

**Perbincangan Dan Perkongsian Kes-kes
Mahkamah Terkini Berkaitan Isu
Pembangunan Tanah**

26 APRIL 2018

Ab. Aziz bin Ismail

**Mantan Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Wilayah
Persekutuan, Kuala Lumpur**

***Land Law — Surrender and re-alienation of
lands***

[2016] 1 MLJ 656

**Meenachi Holding & Trading (M) Sdn Bhd v
Serba Kemas Sdn Bhd & Anor**

COURT OF APPEAL (PUTRAJAYA)

**ABU SAMAH NORDIN, ALIZATUL KHAIR AND
AZIAH ALI JJCA**

CIVIL APPEAL NO K-01-699-11 OF 2011

12 October 2015

1. Perayu dan satu lagi syarikat ('Cayman') memiliki tanah ('tanah tersebut') yang bersebelahan dengan satu sama lain.
2. Berikutan satu perjanjian usaha sama antara pihak-pihak untuk membangunkan tanah tersebut menjadi pusat industri, perayu memasuki surat kuasa wakil bagi pihak Cayman, memberi kuasa kepadanya untuk memohon tukar syarat dan pecah bahagian tanah.
3. Cayman menyerahkan tanah tersebut kepada pihak berkuasa negeri bagi pemberimilikan semula di bawah s 204 Kanun Tanah Negara ('KTN').
4. Tanah tersebut telah disatukan di bawah satu hak milik dan diberi milik semula kepada dan didaftarkan di bawah nama Cayman sahaja.

5. Cayman menyerahkan tanah tersebut kepada pihak berkuasa negeri bagi pemberimilikan semula di bawah s 204 Kanun Tanah Negara ('KTN').
6. Tanah tersebut telah disatukan di bawah satu hak milik dan diberi milik semula kepada dan didaftarkan di bawah nama Cayman sahaja.

7. Apabila Cayman menjual tanah berimilik semula tersebut kepada responden pertama ('Serba Kemas'), perayu, selain memasukkan kaveat persendirian, memfailkan guaman di Mahkamah Tinggi untuk mengisytiharkan pindah milik kepada Serba Kemas terbatal dan tidak sah dan mengarahkan responden kedua mendaftarkan tanah berimilik semula tersebut di bawah nama kedua-dua perayu dan pelikuidasi Cayman (atau secara alternatifnya, Serba Kemas) selaras dengan bahagian tanah yang masing-masing miliki, iaitu jumlah 33,733 meter persegi yang membentuk tanah berimilik semula, 24,476 meter persegi yang asalnya dimiliki oleh perayu manakala bakinya milik Cayman.

8. Mahkamah Tinggi menolak tuntutan perayu bahawa Serba Kemas adalah pembeli suci hati bagi satu balasan dan bahawa kegagalan perayu untuk menamakan Cayman (yang telah digulung) sebagai pihak dalam guaman menjejaskan.
9. Inti pati kes perayu adalah bahawa pendaftaran responden kedua atas tanah bermilik semula di bawah nama Cayman melanggar peruntukan 'penyerahan dan pemberimilikan semula' di bawah ss 204A–204H KTN, khususnya s 204B.
10. Perayu mengemukakan bahawa dibawah peruntukan tersebut, pihak berkuasa negeri hanya mempunyai budi bicara untuk meluluskan atau menolak permohonan penyerahan dan pemberimilikan semula dan bukan untuk memutuskan milikan bagi tanah bermilik semula.

11. Perayu juga menghujahkan bahawa butir-butir dalam dokumen hak milik pengeluaran bagi tanah berimilik semula dengan sendirinya menunjukkan bahawa hak milik adalah hak milik berterusan dan, di bawah ss 170 dan 186 KTN, satu hak milik berterusan mesti disediakan di bawah nama pihak atau badan yang akhir sekali didaftarkan dalam dokumen hak milik.
12. Perayu menghujahkan bahawa kerana pengeluaran hak milik di bawah nama Cayman adalah ultra vires s 204B KTN dan terbatal, pindah milik tanah seterusnya kepada Serba Kemas boleh disangkal di bawah s 340 KTN.

13. Bagi kegagalan menamakan Cayman dalam guaman asal, perayu menghujahkan bahawa hakim bicara khilaf kerana menganggap bahawa adalah menjejaskan kerana perayu tidak membuat apa-apa tuntutan terhadap Cayman tetapi sekadar meminta pengisytiharan bahagiannya dalam tanah berimilik semula dikembalikan; bahawa, dalam apa jua keadaan A 15 k 6 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') memperuntukkan bahawa tiada kausa atau hal perkara yang terlupus akibat kesalahgabungan atau kegagalan menggabungkan mana-mana pihak.

Diputuskan, membenarkan rayuan, mengetepikan keputusan Mahkamah Tinggi dan membenarkan tuntutan perayu:

(1) Pengeluaran dokumen hak milik keluaran di bawah nama tunggal Cayman melanggar s 204B KTN. Responden kedua bertindak ultra vires dalam mengeluarkan hak milik sedemikian. Oleh kerana kepentingan responden pertama pada tanah tersebut diperolehi melalui instrumen yang tidak lengkap atau tidak sah, ia boleh disangkal di bawah s 340(2)(b) KTN. Oleh kerana responden pertama penerima pindahan serta-merta, dalam mana tanah dipindah milik kepadanya oleh Cayman, ia tidak boleh mengguna pakai perlindungan yang diperuntukkan oleh proviso s 340(3) KTN. Proviso hanya terpakai pada pembeli seterusnya (lihat perenggan 95–96 & 98).

(2) Mahkamah Tinggi khilaf dalam memutuskan bahawa kesan kegagalan menggabungkan Cayman menjejaskan kes perayu. Cayman bukan pihak yang perlu dalam tindakan itu. Perayu memohon pengisytiharan relief agar hak milik responden pertama boleh disangkal di bawah s 340 KTN dan agar responden kedua mengembalikan bahagian perayu dalam tanah. Ia tidak mempunyai apa-apa tuntutan atau memutuskan untuk tidak membuat tuntutan terhadap Cayman. Tambahan lagi, A 15 k 6 KKM menetapkan bahawa tiada kausa atau hal perkara yang boleh dilupuskan dengan sebab kesalahgabungan atau kegagalan menggabungkan mana-mana pihak (lihat perenggan 101–102 & 109).

(3) Di bawah ss 204B dan 186 KTN, perayu dan Cayman sepatutnya dinamakan sebagai tuan punya bahagian masing-masing bagi tanah berimilik semula. Di bawah s 204B KTN, tanah yang diserahkan di bawah peruntukan ss 204A–204H mesti diberi milik semula kepada pemilik yang namanya telah didaftarkan. ‘Pemilik’ di bawah s 5 KTN bermaksud ‘mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai pemilik mana-mana tanah beri milik’. Kedudukan undang-undang ini konsisten dengan s 186 KTN yang menetapkan bahawa hak milik yang diperolehi daripada penyatuan dan pecah sempadan hendaklah pada setiap masa disediakan di bawah nama-nama orang atau badan terakhir didaftarkan sebagai pemilik dalam dokumen daftaran atau dokumen hakmilik (lihat perenggan 66–67 & 88).

(4) Hujahan responden pertama bahawa apabila tanah telah diserahkan di bawah s 204B KTN, hak pemilik asal dilupuskan dan oleh itu tiada hak milik sambungan boleh dikeluarkan tidak bermerit. Hanya dalam kes-kes serahan dan pemberimilikan semula di bawah s 195 KTN yang memperuntukkan bahawa 'peruntukan s 131 hendaklah terpakai seolah-olah tanah itu telah dikembalikan menurut suatu perlucuthakan'. Tiada peruntukan serupa bagi tanah yang diserahkan dan diberi milik semula di bawah s 204B KTN. Fakta bahawa nombor hak milik asal tanah telah direkodkan dalam dokumen hak milik pejabat tanah adalah bukti jelas hak milik tersebut adalah hak milik sambungan (lihat perenggan 71–74 & 85–86).

(5) Dalam langkah 'penyerahan dan pemberimilikan semula' di bawah ss 204A-204H KTN, pihak berkuasa negeri tiada kuasa budi bicara untuk membuat keputusan mengenai hak milik tanah kerana ia bertentangan dengan peruntukan ss 204B dan 186 KTN. Selaras dengan kedua-dua peruntukan, pihak berkuasa negeri dalam menjalankan kuasanya di bawah s 204E, hanya mempunyai budi bicara untuk meluluskan atau menolak permohonan penyerahan dan pemberimilikan semula yang dibuat dalam Borang 12D (lihat perenggan 77 & 81).]

Seksyen 124A

**Gk Land Sdn Bhd v Mega 3 Housing Sdn Bhd &
Anor and another appeal
COURT OF APPEAL (PUTRAJAYA)**

Fakta kes

1. Pembangunan Triang Sdn Bhd (PTSB) was the registered proprietor of 2 pieces of agricultural land held under CT 4982 Lot 3257 and CT 4983 Lot 3258 both in Mukim Triang, Daerah Bera, Pahang Darul Makmur (“the Master Land”).
2. In 1990, PTSB applied to the Pahang State Government for approval to develop the Master Land into a mixed residential/commercial development (“the development”).
3. The application was made pursuant to [section 124A](#), which provides a procedure to a registered proprietor who wishes to develop his land for a commercial purpose to make a simultaneous application to sub-divide his land and to vary the category or condition of land use, under [section 124\(1\)](#) of the [National Land Code \(NLC\)](#).

