

**Date and Time:** Thursday, 27 July 2023 10:45:00AM MYT

**Job Number:** 202230669

## Document (1)

1. [Long Track Tyres & Equipment Sdn Bhd Iwn Lau Chong Seng \[2022\] MLJU 151](#)

**Client/Matter:** -None-

**Search Terms:** rumah lelong enggan untuk menyerahkan milikan kosong

**Search Type:** Natural Language

**Narrowed by:**

**Content Type**  
MY Cases

**Narrowed by**  
-None-

# LONG TRACK TYRES & EQUIPMENT SDN BHD v LAU CHONG SENG

CaseAnalysis  
| [2022] MLJU 151

## Long Track Tyres & Equipment Sdn Bhd Iwn Lau Chong Seng [2022] MLJU 151

Malayan Law Journal Unreported

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR)

ARIK SANUSI YEOP JOHARI PK

RAYUAN SIVIL NO KA-12B-9-09 TAHUN 2020

20 January 2022

*Chuah Hock Aik (Lim Aik Quah & Co) bagi pihak perayu.  
Gavin Chew (Syarikat Ng & Anuar) bagi pihak responden.*

### Arik Sanusi Yeop Johari PK:

PENGHAKIMANPENDAHULUAN

[1]Rayuan ini telah difailkan oleh Responden yang tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah ini yang telah membenarkan rayuan Perayu terhadap keputusan Hakim Mahkamah Sesyen Alor Setar yang bijaksana (“HMS”) yang telah membenarkan tuntutan Responden seperti di perenggan 8(a), (b), (c), (d) dan (f) Pernyataan Tuntutan Responden/ Plaintiff dengan kos sebanyak RM3,000.00.

[2]Dalam Penghakiman ini, Responden dan Perayu masing-masing akan dirujuk sebagai Plaintiff dan Defendan sebagaimana di Mahkamah Sesyen Alor Setar (“Mahkamah Sesyen”).

FAKTA DAN LATAR BELAKANG KES

[3]Plaintiff adalah seorang individu yang mempunyai alamat di No. 61, Taman Desa Kiaka, Lebuhraya Sultanah Bahiyah, 05400 Alor Setar, Kedah Darul Aman.

[4]Pada 1/7/2019, Plaintiff berjaya membida satu hartanah yang dikenali sebagai Geran 206823, Lot 391 Seksyen 48, Bandar Alor Setar, Daerah Kota Setar, Kedah Darul Aman dengan alamat pengeposan yang dikenali sebagai No. 22, Kawasan Perusahaan Tandop Baru, 05400 Alor Setar, Kedah Darul Aman (selepas ini dirujuk sebagai “Hartanah tersebut”) melalui satu Perisytiharan Jualan Lelong/Permohonan Pelaksanaan Penutup Gadai Janji yang telah dilaksanakan oleh Maybank Islamic Berhad dengan harga belian sebanyak RM1,350,000.00.

[5]Defendan adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang mempunyai alamat berdaftar di 51-17-D2, Menara BHL, Jalan Sultan Ahmad Shah, 10050 Georgetown, Pulau Pinang dan/atau alamat perniagaan di No. 21- 22, Susuran Tandop Utama, Kawasan Perusahaan Tandop Baru, 05050 Alor Setar, Kedah Darul Aman.

[6]Defendan adalah pemilik berdaftar Hartanah tersebut sebelum ia dilelong oleh Maybank Islamic Berhad di bilik lelongan Mahkamah Tinggi Alor Setar pada 1/7/2019.

[7]Setelah Plaintiff membayar harga penuh pembelian Hartanah tersebut, sebagaimana disahkan oleh Maybank Islamic Berhad menerusi surat bertarikh 16/10/2019, Plaintiff telah mendaftarkan namanya sebagai pemilik baharu Hartanah tersebut dalam Geran Hak Milik Hartanah tersebut.

