

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI SEREMBAN
DALAM NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS, MALAYSIA**

SAMAN PEMULA NO: NA-24NCVC-647-12/2023

ANTARA

1. RAVI A/L NALLASAMY (NO. K/P: 661119-05-5075)

...PERAYU

DAN

1. SAROJA A/P NALLASAMY (NO. K/P: 610111-05-5484)

2. VASANTHA A/P NALLASAMY (NO. K/P: 640416-05-5124)

...RESPONDEN-RESPONDEN

Dalam Mahkamah Tinggi Malaya Di Seremban

Dalam Negeri Sembilan Darul Khusus, Malaysia

Saman Pemula No: NA-24NCVC-647-12/2023

Dalam perkara mengenai permohonan
pecah bahagian

Dan

Dalam perkara Seksyen 145 (1) (a) dan
Seksyen 417 Kanun Tanah Negara 1965



Dan

Dalam perkara Mengenai Aturan 15 Kaedah
10, Kaedah 12 dan Kaedah 16 dan Aturan
92 Kaedah 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah
2012.

Dan

Dalam perkara ke atas hartanah di bawah
pegangan Geran 223357, Lot 11193, Mukim
Rompin, Daerah Jempol, Negeri Sembilan.

ANTARA

1. SAROJA A/P NALLASAMY (NO. K/P: 610111-05-5484)
2. VASANTHA A/P NALLASAMY (NO. K/P: 640416-05-5124)

...PEMOHON-PEMOHON

DAN

1. RAVI A/L NALLASAMY (NO. K/P: 661119-05-5075)

...DEFENDAN



ALASAN PENGHAKIMAN

Pendahuluan

Saman Pemula Pemohon-Pemohon (Lampiran - 1)

[1] Di dalam Lampiran - 1, Pemohon-Pemohon memohon di bawah Seksyen 145 (1) (a) dan Seksyen 417 Kanun Tanah Negara 1965 untuk mendapatkan perintah-perintah seperti berikut:-

- (a) Pemohon-Pemohon diberi kebenaran untuk memohon kepada suatu Pemecahan Bahagian Tanah kepada dua (2) bahagian dan penamatan Hak Milik Daftar Bersama ke atas hartanah yang dipegang bersama kini di bawah pegangan Geran 223357, Lot 11193, Mukim Rompin, Daerah Jempol, Negeri Sembilan (selepas ini dirujuk sebagai hartanah tersebut).
- (b) Dua (2) bahagian pemecahan hartanah tersebut dapat diagihkan antara Pemohon-Pemohon serta Responden sepertimana cadangan “Pelan Permohonan Kebenaran Merancang Bagi Tujuan Pemajuan Serahbalik Berimilik Semula (Sek. 204A) KTN 1965, Di atas Lot 11193 (Geran 223337), Mukim Rompin, Daerah Jempol, Negeri Sembilan Darul Khusus” yang dilampirkan di sini sebagai



“Lampiran A” iaitu mengikut luas dan bahagian masing-masing. Plot 1 diagihkan kepada Responden dan Plot 2 kepada Pemohon-Pemohon sebagai pemilik bersama atau sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

- (c) Sekiranya Responden gagal dan / atau enggan dan / atau engkar dan / atau tidak dapat dikesan untuk menandatangani dan menyempurnakan segala suratcara berkaitan Pemecahan Bahagian Tanah dan penamatan bagi hartanah tersebut, maka Penolong Kanan Pendaftar, Mahkamah Tinggi Seremban akan menyempurnakan segala suratcara berkaitan dengan hartanah tersebut bagi pihak Responden.
- (d) Geran tanah asal sekiranya berada dengan Responden, diserahkan kepada Pemohon-Pemohon dan / atau Mahkamah Yang Mulia untuk Pemohon-Pemohon memecahkan tanah seperti di atas.
- (e) Peguamcara Pemohon-Pemohon iaitu Tetuan Morthi, Segaran & Co memegang dua (2) geran yang bakal dipecahkan pemilik berdaftar atas lien sehingga segala bayaran dan kos dibayar serta segala kos bagi



penyediaan geran bagi plot 1 dan plot 2. Setelah pecahan kepada 2 bahagian, 2 geran tanah yang baru dibenarkan dikutip oleh Peguamcara Pemohon-Pemohon atas prinsip “lien holder” sehingga segala belanja dan kos permohonan disempurnakan oleh Pemohon-Pemohon dan Responden.

