



**DALAM MAHKAMAH TINGGI DI SHAH ALAM
DALAM NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN, MALAYSIA**

[SAMAN PEMULA NO : BA-24-306-03/2016]

Dalam Perkara Hartanah Yang dipegang Dibawah H.S.(D), No Hakmilik: PM3887 No Lot 44846, Seksyen 15, Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor;

Dan

Dalam Perkara Seksyen 327, Kanun Tanah Negara, 1965;

Dan

Dalam Perkara Perjanjian Jual Beli bertarikh 22.11.2013 di antara Letchumy a/p Ramachandran dan Soo Chee Ming

ANTARA

SOO CHEE MING

[No. K/P: 730107-08-6161]

... PLAINTIF

DAN

LETCHUMY A/P RAMACHANDRAN

[No. K/P: 630801-10-8158]

... DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN
(Kandungan 1 - Pembatalan Kaveat persendirian)

A. PENGENALAN

[1] Di dalam Saman Pemula (Kandungan 1) ini, Plaintiff (Soo Chee Ming) telah memohon daripada Mahkamah ini perintah-perintah berikut:

- (b) **bahawa Kaveat Persendirian yang dimasukkan oleh Pendaftar Pejabat Tanah Negeri Selangor melalui No. Perserahan 8304/2013 pada 9/12/2013 ke atas hartanah yang dikenali sebagai Block AA1-8, Jalan Pandan Indah 3/6, Pandan Indah, 55100, Kuala Lumpur yang dipegang dibawah H.S.(D) PM 3887 Lot No. 44846 Seksyen 15 Bandar Ampang Daerah Negeri Selangor (“Hartanah tersebut”) dibatalkan;**
- (c) **bahawa Plaintiff diberikan milikan kosong terhadap premis tersebut;**
- (d) **Pendaftar/Pentadbir Tanah mengambil langkah yang sewajarnya untuk membatalkan kaveat yang didaftarkan sebagai 8304/2013 pada 09/12/2013**

[2] Defendan telah membantah permohonan Plaintiff dengan memfailkan affidavit jawapan Defendan (Kandungan 6) yang diikrarkan pada 1.7.2016.

[3] Apabila semua kertas kausa telah difailkan, Timbalan Pendaftar (TP) telah menetapkan kes untuk pengurusan kes pada 26.7.2016. Pada tarikh pengurusan kes tersebut, TP telah mengarahkan pihak-pihak untuk memfailkan hujahan bertulis

mereka sebelum atau pada 20.8.2016 dan menetapkan tarikh pengurusan kes seterusnya pada 20.9.2016.

- [4] Pada 20.9.2016 apabila kes dipanggil oleh TP, Mahkamah telah dimaklumkan bahawa peguam Defendan Chambers of Kanaga telah menarik diri daripada mewakili Defendan dan telah digantikan oleh Tetuan Ganeson Gomathy & Partners melalui Notis Penukaran Peguamcara yang difailkan pada 22.8.2016. Namun, peguam Defendan daripada Tetuan Ganeson Gomathy & Partners telah tidak hadir kerana Defendan telah gagal membayar fi peguam. Peguam Plaintiff telah memfailkan hujahan bertulis mereka dan TP telah mengarahkan peguam Plaintiff menyerahkan hujahan bertulis mereka kepada Tetuan Ganeson Gomathy & Partners yang masih lagi mewakili Defendan berdasarkan Notis Penukaran Peguamcara yang telah difailkan. TP telah menetapkan Kandungan 1 ditetapkan untuk perbicaraan di hadapan hakim pada 9.11.2016.
- [5] Pada 9.11.2016, apabila kes ini dipanggil untuk perbicaraan Kandungan 1, Cik S.Vasanthi telah hadir bagi pihak Plaintiff, namun peguam Defendan dan Defendan telah tidak hadir. Oleh itu, Mahkamah ini telah menangguhkan perbicaraan Kandungan 1 ke 30.11.2016 dengan mengarahkan peguam Plaintiff untuk memaklumkan kepada Plaintiff akan tarikh perbicaraan pada 30.11.2016 dan memaklumkan Plaintiff bahawa sekiranya Plaintiff gagal hadir pada tarikh perbicaraan tersebut, Mahkamah akan meneruskan perbicaraan tanpa kehadirannya.
- [6] Apabila kes dipanggil untuk perbicaraan pada 30.11.2016, peguam Cik S.Vasanthi telah hadir bagi mewakili Plaintiff, manakala Cik Gomathi telah hadir bagi mewakili Defendan. Cik Gomathi telah memaklumkan Mahkamah bahawa beliau telah memfailkan satu permohonan untuk menarik diri daripada

mewakili Defendan kelmarin dan tidak memperolehi apa-apa arahan daripada Defendan.