[8]Plaintiff mendakwa sehingga kini Defendan dan/atau wakil dan/atau ejen Defendan masih menetap di atas Hartanah tersebut tanpa apa-apa balasan dan kebenaran daripada Plaintiff dan enggan memberi milikan kosong

## Long Track Tyres &amp; Equipment Sdn Bhd Iwn Lau Chong Seng [2022] MLJU 151

Hartanah tersebut kepada Plaintiff. Plaintiff tidak pernah menyewa, memajak atau memberi kebenaran kepada Defendan dan/atau wakil dan/atau ejen Defendan **untuk** terus menduduki di Hartanah tersebut.

[9] Akibat keingkaran Defendan tersebut, Plaintiff sebagai pemilik berdaftar Hartanah tersebut telah mengalami kerugian dan hilang hak/ peluang **untuk** menggunakan Hartanah tersebut dan mendapatkan sewaan daripada Hartanah tersebut. Plaintiff mendakwa kadar sewa bulanan Hartanah tersebut mengikut pasaran ialah sebanyak RM6,000.00.

[10] Tuntutan utama Plaintiff terhadap Defendan dalam tindakan ini adalah **untuk milikan kosong** Hartanah tersebut.

[11] Plaintiff kemudiannya telah mengarahkan peguam caranya **untuk** memberi notis bertarikh 21/11/2019 kepada Defendan **untuk menyerahkan milikan kosong** Hartanah tersebut dalam tempoh 14 hari. Walau bagaimanapun, setelah tamat tempoh notis tersebut, Defendan telah/masih gagal, cuai dan **enggan untuk** mematuhi notis peguam cara Plaintiff tersebut.

[12] Oleh itu, Plaintiff telah menuntut daripada Defendan seperti yang berikut:

- (a) Defendan dan/atau wakil dan/atau ejen Defendan hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh perintah/ penghakiman memberi **milikan kosong** Hartanah yang dikenali sebagai Geran 206823 Lot 391 Seksyen 48 Bandar Alor Setar (sebelum ini dikenali sebagai H.S. (D) 44/94 PT 8694 Mukim Pengkalan Kundor) Daerah Kota Setar Negeri Kedah Darul Aman yang mempunyai alamat pengeposan di No. 22, Kawasan Perusahaan Tandop Baru, 05400 Alor Setar Kedah kepada Plaintiff;
- (b) injuksi mandatori terhadap Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh perintah/penghakiman merobohkan apa-apa pembinaan dan pemasangan struktur kelebihan bangunan (*extension*) baik sementara ataupun selama-lama termasuk dan tidak terhad kepada panel solar di Hartanah tersebut dengan segala perbelanjaan perobohan dan kos baik pulih ditanggung oleh Defendan sendiri;
- (c) atau secara alternatif, jika Defendan gagal memenuhi perenggan (b) di atas dalam tempoh yang ditetapkan, maka Plaintiff hendaklah mempunyai kebebasan **untuk** merobohkan apa-apa pembinaan dan pemasangan struktur kelebihan bangunan (*extension*) baik sementara ataupun selama-lama termasuk dan tidak terhad kepada panel solar di Hartanah tersebut serta melupuskan/membersihkan segala sisa dan memulihkan Hartanah tersebut dengan segala perbelanjaan dan kos ditanggung oleh Defendan;
- (d) Defendan hendaklah membayar ganti rugi kepada Plaintiff **untuk** kerugian sewaan sebanyak Ringgit Malaysia Enam Ribu (RM6,000.00) sebulan yang dikira atas dasar harian dari tarikh bayaran penuh harga Hartanah tersebut, iaitu pada 10/10/2019 sehingga **milikan kosong** Hartanah tersebut diserahkan kepada Plaintiff;
- (e) ganti rugi am ditaksirkan oleh Mahkamah;
- (f) faedah 5% yang dikira atas dasar harian **untuk** jumlah dalam perenggan (d);
- (g) kos; dan
- (h) relif-relif dan perintah-perintah lain dan selanjutnya yang difikirkan sesuai, manfaat dan berpatutan oleh Mahkamah ini.

[13] Di akhir perbicaraan kes tersebut, HMS telah membenarkan tuntutan Plaintiff seperti di perenggan 12(a), (b), (c), (d) dan (f) di atas.

[14] Semasa disoal balas Plaintiff setuju yang beliau tidak memberitahu Defendan mengenai prosiding lelongan Hartanah tersebut. Oleh itu, Defendan tidak tahu yang Plaintiff berjaya membida Hartanah tersebut.

[15] Memandangkan Defendan tidak tahu mengenai prosiding lelongan Hartanah tersebut, Defendan sebagai pemilik berdaftar Hartanah tersebut pada masa itu telah menyewakan Hartanah tersebut kepada Nexus I Connection Sdn Bhd bermula dari 1/8/2019 hingga 31/7/2020 dengan kadar sewaan sebanyak RM2,000.00 sebulan.

[16] Defendan menyatakan, berdasarkan gambar di muka surat 34 Rekod Rayuan, Plaintiff sebenarnya tahu dan sedar bahawa premis di atas Hartanah tersebut telah disewa dan diduduki oleh Nexus I Connection Sdn Bhd dan bukannya Defendan.

[17] Mengenai notis daripada peguam cara Plaintiff bertarikh 21/11/2019 supaya Defendan **menyerahkan milikan**

**kosong** Hartanah tersebut kepada Plaintiff dalam tempoh 14 hari, Defendan menyatakan beliau tidak pernah menerima notis tersebut.

[18] Mengenai kadar sewaan premis di atas Hartanah tersebut, Defendan menyatakan kadar sewaan tersebut bukan RM6,000.00 sebulan seperti dakwaan Plaintiff.

[19] Oleh itu, Defendan memohon agar tuntutan Plaintiff seperti dalam perenggan 8(a) hingga (g) Pernyataan Tuntutan Plaintiff ditolak dengan kos.

#### ISU UNDANG-UNDANG YANG BERBANGKIT

[20] Isu undang-undang yang berbangkit dalam tindakan ini adalah sama ada terdapat merit dalam tuntutan Plaintiff supaya Defendan dan/atau wakil dan/atau ejen Defendan dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh perintah/penghakiman memberi **milikan kosong** kepada Plaintiff Hartanah yang dikenali sebagai Geran 206823 Lot 391 Seksyen 48 Bandar Alor Setar (sebelum ini dikenali sebagai H.S. (D) 44/94 PT 8694 Mukim Pengkalan Kundor) Daerah Kota Setar Negeri Kedah Darul Aman yang mempunyai alamat pengeposan di No. 22, Kawasan Perusahaan Tandop Baru, 05400 Alor Setar Kedah.

#### ANALISIS, DAPATAN DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

[21] Setelah Mahkamah ini meneliti dan mempertimbangkan Notis Rayuan Defendan, Memorandum Rayuan, Rekod-Rekod Rayuan, pliding- pliding Plaintiff dan Defendan, keterangan saksi-saksi Plaintiff dan Defendan, keterangan dokumentar, Alasan Penghakiman HMS, penghujahan kedua-dua peguam Plaintiff dan Defendan dan nas-nas undang-undang yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak Plaintiff dan Defendan kepada Mahkamah ini, Mahkamah ini berpuas hati dan mendapati bahawa terdapat merit dalam rayuan Defendan tersebut dan oleh itu, Mahkamah ini telah membenarkan rayuan Defendan **untuk** mengetepikan keseluruhan keputusan HMS tersebut.

[22] Alasan Mahkamah ini membenarkan rayuan Plaintiff tersebut adalah seperti di bawah.

[23] Dalam kes ini, setelah Plaintiff berjaya membida Hartanah tersebut dalam lelongan awam yang diadakan pada 1/7/2019, membayar harga penuh belian tersebut kepada Pemegang Gadaian Hartanah tersebut, iaitu Maybank Islamic Berhad pada 10/10/2019 dan mendaftar pindah milik Hartanah tersebut atas nama Plaintiff pada 19/12/2019, maka Plaintiff adalah pemilik baharu Hartanah tersebut menurut Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 828] dan bukan lagi Defendan. Justeru, Defendan tidak lagi mempunyai apa-apa *locus*, hak dan kepentingan ke atas Hartanah tersebut termasuk premis yang terdapat di atas Hartanah tersebut.

