

DALAM MAHKAMAH SESYEN DI SHAH ALAM,  
DALAM NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN, MALAYSIA  
GUAMAN SIVIL NO: BA-A52NCVC-538-09/2019

ANTARA

THE 19 USJ CITY MALL AND RHYTHM  
AVENUE JMB

...PLAINTIF

DAN

CHANG CHEE SENG

...DEFENDAN

DAN

ANTARA

CHANG CHEE SENG

...PLAINTIF

DAN

1. THE 19 USJ CITY MALL AND RHYTHM AVENUE JMB
2. TIOW WENG THEONG
3. RAVANDIRAN RAMAN KUTTY
4. CHONG WENG HONG ...DEFENDAN- DEFENDAN

**ALASAN KEPUTUSAN**

(**Lampiran 3** – Permohonan Plaintiff Untuk Injunksi Interim &  
**Lampiran 14** – Permohonan Defendan Untuk Injunksi)

**Pendahuluan**

1. Ini adalah permohonan plaintiff lampiran 3 untuk injunksi interim untuk menghalang defendan, melalui diri mereka sendiri, pengkhidmat-

pengkhidmat, ejen-ejen, pekerja-pekerja ataupun sebaliknya dari mengambil sebarang langkah yang termasuk tetapi tidak dihadkan kepada yang berikut:

- (i) Defendan dilarang dari memasuki pejabat urusan plaintif;
- (ii) Defendan dilarang membawa keluar apa-apa dokumen, rekod, informasi, data dan sebagainya dari pejabat urusan plaintif;
- (iii) Defendan dikehendaki memulangkan apa-apa dokumen, rekod, harta, asset, kata laluan kepada komputer, emel, e-akaun, ebanking milikan plaintif kepada pejabat Urusan dengan serta merta;
- (iv) Defendan dilarang berhubung dengan pekerja-pekerja, kerani-kerani plaintif;
- (v) Defendan dilarang menggunakan nama plaintif untuk apa-apa tujuan, terutamanya mengelar diri sebagai wakil plaintif atau berhubung dengan Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya dan/atau peguamcara plaintif;
- (vi) Defendan ditegah melakukan apa-apa dan/atau mengambil sebarang tindakan yang boleh mendatangkan padah kepada pengurusan The 19 USJ City Mall & Rhythm Avenue, sehingga penentuan penuh dan muktamad kes ini.

2. Defendan pula telah memfailkan permohonan lampiran 14 iaitu permohonan defendan untuk satu perintah injunksi interim terhadap

Teow Weng Theong, Ravandiran a/l Raman Kutty dan Chong Weng Hong daripada mengadakan apa-apa siasatan domestic terhadap Chang Chee Seng pada 17.10.2019 dan atau pada mana-mana tarikh sehingga pelupusan guaman ini.

3. Melalui lampiran 14 juga defendan memohon satu perintah injunksi interim terhadap The 19 USJ City Mall dan Rhythm Avenue JMB untuk mengadakan dana atau memanggil mesyuarat agung tahunan ke-5 ('AGM') dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh perintah ini dan untuk Syarikat Rimbun Corporate Advisory Sdn Bhd memudahkan ('facilitate') untuk memanggil AGM ke-5 bagi The 19 USJ City Mall dan Rhythm Avenue JMB dan untuk memasukkan agenda-agenda berikut dalam AGM ke-5 yang akan datang selaras dengan Seksyen 19 Akta 757 tersebut dan Borang 5 (Jadual kedua Peraturan 12 Akta 757 tersebut):

- 1) Untuk menentukan bilangan anggota jawatan kuasa pengurusan bersama dan untuk memilih anggota jawatankuasa pengurusan bersama;
- 2) Untuk menimbangkan belanjawan tahunan;
- 3) Untuk menentukan jumlah yang kena dibayar oleh pemunya petak sebagai caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas;
- 4) Untuk menentukan kadar bunga yang kena dibayar oleh semua pemunya petak berkenaan dengan apa-apa pembayaran lewat bagi caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, oleh pemunya petak itu;
- 5) Untuk menimbangkan Akaun Pengurusan;
- 6) Untuk mendapatkan insurans bagi badan pengurusan bersama;

- 7) Untuk menentukan sama ada untuk meneruskan dana atau menghentikan pekerjaan Chang Chee Seng sebagai pengurus Am
- 8) Untuk menimbangkan apa-apa perkara lain yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak

4. Pihak-pihak telah bersetuju supaya permohonan lampiran 3 dan lampiran 14 didengar dan diputuskan secara besesama oleh mahkamah.

5. Setelah meneliti permohonan plaintif lampiran 3 dan setelah menimbangkan hujah-hujah kedua-dua pihak, mahkamah memutuskan permohonan plaintif untuk injuksi interim sehingga penentuan penuh dan muktamad kes ini dibenarkan dengan kos.

6. Berkenaan permohonan defendan lampiran 14, setelah meneliti permohonan defendan dan setelah mempertimbangkan hujah-hujah kedua-dua pihak, mahkamah memutuskan permohonan defendan lampiran 14 ditolak dengan kos.

7. Defendan tidak berpuas hati dengan keputusan mahkamah berkenaan lampiran 3 dan lampiran 14 dan seterusnya memfailkan rayuan ke Mahkamah Tinggi.

8. Berikut adalah alasan kepada keputusan mahkamah yang membenarkan permohonan plaintiff (lampiran 3) dengan kos dan alasan



kepada keputusan mahkamah yang menolak permohonan defendan (lampiran 14) dengan kos.

## **Fakta kes**

9. Fakta kes adalah seperti berikut. 19 USJ City Mall & Rhythm Avenue merupakan sebuah projek kompleks strata bercampur (“projek kompleks tersebut”) terdiri dari dua bahagian – apartmen servis (“apartmen servis tersebut”) dan unit runcit komersial berpusat yang dipanggil “The Mall” (“mall tersebut”).

