

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TEMERLOH
DALAM NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR
GUAMAN SIVIL NO: CB-22NCVC-1-01/2022

ANTARA

1. **TAN CHOON SOON**
(NO. K/P: 481212-71-5383)
2. **TAN CHOON HOCK**
(NO. K/P: 571008-10-5819) ... **PLAINTIF-PLAINTIF**

DAN

1. **MOHD AZHAR BIN MUSA**
(NO. K/P: 720112-01-6361)
2. **TEO WOON NE**
(NO. K/P: 721211-03-5124)
3. **WONG KIAN CHUNG**
(NO. K/P: 691015-06-5233)
4. **KARTINI BINTI ABDUL RAHMAN**
(NO. K/P: 720320-03-5356) ... **DEFENDAN-DEFENDAN**

ALASAN PENGHAKIMAN

[1] Ini adalah permohonan untuk penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah (KKM) 2012. Ia adalah ekoran daripada perjanjian yang dikatakan telah dimeterai di antara Plaintiff-Plaintif dan



Defendan-Defendan dan pihak Defendan dikatakan telah memungkirkan perjanjian tersebut dan telah menyebabkan pihak Plaintiff membuat permohonan ini. Perjanjian tersebut adalah melibatkan penjualan jual beli syer seperti di eksibit 'TCH-2' di dalam Affidavit Sokongan Plaintiff. Harga pembelian tersebut adalah RM22 juta. Plaintiff-Plaintiff telah mendepositkan sebanyak RM4.4 juta iaitu 10 % daripada harga pembelian. Ia dapat dilihat melalui surat-surat dan emel-emel yang dikemukakan di antara peguam pembeli dan peguam penjual iaitu Defendan-Defendan seperti yang terdapat di 'CH-3'.

[2] Plaintiff-Plaintiff di dalam Affidavit Sokongannya menyatakan bahawa menurut klausa 3.4 perjanjian jual beli tersebut tarikh akhir lapan (8) bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut bagi Defendan Pertama dan Defendan Kedua untuk mematuhi pra-syarat akhir adalah matang pada 27.02.2021. Selain daripada itu dinyatakan bahawa masa adalah merupakan pati kepada perjanjian jual beli tersebut.

[3] Plaintiff-Plaintiff menyatakan bahawa Defendan Pertama dan Defendan Kedua telah gagal mematuhi terma perjanjian tersebut khususnya terma klausa 3.4. Ini ditambah pula dengan dakwaan yang menunjukkan bahawa kedua-dua Defendan telah gagal memperolehi Notis 5A seperti yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Ia telah memberikan hak kepada Plaintiff-Plaintiff untuk menamatkan perjanjian tersebut berdasarkan kepada klausa 3.5 perjanjian jual beli tersebut dan melayakkan Plaintiff-Plaintiff mendapat kembali deposit-deposit dalam tempoh tiga (3) hari bekerja.



[4] Plaintiff-Plaintiff juga menyatakan bahawa Defendan-Defendan telah memungkirkan kontrak tersebut ekoran daripada kemungkiran tersebut serta pengakuan Defendan-Defendan menurut surat Tetuan Kartini & Wong Kian Chung bertarikh 29.03.2022 yang menyatakan seperti berikut:

- (i) Defendan Kedua hingga Defendan Keempat memohon agar tiga (3) cek-cek yang diisukan oleh Golden Emphasis, iaitu pihak sebelum ini yang telah bersetuju untuk membayar jumlah yang dituntut oleh Plaintiff-Plaintiff di dalam tindakan ini bagi pihak Defendan-Defendan, dikembalikan kepada Defendan-Defendan.
- (ii) sebagai pertukaran, Defendan Kedua hingga Defendan Keempat bersetuju akan mengisru dan/atau menyerahkan satu cek bagi jumlah sebanyak RM2,526,570.00 bertarikh 30.07.2022 di bawah nama Dato' Wong Kian Chung (iaitu Defendan Ketiga) untuk menyelesaikan tuntutan Plaintiff-Plaintiff di dalam tindakan ini; dan
- (iii) Memohon agar peguamcara pembeli memaklumkan kepada Tetuan Kartini & Wong Kian Chung sama ada Plaintiff-Plaintiff menerima permohonan Defendan Kedua hingga Defendan Keempat akan menyerahkan cek tersebut sebelum 05.04.2022.



[5] Plaintiff-Plaintiff juga menyatakan bahawa Defendan-Defendan telah diberi tiga kali masa lanjutan untuk memenuhi pra-syarat perjanjian tersebut namun ia masih gagal dipatuhi oleh pihak Defendan-Defendan. Ini bermakna tiada isu-isu boleh bicara yang membolehkan kes ini untuk dibawa kepada perbicaraan penuh. Ia hanyalah merupakan pemecahan kontrak perjanjian tersebut berdasarkan kepada terma-terma yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

[6] Sebaliknya Defendan-Defendan menyatakan di dalam Affidavit Jawapan bahawa tempoh lapan (8) bulan untuk memenuhi pra-syarat dinyatakan dalam perjanjian kedua dan selanjutnya tempoh empat (4) bulan untuk menyempurnakan perjanjian kedua tersebut.

[7] Defendan-Defendan telah memetik terma perjanjian tersebut seperti di perenggan 16 Affidavit Jawapan En. Teo Woon Ne seperti berikut:

16. *Saya menyatakan bahawa mengikut perjanjian SPA tersebut tempoh masa untuk saya untuk memenuhi pra-syarat bagi perjanjian-perjanjian tersebut adalah dalam masa sepertimana yang dinyatakan dalam di bawah Klausula 3.4 seperti berikut:*

(The time period to complete 3.4 (i) to (v) shall be six (6) months from the date of Initial Condition Precedent being fulfilled and satisfied or eight (8) months from the date of this



Agreement, whichever date is earlier (hereafter referred to as the “Final Condition Precedent Period”).

[8] Defendan-Defendan juga menyatakan bahawa mereka telah mengambil tindakan yang sewajarnya bagi mematuhi pra-syarat tersebut tetapi mengalami masalah dalam memenuhi pra-syarat tersebut disebabkan isu-isu yang timbul adalah di luar kawalan mereka ekoran daripada Pandemik Covid-19 sehingga menyebabkan berlaku kelewatan dalam mendapatkan kelulusan pihak berkuasa dan urusan dengan Pejabat Tanah.