[24] Sungguhpun begitu, memandangkan Defendan tiada pengetahuan mengenai pelaksanaan lelongan awam tersebut, sebelum Hartanah tersebut dipindah milik secara muktamad kepada Plaintiff pada 19/12/2019, melalui Perjanjian Sewaan bertarikh 1/8/2019, Defendan sebagai pemilik asal Hartanah tersebut telah menyewakan Hartanah tersebut kepada Nexus I Connection Sdn Bhd, sebuah kedai tayar sebagaimana dalam gambar di muka surat 34 Rekod Rayuan, **untuk** tempoh setahun mulai 1/8/2019 hingga 31/7/2020.

[25] Berdasarkan Perjanjian Sewaan tersebut adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa pada setiap masa yang material mulai 1/8/2019 hingga 31/7/2020, Hartanah tersebut telah dihuni dan diduduki secara sewaan oleh Nexus I Connection Sdn Bhd.

[26] Justeru, berdasarkan prinsip undang-undang yang diputuskan dalam beberapa penghakiman terdahulu, Mahkamah ini berpendapat bahawa sekiranya Plaintiff sebagai pemilik baharu Hartanah tersebut hendak mengambil **milikan kosong** Hartanah tersebut, adalah wajar dan munasabah **untuk** Plaintiff memfailkan tuntutan **milikan kosong** dan pengusiran terhadap Nexus I Connection Sdn Bhd, iaitu pihak ketiga yang menyewa dan menghuni premis di atas Hartanah tersebut dan bukannya terhadap Defendan yang tidak lagi mempunyai apa-apa *locus*, hak dan kepentingan ke atas Hartanah tersebut.

[27] Ini kerana, pada pendapat Mahkamah ini, sebaik sahaja Plaintiff mendaftarkan namanya sebagai pemilik baharu Hartanah tersebut dalam Geran Hak Milik Hartanah tersebut, sebagaimana yang dinyatakan dalam Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 di atas, Defendan bukan lagi pemilik Hartanah tersebut dan tidak lagi mempunyai apa-apa *locus*, hak dan kepentingan ke atas Hartanah tersebut. Justeru, Perjanjian Sewaan yang telah dimasuki antara Defendan dengan Nexus I Connection Sdn Bhd pada 1/8/2019 tidak boleh lagi dikuatkuasakan dan tidak mempunyai apa-apa kesan dari segi undang-undang.

[28] Sebagai rujukan, Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan seperti yang berikut:

**“Section 340. Registration to confer indefeasible title or interest, except in certain circumstances**

(1) **The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land**, or in whose name any lease, charge or easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, **be indefeasible.**”.

[Penekanan ditambah]

[29]Prinsip undang-undang berkaitan dengan tuntutan **milikan kosong** oleh pemilik baharu sesuatu hartanah daripada penyewa ini telahpun dijelaskan oleh Abdul Aziz J dalam kes *Celcon Realty Sdn Bhd v Hong Leong Bank Bhd* [1996] MLJU 353 seperti yang berikut:

“In the meantime the successful bidder will have paid the purchase price in full and been registered as the owner of the land. When that happens, **the chargor would no longer have the *locus standi* to act against the tenants. In the end it will fall on the buyer to take steps to recover vacant possession from the tenants.**”.

[Penekanan ditambah]

[30]Prinsip yang sama turut diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam kes *Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng* [1994] 1 MLJ 89 dan Mahkamah Rayuan dalam kes *Abad Arena Juara Sdn Bhd v Rajesh a/l Jaikishan* [2019] 6 MLJ 607, yang mana Mahkamah telah memutuskan bahawa pemilik baharu yang berjaya dalam sesuatu bidaan hartanah hendaklah menuntut **milikan kosong** hartanah tersebut daripada penghuni (*occupier*) yang menyewa hartanah tersebut dan bukannya daripada pemilik hartanah terdahulu.