10. Plaintiff bertanggungjawab untuk menguruskan Kompleks Bangunan Strata yang dikenali sebagai The 19 USJ City Mall and Rhythm Avenue. Terdapat dua jawatankuasa pengurusan bersama, satu untuk menguruskan apartmen servis tersebut dan satu lagi untuk menguruskan bahagian mall tersebut.

11. Salah faham telah timbul dalam Badan Pengurusan Bersama mengenai siapakah yang berhak atau bertanggungjawab untuk menguruskan projek kompleks tersebut. Salah satu sebab utama mengapa masalah timbul adalah kerana pemaju asal projek tersebut, iaitu Sanjung Utama Sdn Bhd (“pemaju tersebut”) telah mengalami masalah kewangan di mana Perintah Penerimaan (Receivership) dan Penerima telah diperolehi terhadap pemaju tersebut dan Pengurus (Receiver and Manager) telah dilantik untuk menguruskan semua harta pemaju tersebut, termasuk projek kompleks tersebut.

12. Dalam keadaan sedemikian, beberapa pihak telah memfailkan tuntutan di Mahkamah Tinggi Shah Alam mengenai siapakah yang

berhak mengurus projek kompleks tersebut. Akibatnya, terdapat suatu perintah mahkamah bertarikh 29 Mei 2017.

13. Berikutan perintah mahkamah bertarikh 29 Mei 2017 tersebut, terdapat dua jawatankuasa yang mengurus projek kompleks tersebut. penyata akaun yang diodit harus disediakan oleh kedua-dua pihak selepas mana Mesyuarat Agung Tahunan (AGM) akan di adakan. Sehingga itu, kedua-dua jawatankuasa harus berfungsi dan menjalankan tanggungjawab masing-masing. Jawatankuasa Pengurusan Bersama Bahagian Apartmen Servis merupakan pihak utama yang terlibat dalam kes ini ("JMC Apartmen Servis tersebut")

14. Plaintiff menyatakan bahawa defendan telah dilantik oleh JMC Apartmen Servis tersebut sebagai Pengurus Besar plaintiff dan terma-terma tersurat dan tersirat perantaraan tersebut termasuk, tetapi tidak dihadkan kepada:

- (i) Menguruskan tugas-tugas harian seperti memungut yuran penyelenggaraan, menyediakan dan menyimpan akaun serta senarai mereka yang gagal membayar yuran penyelenggaraan dan menasihati plaintiff mengenai tindakan-tindakan yang perlu diambil dan juga bertindak mengikut arahan JMC Apartmen Servis tersebut;
- (ii) Menguruskan pejabat urusan, pengkhidmat-pengkhidmat, pembekal, kontraktor dan lain-lain;

- (iii) Menguruskan penyelenggaraan Bangunan Bahagian Apartmen Servis supaya ianya berada dalam keadaan baik, menjalankan sebarang pembaikan dan pembaik-pulihan sebagaimana diarahkan oleh JMC Apartmen Servis tersebut.
- (iv) Atas arahan JMC Apartmen Servis tersebut memberi notis mesyuarat luarbiasa atau apa-apa mesyuarat plaintif sebagaimana ditentukan oleh JMC Apartmen Servis tersebut;
- (v) Atas arahan JMC Apartmen Servis tersebut berurusan dengan pejabat Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya dan melaporkan kembali kepada plaintif dan/atau JMC Apartmen Servis tersebut;
- (vi) Mengambil arahan am dari JMC Apartmen Servis tersebut mengenai pengurusan The 19 USJ City Mall and Rhythm Avenue;
- (vii) Mengikut terma-terma tersurat dan tersirat kontrak perkhidmatan di antara plaintif dengan defendan;
- (viii) Tidak melanggar dan/atau mengingkari arahan-arahan yang diberi oleh JMC Apartmen Servis tersebut kepada defendan;
- (ix) Tidak memanggil mesyuarat, berjumpa dengan Pesuruhjaya Bangunan dan/atau memasuki sebarang kontrak bekalan dan/atau perkhidmatan tanpa kebenaran/arahan terlebih dahulu dari JMC Apartmen Servis tersebut;

- (x) Tidak membocorkan apa-apa data, informasi mengenai akaun, kira-kira, data pelanggan, data pemilik-pemilik dan apa-apa komunikasi antara plaintif dengan defendan dalam apa cara bentuk sekalipun dan/atau apa-apa yang dibincangkan dalam mesyuarat JMC Apartmen Servis tersebut tanpa kebenaran bertulis terdahulu dari JMC Apartmen Servis tersebut;
- (xi) Dilarang berkhidmat dengan dan/atau memberi perkhidmatan kepada sesiapa yang lain tanpa kebenaran bertulis terlebih dahulu dari JMC Apartmen Servis tersebut.

### **Tempat letak kereta dan kawasan bersama**

15. Perjanjian jual beli dan surat ikatan perjanjian yang asal telah memperihalkan seperti berikut:

- (i) Dalam perjanjian jual beli dan surat ikatan perjanjian yang dimasukkan antara pemaju dan pembeli-pembeli, petak letak kereta tidak diadualkan sebagai “petak assessori”;
- (ii) Namun, perjanjian jual beli dan surat ikatan bersama dengan jelas menyatakan bahawa pembeli-pembeli akan diperuntukkan (“allocated”) petak letak kereta;
- (iii) Pemaju tersebut merizabkan hak mereka untuk menarik balik mana-mana petak letak kereta yang ditetapkan, tetapi dalam keadaan sedemikian, mengakujani untuk menggantikan petak letak kereta yang ditarik balik.

16. Isu status tempat letak kereta ini telah melambatkan pengeluaran hakmilik strata dan ini telah membawa kerisauan kepada pemilik-pemilik petak di projek kompleks tersebut.

### **Mesyuarat agung luar biasa pertama**

17. Dalam suatu mesyuarat luar biasa yang diadakan pada 27 April 2019 ("EGM Pertama tersebut"), defendan sebagai pengerusi mesyuarat tersebut telah mengumumkan bahawa satu pihak akan memiliki kesemua tempat letak kereta dan kawasan bersama di projek kompleks tersebut.