- The application was approved by the Pahang State Executive Council (State ExCo) at its Meeting held on 30.5.1990.
- Subsequently, upon PTSB's appeal, the State ExCo at its meeting on 13.4.1994 increased the number of residential/shophouse properties to be constructed within the development.
- The final approval of the State ExCo was as follows:
 - (a) Category of land use was changed from agriculture to building (residential/commercial);
 - (b) The development shall consist of 682 units of buildings comprising 48 units of shop houses and 634 units of medium and low cost houses;

(c) No sub-divisional titles would be issued for areas designated for amenity/utility or public purpose (public utility lands) within the development and these areas must be surrendered to the State Government;

(d) The approval was subject to the conditions specified in Annexures II and III to the State Exco Paper dated 30 May 1990

The layout plan (“Approved Layout Plan”) for the development was subsequently approved by the Pejabat Daerah Dan Tanah Bera (in its capacity as the local planning authority for the district of Bera) on 28 July 1997.

- Besides showing the position of the 682 buildings lots, the Approved Layout Plan also delineated the following ten (10) areas as public utility lands within the development:
 - 1 lot for tapak gerai;
 - 1 lot for tangki najis;
 - 1 lot for surau;
 - 3 lots for kawasan lapang;
 - 2 lots for LLN sub-stations;
 - 1 lot for Dewan Orang Ramai;
 - 1 lot for tadika.

- Despite the State ExCo's direction that no sub-divisional title would be issued for any public utility land within the development, the Pejabat Daerah dan Tanah Bera nevertheless proceeded to prepare a total of 692 sub-divisional titles, namely, 682 for the residential and shop-house lots and 10 for the public utility lands.
- Nevertheless, in its letter dated 9 September 1997 to PTSB, the Pejabat Daerah Dan Tanah Bera had requested a sum of RM61, 400.00 as processing fee only for the preparation and issuance of documents of titles for the 682 commercial/residential properties.
- **[16]** PTSB duly paid the processing fee on 11.7.2002 and an official receipt was issued by the Pejabat Daerah dan Tanah Bera to PTSB.
- PTSB subsequently sold the said Land to GK Land vide a Sale and Purchase Agreement (SPA) dated 22.11.1999.

- Vide a joint-venture agreement dated 15.1.2001, GK Land appointed Eastern Global United Sdn. Bhd. (“EGUSB”) as developer for the development.
- **[19]** Vide a letter dated 16.1.2006 addressed to EGUSB the Jabatan Bekalan Air Daerah Bera requested that a “tanki air reserve” (“the Reserved Water Tank”) be constructed within the development area.
- **[20]** Neither PTSB nor EGUSB responded to the said letter.
- **[21]** EGUSB did not complete the development and by mutual consent the Joint-Venture Agreement was terminated.
- Vide a new Joint-Venture Agreement dated 14.4.2008 (“the JVA”) GK Land appointed Mega 3 Housing as the new developer to complete the development. The development was then carried out to its completion by Mega 3 Housing.
- **[23]** Pursuant to the requirement of the Jabatan Bekalan Air, and with the approval of the Pejabat Daerah dan Tanah Bera, Mega 3 Housing proceeded to construct the Reserved Water Tank on a portion of the Tapak Gerai lot

- **[24]** After construction of the Water Tank, Mega 3 Housing proceeded to apply to the Pejabat Daerah dan Tanah Bera to amend the Approved Layout Plan to reflect the position of the said Reserved Water Tank on the said plan and it was approved on 25.2.2009.
- **[25]** The construction of the Water Tank on the Tapak Gerai became the subject of a dispute between GK Land and Mega 3 Housing and subsequently the subject-matter of the two suits before the Kuala Lumpur High Court and the Temerloh High Court.

- Tuntutan balas Kerajaan Pahang dalam Kes Kuala Lumpur bagi satu deklarası adalah dibenarkan dan diperintahkan bahawa:
 1. Tanah “Tapak Gerai” yang dipegang dibawah Suratın Hakmilik HS(D) 7290, PT 18785, Mukim Triang, Daerah Bera, Pahang diistiharkan sebagai milik Kerajaan Negeri Pahang;
 2. GK Land Sdn. Bhd., diperintahkan supaya menyerahhak Suratın Hakmilik asal tanah “Tapak Gerai” tersebut dalam tempoh 14 hari untuk dibatalkan oleh Pentadbir Tanah Bera.
 3. Kerajaan Negeri Pahang hendaklah membayar balik segala cukai tanah yang telah dibayar kepada Pembangunan Triang Sdn. Bhd., setelah hakmilik asal Suratın Hakmilik tanah “Tapak Gerai” diserahkan kepada Pentadbir Tanah Bera.
 4. Diperintahkan selanjutnya bahawa GK Land Sdn Bhd berhak atas “nominal damages” dari Mega 3 Housing Sdn Bhd, yang akan ditentukan dihadapan Hakim kemudian.

Diputuskan, menolak rayuan GK Land (dan mengesahkan keputusan Mahkamah Tinggi dalam rayuan itu), membenarkan rayuan balas Mega 3 Housing untuk mengenenepikan keputusan untuk memberikan ganti rugi kepada GK Land dan membenarkan rayuan Mega 3 Housing terhadap keputusan membatalkan samannya atas alasan locus standi:

(1) Pihak Berkuasa Negeri, dalam meluluskan permohonan (untuk pecah sempadan) di bawah s 124A Kanun Tanah Negara ('KTN') mempunyai kuasa untuk mengkhususkan sesetengah kawasan dalam pembangunan yang dicadangkan itu hendaklah diserahkan kepada kerajaan Negeri sebagai kawasan utiliti awam. Tapak gerai telah dikhususkan sebagai sebuah tanah utiliti awam mengikut terma yang ditetapkan oleh dua keputusan EXCO Kerajaan bertarikh 30 Mei 1990.

Tidak ada sebab untuk mengganggu kesimpulan yang dicapai oleh hakim bicara berkenaan dengan status tapak gerai. Dengan mengambil kira kepada proses atau mekanisme bagi penetapan mana-mana utiliti awam dalam mana-mana pembangunan yang dicadangkan sebagaimana yang diperuntukkan dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan ss 124A dan 136 KTN, adalah jelas bahawa penghujahan oleh GK Land dalam isu ini adalah tersalah tanggapan dan tidak dapat dipertahankan (lihat perenggan 44-45, 50 & 74-75).

(2) Hujahan pihak GK Land bahawa PTSB mempunyai ketuanpunyaan yang tidak boleh disangkal ke atas tapak gerai oleh sebab surat hakmilik lot tersebut dikeluarkan atas nama PTSB tanpa apa-apa syarat untuk penyerahannya tidak mempunyai merit. Menurut dua kelulusan oleh EXCO Kerajaan yang dibuat menurut s 124A KTN, hanya 682 unit rumah dan rumah kedai yang diluluskan untuk pembangunan oleh PTSB. PTSB mengetahui bahawa apabila pecah sempadan ke atas tanah dibuat, ia hanya berhak ke atas 682 lot yang dipecah sempadan dan semua tanah utiliti awam lain yang ditetapkan dalam pelan susun atur yang diluluskan itu hendaklah diserahkan kepada kerajaan negeri sebagai tanah Kerajaan untuk digunakan bagi maksud tersebut. Jabatan Daerah dan Tanah Bera telah melakukan kesilapan apabila mengeluarkan surat hakmilik bagi sepuluh tanah utiliti awam itu yang bertentangan dengan arahan daripada EXCO Kerajaan dalam kelulusan bagi pembangunan itu. PTSB mengetahui tentang kesilapan yang dibuat oleh pejabat tanah itu dan memilih untuk berdiam diri tentangnya. PTSB tidak harus dibenarkan untuk mendapatkan keuntungan daripada itu (lihat perenggan 84-86).

(3) Hujahan PTSB bahawa penerimaan pembayaran cukai tanah bagi tapak gerai oleh pejabat tanah terjumlah kepada suatu penepian dan beroperasi sebagai suatu estoppel terhadap kerajaan negeri daripada menuntut tapak gerai merupakan hujahan yang tidak bermerit. Pengiktirafan penghakiman boleh dibuat bahawa penerimaan cukai tanah di kaunter pembayaran pejabat tanah adalah automatik dan kerani kaunter yang menerima pembayaran tidak dikehendaki untuk bertanya tentang kesahan hakmilik atau sebaliknya sebelum menerima pembayaran. Tindakan pentadbiran oleh kerani kaunter dalam mengutip hasil bagi kerajaan, yang surat hakmilik yang ditunjukkan dalam sistem komputer menunjukkan yang ia masih wujud dan sah pada asasnya, tidak boleh mengikat kerajaan (lihat perenggan 88-89).

(4) Hujahan GK Land bahawa tindakan Kerajaan Pahang mendapatkan balik tapak gerai melampaui kuasa s 200 KTN dan perkara 13(1) Perlembagaan Persekutuan adalah tidak bermerit. Pelan susun atur yang diluluskan berkenaan dengan pembangunan itu telah menetapkan sepuluh kawasan untuk digunakan sebagai tempat awam, termasuk tapak gerai. PTSB menerima semua terma kelulusan EXCO Kerajaan tentang pembangunan itu termasuklah pelan susun atur yang diluluskan dan PTSB mengetahui bahawa berdasarkan kepada terma kelulusan EXCO Kerajaan, tanah utiliti awam yang ditetapkan dalam pelan susun atur yang diluluskan hendaklah diserahkan kepada kerajaan bagi maksud tersebut mengikut tatacara yang digariskan dalam KTN bagi penyerahan tanah.