- (f) Kos berkaitan pendaftaran tanah ditanggung oleh Pemohon-Pemohon dan Responden berkaitan masing-masing dan / atau sebagaimana diperintahkan Mahkamah Yang Mulia ini mengikut luas masing-masing.
- (g) Kos bagi permohonan ini ditanggung oleh Pemohon-Pemohon dan /atau Responden atau sebagaimana diperintahkan Mahkamah Yang Mulia ini;
- (h) Lain-lain perintah yang difikirkan patut dan suai manfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

[2] Saman Pemula Pemohon-Pemohon di dalam tindakan ini adalah disokong oleh affidavit yang telah diikrarkan oleh Pemohon Pertama (Saroja a/p Nallasamy) dan Pemohon Kedua (Vasantha a/p Nallasamy) yang bertarikh pada 6.12.2023 iaitu Lampiran - 2.



- [3] Setelah Mahkamah mendengar, membaca, meneliti dan menilai affidavit-afidavit yang telah difailkan di dalam permohonan Saman Pemula ini berserta hujahan-hujahan bertulis yang telah difailkan oleh kedua belah pihak Pemohon-Pemohon dan Responden kepada Mahkamah, maka pada 22.08.2024, Mahkamah ini telah memutuskan untuk membenarkan Saman Pemula Pemohon-Pemohon di bawah Lampiran - 1 tersebut dengan kos. Mahkamah telah memutuskan bahawa kos adalah sebanyak RM2,000.00 kepada Pemohon-Pemohon tertakluk kepada bayaran fi alokatur.
- [4] Pihak Responden merasa tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah ini dan telah memfailkan Notis Rayuan ke Mahkamah Rayuan Malaysia bertarikh pada 13.09.2024 (Lampiran - 25) terhadap keseluruhan keputusan yang telah diberikan oleh Mahkamah ini yang bertarikh pada 22.08.2024 tersebut di mana Mahkamah ini telah membenarkan Saman Pemula Pemohon-Pemohon (Lampiran - 1) dengan kos sebanyak RM2,000.00 dan mesti dibayar oleh Responden kepada Pemohon-Pemohon.



- [5] Oleh itu Notis Rayuan yang difailkan oleh Responden (Perayu) adalah terhadap keseluruhan keputusan yang telah diberikan oleh Mahkamah ini yang bertarikh pada 22.08.2024 berkenaan.
- [6] Seterusnya, bagi tujuan penyediaan Alasan Penghakiman ini dan untuk kemudahan kesemua pihak, maka Mahkamah akan merujuk pihak-pihak di dalam kapasiti mereka yang asal iaitu Perayu akan dirujuk sebagai Responden. Manakala, Pemohon-Pemohon akan terus dirujuk sebagai Pemohon-Pemohon sahaja.

Ringkasan Fakta Kes

- [7] Saman Pemula ini adalah untuk Pemecahan Tanah (“partition of the land”) dan Penamatan Hak Milik Daftar bersama (“termination of co-proprietorship”) ke atas hartanah yang dipegang bersama oleh 3 pemilik bersama (“co-proprietors”) di bawah hak milik Geran 223357, Lot 11193, Mukim Rompin, Daerah Jempol, Negeri Sembilan (selepas ini dirujuk sebagai Hartanah tersebut).
- [8] Berdasarkan kepada Geran bertarikh 6.11.2023 (Ekshibit “SV-1”) pemilik bersama Hartanah tersebut adalah Pemohon-Pemohon dan Responden yang merupakan adik-beradik. Setiap bahagian pemilik bersama tersebut adalah seperti berikut:-



- (i) Saroja A/P P Nallasamy (Pemohon) : 1/4 bahagian
- (ii) Vasantha A/P Nallasamy (Pemohon) : 1/4 bahagian
- (iii) Ravi A/L Nallasamy (Responden) : 1/2 bahagian

Keseluruhan bahagian tanah yang dipegang oleh kesemua tiga (3) pemilik-pemilik bersama tersebut adalah 1/1 bahagian (100%).

