

**DALAM MAHKAMAH RAYUAN MALAYSIA**  
**(BIDANG KUASA RAYUAN)**  
**RAYUAN SIVIL NO: W-04(IM)(NCVC)-208-07/2020**

**ANTARA**

**ROBERT TEO KENG TUAN**  
**( NO. K/P : 500504-08-6225 )**

**... PERAYU**

**DAN**

**MASS RAPID TRANSIT CORPORATION SDN. BHD.**  
**( NO. SYARIKAT : 902884 – V )**

**... RESPONDEN**

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA KUALA LUMPUR**  
**DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**  
**GUAMAN NO: WA-12ANVC-307-11/2019**

**ANTARA**

**ROBERT TEO KENG TUAN**  
**( NO. K/P : 500504-08-6225 )**

**... PLAINTIF**

**DAN**

**MASS RAPID TRANSIT CORPORATION SDN. BHD.**  
**( NO. SYARIKAT : 902884 – V )**

**... DEFENDAN**

## **ALASAN PENGHAKIMAN**

**(Lampiran 27)**

**( Permohonan Defendan Kedua membatalkan Writ Saman Dan Pernyataan Tuntutan Terpinda di bawah Aturan 18 Kaedah Kaedah 19(1) (a), (b) dan (d) Kaedah-kaedah Mahkamah 2012 )**

[1] Ini adalah permohonan Defendan Kedua untuk membatalkan Writ bertarikh 23.05.2018 dan Pernyataan Tuntutan Terpinda bertarikh 20.08.2019 di bawah Aturan 18 Kaedah 19 (a),(b) dan / atau (d) Kaedah-kaedah Mahkamah 2012 dengan kos Mahkamah telah membenarkan permohonan Defendan Kedua ini pada 21.11.2019. Setelah tidak berpuas hati terhadap keputusan tersebut. Defendan Kedua telah memfailkan rayuan di Mahkamah Tinggi pada 26.11.2019.

### **DOKUMEN YANG DIRUJUK**

[2] Dokumen-dokumen yang dirujuk ialah :-

- (a) Writ Saman dan Pernyataan Tuntutan Terpinda (Lampiran 1 dan Lampiran 18);
- (b) Memorandum kehadiran (Lampiran 4);
- (c) Pernyataan Pembelaan Terpinda Defendan Kedua (Lampiran 20)
- (d) Jawapan Plaintif kepada Pembelaan Defendan Kedua (Lampiran 9);

- (e) Notis Permohonan Defendan kedua untuk membatalkan Writ Saman dan Pernyataan tuntutan Terpinda bertarikh 4.10.2019 (Lampiran 27);
- (f) Afidavit Sokongan yang diikrarkan oleh Amiruddin Bin Ma'aris pada 4.10.2019 (Lampiran 28)
- (g) Afidavit Jawapan Plaintif yang diikrarkan oleh Robert Teo Keng Tuan pada 21.10.2019 (Lampiran 32); dan
- (h) Afidavit Jawapan Defendan kedua yang diikrarkan oleh Amiruddin Bin Ma'aris pada 1.11.2019 (Lampiran 34);

## **LATAR BELAKANG FAKTA**

[3] Pihak-pihak akan disebut seperti di Mahkamah Rendah iaitu Plaintif bagi pihak Perayu dan Defendan Kedua bagi Responden Kedua.

[4] Plaintif adalah salah satu pemilik unit kondominium Desa Kudalari dan mempunyai alamat penyampaian di Unit No. A11, Cabana Blok A, Desa Kudalari, Lorong Kuda, Off jalan Tun Razak, 50450 Kuala Lumpur.

[5] Defendan Pertama adalah Pihak Berkuasa Negeri, Pentadbir Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah & Galian (Persekutuan), Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur dan mempunyai alamat penyampaiannya di Aras G-6, Rumah Persekutuan, Jalan Sultan Hishamuddin, 50678 Kuala Lumpur.

[6] Defendan Kedua dimiliki sepenuhnya oleh Perbadanan Kementerian Kewangan dan merupakan suatu badan korporat yang ditubuhkan di

bawah Akta Kementerian Kewangan (diperbadanan) 1957 dan adalah pada setiap masa material pemilik projek yang dikenali sebagai laluan MRT Sungai Buloh-Serdang-Putrajaya (“MRT SSP”) dan mempunyai alamat berdaftar di Tingkat 5, Menara 1 & P1, No. 46, Jalan Dungun, Bukit Damansara, 50490 Wilayah Persekutuan dan alamat perniagaan di Tingkat 7, Bangunan Setia 1, 15, Lorong Dungun, Bukit Damansara, 50490 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan.