Ini dapat dilihat melalui tindakan PTSB menyerahkan dua lot yang ditandakan untuk substesen LLN kepada TNB dan tujuh lot yang lain kepada Jabatan Daerah dan Tanah Bera. PTSB tidak boleh dibenarkan untuk berdolak-dalik dalam perkara ini. Tatacara yang diambil oleh Kerajaan Pahang untuk mendapatkan pengisytiharan dan perintah untuk PTSB/GK Land menyerahkan dokumen hakmilik merupakan suatu tindakan yang sah dan Mahkamah Tinggi mempunyai bidang kuasa untuk memberi perintah untuk memaksa kepatuhan kepada suatu keputusan kerajaan negeri yang dibuat mengikut pelaksanaan kuasa yang sah di bawah undang-undang yang relevan (lihat perenggan 90-94).

(5) Merujuk kepada klausa 8 perjanjian, Mega 3 Housing tidak boleh dikatakan telah melanggar perjanjian kerana pembinaan tangki air simpanan itu secara jelasnya dibuat atas arahan Jabatan Bekalan Air yang Mega 3 Housing sebagai pemaju dikehendaki secara perundangan dan kontrak untuk mengikutinya. Berdasarkan pliding, tuntutan GK Land dalam samannya adalah bergantung kepada sama ada ia adalah, secara fakta dan undang-undang, merupakan pemilik benefisial tapak gerai. tapak gerai adalah secara fakta dan undang-undang merupakan sebuah tanah utiliti awam yang mesti diserahkan kepada kerajaan bagi maksud itu. Keterangan menunjukkan bahawa GK Land membeli tanah asal daripada PTSB, kesemua kelulusan bagi pembangunan itu telahpun diputuskan yang bermakna bahawa GK Land membeli tanah asal itu tertakluk kepada terma kelulusan dan terikat dengannya.

Maka, mukadimah (5) perjanjian yang mengisytiharkan bahawa GK Land sebagai pemilik benefisial bagi tapak gerai dan klausa 2(d) yang dikatakan memberi hak eksklusif kepada GK Land untuk membangunkan tapak gerai secara komersial gagal untuk memberikan hak tersebut kepada GK Land. Memandangkan GK Land tidak mempunyai proprietari, perundangan atau kepentingan benefisial dalam tapak gerai, ia tidak boleh menyatakan bahawa ia telah menanggung apa-apa kehilangan/kerugian disebabkan oleh pindaan kepada pelan susun atur yang diluluskan dan/atau pembinaan tangki air simpanan atas lot tersebut (lihat perenggan 102-107).

(6) Isu dalam saman Mega 3 Housing bukanlah sama ada ia mempunyai locus standi untuk memulakan saman tetapi sama ada ia mempunyai kausa tindakan terhadap defendan. Mega 3 Housing bukanlah hendak membuat suatu litigasi kepentingan awam atau remedi undang-undang awam; atau ia bukanlah hendak menjaga atau menyangkal kepentingan kerajaan negeri. Ia hanya menjaga kepentingannya atas sebab tuntutan GK Land terhadapnya dalam suatu saman yang status perundangan sebenar tapak gerai mempunyai kesan liabiliti secara langsung kepada GK Land. Mega 3 Housing mempunyai kepentingan yang benar dan tulen dalam menghendaki status tapak gerai ditentukan oleh mahkamah dan, akibatnya, ia mempunyai kausa tindakan terhadap defendan dalam samannya. Mega 3 Housing bukanlah suatu syarikat yang mencampuri urusan orang lain tetapi mempunyai kepentingan yang sah berhubung dengan relief yang dimohonnya (lihat perenggan 114-117).]

Seksyen 145

[2017] MLJU 1360

**Yit Soon Engineering Sdn Bhd dan lain-lain
lwn TLS Trading (M) Sdn Bhd dan lain-lain**

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM)

AZIMAH OMAR, H

SAMAN PEMULA NO 24-818-07 TAHUN 2015


21 April 2017

Defendan-Defendan:

1. Pentadbir Tanah Daerah Petaling (D1)
2. Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor (D2)
3. Yit Soon Engineering Sdn Bhd (D3)
4. Mun Lin Ho @ Mun Kwan Yow (D4)
5. Wong Wai Ngoh (D5)
6. Wong Wai Khum (D6)
7. Wong Chee Cheong (D7)
8. Wong Wai Mun (D8)
9. Low Yoke Ying (D9)
10. Ng Seng Hua (D10)

Defendan-Defendan:

11. Yong Chee Yin (D11)
12. Yong Chee Keong (D12)
13. Yong Chee Huang (D13)
14. Loke Heng Sang (D14)
15. Wong Yap Mui (D15)
16. Yap Tim Fah (D16)
17. Yip Fatt @ Yap Poi Yong (D17)
18. Seoh Chee Kong (D18)
19. Chow Sau Hing (D19)

[1] Permohonan melalui Saman Pemula ini berkisar kepada sebidang tanah yang dipegang di bawah Hakmilik Geran 53028, Lot 5828, Mukim Petaling, Daerah Petaling, Negeri Selangor (“hartanah tersebut ?). Hartanah tersebut adalah sebuah tanah perusahaan yang berkeluasan 20513.533 meter persegi dan ia dimiliki bersama oleh seramai sembilan belas (19) tuannya berdaftar bersama (registered co-proprietors) yang memegang bahagian-bahagian yang tidak dipecahkan/dibahagikan (undivided shares). Hartanah tersebut juga terletak bersebelahan dengan Sungai Kuyoh.

[2] Kesemua Plaintiff-Plaintif dan Defendan-Defendan kecuali Defendan Kesembilan yang merupakan tuanpunya-tuanpunya bersama hartanah tersebut telah memfailkan dua (2) Saman Pemula, satu pihak terhadap pihak yang lain di mana relif utama bagi kedua-dua Saman Pemula adalah akan memberi kesan kepada satu perintah supaya pemilikan bersama hartanah tersebut ditamatkan menurut [seksyen 142](#) dan/atau [seksyen 145 Kanun Tanah Negara \(KTN\)](#).

[3] Namun yang menjadi pertikaian adalah samada pecahbahagi hartanah tersebut hendaklah dilaksanakan berdasarkan pelan Plaintiff-Plaintif ataupun Pelan Defendan-Defendan (kecuali Defendan Ke 9 yang dibawa sebagai pihak oleh Plaintiff-Plaintif sebagai pihak berkuasa tempatan di mana hartanah tersebut terletak).

[19] Kedua-dua pihak Plaintiff-Plaintif dan Defendan Pertama (D1) sehingga Defendan Kelapan (D8 sememangnya berhasrat dan berniat untuk menamatkan keempunyaan bersama hartanah tersebut dan memecahbahagikan hartanah tersebut.

[20] Bagi tujuan tersebut, kedua pihak Plaintiff-Plaintif dan D1 dan D8 telah telah mengemukakan permohonan yang berasingan kepada Pentadbir Tanah Petaling (PTD Petaling). Plaintiff-Plaintif telah mengemukakan permohonan mereka ke PTD Petaling pada 2.4.2013, manakala D1 dan D8 telah mengemukakan permohonan mereka pada 6.3.2013

[21] Apa yang berlaku di Pejabat PTD Petaling adalah seperti berikut:

[21.1]Pada **6.3.2013**, D1 dan D8 melalui wakil mereka Jurukur Geomap Technologies telah membuat permohonan di bawah [seksyen 142 Kanun Tanah Negara 1965](#) kepada PTD Petaling untuk memecah-bahagi tanah tersebut dengan mengemukakan Borang 9B dan dokumen-dokumen sokongan bagi permohonan tersebut.

[21.2] Pihak Plaintiff telah membuat permohonan yang sama kepada Pentadbir Tanah Petaling melalui surat bertarikh **2.4.2013**. Bersama-sama permohonan tersebut Plaintiff juga telah mengemukakan Pelan Plaintiff yang disediakan oleh firma juruukur bernama Perunding Services Sdn. Bhd (Pelan Plaintiff).

[21.3] Untuk itu, suatu siasatan telah diadakan di Pejabat Tanah dan Daerah Petaling pada 12.3.2014 untuk memecah bahagian tanah tersebut.


[21] Apa yang berlaku di Pejabat PTD Petaling adalah seperti berikut:

[21.4] Namun demikian, sebelum tarikh siasatan tersebut, PTD Petaling telah menulis surat kepada MPSJ meminta MPSJ mengemukakan ulasan-ulasan mereka bagi kedua-dua permohonan tersebut.

21.11 Melalui surat mereka bertarikh 30.12.2014, PTD Petaling telah menolak kedua-dua permohonan Plaintiff dan Defendan atas alasan-alasan berikut:-

- i. Terdapat pertikaian mengenai keperluan rizab jalan 40 kaki di timur tapak; dan**
- ii. Pemilik tanah dipohon untuk mengemukakan satu pelan yang dipersetujui oleh kesemua pihak agar urusan pecah bahagian dapat dijalankan.**

[22] Atas keputusan PTD Petaling tersebut, D1 sehingga D8 telah memfailkan SP 1000 terhadap Plaintiff-Plaintiff serta menjadikan PTD Petaling sebagai Defendan Pertama dan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor sebagai Defendan Kedua.

