

**A Bank Islam Malaysia Bhd lwn Pasaraya
Peladang Sdn Bhd**

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — SAMAN PEMULA NO 24–32 OF 2003
ZAINAL ADZAM PK
7 APRIL 2004

B *Perbankan — Bank dan urusan bank — Perbankan Islam — Kemudahan Al-Bai Bithaman Ajil — Sama ada Kamun Tanah Negara dan Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 terpakai*

C *Undang-Undang Tanah — Gadaian — Tuntutan statutori — Jumlah prinsipal yang perlu dibayar atas tuntutan — Plaintiff menyampaikan Borang 16D ke atas defendan — Sama ada plaintiff sepatutnya mengeluarkan Borang 16E — Sama ada Borang 16D sah*

Undang-Undang Tanah — Gadaian — Perintah jualan — Permohonan untuk jualan — Sama ada terdapat sebarang kausa bertentangan — Kanun Tanah Negara s 256 — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 83 k 3

D Plaintiff telah memberikan satu kemudahan perbankan Islam yang dikenali sebagai Al-Bai Bithaman Ajil ('kemudahan tersebut') kepada defendan untuk membeli harta. Sebagai sekuriti pembayaran semula wang yang dipinjam dari kemudahan tersebut defendan telah menggadai 10 bidang tanah (tanah tersebut) kepada plaintiff. Gadaian itu telah dikuatkuasakan melalui dua Borang 16A dari Kanun Tanah Negara ('KTN'). Gadaian tersebut telah di daftarkan pada 23 Julai 1997. Apabila defendan gagal membayar semula pinjaman tersebut pihak plaintiff telah mengeluarkan notis tuntutan. Defendan juga gagal mematuhi notis tuntutan tersebut. Plaintiff kemudiannya telah mengeluarkan notis berkanun yang tertera di Borang 16D dalam KTN. Sekali lagi, defendan gagal membayar tuntutan tersebut.

F Plaintiff memohon untuk perintah menjual tanah yang telah digadaikan seperti yang tertera dalam s 256.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintiff:

- G** (1) Kemudahan perbankan Al-Bai Bithaman Ajil merupakan satu kemudahan perbankan yang biasa digunakan untuk hartanah sebagai kolateral. Ia melibatkan tiga perjanjian-perjanjian yang berlainan. Bank akan membeli harta daripada penggadai mengikut perjanjian pertama. Dalam perjanjian kedua bank akan menjual harta tersebut kepada penggadai dan dalam perjanjian yang terakhir gadaian dibeli semula kepada penggadai agar bank dapat menjual hartanah tersebut jika penggadai gagal melangsaikan hutangnya. Walaupun, kemudahan perbankan dipinjam dari ajaran Islam, perundangan yang terpakai ialah KTN dan Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') (lihat perenggan 6); *Bank Rakyat Malaysia Bhd v EMCEE Corporation Sdn Bhd* [2003] 1 CLJ 625 diikuti.
- H** (2) Butir-butir yang patut dipatuhi adalah dari A 83, dan telah dikemukakan dalam affidavit plaintiff. Pematuhan butir-butir dari A 83 k 3(3) oleh plaintiff oleh kerana beliau telah memberikan informasi yang diminta, kecuali jumlah faedah memandangkan ia boleh dikenakan caj di bawah prinsip islam (lihat perenggan 13).
- I**

