

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TEMERLOH

DALAM NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR

GUAMAN SIVIL NO: CB-22NCVC-5-06/2020

ANTARA

1. ROHANIAH BINTI MOHD NOR

(Sebagai wakil kepada harta pusaka

Arwah Mohd Nor bin Hassan)

(NO. K/P: 680610-03-5000)

2. NORAYATI BINTI MAT JAN

(Pentadbir bagi Arwah Mat Jan bin Mat Som) ... PLAINTIF-

(NO. K/P: 760220-06-5466)

PLAINTIF

DAN

1. NAZERI BIN MOHD NASIR

(NO. K/P: 680711-04-5419)

2. MOHD HAFIZZUDIN BIN NAZERI

(NO. K/P: 900318-06-5079)

3. NABILAH BINTI NAZERI

(NO. K/P: 910508-06-5968)



4. PEJABAT TANAH DAERAH BERA

5. JABATAN KETUA PENGARAH

**TANAH DAN GALIAN (PERSEKUTUAN)
NEGERI PAHANG**

**... DEFENDAN-
DEFENDAN**

ALASAN PENGHAKIMAN

Pendahuluan

[1] Kes ini telah dibicarakan di mahkamah ini. Pihak Plaintiff dan pihak Defendan telah mengemukakan saksi-saksi. Pihak Plaintiff tidak berpuas hati dengan keputusan mahkamah ini dan telah memfailkan rayuan ke Mahkamah Rayuan.

[2] Mahkamah Rayuan telah memutuskan rayuan pihak Plaintiff seperti berikut:

- (a) Rayuan ini dibenarkan;
- (b) Perintah Mahkamah Tinggi bertarikh 09.02.2022 yang menolak tuntutan Perayu Pertama dan membenarkan Tuntutan Balas Responden Pertama, Kedua dan Ketiga Terhadap Perayu Kedua adalah diketepikan;



- (c) Tuntutan Perayu-Perayu ke atas Responden Pertama, Responden Kedua dan Responden Ketiga adalah seperti berikut:
- (i) adalah diisytiharkan bahawa Perjanjian Sewa dan Perjanjian Pengurusan Kebun Perayu Pertama dan Responden Pertama adalah tidak sah dan bercanggah dengan peruntukan Akta Kontrak 1950 dan tidak mengikat Perayu Pertama;
 - (ii) Responden Pertama, Kedua dan Ketiga adalah dihalang melalui dirinya sendiri, pengkhidmat-pengkhidmatnya, ejen-ejennya, peguamcaranya, dan/atau sesiapa sahaja yang telah diberi kuasa oleh Responden Pertama, Kedua dan Ketiga dan di dalam apa jua keadaan sekalipun daripada mengganggu, memasuki dan/atau mengambil hasil daripada tanah-tanah tersebut iaitu tanah yang dipegang di bawah no. hakmilik PM 4339, Lot 11395, Mukim Triang, Tempat Felda Bukit Mendi – Peringkat 1, Daerah Bera, Nombor Syit Piawai 572-D & 581-D;
 - (iii) Responden Pertama, Kedua dan Ketiga diperintahkan untuk menyerahkan Geral Asal tanah-tanah tersebut dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh perintah kepada Perayu Pertama;



- (iv) **Responden Pertama, Kedua dan Ketiga membayar gantirugi am dan gantirugi teladan kepada Perayu-Perayu;**
 - (v) Responden Keempat membatalkan sebarang kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Defendan Pertama, Kedua dan Ketiga ke atas tanah-tanah tersebut yang berasaskan Perjanjian-Perjanjian tersebut dan Surat Akuan tersebut;
 - (vi) Faedah berterusan pada kadar 5 % setahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh tindakan ini difailkan sehingga penyelesaian penuh.
- (d) Kos sebanyak RM20,000.00 di sini dan di bawah dibayar oleh Responden Pertama, Kedua dan Ketiga kepada Perayu-Perayu tertakluk kepada bayaran fi alokator.

[3] Kini mahkamah ini perlu memutuskan jumlah gantirugi am dan gantirugi teladan kepada Plaintiff-Plaintiff sejajar dengan para (c) (iv) perintah Mahkamah Rayuan.