- [7] Di dalam keadaan ini, Mahkamah ini telah meneliti dan mempertimbangkan afidavit-afidavit yang difailkan di hadapannya serta meneliti hujahan bertulis Plaintiff dan telah seterusnya memberikan keputusan terhadap Kandungan 1.

B. LATAR BELAKANG KES

- [8] Latar belakang kes yang membawa kepada pemfailan Kandungan 1 oleh Plaintiff adalah seperti berikut:

8.1 Defendan (Letchumy a/p Ramachandran) adalah tuanpunya berdaftar sekeping tanah yang di pegang dibawah H.S.(D), No Hakmilik : PM3887 No.Lot 44846, Seksyen 15, Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor (hartanah tersebut).

8.2 Pada 22.11.2013, Plaintiff dan Defendan telah memasuki perjanjian jual beli hartanah tersebut dengan harga belian RM104,000.00. Bayaran penuh harga belian telah dibuat kepada Defendan pada 22.11.2013 di mana bayaran dibuat seperti berikut:

- i. Wang tunai sebanyak RM 55,000.00
- ii. Cek Malayan Banking Berhad (MBB) bernombor 284415 untuk nilai RM 44,000.00
- iii. Cukai Tanah dan Cukai taksiran sebanyak RM5000.00

8.3 Untuk pembayaran wang sebanyak RM104,000.00 satu resit pembayaran (payment voucher) bertarikh 22.11.2013

telah dikeluarkan oleh Plaintiff yang telah ditandatangani oleh Defendan dan Plaintiff sendiri. (**Eksibit “SCM-2”**, Kandungan 2).

- 8.4 Setelah membuat pembayaran penuh harga belian hartanah tersebut kepada Defendan, Plaintiff dan Defendan telah menyempurnakan borang pindahmilik 14A.
- 8.5 Plaintiff mendakwa dengan kebenaran Defendan, Plaintiff telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut bagi melindungi hak dan kepentingannya ke atas hartanah tersebut dipindahmilik kepadanya.
- 8.6 Notis Taksiran Pindahmilik Harta Tanah (Duti Ad Valorem) telah dikeluarkan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) bertarikh 6.6.2014 di mana duti sebanyak RM1,080.00 telah dibayar. (**Eksibit “SCM-3”**, Kandungan 2).
- 8.7 Plaintiff telah tidak mendapat meneruskan pindahmilik hartanah tersebut kerana kewujudan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Defendan. Di samping itu, Plaintiff kini telah mendapat seorang pembeli baru yang berhasrat untuk membeli hartanah tersebut.

C. UNDANG-UNDANG MENGENAI PERMOHONAN PEMBATALAN KAVEAT

- [9] Prinsip undang-undang berkaitan permohonan untuk membatalkan kaveat adalah jelas. Di dalam sesuatu permohonan untuk membatalkan kaveat, Mahkamah hendaklah menentu dan mempertimbangkan persoalan-persoalan berikut:

- i. samada pengkaveat mempunyai kepentingan berkaveat terhadap hartanah tersebut.
- ii. samada kepentingan berkaveat tersebut menimbulkan atau mendedahkan isu-isu serius untuk dibicarakan.
- iii. samada imbalan keselesaan memihak bahawa kaveat tersebut dikekalkan.
- iv. samada terdapat keadaan istimewa di pihak pemohon yang melayakkan *status quo* diganggu/diubah.

[10] Di dalam perkara berkaitan permohonan untuk membatalkan kaveat, Majlis Privy di dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 telah memutuskan berikut:

“This is the nature of the onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under section 327 for removal of a caveat; he must first satisfy the court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and having done so he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.”

[11] Di dalam kes *Kho Ah Soon v. Duniaga Sdn Bhd* [1996] 2 MLJ 181, Mahkamah Persekutuan telah sekali lagi menekankan berkenaan prinsip undang-undang di dalam pembatalan kaveat di mana Peh Swee Chin, HMP telah menyatakan di mukasurat 184 seperti berikut:

“It is settled that in a matter of removal of a caveat as between a caveator and caveatee, as in the instant appeal, the onus is on the caveator to satisfy the Court that his

*evidence does raise a serious question to be tried as regards his claim to an interest in the land in question, and having done so he must show that, on a balance of convenience, it would be better to maintain the status quo until the trial of the action by preventing the caveatee from disposing of his land, as laid down by Lord Diplock in *Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212, and by analogy indirectly to *American Cyanamid Co v. Ethicon* [1975] AC 396 as indicated by Lord Diplock, the serious question for trial referred to above could mean a question not being vexatious or frivolous”.*

[12] Di dalam perkara ini juga, Mahkamah Rayuan di dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng* [1995] 1 MLJ 719 telah menggariskan ujian-ujian yang harus digunapakai di dalam menentukan dan menimbangkan sesuatu permohonan untuk membatalkan kaveat di mana mukasurat 724, Mahkamah Rayuan telah menyatakan berikut:

“In considering an application for the removal of a caveat, the procedure to be adopted should be a simple and summary one. At first stage, the court will examine the grounds expressed in the application for the caveat to see whether they show a caveatable interest. Once the court is satisfied that the caveator’s claim amounts in law to a caveatable interest, it must then go on to consider whether the claim disclosed a serious question meriting a trial. After these two stages have been crossed, the court must decide where the balance of convenience”

D. Samada Defendan mempunyai kepentingan berkaveat ke atas hartanah tersebut

[13] Di dalam kes ini Plaintiff telah membeli hartanah tersebut daripada Defendan melalui perjanjian jual beli bertarikh 22.11.2013. Sebagai pembeli, Plaintiff telah melaksanakan segala tanggungjawab atau obligasinya sebagai pembeli dengan membuat pembayaran penuh harga belian hartanah tersebut. Malangnya, Plaintiff tidak dapat melaksanakan transaksi pindah milik hartanah kepadanya kerana telah wujud kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Defendan sejurus selepas perjanjian ditandatangani iaitu pada 9.12.2013.

[14] Defendan telah cuba menggugat kepentingan dan hak Plaintiff ke atas hartanah tersebut dengan mempertahankan kemasukan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut (hartanahnya sendiri kerana pindah milik hartanah tersebut kepada Plaintiff masih belum dilaksanakan) dengan menimbulkan alasan bahawa kesemua tandatangan yang tertera di dalam dokumen-dokumen berhubung pembelian hartanah tersebut iaitu perjanjian jual beli (Borang 19G Kanun Tanah Negara, Borang Pindah Milik 14A) bukanlah tandatangan beliau. Defendan telah mendakwa tandatangan yang terdapat di atas dokumen-dokumen tersebut adalah tandatangan palsu dan terdapat penipuan di dalam kes ini.

[15] Untuk menyokong dakwaannya itu, Defendan telah mengemukakan di dalam afidavit jawapannya (Kandungan 6) dua salinan laporan polis yang dibuatnya pada 4.12.2013 dan 21.7.2015.

[16] Di dalam kes ini, apa yang menghairankan Mahkamah ini, laporan polis yang pertama dibuat oleh Defendan adalah pada **4.12.2013** dan laporan polis beliau menyatakan berikut:

“PADA NOVEMBER 2013 SAYA TELAH MENYERAHKAN GERAN TANAH RUMAH SAYA DI ALAMAT BLK AA 1-8, JALAN PANDAN INDAH 3/6, PANDAN INDAH KEPADA KAWAN LELAKI SAYA NAMA SURESH DI RESTORAN CINA PETALING JAYA STATE BERDEKATAN LOTUS PANGUNG WAYANG. SURESH BERJANJI UNTUK MEMBANTU MENJUAL RUMAH SAYA. APABILA SAYA MENGHUBUNGINYA SEMALAM UNTUK BERTANYAKAN MENGENAI HAL RUMAH SAYA TETAPI SURESH TIDAK DAPAT DIHUBUNGI SEHINGGA SEKARANG. SAYA TELAH MEMBUAT SEMAKAN DI PEJABAT MPAJ DAN SAYA MENDAPAT TAHU SURESH TELAH MENJELASKAN TUNGGAKAN CUKAI PINTU. SAYA SYAKI SURESH TELAH MENJUAL RUMAH SAYA TANPA PENGETAHUAN SAYA ATAU SUDAH MENCAGARKAN RUMAH SAYA ITU. SAYA JUGA TELAH MEMBERI WANG KEPADA SURESH SETIAP KALI BERJUMPA DENGANNYA UNTUK MENYELESAIKAN HUTANG RUMAH SAYA JUMLAH LEBIH KURANG RM9,000. SAYA DATANG KE BALAI BUAT LAPORAN.”

[17] Di dalam laporan polis **4.12.2013** tersebut, Defendan menyatakan bahawa geran hartanah tersebut telah diserahkan kepada kawan lelakinya bernama Suresh pada awal November 2013 yang berjanji untuk membantu beliau menjual hartanah tersebut. Tetapi Suresh telah tidak dapat beliau hubungi daripada 3.12.2013 sehingga 4.12.2013 (tarikh laporan dibuat). Defendan kononnya telah pergi membuat semakan di Majlis Perbandaran Ampang Jaya dan mendapati segala tunggakan cukai pintu telah dibayar Suresh dan mengesyaki Suresh telah telah menjual hartanah tersebut atau telah mencagarkannya,

Defendan di dalam laporan polisnya juga telah mendakwa setiap kali berjumpa Suresh telah memberi wang kepada Suresh bagi menyelesaikan hutangnya dan jumlah yang diberi Suresh sehingga laporan polis dibuat adalah RM9000.00.

- [18] Di dalam laporan polis bertarikh 25.7.2015 pula, Plaintiff telah mendakwa sekitar Julai 2015, beliau telah mendapat pembeli untuk hartanah tersebut dan telah melantik Tetuan S. Nalina S. Amutha & Partners untuk menguruskan jual beli tersebut. Tetuan S. Nalina S. Amutha & Partners telah membuat carian ke atas hakmilik tersebut untuk tujuan penyediaan perjanjian jual beli dan mendapati terdapat perserahan untuk pindahmilik dan permohonan untuk Tarik balik kaveat yang dipohon oleh Tetuan John & Associates pada 21.1.2015 tetapi masih belum diproses oleh pihak pejabat tanah.
- [19] Di dalam laporan polis bertarikh 12.8.2015 iaitu dua tahun selepas laporan polis pertama beliau dan sebulan selepas laporan polis kedua dibuat, Defendan telah mendakwa bahawa carian persendirian beliau ke atas hak milik strata hartanah tersebut pada 14.7.2015 mendapati bahawa Plaintiff telah membuat perserahan untuk dokumen-dokumen bagi tujuan pindah milik hartanah tersebut. Menurut Defendan lagi, Notis Penarikan balik kaveat persendirian beliau (perserahan 8304/2013) dan borang 14A yang telah diserahkan kepada pejabat tanah adalah tanpa kebenaran dan pengetahuan beliau. Di akhir laporan polis tersebut, Defendan telah menyatakan bahawa beliau telah memperolehi sesalinan Borang pindah milik 14A dan resit perserahan Borang 19G daripada Encik Khairul Fahmi seorang pegawai pendaftar tanah di pejabat tanah tersebut.
- [20] Di dalam kes ini, Defendan telah cuba mempertahankan kaveat persendiriannya nombor perserahan 8304/2013 yang dimasukkan

ke atas hartanah tersebut atas dakwaan bahawa beliau tidak pernah menandatangani segala dokumen-dokumen berkaitan penjualan hartanah tersebut dengan Plaintiff dan mendakwa tandatangan beliau telah dipalsukan. Bagi menyokong dakwaan-dakwaan tersebut bahawa Defendan telah hanya bersandarkan kepada tiga laporan polis yang dibuatnya iatu laporan polis bertarikh 4.12.2013, 21.7.2015 dan 12.8.2015.

