

**PENYERAHAN
MILIKAN KOSONG**
*Delivery of
Vacant Possession*

GANTIRUGI TERTENTU
*Liquidated Ascertained
Damages (“LAD”)*

Datuk Megat Abdul Munir | Asyraf Abd Aziz

Tarikh : 2 Ogos 2023

03-6207 9331 | www.zainmegatmurad.com

PENGENALAN

- Kontrak Statutori
- Penyerahan Milikan Kosong (VP)
 - Kelewatan Penyerahan
 - Gantirugi Tertentu (LAD)
 - Lanjutan Tempoh Penyerahan (EOT)
- Perkembangan semasa – kes Ang Ming Lee
 - Implikasi terhadap industri

➤ **AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 (“HDA 1966”)**

➤ **PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989 (“HDR 1989”) (PINDAAN 2015)**

- **Jadual G – Geran Individu**
- **Jadual H – Geran Strata**

KONTRAK STATUTORI

TEMPOH PENYERAHAN VP

➤ Fasal 24 (1) JADUAL G

Masa untuk penyerahan pemilikan kosong

24. (1) Pemilikan kosong Harta tersebut hendaklah diserahkan kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam masa dua puluh empat (24) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

➤ Fasal 25 (1) JADUAL H

Masa untuk penyerahan pemilikan kosong

25. (1) Pemilikan kosong Petak tersebut hendaklah diserahkan kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27 dalam masa tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

PENYERAHAN VP

Klausu 26 (1) JADUAL G HDA & Klausu 27 (1) JADUAL H HDA

- (a) Pengeluaran Sijil Siap dan Pematuhan (CCC);
- (b) Bekalan air dan elektrik sedia untuk disambungkan;
- (c) Pembeli telah membayar Baki Harga Belian di bawah Perjanjian; dan
- (d) Penyiapan apa-apa pengubahan atau kerja tambahan, jika ada.

Kecacatan harta tidak menafikan penyerahan VP

”Deeming Provision”

Fasal 26 (3) Jadual G & Fasal 27 (3) Jadual H

Pembeli dianggap telah mendapat milikan kosong, 30 hari selepas Pemaju menyerahkan notis penyerahan milikan kepada Pembeli.

Tempoh liabiliti kecacatan *Defect Liability Period (“DLP”)*

- Fasal 27(1) Jadual G & Fasal 30(1) Jadual H
 - Pembeli boleh menuntut Pemaju untuk membaiki apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan yang terdapat pada Bangunan/Petak.
 - Dalam tempoh 24 bulan selepas tarikh pengambilan milikan kosong.
 - Kos & Perbelanjaannya ditanggung oleh Pemaju.

Kelewatan penyerahan VP

- Undang-undang memperuntukkan **hak Pembeli untuk menuntut Gantirugi** daripada Pemaju akibat daripada kelewatan penyerahan Milikan Kosong dalam masa yang diperuntukkan.
- BERAPA?
 - Jumlah gantirugi tertentu dikira pada **kadar 10% setahun daripada Harga Belian**
 - Dikira hari ke hari dari tamat masa yang ditetapkan untuk **pemaju menyerahkan milikan kosong sehingga tarikh pembeli mengambil penyerahan milikan kosong.**

GANTIRUGI TERTENTU

Liquidated Ascertained Damages ("LAD")

➤ Apakah itu Gantirugi Tertentu?

Cubic Electronics Sdn Bhd (in liquidation) v.

Mars Telecommunications Sdn Bhd [2019] 6 MLJ 15

"Sejumlah wang (yang telah dipastikan & dipersetujui oleh pihak-pihak dalam sesebuah kontrak) yang perlu dibayar kepada pihak terkesan sebagai ganti rugi / kuantum kerugian atas sebab berlakunya pelanggaran kontrak."