[9] Pemohon-Pemohon menegaskan bahawa sejak tahun 2013 lagi, Pemohon-Pemohon telah mencadangkan kepada Responden di dalam tindakan ini untuk menamatkan ketuanpunyaan bersama dan / atau pecah bahagian Hartanah tersebut mengikut bahagian masing-masing memandangkan kedua-dua Pemohon ingin menjual hak atau kepentingan mereka ke atas Hartanah tersebut.

[10] Pemohon-Pemohon memohon untuk memecah bahagian Hartanah tersebut kepada dua (2) bahagian di mana satu (1) bahagian dimiliki oleh Pemohon-Pemohon secara bersama. Manakala, satu (1) lagi bahagian dimiliki oleh Responden sendiri.

[11] Walaubagaimanapun, Responden telah enggan dan / atau tidak mengendahkan cadangan oleh pihak Pemohon-Pemohon tersebut dan Responden juga tidak membenarkan tanpa sebab



yang munasabah dan / atau telah menghalang (“obstruct”) Pemohon-Pemohon dari memasuki premis di atas Hartanah tersebut dan / atau menikmati bahagian Pemohon-Pemohon atas Hartanah tersebut dan / atau menikmati hasil Hartanah tersebut.

- [12] Pemohon-Pemohon menegaskan bahawa mereka berhasrat untuk pemecahan bahagian Hartanah tersebut adalah untuk melindungi hak dan kepentingan mereka terhadap bahagian milikan mereka iaitu setengah (1/2) bahagian terhadap Hartanah tersebut supaya tidak ada masalah yang timbul pada masa-masa akan datang di antara pihak Pemohon-Pemohon dan Responden.

Analisis dan penemuan Mahkamah

Kedudukan undang-undang berkenaan penamatan pemilikan bersama (“co-proprietorship”)

- [13] Merujuk kepada Seksyen 340 (1) Kanun Tanah Negara 1965, di mana ia jelas memperuntukkan seperti berikut:-

340 Registration to confer indefeasible title or interest, except in certain circumstances

- (1) The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, or in whose name any lease, charge or



easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible.

[14] Seterusnya, merujuk kepada Seksyen 145 (1) Kanun Tanah Negara 1965 di mana ia memperuntukkan seperti berikut:-

145 Power of Court to facilitate termination of co-proprietorship

- (1) Where, in the case of any land vested in co-proprietors-
- (a) any of the co-proprietors will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under this Chapter, or
 - (b) by reason of the operation of paragraph 136(1)(f) (as applied by section 141), partition of the land between all of the co-proprietors is incapable of being approved under this Chapter,
- the Court, subject to and in accordance with the provisions of any law for the time being in force relating to civil procedure, may, on the application of any of the co-proprietors, make such order as it may think just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated.

[15] Selanjutnya, merujuk kepada Seksyen 145(2) Kanun Tanah Negara 1965, di mana ia memperuntukkan seperti berikut:-

- (2) Without prejudice to the generality of the power conferred by subsection (1), the Court may on any application under that subsection order-



(a) that, subject to the making between the co-proprietors of such payments, as the Court may consider equitable having regard to the comparative values of the individual portions thereby proposed, any application for partition made by one or more of the co-proprietors in the terms specified in the order shall be deemed for the purposes of this Chapter to have been made by them all;

(b) that the undivided share of any of the co-proprietors be transferred on the terms specified in the order to the other co-proprietors, or to any of them; or

(c) that the land be sold.

[16] Seterusnya, merujuk kepada Seksyen 417 (1) Kanun Tanah Negara 1965, di mana ia jelas memperuntukkan seperti berikut:-

417 General authority of the Court

(1) The Court or a Judge may by order direct the Registrar or any Land Administrator to do all such things as may be necessary to give effect to any judgment or order given or made in any proceedings relating to land, and it shall be the duty of the Registrar or Land Administrator to comply with the order forthwith.