- [21] Plaintiff pula telah menyatakan bahawa Defendan bukan sahaja setakat menandatangani kesemua dokumen-dokumen berkaitan dengan penjualan hartanah tersebut, tetapi Plaintiff telah hadir secara kediri di pejabat Tetuan John & Associates dan telah menandatangani dokumen-dokumen tersebut di hadapan Plaintiff dan Encik John Henry Louis, peguam yang mengendalikan transaksi jual beli tersebut.
- [22] Menurut Plaintiff lagi di Ekshibit 'SCM-2', Kandungan 2 adalah cek Maybank bernombor 284415 bernilai RM44,000.00 dan merupakan merupakan satu cek tunai di atas nama Defendan sendiri (a/c payee telah dibatalkan) di mana pada hari yang sama, Plaintiff telah menyerahkan cek tersebut kepada Defendan.
- [23] Menurut Plaintiff, pada hari tersebut juga Defendan telah hadir secara kediri di bank untuk mengeluarkan jumlah RM44,000.00 tersebut di mana salinan penyata akaun Maybank Berhad kepunyaan pemilik cek High Earnings Sdn Bhd (Ekshibit 'SCM-6', Kandungan 7) telah menunjukkan bahawa penunaian cek tersebut telah dibuat oleh Defendan sendiri (cek atas nama Defendan) pada 22.11.2013 dan penerimaan cek dan penunaian cek ini telah membuktikan bukti bahawa Defendan sememangnya telah hadir secara Kediri pada 22/11/2013 untuk menunaikan cek dan mengeluarkan duit tersebut.

[24] Di dalam perkara ini kehadiran Kediri Defendan pada masa penandatanganan perjanjian jual beli bertarikh 22.11.2013, penandatanganan payment voucher bertarikh 22.11.2013, Mahkamah ini bersetuju dengan Plaintiff bahawa Defendan tidak boleh menafikan bahawa beliau telah hadir secara kediri di pejabat Tetuan John & Associates kerana atas satu fakta nyata bahawa cek High Earnings Sdn Bhd bernombor 2884415 telah dikeluarkan atas nama Kediri/*personal* Letchumy a/p Ramachandran bagi jumlah RM44,000.00 bertarikh 22.11.2013. Di dalam voucher payment bertarikh 22.11.2013 telah dinyatakan bahawa selain bayaran tunai sebanyak RM55,000.00 dan bayaran bagi cukai tanah dan cukai taksiran (Quit Rent & Assessment) sebanyak RM5000.00, terdapat pembayaran bagi pembelian hartanah tersebut sebanyak RM44,000.00 dibayar melalui cek no.284415. Cek 284415 (dari akaun Maybank 514365203263) ini jelas menunjukkan bahawa perkataan A/C PAYEE ONLY telah dibatalkan oleh pihak pengeluar cek di Ekshibit 'SCM-6', Kandungan 7, yang merupakan penyata akaun Maybank High Earnings Sdn Bhd (no. akaun Maybank 514365203263) jelas menunjukkan bahawa cek 284415 ini telah ditunaikan pada 22.11.2013. Di dalam perkara penunaian cek tunai, adalah satu prosedur ketat oleh bank-bank atau institusi kewangan bahawa mereka tidak akan membenarkan sesiapa sahaja menunaikan cek di atas nama seseorang melainkan penama cek itu sendiri hadir sendiri ke bank bagi menunaikan cek tersebut. Di dalam kes Defendan telah menunaikan sendiri cek tersebut dan beliau kini tidak boleh mengatakan bahawa beliau tidak ada pengetahuan tentang transaksi jual beli tanah tersebut.

