

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA KUALA LUMPUR
DALAM NEGERI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
SAMAN PEMULA NO : WA-24NCVC-1509-09/2020

Dalam perkara berkenaan dengan tiga (3) Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.11.2011 masing-masing yang dimasuki di antara Kumpulan Hamzah-Kwong Hing Realty Sdn Bhd dan HSBC Software Development (M) Sdn Bhd dan Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.5.2012 yang dimasuki di antara Kumpulan Hamzah-Kwong Hing Realty Sdn Bhd dan HSBC Bank Malaysia Berhad

Dan

Dalam perkara berkenaan dengan Aturan 5 Kaedah 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012

Dan

Dalam perkara berkenaan dengan Aturan 15 Kaedah 16 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012



ANTARA

**KUMPULAN HAMZAH-KWONG HING REALTY SDN BHD
(NO. SYARIKAT : 197101000901 (11274-H))**

... PERAYU / DEFENDAN

DAN

- 1. HSBC SOFTWARE DEVELOPMENT (M) SDN BHD
(NO. SYARIKAT : 868501-P)**
- 2. HSBC BANK MALAYSIA BERHAD (NO. SYARIKAT : 127776-V)**

... RESPONDEN-RESPONDEN / PLAINTIF-PLAINTIF



ALASAN PENGHAKIMAN
(LAMPIRAN 111)

RAYUAN

[1] Perayu / Defendan yang dinamakan di atas tidak berpuashati dengan keseluruhan keputusan diberikan Hakim Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 5 Disember 2022 dan merayu kepada Mahkamah Rayuan terhadap keseluruhan keputusan tersebut yang membenarkan Notis Permohonan (Lampiran 111) bertarikh 24.8.2022 dengan kos.

[2] Pihak-pihak dalam alasan penghakiman ini akan disebut sebagai Plaintiff-Plaintif (Responden-Responden) dan Defendan (Perayu).

NOTIS PERMOHONAN

[3] Permohonan Lampiran 111 oleh Plaintiff-Plaintif adalah menurut Aturan 20 Kaedah 11 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (KKM 2012) dan / atau bidangkuasa sedia ada Mahkamah yang Mulia ini untuk Perintah-Perintah berikut:-

- (1) bahawa Plaintiff-Plaintif dibenarkan untuk meminda Perintah bertarikh 6.12.2021 di sini, sepertimana yang digariskan dalam dakwat merah didalam salinan Pindaan Perintah Yang Dicadangkan yang dilampirkan disini dan ditandakan sebagai Lampiran "A";



- (2) bahawa kos permohonan ini ditanggung oleh Plaintiff-plaintif; dan
- (3) perintah-perintah lain yang selanjutnya sepertimana yang difikirkan sesuai dan wajar untuk diperintahkan oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

Alasan-Alasan Permohonan

[4] Alasan Permohonan ini adalah diperihalkan dalam Afidavit Sokongan oleh Liew Mun June yang diikrarkan pada 23.8.2022 dan difailkan bersama di sini dan adalah *inter alia* seperti berikut:

- (i) Pada 6.12.2021, Mahkamah Yang Mulia ini telah membenarkan Pindaan Saman Pemula bertarikh 7.9.2020 (“Pindaan Saman Pemula tersebut”) berserta dengan faedah di atas jumlah penghakiman yang telah dibenarkan di bawah perenggan (2) dan perenggan (3) Pindaan Saman Pemula tersebut pada kadar 5% setahun dikira dari tarikh Perintah tersebut sehingga tarikh penyelesaian penuh dan kos sebanyak RM15,000.00 kepada Plaintiff-plaintif tertakluk kepada fi alokatur;
- (ii) Perintah bertarikh 6.12.2021 (“Perintah tersebut”) sepatutnya disediakan dengan memasukkan di dalam badan Perintah tersebut, perintah-perintah spesifik di dalam Pindaan Saman Pemula tersebut yang telah dibenarkan oleh Mahkamah Yang Mulia ini pada 6.12.2021;



- (iii) Perintah tersebut di dalam bentuknya yang sedia ada mengandungi satu peninggalan perkeranian (“clerical omission”) dan pindaan-pindaan yang dicadangkan adalah perlu untuk memastikan keputusan Mahkamah Yang Mulia ini pada 6.12.2021 dicerminkan dengan sepenuhnya di dalam badan Perintah tersebut.
- (iv) Pindaan-pindaan yang dicadangkan adalah *bona fide*; dan
- (v) Pindaan-pindaan yang dicadangkan tidak akan memprejudiskan Defendan.