Asas Konsep Pampasan Gantirugi; Seksyen 75 Akta Kontrak 1950

- Jika suatu jumlah telah disebutkan dalam kontrak itu sebagai amaun yang mesti dibayar jika berlakunya kemungkiran kontrak, atau sekiranya kontrak itu mengandungi apa-apa penetapan yang lain secara penalti, pihak yang mengadu tentang kemungkiran berhak mendapat daripada pihak yang memungkiri kontrak itu pampasan yang munasabah yang tidak melebihi amaun yang disebutkan itu atau penalti yang telah ditetapkan untuknya

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 ("HDA 1966")

24. Kuasa untuk membuat peraturan-peraturan

- (1) Tertakluk kepada seksyen ini, Menteri boleh membuat peraturan-peraturan bagi maksud menguatkuasakan peruntukan Akta ini.
- (2) Secara khusus dan tanpa menjejaskan keluasan kuasa yang tersebut di atas, peraturan-peraturan itu boleh—
 - (e) mengawal selia dan melarang syarat-syarat dan terma-terma mana-mana kontrak antara seorang pemaju perumahan berlesen, ejennya atau penama dan pembelinya;

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989 ("HDR 1989")

- Pindaan terkini: 2015

Mukadimah

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 24 Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 [Akta 118], Menteri membuat peraturan-peraturan berikut:

Peraturan 11 (3) HDR 1989

(3) Jika Pengawal berpuashati bahawa oleh kerana hal keadaan yang khas atau kesusahan atau keperluan mana-mana peruntukan di dalam kontrak jualan tidak boleh atau tidak perlu dipatuhi, ia boleh, dengan perakuan bertulis, mengetepikan atau megubahsuaikan peruntukan berkenaan:

Dengan syarat bahawa tiada pengecualian atau ubahsuaian sedemikian boleh diluluskan sekiranya permohonan baginya dibuat selepas tamat tempoh masa penyerahan pemilikan kosong di bawah kontrak jualan atau selepas tempoh sah apa-apa lanjutan masa, jika ada, yang diberikan oleh pengawal.

Peraturan 12 HDR 1989

12. Rayuan.

Walau apapun yang berlawanan dalam Peraturan-Peraturan ini, seseorang yang terkilan dengan keputusan Pengawal di bawah perenggan (3) peraturan 3, perenggan (1) peraturan 4, perenggan (4) peraturan 5, perenggan (2) peraturan 9 atau perenggan (3) peraturan 11 boleh, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas ia diberitahu mengenai keputusan Pengawal itu, merayu terhadap keputusan tersebut kepada Menteri; dan keputusan Menteri di atas rayuan itu adalah muktamad dan tidak boleh dipersoalkan dalam mana-mana mahkamah.



Perkembangan semasa:-

Ang Ming Lee & Ors v. Menteri
Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan
Kerajaan Tempatan & Anor and Other
Appeals [2020] 1 MLJ 281

Peraturan 11(3) HDR 1986 adalah “*ultra vires*” dengan Seksyen 24 HDA 1966

- Pengawal Perumahan tidak mempunyai kuasa untuk melanjutkan tempoh penyerahan milikan kosong.
- Tempoh Lanjutan Penyerahan yang diluluskan oleh Pengawal Perumahan adalah tidak sah dan terbatal.
- Maka, pengiraan Tempoh Penyerahan Milikan Kosong adalah 36 bulan dari tarikh Perjanjian
- Pembeli berhak untuk menuntut Gantirugi Tertentu (“LAD”) daripada Pemaju yang terakru kerana kelewatan serahan milikan kosong.

IMPLIKASI TERHADAP INDUSTRI

- PJD Regency v. Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & Anor and Other Appeals [2021] 2 MLJ 60
- Bludream City Development Sdn Bhd v. Kong Thye & Ors and other appeals [2022] 2 MLJ 241
- UE E&C Sanjia (M) Sdn Bhd v. Lee Jeng Yuh & Anor & Another Appeal [2022] 1 MLRA 203
- Vignesh Naidu Kuppusamy Naidu v. Prema Bonanza Sdn Bhd [2023] 1 LNS 162
- Sri Damansara Sdn Bhd v. Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & lain-lain [Rayuan Sivil No.: 01-(f)-1-01/2023(B)]

Tarikh Perjanjian / Tarikh Tempahan?

PJD Regency Sdn Bhd v. Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & Anor and Other Appeals [2021] 2 MLJ 60

- Tarikh mula pengiraan LAD mestilah diambil kira dari tarikh pembayaran yuran tempahan dan bukannya tarikh perjanjian.

- Larangan kutipan yuran tempahan;
 - **Peraturan 11(2) HDR 1989**

11. Kontrak jualan.

(2) Tiada seorang pun pemaju perumahan boleh mengutip apa-apa bayaran dengan nama apa jua pun kecuali sebagaimana yang ditetapkan oleh kontrak jualan.

- Oleh itu, sekiranya Pemaju masih mengutip yuran tempahan daripada Pembeli, tempoh penyerahan milikan kosong haruslah dikira dari Tarikh pembayaran tempahan dibuat.

