

Date and Time: Monday, 16 February 2026 12:04am +08

Job Number: 275787207

Document (1)

1. [_Mohd Fakran bin Che Hasan lwn Mohd Zulkarnain bin Mohd Ashari dan satu lagi \[2025\] MLJU 495](#)

Client/Matter: -None-

Search Terms: mohd fakran bin che hasan lwn mohd zulkarnain bin mohd ashari dan satu lagi - [2025] mlju 495

Search Type: Natural Language

Narrowed by:

Content Type
MY Cases

Narrowed by
-None-



MOHD FAKRAN BIN CHE HASAN v MOHD ZULKARNAIN BIN MOHD ASHARI DAN SATU LAGI

CaseAnalysis

[2025] MLJU 495

Mohd Fakran bin Che Hasan Iwn Mohd Zulkarnain bin Mohd Ashari dan satu lagi [2025] MLJU 495

Malayan Law Journal Unreported

MAHKAMAH SESYEN (KOTA BHARU)

DAZUKI ALI HMS

SAMAN NO DA-A52NCvC-27-07 TAHUN 2023

26 February 2025

Dazuki Ali HMS:

ALASAN PENGHAKIMAN

Pendahuluan

[1] Plaintiff dalam tindakan ini memohon satu relif berbentuk deklarasi bahawa Defendan-defendan telah menamatkan suatu Perjanjian Kontrak bertarikh 28.03.2021 secara tidak sah. Oleh itu Plaintiff memohon Defendan-defendan hendaklah membayar baki keseluruhan kontrak sebanyak RM209,000.00 kepada Plaintiff. Secara alternatif, Plaintiff juga memohon relif supaya Defendan-defendan untuk membayar gantirugi sejumlah RM106,927.80. Jumlah RM 106,927.80 ialah jumlah yang Plaintiff dakwa sebagai kos pembelian barang-barang binaan dan upah pemasangan (setelah ditolak jumlah RM 171,000.00) dan juga kos upah pekerja (rujuk para 14 Penyata Tuntutan]. Selanjutnya Plainif juga memohon ganti rugi am dan teruk atas tindakan Defendan yang dikatakan melanggar perjanjian tersebut,

[2] Sebagaimana pliding dan fakta di hadapan mahkamah, hubungan pihak-pihak bermula pada sekitar awal tahun 2020 apabila Defendan-defendan telah melantik Plaintiff sebagai kontraktor untuk mendirikan satu unit rumah banglo dua tingkat ("Bangunan") di atas sebuah hartanah milik Defendan-defendan ("Hartanah"). Perlantikan Plaintiff secara rasminya dibuat melalui satu Perjanjian Kontrak bertarikh 28.03.2021 ("Perjanjian"). Perjanjian tersebut telah ditandakan sebagai ekshibit P1.

[3] Kesahan dan kewujudan Perjanjian adalah tidak dinafikan. Menurut fakta-fakta yang dipersetujui antara kedua-dua pihak, antara lain syarat-syarat penting yang termaktub dalam Perjanjian adalah seperti berikut:-

- a. Plaintiff hendaklah menyiapkan pembinaan Bangunan di Hartanah dalam tempoh lapan belas (18) bulan dari tarikh pinjaman perumahan diluluskan.
- b. Defendan-defendan hendaklah membuat bayaran kepada Plaintiff secara ansuran pada masa dan mengikut cara sebagai yang dipersetujui di dalam Perjanjian.

[4] Sebagaimana pliding dan fakta yang tidak dipertikaikan ialah bahawa Defendan-defendan telah mendapatkan kelulusan pembiayaan pinjaman perumahan daripada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) sebagaimana surat tawaran bertarikh 20.4.2021. Oleh itu berdasarkan tempoh kesiapan 18 bulan, maka Plaintiff hendaklah menyiapkan pembinaan bangunan pada atau sebelum 20.10.2022 selaras dengan Perjanjian tersebut. Nilai keseluruhan perjanjian ialah RM 380,000.00. Fakta ini juga adalah dipersetujui antara pihak-pihak.