[45] Adalah menjadi pengataan Plaintiff bahawa bagi mengelakkan sebarang implikasi berlarutan dan demi manfaat kesemua pemilik bersama serta bersandarkan kepada terma-terma Perjanjian 1998 tersebut dan pelan yang telah dipersetujui di dalamnya, keempunyaan bersama hartanah tersebut hendaklah ditamatkan dan hartanah tersebut dipecah bahagikan berdasarkan syer-syer kesemua pemilik berdaftar seperti yang tercatat dalam Catatan Carian Persendirian hartanah tersebut yang ditandakan sebagai *Eksibit "C-1* ? dilampirkan di Kandungan 2 dengan mengambil kira Jalan-Jalan Akses Rizab A & B yang Dipersetujui dan Tanah Simpanan Parit C yang Dipersetujui di dalam Perjanjian 1998.

[46] Plaintiff juga telah memohon kepada Mahkamah untuk satu perintah supaya dua (2) hak lalu lalang awam bagi Jalan-Jalan Akses Rizab A & B yang Dipersetujui dan Tanah Simpanan Parit C yang Dipersetujui seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran “I” kepada Saman Pemula didaftarkan.

[49] Mahkamah ini perlu menyatakan di sini bahawa kewujudan Perjanjian 1998 bersama Pelannya tidak dipertikaikan oleh pihak Defendan dan mengakui kewujudan Perjanjian 1998.

[50] Malahan pada dasarnya pihak Defendan juga pada sepanjang masa matan mahukan keempunyaan bersama hartanah tersebut ditamatkan dan isu pecah bahagian ini diselesaikan sesegera yang mungkin. Namun, Defendan telah membantah dengan kerasnya permohonan Plaintif atas alasan-alasan berikut:

i. Pecahbahagian hartanah tersebut hendaklah dilaksanakan berdasarkan Pelan Pra-Hitungan D1 & D8 kerana pelan tersebut telahpun diendors dan disahkan oleh pihak berkuasa tempatan iaitu Majlis Perbandaran Subang Jaya yang mana pelan ini adalah selaras atau selari dengan pelan rancangan kegunaan tanah D9 (Pelan Rancangan Tanah MPSJ - Exhibit SEH-4).

ii. Pecahbahagian menurut Pelan Plaintiff yang berlandaskan Perjanjian 1998 tidak boleh dilaksanakan ataupun tidak boleh diguna pakai lagi kerana Pelan Rancangan Tanah MPSJ tidak wujud lagi semasa Perjanjian 1998 itu dipersetujui dan ditandatangani oleh kesemua pemilik-pemilik hartanah tersebut pada masa itu.

- **[55]** Adalah tidak dipertikaikan bahawa daripada kertas kausa-kertas kausa di hadapan Mahkamah ini, posisi atau kedudukan D1 sehingga D8 adalah jelas bahawa mereka juga mahukan pemilikan atau keempunyaan bersama hartanah tersebut ditamatkan. Apa yang menjadi pertikaian atau persoalan adalah bagaimana pemilikan bersama ini ditamatkan, samada pecahbahagi bahagian-bahagian tanah yang dimiliki oleh pemilik-pemilik bersama dilaksanakan menurut Pelan Plaintif atau Pelan Pra Hitungan D1 & D8.
- **[56]** Kedua-dua pihak telah mempertegakkan pelan masing-masing sehinggakan apabila kedua-dua pihak mengemukakan permohonan untuk pecahbahagi hartanah tersebut kepada PTD Petaling menurut [seksyen 142 KTN](#), PTD Petaling telah memutuskan untuk menolak kedua-dua permohonan Plaintif dan Defendan dan urusan pecah bahagian hartanah tersebut hanya akan dijalankan sehingga kesemua pemilik tanah mengemukakan satu pelan yang dipersetujui.

[68] Kesemua pemilik bersama hartanah juga telah bersetuju untuk memecahbahagikan hartanah tersebut kepada 20 lot yang mana lot-lot tersebut ditentukan secara spesifik lokasi lot kepada setiap pemilik hartanah tersebut sepertimana di dalam Jadual bersama **lay-out-plan** yang dikembarkan bersama Perjanjian 1998 ini.

[69] Dalam erti kata yang lain, Perjanjian 1998 adalah persetujuan yang telah dicapai oleh semua pemilik bersama hartanah berhubung bagaimana keseluruhan hartanah tersebut itu hendak dipecahbahagikan dan persetujuan tersebut meliputi segala perkara tanah iaitu lokasi/plot tanah, keluasan lot-lot tanah, kedudukan rezab-rezab akses jalan dan tanah simpanan parit.

[70] Persetujuan pemilik-pemilik bersama hartanah mengenai perkara-perkara tanah ini telah seterusnya diterjemahkan di dalam satu pelan *lay out* yang juga ditandatangani oleh kesemua pemilik-pemilik bersama hartanah tersebut pada tahun 1998.

[71] Penelitian yang teliti dan rapi oleh Mahkamah ini ke atas pelan *lay out* tersebut, Mahkamah ini bersetuju dengan Plaintiff bahawa sememangnya terdapat dua (2) jalan akses simpanan (rizab) yang dipersetujui pemilik-pemilik bersama hartanah tersebut. Satu jalan akses rizab ditandakan sebagai "A (seluas 20.117m) dan satu lagi di tandakan sebagai B (12.192m) dan tanda C adalah Tanah Simpanan Parit .

[72] Adalah tidak dipertikaikan oleh pihak Defendan bahawa semenjak Perjanjian 1998 tersebut, pemilik-pemilik bersama terdahulu hartanah tersebut telah mula menggunakan Jalan-Jalan Akses Rizab A & B dan Tanah Simpanan Parit C.

[78] D1 hingga D8 di dalam usaha mereka untuk tidak mematuhi Perjanjian 1998 telah cuba mengatakan bahawa Perjanjian 1998 itu tidak boleh diguna pakai dan telah cuba berlindung di sebalik Pelan Pra Hitungan D1 & D8 yang telah diendors dan disahkan oleh D9 dengan tegasan bahawa Pelan D1 & D8 adalah selaras dengan pelan rancangan kegunaan tanah/zon guna tanah MPSJ dan kononnya ini diakui oleh D9 sendiri di dalam affidavit-afidavitnya.

- **[86]** Dengan yang demikian D1 telah menjadikan bahagiannya bertambah luas daripada apa yang terkandung di dalam Perjanjian 1998. Menurut Plaintiff keluasan tanah D1 telah bertambah dari 7047m² (iaitu ½ syer/bahagian) kepada 8974m².

[93] Adalah menjadi dapatan Mahkamah ini, tindak-tanduk MPSJ kepada pihak-pihak di dalam kes ini adalah tidak konsisten dan mencerminkan pertimbangan yang berat sebelah. Ini merupakan satu perbuatan yang tidak boleh dipandang remeh oleh Mahkamah ini.

[94] Jelas di sini pengedorsan dan pengesahan Pelan Pra Hitungan yang ditandatangani oleh En. Ismail **bukanlah** satu pengedorsan dan pengesahan yang telah dibuat berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang betul, tepat dan adil.

MPSJ disebaliknya mengambil pendirian dan kedudukan berikut:

i. Tandatangan oleh En. Ismail (MPSJ) atas Pelan Pra-Hitungan D1 & D8 tersebut pada 09/09/2013 adalah merupakan suatu urusan pentadbiran “exercise of administrative power menurut [seksyen 141](#) dan [136 Kanun Tanah Negara 1965](#).”

ii. Pelan Pra Hitungan D1 & D8 tersebut adalah bertujuan untuk MPSJ memberikan ulasan teknikal berkaitan dengan permohonan pecah bahagi tanah yang telah dipohon oleh D1 dan D8.

iii. En Ismail (MPSJ) telah menurunkan tandatangan atas Pelan Pra-hitungan D1 & D8 tersebut pada 09/09/2013 dan kononnya beliau mendapati Pelan Pra Hitungan D1 & D8 itu adalah selaras dengan zon gunatanah Rancangan Tempatan MPSJ tanpa MPSJ mempunyai pengetahuan mengenai Perjanjian 1998 antara semua pemilik tanah tersebut yang merizabkan Jalan Akses A dan B serta Parit Rizab C untuk kegunaan awam.


iv. Terdapat kekhilafan dalam tafsiran mengenai isu “pengesahan dan/atau pengendorsan kerana tandatangan wakil MPSJ pada pelan pra hitungan tersebut adalah merupakan suatu ulasan teknikal untuk tujuan pentadbiran kepada Pejabat Daerah dan Tanah Petaling bahawa Pelan Pra Hitungan D1 & D8 tersebut adalah selaras dengan zon guna tanah Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya (Pengubahan 1) 2020 dan tidak membawa maksud selain daripada itu. (bukan pihak berkuasa perancangan)

v. Pelan Pra-Hitungan D1 & D8 tersebut adalah bertujuan untuk MPSJ memberikan ulasan teknikal berkaitan dengan permohonan pecah bahagi tanah yang telah dipohon oleh D1 dan D8 sahaja **dan tiada sebarang kebenaran merancang diberikan kepada D1 dan D8. Dalam erti kata lain Pelan Pra Hitungan tersebut bukanlah suatu kebenaran merancang.**

[24] Permohonan pindaan Plaintif-Plaintif telah dibenarkan dan untuk itu Saman Pemula Terpinda di dalam Kandungan 12 telah difailkan di mana MPSJ adalah merupakan Defendan Kesembilan (D9).