- (3) Tiada merit dalam hujahan defendan yang menyatakan bahawa plaintiff telah melanggar A 83 k 3(4) KMT. Seperti yang diterangkan di dalam kes *Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501, plaintiff tidak perlu menegaskan bahawa tanahnya tidak diduduki orang (lihat perenggan 16); *Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501 diikuti.
- (4) Borang 16D yang dikeluarkan oleh plaintiff jelas menunjukkan bahawa jumlah hutang yang harus dibayar oleh plaintiff adalah RM8,117,601.43 pada 21 Februari 2001. Jumlah ini diperoleh dari PSA dan adalah jumlah yang sama yang tertera dalam notis tuntutan (lihat perenggan 20).
- (5) Pengeluaran dokumen hak milik adalah dari pejabat pendaftar seperti yang tertera dalam geran Borang 5B dalam KTN yang dikeluarkan menurut s 86. Jadi plaintiff tidak salah dalam membuat permohonan serta merta untuk perintah jualan (lihat perenggan 21).
- (6) Borang 16D oleh digunakan sama ada jumlah prinsip boleh dibayar bila diminta. Jadi pengeluaran permohonan berkanun oleh plaintiff dalam Borang 16D adalah sah (lihat perenggan 23); *Mary Michael v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1971] 1 MLJ 172 diikuti.
- (7) Oleh kerana defendan gagal membuktikan apa-apa kausa yang tidak menurut s 256(3) KTN, permohonan plaintiff dibenarkan (lihat perenggan 26).

[English summary

The plaintiff granted an Islamic banking facility known as Al-Bai Bithaman Ajil ('the said facility') to the defendant pursuant to a property purchase agreement and a property sale agreement ('PSA'). As security for the repayment of the said facility, the defendant charged in favour of the plaintiff ten pieces of land ('the said lands'). The charges were effected by way of two Forms 16A of the National Land Code ('NLC'). The charges were registered on 23 July 1997. The defendant defaulted in the repayment of the instalments and a notice of demand was accordingly issued to the defendant. The defendant failed to comply with the notice of demand. Consequently, the plaintiff issued and served on the defendant the statutory notice in Form 16D of the NLC. Again, the defendant failed to pay the amount demanded.

This was the plaintiff's application for an order for sale of the said lands under s 256 of the NLC.

Held, allowing the plaintiff's application:

- (1) The Al-Bai Bithaman Ajil facility was a common Islamic banking facility involving immovable properties as collateral. It involved three separate agreements. The bank would purchase the property concerned from the chargor pursuant to the first agreement. In the second agreement, the bank would sell the property to the chargor. The third agreement was a charge given by the chargor to the bank to enable the bank to sell the property in the event of default by the

- A** chargor. Although the said facility was granted under Islamic principles, the laws applicable were the NLC and the Rules of the High Court 1980 ('the RHC') (see para 6); *Bank Rakyat Malaysia Bhd v EMCEE Corporation Sdn Bhd* [2003] 1 CLJ 625 followed.
- (2) The particulars required to be furnished under O 83 r 3(3) of the RHC have been provided in the plaintiff's affidavits. As such, there was compliance with O 83 r 3(3) of the RHC as the plaintiff had provided the information required thereunder, except for the interest amount since it was chargeable under Islamic principles (see para 13).
- B**
- (3) There was no merit to the defendant's contention that the plaintiff had breached O 83 r 3(4) of the RHC. As explained in *Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501, the plaintiff did not have to state that the said lands were presently unoccupied (see para 16); *Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501 followed.
- C**
- (4) The Form 16D issued by the plaintiff clearly indicated that the amount due under the principles of Al-Bai Bithaman Ajil was RM8,117,601.43 as at 21 February 2001. This amount was derived based on the provisions of the PSA and was the same as the amount stated in the plaintiff's notice of demand (see para 20).
- D**
- (5) The issue documents of title in the instant case were Registry titles as they consisted of grants in Form 5B of the NLC which were issued pursuant to s 86 thereof. Therefore, the plaintiff was correct in making the instant application to court for an order for sale (see para 21).
- E**
- (6) Form 16D of the NLC may be used whether or not the principal sum was payable on demand. Therefore, the issuance of the statutory demand by the plaintiff in Form 16D of the NLC was valid (see para 23); *Mary Michael v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1971] 1 MLJ 172 followed.
- F**
- (7) Since the defendant had failed to prove the existence of any cause to the contrary in accordance with s 256(3) of the NLC, the plaintiff's application was allowed (see para 26).]
- G**

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perbankan Islam, lihat 1 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2002 Reissue) perenggan 1702.