18. Plaintiff menyatakan bahawa pengumuman ini telah membawa kerisauan kepada pemilik-pemilik petak serta ketidak-puasan secara keseluruhan. Selepas perbincangan, JMC Apartmen Servis tersebut telah diberi mandat untuk menjalankan pengkajian secara teliti dan mendalam mengenai isu status tempat letak kereta dan kedudukan pemilik-pemilik yang telah "membeli" dan/atau menyewa petak letak kereta sebagaimana yang dinyatakan di atas. Sekiranya perlu, plaintiff harus mencabar tuntutan milikan tempat letak kereta dan kawasan bersama.

19. Plaintiff juga menyatakan akibat campurtangan oleh pihak-pihak tertentu, mandat yang diberikan kepada JMC Apartmen Servis tersebut terpaksa disahkan semula di mesyuarat luar biasa plaintiff yang telah diadakan pada 3 Ogos, 2019.

### **Mesyuarat agung luar biasa kedua**

20. Sementara itu, JMC Apartmen Servis tersebut telah melantik En. Patrick Samuel dari Tetuan The Law Office of Patrick Samuel untuk menasihati plaintif mengenai status tempat letak kereta tersebut.

21. Dalam mesyuarat agung luar biasa 3 Ogos, 2019, peguamcara plaintif telah menerangkan langkah-langkah yang perlu diambil untuk menentu-sahkan status tempat letak kereta tersebut.

22. Plaintif menyatakan defendan kemudiannya telah melakukan tindakan-tindakan berikut tanpa arahan dari plaintif:

- (i) Pada atau sekitar 14 Ogos 2019, mengeluarkan notis memanggil mesyuarat “pembeli-pembeli” petak letak kereta bahawa plaintif dan/atau JMC Apartmen Servis tersebut berniat merampas kembali petak letak kereta yang telah “dijual” kepada pembeli-pembeli. Plaintif tidak pernah mengatakan dan/atau mengarahkan defendan sedemikian;
- (ii) Pada mesyuarat 28 Ogos 2019 tersebut, mengalakkan pemilik-pemilik petak kereta untuk memecat ahli-ahli JMC Apartmen Servis tersebut atas alasan mereka mempunyai kuasa berbuat demikian;
- (iii) Mengikut beberapa pihak tertentu ke pejabat Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya dan membuat aduan-aduan terhadap plaintif dan JMC tersebut;
- (iv) Cuba mempengaruhi pejabat Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya untuk mengeluarkan arahan supaya mesyuarat

agong tahunan plaintif dipanggil bertentangan dengan arahan dan penghakiman persetujuan di Mahkamah Tinggi Shah Alam mengenai perkara ini;

- (v) Menulis kepada peguamcara plaintif, Annou Xavier di Tetuan Azri, Lee Swee Seng & Co melalui surat bertarikh 6 September, 2019, mengarahkan mereka memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk memanggil mesyuarat agong tahunan plaintif atas alasan ianya merupakan arahan Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya.

## **KEPUTUSAN MAHKAMAH**

### **Bantahan awal defendan**

23. Defendan telah membuat bantahan awal bahawa penyerahan perintah injunksi ex-parte adalah di luar masa 7 hari sepertimana yang ditetapkan. Oleh itu perintah injunksi ex-parte harus diketepikan atas dasar ini sahaja.

24. Mahkamah mendapati bahawa berdasarkan kepada Aturan 3 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, plaintif telah menyerahkan perintah injunksi ex-parte tersebut kepada defendan dalam masa yang ditentukan.

25. Perintah injunksi ex-parte tersebut telah diberi pada 25 Oktober 2019 dan 7 hari dari tarikh tersebut berakhir pada 2 November 2019. Ini diakui sendiri oleh peguamcara defendan semasa beliau menentang permohonan plaintif untuk injunksi ad interim secara lisan. Sekarang

defendan menyatakan bahawa penyampaian pada 2 November 2019 adalah di luar masa.

26. Plaintiff juga bergantung kepada Kaedah 1A dan Kaedah 2 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dalam menentang bantahan awal defendan.

27. Berkenaan dengan bantahan awal defendan, mahkamah mendapati bahawa bantahan awal defendan tidak mempunyai merit.

### **Sama ada permohonan injunksi interim wajar dibenarkan?**

28. Plaintiff berhujah bahawa kesemua tindakan yang dilakukan oleh defendan merupakan tindakan pecah kontrak dan pecah kewajipan fidusiari defendan. Ianya juga merupakan representasi palsu dan merupakan pecah amanah dan kepercayaan, ketidakjujuran dan pecah tanggungjawab taat setia defendan.

29. Plaintiff berhujah bahawa defendan telah membuat representasi palsu bahawa JMC Apartmen Servis tersebut berniat merampas kembali petak letak kereta yang “dijual” kepada pemilik-pemilik, membuat representasi palsu bahawa tindakan undang-undang akan diambil terhadap sesiapa yang enggan menyerahkan petak letak kereta mereka dan membuat representasi palsu bahawa ahli-ahli JMC Apartmen Servis tersebut harus dipecat dari jawatan mereka.

30. Plaintiff juga berhujah bahawa tindakan defendan telah memudaratkan perhubungan di antara plaintiff dan JMC Apartmen Servis, Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya dan peguamcara plaintiff.



Ini telah mengakibatkan plaintif dan JMC Apartmen Servis tersebut tidak dapat menjalankan tanggungjawab mereka dengan sempurna kerana terdapat desakan-desakan dari pemilik-pemilik petak letak kereta dan juga pemilik-pemilik petak di projek kompleks tersebut.