[7] Unit Plaintiff mempunyai 1 bilik tidur “ intermediate ” dan sebuah tempat letak kereta dengan kemudahan bersama ( “ common facilities ” ).

[8] Melalui penyiaran warta (Gazette Notifications) di bawah Seksyen 4 Notis dan Seksyen 8 Notis Akta Pengambilan Tanah 1960 kedua-dua notis telah diwartakan (gazetted) melalui Warta Kerajaan Seri Paduka Baginda dengan Pemberitahuan NO.25105 bertarikh 21.7.2015 dan Pemberitahuan No. 8206 bertarikh 7.4.2016. Mengikut kedua-dua notis tersebut, suatu pengisytiharan telah dibuat untuk pengambilan tanah di bahagian Lot 316, Seksyen 63, Bandar dan Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan.

[9] Seksyen 8 Notis yang telah diwartakan pada 7 April 2016 adalah untuk pengambilan tanah wajib mengikut pelan pengambilan tanah asal (selepas ini disebut “ Pelan Asal ” ). Mengikut Pelan Asal hanya satu bahagian tanah yang terletak di sebelah barat Kondominium Desa Kudalari yang menghadap ke Persiaran KLCC ( yang dahulu dikenali sebagai Jalan Binjai ) yang dimaksudkan untuk diambil. Kawasan tanah yang terlibat adalah sebanyak 921.54910 meter persegi.

[10] Defendan Kedua telah memberitahu Desa Kudalari Management Corporation (DKMC) berkenaan pelan yang disemak semula berkenaan pengambilan tanah yang terakhir / muktamad melalui email 3 Januari 2017. Mengikut pelan muktamad tersebut, tanah yang dimaksudkan untuk diambil telah meningkat kira-kira 1,298.2994 meter persegi.

[11] Mengikut pelan muktamad, pengambilan tanah wajib tersebut adalah untuk tujuan “Cadangan Projek MASS Rapid Transit Jajaran Sungai Buloh-Serdang-Putrajaya”. Mengikut Pelan Muktamad tersebut, tanah yang dimaksudkan untuk diambil terdiri daripada dua bahagian yang terletak di sepanjang Persiaran KLCC ( Jalan Binjai) di bahagian barat (“west side”) kawasan umum Kondominium Desa Kudalari. Tanah yang ingin diambil daripada bahagian kondominium Desa Kudalari adalah untuk “KLCC East Underground station” dan dua bahagian tersebut di atas adalah untuk “entrance B site” dan “Cooling Tower site”.

[12] Walaupun tanah terjadual ini terletak di kawasan umum Desa Kudalari Kondominium, pengambilan tanah dan pembinaan projek tersebut secara langsung dan tidak langsung telah menjejaskan unit Plaintiff tersebut kerana unit Plaintiff tersebut terletak sangat dekat dengan tanah terjadual dimana “Cooling Tower” yang dicadangkan akan ditempatkan. Oleh sedemikian , Unit Plaintiff tersebut telah terjejas terutamanya semasa tempoh pembinaan projek tersebut.

[13] Akibat daripada pengambilan tanah terjadual tersebut dan kerja-kerja pembinaan projek tersebut, nilai pasaran unit Plaintiff tersebut telah mengalami susut nilai secara signifikan/mendadak dan Plaintiff telah

mengalami kerugian dan kerosakan yang teruk tetapi tidak terhad kepada butir-butir seperti yang dinyatakan di atas dan factor-faktor seperti berikut:-

- (a) Kehilangan muka ( “ frontage ” ) ke Persiaran KLCC (dahulunya dikenali sebagai Jalan Binjai);
- (b) Kehilangan jalan akses/pandangan (“access way/view”) ke Taman KLCC;
- (c) Semasa tempoh pembinaan, terdapat jalan keluar MRT di atas dan struktur Menara Penyejuk ( “ Cooling Tower ” ) di atas yang akan menghalang sebarang akses ke hadapan muka ( “ frontage ” ) Jalan Binjai;
- (d) Akses utama ke Kondominium Desa Kudalari telah terjejas teruk; dan
- (e) Kerja-kerja pembinaan ini mengakibatkan bunyi bising, getaran dan debu dari projek tersebut.

[14] Keadaan-keadaan diatas ini telah menyebabkan kesan buruk terhadap aliran trafik di sekitar Kondominium Desa Kudalari kerana kerja pembinaan Projek akan berlangsung selama 5 tahun.

