

**DALAM MAHKAMAH SESYEN DI SUNGAI PETANI
DALAM NEGERI KEDAH DARUL AMAN
WRIT SAMAN NO : KB-B52 – 9 - 12/2019**

ANTARA

MALAYSIAN NPK FERTILIZER
SDN BHD [NO. SYKT : 545623-W]

... PLAINTIF

DAN

HAMPSHIRE AVENUE SDN BHD
[NO. SYKT : 747735-K]

... DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN

PENGENALAN

[1] Plaintiff adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang ditubuhkan di Malaysia dan mempunyai alamat berdaftar di Level 15-2, Bangunan Imperial Court, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kula Lumpur dan alamat perniagaan di P.O Box 24, Batu 2, Jalan Jeniang, 08300 Gurun, Kedah Darul aman.

[2] Defendan adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang ditubuhkan di Malaysia dan mempunyai alamat berdaftar di Suite H, Level 16, menara Northam, No.55, Jalan Sultan Ahmad Shah, 10050, Georgetown , Pulau Pinang.



[3] Melalui Perjanjian Sewaan bertarikh 01.02.2013 (selepas ini dirujuk sebagai “Perjanjian Sewaan Tersebut”) di antara plaintif sebagai Penyewa dan defendan sebagai Tuan Punya Bangunan, defendan bersetuju untuk menyewakan kepada plaintif, kilang yang beralamat di Lot 2, Kawasan Perindustrian Gurun, 08300 Gurun Kedah Darul Aman yang dibina di atas tanah yang dikenali sabagai HSM 1839, PT 6737, Bandar Gurun, Daerah Kuala Muda , Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai Hartanah tersebut”)..

[4] Selanjutnya plaintif dan defendan telah memasuki Perjanjian Jual Beli bertarikh 16.12.2013 (selepas ini dirujuk sebagai “Perjanjian Jual Beli Tersebut”) bagi urusan jual beli Hartanah Tersebut dengan harga RM8,625,000-00 . Plaintif telah selesai membayar sepenuhnya harga Hartanah Tersebut kepada defendan.

TUNTUTAN PLAINTIF

[5] Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah bagi bayaran balik deposit penyewaan yang telah dibayar sepertimana yang ditetapkan di dalam Perjanjian Sewaan Tersebut. Deposit – deposit tersebut adalah deposit keselamatan sebanyak RM330,672-00 dan deposit utiliti sebanyak RM32,500-00. Jumlah keseluruhan deposit adalah sebanyak RM363,172-00.

PEMBELAAN DEFENDAN

[6] Defendan di dalam pembelaan menyatakan bahawa :



1. Defendan adalah berhak melucutkan deposit keselamatan sebanyak RM330,672-00 kerana Perjanjian Sewaan tersebut ditamatkan secara satu pihak;
2. Representasi plaintif telah mendorong defendan untuk mempercayai bahawa plaintif tidak akan menuntut balik deposit tersebut; dan
3. Tindakan ini adalah dihalang oleh sekseyen 6 Akta Batasan Had Masa 1953

ISU-ISU

[7] Kedua-dua pihak telah menfailkan isu-isu untuk dibicarakan secara berasingan. Mahkamah telah meneliti kepada isu-isu yang difailkan. Secara ringkasnya hanya satu isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah ini iaitu :

Samada plaintif berhak mendapatkan bayaran balik deposit-deposit yang telah dibayar kepada defendan melalui Perjanjian Sewaan Tersebut?

FAKTA YANG DIPERSETUJUI

[8] Fakta kes yang dipersetujui dan telah difailkan adalah seperti berikut :

1. Melalui Perjanjian Sewaan bertarikh 01.02.2013 (selepas ini dirujuk sebagai “Perjanjian Sewaan Tersebut”) di antara plaintif sebagai Penyewa dan defendan sebagai Tuan Punya Bangunan, defendan bersetuju untuk menyewa kilang yang beralamat di Lot 2, Kawasan Perindustrian Gurun, 08300 Gurun Kedah Darul Aman yang dibina di



atas tanah yang dikenali sabagai HSM 1839, PT 6737, Bandar Gurun, Daerah Kuala Muda , Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai Hartanah tersebut”) menurut terma- terma yang terkandung di dalam Perjanjian Sewaan tersebut.