[9] Defendan-Defendan juga menyatakan bahawa tindakan Plaintiff-Plaintif mendepositkan wang tersebut iaitu sebanyak RM4.4 juta tanpa persetujuan pihak Defendan terlebih dahulu memenuhi pra-syarat seperti yang dipersetujui ia adalah satu tindakan mengugurkan pelaksanaan pra-syarat perjanjian tersebut. Oleh itu masa bukan lagi menjadi pati kepada perjanjian tersebut. Defendan-Defendan juga telah mengariskan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh mereka bagi memenuhi perjanjian tersebut dengan berurusan mengemukakan permohonan kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan Pahang. Tindakan mereka itu dinyatakan dalam butiran di perenggan 24 (a), (b), dan (c) Affidavit Jawapan Defendan seperti berikut:

24. Perenggan 7.17 Affidavit Plaintiff adalah dinafikan setegas-tegasnya dan adalah diletak atas beban bukti yang kukuh. Saya menyatakan bahawa usaha-usaha untuk memenuhi



perjanjian-perjanjian tersebut telah dibuat oleh saya dan adalah antara lain seperti berikut:

- (a) Bahawa kesemua permohonan telah dibuat di Pejabat Perbadanan Setiausaha Kerajaan Pahang (SUK);*
- (b) Bahawa kesemua kertas kerja telah disiapkan di peringkat Pejabat Perbadanan Setiausaha Kerajaan Pahang (SUK) tersebut; dan*
- (c) Bahawa pengiraan untuk Notis 5A telah diperolehi daripada Pejabat Tanah Temerloh pada 18/05/2022 dan Notis 5A tersebut boleh dikeluarkan setelah pembayaran premium dilakukan.*

[10] Oleh yang demikian Defendan-Defendan menyatakan bahawa Plaintiff-Plaintif secara sebelah pihak dan sewenang-wenangnya menamatkan perjanjian jual beli tersebut dan tidak memberikan notis yang dikehendaki di bawah perjanjian untuk menjadikan masa sebagai pati perjanjian tersebut. Tindakan pihak Plaintiff-Plaintif ini menurut pihak Defendan-Defendan adalah suatu yang merugikan pihak Defendan-Defendan untuk menjualkan tanah tersebut kepada pihak ketiga.

[11] Akhirnya Defendan-Defendan menegaskan bahawa terdapat isu-isu boleh bicara dalam kes ini yang memerlukan keterangan saksi-saksi dan ia bukanlah satu kes yang jelas.



[12] Selain daripada itu dalam hujahan pihak Plaintiff-Plaintif juga menyatakan bahawa ini adalah merupakan satu kes yang mudah dan tiada isu-isu boleh bicara kerana ia disebabkan kemungkiran kontrak perjanjian di antara Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan. Sementara itu pihak Defendan-Defendan di dalam hujahannya menyatakan bahawa tiada kemungkiran perjanjian yang dilakukan kerana usaha telah dibuat oleh pihak Defendan-Defendan untuk memenuhi obligasi-obligasinya di bawah perjanjian tersebut dan ketidakpatuhan kepada obligasi-obligasi tersebut adalah di luar kawalan pihak Defendan-Defendan. Ini ditambah pula dengan pengeluaran kebenaran daripada pihak Pejabat Tanah adalah di luar kawalan pihak Defendan-Defendan dan juga Pandemik Covid-19 telah menghadkan tindakan pihak Defendan-Defendan untuk mengambil tindakan yang sewajarnya bagi memenuhi obligasi-obligasi mereka.

[13] Seterusnya pihak Plaintiff-Plaintif menyatakan bahawa pihak Defendan-Defendan kononnya telah menghantar surat pengesahan bersama-sama dengan cek bagi menunjukkan bahawa ini adalah satu pengakuan (*admission*) daripada pihak Defendan-Defendan terhadap tanggungan mereka untuk menjelaskan tuntutan yang dibuat oleh pihak Plaintiff-Plaintif kepada pihak Defendan-Defendan. Namun demikian Defendan-Defendan berhujah bahawa itu bukan petanda bahawa pihak Defendan telah bersetuju tuntutan Plaintiff-Plaintif terhadap pihak Defendan-Defendan. Ini bermakna Defendan-Defendan menyatakan dan berpegang kepada hujah bahawa terdapat isu-isu boleh bicara yang perlu diputuskan oleh Mahkamah ini melalui keterangan-



keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi bagi menentukan apakah sebabnya dan adakah berlakunya ketidakpatuhan kepada prasyarat di dalam perjanjian tersebut dan sekiranya ada adakah justifikasi untuk pihak Defendan-Defendan untuk tidak memenuhi obligasi-obligasi tersebut.

[14] Sebaliknya pihak Plaintiff-Plaintif berkenaan dengan isu ini menyatakan bahawa pihak Plaintiff-Plaintif telah menghantar notis kepada pihak Defendan-Defendan berkenaan dengan ketidakpatuhan tersebut dan setelah tamat tempoh yang dikemukakan iaitu dalam tempoh lapan (8) bulan daripada perjanjian ini tiada sebarang tindakan yang dilakukan oleh pihak Defendan-Defendan. Namun demikian berkenaan dengan isu masa sebagai pati kontrak, pihak Defendan-Defendan menyatakan bahawa ia telah digugurkan oleh pihak Plaintiff-Plaintif kerana telah berlakunya pelanjutan masa dalam tempoh yang lebih daripada lapan (8) bulan tersebut.