[25] Untuk lebih jelas kefahaman, di bawah ini diperturunkan relief-relief yang dipohon di dalam Guaman 818 (Kandungan 12) dan Guaman 1000 (Kandungan 1).

KANDUNGAN 12 (GUAMAN 818)

(1) suatu perintah bahawa pemilikan bersama hartanah yang dipegang di bawah Hakmilik Geran 53028, Lot 5828, Mukim Petaling, Daerah Petaling, Selangor (“Hartanah tersebut ) ditamatkan;

(2) suatu deklarasi bahawa Pengesahan Pelan Pra-Hitungan Bil bertarikh 9.9.2013 yang telah diberikan/diendorskan oleh Majlis Perbandaran Subang Jaya kepada Pelan No. JGT/LKW/SEL/2008/55/D1-4 yang disediakan dan dikemukakan oleh Defendan-Defendan Pertama dan Sing Wei Luen, Si Mati adalah tidak sah, terbatal dan oleh yang demikian, diketepikan;

(3) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan/atau Pejabat Tanah dan Galian Selangor memecah bahagian Hartanah tersebut kepada sebelas (11) bahagian sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan pecah bahagian Hartanah tersebut yang dicadangkan yang dilampirkan bersama-sama ini dan yang ditandakan sebagai Lampiran "I" kepada pemilik-pemilik berdaftar berikut:

(a) Lot 1 - Yit Soon Engineering Sdn Bhd (No Syarikat: 559580-P) (Plaintif Pertama) pemilik berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(b) Lot 2 - Mun Lin Ho @ Mun Kwan Yow (No. K/P: 400505-10-5362), Wong Wai Khum (No. K/P: 660522-10-6958), Wong Chee Cheong (No. K/P: 690326-10-6173), Wong Wai Mun (No. K/P: 750808-10-5108) dan Wong Wai Ngoh (No. K/P: 640206-10-7256) (Defendan-Defendan Ke-2 sehingga Ke-6) pemilik-pemilik bersama berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(c) Lot 3 - Ng Seng Hua (No K/P: 540724-05-5259) dan Low Yoke Ying (No K/P: 590309-10-5058) (Plaintif-Plaintif Ke-2 dan Ke-3) pemilik-pemilik bersama berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(d) Lot 4 - Yong Chee Yin (No K/P: 710919-10-5307), Yong Chee Keong (No K/P: 671128-10-6021) dan Yong Chee Huang (No K/P: 691210-10-6045) (Plaintif-Plaintif Ke-4 sehingga Ke-6) pemilik-pemilik bersama berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(e) Lot 5 - Loke Heng Sang (Defendan Ke-7) pemilik berdaftar 1/20 yang memegang bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(f) Lot 6 - Wong Yap Mooi (NO. K/P: 561214-10-6258) (Plaintif Ke-7) pemilik berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(g) Lot 7 - SING LAI MIN (NO. K/P: 800925-14-5574) WAKIL DIRI KEPADA SING WEI LUEN, SI MATI (NO. K/P: 530215-10-5175) (Defendan Ke-8) pemilik berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(h) Lot 8 - Yap Tim Fah (No. K/P: 570717-10-6019) (Plaintif Ke-8) pemilik berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(i) Lot 9 - Yip Fatt @ Yap Poi Yong (No K/P: 350107-10-5479) (Plaintif Ke-9) pemilik berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²;

(j) Lot 10 - Chow Sau Hing (No K/P: 600103-10-6692) dan Seow Chee Kong (No K/P: 580315-10-5629) (Plaintif-Plaintif Ke-10 dan Ke-11) pemilik-pemilik bersama berdaftar yang memegang 1/20 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 705m²; dan

(k) Lot 11 - TLS Trading (M) Sdn Bhd (Dahulunya dikenali sebagai “Sing Tuan Lian & Sons Realty Sdn Bhd”?) (No. Syarikat 84721-V) (Defendan Pertama) pemilik berdaftar yang memegang 1/2 bahagian Hartanah tersebut yang berkeluasan 7,047m².

(4) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan/atau Pejabat Tanah dan Galian Selangor mendaftarkan kesemua pihak dalam prosiding ini sebagai pemilik-pemilik berdaftar seperti yang dinyatakan dalam 2 (3) (a) kepada (k) di atas dan juga mendaftarkan dan mencerminkan plot pemilik-pemilik masing-masing dengan mengambilkira dan menunjukkan hak lalu-lalang awam dan tanah yang diserahkan untuk simpanan parit seperti yang dinyatakan dalam (5) di bawah dan juga seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran “I” kepada Saman Pemula Terpinda ini;

(5) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan/atau Pejabat Tanah dan Galian Selangor dan/atau Majlis Perbandaran Subang Jaya mendaftarkan dua (2) hak lalu-lalang awam bagi dua (2) jalan rizab yang ditandakan sebagai “A◆?” dan “B◆?” yang berkelebaran (*width*) 66 kaki, 40 kaki masing-masing dan satu (1) tanah yang diserahkan untuk simpanan parit yang ditandakan sebagai “C◆?” yang berkelebaran 20 kaki, seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran “I◆?” kepada Saman Pemula Terpinda ini;

(6) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan/atau Pejabat Tanah dan Galian Selangor mengeluarkan sebelas (11) surat hak milik yang baru berserta Pelan Tanah baru (Borang B1) yang berkenaan ke atas Hartanah Tersebut kepada pihak-pihak seperti yang dinyatakan dalam 2 (3) (a) kepada (k) di atas dengan mengambilkira dan menunjukkan hak lalu-lalang awam dan tanah yang diserahkan untuk simpanan parit yang dinyatakan dalam (4) (5) di atas, seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran "I" kepada Saman Pemula
Terpinda ini;

(7) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan/atau Pejabat Tanah dan Galian Selangor dan/atau Majlis Perbandaran Subang Jaya mendaftarkan Perintah yang akan dibuat di sini di dalam dokumen hakmilik yang baru tersebut menurut seperti yang dinyatakan dalam 2 (3) (a) kepada (k) di atas dan/atau menggezetkan dan/atau mencerminkan ke dalam Pelan Rancangan Tanah Tempatan Majlis Perbandaran Subang Jaya dan/atau mana-mana dokumen dengan mengambilkira hak lalu-lalang awam dan tanah yang diserahkan untuk simpanan parit yang dinyatakan dalam 4 (5) di atas dan/atau dengan mengambil segala tindakan yang perlu dan wajar untuk memberi kesan kepada Perintah yang akan dibuat di sini;

(8) suatu perintah bahawa kesemua pihak dalam prosiding ini menanggung dan membayar fi juruukur kepada peguamcara Plaintiff-Plaintif untuk kesemua kerja berkenaan pemecahan tanah yang diuruskan oleh Jurukur Perunding Services Sdn Bhd mengikut syer/bahagian Hartanah tersebut yang dipegang oleh mereka masing-masing dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh penyampaian invois yang akan dikeluarkan tersebut;

(9) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan/atau Pejabat Tanah dan Galian Selangor menyerahkan kepada peguamcara Plaintiff-Plaintif sebelas (11) suratan hak milik yang baru berserta Pelan Tanah baru (Borang B1) yang berkenaan ke atas Hartanah Tersebut seperti yang dinyatakan dalam (5) (6) di atas, selaku pemegang amanah (*stakeholder*) sehingga pembayaran penuh yuran fi juruukur seperti yang dinyatakan dalam (8) di atas;

(10) suatu perintah bahawa sekiranya mana-mana pihak gagal membuat bayaran penuh yuran fi juruukur seperti yang dinyatakan dalam (8) di atas, peguamcara Plaintiff-Plaintif berhak untuk kekal memegangkan suratan hak milik yang baru dan Pelan Tanah baru (Borang B1) yang berkenaan ke atas Hartanah Tersebut bagi pihak tersebut sehingga pembayaran penuh dibuat;

(11) suatu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Defendan Pertama dan/atau Majlis Perbandaran Subang Jaya dan/atau pihak-pihak berkuasa tempatan yang lain memulihkan semula tanah kepada seperti keadaannya sebelum pemajuan itu dimulakan, iaitu, sebagai Jalan Akses Rizab B yang Dipersetujui dan Tanah Simpanan Parit C yang dipersetujui, seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran "I" kepada Saman Pemula Terpinda ini untuk memberi kesan kepada Perintah yang akan dibuat di sini;

(12) suatu Injunksi kekal menghalang Defendan Pertama dan/atau mana-mana pihak sama ada melalui diri mereka sendiri, peguamcara, agen, pekerja atau sebaliknya daripada mencerobohi Jalan Akses Rizab B yang Dipersetujui dan Tanah Simpanan Parit C yang Dipersetujui, seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran “I” kepada Saman Pemula Terpinda ini untuk memberi kesan kepada Perintah yang akan dibuat di sini;

(13) suatu perintah bahawa gantirugi am dibayar kepada Plaintiff-Plaintif dan bahawa gantirugi am tersebut, sekiranya ada, ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar atau Timbalian Pendaftar dan dibayar oleh Defendan-Defendan, atau mana-mana satu Defendan, kepada Plaintiff-Plaintif bersama dengan faedah 5% setahun dari tarikh pemfailan Saman Pemula Terpinda ini sehingga pembayaran penuh;

(14) kos; dan

(15) relif lain and lanjut yang dianggap sesuai dan berpatutan oleh Mahkamah yang Mulia ini.