[4] Pihak-pihak telah memfailkan hujahan bertulis masing-masing. Ini bermakna mahkamah ini akan memutuskan berkenaan isu gantirugi berdasarkan kepada hujahan yang difailkan, keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi semasa perbicaraan di mahkamah ini sebelum ini dan eksibit-eksibit yang dikemukakan dalam perbicaraan tersebut. Di



samping itu Plaintiff dan Defendan juga telah memfailkan affidavit sokongan dan affidavit jawapan untuk tujuan tafsiran gantirugi ini. selaras dengan A. 37 di baca bersama dengan A. 34 KKM 2012. Plaintiff tidak menzahirkan hasrat untuk mengemukakan saksi-saksi bagi tujuan taksiran gantirugi ini, **Victor Taichung Machinery Works Co. Ltd v. Bright Rims Manufacturing Sdn Bhd & Anor [2002] 1 CLJ 550.**

[5] Adalah menjadi prinsip yang jelas bahawa pihak yang ingin menuntut gantirugi harus membuktikan kewajaran tuntutan gantirugi tersebut. Terdapat rangkaian kes-kes daripada Mahkamah Persekutuan yang menjelaskan perkara tersebut, misalnya **Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Bhd Sdn Bhd [1994] 3 MLJ 777, John v Dharmaratnam [1962] 1 MLJ 187, Popular Industries Limited v Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd [1989] 3 MLJ 360, Selva Kumar Murugiah v Thiagarajah Retnasamy [1995] 1 MLJ 817, Cubic Electronics Sdn Bhd (in liquidation) v Mars Telecommunications Sdn Bhd [2019] 6 MLJ 15, Sambaga Valli A/P Kr Ponnusamy v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Ors And Another Appeal [2018] 1 MLJ 784 dan Tekun Nasional v Plenitude Drive (M) Sdn Bhd and another appeal [2021] 6 MLJ 619.** Ia menjadi prinsip yang mantap berkaitan dengan taksiran gantirugi yang tidak perlu diulangi lagi di sini.

[6] Penelitian kepada affidavit Plaintiff Pertama menunjukkan bahawa Plaintiff Pertama bersandarkan kepada keterangan yang diberikan oleh Defendan bahawa Defendan memperolehi hasil tiga tan kelapa sawit. Defendan Pertama juga menyatakan bahawa harga satu tan kelapa



sawit paling tinggi boleh mencecah RM1,000.00 dan paling rendah adalah RM250.00. Dalam affidavit Plaintiff Pertama juga menyatakan semasa perbicaraan dijalankan di antara 2011 hingga 2021 harga purata kepala sawit adalah RM650.00. Menurut perkiraan Plaintiff semenjak daripada Januari 2011 sehingga kes ini difailkan pada 10.06.2020 Defendan-Defendan telah mengutip hasil selama 113 bulan. Sementara sejak kes ini difailkan sehingga September 2022 ia telah memakan masa 26 bulan.

[7] Setelah dijumlahkan hasil tersebut dengan harga pasaran dan juga jumlah kelapa sawit yang dikeluarkan maka menurut Plaintiff Defendan-Defendan telah mengutip sebanyak RM260,625.00 daripada tanah Allahyarham Mat Jan bin Mat Som. Sementara bagi tanah Allahyarham Mat Nor Plaintiff Pertama menyatakan bahawa pengiraan hasil kepala sawit dan tempoh masa Defendan menikmati hasil adalah sejumlah RM311,250.00. Keseluruhannya tuntutan gantirugi yang dipohon oleh Plaintiff terhadap Defendan adalah berjumlah RM1,715,625.00. Sementara bagi gantirugi teladan Plaintiff memohon sejumlah RM50,000.00.

[8] Defendan di dalam Affidavit Jawapannya pula sebaliknya menyatakan bahawa sepanjang tempoh tanah tersebut diusahakan oleh pihak Defendan beliau telah membelanjakan sejumlah wang sebagai kos pengendalian kebun tersebut. Ia telah dianggarkan oleh pihak Defendan sebanyak RM830,000.00. Malahan Defendan mengesahkan dan mengukuhkan dakwaannya semasa perbicaraan bahawa beliau telah membayar RM80,000.00 dan RM30,000.00



kepada Allahyarham Mohd Nor bin Hassan. Malahan Defendan mendakwa Plaintiff masih berhutang dengannya sebanyak RM11,250.00.