- H** Untuk kes-kes mengenai perintah jualan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2001 Reissue) perenggan 1939–2020.

Untuk kes-kes mengenai tuntutan statutori, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2001 Reissue) perenggan 2085.

I Kes-kes yang dirujuk

Bank Pertanian Malaysia v Zainal Abidin bin Kassim [1995] 2 MLJ 537 (dirujuk)

- Bank Rakyat Malaysia Bhd v EMCEE Corporation Sdn Bhd* [2003] 1 CLJ 625 (diikut) **A**
- Central Malaysian Finance Bhd v Loke Kok Lai* [1975] 1 MLJ 160 (dirujuk)
- Citibank Bhd v Bandar Sungai Buaya Sdn Bhd* [2003] 5 CLJ 150 (dirujuk)
- Citibank NA v Ibrahim bin Othman* [1994] 1 MLJ 608 (dirujuk)
- Kandiah Peter v Public Bank Bhd* [1994] 1 MLJ 119 (dirujuk)
- Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 (dirujuk) **B**
- Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501 (diikut)
- Mary Michael v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1971] 1 MLJ 172 (diikut)
- Nira Sdn Bhd v Malayan Banking Bhd* [1990] 1 MLJ 110 (dirujuk)
- VAM Hussain v BP Malaysia Sdn Bhd* [1970] 2 MLJ 69 (dirujuk) **C**
- VRKRS Chettiappah Chetty v Raja Abdul Rashid Ibni Almarhum Sultan Idris* [1933] MLJ 18 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

- Kanun Tanah Negara ss 86(a), 255(1), 256(3), Borang 5B, 16D, 16E
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 83 k 3(3) **D**
- Hani Adyanti bte Ahmad (Ramli Amar Jit & Tan) bagi pihak plaintif.*
Mokhtar bin Haji Ngah (Mokhtar Ngah & Co) bagi pihak defendan.

Zainal Adzam PK:

[1] Plaintif melalui saman pemula telah memohon suatu perintah jualan melalui lelongan awam di bawah s 256 Kanun Tanah Negara ('KTN') sebagai pemegang gadaian ke atas hartanah-hartanah kepunyaan defendan yang terkandung dalam suratan hakmilik-suratan hakmilik yang berikut:

- 1 No Geran 13321 No Lot 4839, **F**
- 2 No Geran 13322 No Lot 4838,
- 3 No Geran 13323 No Lot 4837,
- 4 No Geran 13324 No Lot 4836,
- 5 No Geran 13325 No Lot 4835, **G**
- 6 No Geran 13326 No Lot 4834,
- 7 No Geran 13327 No Lot 4833,
- 8 No Geran 13328 No Lot 4832, **H**
- 9 No Geran 13329 No Lot 4831, dan
- 10 No Geran 13330 No Lot 4830.

[2] Kesemua hartanah-hartanah tersebut terletak di dalam Mukim Derga, Daerah Kota Star, Kedah Darul Aman. Plaintif telah memberikan suatu kemudahan perbankan Islam melalui transaksi AI-Bai Bithaman Ajil bagi amaun RM3,806,000 kepada defendan mengikut peruntukan-peruntukan dalam 'Property Purchase Agreement' ('PPA') dan 'Property

- A** Sale Agreement' ('PSA') yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan pada 6 Julai 1997.