[15] Selain daripada susutan dalam nilai pasaran Unit Plaintiff tersebut. Plaintiff juga tidak dapat menyewa Unit Plaintiff tersebut yang kini kosong. Berdasarkan laporan penilaian yang dikendalikan oleh Savills (Malaysia) Sdn. Bhd. nilai pasaran unit pada 7 April 2016 yang merupakan tarikh penting penilaian ialah RM1,600,000.00 yang sepadan kepada nilai RM1,956.00 kaki persegi (kps). Walaubagaimanapun, nilai pasaran unit Plaintiff tersebut semasa kini telah susut disebabkan oleh pengambilan

tanah terjadual tersebut untuk pembinaan MRT. Analisis terkini menunjukkan transaksi-transaksi penjualan di Kondominium Desa Kudalari telah menunjukkan harga sebanyak RM1,145.00 kps yang sepadan kepada nilai RM936,602.00. Oleh itu, Plaintiff telah mengalami kerosakan dan kerugian kira-kira sebanyak RM663,398.00.

[16] Berdasarkan laporan analisis penyewaan, nilai sewa hartanah yang sama dan setanding yang terletak di Kondominium Desa Kudalari antara April 2015 hingga Julai 2015 (iaitu tempoh dimana Notis Seksyen 4 diwartakan pada 12 Julai 2015) adalah RM3,000.00 sebulan. Plaintiff juga telah cuba menyewa unit Plaintiff tersebut dengan meletakkan iklan di surat khabar dan melalui ejen hartanah tetapi gagal melakukannya kerana bunyi bising, getaran debu dan kurang akses dari kesan pembinaan projek yang telah mengelakkan penyewa berpotensi. Oleh itu, Plaintiff telah kehilangan pendapatan sewa selama 5 tahun dari tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016, RM3,000.00 pendapatan sewa sebulan untuk tempoh lima tahun (60 bulan) sebanyak Rm180,000.00

[17] Disamping susut nilai pasaran unit Plaintiff tersebut dan kehilangan sewa, Plaintiff juga mengalami kerugian dengan membayar caj perkhidmatan (“service charges”) bulanan sebanyak RM420.97 sebulan untuk tempoh 5 tahun (60 bulan) dari tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016. Plaintiff juga mengalami kerugian untuk pembayaran ke atas cukai tanah (“quit rent”) tahunan berjumlah RM146.68 setahun untuk tempoh 5 tahun dan tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016 untuk sejumlah RM733.40. Plaintiff juga mengalami kerugian bagi pembayaran ke atas cukai pintu (“assessment”) tahunan berjumlah RM696.00 setahun untuk

tempoh 5 tahun dari tarikh Notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016 untuk sejumlah RM3,480.00. Jumlah kerugian yang dialami oleh Plaintiff bagi pembayaran ke atas caj perkhidmatan bulanan, cukai tanah tahunan dan cukai pintu tahunan kepada RM29,471.60. 29]DKMC diberikuasa untuk bertindak untuk dan bagi pihak Plaintiff dalam siasatan tanah hanya terhadap pampasan mengenai nilai pasaran tanah yang diambil, kos bina semula, penempatan semula dan perobohan peningkatan-peningkatan subject lot yang sedia ada, kesan mudarat dan kos yang ditanggung akibat proses pengambilan.

[18] Plaintiff juga menyatakan bahawa beliau tidak disenaraikan dalam borang G yang bertarikh 21.02.2017 yang dikeluarkan oleh Defendan pertama kepada 35 pemilik petak unit kondominium Desa Kudalari dan Plaintiff tidak menerima sebarang pampasan. Tuntutan untuk gangguan (“nuisance & disturbance”) adalah tanpa perwakilan dan penglibatan DKMC. ( Dari Afidavit Sokongan Defendan Kedua yang diikrarkan oleh En Amiruddin Bin Ma’aris bertarikh 4.9.2019 award tambahan oleh Pentadbir Tanah sebanyak RM 2,205,000.00 telah diberikan kepada 35 pemilik untuk kacau ganggu selama 18 bulan sahaja).

[19] Plaintiff menyatakan bahawa pampasan yang diberi oleh Defendan Pertama oleh DKMC adalah hanya terhadap pampasan mengenai nilai pasaran mengenai tanah yang diambil, kos , penempatan semula dan perobohan peningkatan subject lot yang sedia ada, kesan mudarat dan kos perunding yang ditanggung akibat proses pengambilan Pampasan tersebut adalah tidak termasuk kepada kecuaiian dan/atau kacau ganggu oleh



Defendan pertama dan kedua akibat pengambilan tanah dan kerja pembinaan MRT.