[9] Dalam hal ini mahkamah perlu berhati-hati bahawa pada peringkat ini mahkamah hanya perlu akur, patuh dan terikat dengan keputusan Mahkamah Rayuan dan hanya perlu menumpukan kepada penentuan kadar gantirugi am dan gantirugi teladan. Mahkamah ini tidak sewajarnya untuk meneliti kembali keterangan-keterangan selain daripada untuk tujuan menentukan kadar gantirugi-gantirugi tersebut. Ini adalah penting bagi mengelakkan mahkamah ini terkhilaf dengan mencampur adukkan keterangan yang tidak mempunyai kaitan dengan gantirugi am dan gantirugi teladan sehingga membuat dapatan yang tersasar daripada matlamat untuk menentukan kadar gantirugi am dan khas. Jika ini dilakukan ia akan membimbulkan ketidakadilan kepada Plaintiff dan Defendan serta mengingkari perintah Mahkamah Rayuan dalam kes ini.

[10] Adalah menjadi prinsip undang-undang yang jelas bahawa dalam penelitian gantirugi yang melibatkan pemecahan terma-terma kontrak mahkamah perlu memastikan bahawa pihak yang menuntut gantirugi tersebut dapat membuktikan gantirugi tersebut. Ia juga tertakluk kepada prinsip pengurangan gantirugi (*mitigation of damages*) dan keterpencilan gantirugi (*remoteness of damages*).



[11] Mahkamah ini merujuk kepada kes klasik **Hadley and Another v Baxendale and Others (1854) 156 ER 145** yang telah mengasaskan perkara-perkara yang perlu diambilkira dalam penentuan kadar gantirugi bagi pemecahan terma-terma kontrak. Hakim Alderson B menyatakan seperti berikut:

“Now we think the proper rule in such a case as the present is this :—Where two parties have made a contract which one of them has broken, the damages which the other party ought to receive in respect of such breach of contract should be such as may fairly and reasonably be considered either arising naturally, i.e., according to the usual course of things, from such breach of contract itself, or such as may reasonably be supposed to have been in the contemplation of both parties, at the time they made the contract, as the probable result of the breach of it. Now, if the special circumstances under which the contract was actually made were communicated by the plaintiffs to the defendants, and thus known to both parties, the damages resulting from the breach of such a contract, which they would reasonably contemplate, would be the amount of injury which would ordinarily follow from a [355] breach of contract under these special circumstances so known and communicated. But, on the other hand, if these special circumstances were wholly unknown to the party breaking the contract, he, at the most, could only be supposed to have had in his contemplation the amount of injury which would arise generally, and in the great multitude of cases not



affected by any special circumstances, from such a breach of contract. For, had the special circumstances been known, the parties might have specially provided for the breach of contract by special terms as to the damages in that case; and of this advantage it would be very unjust to deprive them."

[12] Apa yang jelas taksiran gantirugi bukan sekadar hanya merupakan pengiraan jumlah atau angka yang perlu dijelaskan kepada Plaintiff. Sebaliknya, ia perlu mengambil kira prinsip-prinsip yang telah digariskan untuk pengurangan gantirugi dan keterpencilan kerugian. Ia membawa maksud mahkamah perlu meneliti keterangan-keterangan yang membolehkan taksiran yang sewajarnya dilakukan. Oleh sebab itu Aturan 37 KKM 2012 memberi peluang kepada pihak-pihak untuk mengemukakan saksi-saksi semasa pendengaran taksiran gantirugi, hatta saksi-saksi yang telah memberi keterangan semasa perbicaraan boleh dipanggil untuk tujuan taksiran gantirugi. Ia bagi membolehkan mahkamah diberi peluang meneliti keterangan-keterangan tersebut bagi menentukan jumlah gantirugi.

[13] Oleh itu, mahkamah tidak wajar hanya menumpukan kepada jumlah gantirugi yang ditunjukkan kepada angka-angka gantirugi dengan mengeneipkan prinsip-prinsip yang perlu dipertimbangkan semasa taksiran gantirugi. Mahkamah juga perlu mengambil kira bahawa Plaintiff berkewajipan untuk membuktikan gantirugi yang dituntut.



Asas Jumlah Gantirugi Am oleh Plaintiff

[14] Dalam kes ini, Plaintiff bersandarkan kepada jumlah hasil kelapa sawit yang berjaya dituai dalam tempoh 2011 hingga 2022 dan cadangan harga purata kepala sawit bagi setiap tan yang menjadi asas kepada Plaintiff. Jumlah tuntutan gantirugi am Plaintiff adalah berdasarkan kepada keterangan Defendan ketika memperihalkan pendapatan yang diperolehi oleh Defendan.

[15] Defendan Pertama dalam keterangannya semasa perbicaraan yang nota prosiding ditandakan sebagai "R-2" telah memperihalkan berkenaan dengan hasil pendapatan seperti berikut:

S : Makna sebulan RM1,500, betul ya? Dan setuju saya cadangkan purata hasil dan jualan berada dalam sekitar RM3,000 sebulan, boleh?

J : Tak sampai. Sekarang mungkin adalah, dulu tak ada, sebab dulu harga sawitkan RM300 lebih.

S : Maknanya bergantung kepada harga sawit?

J : Ya harga sawit.

S : Paling rendah kalau harga sawit jatuh berapa sebulan jualan hasil?

J : RM1,000 lebih. Kalau RM250 kalau ada 5 tan, baru berapa je.



S : Kalau paling tinggi harga jualan?

J : Paling tinggi sekaranglah, tahun sekarang ini.

S : Maknanya kalau ketika tinggi berapa jualan dia? 10 ekar itu?

J : Tahun inilah, 2021 ini.

S : Ya saya tahu berapa? Saya tak tanya tahun.

J : RM1,000 satu tan sekarang ini.

S : Jadi satu bulan berapa hasil tanah tersebut?

J : Kita nak kira daripada dulu ke sekarang?

S : Sekaranglah. Saya tanya sekarang ini sebulan berapa?

J : Sekarang ini buah tak ada, adalah tiga tan, macam itulah.

S : Tiga tan kali RM1,000 lah?

J : Ya.

S : Maknanya pasal sekarang ini buah tak banyak, betul ya?

J : Ya, buah kurang sekarang.

S : Dan setuju pada 2009 dan 2010 masa itu hasil tengah banyak betul?

J : Hasil banyak, harga tak ada.



S : Saya tanya hasil banyak, betul?

J : Ya. Tapi harga tak ada tuan masa tahun yang lepaslah.

S : Tak, En. Nazeri jawab soalan saya dulu. Masa tahun 2010 itu hasil banyak, betul?

J : 2010 kurang, dia bulan 3 baru ada hasil. Bulan 3 yang hasil banyak pokok kelapa sawit ini.

S : Maknanya 2010 kurang, bulan 3 je hasil banyak?

J : Tak. Dalam setahun hasil mula memuncak bulan 3. Bulan 3, selama empat bulan dia hasil banyak.

[16] Dalam hujahan pihak Plaintiff pengiraan jumlah gantirugi yang perlu diberikan oleh mahkamah ini salah satunya bersandarkan kepada keterangan Defendan berkenaan dengan hasil jualan kelapa sawit dalam tempoh tersebut. Malahan dalam hujahan Defendan juga menyatakan selepas daripada penghakiman Mahkamah Rayuan pada bulan Februari 2023 hasil kelapa sawit yang diperolehi dari tanah Allahyarham Mat Jan adalah sebanyak 9.01 tan pada Februari 2023 dan sebanyak 9.11 tan pada Mac 2023 seperti yang dinyatakan dalam resit penjualan kepala sawit di eksibit NH-3 di 'AS-2'. Ia telah menyebabkan peguam Plaintiff menyatakan bahawa jumlah berat bersih hasil kepala sawit yang diambil oleh Defendan Pertama adalah 9 tan dan bukannya 3 tan. Oleh itu peguam Plaintiff menyatakan bahawa pendapatan yang diperolehi daripada tanah Allahyarham Mat Jan



adalah sebanyak RM 625 x 9 tan maka hasil diperolehi adalah RM781,875.00.

[17] Sementara itu bagi tanah Allahyarham Mohd Nor bin Hassan pula jumlah yang diperolehi ialah dengan kiraan 166 bulan didarab dengan 3 tan yang diperolehi satu bulan dan mengambil kira jumlah yang boleh ambil adalah sebanyak 9 tan seperti yang dinyatakan bagi ladang kelapa sawit Allahyarham Mat Jan peguam Plaintiff mencadangkan bahawa 166 bulan x 625 x 9 tan yang menjadikan jumlahnya RM933,750.00 sehingga menjadikan kesemua jumlah tersebut RM1,715,625.00.

[18] Apa yang menarik dalam kes ini ialah pengiraan tersebut dibuat berdasarkan kepada andaian pengeluaran yang dikeluarkan oleh ladang-ladang tersebut dengan harga yang dinyatakan pada masa kini iaitu selepas daripada penghakiman Mahkamah Rayuan sehingga bulan Mac 2023.

[19] Dalam hal ini mahkamah perlu meneliti adakah pertimbangan amaun gantirugi boleh dibuat berdasarkan kepada harga kelapa sawit pada masa ini atau pada masa perjanjian itu termeterai di antara Plaintiff dan Defendan. Mahkamah telah dibantu dengan keputusan Mahkamah Agong dalam kes **Malaysian Rubber Development Corp Bhd v Glove Seal Sdn Bhd [1994] 3 MLJ 569** seperti berikut:

“This brings us to the question: at which point of time is the value of the goods to the plaintiff (seller) to be determined?”



Generally, it is determined at the time of the breach and, we would stress, any relevant evidence may be admissible to prove this value.”

[20] Seterusnya Mahkamah Persekutuan menyatakan seperti berikut:

“This leads us to the conclusion that the learned judge was wrong to follow the principle in Harlow & Jones in determining the value of the 24 million gloves not at the time of the breach [but upon the price at which they were eventually sold by the plaintiff. Here, we would reiterate that Harlow & Jones was decided upon the particular facts and circumstances of that case. A case is only an authority for what it actually decides (Quinn v Leathem [1901] AC 495 at p 506).”

[21] Namun demikian mahkamah perlu berhati-hati kerana dalam kes **Malaysian Rubber Development Corp Bhd (supra)** kerana ia berkaitan dengan perjanjian jual beli barang-barang yang tidak dapat disempurnakan kerana tidak terdapatnya pasaran yang mencukupi. Sebaliknya dalam kes ini kerugian yang dialami oleh pihak Plaintiff adalah disebabkan kewujudan perjanjian di antara Plaintiff dan Defendan yang diisytiharkan oleh mahkamah sebagai tidak sah.

[22] Apakah nilai dapatan yang sepatutnya diperolehi oleh Plaintiff sekiranya perjanjian tersebut tidak dimeterai di antara Plaintiff dan Defendan boleh dijadikan pertimbangan untuk menentukan jumlah gantirugi yang sepatutnya diberikan. Ini adalah disebabkan sepanjang



tempoh perjanjian tersebut pihak Defendan telah menjalankan pekerjaan di atas tanah kedua-dua allahyarham Mohd Nor dan Mat Jan berasaskan kepada perjanjian yang telah dijalankan di antara Plaintiff dan Defendan setelah beberapa balasan (*consideration*) yang telah dijelaskan kepada pihak Plaintiff. Apakah adil dan munasabah untuk Plaintiff diberikan sejumlah gantirugi tanpa mengambil kira fakta tersebut?

[23] Selain daripada itu mahkamah juga perlu tidak menolak bahawa suatu gantirugi am yang munasabah perlu dipertimbangkan terhadap Plaintiff. Ini adalah disebabkan ekoran daripada perjanjian tersebut Plaintiff tidak dapat mengikuti aktiviti-aktiviti yang sepatutnya dinikmati oleh beliau sebagai peneroka di tanah Felda tersebut. Ia melibatkan juga kehilangan peluang untuk terlibat dalam aktiviti penanaman semula yang diuruskan oleh Felda. Ini adalah merupakan asas kedua yang dinyatakan oleh pihak Plaintiff dalam hujahannya.

[24] Gantirugi yang munasabah ini telah dinyatakan dalam kes **Cubic Electronics Sdn Bhd (in liquidation) v Mars Telecommunications Sdn Bhd [2019] 6 MLJ 15**. Semasa membincangkan peruntukan seksyen 75 Akta Kontrak 1950 iaitu berkaitan dengan gantirugi apabila terdapat peruntukan berkenaan dengan penalti yang boleh dikenakan sekiranya berlaku pemecahan kontrak Mahkamah Persekutuan telah menjelaskan berkenaan dengan gantirugi yang munasabah dalam konteks seksyen 75 Akta Kontrak 1950 tersebut seperti berikut:



[60] Now, reverting to the local position, s 75 of the Act has done away with the distinction between liquidated damages and penalties (Linggi Plantations at p 92) as previously understood under English law (see Visu Sinnadurai, Sinnadurai Law of Contract, 4th Ed, (Malaysia: LexisNexis, 2011) at p 1117 quoting the Indian Supreme Court decision in Fateh Chand v Balkishan Das 1963 AIR 1405).

[61] And presently the local position has always been that an innocent party in a contract that has been breached, cannot recover simpliciter the sum fixed in a damages clause whether as penalty or liquidated damages. He must prove the actual damage he has suffered unless his case falls under the limited situation where it is difficult to assess actual damage or loss (see Selva Kumar a/l Murugiah v Thiagarajah a/l Retnasamy [1995] 1 MLJ 817, approving the Privy Council decision in Bhai Panna Singh v Bhai Arjun Singh AIR 1929 PC 179).

[62] As such the courts have always insisted that actual damage or reasonable compensation must be proved in accordance with the principles set out in Hadley v Baxendale (1854) 9 Exch 341 (see Johor Coastal Development Sdn Bhd v Constrajaya Sdn Bhd [2009] 4 MLJ 445 at pp 459-460).



[63] Accordingly, the effect is that no provision in a contract by way of liquidated damages in this country is recoverable in a similar manner as it would have been under the pre-Cavendish English law since in every case the court has to be satisfied that the sum payable is reasonable.

[64] Having noted the foregoing, does this then mean that for every case where the innocent party seeks to enforce a clause governing the consequences of breach of a primary obligation, it invariably has to prove its actual loss or damage? Selva Kumar and Johor Coastal seem to answer in the affirmative, unless the case falls under the limited situation where it is difficult to assess actual damage or loss.

[65] With respect and for reasons we shall set out below, we are of the view that there is no necessity for proof of actual loss or damage in every case where the innocent party seeks to enforce a damages clause. Selva Kumar and Johor Coastal should not be interpreted (as what the subsequent decisions since then have done) as imposing a legal straightjacket in which proof of actual loss is the sole conclusive determinant of reasonable compensation. Reasonable compensation is not confined to actual loss, although evidence of that may be a useful starting point.

[66] As for our reasons we begin by saying that in view of the legislative history of s 75 of the Act which need not be



elaborated in this judgment, we are of the considered opinion that there is nothing objectionable in holding that the concepts of 'legitimate interest' and 'proportionality' as enunciated in Cavendish are relevant in deciding what amounts to 'reasonable compensation' as stipulated in s 75 of the Act. Ultimately, the central feature of both the Cavendish case and s 75 of the Act is the notion of reasonableness. Indeed, the ParkingEye Ltd v Beavis [2015] UKSC 67 judgment is replete with instances where the United Kingdom Supreme Court conflated 'proportionality' with 'reasonableness' (see: ParkingEye at paras [98], [100], [108], [113] and [193]).

[67] ParkingEye is also a good illustration of how the court may uphold an impugned clause in the absence of actual loss or damage by applying the concepts of legitimate interest and proportionality. This case concerned the imposition of a £85 fee by the operator of a car park for visitors who overstayed the two-hour limit. In ParkingEye it was held that the fact that the appellant suffered no loss by the motorists' overstaying at the car park (since it had no proprietary interest) did not render the contractual provision penal. The United Kingdom Supreme Court felt that ParkingEye had a legitimate interest to protect. It provided a valuable service in maximising the use of car park spaces which benefited the landowner, retailers operating on site, and their customers, and this service was funded by charges paid by the car park overstayers. Considerable weight was placed on the fact that the scheme



was transparent because signs regarding the charge for overstaying were prominently displayed throughout the premises. A majority of the Supreme Court also thought that the £85 was below the maximum amount prescribed by the British Parking Association.

*[68] Consequently, regardless of whether the damage is quantifiable or otherwise, it is incumbent upon the court to adopt a common sense approach by taking into account the legitimate interest which an innocent party may have and the proportionality of a damages clause in determining reasonable compensation. This means that in a straightforward case, reasonable compensation can be deduced by comparing the amount that would be payable on breach with the loss that might be sustained if indeed the breach occurred. (Emphasis added.) **Thus, to derive reasonable compensation there must not be a significant difference between the level of damages spelt out in the contract and the level of loss or damage which is likely to be suffered by the innocent party.***"

[25] Dalam hal ini mahkamah meneliti perjanjian sewa bertarikh 24.02.2009 di antara Allahyarham Mohd Nor bin Hassan dan Defendan Pertama bagi melihat sama ada terdapat apa-apa klausa penalti dalam perjanjian tersebut sekiranya terdapat pemecahan kontrak. Penelitian kepada perjanjian tersebut daripada Fasal 1 hingga Fasal 21 mahkamah ini gagal menemui sebarang terma berkenaan dengan



gantirugi yang munasabah sebagai penalti kepada pemecahan kontrak tersebut. Begitu juga perjanjian jual beli di antara Allahyarham Mat Jan bin Mat Som dengan Defendan Ketiga. Oleh itu ia menyukarkan mahkamah ini untuk menggunakan seksyen 75 Akta Kontrak 1950 untuk menentukan jumlah gantirugi bagi memberikan pampasan yang munasabah kepada Plaintiff.

[26] Pada masa yang sama mahkamah juga mengambil perhatian kepada surat yang ditulis oleh Plaintiff Pertama bertarikh 05.03.2020 yang terdapat dalam Ikatan B muka surat 18 iaitu pengaduan bahawa penanaman semula tidak dapat dijalankan kerana tanah yang menjadi isu dalam kes ini telah dipajakan kepada pihak ketiga.

[27] Ini adalah sebagai satu petanda bahawa Plaintiff tidak dapat terlibat di dalam pelaksanaan penanaman semula di tanah tersebut ekoran daripada perjanjian Allahyarham Mat Jan bin Mat Som dengan pihak ketiga. Apakah ini boleh dijadikan asas untuk penentuan gantirugi am bagi kes ini. Ini adalah disebabkan kegagalan untuk mendapatkan kebenaran untuk menanam semula itu adalah ekoran daripada perjanjian yang ditandatangani oleh Allahyarham Mat Jan bin Mat Som dan Defendan Pertama.

[28] Berdasarkan kepada penilaian dokumen-dokumen dan keterangan yang ada di hadapan mahkamah serta affidavit yang difailkan bagi tujuan taksiran di bawah Aturan 37 KKM 2012 mahkamah mendapati adalah tidak jelas jumlah yang sebenarnya yang telah dibuktikan oleh pihak Plaintiff. Jumlah gantirugi yang sewajarnya oleh



mahkamah walaupun mahkamah sedar bahawa kegagalan untuk membuktikan secara khusus berkenaan kerugian-kerugian tersebut tidak membolehkan tuntutan gantirugi am Plaintiff ditolak oleh mahkamah ini. Ini telah dinyatakan dalam kes **Cubic Electronics Sdn Bhd (in liquidation) (supra)** di atas.

[29] Walau bagaimanapun mahkamah juga mengambil perhatian bahawa kerugian am adalah merujuk kepada hubung kait di antara tindakan Defendan sehingga menyebabkan pihak Plaintiff mengalami kerugian dalam kes ini. Apa yang jelas ialah kerugian tersebut timbul ekoran daripada persetujuan di antara pihak Allahyarham Mohd Nor bin Hassan dan Allahyarham Mat Jan bin Mat Som dengan Defendan Pertama. Perjanjian itu dibuat atas persetujuan pihak Allahyarham Mohd Nor bin Hassan dan Allahyarham Mat Jan bin Mat Som dan Defendan pertama walaupun akhirnya ia telah diputuskan sebagai tidak sah di sisi undang-undang.

[30] Apa yang menarik dalam salah satu terma dalam perjanjian sewa di antara Allahyarham Mohd Nor bin Hassan dengan Defendan Pertama ialah terdapat satu klausa berkenaan dengan kesan kepada sekiranya terdapat terma-terma perjanjian yang tidak sah seperti berikut:

15. Jika terdapat apa-apa terma dalam perjanjian ini menjadi tidak sah atau tidak boleh dikuatkuasakan (illegal or unenforceable) di bawah undang-undang, maka keesahan dan penguatkuasaan untuk terma-terma lain tidak akan terjejas.



[31] Klausu seperti di atas juga tidak dapat memberikan penyelesaian kepada apakah amaun gantirugi yang boleh diberikan sekiranya terdapat apa-apa ketidaksahan perjanjian-perjanjian tersebut. Ia masih tidak dapat menunjukkan kepada mahkamah kerugian-kerugian bagi asas untuk satu gantirugi am dalam kes ini. Begitu juga pengiraan berkenaan gantirugi berdasarkan kepada harga kelapa sawit dan jumlah kutipan semasa juga tidak boleh dijadikan sandaran oleh mahkamah ini untuk menentukan amaun gantirugi yang sewajarnya.