[3] Sebagai balasan dan untuk menjamin pembayaran balik pembiayaan kemudahan tersebut defendan telah menggadaikan kesemua 10 hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif bagi amaun RM8,962,558. Penggadaian

- B** tersebut telah disempurnakan melalui dua borang 16A, Kanun Tanah Negara 1965 yang telah didaftarkan pada 23 Julai 1997. Mengikut plaintif defendan telah tertunggak dalam bayaran ansuran bulanan sebanyak RM345,132.43 setakat 21 Disember 2000. Plaintif melalui peguamcaranya telah menyerahkan notis tuntutan bertarikh 8 Januari 2001 kepada defendan. Atas kegagalan defendan mematuhi tuntutan tersebut, plaintif
- C** telah menyerahkan pula Notis 16D KTN bertarikh 8 Mac 2001 kepada defendan. Defendan juga gagal mematuhi tuntutan dalam notis itu dan ianya menyebabkan plaintif membuat permohonan ini. Baki hutang defendan di bawah PSA setakat 21 Februari 2001 yang dinyatakan dalam Borang 16D tersebut ialah RM8,117,601.43.

- D** [4] Kemudahan AI-Bai Bithaman Ajil merupakan kemudahan perbankan Islam yang biasa digunakan di mana pinjaman dijamin dengan hartanah sebagai kolateral. Kemudahan tersebut melibatkan tiga perjanjian yang berasingan; pertama, pihak bank membeli hartanah berkenaan daripada penggadai; kedua, pihak bank jual balik hartanah berkenaan kepada penggadai; dan ketiga, gadaian yang mana memberi kuasa kepada pihak bank menjualkan hartanah berkenaan jika ada penginekaran oleh penggadai. Semua proses ini adalah untuk mengelakkan unsur riba dalam kemudahan pembiayaan berkenaan.

- F** [5] Penjelasan mengenai transaksi tersebut juga terdapat dalam satu artikel, *Of Islamic 'Loan' and Other Matters Of Interest* (2000) INSAF XXVIX No 3, 91 yang menyatakan sedemikian:

It is a buy-and-sell transaction under which the customer pays the selling price of the bank by instalments over an agreed period of time. In this financing transaction the bank buys the property from the customer pursuant to the Property Purchase Agreement at the property purchase price, which is usually the amount of facility required by the customer, say, RM 150,000. The bank then sells the property back to the customer immediately after the purchase pursuant to the Property Sale Agreement at the property sale price, which is the sum of the property purchase price (RM150,000 in the example taken) and the bank's profit for the entire tenure of financing required (say RM 150,000 (profit) for 15 years (tenure)). The sale price will therefore be RM300,000 which the customer will repay by monthly Instalments of an agreed figure over 15 years. By way of security for the repayment the customer will provide such securities as the bank may require. This is usually a land charge over the property, the subject matter of the transaction, and, perhaps, a guarantee

- G**
- H**
- I** [6] Walaupun kes ini melibatkan kemudahan pembiayaan di bawah sistem perbankan Islam perundangan yang terpakai ialah KTN dan Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Mahkamah Rayuan telah memutuskan kedudukannya dalam kes *Bank Rakyat Malaysia Bhd v EMCEE Corporation Sdn Bhd* [203] 1 CLJ 625 seperti berikut:

... As was mentioned at the beginning of this judgment the facility is an Islamic banking facility. But that does not mean that the law applicable in this application is different from the law that is applicable if the facility were given under conventional banking. The charge is a charge under the National Land Code. The remedy available and sought is a remedy provided by the National Land Code. The procedure is provided by the Code and the Rules of the High Court 1980. The court adjudicating it is the High Court. So, it is the same law that is applicable, the same order that would be, if made, and the same principles that should be applied in deciding the application

A

B

[7] Tugas mahkamah dan prinsip yang terpakai dalam permohonan seperti ini telah dijelaskan dalam penghakiman Thome, Pern. HB dalam kes Mahkamah Rayuan *VRKRS Chettiappah Chetty v Raja Abdul Rashid Ibni Almarhum Sultan Idris* [1933] MLJ 18 yang menyatakan:

C

... It is to be noted that the legislature in its wisdom has provided that the chargee may not exercise his rights against the charged lands without first establishing that default had been made by the chargor, and calling upon the chargor by a summons to show cause why the charged premises should not be sold. That in effect is an application by the chargee for liberty to exercise his rights as chargor against the charged premises. All that the court has to do on such an application is to satisfy itself that the requirements of the law have been complied with, and that default has been made by the chargor.

D

... The applicant does not commence an action or suit and does not file a plaint. He does not therefore 'sue' in the ordinary acceptance of that term. Certain it is that the chargee does not 'sue for debt', but he applies for leave to exercise his rights as a chargee. The proceedings result not in a judgment or decree, but in making or refusal of an order of sale.

E

[8] Prinsip tersebut iktiraf dan diikuti oleh Mahkamah Agung dalam kes-kes *Kandiah Peter v. Public Bank Bhd.* [1994] 1 MLJ 119 dan *Nira Sdn. Bhd. v. Malayan Banking Bhd.* [1990] MLJ 110.

F

[9] Pihak defendan telah membantah permohonan oleh plaintif dengan membangkitkan beberapa isu berasaskan peruntukan s 256(3) KTN di bawah unsur 'kausa bertentangan' ('cause to the contrary').

[10] Mahkamah Persekutuan dalam kes *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bhd* [1997] 1 MLJ 77, at p 82 telah menjelaskan tiga unsur-unsur 'kausa sebaliknya' yang penting seperti berikut:

G

... The critical phrase in sub-s (3) of s 256 to which we have lent emphasis, despite having been the subject of judicial pronouncements, continues to demand the attention of courts. There is no doubt that, upon a plain reading of the subsection, a High Court is entitled to refuse an order for sale of charged property once it is satisfied of the existence of cause to the contrary. But the question then arises: What is meant by 'cause to the contrary'.

H

In our judgement, 'cause to the contrary' within s 256(3) may be established only in three categories of cases.

First, it may be taken as settled that a charger who is able to bring his case within any of the exceptions to the Indefeasibility doctrine housed in s 340 of the Code establishes cause to the contrary ...

I

A Secondly, a chargor may show cause to the contrary within s 256(3) of the Code by demonstrating that the chargee has failed to meet the conditions precedent for the making of an application for an order for sale ...

... Thirdly, a chargor may defeat an application for an order for sale by demonstrating that its grant would be contrary to some rule of law or equity.

B [11] Isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan untuk menunjukkan adanya unsur-unsur 'kausa sebaliknya' dengan ringkas adalah seperti yang berikut:

1 Kegagalan plaintif mematuhi A 83 k 3(3) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dalam mengemukakan amaun terkini.

C 2 Kegagalan Plaintif mematuhi A 83 k 3 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 kerana plaintif gagal menyatakan premis bebas daripada penyewa.

3 Ketidaksahan Notis Tuntutan dan Notis 16D kerana gagal menyatakan asas kemungkiran.

D 4 Plaintif telah menyalahgunakan proses undang-undang dengan tidak mengemukakan permohonan lelongan di Pejabat Tanah terlebih dahulu.

5 Penggunaan Notis 16D melanggar peruntukan undang-undang kerana tuntutan Plaintif merupakan 'principal sum payable on demand'.

E [12] Seterusnya isu-isu yang dibangkitkan oleh pihak defendan diteliti dan dipertimbangkan.

1 Kegagalan mematuhi Aturan 83, Kaedah 3(3) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dalam mengemukakan amaun teridnl

F [13] Pihak defendan menegaskan bahawa ada '... wujudnya kekeliruan dan ketidakpastian akan jumlah sebenar tertanggung oleh defendan yang mana ini amat memprejudiskan hak-hak defendan di dalam mengemukakan kesnya ...'. Defendan merujuk kepada penghakiman Mohd Hishamudin H dalam kes *Bank Pertanian Malaysia v Zainal Abidin bin Kassim & Anor* [1995] 2 MLJ 537, di ms541 yang memutuskan:

... In my opinion, the failure to comply with rr 3(6) and 3(3), in particular, the failure to state:

(a) the amount of the repayments; and

H (b) the amount of instalments in arrear,

are serious omissions which warrant a dismissal of the action; for the absence of such pertinent information is highly prejudicial to the defendants ...