[111] Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas, Mahkamah ini membenarkan permohonan Plaintiff di dalam Kandungan 12 seperti berikut:-

- i. Perenggan (1),(2), (3),(4),(5) dan (6) dibenarkan.
- ii. Perenggan 11 dibenarkan tetapi adalah dipinda seperti berikut:

“satu perintah bahawa dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh Perintah yang akan dibuat di sini, Defendan Pertama hendaklah memulihkan semula hartanah tersebut kepada seperti keadaannya sebelum pemajuan itu dimulakan, iaitu, sebagai Jalan Akses Rizab B yang Dipersetujui dan Tanah Simpanan Parit C yang Dipersetujui, seperti yang ditunjukkan dalam warna kuning di Lampiran “I” kepada Saman Pemula Terpinda untuk memberi kesan kepada Perintah yang akan dibuat di sini.

[112] Seperti yang dipersetujui oleh pihak-pihak, keputusan Mahkamah ini akan mengikat Saman Pemula 24-1000-08/2015.

Isu Kos

[113] Setelah mendengar hujahan pihak-pihak mengenai kos, Mahkamah ini memerintahkan bahawa Defendan Pertama (D1) dan Defendan Kelapan (D8) hendaklah membayar kepada Plaintiff-Plaintif kos sebanyak RM10,000. Manakala Defendan Kedua sehingga Defendan Keenam membayar kos sebanyak RM 5000.00 kepada Plaintiff-Plaintif. Defendan Kesembilan pula adalah diperintahkan untuk membayar kos sebanyak RM3500.00 kepada Plaintiff-Plaintif.

[1997] 3 MLJ 366

**S SUBRAMANIAM & ORS v INDERJIT KAUR D/O KARNAIL
SINGH & ANOR**

HIGH COURT (ALOR SETAR)

MOHD HISHAMUDIN J

ORIGINATING SUMMONS NO 24-733-1996

5 June 1997

1. Permohonan ini oleh plaintif-plaintif membangkitkan persoalan sama ada seorang tuan punya bersama untuk sebidang tanah, yang juga merupakan pemegang suatu bahagian lien majoriti dalam tanah tersebut, boleh memohon kepada mahkamah untuk pecah sempadan tanah tersebut menurut s 145(1)(a) Kanun Tanah Negara ('KTN').
2. Kedua-dua pihak adalah tuan punya berdaftar sebidang tanah ('tanah tersebut'). Plaintif-plaintif memegang bahagian majoriti manakala defendan-defendan memegang bahagian minoriti.
3. Plaintif-plaintif ingin memecah sempadan tanah tersebut supaya defendan pertama tidak lagi menjadi tuan punya berdaftar dan sebaliknya akan dikeluarkan hakmilik berasingan untuk sebahagian tanah tersebut yang mana saiznya setara dengan bahagian bersekadarnya.

4. Plaintif-plaintif telah memaklumkan kepada defendan pertama secara bertulis tentang hasrat mereka untuk memohon kepada pentadbir tanah supaya memecah sempadan tanah tersebut tetapi defendan pertama enggan memberikan kebenaran.
5. Maka permohonan dibuat kepada mahkamah. Persoalan yang dikemukakan adalah sama ada mahkamah mempunyai bidang kuasa untuk mendengar permohonan itu.

Diputuskan, menolak permohonan:

(1) Mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk membuat perintah yang dipohon. Oleh kerana ia adalah pemegang bahagian majoriti yang ingin tanah tersebut dipecah sempadankan, mereka harus mematuhi peruntukan KTN yang berkaitan dengan keadaan sedemikian, iaitu s 141A dibaca bersama dengan s 142 KTN (lihat ms 370E—F).

(2) Seksyen 145(1)(a) KTN hanya merujuk kepada suatu keadaan di mana ia adalah pemegang bahagian minoriti yang ingin memohon kepada pentadbir tanah menurut s 142 tetapi salah seorang tuan punya berdaftar telah enggan bersetuju kepadanya. Pemegang bahagian minoriti kemudiannya boleh memohon kepada mahkamah menurut s 145(1)(a) (lihat ms 371A—B).

(3) Pemegang bahagian majoriti hanya boleh memohon di bawah s 141A dibaca dengan s 142 di mana dia tidak dikehendaki memperolehi kebenaran tuan punya yang lain dan pengecualian ini dijelaskan oleh s 142(1)(e). Jika permohonan ditolak, dia boleh merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap penolakan itu (lihat ms 372B—D, G).]

1. The co-proprietors in question cannot make an application to court pursuant to s 145(1)(a). Under the provisions of ss 141A and 142, they have to apply to the land administrator in Form 9B (with the necessary modification); and in applying to the land administrator, they are required to comply with the requirements of paras (a), (b), (c) and (d) of s 142(1) but, as provided by para (e), they are not required to obtain the consent of the other co-proprietors (ie the co-proprietors holding the minority share in the land). Once the application is submitted, it is then the duty of the land administrator to notify the co-proprietors, who are not parties to the application, of the application, in accordance with sub-s (3) of s 142. And the procedure to be followed by the land administrator thereafter are spelt out in sub-s (4) of s 142.

1. The learned counsel for the plaintiffs contended that since the first defendant, as a co-proprietor, had refused to consent to the application to the land administrator for partition, therefore this court has the power to entertain the present application by virtue of s 145(1)(a). With respect, I cannot agree to this contention. In my opinion, s 145(1)(a) only refers to a situation where it is the holder (or holders) of the *minority* share who intends to apply to the land administrator pursuant to s 142 but one of the co-proprietors has refused to consent to the proposal as required by s 142(1)(e). In such a situation, the holder of the minority share may apply to the court under s 145(1)(a).

2. To sum up, a co-proprietor (or co-proprietors) holding the majority share in a piece of land may only apply under s 141A read with s 142. Section 142, which is to be read with s 145(1)(a), is meant only for a co-proprietor (or co-proprietors) holding the minority share in the land.

Land Law — Easement — Right of way

**Petronas Dagangan Bhd v Karamunting
Development Sdn Bhd**

COURT OF APPEAL (PUTRAJAYA)

**VARGHESE GEORGE, VERNON ONG
AND ZAMANI A RAHIM JJCA**

CIVIL APPEAL NO S-02–198–01 OF 2014

18 March 2016

1. Responden memiliki sebidang tanah yang terletak berdekatan lebuhraya awam ('Jalan Bokara').
2. Berikutan permohonannya untuk memecahbahagikan tanah itu kepada lot-lot komersial individu, responden telah dikeluarkan dengan dokumen-dokumen hakmilik untuk lot-lot komersial yang dipecahbahagikan itu dan satu lagi hakmilik yang meliputi semua rizab jalan ('rizab jalan') yang mengelilingi lot-lot tersebut.
3. Perayu kemudian telah memperoleh salah satu daripada lot-lot komersial itu dan menggunakan sebahagian daripadanya untuk stesen petrol dan perkhidmatan ('stesen itu').
4. Dalam meluluskan pembinaan stesen itu, pihak berkuasa tempatan telah membenarkan stesen itu untuk diberi akses dari Jalan Bokara melalui rizab jalan itu. Perayu telah membina jalan-jalan akses yang menghubungkan Jalan Bokara ke stesen itu melalui rizab jalan itu.

5. Dengan berhujah bahawa ia memiliki rizab jalan itu, responden memberitahu perayu atas dasar tanpa prejudis bahawa ia akan membenarkan 'encroachment' perayu berterusan dengan syarat responden dibenarkan mengurus dan mengendalikan stesen itu. Perayu telah menolak cadangan itu.
6. Responden, walau bagaimanapun, terus membuat permintaan agar ia dibenarkan mengendalikan stesen petrol dan perkhidmatan perayu di lokasi lain tetapi semua permintaan tersebut telah ditolak.
7. Keadaan memuncak apabila responden mengancam untuk menghalang jalan masuk ke stesen melalui rizab jalan. Perayu memperoleh injunksi interim daripada Mahkamah Tinggi bagi menghalang responden daripada mengganggu hak jalannya untuk rizab jalan itu.

8. Apabila perkara itu dibicarakan, perayu, yang telah lebih awal memperoleh dari pejabat tanah satu hak jalan ke atas rizab jalan untuk menghubungkan stesen itu ke Jalan Bokara, telah menarik balik tuntutannya terhadap responden meninggalkan hanya tuntutan balas responden untuk ditentukan.
9. Mahkamah perbicaraan membenarkan tuntutan balas itu, mengawardkan responden dengan ganti rugi am dan teladan dan mengetepikan injunksi interim. Mahkamah memutuskan bahawa perayu telah melakukan pencerobohan dan secara melampau telah mengabaikan hak responden terhadap pemilikan ke atas rizab jalanraya.