Tiada lagi EOT?

Bludream City Development Sdn Bhd v.
Kong Thye & Ors and other appeals [2022] 2 MLJ 241

(2)“Kuasa Menteri semestinya merangkumi kuasa untuk mengubah suai Kontrak Jadual H. Menteri tidak boleh kehilangan kuasa yang ada padanya hanya kerana perwakilan kuasa ini kepada pengawal diputuskan tidak sah.”...

- Mahkamah Rayuan berpegang kepada keputusan di dalam kes Ang Ming Lee
- Hanya Pengawal tidak berkuasa untuk membuat keputusan di bawah Peraturan 11(3) HDR
- Hanya Menteri KPKT berkuasa melanjutkan tempoh penyerahan

Estoppel– EOT sebelum SPA

UE E&C Sanjia (M) Sdn Bhd v. Lee Jeng Yuh & Anor & Another Appeal [2022] 1 MLRA 203

[36]...Keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes Ang Ming Lee (supra) jelas menegaskan bahawa Pemegang Perumahan tidak mempunyai kuasa sama sekali untuk mengecualikan dan mengubah terma dan syarat perjanjian berjadual pada permulaannya. Oleh itu, **isu sama ada kelulusan diperolehi sebelum atau selepas SPA (Surat Perjanjian Jual Beli) dilaksanakan tidak relevan.**

Estoppel - Penyelesaian penuh?

Vignesh Naidu Kuppusamy Naidu v. Prema Bonanza Sdn Bhd [2023] 1 LNS 162

- Prinsip *waiver* atau estoppel tidak boleh digunakan apabila peraturan 11(3) HDR 1989 adalah *ultra vires* kepada HDA 1966.

Estoppel - Penyelesaian penuh?

Vignesh Naidu Kuppusamy Naidu v. Prema Bonanza Sdn Bhd [2023] 1 LNS 162

- [28] ...Jika suatu **estoppel** dibenarkan, ia adalah **bertentangan** dengan tujuan sebenar Akta Perumahan dan Pembangunan (HDA) yang merupakan undang-undang sosial yang digubal untuk **mengawal pembangunan perumahan dan melindungi kepentingan pembeli.**

Akta Kontrak 1950

Seksyen 64 - Persetujuan dan Pelunasan

Akta Kontrak
1950



HDA 1966



HDR 1989

“Setiap penerima janji boleh membebas atau mengurangkan sebahagian atau keseluruhan daripada pelaksanaan janji yang telah dibuat kepadanya, atau boleh melanjutkan masa untuk perlaksanaannya itu, atau boleh menerima sebagai gantinya pemenuhan janji yang dia fikir berpatutan.”

A yellow hard hat is the central focus, resting on a desk. The desk is covered with architectural blueprints, a ruler, and other tools like a pencil and a measuring tape. The background is slightly blurred, showing more of the workspace.

Teori “Second Actor”

Sri Damansara Sdn Bhd v. Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & lain-lain [Rayuan Sivil No.: 01-(f)-1-01/2023(B)]

Tindakan Pertama:	<ul style="list-style-type: none">• Pengawal Perumahan bersetuju untuk melanjutkan tempoh serahan milikan kosong berdasarkan kuasa diperuntukkan dalam Peraturan 11 (3) HDR.
Tindakan Kedua:	<ul style="list-style-type: none">• Perjanjian jual beli dibuat berdasarkan tempoh lanjutan masa tersebut.
Impak keputusan kes Ang Ming Lee:	<p>Peraturan 11(3) HDR yang membenarkan lanjutan masa oleh Pengawal adalah tidak sah (ultra vires).</p> <ul style="list-style-type: none">• Meskipun peraturan itu dinyatakan tidak sah, pihak-pihak tetap bersandar kepada peraturan itu kerana mereka menganggapnya sah ketika itu.• Oleh karena itu, tindakan kedua masih dianggap sah kerana pihak-pihak bergantung kepada keputusan tindakan pertama yang dianggap sah ketika itu.

***Sekian,
Terima kasih.***

03-6207 9331

www.zainmegatmurad.com

Messrs Zain Megat & Murad
D2-5-1 to D2-5-3a, Block D, Solaris Dutamas,
No.1, Jalan Dutamas 1, 50480, Kuala Lumpur.



Datuk Megat Abdul Munir



Asyraf Abd Aziz