I [14] Dalam kes ini pihak plaintif sebenarnya telah mengemukakan melalui affidavit-afidavit amaun yang perlu dibayar oleh defendan selepas ditolak ansuran bulanan yang telah dibayar oleh defendan. Amaun-amaun terkini mengenai jualan yang perlu dibayar oleh defendan di bawah PSA, amaun jumlah ansuran yang telah dibayar oleh defendan, lain-lain kos yang

dikenakan dan amaun baki terhutang setelah ditolak bayaran ansuran oleh defendan setakat 8 Oktober 2003 (RM7,894,702.43) telah dikemukakan melalui affidavit tambahan wakil plaintif bertarikh 29 Mac 2004. Dalam permohonan seperti ini pihak pemohon dibenarkan mengemukakan amaun terkini yang perlu dibayar melalui lebih daripada satu affidavit dengan syarat jumlah amaun yang perlu dibayar dinyatakan sebelum tarikh Mahkamah membuat perintah jualan berkenaan. Sebab-sebabnya dijelaskan oleh Mahadev Shanker H dalam penghakiman kes *Citibank NA v Ibrahim bin Othman* [1994] 1 MLJ 608, di ms 615 yang memutuskan bahawa:

... It is a well-established rule of construction that unless the context specifically so excludes, words in the singular must include the plural. It is to be noted that O 83 r 3(3) gives the court the power to dispense with the statutory particulars 'in any case or class'. More than one affidavit can and is usually filed in this type of case because invariably the matter cannot be disposed of on the first return date (eg for non-service) and at least one further affidavit is always required to state the total amount due on the date of the order. Provided evidence of the correct amount due has been put before the final hearing, the court has the power to dispense some omission to fulfill the rules to the letter, but only if no real prejudice will thereby result to the defendant ...

[15] Berbeza dengan kedudukan dalam kes *Bank Pertanian Malaysia* tersebut di mana dalam ketiga-tiga affidavit plaintif tidak dinyatakan jumlah pembayaran yang telah dibuat oleh defendan dan amaun yang tertunggak, dalam kes ini semua butir-butir yang lengkap sepertimana dikehendaki di bawah A 83 k 3(3) telah dinyatakan oleh plaintif kecuali faedah memandangkan ianya tidak diperuntukkan di bawah kemudahan-kemudahan pembiayaan Islam.

[16] Mengikut fasal 19, PSA yang ditandatangani oleh kedua-dua pihak apa-apa penyata akaun yang disahkan oleh pengurus plaintif merupakan keterangan muktamad mengenai amaun terhutang oleh defendan. Selain daripada menafikan amaun terhutang yang tertunggak, pihak defendan tidak langsung pada bila-bila mengemukakan apa-apa penyata akaun atau amaun yang mereka hutang sebenarnya. Mengenai perkara ini, Low Hop Bing H dalam kes *Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501 telah memutuskan sedemikian:

... In the context of O 83 r 3(3), it has been held that a bare denial of a debt is not enough. The defendant as a charger has an onus if he denies the amount claimed to say how much he admits owing per Mahadev Shankar (later JCA) in *Citibank NA v Ibrahim bin Othman* [1994] 1 MLJ 608 which was followed in *Multi-Purpose Bank Bhd v Diamond Agreement Sdn Bhd* [2000] 5 MLJ 576 ...

[17] Saya tidak dapati apa-apa yang memprejudiskan pihak defendan dalam perkara ini, lebih-lebih lagi terdapat bahawa jumlah terhutang dalam affidavit tambahan bagi pihak plaintif ('RM7,894,702.43' dalam affidavit terakhir) adalah kurang daripada amaun yang dinyatakan dalam notis tuntutan mereka, iaitu 'RM8,117,601.43'.