31. JMC Apartmen Servis tersebut juga telah mengarahkan defendan supaya menyediakan bayaran kepada peguamcara plaintif supaya kajian lanjutan mengenai status tempat letak kereta boleh dimulakan, tetapi defendan enggan mematuhi arahan JMC Apartmen Servis tersebut. Plaintif berhujah ini merupakan suatu tindakan pecah kontrak dan/atau pengingkaran arahan (insubordination) oleh defendan.

32. Plaintif juga mendapat tahu bahawa defendan telah memberi arahan kepada penjawat-penjawat yang berkhidmat di pejabat urusan plaintif melarang mereka dari menerima sebarang surat dari JMC Apartmen Servis tersebut. Plaintif berhujah ini merupakan bukan sahaja pecah kontrak tetapi juga bertentangan dengan kewajipan fidusiari defendan dan pecah amanah dan kepercayaan oleh defendan.

33. Defendan juga telah dilantik oleh Jawatankuasa Pengurusan Bersama Bahagian Mall sejak tahun 2018 untuk menguruskan Bahagian Mall. Perkara ini langsung tidak diberitahu kepada plaintiff dan/atau JMC Apartmen Servis tersebut.

34. Plaintif berhujah perkara ini juga melanggar terma-terma perjanjian di antara plaintif dengan defendan di mana defendan seharusnya hanya berkhidmat untuk dan atas arahan JMC Apartmen Servis tersebut. Defendan telah dibayar gaji yang tinggi sebanyak RM25,000.00 sebulan untuk tujuan ini dan RM10,000.00 dari jumlah ini adalah untuk menjaga

bahagian Mall. Tidak ada sebab mengapa defendan harus dilantik oleh bahagian Mall.

35. Defendan juga tanpa pengetahuan dan/atau izin dan/atau arahan plaintif dan/atau JMC Apartmen Servis tersebut memasuki perjanjian-perjanjian berikut:

- (i) Perjanjian dengan Paint Marketing Co. (M) Sdn Bhd untuk mengecat Bangunan The 19 USJ City Mall & Rhythm Avenue pada harga RM617,000-00;
- (ii) Perjanjian dengan True Colour Painting Solutions Sdn Bhd untuk mengecat Block A, Block B dan Basement Car Park (B1, B2, B3 & B3A) dengan harga RM631,000.00.

36. Plaintif juga berhujah bahawa defendan telah bertindak di luar kuasa dan fungsi defendan di mana defendan diarahkan memperolehi sebutharga dari beberapa pihak supaya ianya dapat dibandingkan dan akhirnya diputuskan oleh plaintif dan/atau JMC Apartmen Servis tersebut.

37. Defendan juga enggan menyerahkan dokumen-dokumen, rekod-rekod dan kunci-kunci pejabat pengurusan kepada JMC Apartmen Servis tersebut.

38. Plaintif juga berhujah bahawa defendan juga telah membongkarkan dan memberitahu pihak-pihak tertentu mengenai apa-apa yang telah dibincangkan dalam mesyuarat JMC Apartmen Servis

tersebut, terutamanya mengenai status tempat letak kereta, perlantikan peguamcara dan yuran yang akan dibayar kepada peguamcara.

39. Plaintiff juga berhujah akibat tindakan defendan ini, Palazzo Empire Sdn Bhd, yang merupakan pemilik beberapa unit dan pengganti pemaju telah membawa tindakan di Mahkamah Sesyen Shah Alam Guaman Civil No: BA-A52NCVC-501-09/2019 di mana plaintiff dan ahli-ahli JMC Apartmen Servis tersebut telah dinamakan sebagai defendan-defendan (selepas ini dirujuk sebagai ("tindakan Palazzo tersebut")). Isu utama tindakan Palazzo tersebut adalah mengenai perlantikan Tetuan The Law Office of Patrick Samuel sebagai peguamcara plaintiff untuk mengkaji dan melaporkan mengenai status tempat letak kereta.

40. Palazzo Empire Sdn Bhd juga telah memperolehi perintah injunksi interim di mana plaintiff dilarang membuat sebarang bayaran kepada Tetuan The Law Office of Patrick Samuel untuk tujuan mengkaji status tempat letak kereta.

41. Plaintiff berhujah bahawa defendan telah memecah tanggungjawab kontraktual, fidusiari dan pecah amanah sebagaimana yang diperihalkan dalam pernyataan tuntutan plaintiff.

42. Dalam keadaan begini, JMC Apartmen Servis telah membuat keputusan untuk memulakan tindakan disiplinari terhadap defendan. Walau bagaimanapun, sebarang tindakan disiplinari akan hanya boleh dijalankan dengan bukti-bukti yang kukuh dan keterangan-keterangan samada dalam bentuk dokumen ataupun melalui panggilan saksi-saksi untuk memberi keterangan lisan.

43. Plaintiff berhujah bahawa defendan, sebagai Pengurus Besar plaintiff menguasai segala maklumat di pejabat pengurusan plaintiff. Kata laluan kepada data-data dan informasi lain hanya diketahui oleh beliau. Semua perjanjian dengan kontraktor-kontraktor di simpan oleh beliau.

44. Oleh yang demikian, plaintiff berhujah bahawa adalah amat perlu defendan ditegah dari campur tangan dalam urusan The 19 USJ City Mall and Rhythm Avenue dalam apa cara sekalipun sehingga penyelesaian penuh dan muktamad kes ini.

45. Defendan pula berhujah bahawa tidak ada keperluan dari awal untuk injunksi ex-parte dibenarkan oleh mahkamah dan injunksi ex-parte harus diketepikan oleh mahkamah Menurut defendan, defendan telah menerima surat panggilan kerja defendan pada 2.11.2019 dan sebaik sahaja menerima surat tersebut, defendan telah mematuhi arahan atau larangan yang dikenakan terhadap defendan.

46. Defendan juga berhujah bahawa plaintiff telah mengelirukan mahkamah dengan menuduh defendan melakukan pelbagai perbuatan yang tidak wajar dalam memperolehi injunksi ex-parte.

47. Defendan juga berhujah bahawa tidak terdapat apa-apa isu yang serius untuk dibicarakan dalam kes ini dan tuduhan-tuduhan plaintiff terhadap defendan adalah tidak berasas.

