

S HAMEED CURRY HOUSE SDN BHD
lwn.
THE ESQUIRE KITCHEN SDN BHD

Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur
Zura Yahya PK
[Guaman Sivil No. S5-22-1337-2005]
5 November 2009

ALASAN PENGHAKIMAN

Tindakan ini merangkumi tindakan asal yang dibawa oleh Plaintiff terhadap Defendan dan tuntutan balas yang dibawa oleh Defendan terhadap Plaintiff dan Defendan Kedua. Dalam tindakan asal Plaintiff menuntut gantirugi setelah Defendan mengunci secara salah premis yang disewa daripada Defendan. Pihak Defendan menuntut balas terhadap Plaintiff dan Defendan Kedua (tuntutan balas) sejumlah wang yang merupakan jumlah yang terhutang oleh Plaintiff kepada Defendan dibawah Perjanjian Sewa. Defendan Kedua dalam tuntutan balas ialah penjamin yang telah memberi jaminan kepada Defendan bahawa beliau akan membayar segala jumlah yang terhutang oleh Plaintiff kepada Defendan.

Setelah perbicaraan berakhir perintah telah diberi di mana tuntutan Plaintiff telah dibenarkan dengan kos dan gantirugi ditaksir. Tuntutan balas Defendan terhadap Plaintiff dan Defendan Kedua juga dibenarkan untuk satu jumlah yang ditentukan. Berikutan perintah yang diberi itu pihak Defendan telah memfailkan notis rayuan terhadap keputusan saya yang membenarkan tuntutan Plaintiff terhadap Defendan (melalui tuntutan asal).

Latar belakang kes ini ialah melalui satu Perjanjian Sewa bertarikh 15 Oktober 2001, Plaintiff telah menyewa premis yang dikenali sebagai Lot 46A, Holiday Plaza dari Defendan. Plaintiff merupakan penyewa kecil (sub-tenant) kerana Defendan telah menyewa premis tersebut dari tuannya lot berkenaan iaitu Christine Corner Sdn Bhd. Tempoh penyewaan premis tersebut oleh Plaintiff ialah selama 3 tahun bermula dari 1 Januari 2002 hingga 31 December 2004. Sewa bulanan premis tersebut ialah RM23,467.50. Plaintiff juga telah membayar jumlah sebanyak RM67,500 sebagai deposit sewa dan RM5,000 sebagai deposit utility.

Untuk memgemukakan kes terhadap tuntutan yang dibuat, pihak Plaintiff telah memanggil Pengarahnya (SP1) untuk memberi keterangan. Saksi berkenaan memberitahu bahawa pada 16 Oktober 2004 Defendan telah mengambilalih premis berkenaan dengan menukar kunci dengan kunci milik Defendan tanpa sebarang notis dan perintah mahkamah. SP1 juga ada menyatakan bahawa Plaintiff telah tidak membayar sewa premis berkenaan untuk bulan Ogos dan September 2004. Sewa untuk bulan Oktober 2004 juga tidak dibuat pembayaran kepada



Defendan.

Saksi pihak Defendan iaitu SD2 memberitahu bahawa pihak pengurusan syarikat Defendan memutuskan untuk mengunci premis yang disewakan kepada Plaintiff bila Plaintiff telah tidak membuat bayaran sewa bagi bulan Ogos dan September 2004. Mengikut saksi ini lagi sewa premis kena dibayar pada atau sebelum 1 haribulan setiap bulan.

Saksi pertama Defendan ialah pegawai di syarikat Defendan yang telah menguncikan premis yang disewa oleh Plaintiff.

Pendirian yang diambil oleh pihak Defendan tentang tindakan mereka mengunci premis berkenaan ialah berdasarkan syarat nyata yang terkandung dalam Perjanjian Sewa antara Plaintiff dan Defendan. Syarat itu ialah yang terdapat di klausa 6(b) dan klausa 3 dalam "The Second Schedule". Klausa 6(b) memperuntukan seperti berikut:

"6(b) If the rent hereby reserved or any part thereof shall be unpaid for seven (7) days after becoming due and payable (whether formally demanded or not), or if any covenant stipulation or Agreement on the Sub-Tenant's part shall not be performed or observed ... then and in any such cases, it shall be lawful for the Chief Tenant or any person or persons duly authorised by the Chief Tenant in that behalf to re-enter and upon the Demised Premises or any part thereof in the name of the whole and thereupon this Agreement shall absolutely determine but without prejudice to any right of action or remedy of the Chief Tenant in respect of any antecedent breach by the Sub-Tenant of any of the covenants or agreement herein contained."

Klausa 3 dalam "Second Schedule pula memperuntukkan seperti berikut:

"3. Default of Payment and/or termination:-

(a) If this Agreement is terminated by reason of the Sub-Tenant's breach of any provision herein contained, and in particular where the reserved Rental or any part thereof or any payment payable to the Chief Tenant pursuant to this Agreement shall be unpaid for seven (7) days after becoming payable (whether the same shall have been formally demanded or not), **then it shall be lawful** for the Chief Tenant at any time thereafter the breach, to re-enter upon the Demised Premises or any part thereof in the name of the whole, and thereupon this Tenancy shall absolutely determine and the deposit shall be forfeited to the Chief Tenant but without prejudice to the right of action of the Chief Tenant in respect of any breach ..."