- A** 2 *Kegagalan plaintif mematuhi A 83 KMT kerana plaintif gagal menyatakan premis bebas daripada penyewa*

[18] Bantahan ini jelas tidak ada merit kerana dalam kes *Malaysian Building Society Bhd v Univein Sdn Bhd* [2002] 7 MLJ 501 kedudukannya dijelaskan oleh Mahkamah seperti berikut:

- B** On the defendant's contention that the plaintiff had breached O 83 r 3(4), by failing to give particulars of every person who to the best of the plaintiffs knowledge is in possession of the charged property. I am of the view that the plaintiff does not have to give particulars under O 83 r 3(4) as the delivery of vacant possession in prayer 6 of the originating summons is not vacant possession to the plaintiff but to the successful buyer of the properties at the auction: see *Perwira Affin Bank v Tan Tian Ser* [1995] 2 CLJ 133. In that case, there was a similar prayer for vacant possession. Abdul Aziz bin Mohamad J held, inter alia, that the prayer is misconceived as the chargee who wants a sale cannot be wanting possession. His Lordship added that the vacant possession is to the buyer and not to the chargee so that O 83 r 3(4) does not apply ...
- C**

- D** 3 *Ketidaksahan Notis Tuntutan dan Notis 16D kerana gagal menyatakan asas kemungkiran*

[19] Mengenai isu ini Abdul Malik Ishak J telah menyatakan dalam kes *Citibank Bhd v Bandar Sungai Buaya Sdn Bhd* [2003] 5 CLJ 150 kedudukannya seperti berikut:

- E** ... I venture to say that a notice of demand in respect of two charges where the sums under both the charges are lumped together will not be regarded as defective where, in the circumstances of the case, the chargor had not been prejudiced or misled by any defect in the said notice (*Syarikat Kewangan Melayu Raya v Malayan Banking Bhd* [1986] 2 MLJ 253 where the Privy Council dismissed an appeal from the decision of the Federal Court that was reported in [1984] 1 MLJ 115. Likewise, a notice of demand which fails to state the exact and precise amount owing does not have the effect of rendering the notice invalid unless it demands payment of a sum to which the chargee is not entitled (*Co-operative Central Bank Ltd v Meng Kuang Properties Bhd* [1991] 2 MLJ 283).
- F**

- G** [20] Notis 16D oleh pihak plaintif telah menyatakan dengan jelas amaun '... baki hutang di bawah prinsip Al-Bai Bithaman Ajil berjumlah RM8,117,601.43 setakat 21 Februari 2001...' Amaun ini adalah mengikut peruntukan-peruntukan PSA yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan dan adalah sama dengan amaun yang dinyatakan dalam notis tuntutan yang dikeluarkan oleh plaintif.

- H** 4 *Plaintif telah menyalahgunakan proses undang-undang dengan tidak mengemukakan permohonan lelong di Pejabat Tanah terlebih dahulu*

- I** [21] Kesemua suratan hak milik hartanah-hartanah yang terlibat dalam kes ini merupakan geran Borang 5B yang dikeluarkan di bawah s 86(a) KTN. Mengikut s 86 tersebut hartanah-hartanah berkenaan adalah 'hak milik Pejabat Pendaftaran'. Peruntukan tersebut adalah seperti yang berikut:

Form of documents for Registry title

A

In the case of land to be alienated under Registry title:

- (a) the register document of title shall consist of a grant in Form 5B or a State lease in Form 5C, according as the land is to be alienated In perpetuity or for a term of years;
- (b) ...