48. Defendan juga berhujah bahawa plaintif sebagai majikan tidak mempunyai apa-apa mandat untuk menamatkan perkhimatan defendan dan juga memulakan tindakan ini terhadap defendan.

49. Plaintif pula menyatakan bahawa sehingga hari ini defendan masih bertekad untuk bercampurtangan dalam plaintif atas alasan-alasan berikut:

- (i) Beliau adalah seorang pemilik petak dalam projek kompleks tersebut;
- (ii) Beliau dilantik oleh JMC Bahagian Mall dan oleh yang demikian berhak memasuki kawasan pejabat pengurusan plaintif.

50. Plaintif berhujah sekiranya injunksi interim ini tidak dilanjutkan, kehadiran defendan boleh mengganggu siastan forensik yang sedang dilakukan oleh JMC Apartmen Servis dalam tindakan disiplinari terhadap defendan. Oleh itu apa-apa tindakan yang bakal diambil oleh plaintif boleh menjadi sia-sia atau terganggu.

### **Isu utama dalam permohonan untuk injunksi interim**

51. Defendan berhujah bahawa plaintif tidak hadir ke mahkamah “with a clean hands” dan telah menyembunyikan fakta material dalam kes ini. Meneliti kepada affidavit-afidavit yang difailkan oleh defendan, tidak jelas apakah yang dimaksudkan dengan fakta material yang disembunyikan oleh plaintif semasa memohon kepada mahkamah untuk perintah injunksi interim.

52. Meneliti kepada pernyataan tuntutan plaintiff, isu utama yang dibangkitkan oleh plaintiff dalam pernyataan tuntutan mereka boleh diringkaskan seperti berikut:

- (1) Semenjak perlantikan Tetuan The Law Office of Patrick Samuel, defendan berasa terancam mengenai status tempat letak kereta projek kompleks tersebut.
- (2) Defendan telah berusaha sedaya upaya beliau untuk menghentikan sebarang siasatan mengenai status tempat letak kereta tersebut.
- (3) Tingkah laku defendan dalam memanggil suatu mesyuarat pada 28.8.2019 dan selepas itu berjumpa dengan Pesuruhjaya Bangunan serta menulis kepada bekas peguamcara plaintiff dan mengarahkan mereka memanggil mesyuarat agung tahunan dengan jelas menunjukkan pemikiran defendan yang bertentangan secara keseluruhan dengan kepentingan plaintiff.
- (4) Tindakan defendan dalam membocorkan rahsia dan informasi sulit plaintiff juga merupakan pecah amanah dan tanggungjawab fidusiari. Ini telah mengakibatkan suatu tindakan mahkamah di mana plaintiff dihalang dari membayar Tetuan The Law Office of Patrick Samuel sebagai peguamcara mereka dalam mengkaji status tempat letak kereta.

- (5) Penegasan defendan bahawa beliau dilantik oleh Badan Pengurusan Bersama dan bukannya oleh JMC Apartmen Servis. Walau bagaimanapun, Seksyen 22 (1) Akta Pengurusan Strata 2013 menyatakan:

Badan Pengurusan Bersama hendaklah memilih Jawatankuasa Pengurusan Bersama yang hendaklah, tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh Badan Pengurusan Bersama itu pada mesyuarat agong, melaksanakan kewajipan Badan Pengurusan Bersama itu dan menjalankan urusan Badan Pengurusan Bersama itu bagi pihaknya, dan boleh bagi maksud itu menjalankan apa-apa kuasa Badan Pengurusan Bersama itu.

### **Prinsip undang-undang**

53. Dalam kes **American Cyanamid Co v Ethicon Ltd [1975] 1 AER 504 [1975] AC 396** Lord Diplock menyatakan:

It is no part of the court's function at this stage of the litigation to try to resolve conflicts of evidence on affidavit as to facts on which the claims of either party may ultimately depend nor to decide difficult questions of law which call for detailed argument and mature considerations. These are matters to be dealt with at the trial. One of the reasons for the introduction of the practice of requiring an undertaking as to damages upon the grant of an interlocutory injunction was that "it aided the court in doing that which was its great object, viz. abstaining from expressing any opinion upon the merits of the case until the hearing": *Wakefield v. Duke of Buccleugh* (1865) 12 L.T. 628, 629. So unless the material available to the court at the hearing of the application for an interlocutory injunction fails to disclose that the plaintiff has any real prospect of succeeding in his claim for a permanent injunction at the trial, the court should go on to consider whether the balance of

convenience lies in favour of granting or refusing the interlocutory relief that is sought.

As to that, the governing principle is that the court should first consider whether, if the plaintiff were to succeed at the trial in establishing his right to a permanent injunction, he would be adequately compensated by an award of damages for the loss he would have sustained as a result of the defendant's continuing to do what was sought to be enjoined between the time of the application and the time of the trial. If damages in the measure recoverable at common law would be adequate remedy and the defendant would be in a financial position to pay them, no interlocutory injunction should normally be granted, however strong the plaintiff's claim appeared to be at that stage. If, on the other hand, damages would not provide an adequate remedy for the plaintiff in the event of his succeeding at the trial, the court should then consider whether, on the contrary hypothesis that the defendant were to succeed at the trial in establishing his right to do that which was sought to be enjoined, he would be adequately compensated under the plaintiff's undertaking as to damages for the loss he would have sustained by being prevented from doing so between the time of the application and the time of the trial. If damages in the measure recoverable under such an undertaking would be an adequate remedy and the plaintiff would be in a financial position to pay them, there would be no reason upon this ground to refuse an interlocutory injunction.

It is where there is doubt as to the adequacy of the respective remedies in damages available to either party or to both, that the question of balance of convenience arises. It would be unwise to attempt even to list all the various matters which may need to be taken into consideration in deciding where the balance lies, let alone to suggest the relative weight to be attached to them. These will vary from case to case.

