

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA KUALA LUMPUR  
DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR  
[SAMAN PEMULA NO: WA-24NCVC-1509-09/2020]**

Dalam Perkara berkenaan dengan tiga (3) Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.11.2011 masing-masing yang dimasuki di antara Kumpulan Hamzah – Kwong Hing Realty Sdn. Bhd dan HSBC Software Development (M) Sdn Bhd dan Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.5.2012 yang dimasuki di antara Kumpulan Hamzah-Kwong Hing Realty Sdn Bhd dan HSBC Bank Malaysia Berhad.

Dan

Dalam Perkara berkenaan dengan Aturan 5 Kaedah 4 Kaedah-kaedah Mahkamah 2012;

Dan

Dalam perkara berkenaan dengan Aturan 15 Kaedah 16 Kaedah-kaedah Mahkamah 2012

**ANTARA**

**1. HSBC SOFTWARE DEVELOPMENT (M) SDN BHD  
(NO. SYARIKAT : 868501-P)**

**2. HSBC BANK MALAYSIA BERHAD  
(NO. SYARIKAT : 127776-V)**

**... PLAINTIF-**

**PLAINTIF****DAN****KUMPULAN HAMZAH-KWONG REALTY SDN BHD****(NO. SYARIKAT : 197101000901 (11274-H) ... DEFENDAN****ALASAN PENGHAKIMAN****(LAMPIRAN 54)****RAYUAN**

[1] Perayu/Pemohon yang dinamakan di atas tidak berpuashati dengan keseluruhan keputusan Mahkamah pada 6hb Disember 2021 dan merayu kepada Mahkamah Rayuan Malaysia terhadap keseluruhan keputusan tersebut yang membenarkan Saman Pemula Terpinda (Lampiran 54) bertarikh 27.5.2021 dengan kos.

**LATAR BELAKANG**

[2] Permohonan Plaintiff-Plaintif di bawah Aturan 5 Kaedah 4 dan Aturan 15 Kaedah 16 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dan/atau bidang kuasa sedia ada Mahkamah Yang Mulia ini untuk perintah-perintah seperti berikut:-

- (1) Satu deklarasasi bahawa berdasarkan pentafsiran sebenar Seksyen 7.29 dibaca bersama dengan Seksyen 7.30 di dalam tiga (3) Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.11.2011 masing- masing yang telah dimasuki di antara Plaintiff Pertama dan Defendan dan Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.5.2012 yang telah dimasuki di antara Plaintiff Kedua dan Defendan ( secara kolektif “ Perjanjian-Perjanjian

Penyewaan “ ), Defendan hanya berhak untuk menerima jumlah sewa yang dikira secara berkadar (“proportionally”) berdasarkan jumlah sewa bulanan yang terakhir dan berdasarkan jumlah hari yang diambil oleh Plaintiff-Plaintif untuk menjalankan kerja-kerja pemulihan dan menyerahkan milikan kosong Harta-Harta Demis kepada Defendan;

- (2) Satu perintah bahawa Defendan membayar balik kepada Plaintiff Pertama jumlah lebihan sewa bulanan yang telah dibayar oleh Plaintiff Pertama kepada Defendan sejak 8.9.2019 yang berjumlah sebanyak RM6,272,087.22 setakat 31.7.2020 dan berterusan sehingga pelupusan Saman Pemula ini;
- (3) Satu perintah bahawa Defendan membayar balik kepada Plaintiff Kedua jumlah lebihan sewa bulanan yang telah dibayar oleh Plaintiff Kedua kepada Defendan sejak 1.11.2019 yang berjumlah sebanyak RM722,683.80 setakat 31.7.2020 dan berterusan sehingga pelupusan Saman Pemula ini;
- (4) Satu deklarasi bahawa kewajipan Plaintiff-Plaintif di bawah Perjanjian-Perjanjian Penyewaan untuk mengembalikan Harta- Harta Demis kepada keadaan asalnya dan dalam keadaan baik dan boleh disewa (“good and tenantable repair”), tidak bergantung atau tertakluk kepada Plaintiff-Plaintif terlebih dahulu memperolehi dan menyerahkan Sijil Pematuhan dan Penyempurnaan [“Certificate of Compliance and Completion” (“CCC”)] kepada Defendan;
- (5) Satu deklarasi bahawa kewajiban Plaintiff-Plaintif untuk membayar sewa bulanan kepada Defendan akan terhenti apabila Harta-Harta Demis dipulihkan kepada keadaan

