

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KUALA LUMPUR
DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
[RAYUAN SIVIL NO. : WA-12BNCVC-121-08/2022]**

ANTARA

GOLDEN HARVEST PALMS SDN BHD

(NO SYARIKAT. 1200212-H)

... PERAYU / PLAINTIF

DAN

1. SERI JENJAROM PLANTATION SDN BERHAD

(DALAM LIKUIDASI)

(NO. SYARIKAT : 54299-H)

2. ONG KONG LIM

(NO. K/P : 691204-10-5273)

3. ONG KONG SEONG

(NO. K/P : 570404-10-5461)

4. ONG KWONG YEW

(NO. K/P : 581026-10-5475)

5. ONG KONG BENG

(NO. K/P : 550110-10-5265)

6. ONG KONG SENG

(NO. K/P : 641030-10-7117)

**... RESPONDEN-RESPONDEN /
DEFENDAN-DEFENDAN**

DIDALAM MAHKAMAH SESYEN DI KUALA LUMPUR
DALAM NEGERI SELANGOR
GUAMAN NO. WA-B52NCVC-276-08-2020

[TUNTUTAN ASAL]

ANTARA

GOLDEN HARVEST PALMS SDN BHD
(NO. SYARIKAT :120012-H)

... PLAINTIF

DAN

SERI JEJAROM PLANTATION SDN BHD
(DALAM LIQUIDASI)
(NO. SYARIKAT :660732-A)

... DEFENDAN

DAN

1. ONG KONG LIM
(NO. KP:691204-10-5273)
2. ONG KONG SEONG
(NO. KP:570404-10-5461)
3. ONG KWONG YEW
(NO.KP:581026-10-5475)
4. ONG KONG BENG
(NO.KP:550110-10-5265)
5. ONG KONG SENG
(NO.KP:641030-10-7117)

... PIHAK-PIHAK KETIGA

ALASAN PENGHAKIMAN**(LAMPIRAN 1)****NOTIS RAYUAN**

[1] Perayu / Plaintiff yang dinamakan di atas, tidak berpuas hati dengan keputusan Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi di Kuala Lumpur yang telah diberikan pada 5 Julai 2023 dan merayu kepada Mahkamah Rayuan terhadap keseluruhan keputusan tersebut yang menolak Notis Rayuan (Selepas Perbicaraan) bertarikh 29.8.2022 dengan kos.

[2] Ini adalah rayuan selepas perbicaraan penuh oleh Hakim Mahkamah Sesyen. Pihak Plaintiff telah merayu terhadap keputusan Mahkamah Sesyen yang menolak tuntutan Plaintiff dalam kes ini.

[3] Pihak-pihak akan disebut seperti di Mahkamah Rendah iaitu Plaintiff (Perayu), Defendan (Responden) dan Pihak Ketiga.

PENGENALAN

[4] Defendan (penjual) telah memasuki Perjanjian Jual Beli sebidang tanah dengan Sunita Shalini Sankey (pembeli). Berikutan Perjanjian Jual Beli tersebut (“S&P tersebut”) Sunita Shalini Sankey telah melalui Surat Ikatan Penyerahan (Deed of Assignment) bersetuju untuk menyerahkan hak mutlak (*assign absolutely*) semua hak, hakmilik dan tanggungjawab tanah tersebut kepada Plaintiff.

[5] Tuntutan Plaintiff terhadap Defendan atas alasan Defendan telah melanggar terma S&P tersebut untuk memelihara dengan sewajarnya kelapa sawit yang berada diatas tanah tersebut yang menyebabkan kerugian kepada Plaintiff.

LATARBELAKANG

[6] Plaintiff dalam kes ini telah tidak berpuashati dengan keputusan Puan Hakim Mahkamah Sesyen yang menolak tuntutan terhadap Defendan dan juga terhadap Responden ke-2 hingga Ke-6 (yang merupakan Pihak Ketiga dalam Tuntutan Asal) sini disebut sebagai Pihak Ketiga.

[7] Pada 30.12.2016, Defendan telah menandatangani S&P tersebut dengan Sunita Shalini Sankey membeli sebidang tanah pertanian bersaiz sederhana seluas kira-kira 196.73 ekar dan dipegang di bawah Pajak Negara No.05361199 Lot 12 dan terletak di Ulu Kalumpang, Daerah Tawau, Negeri Sabah (“Tanah tersebut”).

[8] Melalui Surat Ikatan Penyerahan hak yang dimasuki antara Sunita Shalini Sankey dan Plaintiff bertarikh 30.12.2016, Sunita Shalini Sankey bersetuju untuk memberikan hak milikan mutlak kepada Plaintiff mengikut S&P tersebut.

[9] Ketelitian wajar (*due diligence*) telah dilaksanakan terhadap Tanah tersebut dan didapati terdapatnya kerosakkan yang disengajakan.

[10] Laporan Ketelitian Wajar oleh Joseph Kannesan dari Narosh (M) Sdn Bhd pada 17.8.2017 dan 18.8.2017 mendapati blok kelapa sawit, iaitu 93/1C, 93/1A, 93/1F, 93/1E, 93/1D, 93/1B dan 93/1F telah diracuni dengan “*gramoxone*” pada atau sekitar April hingga Julai 2017 yang menyebabkan kelapa sawit muda tidak berhasil.

[11] Plaintiff mengalami kerugian hasil anggaran sebanyak RM748,750.00 dari kelapa sawit lama di 59.9 ekar selama 5 tahun dan anggaran kerugian pendapatan sebanyak RM94,080.00 dari kelapa sawit muda di kawasan seluas 59.9 ekar selama satu tahun. Jumlah kerugian hasil yang dialami oleh Plaintiff akibat kecacatan di ladang kelapa sawit dianggarkan berjumlah RM950,000.00.

[12] Pada 3.7.2019, Plaintiff telah melalui peguamcaranya Tetuan Michael Chow menuntut sejumlah RM950,000.00 untuk dibayar oleh Defendan kepada Plaintiff. Walau bagaimanapun tiada respon positif oleh Defendan.

[13] Defendan telah digulungkan melalui Perintah Mahkamah bertarikh 8.6.2017 dan sanksi telah diperolehi untuk membawa tindakan terhadap Defendan. Semasa prosiding di Mahkamah Sesyen, Defendan telah menamakan Pihak Ketiga dalam tuntutan ini.

HUJAHAN PLAINTIF

[14] Plaintiff menyatakan bahawa Defendan mempunyai tanggungjawab untuk menguruskan dengan munasabah Tanah tersebut seperti yang diperuntukkan dibawah S&P tersebut. Kegagalan mematuhi terma nyata dan tersirat adalah suatu pelanggaran terhadap S&P tersebut.

[15] Mengikut Plaintiff klausa 10 (e) S&P tersebut jelas menyatakan bahawa, "*Pending vacant possession being given to the purchaser, the Vendor shall continue to carry out maintenance and upkeep of the crops planted on the said Land / said Property.*" S&P tersebut dimasuki pada 30.12.2016, lawatan tapak oleh Plaintiff pada 21.4.2017. Mengikut Laporan Ketelitian Wajar yang dibuat pada 17.8.2017 menyatakan bahawa tanaman sawit telah diracun 3 hingga 4 bulan sebelumnya. Oleh itu, Defendan sebagai Penjual telah gagal mematuhi klausa 10 (e) S&P tersebut.

[16] S&P tersebut adalah diantara Plaintiff dan Defendan. Baki bayaran jualan dibuat oleh Plaintiff bagi memenuhi S&P tersebut tidak boleh mengecualikan Defendan dari mematuhi tanggungjawab dan obligasi dibawah S&P tersebut.

HUJAHAN DEFENDAN

[17] Defendan pula menyatakan bahawa Tanah tersebut dijual atas dasar *'as is where is basis'* dan Defendan tidak sepatutnya di persalahkan atas apa-apa kerosakkan terhadap Tanah tersebut setelah S&P ditandatangani.

[18] Klausula 1 S&P tersebut menyatakan seperti berikut :-

“1. Consideration

In consideration of the sum stated in PART 5 of the FIRST SCHEDULE hereto (“the Deposit”) now paid by the Purchaser to the Vendor (the receipt whereof the Vendor hereby acknowledges), by way of Deposit and part payment towards the purchase price, the Vendor hereby agrees to sell and the Purchaser hereby agrees to purchase the said Property on an **“as is where is” basis**, free from all encumbrances including caveats and options of any nature whatsoever save and except any caveats lodged by the Purchaser and the Purchaser’s Financier pursuant to this Agreement and with vacant possession in its present state and condition but subject to the conditions and restrictions in interest (if any) affecting the Issue Document of Title to the said Property whether express or implied at the total purchase price set out in PART 6 of the FIRST SCHEDULE hereto (“Purchase Price”) which Purchase Price shall be paid in the manner and within the times as set out in PART 7 of the FIRST SCHEDULE hereto.”

[19] Defendan berhujah bahawa Plaintiff sewajarnya dihalang daripada membuat tuntutan ini atas alasan-alasan berikut:-

- (a) Defendan hanya menjual Tanah tersebut dan bangunan yang didirikan di atas Tanah tersebut;

- (b) Defendan tidak memberi jaminan atau berjanji kepada Pembeli mengenai sebarang tanaman atau hasil tanaman di Tanah tersebut;
- (c) Jikapun Pembeli didorong untuk membeli Tanah tersebut oleh kerana tanaman di atas Tanah tersebut, Pembeli telah melepaskan hak untuk menuntut ganti rugi kerana gagal menggunakan hak dibawah Klausa 31 (b) untuk menamatkan Perjanjian walaupun mendapat tahu bahawa ada kerosakan di atas Tanah tersebut;
- (d) Walaupun Plaintiff berhak memasuki dan membuat peninjauan ke atas Tanah tersebut menurut Klausa 10 (d) Perjanjian Jual Beli tersebut, namun, Pembeli tidak berhak ke atas Tanah tersebut ataupun sebarang tanaman atau hasil di atas Tanah tersebut sehingga Baki Harga Belian dibayar;
- (e) Pembayaran penuh harga belian dibayar oleh Plaintiff pada 10.10.2018 ; dan
- (e) Laporan ‘Due Diligence’ yang dirujuk oleh Plaintiff, kerosakan kononnya berlaku antara bulan April 2017 hingga Julai 2017.

[20] Pembayaran Baki Harga Belian yang dibuat kepada Defendan oleh Pembeli selepas mendapat tahu mengenai kerosakkan kepada tanaman kelapa sawit tersebut, telah dianggap sebagai *waiver* dan menerima kerosakkan atau kerugian tersebut.

[21] Menurut Defendan, sekiranya Plaintiff ada mengalami kerugian berpunca daripada kerosakkan kepada tanaman kelapa sawit tersebut, seharusnya kerugian tersebut ditanggung oleh Pihak Ketiga yang mempunyai kawalan keatas pengurusan, pengendalian dan operasi Defendan termasuk Tanah tersebut sebelum Defendan diperintah untuk digulungkan pada 8.6.2017.

PEMBELAAN PIHAK KETIGA

[22] Pihak Ketiga yang dinamakan adalah pengarah-pengarah Defendan sebelum digulungkan. Pada 1.7.2016, penyumbang-penyumbang Defendan dan / atau OCC Realty telah bersetuju untuk menggulungkan Defendan secara sukarela.

[23] Sebelum menggulungkan Defendan, penyumbang-penyumbang Defendan, termasuk OCC Realty dan penyumbang-penyumbang OCC Realty telah bersetuju untuk menjual satu-satunya aset Defendan iaitu Tanah tersebut.

[24] Pihak Ketiga menyatakan bahawa Pihak Ketiga tiada apa-apa kawalan atau jagaan penuh terhadap Tanah tersebut sekurang-kurangnya bermula dari 1.7.2016, malah segala urusan-urusan S&P tersebut dan yang berkaitan dengannya dilakukan oleh Pelikuidasi Defendan antaranya termasuk menandatangani, menerima harga jualan dan perlantikan peguam untuk mewakili Defendan dibawah S&P tersebut.

[25] Pihak Ketiga tiada sebarang akses terhadap apa-apa penzahiran yang dibuat oleh Pelikuidasi Defendan berkaitan S&P tersebut dan Surat Ikatan Penyerahan Hak Mutlak bertarikh 30.12.2016 yang diberikan oleh Sunita Shalini Sankey kepada Golden Harvest Palms Sdn Bhd (Plaintif).

[26] Menurut Pihak Ketiga, sepatutnya kausa tindakan Defendan atau Plaintif adalah terhadap Sunita Shalini Sankey dan bukannya terhadap Pihak Ketiga. Pihak Ketiga tiada priviti kontrak dengan Plaintif. Tuntutan Defendan atau Plaintif adalah dihalang oleh "*estoppel*" atau *acquiescence* atau adalah secara tidak suci hati.