Where other factors appear to be evenly balanced it is a counsel of prudence to take such measures as are calculated to preserve the status quo. If the defendant is enjoined temporarily from doing something that he has not done before, the only effect of the interlocutory injunction in the event of his succeeding at the trial is to postpone the date at which he is able to embark upon a course of action which he has not previously found it



necessary to undertake; whereas to interrupt him in the conduct of an established enterprise would cause much greater inconvenience to him since he would have to start again to establish it in the event of his succeeding at the trial.

Save in the simplest cases, the decision to grant or to refuse an interlocutory injunction will cause to whichever party is unsuccessful on the application some disadvantages which his ultimate success at the trial may show he ought to have been spared and the disadvantages may be such that the recovery of damages to which he would then be entitled either in the action or under the plaintiff's undertaking would not be sufficient to compensate him fully for all of them. The extent to which the disadvantages to each party would be incapable of being compensated in damages in the event of his succeeding at the trial is always a significant factor in assessing where the balance of convenience lies, and if the extent of the uncompensatable disadvantage to each party would not differ widely, it may not be improper to take into account in tipping the balance the relative strength of each party's case as revealed by the affidavit evidence adduced on the hearing of the application. This, however, should be done only where it is apparent upon the facts disclosed by evidence as to which there is no credible dispute that the strength of one party's case is disproportionate to that of the other party. The court is not justified in embarking upon anything resembling a trial of the action upon conflicting affidavits in order to evaluate the strength of either party's case.

I would reiterate that, in addition to those to which I have referred, there may be many other special factors to be taken into consideration in the particular circumstances of individual cases.

54. Langkah-langkah yang harus diambil oleh seorang Hakim dalam pendengaran permohonan untuk injunksi pada peringkat interlocutori telah ditetapkan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes **Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor Abdullah [1995] 1 MLJ 193** di mana Yang Arif Gopal Sri Ram HMR telah menyatakan seperti berikut:

To summarize, a judge hearing an application for an interlocutory injunction should undertake an inquiry along the following lines:

- (1) He must ask himself whether the totality of the facts presented before him discloses a bona fide serious issue to be tried. He must, when considering this question, bear in mind that the pleadings and evidence are incomplete at that stage. Above all, he must refrain from making any determination on the merits of the claim or any defence to it. It is sufficient if he identifies with precision the issues raised on the joinder and decides whether these are serious enough to merit a trial. If he finds, upon a consideration of all the relevant material before him, including submissions of counsel, that no serious question is disclosed, that is an end of the matter and the relief is refused. On the other hand if he does find that there are serious questions to be tried, he should move on to the next step of his inquiry;
- (2) Having found that an issue has been disclosed that requires further investigation, he must consider where the justice of the case lies. In making his assessment, he must take into account all relevant matters, including the practical realities of the case before him. He must weigh the harm that the injunction would produce by its grant against the harm that would result from its refusal. He is entitled to take into account, inter alia, the relative financial standing of the litigants before him. If after weighing all matters, he comes to the conclusion that the plaintiff would suffer greater injustice if relief is withheld, then he would be entitled to grant the injunction especially if he is satisfied that the plaintiff is in a financial position to meet his undertaking in damages. Similarly, if he concludes that the defendant would suffer the greater injustice by the grant of an injunction, he would be entitled to refuse relief. Of course, cases may arise where the injustice to the plaintiff is so manifest that the judge would be entitled to dispense with the usual undertaking as to damages (see *Cheng Hang Guan v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd* [1988] 3 MLJ 90). Apart from such cases, the judge is entitled to take into account the plaintiff's ability to meet his undertaking in damages should the suit fail, and, in appropriate cases, may require the plaintiff to secure his undertaking, for example, by providing a bank guarantee; and

- (3) The judge must have in the forefront of his mind that the remedy that he is asked to administer is discretionary, intended to produce a just result for the period between the date of the application and the trial proper and intended to maintain the status quo, an expression explained by Lord Diplock in *Garden Cottage Foods Ltd v Milk Marketing Board* [1984] AC 130; [1983] 2 All ER 770; [1983] 3 WLR 143 and applied in *Cheng Hang Guan*. It is a judicial discretion capable of correction on appeal. Accordingly, the judge would be entitled to take into account all discretionary considerations, such as delay in the making of the application or any adequate alternative remedy that would satisfy the plaintiff's equity, such as an award of monetary compensation in the event that he succeeds in establishing his claim at the trial. Any question going to the public interest may, and in appropriate cases should, be taken into account. A judge should briefly set out in his judgment the several factors that weighed in his mind when arriving at his conclusion.

### **Samada terdapat isu-isu bona fide untuk dibicarakan?**

55. Mahkamah berpendapat sememangnya terdapat isu-isu serius yang perlu dibicarakan dalam tindakan ini. Isu pertama yang perlu diberi perhatian di sini ialah bahawa perhubungan antara plaintif dan defendan adalah perhubungan antara majikan dan pekerja.

56. Persoalan utama adalah samada defendan, sebagai seorang pekerja plaintif harus ditegah dan/atau dilarang dari membuat apa-apa yang dinyatakan dalam permohonan ini sehingga penyelesaian penuh dan muktamad kes ini.

57. Dalam menentang permohonan plaintif, defendan telah membangkitkan isu mengenai kesahihan JMB dan JMC Apartment Servis. Plaintif berhujah bahawa JMB tidak boleh menjadi haram seperti yang didakwa oleh defendan memandangkan JMB atau Badan

Pengurusan Bersama merupakan suatu badan berkanun yang ditubuhkan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 dan terdiri dari semua pembeli-pembeli petak di projek kompleks tersebut.

58. JMC Apartment Servis tersebut juga tidak boleh menjadi haram memandangkan terdapat Perintah Mahkamah Tinggi Shah Alam yang mana ianya adalah dalam pengetahuan peribadi defendan sendiri. Apa-apa isu mengenai status JMC Apartmen Servis tersebut harus dikemukakan kepada Mahkamah Tinggi dan bukannya diputuskan di mahkamah ini.