[32] Dalam erti kata lain pada peringkat ini mahkamah berpendapat Plaintif tidak dapat menunjukkan kepada mahkamah gantirugi am yang wajar diberikan kepada pihak Defendan. Ini tidak bermakna bahawa mahkamah ini tidak bersetuju bahawa gantirugi perlu diberikan. Jika ini dilakukan ia telah menyalahi Perintah Mahkamah Rayuan yang telah membenarkan rayuan dan salah satu daripada perintah tersebut ialah gantirugi am dan gantirugi teladan diberikan.

[33] Mahkamah ini seperti yang dinyatakan di atas masih juga dalam menentukan gantirugi am dan gantirugi teladan tertakluk kepada prinsip berdasarkan kepada keputusan mahkamah atasan yang perlu diambilkira dalam menentukan gantirugi am dan gantirugi teladan. Dalam konteks ini mahkamah berpendapat penelitian keseluruhan kes ini pada peringkat pentaksiran gantirugi am tidak dapat ditunjukkan jumlah yang sewajarnya diberikan. Walau bagaimanapun mahkamah ini berpendapat bahawa gantirugi am yang sewajarnya diberikan dalam kes ini adalah RM50,000.00.



Gantirugi Teladan

[34] Peguam Plaintiff yang bijaksana menyatakan bahawa mahkamah ini juga perlu memberikan satu gantirugi teladan. Ini adalah disebabkan kehilangan peluang Plaintiff menyertai program penanaman semula yang juga menjadi salah satu alasan untuk gantirugi teladan di atas. Defendan Pertama dan Ketiga telah diujahkan menikmati keuntungan yang melampau dan keuntungan yang tidak adil daripada tanah a mat nor dan mat jan. Ia adalah ekor dari kesan yang terpaksa diterima oleh Plaintiff-Plaintiff ekor dari kegagalan memasuki skim penanaman semula tanah-tanah tersebut ekor dari perjanjian yang telah ditandatangani oleh Allahyarham Mohd Nor bin Hassan dan Allahyarham Mat Jan bin Mat Som dengan Defendan-Defendan.

[35] Dalam konteks gantirugi teladan adalah wajar mahkamah ini merujuk kes klasik berkenaan gantirugi teladan, **Rookes v Barnad & Orther [1964] AC 1129** seperti berikut:

"I wish now to express three considerations which I think should always be borne in mind when awards of exemplary damages are being considered. First, the plaintiff cannot recover exemplary damages unless he is the victim of the punishable behavior. The anomaly inherent in exemplary damages would become an absurdity if a plaintiff totally unaffected by some oppressive conduct which the jury wished to punish obtained a windfall in consequence."



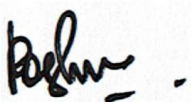
Secondly, the power to award exemplary damages constitutes a weapon that, while it can be used in defence of liberty, as in the Wilkes case Lofft 1 can also be used against liberty. Some of the awards that juries have made in the past seem to me to amount to a greater punishment than would be likely to be enquiry if the conduct were criminal; and, moreover, a punishment imposed without the safeguard which the criminal law gives to an offender. I should not allow the respect which is traditionally paid to an assessment of damages by a jury to prevent me from seeing that the weapon is used with restraint. It may even be that the House may find it necessary to follow the precedent it set for itself in Benham v. Gambling [1941] A.C. 157 and place some arbitrary limit on awards of damages that are made by way of punishment. Exhortations to be moderate may not be enough.

Thirdly, the means of the parties, irrelevant in the assessment of compensation, are material in the assessment of exemplary damages. Everything which aggravates or mitigates the defendant's conduct is relevant."

[36] Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas mahkamah berpendapat bahawa gantirugi teladan adalah sebanyak RM50,000.00. Kos adalah sebanyak RM5,000.00 tertakluk kepada fi alokator.



Bertarikh: 13hb. September 2023


(ROSLAN MAT NOR)

HAKIM

MAHKAMAH TINGGI MALAYA
TEMERLOH, PAHANG DARUL MAKMUR

PIHAK-PIHAK:

Bagi Pihak Plaintiff-Plaintif

Haris bin Md Nor

Tetuan Adnan Sharida & Associates

Bandar Baru Bangi, Selangor Darul Ehsan

Bagi Pihak Defendan Pertama, Kedua dan Ketiga

Ahmad Zahid bin Abu Hashim

Tetuan Ahmad Zahid

Temerloh, Pahang Darul Makmur