B

[22] Oleh yang demikian pihak plaintif telah membuat permohonan mendapatkan perintah jualan ini dengan sah mengikut s 256 KTN yang memperuntukkan:

Application to Court for order for sale

- (1) This section applies to land held under:
 - (a) Registry title;
 - (b) ...;
 - (c)

C

5 Penggunaan Notis 16D melanggar peruntukan undang-undang kerana tuntutan plaintif merupakan 'principal sum payable on demand'

D

[23] Defendan telah mempertikaikan kesahihan penggunaan Borang 16D oleh plaintif dan menegaskan bahawa borang yang sepatutnya dikemukakan adalah Borang 16E dan bukan Borang 16D kerana tuntutan plaintif adalah berkaitan dengan tuntutan pembayaran wang pokok yang seharusnya dibayar atas permintaan 'principal sum payable on demand' mengikut s 255(1) KTN. Pihak defendan telah merujuk kepada petikan daripada penghakiman Hashim Yeop A Sani H dalam kes *Central Malaysian Finance Bhd v Loke Kok Lai* [1975] 1 MLJ 160, di ms 161 seperti berikut:

E

... Form 16D should be used, in the words of section 253 of National Land Code, only where there has been a breach by the chargor of any agreements on his part' and the object of using that form is to specify the breach in question so as to give the chargor an opportunity of remedying the breach and according to section 255(1) of the Code where the principal sum secured by a charge is payable on demand, the proper notice to issue be on Form 16E.

F

[24] Jika diteliti penghakiman tersebut, petikan ini sebenarnya adalah petikan oleh Hashim Yeop A Sani H ke atas penghakiman Suffian HMP (YAA ketika itu) dalam kes Mahkamah Persekutuan, *VAM Hussain v BP Malaysia Sdn Bhd* [1970] 2 MLJ 69. Penghakiman tersebut perlu dibaca dalam konteks sebenarnya kerana perbezaan antara penggunaan Borang 16D dan Borang 16E telah dijelaskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Mary Michael v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1971] 1 MLJ 172, di ms 173 yang telah memutuskan bahawa:

G

H

... It is to be observed that a notice in Form 16D applies to any charge, so that it can validly be used even in the case of a charge where the principal sum is payable on demand, even though Form 16E is specially designed for this purpose. This would be particularly true of a charge where the principal sum bears interest and the chargor is in default of payment of interest as stipulated in the charge. If there is no interest payable on the principal sum it is open to the chargee to give a

I

- A** notice outside the provisions of the Code either orally or in writing and, in the event of non-compliance with this notice, then to issue a notice in Form 16D on the ground that the chargor is in default. In other words, in the case of a charge where the principal sum is payable on demand and there is also a stipulation as regards payment of interest thereon, the chargee can apply for sale of the charged land either on the ground that the principal sum secured by the charge is payable on demand or on the ground that there has been a default in payment of interest.
- B** In either case a notice in Form 16D would be a valid notice ...

[25] Jelas daripada penghakiman tersebut bahawa Borang 16D boleh digunakan dalam kedua-dua keadaan, iaitu, sama ada 'principal sum is payable on demand' atau tidak. Penggunaan Borang 16D oleh plaintif dalam kes ini oleh yang demikian adalah cara yang sah di sisi undang-undang.

- C** [26] Berasaskan ketetapan-ketetapan saya mengenai kesemua isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan di atas, saya dapati bahawa pihak defendan telah gagal membuktikan ada wujudnya unsur-unsur 'kausa sebaliknya' sepertimana dikehendaki di bawah s 256(3) KTN untuk Mahkamah ini menolakan permohonan jualan oleh plaintif. Oleh yang demikian
- D** bantahan oleh pihak defendan ditolak dengan kos. Pihak plaintif diberi perintah sepertimana yang dipohon untuk menjual kesemua hartanah-hartanah berkenaan secara lelongan awam bagi mendapatkan balik amaun RM7,894,702.43 yang tertunggak sehingga 7 April 2004 seperti dinyatakan dalam affidavit wakil plaintif bertarikh 29 Mac 2004.

- E** *Permohonan plaintif dibenarkan.*

Dilaporkan oleh Lim Lee Na

F

G

H

I