[27] Pihak Ketiga menyatakan bahawa tuntutan Plaintif terhadap Defendan tidak berasas kerana jika pun berlaku apa-apa kerosakkan atau keracunan keatas Tanah tersebut ianya masih berada dibawah pemilikan Defendan kerana Sunita Shalini Sankey atau Plaintif hanya

membuat pembayaran penuh harga pembelian Seri Jejarom dibawah S&P tersebut pada 10.10.2018.

ISU

[28] Isu dalam rayuan ini adalah sama ada Defendan telah gagal mematuhi terma S&P tersebut untuk menjaga dan memelihara Tanah tersebut yang melayakkan Plaintiff menuntut gantirugi akibat mengalami kerugian seperti berikut:-

- i. RM748,750.00; anggaran hasil kelapa sawit selama 5 tahun;
- ii. RM94,080.00; anggaran pendapatan bagi 1 tahun.

[29] Plaintiff bergantung kepada Laporan Ketelitian Wajar (Due Diligence Report) yang dijalankan oleh pihak Narosh(M) Sdn Bhd pada 17.08.2017 dan 18.08.2017. Laporan Ketelitian Wajar menyatakan bahawa Tanah tersebut telah sengaja dirosakkan dan telah diracuni dengan “*gramoxone*” pada sekitar April hingga Julai 2017.

[30] Berkaitan Tanah tersebut, Mahkamah mendapati bahawa klausa 1 S&P tanah tersebut telah dijual oleh Defendan atas dasar “ *as is where is* “ *basis* dan Defendan tidak patut dipersalahkan untuk apa-apa kerosakan keatas tanah tersebut setelah S&P tersebut ditandatangani, lebih-lebih lagi Plaintiff telah membuat Laporan Due Deligence keatas Tanah tersebut.

[31] Mahkamah juga mengambilkira bahawa Sunita Shalini Sankey telah membayar baki harga belian berjumlah RM3,570,000.00 kepada Defendan pada 10.10.2018 walaupun ada pengetahuan penuh terhadap laporan penilaian pakar bertarikh 22.8.2017 yang menyatakan bahawa terdapatnya kerosakan kepada Tanah tersebut diantara bulan April 2017 hingga Julai 2017.

[32] Mengikut klausa 33(b) S&P tersebut Plaintiff mempunyai kebebasan untuk menamatkan S&P tersebut sekiranya berlaku sebarang kerosakan keatas Tanah tersebut, walau bagaimanapun perkara ini tidak berlaku dan Plaintiff meneruskan dengan S&P tersebut.

[33] Persoalan yang ditimbulkan adakah kerosakan Tanah tersebut dilakukan oleh Defendan?

[34] Plaintiff telah mendakwa antaranya bahawa berdasarkan Laporan Ketelitian Wajar (*Due Diligence*) yang dijalankan oleh pihak Narosh(M) Sdn Bhd pada 17.08.2017 dan 18.08.2017, Tanah tersebut telah sengaja dirosakkan dan telah diracuni dengan “*gramoxone*” pada sekitar April hingga Julai 2017.

[35] SP1 dalam keterangan beliau telah mengakui bahawa milikan kosong Tanah tersebut diambil pada 21.4.2017. Tambahan pula, menerusi surat bertarikh 31.05.2017, Pelikudasi Defendan/OCC Realty juga telah mengakui bahawa kawalan dan milikan kosong tanah tersebut telah diambil alih secara sah oleh pembeli pada 25.05.2017 apabila wakil Plaintiff menguncikan kawasan Tanah tersebut dengan memasang mangga yang baru.

[36] Mahkamah ini bersetuju dengan dapatan Hakim Mahkamah Sesyen yang terpelajar bahawa, walaupun surat tersebut hanya menyatakan “pembeli” (*purchaser*) telah mengambil milikan kosong, tetapi keterangan di Mahkamah menunjukkan Plaintiff telah mengambil alih Tanah tersebut pada 25.05.2017. Pada masa yang sama, ia juga merupakan keterangan SP2 bahawa SP1 telah melantik SP2 untuk melakukan Laporan Penelitian Wajar sekitar bulan April / Mei 2017.

[37] Oleh yang demikian, adalah jelas bahawa milikan dan kawalan Tanah tersebut telah diambil oleh Plaintiff seawal 2017.

[38] Mahkamah juga mendapati bahawa Plaintiff bergantung penuh kepada Laporan Penelitian Wajar bagi membuktikan kes mereka dan

menganggap SP2 iaitu En Joseph Kannesan sebagai saksi keterangan pakar.