[17] Oleh itu, sebagaimana menurut Seksyen 145 Kanun Tanah Negara 1965 tersebut di atas, ianya jelas memperuntukkan bahawa Mahkamah mempunyai kuasa budibicara untuk pecah



bahagian (“partition”) mana-mana hartanah yang dimiliki secara kepunyaan bersama (“co-proprietorship”) atau untuk membuat apa-apa perintah yang Mahkamah fikirkan wajar, adil dan sesuai bagi tujuan untuk membolehkan kepunyaan bersama (“co-proprietorship”) tersebut ditamatkan. Dalam erti kata yang lain, mana-mana pemilik bersama tersebut adalah berhak untuk menamatkan kepunyaan bersama (“co-proprietorship”) tersebut, walaupun pemilik bersama yang lain bersetuju ataupun tidak bersetuju dengan permohonan untuk pecah bahagian tersebut.

Isu Pertama

Sama ada permohonan Pemohon-Pemohon untuk pecah bahagian (“partition”) dan penamatan kepunyaan bersama (“co-proprietorship”) tersebut adalah wajar dan adil dibuat.

[18] Di dalam kes ini, permohonan Pemohon-Pemohon untuk pecah bahagian dan penamatan kepunyaan bersama tersebut harus atau wajar untuk dibenarkan. Ini adalah kerana Responden tidak mempertikaikan niat untuk pecah bahagian tersebut (“partition”) dan Responden juga tidak mengemukakan sebarang cadangan pelan untuk mencabar Cadangan Lakaran Pecah Tanah (Ekshibit “SV-3”) yang telah dikemukakan oleh pihak Pemohon-Pemohon.



[19] Selain itu, peguamcara Pemohon-Pemohon juga telah menghantar surat bertarikh 11.08.2023 (Ekshibit "SV-2") kepada Responden untuk perbincangan bersama tetapi Responden telah gagal untuk hadir, maka tiada persetujuan bersama yang telah diperolehi oleh Pemohon-Pemohon daripada Responden. Oleh itu, Pemohon-Pemohon di dalam tindakan ini terpaksa melantik juruukur dan juga peguam untuk memfailkan Saman Pemula ini.

[20] Selain itu, jika dirujuk kepada Cadangan Lakaran Pecah Tanah (Ekshibit "SV-3") yang dikemukakan oleh Pemohon-Pemohon di dalam Afidavit Sokongan mereka di bawah Lampiran - 2 yang telah disediakan oleh juruukur berlesen (firma Juruukur Mokhtar Kassim), telah mengambilkira kepentingan kedua-dua belah pihak dan tidak menjejaskan sama sekali hak dan / atau kepentingan Responden.

[21] Seterusnya, jika dirujuk dan diteliti kepada Cadangan Lakaran Pecah Tanah tersebut (Ekshibit "SV-3") yang telah dikemukakan oleh Pemohon-Pemohon di dalam tindakan ini, adalah jelas bahawa cadangan pecah tanah atas nama Pemohon-Pemohon adalah di Plot 1 di Bahagian Tengah Pelan bagi keluasan 1.358



ekar (0.550 hektar). Manakala, cadangan atas nama Responden pula adalah di Plot 2 pada Bahagian kiri Pelan bagi keluasan 4.317 ekar (1.747 hektar).

[22] Selanjutnya, jika dirujuk dan diteliti kepada Salinan Diakui Sah Borang 19B (Permohonan untuk Memasukkan Kaveat Persendirian) dan Surat Akuan Berkanuan Responden bertarikh 8.11.2021 (Ekshibit “VN-1”) adalah jelas Responden sendiri telah mengakui dan berniat untuk memecah bahagian Hartanah tersebut.

[23] Seterusnya, merujuk kepada kes **Young Yean Chin & Ors v. Quek Yak Kang & Ors [2016] 6 CLJ 860**, di mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan pada bahagian held seperti berikut:-

(1) Under s. 145 of the National Land Code, the court is empowered with a discretion to order the partition of any land owned under a co-proprietorship or to make any order that the court thinks just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated. This provision is available to any of the co-proprietors who wanted to terminate the proprietorship but is facing a problem when any of the co-proprietors will neither join in nor consent to the making of the application for partition jointly owned by them as in the case herein. (para 17)



[24] Selanjutnya, di dalam kes **Datin Sohaila Adom (Wakil diri bagi Adom Haji Ma'adil si mati) v. Einstein Tay [2016] 1 LNS 522**, di mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:-

[56] In this case, the Plaintiff had sent letters to the other co-proprietors seeking their consent for the making of an application for partition. The 2nd Defendant raised the issue of the contents of the letter being too general with no proposal as to how the partition was to be carried out.