2. Plaintiff telah membayar kepada defendan wang deposit keselamatan sebanyak RM330,672-00 sahaja dan wang deposit utiliti sebanyak RM32,500-00 dan jumlah keseluruhan adalah sebanyak RM363,172 - 00 sahaja;
3. Perjanjian Sewaan tersebut adalah suatu kontrak terma tetap bagi tempoh selama 3 tahun dari 1 hb Februari 2013 sehingga 31hb Januari 2016;
4. Melalui Perjanjian Jual Beli bertarikh 16.12.2013 (selepas ini dirujuk sebagai “Perjanjian Jual Beli Tersebut”) di antara plaintiff selaku pembeli dan defendan, Hamshire Avenue Sdn Bhd selaku penjual, plaintiff telah bersetuju untuk membeli hartanah tersebut dengan harga jualan sebanyak RM8,625,000-00 sahaja menurut terma-terma dan syarat-syarat yang dipersetujui di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut yang telahpun disempurnakan oleh plaintiff dimana harga deposit sebanyak RM862,500-00 sahaja dan baki belian sebanyak RM7,762,500-00 telahpun dibayar sepenuhnya kepada defendan menurut terma-terma yang dipersetujui.



PEMBUKTIAN

[9] Standard pembuktian di dalam kes-kes sivil adalah atasimbangan kebarangkalian. Dalam kes **Inas Faiqah Mohd Helmi (A child Suing Through Her Father And Next Friend; Mohd Helmi Abdul Aziz) v Kerajaan Malaysia & Ors (2016) 2 CLJ 885**, Mahkamah Persekutuan menyatakan bahawa:

“The standard of proof in civil cases is the legal standard to which a party is required to prove its case, namely on a balance of probabilities. In civil litigation, the question of probability or improbability of an action occurring is an important consideration to be taken into account in deciding whether that particular event had actually taken place or not.”

[10] Begitu juga dalam kes **Sinnaiyah & Sons Sdn Bhd v Damai Setia Sdn Bhd (2015) 7 CLJ 584**, Mahkamah Persekutuan menyatakan bahawa:

“At law there are only two standards of proof, namely beyond reasonable doubt for criminal cases while it is on balance of probabilities for civil cases.”

DAPATAN MAHKAMAH

[11] Mahkamah telah meneliti keterangan saksi-saksi kedua-dua belah pihak dan juga hujahan bertulis yang difailkan. Isu sekarang ini adalah samada plaintif berhak mendapatkan bayaran balik deposit -deposit yang



dibayarkan oleh plaintif kepada defendan melalui Perjanjian Sewaan Tersebut apabila Perjanjian Jual Beli Tersebut dimuktamadkan.

[12] Memandangkan tindakan ini melibatkan dua perjanjian iaitu Perjanjian Sewaan dan Perjanjian Jual Beli , maka adalah tugas mahkamah untuk meneliti kepada kedua-duanya bagi menentukan niat pihak-pihak apabila memasuki kedua-dua perjanjian tersebut. Begitu juga dengan Memorandum Persefahaman bertarikh 04.06.2013.

[13] Mahkamah ini merujuk kepada keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes **Dato’Khor Wooi Chen v. Metro Supplies Marketing Sdn Bhd [2022] 1 LNS 1884** menyatakan seperti berikut :

“[21] In respect of the TA, the Appellant's basic proposition was that the Appellant's obligations pursuant to this agreement cannot exceed what is contained within its four corners in support of which reference was made to the authority Antara Vista Sdn Bhd v. Rumaya Properties Sdn Bhd [2017] 1 LNS 1876; [2017] MLRAU 495 where it was remarked that:

"[19] One of the cardinal rules of interpretation of a contractual document has been that the court ought not to look beyond what was contained within the four walls of the contract document. The contract document must contain within its four walls what the parties have agreed to be bound for, in the performance of the contract. What is not contained within its four walls would necessarily mean that such omission was intentionally so omitted by the contracting parties. It is not the role of the Court to read into the contract documents what was not expressly spelt out in the contract. The Court's role is to interpret, not to re-write, the contract document for the parties. In the Federal Court case of Tractors Malaysia Bhd v. Kumpulan Pembinaan Malaysia Sdn Bhd [1978] 1 LNS 220; [1978] 1 MLRA 345; [1979] 1 MLJ 129 learned Justice Chang Min Tat FJ had occasion to state that 'where a contract has been reduced to writing, it is in the writing that we must look for the whole of the terms made between the parties.'