[39] Mahkamah ini bersetuju dengan dapatan Hakim Mahkamah Sesyen yang terpelajar bahawa tiada sebarang nilai keterangan harus diberikan kepada Laporan Penelitian Wajar serta keterangan SP2 berkaitan kerosakan kepada Tanah tersebut berdasarkan sebab yang berikut:

- (a) SP2 bukannya seorang ahli kimia dan beliau telah gagal membuat laporan kimia untuk membuktikan pokok-pokok telah diracuni dengan bahan kimia ‘gramozone’;
- (b) SP2 telah mengakui beliau tidak dapat memastikan siapakah yang telah meracuni pokok-pokok kelapa sawit di tanah Seri Jenjarom;
- (c) SP2 tidak dapat memastikan sama ada pokok-pokok kecil yang ditanam antara pokok-pokok lama telah diserang oleh perosak pada bulan April, May Jun dan Julai 2017;
- (d) SP2 telah menyatakan telah tengok banyak ‘*container*’ kosong yang kononnya mengandungi “*gramozone*” di Tanah tersebut, tetapi gagal mengambil apa-apa gambar untuk menunjukkan kehadiran ‘*container*’ tersebut walaupun pelbagai gambar-gambar diambil dan dikepilkan bersama dengan laporan penelitian wajar;
- (e) SP2 telah gagal membuktikan jumlah sebenar kerosakan serta membuat perbandingan harga kelapa sawit serta gagal menganggarkan keuntungan berdasarkan umur pokok.
- (f) SP2 telah mengakui bahawa beliau tiada pengetahuan peribadi berkenaan dengan keadaan Tanah tersebut sebelum lawatan beliau pada 17.8.2017 dan 18.8.2017.

KESIMPULAN

[40] Mahkamah mendapati bahawa Plaintiff telah gagal membuktikan didalam Laporan Penelitian Wajar kerosakan keatas Tanah tersebut adalah disebabkan oleh Defendan mahupun Pihak Ketiga.

[41] Apabila ini tidak dibuktikan diatasimbangan keberangkalian, tiada sebab untuk Defendan bertanggung dan seterusnya tiada liabiliti dikenakan terhadap Pihak Ketiga.

[42] Pihak Plaintiff dan Defendan adalah tertakluk kepada S&P tersebut dan adalah terikat dengan terma-terma didalam S&P tersebut terutama klausa 1, klausa 31(b), klausa 33 (b) serta klausa 3.1 (c) Deed Of Assignment.

[43] Mahkamah juga mengambilkira bahawa Bayaran Baki Belian terakhir dibuat oleh Sunita Shakini Sankey pada 10.10.2018 dengan pengetahuan bahawa Laporan Penelitian Wajar telah menyatakan bahawa terdapatnya kerosakan kepada Tanah tersebut.

[44] Mahkamah mendapati bahawa Pembeli telah melepaskan hak untuk menuntut gantirugi kerana gagal menggunakan hak dibawah Klausa 31 (b) untuk menamatkan Perjanjian walaupun mendapat tahu bahawa ada kerosakan diatas Tanah tersebut. Secara tidak langsung terdapatnya *waiver* dipihak Plaintiff dan Pembeli.

KEPUTUSAN

[45] Berdasarkan alasan-alasan di atas Mahkamah menolak Rayuan Plaintiff / Perayu dan mengekalkan keputusan yang diberikan oleh Hakim Mahkamah Sesyen bertarikh 16.8.2022 dengan kos.

(LATIFAH MOHD TAHAR)

Hakim

Mahkamah Tinggi Sivil NCVC 1

Mahkamah Kuala Lumpur.

Bertarikh: 10 OKTOBER 2023

KAUNSEL:

Bagi pihak perayu - T/n Michael Chow

No. 58A, Jalan Bukit Raja,

Off Jalan Taman Seputeh,

Taman Seputeh,

58000 Kuala Lumpur.

(Tel : 03-22721134 Faks : 03-22725134

[Rujukan : [1434.19]

Bagi pihak responden pertama - Prakash Lachmanan

Suite 16-6.Level 16

Block 5,V Square @ Pj City Centre

46200 Petaling Jaya

Selangor Darul Ehsan.

Bagi pihak responden ke-2, ke-3, ke-4, ke-5 dan ke-6 - T/n Sean Balan

Ravi & Co

Unit A, 3rd. Floor, Wisma 1 Alliance

No.1, Lorong Kasawari 4B

Taman Eng Ann

21150 Klang

Selangor.