Hujahan Berkenaan Pemakaian A. 81 Atau A. 14 KKM 2012

[15] Plaintiff-Plaintif di dalam permohonan di bawah A. 14 k. 1 KKM 2012 telah memohon remedi seperti berikut:

- (1) Bahawa Plaintiff-Plaintif diberi kebenaran dan kebebasan di bawah Aturan 14 Kaedah 1 dan 3 KKM 2012 untuk memasukkan penghakiman muktamad terhadap Defendan Kedua hingga Defendan Keempat secara bersesama dan berasingan untuk:



- (i) Satu deklarasi bahawa Defendan Kedua telah gagal untuk memenuhi dan/atau mematuhi pra-syarat akhir di bawah perjanjian-perjanjian jual beli tersebut;
- (ii) Satu deklarasi bahawa perjanjian-perjanjian jual beli tersebut telah ditamatkan dengan sah secara sendirinya dan/atau melalui pengisuan Notis Penamatan bertarikh 15.11.2021 tersebut;
- (iii) Satu deklarasi bahawa Defendan Kedua tidak berhak kepada mana-mana bahagian deposit-deposit berjumlah RM4,400,000.00 tersebut dan wajib dan harus memulangkan deposit-deposit tersebut kepada Plaintiff-Plaintif;
- (iv) Satu deklarasi bahawa Defendan Kedua hingga Defendan Keempat wajib memulangkan atau melepaskan wang taruhan sebanyak RM4,400,000.00 kepada Plaintiff-Plaintif di bawah klausa 3.5 perjanjian-perjanjian jual beli tersebut dan telah memungkiri kewajipan-kewajipan mereka sebagai pemegang taruhan apabila gagal, enggan dan/atau cuai untuk melakukannya;



- (v) Defendan Kedua hingga Defendan Keempat secara bersesama dan berasingan membayar jumlah wang sebanyak RM4,400,000.00 kepada Plaintiff-Plaintif;
 - (vi) Defendan Kedua hingga Defendan Keempat secara bersesama dan berasingan membayar faedah pada kadar 8 % setahun atas jumlah RM4,400,000.00 dari tarikh writ ini sehingga tarikh penyelesaian penuh oleh Defendan Kedua hingga Defendan Keempat kepada Plaintiff-Plaintif;
- (2) Bahawa kos permohonan ini dibayar serta-merta oleh Defendan Kedua hingga Defendan Keempat kepada Plaintiff-Plaintif; dan
- (3) Relif-relif selanjutnya atau lain yang Mahkamah Mulia ini fikir sesuai dan patut diberikan.

[16] Persoalan yang dibangkitkan juga adalah berkenaan dengan sama ada prosiding ini boleh dikemukakan di bawah A. 14 KKM 2012 ataupun tertakluk kepada A. 81 KKM 2012. Ini adalah kerana salah satu remedi yang dipohon oleh pihak Plaintiff-Plaintif adalah satu deklarasi berkenaan perjanjian jual beli tersebut. Sekiranya dirujuk kepada A. 81 KKM 2012 telah menjelaskan kedudukannya bahawa ia adalah permohonan yang perlu dibuat seperti yang dinyatakan permohonan oleh Plaintiff-Plaintif bagi penghakiman terus bagi pelaksanaan spesifik terhadap permohonan itu. A. 81 KKM 2012 menyatakan seperti berikut:



81 Tindakan bagi pelaksanaan spesifik, penghakiman terus

1. Permohonan oleh plaintif bagi penghakiman terus (A. 81 k. 1)

(1) Dalam apa-apa tindakan yang dimulakan melalui writ yang diendorskan dengan suatu tuntutan-

(a) untuk mendapatkan pelaksanaan spesifik bagi suatu perjanjian (sama ada secara bertulis atau tidak) untuk jualan, pembelian atau penukaran apa-apa harta, atau untuk mendapatkan pemberian atau penyerahhakan pajakan apa-apa harta, dengan atau tanpa tuntutan alternatif untuk mendapatkan ganti rugi;

(b) untuk membatalkan suatu perjanjian yang sedemikian; atau

(c) untuk pelucuthakkan atau pemulangan apa-apa deposit yang dibuat di bawah sesuatu perjanjian sedemikian,

plaintif boleh, atas alasan bahawa defendan tidak mempunyai pembelaan dalam tindakan itu, memohon kepada Mahkamah untuk mendapatkan penghakiman.

(2) Suatu permohonan boleh dibuat terhadap defendan di bawah kaedah ini sama ada dia telah memasukkan kehadiran dalam tindakan itu atau tidak.



[17] Apa yang jelas dalam A. 81 KKM 2012 ini yang mungkin berkaitan dengan kes ini ini adalah untuk perlucutan atau pemulangan ataupun deposit yang dibuat di bawah satu perjanjian sedemikian iaitu perjanjian di dalam kes ini. Pihak peguam telah mengemukakan beberapa autoriti yang telah memberikan pandangan yang berbeza berkenaan dengan pemakaian A. 14 KKM 2012 ataupun A. 81 KKM 2012 seperti yang telah dikemukakan oleh kedua-dua pihak yang mana didapati bahawa ada pandangan dalam kes **Cotra Enterprise Sdn Bhd v Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd [2001] 7 CLJ 261** YA Hakim Ahmad Maarop menyatakan seperti berikut:

“The provision under O. 14 r. 1(3) RHC makes it clear that an application for summary judgment could not be made under O. 14 RHC, in an action to which O. 81 applies. This would mean that an application (made under O. 14 r. 1) for summary judgment in an action to which O. 81 applies cannot stand and ought to be dismissed. To rule otherwise and to say that O. 14 r. 1 could still be resorted to in an action to which O. 81 applies would, to my mind be rendering the provision under O. 81 nugatory.

It is therefore important for the court to determine the preliminary issue whether the action commenced by the appellant against the respondent in this case is an action to which O. 81 applies. The answer to this would depend on the question whether the action in this case is an action begun by writ indorsed with a claim for rescission of an agreement.”



Dan seterusnya memutuskan seperti berikut:

“The declaration applied for by the appellant in encl. 7 and the writ is a declaration that the five agreements are void. In other words in effect the appellant was asking for a declaration that the five agreements are at an end. Consequent to that, the appellant prayed that the sum of RM2,085,390 as general damages, exemplary damages, interest and cost be awarded. If the court allows the appellant's application and makes an order in terms of prayer (a) in encl. 7, the court would be making an order declaring that the five agreements are void or rescinded (therefore at an end). In the circumstances I hold that the claim by the appellant in this case is in the category of a claim for rescission coupled with a claim for damages, bringing it under O. 81 r. 1 of RHC. Order 14 r. 1 RHC therefore shall not apply and the application for summary judgment applied for (under O. 14 r. 1) in encl. 7 cannot stand. The Deputy Registrar's decision to reject the application in encl. 7 was correct.”

