveat (Lampiran 5 halaman 81), Plaintiff cuma memberi alasan bahawa dia tidak pada bila-bila masa pun memberi surat nomini kepada Defendan Pertama untuk melantik Defendan Kedua dan Defendan Ketiga untuk menerima pindah-milik. Tidak disebut langsung bahawa wang deposit dan harga belian tidak dibayar. Semestinya, kepadanya wang harga jualan tanahnya itu tentulah lebih penting daripada atas nama **[Page 6]** siapa tanah itu didaftarkan selepas dia menjualnya.

Lebih anih lagi dalam Affidavit Jawapan Plaintiff (Lampiran 7) kepada pernohonan ini, Plaintiff berkata pula di perenggan 6:

"(i) bahawa jumlah sebanyak RM600,000 yang diterima oleh saya tidak diterima selaras dengan Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Mac 1996 dan bahawa jika sekiranya ia diniatkan sebagai deposit dibawahnya, imbalan balasan pembelian sebanyak RM950,000.00 belum dibayar dan terutang sehingga kini."

Ambil perhatian, dalam Pernyataan Tuntutannya, Plaintiff mengatakan Defendan Pertama tidak bayar langsung, sama ada deposit RM140,000.00 mahupun baki harga belian. Tetapi dalam Affidavit ini (yang selaras dengan Affidavitnya dalam Saman Pemula 24-860-97 dan surat peguamnya bertarikh 18 Disember 1996) dia mengakui bahawa dia telah menerima RM600,000.00.

Jadi, berdasarkan pliding dan keterangan Plaintiff sendiri, dia berdolak-dalik mengenai penerimaan deposit dan harga jualan tanah itu. Walau bagaimana pun, soal bayaran deposit dan harga belian itu adalah persoalan antara Plaintiff dengan Defendan Pertama, bukan dengan Defendan Kedua dan Defendan Ketiga.

Mengenai Defendan Kedua dan Defendan Ketiga, Plaintiff berkata dalam Pernyataan Tuntutannya (perenggan 8) bahawa Plaintiff tidak bersetuju dengan penamaan mereka. Jika dia tidak bersetuju bagaimana Plaintiff menandatangani Borang **[Page 7]** Pindahmilik (Borang 14A) untuk memindahmilik tanah itu kepada Defendan Kedua dan Defendan Ketiga? Plaintiff tidak mengatakan bahawa Defendan Pertama dan/atau Defendan Kedua dan Defendan Ketiga telah melakukan frod terhadapnya. Tanah itu telah pun dipindahmilik kepada Defendan Kedua dan Defendan Ketiga.

Defendan Kedua dan Defendan Ketiga mengatakan bahawa mereka telah membayar

sepenuhnya balasan sebanyak RM1,550,000.00 kepada Defendan Pertama. RM120,000.00 adalah melalui pinjaman daripada Overseas Union Bank (Malaysia) Berhad. Jawapan Plaintiff dalam hal ini adalah menarik. Plaintiff berkata, di perenggan 5{iv} dan (v) Lampiran 7:

"(iv) bahawa walaupun Defendan Kedua dan Defendan Ketiga mungkin telah membayar kepada Defendan Pertama balasan pembelian sepenuhnya sebagaimana diperuntukan di dalam Perjanjian Nominasi "

"(v) bahawa walaupun Defendan Kedua dan Defendan Ketiga mungkin telah membayar kepada Defendan Pertama balasan pembelian sepenuhnya sebagaimana diperuntukkan di dalam Perjanjian Nominasi "

Ertinya Plaintiff mengakui bahawa Defendan Kedua dan Defendan Ketiga "mungkin telah membayar kepada Defendan Pertama balasan pembelian sepenuhnya.".. "

Dalam keadaan ini dan memandangkan bahawa Plaintiff sendiri telah pun memindahmilik tanah itu Kepada Defendan Kedua dan Defendan Ketiga yang sekarang ini adalah tuan punya [Page 8] berdaftar dan bahawa tidak ada pengatahan frod terhadap mereka, adalah jelas bahawa tuntutan Plaintiff terhadap Defendan Kedua dan Defendan Ketiga itu satu tuntutan yang "frivolous", "vexatious" atau "unsustainable". Oleh itu saya membenarkan permohonan Defendan Kedua dan Defendan Ketiga.

Berdasarkan keputusan ini, kaveat yang dimasukkan oleh Plaintiff ke atas tanah itu juga tidak sepatutnya dikekalkan lagi.

Saya memberi kos kepada Defendan Kedua dan Ketiga.

Bertarikh 10 Julai 1998.

Dato' Abdul Hamid bin Haji Mohamad

Hakim Mahkamah Tinggi

Pulau Pinang.

Pihak-pihak

1. Bagi pihak Plaintiff : Cik Christina Siew, Tetuan Shearn Delamore, Tingkat 6, Wisma Penang, Garden, No 42 Jalan Sultan Ahmad Shah, 10050 Pulau Pinang.

[Page 9]

2. Bagi pihak Defendan 2 dan Defendan 3 : Encik Mahinder Singh Dulku dan Cik Amirah bt Abdullah, Tetuan Tan Bak Lee & Co, Tingkat Atas, No. 34 Jalan Selat, Taman Selat, 12000 Butterworth.

Kes-kes yang dirujuk

1. Attorney General of the Duchy of Lancaster v. London & North Western Railway Company (1982) 3 Ch. 274.