Bagi pihak Plaintiff, tindakan ini diambil kerana mereka berpendapat bahawa



Defendan tidak boleh mengunci premis yang disewa walaupun Perjanjian Sewa memperuntukan sedemikian kerana ianya bertentangan dengan seksyen 7(2) dan (3) Akta Relief Spesifik 1950 . Untuk memperkuat hujahan beberapa kes yang telah diputuskan telah dirujuk. Ianya ialah kes *Metro Charm Sdn Bhd v. Lee Nyan Hon & Brothers Sdn Bhd & Anor*[2007] 4 MLRH 14; [2008] 7 CLJ 60 ; [2007] 5 MLJ 272, *SME Aerospace Sdn Bhd v. Steyr Mannlicher (M) Sdn Bhd*[2005] 3 MLRH 773; [2006] 5 CLJ 121 ; [2006] 3 MLJ 462 dan *Nur- Islam Worldwide Industries Sdn Bhd v. Yee Kok Sum* [2001] 3 MLRH 262; [2001] 7 CLJ 494 .

Dalam kes *Metro Charm Sdn Bhd* ianya telah di putuskan seperti berikut:

"(5) Section 7(2) and (3) of the Specific Relief Act 1950 has regulated the remedy of self help into oblivion as the owner of the land can only seek to enforce his right to recover his property from the occupier, even after the tenancy has terminated, by way of a court action. As the first Defendant in this case had not adopted this approach but instead enforced its rights by self help, the second issue was in the negative."

Dalam kes *Nur-Islam Worldwide Industries Sdn Bhd* , Zulkefli Makinuddin H (pada masa itu) berkata seperti berikut:

"Saya mendapati tindakan pihak defendan memasuki dan menutup premis yang diduduki oleh plaintif pada masa berkenaan adalah salah, tidak sah dan tidak dibuat mengikut suatu kuasa undang-undang. Sungguhpun terdapat peruntukan kl. 4(a) perjanjian sewa yang dimasuki di antara plaintif dengan defendan yang membolehkan defendan mendapatkan pemilikan semula premis tersebut, defendan tidak boleh mengatasi peruntukan undang-undang di bawah s. 7(2) Akta Relif Spesifik 1950 dan ss. 4 dan 5(1) Akta Distres 1951 yang mengkehendaki suatu tindakan mahkamah diambil atau perintah mahkamah diperolehi sebelum defendan mengambil semula milikannya."

Seksyen 7(2) dan (3) Akta Relif Spesifik 1950 yang disebut dalam kedua-dua kes di atas ialah seperti berikut:

"(2) Where a specific immovable property has been let under a tenancy and that tenancy is determined or has come to an end, but the occupier continues to remain in occupation of the property or part thereof, the person entitled to the possession of the property shall not enforce his right to recover it against the occupier otherwise than by proceedings in the court.

(3) In subsection (2) "occupier" means any person lawfully in occupation of the property or part thereof at the termination of the tenancy."

Dalam kes ini pihak Plaintif telah tidak membayar sewa untuk bulan Ogos dan September 2004. Sewa bulan Oktober 2004 yang sepatutnya dibayar pada atau



sebelum 1hb juga belum dibayar bila pihak Defendan mengambil tindakan mengunci premis berkenaan. Kegagalan pihak Plaintiff untuk membayar sewa bagi bulan yang dinyatakan itu bermakna bahawa pihak Plaintiff telah memungkir Perjanjian Sewa. Mengikut Perjanjian Sewa berkenaan sekiranya sewa tidak dibayar Defendan boleh mengambil tindakan terhadap Plaintiff berdasarkan klausa 6(b) dan klausa 3 dalam "Second Schedule". Walaupun terdapat peruntukan yang sebegitu dalam Perjanjian Sewa yang membolehkan Defendan mengambil tindakan mengunci premis apabila Plaintiff gagal membayar sewa namun ianya tidak boleh mengatasi peruntukan undang-undang di bawah s. 7(2) Akta Relif Spesifik 1950 yang menghendaki suatu tindakan mahkamah diambil atau perintah mahkamah diperolehi sebelum Defendan mengambil semula milikannya.

Kedua-dua saksi Defendan dalam keterangan mereka menyatakan tiada sebarang perintah mahkamah diperolehi oleh pihak Defendan bila tindakan untuk mengunci premis berkenaan dilakukan. Oleh itu Defendan telah tidak mematuhi peruntukan s. 7(2) Akta Relif Spesifik 1950 dalam tindakannya mengambilalih semula premis berkenaan. Dengan itu tindakan Defendan mengunci premis berkenaan untuk mengambilalih semula milikan premis adalah salah, tidak sah dan tidak dibuat mengikut kuasa undang-undang.

Berdasarkan pada apa yang dikatakan di atas maka tuntutan Plaintiff dibenarkan dengan kos. Juga diperintahkan gantirugi yang dialami oleh Plaintiff akibat tindakan Defendan ditafsirkan.

ZURA BINTI YAHYA

Pesuruhjaya Kehakiman

Mahkamah Tinggi Malaya

Kuala Lumpur

Bertarikh: 5 NOVEMBER 2009

Tarikh Keputusan: 28 OGOS 2009