- asalnya dan dalam keadaan baik dan boleh disewa (“good and tenatable repair”) dan tanpa CCC;
- (6) Satu deklarası bahawa penyelesaian Kerja-kerja Pemulihan tersebut di atas Harta-harta Demis bukanlah satu pra-syarat kepada penyerahan milikan kosong Harta-harta Demis;
  - (7) Satu deklarası bahawa Defendan yang menolak untuk menerima tawaran Plaintiff untuk berhenti dan menyerahkan kunci-kunci kepada Harta-harta Demis, adalah tidak berhak untuk bergantung kepada alasan pemegangan lepas masa atau kegagalan untuk menyerahkan kunci-kunci di bawah Seksyen 7.30 Perjanjian-Perjanjian Penyewaan untuk menuntut sewa dua kali ganda;
  - (8) Bahawa kos permohonan ini ditanggung oleh Defendan; dan
  - (9) Apa-apa relif yang lain dan selanjutnya yang difikirkan sesuai dan wajar oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

### **ALASAN–ALASAN PERMOHONAN SECARA RINGKAS.**

[3] Alasan seperti terkandung di dalam Afidavit Sokongan yang diikrarkan oleh Liew Mun June pada 4.9.2020 dan difailkan bersama di sini dan boleh diringkaskan seperti berikut:-

- (i) Penyewaan Plaintiff Pertama bagi Harta-Harta Demis di bawah Penyewaan Plaintiff Pertama bagi Harta-Harta Demis di bawah tiga (3) Penjanjian Penyewaan yang bertarikh 25.11.2011 telah luput pada 7.9.2019 manakala Penyewaan Plaintiff Kedua bagi Harta-Harta Demis di bawah Perjanjian Penyewaan yang bertarikh 25.5.2012 telah luput pada 31.10.2019;

- (ii) bahawa sebelum peluputan Perjanjian-Perjanjian Penyewaan, Defendan telah memaklumkan Plaintiff-Plaintif bahawa mereka mengkehendaki Harta-Harta Demis dikembalikan kepada keadaan asalnya;
- (iii) bahawa berikutan dengan permintaan Defendan tersebut, Plaintiff-Plaintif telah memohon kelulusan-kelulusan yang relevan dari pihak berkuasa dan telah memulakan kerja-kerja pemulihan di Harta- Harta Demis (“kerja-kerja pemulihan tersebut”);
- (iv) bahawa kerja-kerja pemulihan tersebut sehingga kini masih berjalan dan Plaintiff-Plaintif masih menduduki Harta-Harta Demis selepas tarikh luput tempoh setiap penyewaan di bawah Perjanjian- Perjanjian Penyewaan dengan pengetahuan penuh dan persetujuan Defendan bertujuan semata-mata bagi menjalankan kerja-kerja pemulihan tersebut;
- (v) bahawa berdasarkan surat Defendan bertarikh 15.8.2019, Defendan telah memaklumkan Plaintiff-Plaintif bahawa mereka dikehendaki untuk menyerahkan semula Harta-Harta Demis mengikut terma-terma Perjanjian-Perjanjian Penyewaan dan sekiranya gagal, Plaintiff-Plaintif wajib untuk membayar kepada Defendan “sewa dua kali ganda” bermula dari tarikh luput setiap penyewaan di bawah Perjanjian-Perjanjian Penyewaan;
- (vi) maka, bermula dari tarikh luput Perjanjian-Perjanjian Penyewaan sehingga kini, Defendan telah mengenakan dan Plaintiff- Plaintiff telah membayar “sewa dua kali ganda” kepada Defendan. Oleh itu:-
  - (a) bagi tempoh antara 8.9.2019 hingga 31.7.2020, Plaintiff Pertama telah membayar kepada Defendan