59. Sekiranya defendan berhujah bahawa JMC Apartmen Servis tersebut adalah tidak sah, maka perlantikan defendan juga adalah tidak sah dan defendan seharusnya membayar balik apa-apa bayaran, elaun, gaji, bonus dan sebagainya yang diterima oleh defendan. Defendan tidak boleh mengaku dan menafikan ("aprobate and reprobate") pada masa yang sama.

60. Apa yang jelas, defendan telah mengaku melakukan apa-apa yang didakwa oleh plaintif di mana defendan telah memanggil untuk mesyuarat pemilik petak letak kereta pada 28 Ogos 2019, defendan telah pergi ke pejabat Pesuruhjaya Bangunan Subang Jaya dan defendan juga telah menulis surat kepada bekas peguamcara plaintif.

61. Oleh yang demikian, mahkamah bersetuju bahawa terdapat isu-isu serius yang perlu dibicarakan oleh mahkamah ini.

**Samada ganti rugi adalah remedi yang mencukupi?**

62. Plaintiff berhujah bahawa gantirugi adalah tidak mencukupi untuk plaintiff tetapi sebaliknya ganti rugi adalah mencukupi untuk defendan.

63. Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintiff bahawa plaintiff adalah sebuah badan berkanun yang harus dibenarkan menjalankan tanggungjawabnya. Sekiranya terdapat sebarang halangan kepada plaintiff, ini akan memudaratkan bukan sahaja plaintiff, tetapi ahli-ahli JMC Apartmen service tersebut dan semua ahli plaintiff.

64. Defendan sebagai pekerja kepada plaintiff mempunyai remedi di Mahkamah Perusahaan Malaysia dan sebarang tindakan ke atas plaintiff sebagai majikan boleh dituntut dan diputuskan oleh Mahkamah Perusahaan Malaysia.

65. Plaintiff berhujah bahawa defendan hanyalah merupakan seorang pekerja sahaja dan plaintiff boleh memecat defendan atau menghalang defendan dari memasuki premis pejabat pengurusan plaintiff. Tetapi defendan bertekad mencampuri urusan plaintiff dan cuba menghalang plaintiff dari menjalankan tindakan disiplinari terhadap defendan.

66. Mahkamah bersetuju bahawa apa-apa kerugian yang mungkin atau bakal dialami oleh defendan boleh diatasi melalui bayaran ganti rugi. Isu untuk defendan adalah berkaitan perkerjaan defendan sahaja dan defendan boleh memfailkan kes dan menuntut apa-apa bayaran ganti rugi di Mahkamah Perusahaan.

67. Plaintiff berhujah sekiranya mahkamah tidak mengekalkan perintah injunksi interim, kerosakan yang bakal dialami oleh plaintiff tidak boleh digantikan atau diatasi melalui pembayaran ganti rugi. Plaintiff berhujahan bahawa tindakan Palazzo tersebut adalah salah satu

daripada kesan tindakan defendan yang telah mendatangkan kerugian yang tidak mungkin dapat digantikan melalui pembayaran ganti rugi.

68. Dalam kes **Perbadanan Perwira Harta Malaysia & 1 Lagi v Mohd Baharin Bin Haji Abu [2010]** Mahkamah Rayuan menyatakan seperti berikut:

The respondent could have claimed for wrongful dismissal. But he did not do so. In his statement of claim, he pleaded that the termination of his service was null and void and of no consequence and that he was still an employee of the first respondent. Consequently he prayed for a declaration in terms of the prayer in his statement of claim. His pleaded case was clearly for a declaration that his termination was null and void and that he was praying for reinstatement, not wrongful dismissal pursuant to a breach in his contract of service. For such a pleaded case, he was not without any remedy. He could have filed his case in the Industrial Court pursuant to the Industrial Relations Act 1967.

### **Keseimbangan kemudahan**

69. Dalam kes **Penang Han Chiang Associated Chinese School Association v National Union of Teachers in Independent Schools, West Malaysia [1988] 1 MLJ 302** Mahkamah Agong menyatakan seperti berikut:

The learned judge did not appear to consider the balance of convenience. If he had done so, he seemed to have disregarded the well-established rule that a contract for service or service contract would not be specifically enforced by the High Court (see s20(1)(b) of the Specific relief Act 1950) and that an injunction cannot be granted to prevent the breach of a contract the performance of which would ne be specifically enforced (see section 54(1) of the same Act and Hill v CA Person & Co Ltd [1971] 3 All ER 1345)

70. **Seksyen 20 (1) (b) Akta Relif Spesifik 1950** menyatakan seperti berikut:

The following contracts cannot be specifically enforced:

- (a) contract for the non-performance of which compensation in money is an adequate relief;
- (b) a contract which runs into such minute or numerous details, or which is so dependent on the personal qualifications or volition of the parties, or otherwise from its nature is such, that the court cannot enforce specific performance of its material terms;

#### ILLUSTRATIONS

(a) A contracts to render personal service to B;

A contracts to employ B on personal service;

71. Oleh yang demikian, plaintif berhujah adalah bahawa keseimbangan kemudahan adalah memihak kepada plaintif.

72. Dalam **Malaysian Civil Procedure 2015 Volume 1** dinyatakan seperti berikut:

The court must consider whether, if the defendants were to succeed at the trial in establishing their rights which was sought to be restrained, they would be adequately compensated by the plaintiff's undertaking as to damages. If damages under such an undertaking would be an adequate remedy and the plaintiff is in a financial position to pay them, there would be no reason on this ground to refuse an interlocutory injunction.

