



**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KUALA LUMPUR
DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
[GUAMAN SIVIL NO: WA-22NCVC-96-02/2017]**

ANTARA

**NORAZMI NASARUDDIN
DAN 12 LAGI**

... PLAINTIF

DAN

NORAZMAN NASARUDDIN

... DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN

Pendahuluan

- [1] Lampiran 7 adalah notis permohonan defendan untuk penggantungan prosiding kes guaman di mahkamah ini sehingga kes di Mahkamah Tinggi Syariah Kuala Lumpur, Saman No. 14300-044-0134-2017 selesai dibicarakan.
- [2] Alasan defendan bagi penggantungan prosiding ini adalah kerana hal perkara tuntutan di Mahkamah Tinggi Syariah tersebut adalah mengenai hartanah yang sama. Isu utama di Mahkamah Tinggi Syariah tersebut adalah mengenai pemberian (hibah) oleh Nasaruddin bin Hassan (simati) berhubung hartanah berkaitan kepada isterinya Noorah binti Mohd Yusoff iaitu sebanyak 1/4 bahagian, anak simati, Noor Azlan bin Nasaruddin sebanyak 1/2 bahagian dan Nooraini binti Nasaruddin sebanyak 1/4 bahagian. Di sini dikatakan terdapat pembatalan hibah ini dibuat tanpa pengetahuan penerima-penerima hibah berkenaan.

Ringkasan Fakta

- [3] Nasaruddin bin Hassan (simati), Nooryati binti Saham dan Mohamed Noor bin Hassan adalah pemilik $\frac{1}{3}$ setiap seorang sebidang tanah di kenali sebagai No. Hakmilik 76776, No. Lot 2673, Seksyen 41, Kuala Lumpur yang beralamat di No. 64,

Jalan Haji Yahya Sheikh Ahmad, Kampung Baru, 50300 Kuala Lumpur.

- [4] Di atas hartanah ini terdapat 3 buah rumah teres setingkat dan sebuah rumah papan. Isteri simati dan anak-anaknya iaitu plaintif pertama hingga plaintif ketujuh mendiami rumah teres berkenaan. Mereka juga merupakan pewaris simati berdasarkan sijil faraid bertarikh 28.9.2012.
- [5] Diantara bulan Jun 2013 dan Mac 2014, defendan telah mendirikan 3 buah rumah tambahan dan menyewakannya kepada penyewa-penyewa. Seterusnya pada 2015 defendan telah mengubahsuai rumah-rumah tersebut dan menjadikan 5 buah rumah sewa.
- [6] Pada 19.6.2015, atas permintaan ibu defendan iaitu Nooriah binti Mohamed Yusoff dan seorang pemilik berdaftar hartanah tersebut iaitu Nooryati bin Saham, rumah-rumah sewa berkenaan telah dirobohkan.
- [7] Walau bagaimana pun, diantara bulan April 2016 dan Oktober 2016 defendan telah mendirikan 6 buah rumah sewa di tanah yang sama.
- [8] Pada kali ini, ibu defendan, adik beradiknya iaitu plaintif pertama hingga plaintif ketujuh dan Nooryati bin Saham telah meminta defendan untuk meroboh rumah-rumah sewaan tersebut tetapi defendan enggan berbuat demikian.
- [9] Sehubungan itu, plaintif-plaintif telah memfailkan saman terhadap defendan dan menuntut relif-relif berikut :
- (i) Deklarasi bahawa pembinaan rumah-rumah sewaan tersebut adalah tidak sah.
 - (ii) Perintah Mahkamah untuk merobohkan rumah sewaan tersebut.
 - (iii) Injunksi bagi menegah defendan daripada membina

rumah-rumah sewa di atas hartanah tersebut, dan

- (iv) Hasil sewaan yang diterima dibahagikan mengikut pemilikan hartanah tersebut.

Hujahan Pihak Defendan

- [10] Pihak defendan berhujah bahawa tindakan saman terhadap defendan ini adalah pra-matang kerana isu hibah masih belum diputuskan oleh Mahkamah Syariah dan isu hibah ini adalah di bawah bidangkuasa eksklusif Mahkamah Syariah. Kes Mahkamah Persekutuan, *Latifah Mat Zin lwn. Rosmawati Sharibun & Anor* [2007] 5 MLJ 101 disandarkan oleh defendan untuk menyokong hujah defendan berhubung isu bidangkuasa Mahkamah Syariah berhubung hibah.
- [11] Seterusnya dihujahkan bahawa terdapat keadaan khas yang mewajarnya penggantungan prosiding ini.