secara keseluruhan jumlah sewa sebanyak RM12,544,174.43 di mana jumlah RM6,272,087.22 merupakan “sewa dua kali ganda; dan

- (b) bagi tempoh antara 1.11.2019 hingga 31.7.2020, Plaintiff Kedua telah membayar kepada Defendan, jumlah sewa sebanyak RM1,445,367.60 di mana jumlah RM722,683.80 merupakan “sewa dua kali ganda”;
- (vii) bahawa Plaintiff-Plaintif kini telah mendapat nasihat undang-undang bahawa berdasarkan pentafsiran sebenar Seksyen 7.29 dan Seksyen 7.30 Perjanjian-Perjanjian Penyewaan, Defendan tidak berhak untuk menerima pembayaran “sewa dua kali ganda” sementara kerja-kerja pemulihan tersebut yang diminta oleh Defendan dijalankan oleh Plaintiff-Plaintif;
- (viii) maka, Plaintiff-Plaintif berhak untuk dibayar balik jumlah lebih sewa bulanan yang telah dibayar kepada Defendan semenjak tarikh luput setiap satu penyewaan di bawah Perjanjian-Perjanjian Penyewaan;
- (ix) bahawa Plaintiff-Plaintif selanjutnya telah dinasihati oleh Peguamcara Plaintiff-plaintif bahawa bertentangan dengan penegasan Defendan, pemerolehan CCC bukanlah satu prasyarat bagi penyerahan milikan kosong Harta-Harta Demis di bawah Seksyen 7.29 Perjanjian-Perjanjian Penyewaan; dan
- (x) bahawa relif-relif yang dipohon di dalam Saman Pemula ini dapat diputuskan dengan wajar di sini oleh kerana ia hanya melibatkan persoalan-persoalan yang berkaitan dengan pentafsiran Perjanjian- Perjanjian Penyewaan. Selanjutnya, ia akan memberikan penjelasan kepada pihak-

pihak berkenaan kedudukan undang-undang di bawah Perjanjian-Perjanjian Penyewaan tersebut.

## DAPATAN MAHKAMAH

[4] Isu dalam Saman Pemula ini adalah berkaitan seksyen 7.29 dan seksyen 7.30 Perjanjian Penyewaan.

Seksyen 7.29 berbunyi seperti berikut:-

*“ On the determination of the tenancy, the Tenant shall quit and deliver vacant possession of the demised premises to the Landlord forthwith and promptly together with all fixtures, fastening, matters and things in anyway attached to and belonging or appertaining thereto in such good and teanantable repair. “*

Seksyen 7.30 berbunyi seperti berikut:-

*“ Without prejudice to section 9.02 (b) hereof, if the Tenant holds over and continues to occupy the Demised Premises beyond the expiration of the term hereby created or the the termination of the Agreement however without the Landlord’s consent, or fails to remove the Teannt’s fixtures or to give up the keys to the demised premises, the Tenant shall without prejudice to the rights of the Landlord in law or under this Agreement pay to the Landlord a monthly sum calculated at double the last prevailing rate of rental under this Agreement until the demised premises is redelivered to the Landlord in the manner provided in this Agreement. For the avoidance of doubt, it is hereunder understood that there shall be no renewal by this Agreement by operation of law.”*

[5] Secara kronologi ringkas Kerja-Kerja Pemulihan adalah diminta oleh Defendan keatas Harta-Harta Demis tersebut untuk dikembalikan kepada keadaan asal.