Pliding Pihak-Pihak

[5] Adalah diplidkan oleh Plaintiff bahawa kerja-kerja telah dilaksanakan sebagaimana perjanjian dimana bayaran telah dituntut dan telah dibuat berdasarkan kadar kesiapan 45% dengan bayaran sejumlah RM 171,000.00 setakat 16.5.2022. Plaintiff juga memplidkan kerja-kerja telah siap 55% yang mana dinafikan oleh Defendan.

[6] Manakala Defendan-defendan dalam pembelaan mereka pula memplidkan bahawa awal Mei 2022, Plaintiff telah mengabaikan dan tidak menyempurnakan apa-apa kerja pembinaan sebagaimana termaktub di bawah Perjanjian. Defendan juga memplidkan bahawa Plaintiff hanya telah menyempurnakan tanggungjawabnya sebanyak 45% di bawah Projek itu. Bagi peringkat kerja-kerja yang telah dilakukan Plaintiff sebanyak 45%, Plaintiff telah dibayar sebanyak RM171,000.00 seperti mana yang diluluskan oleh LPPSA. Pada asasnya Defendan mendakwa selepas dari tarikh tersebut Plaintiff telah meninggalkan tapak projek yang ianya merupakan membawa kepada pemecahan asas kontrak. Lanjutan dari itu Defendan-defendan telah memasuki perjanjian dengan suatu pihak lain untuk menyiapkan rumah yang terbengkalai tersebut [rujuk para 11 Penyata Pembelaan].

[7] Pada sekitar September 2022, Plaintiff telah mengemukakan tuntutan kepada Defendan untuk bayaran bagi baki kerja setakat 55% di bawah Perjanjian. Pada 10.10.2022, Defendan-defendan telah menamatkan Perjanjian dengan Plaintiff.

Analisa Keterangan dan Keputusan Mahkamah

[8] Semasa perbicaraan pihak Plaintiff telah memanggil satu saksi, iaitu Plaintiff sendiri (SP-1), manakala Defendan-defendan juga memanggil satu saksi iaitu Defendan Pertama (SD-1). Setelah mendengar keterangan saksi-saksi serta membaca dan meneliti hujahan-hujahan berserta otoriti-otoriti yang dikemukakan, saya memutuskan bahawa Plaintiff telah gagal membuktikan kes di atasimbangan kebarangkalian. Oleh itu saya telah menolak tuntutan Plaintiff dengan kos sebanyak RM15,000.00.

[9] Plaintiff membangkitkan beberapa isu-isu untuk dibicarakan. Antaranya adalah:

- a. Sama ada Defendan-defendan telah melanggar terma Perjanjian yang dimeterai oleh Plaintiff dan Defendan-defendan;
- b. Sama ada Defendan-Defendan mempunyai hak untuk menamatkan Perjanjian tersebut secara sebelah pihak.

[10] Dalam menangani isu-isu yang diajukan oleh Plaintiff dan Defendan, saya berpendapat bahawa isu asas yang saya perlu putuskan ialah bahawa sama ada Defendan-defendan boleh dan telah menamatkan Perjanjian tersebut secara salah. Jika Defendan-defendan dibolehkan untuk menamatkan Perjanjian, soalan berikutnya adalah sama ada Defendan-defendan adalah berhak untuk menamatkan Perjanjian berdasarkan keterangan dan fakta yang ada di depan mahkamah.

Secara langsung juga ianya akan menjawab isu relif deklarasi yang dipohon oleh Plaintiff. Harus di ingatkan disini bahawa relif pertama yang dipohon oleh Plaintiff sendiri adalah satu deklarasi bahawa Defendan-defendan telah menamatkan perjanjian secara salah.

[11] Berkenaan dengan isu penamatan Perjanjian oleh Defendan-defendan, Plaintiff menghujahkan bahawa Perjanjian tersebut tidak mempunyai terma khusus berkenaan penamatan kontrak. Oleh itu, satu penamatan bagi sesuatu kontrak hendaklah dirujuk kepada Seksyen 40, Akta Kontrak 1950 yang hanya membenarkan suatu penamatan perjanjian dibuat sekiranya berlaku pelanggaran asas kontrak (**go to the root of the contract**). Plaintiff juga turut mencadangkan bahawa pelantikan Plaintiff selaku kontraktor adalah mutlak.

[12] Defendan-defendan dalam menjustifikasikan penamatan Perjanjian itu telah merujuk kepada keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes *Mohd Azman Che Seman Iwn. Mbc Berkat Enterprise* [2021] MLRHU 1329. Dalam kes tersebut, Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi Wan Ahmad Farid Wan Salleh (ketika itu) mengatakan seperti berikut:

[30] Walaupun tidak ada peruntukan berhubung dengan tempoh kesiapan dan apa akan terjadi jika plaintiff meninggalkan tapak pembinaan sehingga ianya terbengkalai, Majistret bijaksana sepatutnya menggunakan keadah terma tersirat di dalam mentafsirkan PJB tersebut. Tentunya tempoh siap pembinaan tersebut hendaklah di dalam tempoh yang munasabah. Tentunya juga jika plaintiff meninggalkan tapak pembinaan dan membiarkan rumah tersebut terbengkalai, terma tersirat membenarkan defendan untuk melantik kontraktor yang baru demi

menyelamatkan kedudukan beliau. Ini adalah bersesuaian dengan pendekatan keberkesanan perniagaan atau business efficacy.

[13] Secara ringkasnya kes **Mohd Azman Che Seman (supra)** adalah berkisar perjanjian untuk membina rumah. Plaintiff dalam kes merupakan kontraktor untuk membina rumah Defendan. Akan tetapi, Plaintiff hanya menyiapkan 75% kerja-kerja pembinaan. Defendan dalam kes itu memohon untuk membatalkan perantukan plaintiff selaku kontraktor kerana dikatakan telah meninggalkan tapak pembinaan rumah. Mahkamah Tinggi memutuskan bahawa Majistret telah terkhilaf dalam membenarkan tuntutan plaintiff.

[14] Dalam kes dihadapan saya ini, saya berpendapat bahawa meskipun tiada terma dalam Perjanjian mengawal selia berkenaan penamatan, namun pihak-pihak dalam Perjanjian tetap boleh menamatkan Perjanjian melalui pendekatan keberkesanan perniagaan atau **business efficacy** yang secara sifatnya adalah tersirat. Oleh itu, berdasarkan nas undang-undang yang dirujuk di atas kes **Mohd Azman Che Seman (supra)**, saya memutuskan bahawa Defendan-defendan adalah boleh menamatkan Perjanjian.

[15] Selanjutnya rentetan dari keputusan saya bahawa Defendan boleh menamatkan perjanjian tersebut, persoalan berikutnya dalam kes ini ialah sama ada Defendan-defendan adalah berhak untuk menamatkan Perjanjian. Soalan ini merupakan satu persoalan fakta (**question of fact**) yang harus ditentukan dengan melihat dan meneliti fakta-fakta yang dikemukakan oleh pihak-pihak.

[16] Alasan utama Defendan-defendan menamatkan Perjanjian adalah kerana Plaintiff telah meninggalkan dan mengabaikan pembinaan bangunan di hartanah dan tidak mampu menyiapkan baki kerja setelah 45% kesiapan (sebagaimana bayaran yang telah dituntut dan dibuat) atau pada kadar kesiapan 55% (sebagaimana dakwaan Plaintiff) setakat awal Mei 2022. Plaintiff pula mengatakan bahawa dia tidak menyiapkan pembinaan Bangunan di Hartanah kerana menunggu bayaran kesiapan kerja 55% daripada Defendan-defendan [rujuk para 8.1, Jawapan Kepada Pembelaan]. Sementara itu, dalam tempoh Jun sehingga September 2022, terdapat beberapa perjumpaan antara Plaintiff dan Defendan-defendan.

[17] Namun begitu pada 10.10.2022, Defendan-defendan melalui Tetuan Roshamshul & Zulfikar telah menghantar surat penamatan Plaintiff selaku kontraktor. Pada 31.10.2022, Defendan-defendan melantik kontraktor baharu.

[18] Adalah menjadi dapatan dan keputusan saya bahawa Plaintiff meninggalkan tapak semasa kesiapan kerja hanya pada kadar 45%. Tindakan Plaintiff tersebut telah membawa kepada perlanggaran asas kontrak (**the root of the contract**).

[19] Pada peringkat ini saya terlebih dahulu memutuskan bahawa kesiapan kerja bukanlah 55% seperti yang didakwa dan dituntut oleh Plaintiff. Perkara asas yang menjadi pertimbangan saya khususnya dalam kes pembinaan rumah yang dibiayai oleh LPPSA sepertimana cara pembiayaan dalam kes kita sekarang ialah bahawa bayaran dibuat mengikut kemajuan (**progress**) kerja. Dalam hal ini pihak yang diberikuasa untuk mengesahkan kadar kesiapan sebenar ialah Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Setelah sijil pengesahan atau perakuan kadar kesiapan kerja dikeluarkan oleh JPPH, barulah kontraktor boleh menuntut bayaran kemajuan dari LPPSA berdasarkan pengesahan oleh JPPH tersebut,

[20] Di dalam kes kita sekarang, bukti kesiapan hanyalah setakat 45% sahaja dan jumlah itu telah dibayar oleh LPPSA kepada Plaintiff. Tiada keterangan dari JPPH yang boleh mengesahkan atau memperakukan bahawa kerja telah siap 55 % seperti yang didakwa oleh Plaintiff melainkan keterangan lisan Plaintiff sahaja dan tidak disokong oleh keterangan lisan bebas lain atau keterangan dokumen.

[21] Berbalik kepada isu utama sama ada Defendan berhak menamatkan perjanjian tersebut, saya mendapati keterangan yang diberikan Defendan bahawa Plaintiff telah meninggal tapak dan tidak meneruskan kerja dan tidak mampu menyiapkan baki kerja adalah lebih berkemungkinan (**probable**).

[22] Keterangan Defendan bahawa dia cuba menghubungi Plaintiff, pergi ke pejabat Plaintiff dan juga telah pergi ke rumah Plaintiff pada bulan Julai, Ogos dan September 2022 untuk berbincang dan meminta Plaintiff menyambung semula kerja ditapak memandangkan sudah ada binaan yang reput dan rosak adalah keterangan yang benar. Ini juga menunjukkan bahawa Defendan-defendan telah cuba bersungguh-sungguh agar Plaintiff meneruskan pembinaan rumahnya sehingga siap. Defendan juga ada membuat laporan polis dan perkara-perkara ini ada dinyatakan di dalam laporan polis.

[23] Selanjutnya saya mendapati keterangan Defendan bahawa tiada pekerja yang hadir meneruskan kerja adalah

lebih **probable** berbanding dengan keterangan Plaintiff bahawa ada pekerja yang hadir. Pada hemah saya, beban adalah di atas bahu Plaintiff membuktikan kehadiran pekerja tersebut dan ada kerja yang dilakukan dengan setidak-tidaknya pekerja yang dikatakan hadir membuat kerja dipanggil memberi keterangan. Di dalam kes kita sekarang pekerja-pekerja tersebut langsung tidak dipanggil sebagai saksi.

[24] SD1 sewaktu disoal balas memberi keterangan bahawa kali terakhir tukang bagi membina Bangunan di Hartanah hadir adalah sekitar penghujung Mac atau April atau Mei 2022. Saya berpendapat keterangan SD1 dalam aspek ini tidak tercabar. Sebaliknya, peguamcara Plaintiff hanya mencabar berkenaan tarikh akhir Plaintiff meninggalkan kerja secara khusus. Antara keterangan SD 1 adalah sebagaimana berikut:

P: Ok takpe. Pasti eh. Kalau pasti, saya cadangkan sepatutnya dia tak boleh la ada Mac atau April atau awal Mei ni. Dia sepatutnya ada satu jawapan lah. Itu baru pasti. Kamu setuju? Fokus soalan saya, kalau pasti ni maksudnya sini kata Mei, dalam pernyataan kata awal Mei la. Betul? Sepatutnyalah, sepatutnya.

SD1: Mei itu memang confirm dia tak datang. Tapi tarikh dengan tepat saya tak pasti.

[25] Pada pandangan saya, keterangan tersebut tidak tercabar dan keterangan SD1 bahawa adanya peninggalan dan pengabaian daripada Plaintiff adalah kekal utuh. Apatah lagi tiada pekerja Defendan hadir memberi keterangan berkenaan perkara ini. Dalam apa jua sekalipun, hanyalah terdapat persoalan bilakah peninggalan dan pengabaian yang dilakukan oleh Plaintiff itu bermula yang saya berpendapat adalah tidak menjadi aspek material untuk meragui keterangan SD1 kerana ia hanyalah "**minor discrepancies**" sahaja.

[26] Dalam hal ini, saya merujuk kes *Mahkamah Persekutuan dalam Gunalan a/l Ramachandran* [\[2006\] 2 MLJ 197](#) yang menyatakan berikut:

Minor discrepancies are possible even in the version of truthful witnesses and such minor discrepancies only add to the truthfulness of their evidence (see Sidhan v State of Kerala (1986) Cri LJ 470 473 (Ker)). But discrepancies in the statements of witnesses on material points should not be lightly passed over, as they seriously affect the value of their testimony (see Brij Lai v Kunwar 36 A 187; 18 CWN 649; A 1914 PC 38). The main thing to be seen is whether the inconsistencies go to the root of the matter or pertain to insignificant aspects thereof. In the former case, the defence may be justified in seeking advantage of the incongruities obtaining in the evidence. In the latter, however no such benefit may be available to it (see Krishna Pillai Sree Kumar v State of Kerala A 1981 SC 1237 1239 ; 1981 Cri LJ 734)

[27] Meskipun Plaintiff mengatakan bahawa beliau ada memanggil tukang untuk membuat beberapa kerja pemasangan seperti tertulis dalam Ekshibit P5, namun, tiada tukang yang kononnya datang membuat kerja hadir ke Mahkamah untuk memberi keterangan bagi menyokong keterangan Plaintiff serta menyokong Ekshibit P5 yang hanya merupakan dokumen catitan Plaintiff sendiri sahaja. Dalam apa jua keadaan, Ekshibit P5 itu sendiri adalah rekod bayaran sahaja dan tidak menunjukkan kerja dilakukan pada tarikh-tarikh dinyatakan di situ. Tambahan pula, tarikh akhir kelihatan dalam rekod bayaran Ekshibit P5 adalah pada akhir Jun 2022. Pada hemat saya, ini tidak secara konklusif menjadi keterangan bahawa terdapat kerja yang dilakukan.

[28] Oleh itu adalah menjadi dapatan fakta oleh saya bahawa Plaintiff telah meninggal tapak kerja bermula sekitar bulan Mei 2022. Dengan mengambil kira fakta bahawa Plaintiff meninggal tapak pada bulan Mei 2022 dan perjanjian akan tamat pada 20.10.2022, juga mengambil kira kesiapan rumah hanya baru 45%, saya berpendapat tindakan Defendan menamatkan perjanjian tersebut adalah wajar.

[29] Pada hemah saya juga dapatan bahawa kerja hanya siap 45% sahaja ini sejajar dengan Jawapan Kepada Pembelaan pada para 8.1 yang diplidkan Plaintiff bahawa kerja-kerja pembinaan dihentikan sementara kerana menunggu bayaran kemajuan/progress 55%. Oleh itu jelas bahawa Plaintiff telah meninggalkan tapak dan tidak mampu menyiapkannya. Hal ini kerana, Perjanjian telah menyatakan bahawa bayaran hanyalah dibuat dan dituntut selaras dengan kerja-kerja yang telah siap dilakukan. Jika baki kerja 55% yang harus dilakukan oleh Plaintiff belum siap, tiada sebab untuk Plaintiff meminta bayaran terlebih dahulu untuk memulakan baki kerja tersebut.

[30] Seterusnya saya juga bersetuju dengan hujahan peguam Defendan bahawa kegagalan Plaintiff memperbaharui lesen perkhidmatan kontraktor (CIDB) yang tamat pada 28.10.2022 menunjukkan bahawa Plaintiff sememangnya berada dalam keadaan tidak dapat memenuhi terma-terma kontrak untuk disiapkan dalam tempoh 18 bulan.

[31] Pada hemah saya Defendan tidak boleh diletakkan atau berada dalam keadaan berisiko dengan menunggu Plaintiff meneruskan kerja walau apapun alasan misalnya masih menunggu bayaran kerana sebahagian struktur binaan telah rosak dan masih belum disiapkan. Perlu diingat bahawa semasa Defendan menamatkan perjanjian iaitu pada 10.10.2022, baki tempoh penyiapan kerja atau penyempurnaan kontrak hanya berbaki 10 hari sahaja lagi, iaitu perjanjian penyempurnaan 18 bulan adalah bermula 20.4.2021 sehingga 20.10.2022.

[32] Sebagai rumusan pada peringkat ini, saya memutuskan bahawa tuntutan Plaintiff untuk suatu deklarasi bahawa penamatan perjanjian oleh Defendan adalah tidak sah dan memohon keseluruhan jumlah baki bayaran kontrak sejumlah RM 209,000.00 wajar ditolak. Ini kerana penamatan yang dibuat oleh Defendan adalah sah dan wajar berdasarkan fakta bahawa Plaintiff telah memecahkan asas perjanjian sebagaimana alasan yang saya nyatakan di atas.

[33] Selanjutnya saya menyentuh berkenaan relif alternatif Plaintiff iaitu menuntut sejumlah RM106,927.80. Perkara ini dihujahkan pada muka surat 59 - 64 Hujahan Bertulis Plaintiff.

[34] Pada hemah saya Plaintiff juga telah gagal membuktikan relif alternatif bagi jumlah RM106,927.80 ini. Dari jumlah itu Plaintiff menyatakan RM 90,000.00 adalah bagi bayaran upah pekerja termasuk upah kepada Plaintiff sendiri dengar bayaran sebanyak RM 200.00 sehari. Pada hemah saya harga kontrak telah mengambil kira kos upah pekerja, pembelian barang-barang dan juga margin keuntungan yang bakal diperolehi oleh kontraktor, iaitu Plaintiff sendiri. Sehubungan dengan itu tidak timbul isu upah Plaintiff sendiri. Oleh itu saya memutuskan jumlah RM 90,000.00 ini adalah jumlah yang tidak dibuktikan oleh Plaintiff dan diada-adakan. Bagi tuntutan baki kos keseluruhan yang belum dibayar sejumlah RM 16,927.80, saya juga mendapati ianya tidak dibuktikan. Plaintiff sekadar mengemukakan catatan beliau sendiri sahaja. Tiada resit pembelian, bukti hantar serah barang atau lain-lain dokumen yang boleh menyokong jumlah ini. Oleh itu saya juga menolak relif tuntutan alternatif ini

[35] Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa beban adalah di atas pihak Plaintiff untuk membuktikan kesnya. Adalah menjadi dapatan dan keputusan saya bahawa Plaintiff telah gagal membuktikan kes di atasimbangan kebarangkalian. Oleh itu tuntutan Plaintiff ditolak dengan kos

Kesimpulan

[36] Berdasarkan analisa dan alasan-alasan di atas, saya mendapati bahawa Defendan-defendan adalah berhak untuk menamatkan Perjanjian dan melantik kontraktor baru. Pada hemah saya, jika tidak ditamatkan, Defendan adalah pihak yang akan mengalami lebih banyak kerugian dan bukan Plaintiff. Plaintiff telah pun telah pun dibayar setakat kerja yang telah disiapkan sebagaimana perjanjian melalui LPPSA.

[37] Oleh yang demikian, tuntutan Plaintiff adalah wajar ditolak dengan kos.