[57] In our view, it was quite obvious that, given the fact that the co-proprietors had been occupying designated portions of the Subject Lot, the Plaintiff's application for partition would involve him seeking a separate title for the portion designated as his or his predecessor-in-title's.

[58] The fact that the Plaintiff's letters did not result in even ONE response clearly showed that he would not be able to get the consent of all the other co-proprietors for his proposed partition application, even if the letter had contained details of the proposed partition.

[59] This meant that the Plaintiff had satisfied the condition in paragraph 145(1)(a).

[25] Oleh itu, Mahkamah mendapati bahawa Saman Pemula Pemohon-Pemohon ini adalah teratur dan tidak memprejudiskan Responden. Malahan, ianya adalah selari dengan hasrat Responden untuk pecah bahagian ("partition") Hartanah tersebut.



Tambahan juga, Mahkamah mendapati bahawa pecah bahagian (“partition”) tersebut adalah penting dan wajar serta adil untuk diberikan bagi mengelakkan sebarang perselisihan faham pada masa-masa hadapan dan kesulitan serta kerumitan yang akan timbul jika sekiranya mana-mana pihak di dalam kes ini (Pemohon-Pemohon dan juga Responden) yang telah dan / atau akan meninggal dunia.

Isu Kedua

Sama ada Responden telah berjaya menimbulkan sebarang isu atau pembelaan yang bermerit

[26] Mahkamah mendapati bahawa isu yang dibangkitkan Responden di dalam Afidavit Jawapan Responden (Lampiran - 6) adalah tidak berasas, remeh dan tidak menjejaskan tindakan Saman Pemula Pemohon-Pemohon ini, memandangkan Pemohon-Pemohon adalah merupakan pemilik bersama (“co-proprietors”) ke atas hartanah tersebut yang tidak boleh disangkal sepertimana yang telah dibuktikan di dalam Geran Hakmilik Hartanah tersebut (Ekshibit “SV-1”) dan juga bersandarkan kepada peruntukkan yang terdapat dibawah Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965.



[27] Di samping itu, Mahkamah mendapati dakwaan yang cuba dibangkitkan oleh Responden bahawa kononnya terdapat elemen frod dalam isu transaksi pindah milik Hartanah tersebut di antara mendiang ibu mereka (Marayee a/p Nallasamy) kepada Pemohon-Pemohon adalah cuma sekadar fikiran terkemudian (“afterthought”) Responden semata-mata tanpa sebarang asas dan / atau bukti yang kukuh.

[28] Selanjutnya, Mahkamah mendapati bahawa Responden telah gagal untuk mengemukakan sebarang bukti berbentuk dokumentari bagi membuktikan segala dakwaan-dakwaannya tersebut. Dalam lain perkataan, dakwaan oleh Responden ini adalah hanya sekadar penegasan-penegasan kosong (“bare averments”) semata-mata tanpa apa-apa keterangan dan bukti yang menyokong dakwaan itu.

KESIMPULAN

[29] Oleh yang demikian, berdasarkan kepada alasan-alasan yang dinyatakan tersebut di atas, Mahkamah dengan ini memutuskan untuk membenarkan Saman Pemula Pemohon-Pemohon yang telah difailkan di bawah peruntukkan Seksyen 145 dan 417 Kanun



Tanah Negara 1965 (Lampiran - 1) dengan kos sebanyak RM2,000.00 kepada Pemohon-Pemohon tertakluk kepada bayaran fi alokatur.

Disediakan oleh:

t.t

(Mohamad Haldar bin Abdul Aziz)

Pesuruhjaya Kehakiman

Mahkamah Tinggi 2

Seremban

Negeri Sembilan Darul Khusus.

Bertarikh: 3 haribulan November 2024.



PEGUAMCARA PERAYU / RESPONDEN:

TETUAN KESH, DAVE & PARTNERS

No. 41, Tingkat 1

Jalan Idris

31900 Kampar

Perak Darul Ridzuan.

PEGUAMCARA RESPONDEN-RESPONDEN / PEMOHON-PEMOHON:

TETUAN MOORTHY SEGARAN & CO

No. 5-1, Tingkat 1

Jalan S2 C1

Sports Complex Square

Seremban 2

70300 Seremban

Negeri Sembilan Darul Khusus.