[20] Once the agreement has found expression in the written form, no parole evidence is permitted nor admissible to contradict what was already written therein. In the Malaysian context, ss. 91 and 92 of the Evidence Act 1950 has provided for such statutory embargo against admissibility of such parole evidence."

[14] Walaupun saksi- saksi defendan yang memberikan keterangan mendakwa bahawa harga sebenar yang dipersetujui adalah sebanyak RM9,000,000.00 , namun tiada sebarang dokumen yang membuktikannya. Saksi-saksi plaintif pula menafikan dakwaan defendan tersebut. Keterangan pihak defendan mengenainya adalah bertentangan dan bercanggah dengan dokumen yang dikemukakan di mahkamah. Oleh itu keterangan pihak defendan mengenai perkara ini adalah tidak boleh diterima (inadmissible) oleh mahkamah sebagaimana peruntukan seksyen 91 Akta Keterangan 1950.

[15] Apa yang jelas adalah dalam Perjanjian Jual Beli dan Memorandum Persefahaman harga jualan yang dinyatakan adalah sebanyak RM8,625,000.00 dengan deposit sebanyak RM862,500.00. Kedua-dua dokumen tersebut tidak menyebut atau merujuk kepada deposit yang telah dibayar oleh plainitf bagi Perjanjian Sewaan Tersebut. Ini bermakna deposit Perjanjian Sewaan Tersebut adalah berasingan dan tidak diambilkira sebagai sebahagian dari harga jualan sebagaimana dakwaan defendan.

[16] Mengenai deposit – deposit yang dibayar bagi Perjanjian Sewaan Tersebut pula, klausa 3 Perjanjian Sewaan Tersebut menyatakan seperti berikut :



(i)”..... The Security Deposit shall not without the express consent of the Landlord be deemed or to be treated as payment of rent; and upon the Tenant’s compliance of the covenants on their part herein contained the same shall be returned without interest to the Tenant on the termination of the tenancy less such sum(s) as may then be due to the Landlord;

(ii)The Utilities Deposit (less such charges as may then payable by the Tenant under this Agreement) shall be refunded without interest to the tenant on the termination of this tenancy.”

[17] Oleh itu adalah jelas di sini bahawa kedua-dua deposit tersebut mestilah dipulangkan kepada plaintif apabila tamatnya penyewaan dengan penolakan sebarang jumlah yang terhutang oleh plaintif. Dalam kes ini tiada keterangan bahawa terdapat sebarang kemungkiran oleh plaintif bagi bayaran sewa dan bayaran bil utiliti. Oleh itu defendan mestilah mengembalikan kedua-dua deposit tersebut sepenuhnya.

[18] Dapatan mahkamah yang lainnya adalah seperti berikut :

1. Tindakan ini difailkan pada 13.12.2019. Plaintif menuntut terhadap defendan bayaran balik deposit keselamatan berjumlah RM330,672.00 dan deposit utiliti berjumlah RM32,500.00. Kedua-duanya berjumlah RM363,172.00. Deposit-deposit ini adalah bagi Perjanjian Sewaan bertarikh 01.02.2013 yang dimasuki oleh plaintif dan defendan ;
2. Kemudiannya terdapat perbincangan antara kedua-dua pihak untuk urusan jualbeli hartanah tersebut. Pada 16.12.2013 , kedua-dua pihak



telah memasuki Perjanjian Jual Beli hartanah yang sama [Jadual Pertama Perjanjian Jual Beli]. Harga yang dipersetujui adalah sebanyak RM8,625,000.00. Deposit 10% dan bayaran baki harga bagi hartanah tersebut telah dijelaskan sepertimana yang ditetapkan. Perjanjian Jual Beli tersebut telah sempurna dan dimuktamadkan. Bayaran keseluruhan harga belian hartanah tersebut telah diserahkan oleh Tn Lim & Sharifah iaitu peguam plaintif bagi transaksi jual beli hartanah tersebut kepada peguam defendan, Tn BT Lee & Co pada 22.1.2014;