[20] Guaman ini adalah berbeza dengan relief yang dipohon oleh DKMC dalam rujukan tanah Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Rayuan, DKMC tidak memohon pampasan terhadap nilai pasaran unit tersebut yang telah merosot, kehilangan pendapatan sewa, kerugian untuk pembayaran ke atas caj perkhidmatan bulanan, cukai tanah tahunan dan cukai pintu tahunan akibat pengambilan tanah terhadap tanah terjadual dan kacau ganggu "*nuisance and/or disturbance*" secara berterusan akibat kerja pembinaan projek tersebut yang sedang dijalankan.

[21] Oleh yang demikian, Plaintiff telah memohon perintah, penghakiman deklarasi, dan / atau injunksi terhadap Defendan Pertama dan Defendan Kedua secara bersejajanya atau berasingan untuk perintah dan penghakiman **RM180,000.00** untuk kehilangan pendapatan sewa berpotensi, perintah dan penghakiman **RM633,398.00** untuk kerugian akibat susul nilai pasaran, perintah dan penghakiman **RM29,471.60** untuk kerugian untuk pembayaran ke atas caj perkhidmatan bulanan, cukai tanah tahunan dan cukai pintu tahunan, ganti rugi khas, gantirugi am, gantirugi punitif, faedah dan kos.

[22] Secara ringkas Plaintiff menyatakan kerugian adalah seperti dibawah:-

**BUTIR-BUTIR KEROSAKAN DAN KERUGIAN**

<b>NO.</b>	<b>BUTIR-BUTIR</b>	<b>AMAUN (RM)</b>
1.	Pampasan nilai pasaran Unit Plaintiff tersebut yang telah merosot akibat pengambilan tanah terhadap Tanah Terjadual dan kerja pembinaan projek tersebut yang sedang dijalankan dan secara berterusan.	663,398.00 dan secara berterusan
2.	Kehilangan pendapatan sewa 5 tahun dari tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016, RM3,000.00 pendapatan sewa sebulan untuk tempoh 5 tahun (60 bulan) dan secara berterusan akibat pengambilan tanah terhadap Tanah Terjadual dan kerja pembinaan projek tersebut yang sedang dijalankan.	180,000.00 dan secara berterusan
3.	Caj perkhidmatan ("service charges" bulanan sebanyak RM420.97 sebulan untuk tempoh 5 tahun (60 bulan) dari tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016 dan secara berterusan	25,258.20 dan secara berterusan.

	akibat pengambilan tanah terhadap Tanah Terjadual dan kerja pembinaan projek tersebut yang sedang dijalankan.	
4.	Cukai tanah (“quit rent”) tahunan berjumlah RM146.68 setahun untuk tempoh 5 tahun dan tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016 dan secara berterusan akibat pengambilan tanah terhadap Tanah Terjadual dan kerja pembinaan projek tersebut yang sedang dijalankan.	733.40 dan secara berterusan
5.	Cukai pintu (“assessment”) tahunan berjumlah RM696.00 setahun untuk tempoh 5 tahun dari tarikh notis Seksyen 8 iaitu 7 April 2016 dan secara berterusan akibat pengambilan tanah terhadap Tanah Terjadual dan kerja pembinaan projek tersebut yang sedang dijalankan.	3,480.00 dan secara berterusan
	<b>JUMLAH</b>	872,869.60 dan secara berterusan

## **ALASAN DEFENDAN KEDUA MEMFAILKAN PERMOHONAN ATURAN 18 KAEDAH 19 KKM 2012.**

[23] Defendan kedua adalah pemaju serta pemilik projek “Mass Rapid Transit” (“MRT”) Lembah Kelang dan Kerajaan Malaysia. Projek MRT tersebut merangkumi jejarian keretapi yang merangkumi dua jajaran. Jajaran pertama bermula dari Sungai Buloh ke Kajang dan jajaran kedua bermula dari Sungai Buloh ke Putrajaya.

[24] Pada tahun 2015, Kerajaan Malaysia telah memberi kelulusannya kepada Defendan Kedua untuk melaksanakan jajaran Sungai Buloh-Serdang-Putrajaya dalam Projek MRT. Salah satu stesen keretapi yang dicadangkan akan dibina oleh Defendan Kedua adalah stesen bawah tanah yang dinamakan buat sementara waktu sebagai stesen KLCC East yang terletak sepanjang Persiaran KLCC.

[25] Pada 21.07.2015 satu notis dimana tanah kemungkinan diambil telah diwartakan selaras dengan seksyen 4 Akta Pengambil Tanah 1960 oleh Kerajaan Malaysia. Pada 21.4.2016 satu pengisytiharan tentang pengambilan yang dicadangkan telah diterbitkan dalam warta selaras dengan seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah oleh Kerajaan Malaysia.

