

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI SHAH ALAM
DALAM NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN, MALAYSIA
SAMAN PEMULA NO: BA-24MFC-967-12/2019
PERMOHONAN PERLAKSANAAN NO. BA-38-1053-11/2020**

Dalam perkara mengenai Seksyen
265(3) dan 265(3A) Kanun Tanah
Negara, 1965

Dan

Dalam perkara mengenai gadaian di
bawah Perserahan No. 9880/2014 ke
atas hartanah yang dipegang di
bawah Geran Mukim 5486, Lot 1866,
Mukim Klang, Daerah Klang

Dan

Dalam perkara mengenai Aturan 83
Kaedah-kaedah Mahkamah 2012

ANTARA

**OCBC AL-AMIN BANK BERHAD
(No.PENDAFTARAN 200801017151 [818444-T])**

..PLAINTIF

DAN

**CREDENCE PROPERTY MANAGEMENT SDN BHD
(No. PENDAFTARAN 201201035941 [1020423-H])**

..DEFENDAN



PENGHAKIMAN

MUKADIMMAH

[1] Lampiran 22 bertarikh 15/11/2021 adalah Notis Rayuan Kepada Hakim Dalam Kamar yang difailkan oleh Perayu / Defendan bagi merayu terhadap keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang diberikan pada 1/11/2020 yang membenarkan permohonan Plaintiff di Lampiran 1 bertarikh 18/11/2020 dengan kos di mana harga rizab hartanah di Geran Mukim 5486 , Lot 1866 , Mukim Klang , Daerah Klang telah ditetapkan pada harga RM 6, 000,000.00 dan dilelong melalui lelongan awam E-Lelong pada 5/1 2022.

FAKTA KES

[2] Fakta kes boleh diringkaskan seperti berikut:

- 2.1 Pada 26/2/2019, Plaintiff telah memperolehi Perintah Jualan daripada Pentadbir Tanah Klang.
- 2.2 Terdapat dua (2) percubaan untuk lelong Hartanah tersebut iaitu pada 21/6/2019 pada harga RM 16,000,000.00 dan 13/9/2019 pada harga RM 12,800,000.00 juga tidak terdapat sebarang tangkapan.
- 2.3 Susulan daripada itu, pada 29/11/2019, Pentadbir Tanah Daerah Klang telah mengeluarkan Sijil Rujukan bertarikh 29/11/2019 mengikut seksyen 265 (3) (b) Kanun Tanah Negara 1965 kepada Penolong Kanan Pendaftar, Mahkamah



Tinggi Shah Alam bagi memaklumkan bahawa kedua - dua lelongan tersebut yang dijalankan oleh Pentadbir Tanah Klang gagal mendapat sebarang tangkapan dan dengan itu rujukan berkenaan perkara ini dibuat kepada Hakim Mahkamah Tinggi untuk menetapkan satu harga rezab, tarikh dan masa lelongan yang difikirkan wajar oleh Mahkamah Tinggi.

2.4 Pada 22/9/2020, Plaintiff telah mendapat Perintah Jualan terhadap Hartanah tersebut daripada Mahkamah Tinggi ini melalui Saman Pemula No. BA - 24MFC-967-12/2019. Tarikh lelongan telah ditetapkan pada 15/12/2020.

2.5 Pada 18/11/2020, Plaintiff telah mengemukakan permohonan di Lampiran 1 bagi memohon perintah - perintah seperti berikut :

- (i) *Bahawa hartanah tersebut dijual secara lelongan awam (e-lelong) pertama berikutan Perintah Mahkamah bertarikh 22 /9/2020 di laman web e- Lelong Pusat Operasi e-Lelong, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang pada tarikh yang ditetapkan oleh Mahkamah yang Mulia ini ; dan*
- (ii) *Bahawa harga rezab bagi Hartanah tersebut ditetapkan pada RM 6,500,000.00 berpandukan suatu Laporan Penilaian bertarikh 25/1/2019 yang difailkan oleh Plaintiff.*



2.6 Bagi menyokong perintah - perintah yang dipohon ini, Plaintiff telah mengeksibitkan dokumen - dokumen berikut :

- (i) Laporan Penilaian bertarikh 25/1/2019 yang dibuat oleh Cheston International (KL) Sdn Bhd yang telah menilai Hartanah tersebut pada harga pasaran sebanyak RM 6,500,000.00 ;
- (ii) Laporan Penilaian bertarikh 5/11/2020 yang dibuat oleh TD Aziz Sdn Bhd yang telah menilai Hartanah tersebut pada harga pasaran sebanyak RM 6,000,000.00;

2.7 Pada 15/7/2021, Defendan telah memfailkan Affidavit Jawapan Defendan (Lampiran 9) dan telah melampirkan dua (2) Laporan Penilaian seperti berikut:

- (i) Laporan Penilaian bertarikh 24/4/2019 oleh Knight Frank Malaysia Sdn Bhd di mana harga rizab yang ditetapkan adalah RM 16,000,000.00; dan
- (ii) Laporan Penilaian bertarikh 27/5/2021 oleh Laureicap Sdn Bhd di mana harga rizab yang ditetapkan adalah RM 12,830,000.00.

2.8 Begitulah fakta kes secara ringkasnya.



PRINSIP UNDANG – UNDANG

[3] Mahkamah Persekutuan di dalam kes **Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak [1984] 2 MLJ 35** telah menggariskan prinsip bagi menentukan nilai pasaran sesuatu tanah sepertimana berikut :

“ 2) The scheduled land should be valued at about RM 17,000 per acre. The big area of the land, its location did not render it as easily marketable as the smaller lots in the neighbourhood. In the determination of the market value, the safest guide is evidence of similar lands of similar quality or position in the locality at or prior to the time of acquisition. The prices paid for such sales can be used as comparable, subject to allowances to be made depending on the circumstances. Principles to be applied, other than the principle that the land must be value as a whole , include those of the willing vendor and willing purchaser and the potentialities of the land. “

DAPATAN MAHKAMAH TINGGI INI

[4] Mengikut Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Bilangan 1 Tahun 2018, tempoh sah laku Laporan Penilaian adalah dua (2) tahun dari tarikh penilaian tersebut. Maka dengan itu, adalah jelas bahawa Laporan Penilaian bertarikh 24/4/2019 yang dibuat oleh Knight Frank Malaysia Sdn Bhd telah pun luput dan dengan itu tidak boleh digunapakai sebagai rujukan oleh Mahkamah ini.

[5] Manakala bagi Laporan Penilaian bertarikh 27/5/2021 oleh Laurelcap Sdn Bhd di mana harga rizab yang ditetapkan adalah RM 12,830,000.00 pula, adalah jelas dinyatakan pada tajuk “1.0 Terms of



Reference” dan 2.0 Basis of Valuation (“ ekshibit - WJY 2 ”) adalah jelas dinyatakan bahawa Laporan Penilaian ini dibuat adalah “*for internal management purposes*” sahaja dan “ *for the present valuation exercise , we adopt as our basis of valuation the Market Value of the Subject Property in its existing physical condition with vacant possession and subject to its title being free from encumbrances, good, marketable and registrable*”. Maka dengan itu, pada hemat saya, terdapat kemungkinan besar bahawa nilai pasaran yang dicapai oleh Laurelcap Sdn Bhd bagi Hartanah tersebut telah dinaikan nilainya atau ditinggikan bagi tujuan tersebut.

[6] Dapatan yang saya buat diatas adalah bersandarkan kepada fakta bahawa hartanah-hartanah ke - 2 dan ke -3 yang digunapakai oleh Defendan sepertimana yang dapat di dalam Ekshibit – “WJY 2” sebagai asas perbandingan tidak berada pada lokasi yang sama atau berdekatan dengan Hartanah di dalam kes ini. Malah transaksi penjualan bagi hartanah ke-2 dan ke-3 ini berlaku pada tahun 2018 dan nyata ianya bukanlah transaksi penjualan semasa atau terkini. Oleh yang demikian, Laporan yang dibuat oleh Laurelcap Sdn Bhd tidak mempunyai asas kekuatan untuk dipertimbangkan dan diterimapakai.

[7] Di sebaliknya pula, jika diteliti Laporan Penilaian Plaintiff bertarikh 5/11/2020 yang dibuat oleh TD Aziz Sdn Bhd, Mahkamah ini mendapati bahawa transaksi penjualan hartanah - hartanah perbandingan yang dibuat adalah pada tahun 2019 dan ianya juga berada pada lokasi yang sama dengan Hartanah yang menjadi subjek di hadapan Mahkamah ini.



[8] Tambahan lagi di dalam TD Aziz Sdn Bhd di dalam Laporan Penilaiannya pada 8.4 juga menyatakan bahawa seperti berikut:

“ This valuation is carried out for the purposes of foreclosure. Having regards to the foregoing, our opinion of the marker value of the interest in perpetuity in the subject property, Lot 1866, Locality of Sungai Kandis, Mukim and District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan, held under title No. GM 5486 , Lot 1866 , Off Jalan Siswi Kanan , Sungai Kandis, 40470 Shah Alam , Selangor Darul Ehsan , a parcel of unconverted development land and having a land area of about 1.8337 hectares (4 Ekar 2 Rood 05.0000 Pole), with vacant possession and on the basis the title is free of all encumbrances (including the existing charge to OCBC Al -Amin Bank Berhad and private caveat entered by OCBC Al -Amin Bank Berhad and Pembinaan Terasia Sdn Bhd), good, marketable and registrable is RM6,000,000.00. Our opinion of the forced sale value of the same is RM 4,800,000.00.”

[9] Berdasarkan kepada factor-faktor diatas, pada hemat saya, pandangan yang di berikan oleh TD Aziz Sdn Bhd serta nilai pasaran sebanyak RM6,000,000.00 yang dicapai bagi menetapkan harga rizab ini nyata menggambarkan nilai pasaran yang sebenar dan dengan ini sewajarnya ianya diterima oleh Mahkamah ini berbanding dengan Laporan Penilaian yang dikemukakan oleh pihak Defendan.



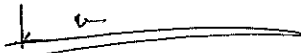
KESIMPULAN

[10] Rayuan Defendan di Lampiran 22 ditolak.

[11] Kos sebanyak RM 2,000.00 hendaklah dibayar oleh Defendan kepada Plaintiff.

[12] Keputusan Penolong Kanan Pendaftar dikekalkan.

Tarikh : 19/4/2022



(AZMI BIN ARIFFIN)
Mahkamah Tinggi Shah Alam
Hakim
Muamalat dan Insolvensi



S/N zeFddwKczk0OhEo6SEg7g

**Note : Serial number will be used to verify the originality⁸ of this document via eFILING portal

PEGUAM- PEGUAM

Peguam bagi pihak Defendan

Tetuan T.S Liew, Nurzila & Co.
H-3-2 (Level 3), Garden Office & Encorp Stand
No. 12, Jalan PJU 5/1
Kota Damansara
47810 Petaling Jaya
SELANGOR

Peguam bagi pihak Plaintiff

Tetuan Yong Dan Rakan-rakan
No. 12-1, Tingkat 1
Jalan Tiara 2D/KU1
Bandar Baru Klang
41150 Klang
SELANGOR



S/N zeFddwKczk0OhEo6SEg7g

**Note : Serial number will be used to verify the originality⁹ of this document via eFILING portal