Hujah Pihak Plaintiff

- [12] Pertamanya dihujahkan bahawa asas tuntutan plaintiff-plaintif adalah defendan telah menafikan hak plaintiff-plaintif sebagai pemilik bersama hartanah berkenaan apabila membina rumah-rumah sewa tanpa persetujuan pemilik bersama yang lain.
- [13] Tuntutan plaintiff-plaintif juga berasaskan bahawa hartanah tersebut dimiliki bersama seramai 3 orang dengan bahagian 1/3 setiap seorang. Bapa defendan, Nasaruddin bin Hassan (simati) juga hanya merupakan pemilik 1/3 bahagian hartanah berkenaan.
- [14] Seterusnya, dihujahkan isu hibah yang dibangkitkan oleh defendan hanya melibatkan 1/3 bahagian bapa defendan yang tidak berkaitan dengan tuntutan sibil yang dibuat oleh plaintiff-plaintif. Selain itu, isu hibah ini sebenarnya telah selesai berdasarkan keterangan dokumentar yang dikemukakan di mahkamah.

Keputusan Mahkamah Ini

[15] Kuasa untuk membenarkan penggantungan atau penangguhan sesuatu prosiding adalah kuasa budibicara mahkamah dan prinsip undang-undang telah menetapkan bahawa pihak yang memohon perlu menunjukkan adanya keadaan khas untuk penangguhan prosiding ini dibuat.

[16] Berhubung perkara ini adalah sesuai diimbis kembali penjelasan mengenai isu ini oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Dato Seri Anwar bin Ibrahim v. Public Prosecutor* [2011] 5 MLJ 535 seperti berikut :

“[81] Two approaches are usually adopted by the courts, ie, the special circumstances approach and the nugatory approach. Both these two approaches are not mutually exclusive. It is purely a matter of judicial discretion depending on the circumstances of the case whether the stay should be granted. Halsbury’s Laws of England, Vol 17, (4th Ed), at p 272, at para 455 carries this caption:

‘The court has an absolute and unfettered discretion as to be granting or refusing of a stay, and as to the terms upon which it will grant it, will, as a rule, only grant a stay if there are special circumstances, which must be deposed to a affidavit unless the application is made at the hearing.’”

[17] Seterusnya, keadaan khas ini telah dijelaskan dalam kes *Leong Poh Shee v. Ng Kat Chong* [1966] 1 MLJ 86, di mana Hakim Raja Azlan Shah (ketika itu) menyatakan:

“Special circumstances, as the phrase implies, must be special under the circumstance as distinguished from ordinary circumstances. It must be something that exceeds or excels in some way that which is usual or common.”

[18] Di sini, salah satu contoh keadaan khas yang biasa

diterimapakai adalah rayuan yang dibuat adalah sia-sia jika penangguhan prosiding tidak dibenarkan. Ini dihuraikan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Kosma Palm Oil Mill Sdn Bhd & Ors v. Koperasi Serbaguna Mahmur Bhd* [2004] 1 MLJ 257 seperti berikut :

“It is therefore clear beyond doubt that there are factors that may constitute special circumstances and the fact that an appeal would be rendered nugatory if stay was refused is the most common one. It is an example of special circumstances. In other words, special circumstances is the genus of which nugatoriness is a species. If it has been shown that an appeal would be rendered nugatory if stay was refused what it means is that a special circumstances has been established.”