[25] Defendan juga telah cuba mendakwa bahawa tandatangan-tandatangannya yang tertera pada kesemua dokumen transaksi

jual beli hartanah tersebut telah dipalsukan. Namun Mahkamah ini tidak dapat menerima pengataan ini atas alasan-alasan berikut:

- i. Defendan telah cuba menggambarkan bahawa adanya satu penipuan dan frod terhadapnya berhubung penjualan tanah tersebut dengan mengatakan di dalam affidavit jawapannya membantah permohonan Plaintiff mendakwa bahawa sekitar tahun 2012, beliau telah mengalami masalah kewangan disebabkan hartanahnya di Rawang (hartanah Rawang) hampir dilelong oleh pihak bank atas kegagalannya membuat bayaran ansuran bulanan yang tertunggak sebanyak RM40,000.00. Beliau telah mewar-warkan kepada kenalannya niat untuk menjual hartanah Rawang tersebut dan menghubungi saya sekiranya terdapat pembeli yang berminat. Sekitar awal tahun 2013 kenalannya bernama Suresh telah menawarkan diri untuk membantunya menyelamatkan hartanah Rawang. Di dalam pada itu juga, Suresh kononnya telah memujuk beliau untuk menjual hartanah tersebut dan berpindah ke tempat yang lebih selesa. Tawaran bantuan Suresh telah diterimanya kerana Suresh telah merepresentasikan kepadanya beliau adalah pegawai bank CIMB dan oleh sebab itulah beliau telah menyerahkan geran hartanah tersebut kepada Suresh bagi mendapatkan penilaian hartanah tersebut.

Namun, di laporan polis yang dibuatnya pada 4.12.2013 (yakni selepas 12 hari dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani) perkara-perkara yang dinyatakan di dalam affidavit tidak langsung dinyatakan, apa yang dikatakan oleh Defendan hanyalah beliau telah memberikan geran hartanah tersebut kepada Suresh kerana Suresh telah

berjanji untuk membantu beliau menjual hartanah tersebut. Usaha untuk mendapatkan geran semula tidak berjaya kerana Suresh tidak dapat dihubungi. Semakan di MPAJ mendapati tunggakan cukai pintu telah dibayar oleh Suresh. Sehingga laporan polis dibuat, RM9000.00 telah beliau berikan kepada Suresh untuk menyelesaikan hutangnya.

- ii. Bagi Mahkamah ini, sudahlah pengataan Defendan di dalam afidavitnya adalah tidak selari dengan laporan polisnya, tindakan beliau pula adalah bertentangan dengan perbuatannya. Kalau benar Suresh telah menggunakan geran hartanah untuk menjual atau mencagar hartanahnya dan usaha untuk mendapatkan geran mestilah dibuat. Selain daripada laporan polis 4.12.2013, tidak ada sebarang keterangan dokumentar telah dikemukakan oleh Defendan untuk menunjukkan usaha-usaha Defendan mendapatkan geran hartanahnya yang kononnya ada ditangan Suresh. Malah kalau benar, geran hartanah telah disalah gunakan Suresh, dengan laporan polis pastinya polis menjalankan siasatan. Sekiranya polis tidak menjalankan siasatan atas laporan yang dibuat, memandangkan geran hartanah tersebut adalah hak Defendan, Defendan boleh memfailkan tindakan di Mahkamah terhadap Suresh untuk pengembalian geran tersebut. Ini langsung tidak dibuat oleh Defendan. Tujuan laporan polis 4.12.2013 menimbulkan suatu tanda tanya kenapa ia dibuat. Apa yang Mahkamah nampak, tujuannya adalah bagi menyokong kemasukan kaveat persendiriannya pada 9.12.2013 walhal pada masa itu pemilikan hartanah di dalam geran tersebut adalah di atas namanya.