73. Dalam kes **Pekeliling Triangle Sdn Bhd v Chase Perdana Bhd** [2003] 1 MLJ 130 Mahkamah Rayuan menyatakan seperti berikut:

As to that, the governing principle is that the court should first consider whether if the plaintiff were to succeed at the trial in establishing his right to a permanent injunction he would be adequately compensated by an award of damages for the loss he would have sustained as a result of the defendant's continuing to do what was sought to be enjoined between the time of the application and the time of the trial. If damages in the measure recoverable at common law would be adequate remedy and the defendant would be in a financial position to pay them, no interlocutory injunction should normally be granted, however strong the plaintiff's claim appeared to be at the stage. If, on the other hand, damages would not provide an adequate remedy for the plaintiff in the event of his succeeding at the trial, the court should then consider whether, on the contrary hypothesis that the defendant were to succeed at the trial in establishing his right to do that which was sought to be enjoined, he would be adequately compensated under the plaintiff's undertaking as to damages for the loss he would have sustained by being prevented from doing so between the time of the application and the time of the trial. If damages in the measure recoverable under such an undertaking would be an adequate remedy and the plaintiff would be in a financial position to pay them, there would be no reason on this ground to refuse an interlocutory injunction.

#### **Lampiran 14**

74. Spesifik kepada permohonan defendan lampiran 14 yang memohon kepada mahkamah untuk satu perintah injunksi interim terhadap Tiow Weng Theong, Ravandiran a/l Raman Kutty dan Cong Weng Hong daripada mengadakan apa-apa siasatan domestik terhadap defendan, mahkamah merujuk kepada perenggan-perenggan terdahulu di atas yang secara tidak langsung telah menjelaskan mengapa



mahkamah memutuskan untuk menolak permohonan defendan dalam prayer (a) lampiran 14 tersebut.

75. Sekadar mengulangi apa yang telah diperjelaskan sebelum ini, hubungan antara plaintif dan defendan adalah hubungan antara majikan dan pekerja. Ianya bercanggah dengan kenyataan defendan bahawa peranan defendan adalah peranan stautori. Tidak ada apa-apa alasan untuk mewajarkan mahkamah masuk campur mengenai urusan dalaman antara majikan dan pekerja. Peranan defendan sebagai pekerja atas lantikan plaintif adalah bertanggungjawab untuk melaporkan diri kepada JMC dan ahli-ahlinya.

76. Plaintif selaku majikan telah membuat keputusan untuk melaksanakan siasatan domestic terhadap defendan selaku pekerja kepada plaintif. Sekiranya defendan tidak berpuas hati terhadap keputusan yang diambil oleh plaintif hasil dari siasatan domestik, maka terpulanglah kepada defendan untuk membawa ketidakpuasan hati defendan ke Mahkamah Perusahaan Malaysia.

77. Berkenaan prayer (b) lampiran 14, defendan memohon satu perintah injunksi interim terhadap The 19 USJ City Mall and Rytham Avenue JMB untuk mengadakan dana atau memanggil Mesyuarat Agung Tahunan Ke-5 dalam tempoh 30 hari dari tarikh perintah dengan memasukkan agenda-agenda sepertimana yang dipohon oleh defendan.

78. Berkenaan prayer (b) lampiran 14 defendan memohon satu perintah injunksi interim, dalam bahasa yang mudah ia bermaksud menghalang seseorang daripada memulakan atau meneruskan sesuatu tindakan yang boleh memudaratkan pihak yang lain. Tetapi ayat yang

seterusnya dalam prayer (b) sebenarnya memohon perintah mahkamah untuk mengarahkan The 19 USJ dan Rhythm Avenue mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan Ke-5 dalam tempoh 30 hari dari tarikh perintah mahkamah ini.

79. Mahkamah berpendapat permohonan prayer (b) untuk perintah injuksi interim adalah defektif kerana defendan sebenarkan memohon perintah daripada mahkamah untuk mengarahkan The 19 USJ dan Rhythm Avenue supaya mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan Ke-5 dalam tempoh 30 hari dari tarikh perintah mahkamah.

80. Mahkamah berpendapat tidak ada apa-apa alasan yang mewajarkan mahkamah untuk membenarkan prayer (b) lampiran 14. Ini merupakan urusan dalaman antara JMC dan defendan.

81. Seterusnya terdapat Perintah Mahkamah Tinggi Shah Alam bertarikh 18.3.2016 dan Perintah Mahkamah Shah Alam bertarikh 11.1.2017 yang dalam pengetahuan defendan sendiri bahawa perintah-perintah mahkamah tersebut memerintahkan Mesyuarat Agung Tahun Plaintiff ditangguhkan sehingga Perintah Mahkamah selanjutnya dan siapakah yang akan menguruskan Bahagian Apartment Servis dan Bahagian Mall.

## **Kesimpulan**

82. Berdasarkan kepada alasan yang diperjelaskan di atas, mahkamah berpendapat injuksi interim yang diperolehi oleh plaintiff terhadap defendan harus dikekalkan sehingga perbicaraan penuh dan muktamad kes ini.

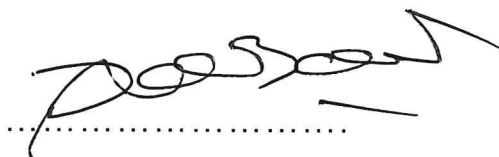
83. Oleh itu, mahkamah memutuskan permohonan plaintif lampiran 3 untuk injuksi interim dibenarkan dengan kos.

84. Kos permohonan plaintif lampiran 3 ditetapkan atas jumlah RM2,000.00 dibayar oleh defendan kepada plaintif.

85. Berdasarkan juga kepada alasan yang diperjelaskan di atas, mahkamah memutuskan permohonan defendan lampiran 16 ditolak dengan kos.

86. Kos permohonan defendan lampiran 16 ditetapkan atas jumlah RM2,000.00 dibayar oleh defendan kepada plaintif.

Bertarikh pada 12 haribulan Februari, 2020



**(ISHAK BIN BAKRI)**

Hakim

Mahkamah Sesyen

Shah Alam

Selangor

Mr Patrick Samuel (The Law Office Of Patrick Samuel) for the plaintiff

Mr Sivabalan & Miss Kimberly (Mastura & Partnership) for the defendan