[26] Notis Seksyen 8 adalah untuk cadangan projek jajaran SSP dari Lot 316 telah disenaraikan dengan Desa Kudalari Management Corporation (“DKMC”) dinamakan di dalamnya sebagai tuan punya berdaftar lot 316.

[27] Selepas itu, projek siasatan tanah untuk DKMC dan pemilik-pemilik DKMC telah dimulakan pada 23.06.2016, 5.01.2017 dan 21.02.2017.

[28] Pada semua masa material, DKMC diberi kuasa untuk bertindak untuk dan bagi pihak Plaintiff dalam siasatan tanah Pada 21.02.2017, Defendan Pertama mengaward jumlah tambahan sebanyak RM2,205,000.00 kepada 35 pemilik berdaftar DKMC untuk gangguan selama 18 bulan.

[29] Pada 12.05.2017, pampasan sebanyak RM50,528,109.83 telah diaward oleh Defendan Pertama kepada DKMC yang mana Plaintiff adalah benefisiari pada award.

[30] DKMC yang bertindak bagi pemilik-pemilik hakmilik strata individu Desa Kudalari Kondominium yang tidak berpuashati dengan award yang diberikan oleh Defendan Pertama telah memfailkan bantahannya melalui borang N. Bantahan yang dibangkitkan oleh DKMC kemudian dirujuk kepada Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur melalui rujukan tanah Kuala Lumpur No. : WA-15-31-08/2017.

[31] Setelah membaca semua kertas kausa dalam rujukan tanah, pada 17.04.2019 Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi, telah menolak rujukan tanah Pada 8.05.2019. DKMC memfailkan rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi dan perkara ini ditetapkan untuk pendengaran pada 17.02.2020 ( Rayuan telah ditolak oleh Mahkamah Rayuan pada 17.02.2020).

[32] Saya bersetuju dengan pihak Responden bahawa Writ Saman dan Pernyata Tuntutan Terpinda Plaintiff patut dibatalkan atas sebab-sebab berikut yang mana Mahkamah ini telah mengambilkira perkembangan terkini kes ini setakat ianya telah didengar oleh Mahkamah Rayuan:-

- (a) Pada semua masa material, DKMC mewakili pemilik-pemilik hakmilik strata individu Desa Kudalari Condominium termasuk Plaintiff;
- (b) Plaintiff juga adalah pemohon ke - 95 dalam borang N rujukan tanah (Lampiran A muka surat 287 Rekod Rayuan Tambahan A,B &C dirujuk).
- (c) Daripada penelitian alasan penghakiman, relief yang dipohon oleh Plaintiff dalam rujukan tanah dan guaman ini adalah sama;
- (d) Mahkamah Tinggi telah menolak rujukan tanah berdasarkan isu yang sama dalam kes ini;
- (e) Pada 17.02.2020, Plaintiff akan berpeluang untuk meminta relief yang dipohonnya di hadapan Mahkamah Rayuan; **(Mahkamah Rayuan telah menolak Rayuan Plaintiff pada 17.2.2020)**
- (f) Guaman di Mahkamah Sesyen ini adalah percubaan oleh Plaintiff untuk melitigasi semula relief yang serupa yang dituntut dalam rujukan tanah sedangkan pada masa yang sama, Plaintiff

telah memfailkan Rayuan di Mahkamah Rayuan; **(Mahkamah Rayuan telah menolak Rayuan Plaintiff pada 17.2.2020)**

- (g) Plaintiff tidak pula menunggu keputusan Mahkamah Rayuan yang ditetapkan untuk pendengaran pada 17.02.2020 sebelum memfailkan tuntutan ini, tetapi sebaliknya terus memfailkan guaman ini di Mahkamah Sesyen sebagai seorang individu terhadap MRTC yang mana berdasarkan relif yang serupa yang dipohonnya semasa di Mahkamah Tinggi; **(Mahkamah Rayuan telah menolak Rayuan Plaintiff pada 17.2.2020)**
- (h) Plaintiff menggunakan guaman di Mahkamah Sesyen sebagai tindakan sampingan untuk mendapatkan relif yang dipohonnya dalam rujukan tanah sementara menunggu keputusan rayuan DKMC yang ditetapkan pada 17.02.2020. **(Mahkamah Rayuan telah menolak Rayuan Plaintiff pada 17.2.2020)**
- (i) Tindakan Plaintiff adalah merupakan kepelbagaian dan kependuaan prosiding yang mana tindakan ini adalah mengaibkan , remeh atau menyusahkan dan suatu penyalah gunaan proses Mahkamah.
- (j) Oleh itu, tindakan Plaintiff ini adalah satu tindakan yang mengaibkan dan menyusahkan dan adalah penyalah gunaan proses Mahkamah.