[6] Atas permintaan Defendan tersebut pihak Plaintiff-Plaintif telah memohon kelulusan dari pihak berkuasa dan telah memulakan kerja-kerja pemulihan Harta-Harta Demis tersebut.

[7] Kerja-Kerja Pemulihan berterusan dan Plaintiff-Plaintif masih menduduki Harta-Harta Demis tersebut dengan pengetahuan dan persetujuan Defendan bertujuan semata-mata untuk menjalankan Kerja- Kerja Pemulihan tersebut.

[8] Mahkamah juga merujuk surat Defendan bertarikh 13.2.2020 kepada Plaintiff-Plaintif yang jelas menunjukkan bahawa Defendan mempunyai pengetahuan bahawa terdapatnya syarat-syarat yang dikenakan oleh DBKL yang perlu dipatuhi dan Defendan sendiri tiada bantahan terhadap syarat- syarat yang dikenakan. (ekshibit HSBC-4) Perkara-Perkara ini adalah menyebabkan kelewatan Kerja-Kerja Pemulihan bukanlah isu utama dalam Saman Pemula ini.

[9] Perlu diberi penekanan bahawa Kerja-Kerja Pemulihan tersebut adalah ditentukan oleh Defendan dan penyeliaan dibuat oleh Arkitek atau Agen Defendan.

[10] Mahkamah berpendapat bahawa penyerahan milikan kosong Harta- Harta Demis tersebut tidak tertakluk kepada penerimaan kerja-kerja pemulihan oleh Defendan atau CCC dikeluarkan.

[11] Seksyen 7.29 Perjanjian Penyewaan adalah terpakai dalam keadaan berikut:-

- i) Pembaikan Harta-Harta Demis adalah di minta oleh Tuan Tanah selepas tamat tempoh Perjanjian Penyewaan.
- ii) Kerja-Kerja Pemulihan dijalankan oleh Plaintiff-Plaintif yang mana kos ditanggung oleh Plaintiff-Plaintif.



- iii) Kerja-Kerja pemulihan adalah diselia oleh Akitek dan Agen Defendan sebagai Tuan Tanah.
- iv) Dalam keadaan Penyewa tidak dapat menyiapkan kerja-kerja pemulihan, Tuan Tanah akan membuat baik pulih dengan Penyewa dikenakan sewaan mengikut hari secara berkadar sewaan bulanan.

[12] Mahkamah juga berpendapat bahawa mengambilkira pendekatan komersial adalah masuk akal kalau hanya satu ukuran untuk menentukan kerugian yang perlu dibayar oleh penyewa kepada Tuan Tanah akibat kehilangan kegunaan terhadap Harta-Harta Demis tersebut berakibat Kerja- Kerja Pemulihan (restoration works). Walau bagaimanapun Tuan Tanah tidak boleh mengenakan apa-apa syarat yang akan membebaskan Penyewa atau yang akan mengkayakan Defendan.

[13] Jika dirujuk kepada seksyen 7.29 dalam keadaan Penyewa tidak menyiapkan Kerja-Kerja Pemulihan selepas penamatan Perjanjian Penyewaan, maka Tuan Tanah hendaklah melaksanakan Kerja-Kerja Pemulihan dan kos dan apa-apa perbelanjaan hendaklah ditanggung oleh Penyewa termasuk membayar sewa dan bagi lebih hari untuk Kerja- Kerja Pemulihan dikira secara berkadar (proportionately) mengikut kadar sewaan bulanan. Tidak sepatutnya *double rental* dikenakan dalam keadaan yang dimana Penyewa masih berada di Harta-Harta Demis tersebut untuk menjalankan Kerja-Kerja Pemulihan.

[14] Defendan bersetuju untuk Plaintiff-Plaintif melakukan Kerja-Kerja Pemulihan, dalam keadaan ini Defendan cuma berhak kepada satu bulan sewaan untuk kerugian yang dialami dan bukannya *double rental* seperti dibawah seksyen 7.30.