[31]Selanjutnya, dalam kes *Holee Holdings (M) Sdn Bhd v Chai Him & Ors* [1997] 4 MLJ 601, Augustine Paul JC (pada ketika itu) telah memutuskan persoalan mengenai kedudukan dan obligasi pembeli suatu hartanah melalui suatu lelongan awam seperti yang berikut:

#### “THE PLAINTIFF’S OBLIGATIONS AS THE PURCHASER AT A PUBLIC AUCTION

What now arises for consideration is the position of the plaintiff as the purchaser of the lands at a public auction. **Section 259(3) of the NLC 1965 provides that a successful purchaser at a public auction is entitled to a certificate of sale.** In this case, a certificate of sale was issued to the plaintiff. **The effect of a certificate of sale is governed by s 267 which reads as follows:**

- (1) Any certificate of sale given to a purchaser under sub-s (3) of s 259 or sub-s (4) of s 265 in respect of any charged land or lease shall be treated for all the purposes of this Act as an instrument of dealing, and shall be registrable accordingly under Pt 18; and, upon the registration thereof:
  - (a) **the title or interest of the chargor shall pass to and vest in the purchaser, freed and discharged from all liability under the charge in question and any charge subsequent thereto** and
  - (b) ....

I also refer to the judgment of the Federal Court in *Macon Engineers Sdn Bhd v Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53 where Gill CJ (Malaya) said at p 54:

... And at p 56:

A purchaser of land under an agreement cannot obviously have any registrable interest in land. But he had a right to the land or interest in land against the vendor personally which according to Thomson J (as he then was) in *Bachan Singh v Mahinder Kaur* [1956] MLJ 97 is not good against the world as a whole. It will be good against the world as a whole if the vendor executes a legal transfer, that is to say, a transfer executed in the manner required by s 215 of the NLC 1965 and the transfer is registered in the Land Office. **This is because on the registration of the transfer, the purchaser becomes vested with the real legal right to or interest in land.**”.

[Penekanan ditambah]

[32]Berdasarkan kes **Holee Holdings (M) Sdn Bhd v Chai Him & Ors** (*supra*) dan seksyen 259(3) dan seksyen 267 Kanun Tanah Negara 1965 di atas, adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa selepas seseorang pembida berjaya dalam suatu lelongan awam dan mendapatkan Perintah Jualan Oleh Mahkamah (Borang 16F,

Seksyen 259 KTN) daripada Mahkamah serta menjelaskan bayaran penuh pembelian hartanah tersebut kepada penggadai, maka hak milik dan kepentingan hartanah tersebut akan ditukar milik daripada penggadai kepada pembeda tersebut.

[33]Mengguna pakai dan mengaplikasikan prinsip yang sama dalam kes ini, Mahkamah ini berpendapat bahawa sebaik sahaja Plaintiff menukar hak milik Hartanah tersebut atas namanya, Defendan tidak lagi mempunyai apa-apa hak dan kepentingan ke atas Hartanah tersebut. Oleh itu, HMS telah terkhilaf dan tersalah arah apabila membenarkan tuntutan Plaintiff **untuk** mendapatkan **milikan kosong** Hartanah tersebut terhadap Defendan.

[34]Berikutan daripada itu, Mahkamah ini berpendapat bahawa sepatutnya permohonan **milikan kosong** Plaintiff tersebut dibuat terhadap Nexus I Connection Sdn Bhd yang menyewa dan menghuni premis di atas Hartanah tersebut dan bukannya Defendan. Justeru, adalah wajar keputusan HMS yang memihak kepada Plaintiff tersebut diketepikan.

#### KESIMPULAN

[35]Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, Mahkamah ini telah membenarkan rayuan Defendan tersebut dengan kos sebanyak RM3,000.00.