## **RAYUAN PERAYU/ PLAINTIF**

[33] Plaintiff tidak berpuashati dengan keputusan Puan Hakim Mahkamah Sesyen yang diberikan pada 21.11.2019 dan merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap keseluruhan keputusan tersebut yang memutuskan bahawa permohonan Lampiran 27 yang membenarkan Permohonan Defendan Kedua untuk membatalkan Writ bertarikh 23.5.2018 dan Pernyataan Tuntutan Terpinda bertarikh 20.8.2019 dengan kos sebanyak RM 3,000.00 dibayar oleh Plaintiff kepada Defendan ke-2.

[34] Setelah saya membaca Alasan Penghakiman Puan Hakim Mahkamah Sesyen, Rekod Rayuan Terpinda, Rekod Rayuan Tambahan dan hujahan-hujahan kedua-dua pihak berpendapat bahawa tiada keperluan bagi saya mengubah keputusan yang diberikan oleh Puan Hakim Mahkamah Sesyen bertarikh 23.5.2018 dan menolak Rayuan Plaintiff dengan kos RM5,000.00 dibayar oleh pihak Plaintiff kepada Defendan Kedua tertakluk kepada fi alokatur.

[35] Pihak Plaintiff tidak berpuashati dengan Keputusan Mahkamah Tinggi pada 18.6.2020 dan merayu terhadap keputusan tersebut ke Mahkamah Rayuan Malaysia.

## **ALASAN KEPUTUSAN MAHKAMAH**

[36] Terlebih dahulu Mahkamah akan merujuk kepada Borang N Akta Pengambilan Tanah 1960 dibawah Seksyen 38(1) Perbicaraan



Pengambilan No 239/2016 yang mana Desa Kudalari Management Corporation (DKMC) telah bertindak bagi pemilik-pemilik hakmilik strata individu Desa Kudalari Kondominium ( seperti eksibit AM-7 Afidavit Sokongan Defendan Kedua dalam Lampiran A Rekod RayuanTerpinda muka surat 278-291 )

[37] Selaras dengan Akta Pengurusan Strata 2013 , DKMC ditugaskan untuk menyenggara dan menguruskan harta bersama Desa Kudalari Kondominium. Bahagian yang dicadangkan akan diambil di atas sebahagian daripada Lot tersebut terletak dalam harta bersama Desa Kudalari Kondominium yang mana pemilik-pemilik hakmilik Strata individu mempunyai kepentingan di dalamnya, selaras dengan saiz petak individu mereka masing-masing dalam Desa Kudalari Kondiminium.

[38] Pemilik-pemilik hakmilik Strata individu Desa Kudalari Kondiminium telah meluluskan satu resolusi pada 11 Mac 2017 untuk menerima Pemberian oleh Pentadbir Tanah di bawah bantahan dan untuk memberi kuasa kepada DKMC untuk mengambil semua langkah yang perlu untuk merujukkan perkara ini untuk diputuskan oleh Mahkamah Tinggi, termasuk menfailkan Borang N ini selaras dengan Seksyen 38(3) Akta Pengambilan Tanah 1960.

[39] Alasan-alasan bantahan DKMC antara lainnya ialah seperti berikut:-

- (i) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award kesan mudarat.
- (ii) Kesan mudarat ( “injurious Affection”) akibat pengambilan bahagian-bahagian dalam Lot tersebut ke atas tanah baki;
- (iii) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award kesan mudarat berhubung dengan kehilangan akses dari Persiaran KLCC (dahulu dikenali sebagai Jalan Binjai) ke atas tanah baki;
- (iv) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award kesan mudarat untuk kehilangan buka depan langsung ( “direct frontage” ) ke jalan besar (Persiaran KLCC)(dahulunya dikenali sebagai Jalan Binjai) dari tanah baki:
- (v) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award Kesan Mudarat kerana kehilangan akses jalan dan/atau akses pejalan kaki di masa hadapan di dalam dan keluar dari tanah baki dan/atau dari Persiaran KLCC (dahulu dikenali sebagai Jalan Binjai);
- (vi) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award kesan mudarat kerana kehilangan pemandangan muka depan yang dialami oleh tanah baki;
- (vii) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award kesan mudarat berhubung dengan kehilangan pemandangan Menara Berkembar Petronas yang dialami oleh tanah baki;

- (viii) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award kesan mudarat berhubung dengan kos pembinaan tanah berkaitan dengan kerja-kerja substruktur di atas Kawasan Rizab Kedua dan/atau “ zone of influence area” yang terletak di atas sebahagian daripada tanah baki selaras dengan Peraturan-Peraturan Keretapi (“Zon Perlindungan Keretapi”) 1998 (“Delta Costs”); dan
- (ix) Kegagalan Pentadbir Tanah untuk mempertimbangkan award Kesan Mudarat berhubung dengan kerugian nilai tanah baki akibat “Delta Costs”.