- iii. Adalah menghairankan apabila Defendan telah tidak berbuat apa-apa apabila mengetahui tunggakan cukai pintu telah dibayar Suresh dan pembayaran yang dibuat telah diterima oleh Defendan tanpa soal dan ini seolah-olah ianya dalam pengetahuan Defendan.
- iv. Setelah apa yang berlaku dan dua tahun berlalu pula, pada 21.7.2015, kononnya Defendan telah mendapat pembeli bagi hartanah tersebut dan apabila membuat semakan di Pejabat Tanah Hulu Langat beliau mendapati Plaintiff telah membuat perserahan dokumen-dokumen untuk mendaftarkan pertukaran hakmilik tanpa pengetahuannya. Setelah mengetahui perkara ini, Defendan masih tidak berbuat apa-apa tindakan undang-undang melainkan membuat satu lagi laporan polis pada 12.8.2015. Laporan polis 12.8.2015 mempunyai butiran yang sama dengan laporan polis 21.7.2015.
- v. Di samping itu, adalah sesuatu yang pelik dan tidak munasabah akan dakwaan Defendan lagi, di mana sebelum beliau membuat laporan polis pada 4.12.2013, nama Plaintiff telahpun diketahui oleh Plaintiff pada bulan November sehinggalah laporan polis 4.12.2013 di mana di dalam di afidavit jawapannya Defendan telah mengatakan bahawa setiap kali beliau meminta Suresh untuk memulangkan geran hakmiliknya, Suresh telah beralih dengan pelbagai alasan tetapi pada masa yang sama Suresh ada memaklumkan kepadanya bahawa terdapat seorang pembeli bernama Soo Chee Ming (Plaintiff) yang berminat untuk membeli hartanah tersebut tetapi selepas itu tiada berita.

- vi. Kalaulah benar tandatangan Defendan telah dipalsukan dan wujudnya penipuan, dari tempoh November 2013 dan/atau dari tarikh 14.7.2015 (tarikh laporan polis dibuat berhubung dokumen-dokumen perserahan Plaintiff untuk pindah milik) sehingga Plaintiff memfaikan permohonan ini, Defendan sudah pasti memfailkan satu tindakan terhadap Plaintiff untuk mencabar tandatangan yang terdapat pada segala dokumen transaksi jual beli tersebut. Apa yang pasti sehingga kini tidak ada tindakan telah dibawa oleh Defendan.

- vii. Di dalam afidavitnya, Defendan cuba mengatakan beliau masih menunggu hasil siasatan pihak polis atas laporan-laporan polis yang dibuatnya dan pihak polis telah memaklukkannya masih dalam proses penyiasatan. Namun, pengataan ini adalah semata-mata pengataan kosong yang tidak disokong oleh sebarang keterangan dokumentar. Begitu juga berhubung pengataan yang Defendan telah membuat aduan terhadap Tetuan John & Associates kepada Majlis Peguam Malaysia. Pengataan ini adalah semata-mata pengataan kosong yang tidak disokong oleh sebarang keterangan dokumentar.

[26] Berdasarkan alasan-alasan di atas Defendan sememangnya tidak mempunyai kepentingan berkaveat ke atas hartanah tersebut. Di dalam keadaan ini, apabila Defendan gagal melepasi ujian peringkat pertama iaitu membuktikan bahawa beliau mempunyai kepentingan berkaveat ke atas hartanah tersebut, maka peringkat-peringkat seterusnya samada terdapat pendedahan isu-isu serius untuk dibicarakan, samada imbalan penyelesaian memihak bahawa kaveat tersebut dikekalkan ataupun samada terdapat keadaan istimewa untuk pengekal *status quo* menjadi tidak relevan lagi.

[27] Adalah menjadi dapatan Mahkamah ini, di dalam kes ini Defendan adalah tidak berhak di sisi undang-undang untuk mencabar pelupusan hartanah tersebut kepada Plaintiff kerana Plaintiff telah menyempurnakan segala obligasinya di bawah perjanjian jual beli termasuklah telah membuat bayaran penuh harga belian.

[28] Atas alasan-alasan di atas permohonan Plaintiff di Kandungan 1 dibenarkan dan Mahkamah telah memerintahkan Defendan membayar kos RM2000.00 kepada Plaintiff iaitu kos yang dipohon oleh Peguam Plaintiff.

(AZIMAH OMAR)

Pesuruhjaya Kehakiman

Mahkamah Tinggi Shah Alam (Saman Pemula)

Selangor Darul Ehsan

Bertarikh: 30 NOVEMBER 2016

KAUNSEL:

Bagi pihak plaintiff - S Vasanthi; T/n K Sugu & Associates

Bagi pihak defendan - Gomathi; T/n Ganeson Gomathy & Partners

Kes-kes yang dirujuk:

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212

Kho Ah Soon v. Duniaga Sdn Bhd [1996] 2 MLJ 181

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng [1995] 1 MLJ 719