10. Dalam rayuan ini terhadap keputusan tersebut, perayu berhujah bahawa ia tidak melakukan apa-apa pencerobohan kerana pendaftaran hakmilik tanah rizab jalan dalam nama responden hanya satu langkah nominal oleh pihak berkuasa yang berkenaan sementara menunggu penyerahan tanah itu kembali kepada majlis tempatan selepas lot komersil yang dipecahbahagikan itu dibangunkan.
11. Perayu berhujah bahawa rizab jalan itu adalah untuk manfaat semua lot-lot komersial yang dipecahbahagikan, termasuklah bagi perayu, dan bahawa responden tidak memegang tanah rizab jalan itu untuk dirinya secara mutlak.

Diputuskan, membenarkan rayuan, mengetepikan keputusan relevan Mahkamah Tinggi dan mengambalikan semula injunksi interim yang telah diperolehi oleh perayu:

(1) Atas keterangan, tiada pencerobohan telah dilakukan oleh perayu. Perayu jelas mempunyai hak yang saksama untuk melalui dan melalui semula rizab jalan itu atau sebahagian daripadanya sebagai akses yang sah untuk ke dan dari jalan utama. Hak ini telah disahkan, tanpa dikenakan apa-apa syarat berhubung bayaran atau sebaliknya, oleh penolong pengarah tanah dan ukur dalam keputusannya memberikan perayu hak jalan melalui rizab jalan ke jalan utama. Hakim perbicaraan telah salah arah dirinya di sisi undang-undang apabila beliau memutuskan terdapat pencerobohan oleh perayu ke atas tanah rizab jalan itu (lihat perenggan 46).

(2) Responden tidak dapat menegaskan hak yang tunggal dan mutlak untuk berurusan dengan tanah rizab jalan itu semata-mata berdasarkan fakta yang ia daftarkan sebagai pemilik tanah tersebut. Dokumen hakmilik yang dikeluarkan itu tidak membawa apa-apa maksud yang responden mempunyai hak eksklusif atau kepentingan ke atas semua tanah rizab jalan dengan mengetepikan orang lain yang mempunyai hak mengenakan apa-apa syarat atau terma yang dipilihnya bagi kegunaan atau kegunaan semula oleh orang lain tanah yang berhubung tanah tersebut (lihat perenggan 32).

(3) Di bawah Ordinan Tanah Sabah ('Ordinan'), tiada peruntukan sama seperti yang didapati dalam s 136 Kanun Tanah Negara yang menyatakan bahawa pengarah negeri tidak boleh meluluskan apa-apa permohonan untuk pemecahan bahagian tanah yang diberi hakmilik kecuali beberapa syarat tertentu dipenuhi, termasuk pemilik dalam permohonan untuk pecah bahagi memberikan akses dari lot dipecahbahagikan itu ke jalan utama. Ketiadaan peruntukan yang sama seperti s 136 tidak bermaksud responden boleh bertindak 'willy-nilly' dan tidak mengambil kira hak dan kepentingan pemilik/pemilik lot yang dipecah bahagi untuk akses yang betul ke jalan utama. Dari susun atur kawasan yang termasuk tanah-tanah rizab jalan, ia adalah jelas rizab jalan dibuat untuk memberi manfaat kepada pemilik lot yang dipecah bahagi, termasuklah perayu, dengan akses yang betul atau hak laluan kepada jalan utama yang terdekat, Jalan Bokara. Tanah rizab jalan (memandangkan bentuk dan lampirannya) tidak boleh dengan sendirinya boleh dieksploitasi oleh responden untuk apa-apa pembangunan komersial yang berasingan seperti lot-lot lain yang dipecahbahagikan itu (lihat perenggan 33–34)

(4) Hak atau kepentingan pemilik semasa atau luar jangka lot-lot yang dipecahbahagikan bersempadan untuk menanda rizab jalan itu membentuk hak dan kepentingan yang mana responden diwajibkan untuk menghormati tanpa mengenakan apa-apa bayaran atau terma dan syarat-syarat lain yang perlu dipatuhi oleh pemilik lot-lot yang dipecah bahagi sebagai prasyarat bagi penggunaan atau penggunaan semula tanah rizab jalan itu. Walau apa pun peruntukan Ordinan, pertimbangan saksama berkenaan dengan penentuan hak-hak dan pentadbiran berhubung perkara-perkara yang berkaitan tanah adalah sebahagian daripada undang-undang Sabah (lihat perenggan 35–36).

(5) Isu dokumen hakmilik berasingan untuk tanah rizab jalan atas nama responden hanyalah langkah pentadbiran yang sesuai digunakan oleh pihak berkuasa berkaitan sementara menunggu sama ada kelulusan hak jalan setelah permohonan oleh pemilik individu lot-lot yang dipecah bahagi di bawah s 31(1)(d) Ordinan dibaca bersama dengan Kaedah-kaedah Tanah Sabah, atau pengambilalihan formal tanah rizab jalan oleh pihak berkuasa tempatan. Pendaftaran hakmilik atas nama responden tidak terletak pada responden yang memberikan hak mutlak atau eksklusif untuk berurusan secara bebas dengan tanah rizab jalan itu (lihat perenggan 39).

(6) Terma dan tuntutan yang dikemukakan oleh responden tidak mempunyai asas sah dan tidak munasabah langsung jikapun responden mempunyai hak (yang masih tidak ditentukan) ke atas rizab jalan itu. Berdasarkan itu, tindakan dan tuntutan responden bersifat mengambil peluang dan untuk memegang perayu untuk tebusan dan menafikan kelebihan atau manfaat yang tidak adil. Tiada kaitan antara tuntutan untuk diberikan wakil penjual stesen petrol itu dan hak untuk membenarkan akses melalui rizab jalan itu. Pendirian yang diambil oleh responden tidak bersifat jujur, mencabar logik dan tidak masuk akal (ihat perenggan 42–43).

Surat Ikatan Amanah

[2001] 4 MLJ 292

**MOHAMED MOIDU BIN MOHAMED & ANOR v
HASSAN BIN KADIR & ORS**

HIGH COURT (JOHOR BAHRU)

SYED AHMAD HELMY JC

CIVIL SUIT NO 22-205 OF 1996

13 April 2001

1. Plaintiff-plaintiff menerusi satu suratikatan jualan dan kuasa wakil yang muktamad bertarikh 7 Oktober 1978 ('suratikatan jualan tersebut') telah membeli sebahagian tanah ('bahagian tersebut') daripada ayah defendan-defendan, yang telah pun meninggal ('si mati') dan membayar balasan sebanyak RM42,000 sebagai harga belian penuh dan memperolehi milikan bahagian tersebut.
2. Apabila si mati meninggal dunia, defendan-defendan sebagai benefisiari memohon untuk dan memperolehi satu perintah pembahagian yang mana tanah tersebut termasuk bahagian tersebut telah disampaikan kepada defendan-defendan sebagai pemilik berdaftar dalam bahagian yang sama.

3. Plaintiff-plaintiff telah meminta defendan-defendan pada tahun 1986 untuk menguatkuasakan pindahmilik tanah tersebut kepada mereka tetapi telah ditolak. Berikutnya, plaintiff-plaintiff memasukkan satu caveat persendirian atas tanah tersebut dan memohon supaya perintah pembahagian diubah tetapi ini telah ditolak.
4. Plaintiff-plaintiff kemudiannya memfailkan satu saman pemula tetapi menarikbaliknya dengan kebebasan untuk memfail yang baru.
5. Plaintiff-plaintiff memfail satu tindakan writ untuk pelaksanaan spesifik suratikatan jualan atau satu perisytiharan bahawa plaintiff-plaintiff berhak menerima bahagian tersebut di bawah suratikatan jualan tersebut, dan agar defendan-defendan memindahmilik bahagian tersebut kepada plaintiff-plaintiff sebagai pemilik bersama tanah tersebut.

6. Isu-isu untuk penentuan adalah:
- (i) sama ada suratikatan jualan tersebut adalah sah;
 - (ii) ciri-ciri kepentingan yang diwujudkan oleh suratikatan jualan tersebut;
 - (iii) ciri hak yang diperolehi oleh plaintif-plaintif dan sama ada hak-hak ini akan ditewaskan disebabkan pendaftaran tanah tersebut atas nama defendan-defendan;
 - (iv) sama ada pendaftaran tanah tersebut atas nama defendan-defendan melalui perintah pembahagian menyebabkan hakmilik mereka menjadi tidak boleh disangkal dan tidak boleh dicabar oleh plaintif-plaintif; dan
 - (v) sama ada suratikatan jualan tersebut tidak boleh dikuatkuasakan dan menyalahi undang-undang kerana melanggar ss 205 dan 136 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN').

Diputuskan, membenarkan sebahagian tuntutan plaintif-plaintif dan agar kepentingan plaintif-plaintif diendorskan pada hakmilik serta kos:

1. Terdapatnya satu perjanjian yang mengikat ke atas terma suratikatan jualan tersebut yang telah disempurnakan dengan sewajarnya oleh pihak-pihak tersebut, dimeteraikan dan didaftarkan dengan Mahkamah Tinggi. Suratikatan jualan tersebut telah memenuhi segala keperluan Akta Kuasa Wakil 1949 ('Akta tersebut') disebabkan pengesahannya di hadapan seorang pesuruhjaya sumpah dan didepositkan dan didaftarkan seperti yang sepatutnya di mahkamah. Kuasa wakil yang diberikan dinyatakan adalah untuk balasan bernilai dan justeru itu di bawah s 6 Akta tersebut, ia tidak boleh dibatalkan (lihat ms 298G, 299E-F).
2. Kesan kumulatif susunan kata pelbagai fasal dalam suratikatan jualan tersebut jelas menunjukkan bahawa niat sebenar pihak-pihak yang terlibat adalah untuk menguatkuasakan satu jualan bahagian tersebut kepada plaintif-plaintif (lihat ms 300B-C).