[40] Jika dirujuk kepada Borang N adalah jelas bahawa pihak DKMC tidak berpuashati terhadap award yang diberikan oleh Defendan Pertama yang mana perkara-perkara dibawah item 39 (i) hingga (ix) telah diambil kira semasa perbicaraan dihadapan Pentadbir Tanah semasa award diberikan.

[41] Diatas ketidakpuasan hati terhadap award yang diberikan DKMC telah memfailkan rujukan perkara ini ke Mahkamah Tinggi melalui rujukan tanah No Kes WA-15-31-08/2017. Jelas disini bahawa pihak Plaintiff tidak berpuashati dengan award dan inginkan pampasan lebihan / tambahan untuk kecuiaan dan kacauganggu yang telah di tolak oleh Pentadbir Tanah seperti dalam perenggan 39 (i) hingga (ix) diatas.

[42] Dalam kes rujukan tanah tersebut pada 17.04.2019 Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi, telah menolak rujukan tanah pada 8.05.2019. DKMC memfailkan rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi dan telah ditolak oleh Mahkamah Rayuan pada 17.02.2020. Rujukan dibuat kepada Perenggan 32 (a) hingga (j) diatas. Pihak Plaintiff tidak berpuashati dengan keputusan Mahkamah Rayuan dan telah memfailkan rayuan ke Mahkamah Persekutuan .

[43] Saya merujuk kepada hujahan Defendan Kedua bahawa tindakan Plaintiff adalah terhalang secara keseluruhan berdasarkan doktrin res judicata kerana isu kacau ganggu, kerosakan atau pampasan akibat pengambilan tanah ini telah pun dikemukakan semasa siasatan tanah dan juga semasa rujukan ke Mahkamah Tinggi melalui kes WA -15-31-08/2017 yang telah diputuskan pada 17.4.2019 . Mahkamah Tinggi telah menolak permohonan DKMC untuk award tambahan dan mengekalkan keseluruhan award yang diberikan oleh Defendan Pertama.

[44] Mahkamah berpendapat bahawa terdapatnya kepelbagaian dan kependuaan prosiding dalam rayuan ini . Plaintiff dalam hujahan menyatakan bahawa terdapatnya 2 kausa tindakan iaitu terhadap Pentadbir Tanah dan terhadap MRT dan tuntutan terhadap pampasan untuk kesan mudarat (*injurious affection*) juga kecuaiian dan kacau ganggu.

[45] Mahkamah bersetuju dengan Responden bahawa tiadanya apa-apa dokumen dalam Rekod Rayuan yang menunjukkan terdapatnya perbezaan antara tuntutan di Mahkamah Sesyen dan juga di hadapan Pentadbir Tanah. Secara kesimpulan tuntutan adalah sama berkaitan dengan

pampasan yang diawardkan oleh Pentadbir Tanah. Dari satu kes yang sama dengan kes rujukan tanah di Mahkamah Tinggi cuma pihak yang berbeda.

[46] Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa pihak-pihak adalah tertakluk kepada pliding. Rujukan kepada kes *RHB Bank Bhd v Kwan Chew Holdings Sdn Bhd [2010] 2 MLJ18* dimana Mahkamah Persekutuan memutuskan dimuka surat 190 seperti berikut:-

“[3] ...*It is trite that a party is bound by its pleadings and it is not the duty of the court to create or invent a cause of action or defence under the guise of doing justice.*”

[47] Setelah membaca Alasan Penghakiman jika dilihat perkara yang ditimbulkan dihadapan Pentadbir Tanah adalah seperti berikut:

ITEM	TYPE OF CLAIM	AMOUNT (RM)
(a)	Market Value of the Acquired Land	RM48,912,127.83 at RM37,674.00 psm
(b)	Reconstruction, Relocation & Demolition of existing Improvements of Subject Lot	RM2,800,000.00