[18] Mahkamah ini perlu meneliti remedi yang dipohon dalam kes **Cotra Enterprise Sdn Bhd v Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd** (supra) tersebut. Ia dapat dilihat seperti berikut:

“In the summons in chambers (encl. 7) the appellant applied for a summary judgment under O. 14 r. 1 of the Rules of the High Court 1980 (RHC). The appellant prayed for the following orders:



- (a) *suatu deklarasi bahawa kelima-lima Perjanjian-Perjanjian Jual Beli bertarikh 22.10.95 masing-masing telah batal;*
- (b) *jumlah sebanyak RM2,085,390.00;*
- (c) *faedah kadar 8% p.a. ke atas RM2,085,390.00 dari 22.10.1995 sehingga tarikh penghakiman menurut seksyen 11 Akta Undang-Undang Sivil 1956;*
- (d) *faedah pada kadar 8% p.a. ke atas RM2,085,390.00 dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh;*
- (e) *gantirugi khas sebanyak RM13,522.00;*
- (f) *gantirugi am untuk ditaksir oleh Mahkamah;*
- (g) *gantirugi contoh ("exemplary damages") untuk ditaksir oleh mahkamah;*
- (h) *faedah pada kadar 8% p.a. ke atas jumlah di (e), (f) dan (g) dan tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh;*
- (i) *kos;*
- (j) *kos atas dasar peguam-peguam; dan*
- (k) *perintah selain dan selanjutnya yang difikirkan patut dan suaimanfaat oleh Mahkamah yang mulia ini."*

[19] Dalam erti kata lain dalam kes **Cotra Enterprises Sdn Bhd v. Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd** (supra) tersebut perlu dilihat dalam konteks remedi yang dipohon dan membandingkannya dengan kes ini bagi melihat sama ada prinsip tersebut terpakai dalam kes ini.

[20] Sebaliknya di dalam kes **Choong Mee Leng v. Lam Chong Seng [2005] 3 CLJ 350** Mahkamah Rayuan telah mengesahkan kedudukan di dalam kes **Cotra Enterprises Sdn Bhd v. Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd** (supra) dan menyatakan seperti berikut:



“In Cotra Enterprises Sdn Bhd v. Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd [2001] 7 CLJ 261, Ahmad Maarof JC had before him a case in which the plaintiff had sought summary judgment under O. 14 for a declaration the substance of which was that five written agreements he had entered into were void and had been rescinded. The learned judicial commissioner held - and in our judgment correctly held - that the declaration sought was in essence an order for rescission within O. 81 and therefore fell outside the scope of O. 14. In the present case the facts are inverted. Here the respondent obtained a declaration under O. 81 when that form of relief is not one of the remedies available summarily under the order. It is our very respectful view that the High Court was plainly wrong in making the order which it did as it simply did not have the power to do so.”

[21] Adalah didapati bahawa di dalam kes **Cotra Enterprises Sdn Bhd v. Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd** (supra) dan **Choong Mee Leng v. Lam Chong Seng** (supra) dan juga kes **Pillow Menu LLC v Eco Hub Services Sdn Bhd 2022 MLJU 520** tidak merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia [1981] 2 MLJ 196** melalui penghakiman YAA Raja Azlan Shah Hakim Besar Malaya ketika itu yang membenarkan penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 di mana fakta di dalam kes tersebut seperti berikut:

“This appeal is against the judgment of the learned judge dismissing an application by the plaintiff (appellant before us) for



summary judgment in an action brought by the appellant against the Universiti Teknologi Malaysia (respondents before us) for a declaration that the purported dismissal by the respondents (whom we shall call "the University") of the appellant was ultra vires, illegal and void and that the appellant is entitled to be paid his salary and all emoluments as from the date of the purported dismissal."

[22] Ini dapat difahami disebabkan remedi yang ingin diperolehi dalam kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia** (supra) adalah bukannya termasuk di bawah A. 81 KKM 2012 atau A. 81 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 seperti yang berlaku di dalam kes-kes **Cotra Enterprises Sdn Bhd v. Pakatan Mawar (M) Sdn Bhd** (supra), **Choong Mee Leng v. Lam Chong Seng** (supra) dan **Pillow Menu LLC v. Eco Hub Services Sdn Bhd** (supra) di atas.

[23] Apa yang menarik di dalam kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia** (supra) ialah permohonan penghakiman terus itu dibuat berkaitan dengan deklarasi berkenaan dengan kedudukan pekerjaan pihak Pemohon dalam kes tersebut dan YAA Hakim Raja Azlan Shah telah menyatakan seperti berikut:

"I pointed out that in an Order 14 case, where it turned on the construction of a few documents, and the court was only concerned with what, in its judgment, was the true construction, there could be no reason to go formally to trial where no further facts could emerge which would throw any light on the documents that had to be construed."



[24] Dalam kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia** (supra) didapati bahawa keputusan Mahkamah Tinggi yang tidak membenarkan penghakiman terus itu telah ditolak oleh Mahkamah Persekutuan dan mengesahkan permohonan penghakiman terus tersebut atas tindakan deklarasi.

[25] Dalam kes **Esso Standard Malaya Bhd v Southern Cross Airways (M) Bhd [1972] 1 MLJ 168** YAA Raja Azlan Shah menyatakan keadaan bagaimanakah sesuatu permohonan di bawah A. 14 KKM 2012 boleh dibenarkan seperti berikut:

“I pointed out that in an Order 14 case, where it turned on the construction of a few documents, and the court was only concerned with what, in its judgment, was the true construction, there could be no reason to go formally.....”

[26] Apa yang harus dibezakan kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia** (supra) dan kes ini ialah, kes ini berkaitan dengan remedi untuk mendapatkan semula bayaran deposit yang dikatakan telah dibayar oleh pihak Plaintiff-Plaintiff kepada Defendan-Defendan dan penamatan kontrak jual beli.

[27] Namun demikian Mahkamah berpendapat berdasarkan kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia** (supra) adalah jelas dan nyata dalam kes tersebut bahawa remedi ataupun perintah penghakiman terus boleh diberikan sekiranya ada di dalam tuntutan itu perkara-



perkara yang berkaitan dengan deklarasi. Ini bermakna Mahkamah ini tiada pilihan melainkan perlu mematuhi keputusan yang telah dinyatakan dalam kes **Fadzil Bin Mohamed Noor v Universiti Teknologi Malaysia** (supra) tersebut. Mahkamah juga meneliti peruntukan-peruntukan di bawah A. 14 k. 1 (3) KKM 2012 yang secara terang menyatakan seperti berikut:

14 Penghakiman terus

1. Permohonan oleh plaintif untuk penghakiman terus (A. 14 k. 1)

(1) ...

(2) ...

(3) Aturan ini tidaklah terpakai bagi tindakan yang baginya Aturan 81 terpakai.

[28] Pada masa yang sama Mahkamah juga merujuk kepada A. 81 k. 6 KKM 2012 yang memperuntukan seperti berikut:

6. Kos (A. 81 k. 6)

Sekiranya plaintif membuat permohonan di bawah kaedah 1 yang hal itu tidak termasuk di bawah Aturan ini, atau sekiranya ia ternyata kepada Mahkamah bahawa plaintif mengetahui bahawa defendan bersandar kepada hujah yang boleh menyebabkannya berhak mendapat kebenaran tanpa syarat untuk membela, maka, tanpa menjejaskan Aturan 59, dan, khususnya, kaedah 4(1) Aturan itu, Mahkamah boleh



menolak permohonan itu dengan kos dan boleh, sekiranya plaintif itu bukannya seorang yang dibantu, menghendaki kos itu dibayar olehnya dengan serta-merta.

[29] Dan juga A. 14 k. 7 KKM 2012 yang memperuntukan seperti berikut:

7. Kos (A. 14 k. 7)

(1) Jika plaintif membuat permohonan di bawah kaedah 1 di mana kes itu tidak termasuk dalam Aturan ini atau jika ternyata kepada Mahkamah bahawa Plaintif mengetahui bahawa Defendan bergantung kepada penghujahan yang akan memberi hak kepadanya mendapat kebenaran tidak bersyarat untuk membela, maka, tanpa menjejaskan Aturan 59, dan, khususnya, kaedah 4(1) Aturan itu, Mahkamah boleh menolak permohonan itu dengan kos dan boleh menghendaki supaya kos itu dibayar olehnya dengan serta-merta.

(2) Mahkamah hendaklah mempunyai kuasa yang sama untuk menolak permohonan di bawah kaedah 5 sebagaimana ia berkuasa di bawah perenggan (1) untuk menolak permohonan di bawah kaedah 1, dan perenggan itu hendaklah terpakai dengan sewajarnya dengan ubah suaian yang perlu.



[30] Penelitian kepada peruntukan Aturan-aturan KKM 2012 tersebut mencadangkan bahawa sesuatu tindakan yang sepatutnya dibuat di bawah A. 81 KKM 2012 tidak boleh dibuat di bawah A. 14 KKM 2012. Dalam erti kata lain terdapat peruntukan-peruntukan khusus berkenaan dengan tindakan di bawah A. 81 KKM 2012 yang memperincikan tindakan yang perlu dibuat di bawah A. 81 KKM 2012 sehingga tindakan memfailkan satu permohonan di bawah A. 81 KKM 2012 difailkan di bawah A.14 KKM 2012 maka Mahkamah boleh menolak permohonan tersebut dengan kos dan boleh mengkehendaki kos itu dibayar olehnya dengan serta-merta. Ini mencadangkan bahawa sekiranya permohonan sepatutnya dibuat di bawah A. 81 KKM 2012 ia tidak boleh dibuat di bawah A. 14 KKM 2012 dan ia akan memberi kesan kepada kos yang akan dikenakan oleh Mahkamah.

[31] Defendan-Defendan berhujah bahawa disebabkan permohonan ini dibuat di bawah A. 14 KKM 2012 yang sepatutnya dibuat di bawah A. 81 KKM 2012 berdasarkan remedi yang dipohon oleh pihak Plaintiff-Plaintif maka Mahkamah ini tidak mempunyai bidang kuasa untuk mendengar kes ini di bawah A. 14 KKM 2012. Persoalannya ialah adakah disebabkan permohonan ini dibuat di bawah A. 14 KKM 2012 yang pada kaca mata Defendan-Defendan perlu dibuat di bawah A. 81 KKM 2012 maka Mahkamah tidak boleh mendengar permohonan ini? Jika ini berlaku ia akan menyebabkan ketidakpatuhan Aturan-aturan KKM 2012 boleh menyebabkan sesuatu tindakan itu ditolak semata-mata di atas ketidakpatuhan peraturan tersebut.



[32] Ini tidak selari dengan A.1A KKM 2012 yang menyatakan seperti berikut:

Perhatian hendaklah terhadap keadilan (A. 1A)

Dalam mentadbir Kaedah-Kaedah ini, Mahkamah atau seorang Hakim hendaklah memberi perhatian pada kepentingan utama keadilan dan tidak hanya kepada ketidakpatuhan teknikal dengan Kaedah-Kaedah ini.

[33] Di dalam kes **Duli Yang Amat Mulia Tunku Ibrahim Ismail Ibni Sultan Iskandar Al-Haj Tunku Mahkota Johor v Datuk Captain Hamzah bin Mohd Noor and another appeal [2009] 4 MLJ 149** di mana Mahkamah Persekutuan menyatakan seperti berikut:

“[46] The technical non-compliance of any rule may be remedied where there is an accidental omission or oversight by a party. A general provision such as O 1A of the RHC is for the court or judge to give heed to justice over technical non-compliance. It must not supersede a mandatory requirement of the Rules. Order 1A cannot be invoked when a party intentionally disregards in complying with the Rules. Otherwise, parties would be encouraged to ignore the Rules. Thus in this case, O 1A of the RHC does not apply as the respondents had intentionally disregarded O 6 r 7(2A) for their own reasons.”

[34] Mahkamah juga mengambil panduan daripada penghakiman Mahkamah Persekutuan berkenaan dengan pertimbangan yang perlu



dibuat dalam mempertimbang ketidakpatuhan Aturan-aturan Kaedah-Kaedah Mahkamah seperti yang dinyatakan di dalam kes **Megat Najmuddin bin Dato Seri (Dr) Megat Khas v Bank Bumiputra (M) Bhd [2002] 1 MLJ 385** seperti berikut:

“However, a judge should not be so besotted by the rules that his sense of justice and fairness becomes impaired because of his blinkered fixation on technicalities of the rules and the cold letter of the law.”

[35] Keputusan kes **Megat Najmuddin bin Dato Seri (Dr) Megat Khas v Bank Bumiputra (M) Bhd** (supra) ini dibuat berdasarkan kepada keadaan di dalam kes tersebut yang terdapat di perenggan terdahulu di halaman 426 seperti berikut:

“It is very clear from these provisions of the RCA that the relevant documents, including the copy of the court order dated 20 October 1998 (the order appealed against) must be filed by the appellant within six weeks after the entry of the appeal or 'within such further time as the court may allow' which means, of course, that the appellant must apply to the Court of Appeal for leave to file the relevant document out of time. In short, on the facts of the present case, the appellant who has filed everything in time, except for that copy of the court order, must apply to the court for leave to file the said court order out of time. Rules are rules! They must be obeyed. Numerous judgments can be cited in support of this firm stand on the necessity for a strict adherence to the rules. I agree.”



[36] Di dalam kes ini Mahkamah berpendapat bahawa Mahkamah mempunyai bidang kuasa untuk mendengar permohonan pihak Plaintiff-Plaintif di bawah A. 14 KKM 2012 walaupun bentuk permohonan yang dikemukakan kepada Mahkamah adalah boleh dibuat di bawah A. 81 KKM 2012. Namun demikian Mahkamah berpandangan ketidakpatuhan kepada A. 81 KKM 2012 sebaliknya Plaintiff menggunakan A. 14 KKM 2012 tidak akan memprejudiskan pihak Defendan-Defendan. Setelah menimbang demi kepentingan keadilan dan keadaan kes ini Mahkamah berpendapat adalah tidak wajar untuk mengenyahkan permohonan pihak Plaintiff-Plaintif ini hanya berdasarkan kepada ketidakpatuhan KKM 2012. Mahkamah menggunakan A. 1A KKM 2012 di dalam kes ini. Pada masa yang sama di dalam kes ini juga Mahkamah ini mempunyai bidang kuasa untuk memberikan remedi yang dipohon oleh pihak Plaintiff. Ini bermakna ia adalah tidak memprejudiskan pihak Defendan-Defendan sekiranya permohonan ini didengar oleh Mahkamah ini di bawah A. 14 KKM 2012. Ianya adalah berbeza sekiranya remedi yang ingin dipohon oleh Plaintiff-Plaintif terhadap Defendan-Defendan di luar bidang kuasa Mahkamah ini. Dalam keadaan yang sedemikian sudah pastilah pendengaran kes ini di bawah A. 14 KKM 2012 adalah sesuatu yang memprejudiskan Defendan-Defendan kerana Mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk memberikan remedi iaitu salah satunya ialah deklarasi dalam kes ini.

[37] Mahkamah berpendapat di samping meraikan pematuhan kepada Aturan-aturan KKM 2012 Mahkamah tidak boleh membelakangkan kepentingan keadilan kepada pihak-pihak. Pematuhan prosedur yang



ketat sehingga menyebabkan prosiding itu dibatalkan semata-mata disebabkan ketidakpatuhan Aturan-aturan KKM 2012 akan menyebabkan keadilan mungkin terkorban. Pada masa yang sama Mahkamah juga tidak boleh membenarkan ketidakpatuhan prosedur diambil sambil lewa sehingga menyebabkan Kaedah-kaedah Mahkamah 2012 tidak akan dipedulikan. Ini adalah disebabkan pihak-pihak berpandangan ketidakpatuhan prosedur-prosedur tersebut tidak akan menjejaskan kes mereka di Mahkamah. Oleh itu Mahkamah perlu mengimbangkan di antara kepatuhan prosedur yang ketat dengan keadilan kepada pihak-pihak. Mahkamah tidak sewajarnya membenarkan ketidakpatuhan prosedur sekiranya ia menjejaskan hak pihak-pihak dan boleh menimbulkan ketidakadilan.

[38] Di dalam kes ini Mahkamah berpendapat bahawa ketidakpatuhan prosedur oleh Plaintiff-Plaintiff tidak akan menjejaskan keadilan dan memprejudiskan Defendan-Defendan. Oleh yang demikian Mahkamah berpendapat bahawa pendengaran kes ini di bawah A. 14 KKM 2012 adalah diteruskan.

[39] Bagi melengkapkan perbincangan berkenaan perkara-perkara di atas adalah wajar sekiranya Mahkamah merujuk kedudukan peruntukan undang-undang di United Kingdom berkenaan dengan penghakiman terus yang terdapat di **Bahagian 24 Civil Procedure Rules 1998** seperti berikut:



Scope of this Part

24.1 *This Part sets out a procedure by which the court may decide a claim or a particular issue without a trial.*

Grounds for summary judgment

24.2 *The court may give summary judgment against a claimant or defendant on the whole of a claim or on a particular issue if—*

- (a) it considers that—*
 - (i) that claimant has no real prospect of succeeding on the claim or issue; or*
 - (ii) that defendant has no real prospect of successfully defending the claim or issue; and*
- (b) there is no other reason why the case or issue should be disposed of at a trial.*

(Rule 3.4 makes provision for the court to strike out a statement of case or part of a statement of case if it appears that it discloses no reasonable grounds for bringing or defending a claim)

Types of proceedings in which summary judgment is available

24.3 — *(1) The court may give summary judgment against a claimant in any type of proceedings.*



(2) The court may give summary judgment against a defendant in any type of proceedings except—

(a) proceedings for possession of residential premises against a tenant, a mortgagor or a person holding over after the end of his tenancy; and

(b) proceedings for an admiralty claim in rem.

[40] Mahkamah juga merujuk kepada **Rules of Court 2021 Singapore** berkenaan dengan penghakiman terus seperti berikut:

Summary judgment (O. 9, r. 17)

17.— *(1) The claimant may apply for summary judgment against any defendant after the defence has been filed and served in an originating claim on the ground that the defendant has no defence to —*

- (a) a claim;*
- (b) a particular part of a claim; or*
- (c) a claim or part of a claim, except as to the amount of any damages claimed.*

(2) The claimant's affidavit must contain all the evidence that is necessary or material to the claim.



(3) If the defendant disputes the application in any way, the defendant must file and serve the defendant's affidavit on the claimant within 14 days after service of the claimant's application and affidavit.

(4) The defendant's affidavit must contain all the evidence that is necessary or material to the defence.

(5) If the claimant disputes anything in the defendant's affidavit, the claimant must file and serve the claimant's affidavit on the defendant within 14 days after service of the defendant's affidavit.

(6) No further affidavits may be filed without the Court's approval.

(7) The Court may —

- (a) dismiss the application;*
- (b) grant permission to defend to the defendant without any conditions;*
- (c) grant judgment to the claimant; or*
- (d) grant permission to defend to the defendant with conditions if the defence or any issue raised therein is of a dubious nature.*

(8) Where the claimant obtains summary judgment on a claim or part of a claim against any defendant, the claimant may proceed with any other claim or the remainder of the claim or against any other defendant.



(9) The Court may order a stay of enforcement of any summary judgment granted against any defendant until after the trial of the defendant's counterclaim.

(10) The Court may set aside or vary any summary judgment granted against a defendant who was absent at the hearing.

(11) Where a defendant to an action commenced by originating claim has served a counterclaim on the claimant and the claimant has served a defence to the counterclaim, the defendant may, on the ground that the claimant has no defence to a claim made in the counterclaim, or to a particular part of such a claim, apply for summary judgment against the claimant on that claim or part.

(12) In relation to an application under paragraph (11), the rules in paragraphs (2) to (10) apply as they apply in relation to an application under paragraph (1), with the necessary modifications.

(13) Except where the Court otherwise permits, an application under this Rule may not be made after the expiry of 28 days after the date of service of the defence or defence to counterclaim, as the case may be.

Adalah didapati di dalam kedua-dua Kaedah-Kaedah Mahkamah di United Kingdom dan Singapura tersebut berkaitan dengan penghakiman terus tiada peruntukan yang serupa seperti di dalam A. 14 k 7 KKM 2012 dan A. 14 k 1(3) KKM 2012.



Kewajaran Kes

[41] Seterusnya Mahkamah perlu meneliti kepada kewajaran kes ini sama ada sesuai dibenarkan penghakiman terus atau sebaliknya. Persoalannya ialah adakah terdapat isu-isu boleh bicara dalam kes ini? Adakah ia hanya merupakan penelitian kepada dokumen-dokumen dan yang dinyatakan di dalam Affidavit Sokongan dan Affidavit Jawapan pihak-pihak serta perjanjian bertulis di antara pihak Plaintiff dan pihak Defendan.

[42] Pada masa yang sama Mahkamah juga perlu mengambil kira panduan yang diberikan oleh Mahkamah Atasan yang menyatakan bahawa apabila Mahkamah mendengar permohonan di bawah A. 14 KKM 2012, Mahkamah tidak sepatutnya meneliti secara mendalam fakta dan keterangan dalam kes tersebut tetapi hanya melihat sama ada terdapat apa-apa isu-isu boleh bicara. Oleh yang demikian adalah tidak wajar untuk Mahkamah ini untuk meneliti secara mendalam dan memerhatikan apakah fakta ataupun kes tersebut sehingga menyebabkan tersasar daripada tujuan penghakiman terus ini. Apa yang penting ialah Mahkamah perlu melihat terdapat isu-isu boleh bicara di dalam kes ini.

[43] Setelah meneliti affidavit-affidavit yang dikemukakan dan hujahan-hujahan oleh kedua-dua pihak Mahkamah berpendapat bahawa tuntutan ini melibatkan perjanjian di antara Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan. Di dalam perjanjian tersebut masa telah dijadikan sebagai pati kepada kontrak. Plaintiff-Plaintif telahpun membuat



bayaran deposit sebanyak RM4.4 juta kepada Defendan-Defendan. Adalah tidak dapat dinafikan bahawa Plaintiff-Plaintif telah membuat bayaran tersebut tanpa Defendan-Defendan mengambil tindakan yang sewajarnya seperti yang dipersetujui di dalam perjanjian tersebut. Ini menurut Defendan-Defendan adalah satu tindakan yang menggugurkan hak Plaintiff-Plaintif untuk menjadikan masa sebagai pati kepada kontrak. Persoalannya ialah adakah ini adalah suatu isu boleh bicara. Keterangan di dalam affidavit menunjukkan bahawa bayaran RM4.4 juta tersebut telah dibayar oleh Plaintiff-Plaintif kepada Defendan-Defendan. Ia dilihat melalui dokumen-dokumen yang dieksibitkan. Dalam erti kata lain RM4.4 juta yang tidak boleh dipertikaikan. Persoalan sama ada ia adalah menggugurkan hak Plaintiff-Plaintif adalah sesuatu perkara yang tidak dapat menolak hakikat bahawa bayaran deposit telah dibayar oleh Plaintiff-Plaintif kepada Defendan-Defendan setelah menandatangani perjanjian jual beli tersebut. Oleh itu tidak timbul lagi isu-isu yang memerlukan perbicaraan lanjut berkenaan fakta tersebut.

[44] Selain daripada itu affidavit yang dikemukakan juga menunjukkan bahawa sehingga tindakan ini difailkan di Mahkamah pihak Defendan-Defendan masih tidak mendapatkan persetujuan daripada pihak-pihak yang sepatutnya bagi menguruskan tindakan-tindakan bagi memenuhi terma-terma perjanjian yang dipersetujui di antara Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan. Adalah tidak dapat dinafikan kelewatan tersebut telah dinyatakan oleh Defendan-Defendan disebabkan oleh Pandemik Covid-19 dan ianya bukan berada di dalam kawalan Defendan-Defendan. Malahan Defendan-Defendan telah mencerakinkan di dalam



Affidavit Jawapan mereka tindakan-tindakan yang telah dilakukan bagi memastikan pematuhan kepada terma-terma perjanjian dengan pihak Plaintiff-Plaintif yang melibatkan urusan dengan Pejabat Tanah dan jabatan-jabatan yang berkaitan.

[45] Apa yang jelas penjelasan yang diberikan oleh pihak Defendan-Defendan itu tidak dapat menolak hakikat bahawa sehingga kes ini difailkan di Mahkamah tindakan-tindakan tersebut masih belum dilakukan dengan jayanya. Ini bermakna Defendan-Defendan telah tidak dapat menunaikan terma-terma yang telah dipersetujui dengan Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan. Oleh yang demikian persoalan sama ada pihak Defendan-Defendan telah mengambil tindakan yang sewajarnya dan tidak dapat melaksanakan terma-terma perjanjian jual beli tersebut disebabkan ianya di luar daripada kawalan Defendan-Defendan bukanlah satu isu boleh bicara. Ini adalah disebabkan Defendan-Defendan masih gagal mematuhi terma-terma yang dipersetujui tersebut sehinggalah Plaintiff-Plaintif memfailkan tindakan ini di Mahkamah.

[46] Seterusnya Mahkamah juga perlu menimbangkan hujahan Defendan-Defendan yang menyatakan bahawa tindakan Plaintiff-Plaintif menamatkan kontrak di antara Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan secara sebelah pihak tanpa memberi notis yang sewajarnya adalah sesuatu yang boleh dikategorikan sebagai isu-isu boleh bicara. Ini pada hujahan Defendan-Defendan tidak mewajarkan untuk penghakiman terus diberikan terhadap Defendan-Defendan. Mahkamah berpendapat Plaintiff di dalam kes ini hanya melaksanakan



dan menguatkuasakan terma-terma di dalam perjanjian yang memberikan pilihan kepada Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan untuk menamatkan perjanjian tersebut sekiranya terdapat sebarang ketidakpatuhan terma-terma perjanjian tersebut. Mahkamah berpendapat ia bukanlah isu boleh bicara yang perlu diselesaikan melalui perbicaraan penuh.

[47] Oleh itu setelah meneliti fakta dan keterangan dalam kes ini Mahkamah berpendapat ia adalah keadaan yang sesuai untuk satu kebenaran untuk penghakiman terus diberikan kepada Plaintiff-Plaintif untuk memasukkan penghakiman terhadap Defendan-Defendan.

Epilog

[48] Di dalam kes ini Mahkamah mendapati bahawa Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan telah memfailkan hujahan masing-masing pada 31.05.2022. Kes ini ditetapkan untuk diputuskan pada 01.06.2022. Adalah jelas dan nyata bahawa tempoh pemfailan hujahan bertulis dan tempoh keputusan adalah sela masa selama satu hari sahaja. Adalah menjadi amalan yang mulia untuk hujahan difailkan oleh pihak-pihak dalam tempoh yang munasabah bagi membolehkan Mahkamah meneliti hujahan-hujahan dan autoriti-autoriti yang dikemukakan bagi membolehkan keputusan yang sewajarnya dibuat. Sesungguhnya peranan para peguam adalah amat penting bagi membolehkan pentadbiran keadilan sivil dapat dilaksanakan dengan berkesan dan berkualiti. Pada masa yang sama Mahkamah berpendapat Mahkamah juga perlu untuk meneliti dengan mendalam



hujahan pihak-pihak bagi membolehkan mutu penghakiman dan keputusan dapat berada pada tahap yang tinggi. Pada kesempatan ini wajar Mahkamah ini merujuk kepada kata-kata hikmah yang dinyatakan oleh Duli Yang Maha Mulia Sultan Azlan Shah di dalam titah ucapan Baginda yang bertajuk *Fifty Years of Constitutionallism and the Rule of Law* yang dititahkan semasa pelancaran 14th Malaysian Law Conference seperti berikut:

“This symbiosis calls for a proper understanding of the relationship between the Bench and the Bar. The Bar and its leadership must ensure there is a high standard of integrity and ethics among its members. A Bar that is riddled with bad practices cannot assist the administration of justice.

In this respect the realationship between judges and lawyers must be a proper and correct one. As I have said earlier, judges are supposed to be no respecters of persons who appear before them. This rule applies not only to litigants but also to lawyers. It is not just a matter of prudence and good practice, but fundamentally one of ethics.”

Petikan dari Buku **His Royal Highness Sultan Azlan A Tribute Visu Sinnadurai Editor RNS Publication 2014** di halaman 71.

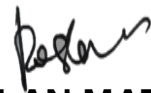
[49] Walau bagaimanapun kelewatan tersebut di dalam kes ini tidak sekali-kali menjejaskan tumpuan Mahkamah ini untuk meneliti kepada prinsip undang-undang dan keterangan-keterangan serta hujahan-hujahan yang dikemukakan. Mahkamah tidak terpengaruh dengan



kelewatan tersebut sehingga menyebabkan ia boleh memprejudiskan pihak Plaintiff-Plaintif dan pihak Defendan-Defendan.

[50] Akhirnya, permohonan Plaintiff-Plaintif untuk kebenaran memasukkan penghakiman terus kepada Defendan-Defendan dibenarkan.

Bertarikh: 06hb. Julai 2022



(ROSLAN MAT NOR)

PESURUHJAYA KEHAKIMAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA

TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR

PIHAK-PIHAK:

Bagi Pihak Plaintiff-Plaintif

Chong Kah Yee

Tetuan Shui-Tai

Enterance 2, Suite 1308

Tingkat 13, Block A, Damansara Intan

No. 1, Jalan SS 20/27

47400 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan



S/N yoqm/M9e9EmcVvVd3vA8LQ

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

Bagi Pihak Defendan-Defendan

Pramjit Kaur

Tetuan Mann & Associates

No. 57-2, Jalan Bandar Rawang 1

Pusat Bandar Rawang

48000 Rawang

Selangor Darul Ehsan



S/N yoqm/M9e9EmcVvVd3vA8LQ

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