3. Plaintiff-plaintiff telah menurut suratikatan jualan tersebut memperolehi hak *ad rem* ke atas bahagian tersebut dan sementara menunggu pendaftaran bahagian tersebut dalam nama mereka. Ayah defendan-defendan dan melalui pemindahan kuasa defendan-defendan telah memegang bahagian tersebut sebagai pemegang amanah konstruktif untuk plaintiff-plaintiff (lihat ms 301B).

4. Defendan-defendan merupakan sukarelawan disebabkan pendaftaran hakmilik atas nama mereka dilakukan melalui pemindahan kuasa. Mereka bukanlah dan tidak boleh digelar pembeli bona fide untuk nilai atas sebab tiada balasan telah berasal daripada pemindahan kuasa. Dalam keadaan demikian, hakmilik mereka kepada tanah tersebut boleh dicabar oleh kepentingan ekuiti yang diwujudkan dan masih wujud menerusi suratikatan jualan tersebut dan dengan itu milikan mereka tidak mungkin jatuh dalam rangkuman rukun tidak boleh disangkal sebagaimana yang dibayangkan di bawah s 340(1) KTN. Kepentingan yang dihasilkan adalah kepentingan yang timbul menerusi operasi undang-undang dan diiktirafkan oleh s 340(4) KTN dan justeru itu plaintif-plaintif tidak boleh dipaksa membuktikan fraud, salah nyata, kepalsuan atau permerolehan menyalahi undang-undang seperti yang ditetapkan oleh ss 340(2)(a), (b) dan (c) KTN untuk menguatkuasakan kepentingan yang diiktirafkan oleh kanun kerana kepentingan yang diwujudkan demikian adalah melampaui kekecualian berkanun (lihat ms 304F-H).

5. Kesan keseluruhan peruntukan larangan ss 205(3) dan 205(4) KTN akan mencegah plaintif-plaintif daripada relief yang dipohon iaitu menguatkuasakan pendaftaran diri mereka sendiri sebagai tuan punya bersama tanah tersebut yang dikelaskan sebagai tanah pertanian. Walau bagaimanapun, kepentingan keadilan mewajarkan bahawa mahkamah harus dan mesti memberi bantuan kepada plaintif-plaintif lebih-lebih lagi memandangkan keputusan kepentingan ekuiti melalui amanah yang diwujudkan dan yang masih wujud di bawah suratikatan jualan tersebut (lihat ms 306B-D).

6. Defendan-defendan memegang tanah tersebut tertakluk kepada amanah konstruktif yang diwujudkan memihak kepada plaintif-plaintif menurut terma suratikatan jualan tersebut dan kuasa wakil muktamad tersebut, dan menurut s 417 KTN pendaftar hakmilik dan/atau pentadbir tanah dikehendaki menyebabkan pengendorsan dimasukkan pada daftar hakmilik amanah yang berkenaan memihak kepada plaintif-plaintif dan kos tindakan ditafsir dan dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif-plaintif (lihat ms 306D-E).]

Terima Kasih

Hp: 013-3831130

Email: azizismail.ismail@gmail.com

[2016] MLJU 1518

**Naik Diew Kong v Ling Sing Hang & Co Sdn Bhd
& Ors**

HIGH COURT (KUALA LUMPUR)

NOORIN BADARUDDIN JC

**ORIGINATING SUMMONS NO 24NCVC-348-08
OF 2015**

28 January 2016

- **[1]** The Plaintiff in this Originating Summons ('OS') dated 4.8.2015 seeks judicial assistance to terminate by way of partition the co-proprietorship of a piece of land known as Lot 1087 Pekan Ayer Tawar held under the Grant 104423 ('the said land').
- **[2]** On 28.8.2015, the 1st Defendant by way of Enclosure 3 filed an application to strike out the Plaintiff's OS pursuant to O.18 Rule 19(1) (a) of the Rules of Court 2012 ('ROC') on the ground that the OS disclosed no reasonable cause of action.
- **[3]** On 30.11.2015, this court allowed the application of Enclosure 3 filed by the Defendant and the reasons now follow.
- **Facts**

[4] The Plaintiff and the Defendants undivided shares of the said land are as follows:

Plaintiff	:	½ of undivided shares
1st Defendant	:	1/6 undivided shares
2nd Defendant	:	1/6 undivided shares
3rd Defendant	:	1/6 undivided shares

- **[5]** According to the supporting affidavit filed by the Plaintiff, a Notice ('the said Notice') was given to the Defendants by way of a letter dated 13.7.2015 giving them i.e. the Defendants 5 days to cooperate in signing the relevant documents and plans for the purpose of the partition of the said land.
- **[6]** The Plaintiff then affirmed an affidavit alleging that the Defendants had refused to co-operate in any way to subdivide and partition the said land.

- **[7]** The Plaintiff claimed inter alia the following:
- a)
- that the co-ownership of the said land be terminated immediately;
- b)
- that the said land be partitioned for the issuance of separate titles according to the plan exhibited in Exhibit N-3;
- c)
- that the parties be given rights as per the plan in Exhibit N-3;
- d)
- that all costs and expenses relating to the partitioning and issuance of separate titles be borne jointly by the parties;
- e)
- that if the Defendants failed to pay their share of costs and expenses, Plaintiff could advance the same and the Plaintiff Solicitors be entitled to retain the separate title of the 1st Defendant who refused to pay and

- **[11]** Counsel for the 1st Defendant highlighted to this court that after the decision of *S Subramaniam & Ors v Inderjit Kaur d/o Karnail Singh & Anor* (supra), [s.141A NLC](#) was amended (Act A1333 w.e.f. 1.12.2001) to enable “any co-proprietor” to apply to the Land Administrator to partition land whereby the consent of other co-proprietors ‘shall be dispensed with” (see [s. 142 \(1\) \(e\) NLC](#)). Previously, [s. 141A NLC](#) allowed only “a co-proprietor(s) holding the majority share” to apply to the Land Administrator to partition land. The learned counsel for the 1st Defendant stated that the said amendment had effectively widen the powers and jurisdiction of the Land Administrator under [s. 142 NLC](#).
- **[12]** Therefore, according to the learned 1st Defendant’s counsel, it goes against the spirit and purpose of the amended [s. 141A NLC](#) if any co-proprietor could simply issue a “5 day notice” to the other co-proprietors and thereafter apply to the court to partition land without complying with the provisions of the NLC dealing specifically with such a situation as stated by Hishamudin J. in **S Subramaniam**

- **[13]** The Plaintiff on the other hand submitted that [s.141A NLC](#) provides that notwithstanding the provisions of [sections 140](#) and [141](#), a co-proprietor (s) holding the majority share in the land may apply for approval to partition the said land. According to the Plaintiff's learned counsel, the effect of [s. 141A](#) would seem to be that where the necessary consent or agreement, referred to in [sections 140](#) and [141](#) of the [NLC](#) is not forthcoming, then the majority shareholders can apply to the Land Administrator for partition, and the application would then seem to be dealt with as if consent of all co-proprietors had been obtained.
- **[14]** In addition, the Plaintiff's learned counsel submitted that where ss. 145(1) (a) and (b) apply, application for partition can be made to the court. Paragraph (a) of [s. 145 \(1\)](#) refers to court action in lieu of application under [s. 140](#) of the [NLC](#) where there had been no united consent for a [section 140 NLC](#) application.

- **Findings.**

- **[21]** First and foremost, this court found the Plaintiff could not satisfy the provision of subsection (a) of [s.145 \(1\)](#) i.e. that any of the co-proprietor will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under Chapter 2 of the NLC. This court agreed with the submission of the learned counsel for the 1st Defendant that it would be against the spirit and purpose of the amended [s.141A NLC](#) if any co-proprietor could simply issue a “5 day notice” to the other co-proprietors and affirmed an affidavit barely 10 days from the said Notice with no disclosure of the plan for the partition to the other co-proprietors and made his way to the court making an application under [s.145 NLC](#). This court is of the considered view that there must be a procedure that a co-proprietor has to adhere to for application to partition land under Chapter 2 of the NLC and that procedure is laid down in [s.142 NLC](#).

- **[24]** If matters before the Land Administrator could not be resolved, then the matter could be taken up to the court under [s.145 \(1\) \(a\) NLC](#) or as stated by His Lordship Mohd Hishamudin J in **S Subramaniam**, once an application to partition land is rejected, the applicant could appeal to the High Court against the decision of the State Director under [s.418 NLC](#).
- **[33]** The 1st Defendant's application in Enclosure 3 was therefore allowed with costs.

– Tenancy agreement — Validity of — Three-year

Bellajade Sdn Bhd v CME Group Bhd & Anor
COURT OF APPEAL (PUTRAJAYA)
ALIZATUL KHAIR, ABANG ISKANDAR AND ZAMANI
A RAHIM JJCA
CIVIL APPEAL NO W-02(IM)(NCVC)-976–06 OF
2015
12 October 2016