[15] Tiada juga keterangan oleh Defendan mengarahkan Plaintiff-Plaintif mengosongkan Harta-Harta Demis tersebut selepas tamatnya

Perjanjian Penyewaan dan/atau Defendan tidak bersetuju dengan Kerja-Kerja Pemulihan tersebut dijalankan selepas tamat tempoh Perjanjian Penyewaan.

[16] Jika dirujuk kepada seksyen 7.30 Perjanjian Penyewaan adalah jelas bahawa keadaan yang terpakai adalah seperti berikut:-

- 1) Tenant holds over and continues to occupy the Demised Premises beyond the expiration of the term hereby created;
- 2) Termination without the Landlord's consent;
- 3) Fail to remove the Tenant's fixtures;
- 4) Or to give up keys to Demised Premises.

[17] Dalam keadaan di atas Defendan adalah berhak mengenakan *double rental* yang mana adalah tidak terpakai kepada Plaintiff-Plaintif dalam Saman Pemula ini.

### **Isu CCC**

[18] Mahkamah bersetuju dengan Peguamcara Defendan bahawa pemerolehan CCC bukanlah satu pra-syarat bagi penyerahan milikan kosong Harta-Harta Demis tersebut dibawah seksyen 7.29 Perjanjian-Perjanjian Penyewaan tersebut. Seksyen ini juga tidak menyebut bahawa penyerahan milikan kosong adalah selesai apabila CCC dikeluarkan.

[19] Walau bagaimanapun Plaintiff-Plaintif telah memperolehi CCC bertarikh 26.10 2020 dan telah memaklumkan kepada Defendan melalui surat bertarikh 28.10 2020. (rujuk ekshibit HSBC-10 dan HSBC-11)

[20] Milikan kosong telah diberikan oleh Plaintiff-Plaintif pada 24.9.2020 dan 16.9.2020.

[21] CCC adalah lebih kepada tanggungjawab Tuan Tanah dan bukan Penyewa.

[22] Plaintiff-Plaintif bukanlah dikehendaki untuk menyerahkan Harta-Harta Demis tersebut dalam keadaan “*as is basis*” pada akhir Perjanjian Penyewaan, memadai serahan yang dibuat dalam keadaan “*in such good and tenantable condition*”.

[23] Keengganan Tuan Tanah menerima kunci tidak mencegah pemilikan kosong diberikan oleh Plaintiff-Plaintif. Terdapat remedi lain yang boleh dikenakan terhadap Penyewa jika Tuan Tanah tidak berpuashati.

[24] Plaintiff-Plaintif telah melaksanakan Kerja-Kerja Pemulihan dalam keadaan kekangan dan telah membayar sewaan *double rental* atas dasar bantahan.

[25] Mahkamah juga merujuk kepada hujahan dan kes-kes yang dibekalkan oleh kedua-dua pihak. Mengambil kira hujahan tersebut Lampiran 54 dibenarkan.

**(LATIFAH HAJI MOHD TAHAR)**

Pesuruhjaya Kehakiman  
Mahkamah Tinggi NCVC 1  
Kuala Lumpur

**Bertarikh:** 10 FEBRUARI 2022

**KAUNSEL:**

*Bagi pihak perayu - T/n Michael Chow*

No. 58A, Jalan Bukit Raja,

Off Jalan Taman Seputeh,

Taman Seputih

58000 Kuala Lumpur.

(Tel : 03-22721134 Faks : 03-22725134)

( Ruj. (1463/20)

*Bagi pihak responden - T/n Benjamin Dawson*

C-11-5, Block C,

Level 11, Unit 5, Megan Avenue II

12, Jalan Yap Kwan Seng

50450 Kuala Lumpur.

**Perundangan yang dirujuk:**

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, A. 5 k. 4, A. 15 k. 16