(c)	<b>Injunctions Affection Claim for Loss in good accessibility from Persiaran KLCC</b>	<b>RM107,252,896.54</b>
(d)	<b>Injurious Affection Claim for loss in value due to the mandatory restrictions and additional approvals required by the Railways (Railway Protection Zone) Regulations 1998 on the Second Reserve which are located on the remaining land (“Delta Costs”)</b>	<b>RM63,240,000.00</b>
(e)	Expenses Incurred as a result of the acquisition process	RM265,982.37

[48] Mahkamah berpendapat bahawa borang N adalah jelas menunjukkan bahawa tuntutan Plaintiff adalah berkaitan dengan kes yang difailkan di Mahkamah Sesyen dan isu yang ditimbulkan adalah sama berkaitan dengan yang diputuskan oleh Pentadbir Tanah dan juga Mahkamah Tinggi dalam kes rujukan tanah.

[49] Plaintiff berpandangan bahawa dalam kes yang melibatkan pihak yang berasingan tidak timbulnya isu *res judicata*. Lebih-lebih lagi dalam kes ini Defendan Kedua bukanlah pihak kepada tuntutan di hadapan Pentadbir Tanah. Saya ingin merujuk kepada kes yang diputuskan oleh Zabariah Yusof JCA seperti berikut:-

“ [40] The fact that the second suit involves other defendants is not a basis to say that the second suit against the third defendant is different from the first suit. Regardless , the principle of *res judicata* is not affected by the absence of the other parties in the first suit. What is clear is that the second suit without doubt , involves the same facts, the fact that the parties are different from the first suit does not disentitle the third defendant from invoking the doctrine of of issue estoppel to bar the plaintiff from relitigating a specific issue that had been litigated in the first suit. Here , the third defendant was a party in the first suit and also a party in the second suit, except that he is being sued with other defendants. The doctrine seeks to prevent abuse of the process of court by attempting to take a second bite of the cherry by relitigating the same issues and reliefs based on the same subject matter for which judgement had been given.”

[50] Berdasarkan prinsip dalam kes diatas Mahkamah ini berpendapat bahawa:-

- (i) Dalam rayuan ini fakta di hadapan Pentadbir Tanah dan dalam rayuan ini adalah sama.

(ii) Relif yang diminta dihadapan Pentadbir Tanah adalah sama dengan rayuan ini.

(iii) Plaintiff adalah di halang dari menuntut terhadap Defendan yang berlainan iaitu Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd dalam rayuan ini.

(iv) Ini adalah suatu penyalahgunaan proses Mahkamah.

[51] Plaintiff dalam kes ini telah memfailkan tindakan di Mahkamah Sesyen setelah 2 tahun yang mana tuntutan difailkan pada 22.5.2019 setelah kes ditolak oleh Mahkamah Tinggi pada 17.4.2019.

[52] Saya juga ingin merujuk kepada keputusan yang dibuat oleh Harminder Singh Dhaliwal J (pada ketika itu) dalam membenarkan Permohonan Pembatalan (Striking Out) yang diputuskan seperti berikut:-

“ [13] Be that as it may, it seems to me that having failed to obtain the order to remove the trespass in the earlier action , the Plaintiffs are now taking a second bite of the proverbial cherry by raising different causes of action arising essentially out of the same facts and circumstances....

[14] As is stands, there are now two actions in respect of the same parties and the same subject matter and circumstances . This would be a classic case of res judicata in the wider sense. Litigation would



have no end if cases like the instant action are permitted. For these reasons, I am persuaded that the instant action is certainly an abuse of process of the court and the Defendant's Writ of Summons and Statement of Claim ought to be struck off."

[53] Berdasarkan alasan-alasan diatas Mahkamah ini berpendapat tiadanya kekhilafan di pihak Puan Hakim Mahkamah Sesyen dalam keputusannya pada 21.November.2019 oleh itu Mahkamah dengan ini menolak rayuan pihak Perayu / Plaintiff dengan kos sebanyak RM 5000.00 tertakluk kepada fi alokatur.

...TT...

**( LATIFAH HJ MOHD TAHAR )**

Pesuruhjaya Kehakiman  
Mahkamah Tinggi NCV 1  
Kuala Lumpur .

Bertarikh : 7.9.2020

**PEGUAM BAGI PIHAK PLAINTIF**

Tetuan Gerald Samuel  
Unit 7, Level 20 Tower A, Menara UOA Bangsar,  
5 Jalan Bangsar Utama 1, Taman Bangsar  
59000 Kuala Lumpur

**PEGUAM BAGI PIHAK DEFENDAN**

Tetuan Felix Raj Chambers  
No. 8, Jalan 7/18, Seksyen 7,  
46050 Petaling Jaya.  
Selangor Darul Ehsan.