3. Terdapat bayaran deposit bagi Perjanjian Sewaan iaitu deposit keselamatan berjumlah RM330,672.00 dan deposit utiliti berjumlah RM32,500.00. Kedua-duanya berjumlah RM363,172.00 ;
4. Jumlah harga jualan hartanah tersebut adalah RM8,625,000.00. Deposit 10% dan bayaran baki harga bagi hartanah tersebut telah dijelaskan sepertimana yang ditetapkan. Perjanjian Jual Beli tersebut telah sempurna dan dimuktamadkan;
5. Tiada sebarang kegagalan plaintif membayar sewa hartanah semasa tempoh tempoh sewaan. Tiada sebarang tunggakan bayaran bil utiliti dikemukakan bagi tolakan deposit utiliti. Berdasarkan klausa 3 Perjanjian Tersebut , deposit keselamatan ini hendaklah dipulangkan kepada Penyewa setelah tamat tempoh penyewaan;



6. Perjanjian Sewaan telah ditamatkan lebih awal dengan Perjanjian Jual Beli pada 16.12.2013. Perjanjian Jual beli ini telah disempunakan dan dimuktamadkan. Terma dalam Perjanjian Jual Beli adalah jelas dari segi harga yang dipersetujui. Ianya RM8,625,000.00 bukannya RM9,000,000.00 sebagaimana dakwaan defendan;
7. Pembelaan defendan bahawa harga jualan adalah RM9,000,000 dan Harga yang dinyatakan dalam Perjanjian Jual Beli adalah selepas tolakan deposit sewaan. Harga jualan sepertimana dalam Perjanjian Jual Beli adalah RM8,625,000.00. Jika dicampur deposit RM363,172.00 , ianya akan menjadi jumlah RM8,988.172 bukannya RM9,000,000.00. Oleh itu pembelaan dan dakwaan defendan bahawa deposit yang tersebut adalah sebahagian dari harga jualan hartanah tersebut adalah sebahagian dari harga jualan hartanah tersebut adalah tidak munasabah;
8. Memo Persefahaman yang ditandatangani oleh kedua-dua pihak pada 04.06.2013 dengan jelas menyatakan harga jualan adalah RM8,625,000.00. Tidak ada sebarang rujukan bahawa deposit bagi Perjanjian Penyewaan akan menjadi sebahagian dari harga jualan dan ianya tidak akan dipulangkan;

[19] Mengenai kelewatan pula, Mahkamah telah meneliti dokumen yang difailkan. Perjanjian Jual Beli ditandatangani pada 16.12.2013. Ini bermakna , bayaran balik deposit bagi Perjanjian Sewaan yang ditamatkan terakru mulai tarikh tersebut. Tindakan ini difailkan pada 13.12.2019. Ianya masih dalam tempoh 6 tahun dan tidak dihalang oleh



Akta Batasan Had Masa dan ianya juga bukanlah kelewatan melampau (laches) oleh pihak plaintif. Melalui surat Tn Lim & Sharifah iaitu peguam plaintif dalam transaksi jual beli bertarikh 15.1.2014 kepada Tn BT Lee iaitu peguam defendan dalam perkara yang sama, peguam plaintif telah meminta deposit dalam Perjanjian sewaan dipulangkan kepada plaintif. Jawapan dari peguam defendan melalui surat pada tarikh yang sama adalah deposit bagi Perjanjian Sewaan akan diuruskan berasingan dari Perjanjian Jual Beli ini. Ini menunjukkan telah ada tuntutan bayaran balik deposit bagi Perjanjian Sewaan seawal 15.1.2014 apabila Perjanjian Jual Beli telah disempurnakan .

KEPUTUSAN

[20] Berdasarkan alasan-alasan yang diberikan di atas, Mahkamah ini berpuashati bahawa plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan atas imbalan kebarangkalian. Oleh itu tuntutan plaintif dibenarkan seperti berikut :

- a. Defendan hendaklah membayar kepada plaintif sebanyak RM363,172.00 ;
- a. Faedah sebanyak 5% setahun atas jumlah penghakiman mulai dari tarikh penghakiman sehingga penyelesaian penuh;
- c. Kos mengikut skala . Kos dakwaan sebanyak RM2,700 . Kos kepeguaman sebanyak RM10,750.



Bertarikh pada 19 Januari 2023

ROSLAN BIN HAMID
HAKIM
MAHKAMAH SESYEN SUNGAI PETANI
KEDAH DARUL AMAN.

Tarikh Keputusan : 17.11.2022
Tarikh Rayuan : 30.11.2022
Peguam Plaintiff : T/n Rahmah Mohamad & Asso (Sg Petani)
Peguam Defendan : T/n Ros Lee & Co. (Butterworth)



S/N sm6DwAe8s0GqYeb6pU3fyg

**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal