

Date and Time: Sunday, 15 February 2026 11:28□ pm +08

Job Number: 275786322

Document (1)

1. [Lee Bee Swan Iwn Sivakumar a/l Nadaraja \[2022\] MLJU 3808](#)

Client/Matter: -None-

Search Terms: "syazwan hasim"

Search Type: Natural Language

Narrowed by:

Content Type
MY Cases

Narrowed by
-None-

MAHKAMAH MAJISTRET (PETALING JAYA)

SARA ZURIATI ZAHARIFUDIN M

GUAMAN NO A72NCVC-192-04 TAHUN 2021

5 December 2022

*(Jeffrey Wong, Noorul, Ho & Lim) bagi pihak plaintif.
(**Syazwan Hasim** & Azeel Eskandar) peguam defendan.*

Sara Zuriati Zaharifudin M:

ALASAN PENGHAKIMAN

(Rayuan oleh Defendan terhadap keputusan Mahkamah yang membenarkan tuntutan Plaintif dengan kos mengikut skala)

LATAR BELAKANG KES

Tuntutan Plaintif

- a) Plaintif adalah pemilik bagi sebuah premis yang beralamat di No. 24, Jalan BS 11/15, Taman Bukit Serdang, [Seksyen 11](#), 43300 Seri Kembangan, Selangor Darul Ehsan.
- b) Plaintif telah bersetuju untuk menyewakan premisnya kepada Defendan melalui satu perjanjian sewa bertarikh 1/1/2021. Tempoh penyewaan adalah untuk tempoh 1 tahun bermula 1/1/2021 sehingga 31/12/2021 dan kadar sewa bulanan pula adalah sebanyak RM 1,500 yang perlu dibayar kepada Plaintif pada atau sebelum 1 haribulan setiap bulan. Defendan juga telah membuat bayaran deposit sekuriti sebanyak RM 3,000 dan deposit utiliti sebanyak RM 750 kepada Plaintif.
- c) Plaintif telah menyerahkan milikan kosong kepada Defendan namun Defendan dikatakan gagal membayar sewa bagi bulan Februari dan Mac 2021 yang kesemuanya berjumlah RM 3,000. Plaintif telah menghantar notis peringatan kepada Defendan berkenaan sewa tertunggak tersebut tetapi Defendan seperti tidak lagi mahu terikat dengan perjanjian sewa tersebut apabila telah secara salah menolak perjanjian tersebut. Plaintif kemudiannya menerima penolakan perjanjian penyewaan oleh Defendan.
- d) Plaintif kemudiannya menghantar satu surat tuntutan melalui peguamcaranya bagi menuntut tunggakan sewa sebanyak RM 3,000 dan meminta Defendan menyerahkan milikan kosong premis tersebut pada atau sebelum 31/3/2021 kepada Plaintif dalam keadaan asal apabila premis tersebut disewakan kepada Defendan, dan jika gagal, Plaintif akan menuntut untuk Defendan membayar sewa bulanan berganda.
- e) Plaintif juga telah menghantar satu surat tuntutan bertarikh 1/4/2021 yang menamatkan perjanjian sewa tersebut dan memaklumkan Defendan bahawa deposit-depositnya telah dilucutkan atas keingkarannya Defendan dan turut menuntut sewa bulanan berganda dari 1/4/2021 sehinggalah premis tersebut dipulangkan semula kepada Plaintif.
- f) Memandangkan Defendan masih gagal membuat sebarang tindakan, Plaintif telah memulakan tindakan ini di Mahkamah terhadap Defendan bagi menuntut milikan kosong premis dikembalikan semula kepada Plaintif, tunggakan sewa sebanyak RM 3,000, sewa berganda sebanyak RM 3,000 sebulan dari 1/4/2021 sehinggalah milikan kosong dikembalikan semula kepada Plaintif, tunggakan caj-caj utiliti sebanyak RM 75.99 yang masih belum diselesaikan oleh Defendan, gantirugi untuk ditaksirkan, faedah pada kadar 5% setahun dari tarikh writ ini sehingga penyelesaian penuh dan kos.

Pembelaan Defendan

- a) Defendan mengatakan bahawa beliau telah memasuki perjanjian sewa dengan Plaintif melalui ejen hartanah yang dikenali dari syarikat IQI Realty Sdn. Bhd. iaitu Leow Sei Yun dan Tey Siew Zing dan kos perjanjian sebanyak RM 352.60 telah ditanggung sepenuhnya oleh Defendan.

- b) Defendan turut mengatakan bahawa beliau telah mengosongkan premis tersebut sebelum 31/3/2021 dan telah memaklumkan perkara tersebut kepada Plaintiff pada 22/1/2021 dan melalui surat tuntutan Defendan bertarikh 18/3/2021.
- c) Sebab mengapa Defendan mengosongkan premis tersebut adalah atas sebab keselamatan dan untuk mengelakkan risiko merbahaya di premis tersebut.
- d) Selain daripada terma-terma di dalam perjanjian sewa bertarikh 1/1/2021, terdapat juga terma-terma lain yang dipersetujui pihak-pihak yang mana Plaintiff bersetuju memberikan tempoh selama 14 hari (grace period) untuk Defendan memeriksa premis tersebut setelah mengambil milikan kosong dan sekiranya terdapat apa-apa aduan, Defendan akan memaklumkan kepada Plaintiff dan Plaintiff perlu mengambil tindakan atas aduan yang dibuat tersebut. Defendan mengatakan semasa mengambil kunci premis tersebut terdapat beberapa kerosakan seperti lampu yang rosak, pagar gril yang tiada kunci mangga dan perkara ini telah dipersetujui oleh Plaintiff bahawa beliau akan membaiki kerosakan dan menanggung kos yang terlibat.
- e) Pada 9/1/2021 (dalam tempoh 'grace period' tersebut), Defendan telah menghantar pesanan 'Whatsapp' kepada Plaintiff memaklumkan beberapa perkara yang memerlukan tindakan lanjut Plaintiff. Plaintiff telah menghantar kontraktor pilihannya untuk kerja-kerja pembaikan namun memandangkan pada masa itu terdapatnya perintah kawalan pergerakan (PKP) yang dilaksanakan oleh Kerajaan Malaysia, kerja-kerja tersebut tidak dapat dilakukan.
- f) Defendan kemudiannya telah melantik kontraktor/ juruletrik pilihannya yang berada dalam jarak lingkungan 10km dari mana beliau berada untuk melakukan kerja-kerja pembaikan tersebut. Juruletrik tersebut telah memaklumkan bahawa pendawaian rumah tersebut adalah tidak lengkap dan banyak suis-suis elektrik adalah jenis 'loop' yang mana suis-suis tersebut berkongsi wayar-wayar yang sama. Keadaan ini adalah tidak selamat untuk penggunaan mesin-mesin rumah yang besar seperti mesin basuh baju, peti sejuk, ketuhar, dapur masak elektrik dan lain-lain. Ini membawa risiko untuk kebakaran di premis dan juga kepada Defendan.
- g) Akibat daripada itu, Defendan tidak dapat menduduki premis tersebut secara aman seperti mana yang diperuntukkan di dalam perjanjian sewa tersebut kerana tidak dapat menggunakan mesin basuh, ketuhar dan lain-lain. Defendan telah memaklumkan perkara ini kepada Plaintiff namun Plaintiff telah meminta Defendan untuk menanggung kos pembaikan pendawaian elektrik tersebut sebanyak RM 2,000 dan meminta Defendan menggunakan khidmat kontraktor pilihan Plaintiff yang jauh lebih mahal dari kontraktor pilihan Defendan. Defendan kemudiannya menahan bayaran sewa bagi bulan Februari 2021. Defendan mengatakan bahawa Plaintiff yang telah memungkir terma-terma yang dipersetujui pihak-pihak seawal Januari lagi.
- h) Plaintiff juga gagal menyelesaikan tunggakan bil air sebelum menyerahkan milikan kosong kepada Defendan. Malahan semasa Defendan menduduki premis tersebut, pihak TNB telah hadir dan membuat pemeriksaan kepada meter di premis tersebut dan didapati bahawa meter tersebut telah diusik dan tidak merakamkan bacaan penggunaan elektrik yang sebenar di premis tersebut.
- i) Defendan juga mengatakan bahawa kunci tersebut masih berada dengan Defendan dan akan dipulangkan setelah tindakan ini diputuskan oleh Mahkamah.
- j) Defendan turut menuntut balas daripada Plaintiff untuk pemulangan deposit sekuriti sebanyak RM 3,000, deposit utiliti RM 750, membayar kos perjanjian sewa sebanyak RM 382.50, kos pindah masuk dan keluar Defendan sebanyak RM 1,600, gantirugi akibat kemungkiran kontrak dan kos.

Isu-isu untuk dibicarakan

- a) Terdapat beberapa isu yang perlu diputuskan oleh Mahkamah dalam tuntutan utama Plaintiff dan tuntutan balas Defendan iaitu:-
 - i) samada Defendan telah memungkir perjanjian sewa bertarikh 1/1/2021 apabila gagal membayar sewa tertunggak bagi bulan Februari dan Mac 2021 sebanyak RM 3,000?
 - ii) Samada Plaintiff telah memungkir terma-terma tambahan yang dipersetujui pihak-pihak apabila gagal membuat kerja-kerja membaiki premis tersebut sebagaimana aduan yang dibuat oleh Defendan kepada Plaintiff seawal Januari 2021?
 - iii) Samada Defendan bertanggungjawab membayar sewa berganda kepada Plaintiff sebanyak RM 3,000 sebulan bermula 1/4/2021 sehinggalah milikan kosong dipulangkan kepada Plaintiff?

- iv) Samada Plaintiff bertanggung untuk memulangkan semula deposit sekuriti dan utiliti berjumlah RM 3,000 dan RM 750 masing-masing dan kos perjanjian sewa sebanyak RM 382.50 kepada Defendan?
- b) Semasa perbicaraan penuh, Plaintiff telah memanggil 4 orang saksi iaitu Plaintiff sendiri (PW1, Soo Kok Toong kontraktor yang dilantik oleh Plaintiff (PW2), Leow Sei Yun yang merupakan ejen hartanah (PW3) dan Lee Chak Seng iaitu suami kepada Plaintiff (PW4). Defendan pula telah memanggil Muhammad bin Adam juruteknik dari Tenaga Nasional Berhad (TNB), Tey Siew Zing yang merupakan ejen hartanah dan Defendan sendiri (DW3).
- c) Mahkamah akan mencantumkan dan menjawab isu pertama, kedua dan keempat seperti di bawah.

Hujahan Plaintiff

- a) Plaintiff berhujah bahawa tidak dipertikaikan bahawa pihak-pihak telah memasuki perjanjian penyewaan bagi tempoh 1 tahun dengan kadar sewa bulanan sebanyak RM 1,500. Premis yang disewakan kepada Defendan pula adalah satu unit kosong. Rumah yang dibeli adalah daripada syarikat pemaju dan sijil layak menduduki juga dikemukakan ke Mahkamah semasa perbicaraan.
- b) Defendan telah memeriksa premis tersebut sebanyak 2 kali iaitu sekali sebelum menandatangani surat pengesahan penyewaan pada 17/12/2020 dan sekali lagi sebelum menandatangani perjanjian penyewaan dan kunci diserahkan kepada Defendan pada 30/12/2020.
- c) Setelah Defendan memeriksa premis tersebut barulah Defendan meletakkan beberapa permintaan tambahan lain di dalam surat pengesahan penyewaan. Malahan Defendan telah memeriksa rumah tersebut sekali lagi sebelum menandatangani perjanjian penyewaan dan tidak pernah memberikan sebarang aduan berkenaan rumah tersebut pada masa itu. Pada masa yang sama pihak-pihak juga telah bersetuju untuk tempoh 14 hari 'grace period' diberikan oleh Plaintiff kepada Defendan yang jika terdapat aduan oleh Defendan berkenaan premis tersebut dalam tempoh 14 selepas menduduki premis itu, maka Plaintiff dikehendaki membaiki kerosakan tersebut.
- d) Defendan pada 9/1/2021, semasa dalam tempoh 'grace period' selama 14 hari tersebut, telah menghantar satu pesanan 'Whatsapp' kepada Plaintiff mengadukan beberapa kerosakan untuk dibaiki oleh Plaintiff termasuklah permintaan Defendan untuk Plaintiff menambah 'power point' di dalam rumah tersebut. (rujuk m/s 24-27 ikatan dokumen ditandakan sebagai B).
- e) Plaintiff telah pun menghantar butir-butir juruelektrik iaitu PW2 kepada Defendan bagi membuat kerja-kerja pembaikan ke atas kerosakan yang diadakan oleh Defendan dan bersetuju untuk membaiki kerosakan yang diadakan tetapi tidak setuju untuk penambahan 'power point' seperti yang diminta oleh Defendan.
- f) Namun kemudiannya Plaintiff bersetuju untuk menambah 'power point' tersebut namun meminta Defendan untuk menanggung separuh daripada kos penambahan itu. Walaubagaimanapun pada 19/1/2021, Defendan memaklumkan kepada Plaintiff bahawa beliau tidak lagi ingin menyewa premis tersebut dan memaklumkan juga bahawa disebabkan Plaintiff gagal membaiki kerosakan yang diadakan maka Defendan berhak menahan bayaran sewa bagi bulan Februari dan Mac 2021.
- g) Menurut klausa 6(a) dan (b) perjanjian penyewaan yang dipersetujui pihak-pihak, Defendan dikehendaki membayar sewa bulanan pada 1 haribulan setiap bulan. Sekiranya bayaran sewa tidak dibayar dalam tempoh 7 hari selepas ia perlu dibayar maka perjanjian tersebut akan tamat secara mutlak. Tiada sebarang terma di dalam perjanjian yang memberikan hak kepada Defendan untuk menahan bayaran sewanya kepada Plaintiff.
- h) Pada masa yang, memandangkan Defendan telah memungkirkan perjanjian penyewaan apabila gagal membaut bayaran sewa kepada Plaintiff, Plaintiff telah pun melucuthakkan deposit-deposit yang telah dibayar oleh Defendan kepada Plaintiff selaras dengan klausa 7.4 perjanjian penyewaan.
- i) Pada 18/3/2021, Plaintiff telah memberikan notis kepada Defendan untuk penamatan perjanjian penyewaan tersebut dan meminta Defendan memulangkan semula milikan kosong kepada Plaintiff pada 31/3/2021 dan sekiranya gagal, Plaintiff akan mengenakan sewaan berganda ke atas Defendan sehinggalah milikan kosong diberikan semula kepada Plaintiff.

Hujahan Defendan

- a) Defendan sebaliknya berhujah bahawa wujudnya terma-terma tambahan selain daripada perjanjian penyewaan yang telah ditandatangani pihak-pihak iaitu terdapatnya tempoh 'grace period' selama 14 hari yang mana sekiranya terdapat sebarang kerosakan di premis tersebut ia hendaklah dibaiki oleh Plaintiff.

- b) Pada 9/1/2021 Defendan telah menghantar senarai kerosakan yang perlu dibaiki oleh Plaintiff melalui pesanan 'Whatsapp' kepada Plaintiff namun Plaintiff gagal membaiki kerosakan tersebut. Pihak-pihak kemudiannya bersetuju menamatkan perjanjian tersebut lebih awal. Defendan kemudiannya telah mengosongkan premis tersebut pada 31/3/2021 dan perkara ini diketahui oleh Plaintiff.
- c) Defendan berhujah bahawa meskipun adanya sijil layak menduduki bagi premis tersebut namun premis itu tidak selamat untuk diduduki. Plaintiff walaupun adalah pemilik rumah tersebut tidak pernah tinggal di premis itu dan sepanjang tempoh rumah tersebut siap iaitu dari tahun 2001 sehinggalah 2020, ia hanya disewakan kepada 3 penyewa dan diduduki selama lebih kurang 4 tahun sahaja oleh penyewa-penyewa tersebut. Perkara ini diakui oleh PW1 sendiri. Oleh itu, Plaintiff tidak tahu secara sendiri keadaan sebenar premis tersebut.
- d) Pada masa yang sama, pihak Plaintiff juga terikat dengan syarat-syarat tambahan yang dinyatakan oleh Defendan di dalam surat pengesahan penyewaan bertarikh 18/12/2020 yang mana Plaintiff hendaklah memastikan bahawa keadaan luar dan dalam rumah adalah bersih, rumput dipotong, dinding dicat, lampu dan kipas berfungsi, lubang-lubang di syiling dan dinding ditutup, dan tiada sebarang tunggakan bil api dan air serta lain-lain ke atas premis tersebut.
- e) Walaubagaimanapun, Plaintiff gagal menyelesaikan tunggakan bil air bagi premis tersebut. Plaintiff telah melanggar syarat-syarat tambahan seperti yang dinyatakan di dalam surat pengesahan tersebut.
- f) Defendan berhujah bahawa berdasarkan klausa 6.3 perjanjian penyewaan, ia menjadi tanggungjawab Plaintiff untuk memastikan premis tersebut adalah selamat dan 'in good and tenable repair condition'. Defendan berhujah premis tersebut tidak lagi selamat kerana kerosakan-kerosakan yang diadukan oleh Defendan gagal dibaiki oleh Plaintiff.
- g) Ini adalah kerana pada 9/1/2021, Defendan telah menghantar senarai kerosakan kepada Plaintiff melalui pesanan 'Whatsapp' yang termasuklah :-
- 1) Lampu di tingkat atas tidak menyala;
 - 2) Mangga pada pintu gril tepi dan belakang rumah tidak mempunyai kunci;
 - 3) Soket di premis tersebut terhad dan tidak dapat menampung peralatan elektrik asas;
 - 4) Beberapa kayu tanggapan reput dan rosak;
 - 5) Tiada lampu di ruang tangga;
 - 6) Gril di tingkat atas dikunci dan tiada kunci diberikan;
 - 7) Pintu gelangar tidak berkunci;
 - 8) Sinki tandas tingkat bawah bocor;
 - 9) Pam di setiap tandas tidak dapat digunakan.
- h) Defendan berhujah bahawa soket dan pendawaian elektrik di premis tersebut adalah tidak selamat digunakan untuk perkakas-perkakas elektrik asas seperti mesin basuh, peti sejuk, pemanas air, ketuhar dan lain-lain memandangkan pendawaian rumah tersebut adalah jenis 'looping'. Ini menyebabkan Defendan meminta Plaintiff menambah 'power point' di premis tersebut supaya Defendan boleh menggunakan perkakas-perkakas elektrik dengan sempurna dan selamat.
- i) Semasa disoal balas, PW4 yang banyak menguruskan hal ehwal premis ini telah bersetuju apabila ditanya berkenaan penggunaan soket elektrik tidak boleh dikongsi untuk perkakas-perkakas elektrik yang besar dan perkakas elektrik tersebut memerlukan 1 soket setiap perkakas dan tidak boleh dikongsi.
- j) Plaintiff telah pun bersetuju untuk menambah soket di premis tersebut namun telah gagal berbuat demikian sebaliknya meminta pula untuk Defendan menanggung separuh daripada kos penambahan tersebut sedangkan ia menjadi tanggungjawab Plaintiff sebagai pemilik premis.
- k) Berkenaan dengan gril yang berkunci dan tidak diberikan kunci kepada Defendan, Defendan berhujah bahawa ini mendatangkan bahawa kepadanya sekiranya terjadi apa-apa perkara buruk yang berlaku contohnya kebakaran, Defendan dan ahli keluarganya tidak dapat keluar daripada premis tersebut.
- l) Defendan juga berhujah bahawa meter elektrik di premis telah diusik dan ini mendatangkan bahaya kepada Defendan. Saksi dari TNB iaitu seorang juruteknik dari TNB telah menjawab bahawa jika sesuatu meter telah diusik maka, kemungkinan untuk berlaku pintasan elektrik/ 'short circuit' adalah besar.

- m) Juga, Defendan telah mengosongkan premis tersebut pada 31/3/2021 dan menurut perjanjian penyewaan tiada sebarang kewajipan kepada Defendan untuk memulangkan semula kunci kepada Plaintiff untuk mengembalikan milikan kosong. Malah rumah tersebut telah dikosongkan dan dalam keadaan bersih dan kemas (rujuk ms 18-29 ikatan F).
- n) Malahan pada Ogos 2021, terdapatnya kain rentang iklan untuk menyewakan premis tersebut. Sekiranya milikan kosong gagal dipulangkan kepada Plaintiff, bagaimana pula Plaintiff dapat mengiklankan rumah tersebut untuk disewakan? DW2 selaku ejen hartanah juga telah memberikan pengesahan bahawa seorang ejen hartanah tidak boleh meletakkan kain rentang untuk mengiklankan hartanah tersebut tanpa kebenaran pemilik premis/ hartanah itu sendiri. Perkara ini juga dipersetujui oleh PW3 yang juga seorang ejen hartanah apabila disoal balas oleh peguamcara Defendan semasa perbicaraan. Oleh yang demikian, jelas Plaintiff telah pun mendapat kembali milikan kosong premis tersebut dan tidak boleh menuntut sewa berganda daripada Defendan. Hanya kerana Defendan masih tidak menyerahkan kunci premis itu kepada Plaintiff, Defendan tidak boleh dikatakan masih memegang milikan kosong premis tersebut. Di dalam kes *Shameer Sdn. Bhd. v Inter-Cultural Language School (M) Sdn. Bhd.* [2013] 2 CLJ 219, Mahkamah memutuskan bahawa :-

“I was of the view that once the Tenant says “please come and collect the keys on or before 31 January 2007”, the court must give those words its ordinary and natural meaning, ie, the Tenant no longer occupying the premises, that the premises is now vacant for you as the Landlord to take over. This means the actual date the keys and vacant possession of both 3rd and 2nd floors were delivered on 31 January 2007. The fact that the appellant agreed to collect the keys subsequently showed they had accepted the mode of handing over vacant possession.”

- o) Memandangkan ia adalah Plaintiff sendiri yang telah melanggar terma-terma perjanjian yang dipersetujui pihak-pihak dan milikan kosong juga telah diserahkan semula kepada Plaintiff, maka Defendan wajar mendapatkan kembali deposit-deposit yang telah dibayar kepada Plaintiff dan juga kos perjanjian penyewaan, kos perpindahan keluar dari premis tersebut sebanyak RM 1600 dan gantirugi akibat kemungkiran kontrak oleh Plaintiff.

Dapatan Mahkamah

- a) Dalam memutuskan isu-isu dalam tindakan ini adalah menjadi beban kepada Plaintiff membuktikan tuntutan terhadap Defendan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah sek. 103 Akta Keterangan 1950. Dalam membuktikan tuntutan pihak Plaintiff telah memanggil 4 orang saksi yang terdiri daripada Plaintiff sendiri, suaminya yang mengendalikan hal ehwal premis tersebut, juruteknik/ kontraktor Plaintiff dan juga ejen hartanah Plaintiff.
- b) Di dalam tindakan ini selain daripada perjanjian penyewaan bertarikh 1/1/2021, terdapat juga terma-terma tambahan antara pihak-pihak yang mana kedua-dua Plaintiff dan Defendan telah bersetuju bahawa tempoh 14 hari 'grace period' akan diberikan yang mana sekiranya terdapat sebarang kerosakan lain yang terdapat di premis tersebut Defendan boleh membuat aduan kepada Plaintiff dan Plaintiff akan membuat kerja-kerja pembaikan bagi kerosakan-kerosakan tersebut. Perkara ini boleh dilihat di m/s 31 ikatan dokumen bersama bahagian B iaitu pesanan 'Whatsapp' di antara DW1 dan PW1. Melalui pesanan 'Whatsapp' tersebut terdapat 7 perkara yang disenaraikan oleh Defendan yang perlu di tangani oleh Plaintiff selaku pemilik premise sebagaimana yang dinyatakan di bawah :-

“1) Need more power points – pull from main

- Kitchen another one or 2 power point for electrical items high voltage to avoid any fire hazards)

- Upstairs need two new power point (living area & master bedroom)

- Downstairs living another two power point (under stairs & middle to fix one lighting at the staircase).

2) one light not working (upstairs living)

- 3) *Toilet flush not working in all the bathroom*
- 4) *Back grill lock & master lock have to cut out because no keys*
- 5) *Few stairs are wobbly – can put some safety?*
- 6) *Sliding door lock (both glass & grill not functioning)*
- 7) *Downstairs bathroom sink leaking”*

PW1 seterusnya telah menjawab seperti yang berikut :- “Let me check with my husband and get back to you.”

- c) PW1 dan DW1 kemudiannya telah meneruskan urusan melantik kontraktor yang berkaitan memandangkan kontraktor yang dilantik Plaintiff tidak dapat menjalankan kerja-kerja di premis tersebut akibat daripada pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan oleh Kerajaan Malaysia. Komunikasi tersebut telah berlaku sehinggalah 13/1/2021. Pada 15/1/2021, urusan berkenaan perantikan kontraktor masih lagi berjalan dan pada ketika ini tempoh 14 hari (sebagaimana yang dipersetujui pihak-pihak) telah pun tamat. Melalui daripada ‘conduct of parties’ dan juga akibat daripada pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan, Mahkamah berpendapat tempoh ‘grace period’ 14 hari tersebut telah dipanjangkan. PW1 akhirnya memaklumkan DW1 bahawa suami beliau DW4 akan menghubungi DW1 untuk berbincang dengan lebih lanjut berkenaan aduan-aduan DW1 di premis tersebut. Pada 16/1/2021, DW1 telah menghantar pesanan ‘Whatsapp’ kepada PW1 setelah bercakap dengan suami PW1. Antara kandungan pesanan ‘Whatsapp’ tersebut adalah bahawa Defendan tidak dapat menduduki premis tersebut dengan aman memandangkan Plaintiff masih gagal membaiki kerosakan-kerosakan yang diadukan sebelum ini malah meminta Defendan pula menanggung kos penambahan soket elektrik di rumah tersebut. Defendan juga memberikan masa kepada Plaintiff untuk menyelesaikan semua isu tersebut pada hari itu juga (16/1/2021) dan jika tidak, Defendan akan menghentikan semua bayaran sewa dan menuntut Plaintiff memulangkan semula semua wang yang telah dibayar oleh Defendan kepada Plaintiff.
- d) Pada masa yang sama, DW1 juga turut berkomunikasi dengan PW4 yang mana pada 15/1/2021, PW4 telah memaklumkan bahawa permintaan DW1 untuk menambah soket elektrik adalah atas tanggungan Defendan sendiri. Pada 18/1/2021 PW4 sekali lagi memaklumkan kepada DW1 sekiranya Defendan masih lagi ingin meneruskan dengan penambahan soket elektrik tersebut, kos hendaklah dikongsi dengan Plaintiff sebanyak RM 1,000. Walaubagaimanapun pada 19/1/2021, DW1 memaklumkan bahawa beliau tidak lagi ingin meneruskan perjanjian ini memandangkan Plaintiff sendiri tidak bersetuju dan telah melanggar terma-terma yang dipersetujui pihak-pihak.
- e) Daripada turutan pesanan ‘Whatsapp’ di atas jelas bahawa walaupun tempoh 14 hari telah tamat aduan-aduan yang dibuat oleh Defendan masih belum diselesaikan memandangkan terdapat isu berkenaan lantikan kotraktor yang berkenaan disebabkan pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan oleh kerajaan. Dan selepas 14 hari, pihak-pihak masih lagi dalam proses rundingan berkenaan lantikan kontraktor dan Defendan masih meminta Plaintiff untuk memuktamadkan lantikan kontraktor untuk aduan-aduan DW1 itu ditangani secepat mungkin oleh Plaintiff. Klimaksnya adalah apabila DW1 akhirnya memaklumkan kepada PW1 berkenaan harga yang diberikan oleh kontraktor bagi membaiki semua kerosakan tersebut yang bernilai RM 3000 dan PW1 kemudiannya memaklumkan bahawa suaminya akan menghubungi DW1 berkenaan perkara tersebut. Akhirnya, pihak-pihak tidak dapat mempersetujui berkenaan perkara/sebutharga tersebut dan ini menyebabkan Defendan memaklumkan beliau tidak lagi ingin terikat dengan perjanjian penyewaan itu dengan Plaintiff. Namun begitu, Defendan masih lagi meneruskan untuk menduduki premis tersebut sehinggalah pada sekitar Mac 2021 tanpa membuat sebarang bayaran sewa, Defendan memaklumkan Plaintiff bahawa beliau ingin keluar dari premis tersebut pada atau sebelum 31/3/2021. DW1 juga pada masa yang sama memberikan pilihan kepada Plaintiff (melalui DW4) bahawa beliau akan menduduki premis tersebut sehingga Mac 2021 jika Plaintiff enggan memulangkan semua deposit kepada Defendan atau akan duduk di premis tersebut sehingga 31/1/2021 jika Plainif memulangkan semua depositnya kepada Defendan.

- f) Namun begitu, apa yang terjadi adalah Defendan telah terus menduduki premis tersebut sehinggalah 31/3/2021 dan berdasarkan kepada Plaintiff, Defendan tidak membuat sebarang bayaran sewa bagi tempoh tersebut. Plaintiff telah pun memberikan peringatannya kepada Defendan tentang sewa yang masih belum dibayar tersebut. Dan Defendan juga telah menjawab kepada peringatan tersebut dengan memaklumkan bahawa beliau telah membuat laporan polis dan tidak akan membayar sewa tersebut memandangkan Plaintiff hendaklah menggunakan bayaran deposit sebagai bayaran sewa bulanan. Kemudiannya tindakan ini telah difailkan oleh Plaintiff di Mahkamah terhadap Defendan.
- g) Rentetan daripada pertukaran komunikasi antara PW1, PW4 dan DW4 tersebut, Mahkamah berpendapat bahawa terma-terma tambahan yang dirunding oleh pihak-pihak masih belum dimuktamadkan memandangkan terdapatnya pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan tersebut. Ini juga dapat dilihat bahawa PW4 memaklumkan bahawa kerja-kerja pembaikan akan dijalankan setelah kontraktor lantikan Plaintiff mendapat surat kelulusan dari pihak Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri. Maka, terma-terma yang masih mengikat pihak-pihak adalah perjanjian penyewaan bertarikh 1/1/2021. Juga, jika dilihat semula kepada aduan-aduan DW4 di dalam pesanan 'Whatsapp' kepada PW1 pada 9/1/2021, benar apa yang diadukan kebanyakannya adalah kerosakan namun begitu permintaan bagi menambah soket elektrik/ 'power point' adalah satu penambahan dan bukannya satu pembaikan. Pengataan dan hujahan Defendan dan kebergantungan kepada klausa 6.3 perjanjian penyewaan tidak dapat dipertahankan. Ini adalah kerana klausa 6.3 perjanjian penyewaan menyatakan :-

"6.3 To maintain and keep the main structure of the Said Premises that is the roof, main walls, and timbers, drains, water pipes and electrical wiring in good and tenantable condition throughout the terms hereby created except as regards damage caused by or resulting from any act of default or negligence of the Tenant or his servants and except as hereinbefore covenanted to be done by the Tenant, then the Tenant shall be carry out such repairs at their own cost and expenses".

- h) Jelas daripada klausa di atas perkataan yang digunakan adalah 'to maintain and keep' struktur sedia ada premis tersebut. DW1 juga telah 2 kali melawat dan memeriksa premis tersebut sebelum akhirnya beliau bersetuju untuk menyewa premis itu daripada Plaintiff. Penambahan yang diminta oleh Defendan tersebut tidak terdapat dalam perjanjian penyewaan dan merupakan satu terma baru yang cuba dirunding oleh pihak-pihak namun gagal dimuktamadkan. Begitu juga dengan rundingan berkenaan aduan- aduan kerosakan Defendan yang lain. Komunikasi antara pihak- pihak menemui jalan mati namun Defendan telah memilih untuk terus menduduki premis tersebut dan meminta Plaintiff menggunakan bayaran deposit-deposit yang dibuat sebelum ini sebagai bayaran sewa. Mahkamah meneliti semula klausa 3 perjanjian penyewaan yang memperuntukkan :-

"3. The Tenant shall upon execution of this Agreement and prior to the occupation of the Sid Premises pay the Landlord the deposit stipulated in [Section 7](#) of the Schedule hereto (recipet whereof the Landlord hereby acknowledges) as security for the due observance and performance by the Tenant of all his duties and obligations hereunder and on its part to be performed and fulfilled. The said deposits shall be maintained at this figure during the term of this tenance and the Tenant shall not be entitled to utilise the said deposit to off-set any rental due under this Agreement without the previous written consent of the Landlord and the same shall be returned to the Tenant free of interest within 30 (Thirty) days upon expiry or sooner determination of the term hereby created less any sums as may then be due to the Landlord for damage caused to the Said Premises by the Tenant (damages due to normal wear and tear accepted).

- i) Perkara yang sama juga terpakai bagi bayaran deposit utiliti sepertimana yang diperuntukkan di bawah klausa 4 perjanjian penyewaan.
- j) Jelas daripada klausa 3 dan 4 perjanjian penyewaan, Defendan selaku penyewaan tidak boleh menggunakan bayaran-bayaran deposit sebagai bayaran sewa bagi premis tersebut tanpa mendapatkan kebenaran bertulis daripada pemilik premis dahulu. Di dalam kes ini, tiada sebarang kebenaran bertulis diberikan oleh Plaintiff pada bila-bila masa untuk bayaran deposit tersebut maka dengan itu, Defendan tidak boleh menggunakan bayaran deposit tersebut sebagai bayaran sewa bagi tempoh Defendan menduduki premis itu dan adalah bertanggungjawab untuk membayar sewa bulanan bagi bulan Februari dan Mac 2021 yang tertunggak itu.
- k) Seterusnya berkenaan dengan pengataan dan hujahan Defendan bahawa premis tersebut tidak selamat diduduki kerana tidak terdapat soket elektrik yang mencukupi untuk menggunakan perkakas elektrik yang besar, Mahkamah berpendapat bahawa rumah tersebut telah pun diisukan dengan sijil layak menduduki pada tahun 2001 iaitu lebih kurang 21 tahun yang lepas dan semestinya pemasangan soket-soket elektrik

daripada pihak arkitek, jurutera dan lain-lain pihak berkaitan telah pun mengambil kira penggunaan perkakas-perkakas elektrik dalam sesuatu isi rumah. Pada masa yang sama, Defendan sendiri telah melawat dan memeriksa premis rumah tersebut 2 kali sebelum bersetuju untuk menyewa premis tersebut. Semasa perbincangan penuh berjalan, Defendan telah memanggil saksi juruteknik yang bukannya seorang jurutera bertauliah dalam bidang elektrik daripada pihak TNB yang telah memberikan keterangan berkenaan isu 'looping wiring' bagi sesuatu premis. Walaubagaimanapun Defendan tidak pula mengemukakan laporan pakar dari mana-mana pihak berkuasa seperti Suruhanjaya Tenaga bagi mengesahkan bahawa SEMEMANGNYA pendawaian elektrik jenis 'looping' menimbulkan risiko berbahaya seperti kebakaran. Defendan sebaliknya mengemukakan artikel-artikel yang diterbitkan di dalam talian dan akhbar berkenaan risiko kebakaran. Tanpa keterangan saksi pakar mahupun apa-apa laporan pakar berkenaan isu tersebut, *'this Court is quite reluctant to give weight to the evidence produced by the said DW1 and other documentary evidence adduced by the Defendant'*. Tambahan pula jika benar terdapatnya risiko kebakaran sepertimana yang dikatakan oleh Defendan sudah tentu Defendan akan berpindah keluar dari premis tersebut secepat mungkin dan bukannya terus menduduki premis tersebut untuk tempoh 2 bulan lagi.

- l) Oleh yang demikian bagi isu pertama, kedua dan keempat di atas Mahkamah berpendapat bahawa Defendan gagal membayar sewa bagi bulan Februari dan Mac 2021 dan memandangkan terma-terma tambahan masih belum dimuktamadkan oleh pihak-pihak yang mana komunikasi pihak-pihak menemui jalan buntu, maka tiada sebarang perlanggaran terma-terma tambahan oleh pihak Plaintiff. Juga, memandangkan ia adalah Defendan sendiri yang melanggar perjanjian penyewaan apabila gagal membuat bayaran sewa sewajarnya bagi bulan Februari dan Mac, maka tidak wajar untuk deposit-deposit tersebut dikembalikan semula kepada Defendan. Begitu juga dengan kos perjanjian tersebut. Mahkamah juga memutuskan untuk menolak tuntutan balas Defendan bagi kos perpindahan sebanyak RM 1,600 dan tuntutan bagi gantirugi perlanggaran kontrak.
- m) Isu Ketiga : samada Defendan bertanggungjawab untuk membayar sewa berganda sebanyak RM 3,000 sebulan bermula 1/4/2021 sehinggalah milikan kosong dipulangkan semula kepada Plaintiff.

Hujahan Plaintiff

a) Plaintiff berhujah bahawa akibat daripada kegagalan Defendan membuat bayaran sewa pada bulan Februari dan Mac 2021, Plaintiff melalui peguamcaranya telah menghantar satu notis pada 18/3/2021 kepada Defendan bagi menamatkan perjanjian penyewaan antara pihak-pihak secara formal dan meminta Defendan menyerahkan kembali milikan kosong kepada Plaintiff pada atau sebelum 31/3/2021. Sekiranya Defendan gagal, Plaintiff akan mengenakan bayaran sewa berganda kepada Defendan sebanyak RM 3,000 sebulan bermula 1/4/2021 sehinggalah milikan kosong dipulangkan semula kepada Plaintiff.

Hujahan Defendan

a) Defendan sebaliknya berhujah bahawa milikan kosong telah diberikan semula pada 31/3/2021 kepada Plaintiff oleh itu Plaintiff tidak boleh mengenakan bayaran sewa berganda terhadap Defendan. Asas tuntutan Plaintiff untuk mengenakan bayaran sewa berganda terhadap Defendan adalah atas kegagalan Defendan untuk memulangkan semula kunci kepada Plaintiff. Defendan telah menggunakan kes Shameer (supra).

Dapatan Mahkamah

a) Tuntutan bagi sewa berganda dapat dilihat di bawah [Sek. 28\(4\)\(a\)](#) of the [Civil Law Act 1956](#) yang mana :-

"Every tenant holding over after the determination of his tenancy shall be chargeable, at the option of his landlord, with double the amount of rent until possession is given up by him or with double the value during the period of detention of the land or premises so detained, whether notice to that effect has been given or not."

- b) Bagi isu ini, Mahkamah berpendapat bahawa Plaintiff telah pun memberi peringatan dan notis kepada Defendan untuk menyerahkan kembali milikan kosong berserta kunci premis kepadanya semula. Defendan pula berhujah bahawa milikan kosong telah diberikan semula kepada Plaintiff pada 31/3/2021. Namun begitu ini bertentangan dengan jawapan Defendan kepada pada 6/4/2021 yang menyatakan bahawa barang-barang kepunyaan Defendan masih terdapat di premis tersebut. Oleh itu pengatahan Defendan tidak disokong oleh buktinya sendiri. Tambahan pula meskipun perjanjian penyewaan tidak memperuntukkan secara spesifik berkenaan mod menyerahkan kembali milikan kosong kepada Plaintiff

oleh Defendan, namun Plaintiff telah pun memberikan notis untuk Defendan memulangkan semula kunci premis kepadanya namun Defendan gagal dan enggan memulangkan kunci tersebut kepada Plaintiff. Surat jawapan Defendan bertarikh 6/4/2021 (m/s 117 ikatan dokumen bersama bahagian B) menyatakan seperti berikut :-

“Please be informed that although we have vacated the house due to safety reasons, our belongings are still there in the house. The property is not abandoned!

We have not yet reached any agreements or settlement about this matter, and if your client decides to break in, we will lodge a police report and claim for losses of our belongings.

...

The keys will not be returned until a final verdict is reached or until your client returns the deposit money.

- c) THE LANDLORD CANNOT TAKE ACTION AGAINST THE TENANTS OR BREAK INTO THE HOUSE WITHOUT A COURT ORDER!”
- d) Jelas daripada kandungan surat Defendan sendiri, Defendan telah memberikan amaran kepada Plaintiff untuk tidak memasuki premis tersebut dan masih memegang kunci kepada premis itu. Kegagalan Defendan menyerahkan kunci premis dan juga amaran kepada Plaintiff untuk tidak masuk ke premis tersebut jelas menunjukkan bahawa Defendan masih memegang kawalan ke premis tersebut (posess some form or degree of control over the premise). Maka dengan itu, Mahkamah berpendapat bahawa milikan kosong masih belum diserahkan sepenuhnya dan sebagaimana yang diminta oleh Plaintiff. Hujahan Defendan berkenaan dapatan Mahkamah di dalam kes Shameer (supra) di atas adalah tidak sama dengan tindakan ini. Di dalam kes tersebut penyewa telah pun memaklumkan bahawa kunci sedia untuk dipulangkan semula dan pemilik premis boleh datang dan mengambil kunci tersebut. Di dalam kes ini pula, Defendan enggan memulangkan kunci malah memberikan amaran kepada Plaintiff untuk tidak memasuki premis dan sekiranya Plaintiff tetap ingin masuk, maka Plaintiff akan berdepan dengan tindakan Mahkamah oleh Defendan. Di dalam kes *Mahkamah Persekutuan iaitu Rohasaassets Sdn. Bhd. v. Weatherford (M) Sdn. Bhd.* [2020] 1 CLJ 638;
- e) “5. To entitle the landlord to charge double rent, there must be failure to a refusal by the tenant to give up possession after being told to do so by the landlord. This has to be so because the landlord’s claim is actually not rent but a penal sum which the former tenant has to pay for the inconvenience and loss the tenant causes the landlord in refusing to give up possession. The Court’s duty in a claim under [sec. 28\(4\)\(a\)](#) of the [CLA](#) is merely to determine whether the option to charge double rent had been exercised properly and lawfully by the landlord. The Court is not concerned with contumacious conduct on the part of the tenant who holds over. Even if the tenant is not guilty of such contumacious conduct, the tenant is still liable to pay double rent if the landlord has decided to charge double rent and does not consent to the tenant’s holding over and has asked the former tenant to vacate the premises.”
- f) Oleh yang demikian, berdasarkan kepada di atas, Mahkamah memutuskan untuk membenarkan tuntutan Plaintiff bagi sewa berganda dari 1/4/2021 sehinggalah milikan kosong dipulangkan semula kepada Plaintiff sebagaimana notis Plaintiff kepada Defendan sebelum ini.

KESIMPULAN

a) Secara kesimpulannya berdasarkan kepada dapatan-dapatan Mahkamah di atas, Mahkamah berpendapat bahawa Plaintiff telah membuktikan tuntutannya di atas imbalan kebarangkalian dan dengan itu memutuskan untuk membenarkan tuntutan Plaintiff kecuali perenggan 12.6 penyata tuntutan dengan kos mengikut skala dan tuntutan balas Defendan ditolak dengan kos mengikut skala.