- [19] Kembali kepada kes ini, saya dapati tuntutan plaintiff-plaintif, sebagai pemilik atau pewaris bagi keseluruhan hartanah tersebut berasaskan tindakan defendan mendirikan rumah-rumah sewa di atas hartanah tersebut tanpa persetujuan plaintiff-plaintif. Hartanah ini juga masih belum dipecahmilik lagi dan berstatus pemilikan bersama.
- [20] Ini berbeza sama sekali dengan kes di Mahkamah Syariah yang berkaitan dengan isu hibah dan isu hibah ini hanya melibatkan pewaris Nasaruddin bin Hassan (simati) yang hanya merupakan pemilik 1/3 bahagian dari hartanah berkenaan.
- [21] Sehubungan itu, kausa tindakan dalam kes ini jelasnya adalah berbeza dengan kausa tindakan di Mahkamah Syariah di samping tiada sebarang keputusan lagi berhubung isu hibah yang dibangkitkan di Mahkamah Syariah berkenaan.
- [22] Saya juga mengambil maklum bahawa isu hibah adalah di bawah bidangkuasa Mahkamah Syariah seperti yang dijelaskan dalam kes *Latifah Mat Zin lwn. Rosmawati Sharibun (supra)*. Mahkamah ini juga membuat keputusan mengenai permohonan penggantungan prosiding ini berdasarkan prinsip undang-

undang sama ada terdapat keadaan khas untuk membenarkan permohonan defendan dan bukannya berkaitan isu lain termasuk isu hibah.

- [23] Walau bagaimana pun, berdasarkan Borang 14A, Mahkamah ini mengambil maklum fakta bahawa terdapat catatan yang menunjukkan isu hibah berkaitan telah diselesaikan di mana catatan tersebut adalah seperti berikut :

“Pembatalan Amanah Raya Berhad sebagai Pemegang Amanah dan pemulangan Harta Hibah kepada Penghibah berdasarkan Surat Ikatan Amanah bertarikh 24 September 2004, permohonan Penghibah melalui surat bertarikh 14 Mei 2010 dan surat persetujuan Puan Nooriah bt Mohd Yusoff No. K/P: 441229-08-5430 bertarikh 24 Ogos 2010.”

- [24] Walau apa pun, seperti yang dinyatakan terdahulu bahawa isu berhubung permohonan defendan di Lampiran 7 adalah sama ada terdapat keadaan khas untuk penggantungan prosiding ini.

- [25] Saya juga mengambil maklum bahawa dalam regim baru pengurusan kes berdasarkan Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang mengambil pendekatan untuk mengelakkan kelewatan dalam perbicaraan sesuatu kes. Ini dapat dilihat dari penegasan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Hong Leong Finance Bhd v. Low Thiam Hoe & Another Appeal* [2015] 8 CLJ 1 di mana dinyatakan seperti berikut :

“[18] It is pertinent to note that Yamaha Motor was decided under the old RHC 1980. The civil procedure has since then changed with the introduction of the pre-trial case management in the year 2000 under O. 34 of the RHC 1980 (w.e.f 22 September 2000) and now under O. 34 of the RC 2012 (w.e.f. 1 August 2012). Nowadays the court recognises especially under the new case management regime that a different approach needs to be taken to prevent delay in the progress of a case to trial and for its completion. The progress of the case is no longer left in the hands of the litigants but with the court in the driver’s seat. (See the case of Syed Omar Syed Mohamed v. Perbadanan Nasional Bhd [2012] 9 CLJ 557).”



[26] Di sini juga, sebarang penggantungan prosiding tanpa alasan yang kukuh pastinya akan melewati perbicaraan dan perlupusan kes ini.

Kesimpulan

[27] Berdasarkan huraian di atas, saya dapati defendan gagal menunjukkan sebarang keadaan khas dalam kes ini.

[28] Sehubungan itu, permohonan defendan untuk penggantungan prosiding melalui Lampiran 7 adalah ditolak.

[29] Defendan diperintahkan membayar kos RM2,500.00 kepada Plaintiff dan kos adalah tertakluk kepada bayaran fi alokatur.

BERTARIKH: 13 OKTOBER 2017

(NORDIN HASSAN)
HAKIM
MAHKAMAH TINGGI KUALA LUMPUR.

Kaunsel:

Bagi pihak plaintiff - Yusfarizal Yusoff & Adam Luqman Amdan; T/n Yusfarizal Aziz & Zaid
Peguambela & Peguamcara
No. 16-3-2, Blok F, jalan Semarak Api 3
Diamond Square Commercial Centre
Jalan Gombak
53000 Kuala Lumpur

Bagi pihak defendan - Norazmir Zakaria & Zulqarnain; T/n Akram Hizri & Azad
Peguambela & Peguamcara
Suite 9.03, Level 9, Wisma Zelan
No. 1, Jalan Tasik Permaisuri 2
Bandar Tun Razak
56000 Kuala Lumpur