Hujahan Plaintiff

[5] Pindaan yang dipohon ini akan membolehkan keseluruhan perenggan yang dibenarkan dapat direkodkan dengan jelas dalam badan Perintah.

[6] Ketinggalan yang berlaku boleh dibenarkan di bawah *slip rule*.

[7] Pindaan tidak mengandungi sebarang variasi kepada terma yang telah dibenarkan.

[8] Pindaan ini tidak memprejudiskan Defendan.

Hujahan Defendan

[9] Tiada sebarang kesilapan perkeranian dalam penyediaan Perintah meterai tersebut. Perintah yang disediakan jelas menunjukkan niat Perintah yang dibenarkan.



[10] Mahkamah ini telah *functus officio* dan tiada bidangkuasa untuk meminda Perintah yang telah disempurnakan.

[11] Defendan telah memfailkan rayuan terhadap Perintah bertarikh 6.12.2021 tersebut. Plaintiff-Plaintiff juga telah cuba untuk melaksanakan Perintah tersebut. Defendan selanjutnya telah memfailkan Guaman No. WA-22NCCVC-352-06/2022 terhadap Plaintiff-Plaintiff menuntut sewa tertunggak dan begitu juga Plaintiff-Plaintiff memfailkan tuntutan balas. Perkara lanjutan ini menjadikan Perintah bertarikh 6.12.2021 tersebut tidak boleh dipinda lagi.

Latarbelakang

[12] Permohonan Plaintiff-Plaintiff dibuat di bawah Aturan 20 Kaedah 11 KKM 2012.

“11. Amendment of judgment and orders (O. 20 r. 11)

Clerical mistakes in judgment or orders, or errors arising therein from any accidental slip or omission, may at any time be corrected by the Court by a notice of application without an appeal.”

[13] Pindaan yang dipohon tidak mengubah sebarang terma yang telah dibenarkan oleh Mahkamah. Pindaan dipohon untuk memaparkan perintah spesifik yang dibenarkan oleh Mahkamah. Tiada sebarang variasi terhadap terma yang dibenarkan.

[14] Pada 6.12 2021 Mahkamah telah membenarkan Pindaan Saman Pemula dan Perintah untuk Lampiran 54 adalah seperti berikut:-



- (1) *bahawa perintah-perintah yang dipohon di perenggan (1) sehingga perenggan (7) dalam Lampiran 54 adalah dibenarkan;*
- (2) *bahawa Defendan membayar kepada Plaintiff-plaintif faedah di atas jumlah penghakiman yang dibenarkan di bawah perenggan-perenggan (2) dan (3) Lampiran 54 pada kadar 5% setahun dikira dari Tarikh Perintah ini sehingga tarikh penyelesaian penuh; dan*
- (3) *bahawa kos permohonan ini sebanyak RM15,000.00 dibayar oleh Defendan kepada Plaintiff-plaintif tertakluk kepada fi alokator.*

[15] Mengikut Plaintiff-Perintah Lampiran 54 yang diluluskan oleh Pendaftar sepatutnya menyebut dengan jelas relif dalam perenggan 1 hingga 7 seperti Pindaan Saman Pemula.

[16] Plaintiff menyatakan bahawa kegagalan menyebut secara spesifik dalam Perintah tersebut adalah “*clerical omission*” dan Lampiran 111 patut dibenarkan.

[17] Mahkamah merujuk kepada Lampiran 111 seperti dalam Pindaan Saman Pemula adalah seperti berikut:-

- (1) *Satu deklarası bahawa berdasarkan pentafsiran sebenar Seksyen 7.29 dibaca bersama dengan Seksyen 7.30 di dalam*



tiga (3) Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.11.2011 masing-masing yang telah dimasuki di antara Plaintiff Pertama dan Defendan dan Perjanjian Penyewaan bertarikh 25.5.2012 yang telah dimasuki di antara Plaintiff Kedua dan Defendan (secara kolektif "Perjanjian-Perjanjian Penyewaan"), Defendan hanya berhak untuk menerima jumlah sewa yang dikira secara berkadar ("proportionally") berdasarkan jumlah sewa bulanan yang terakhir dan berdasarkan jumlah hari yang diambil oleh Plaintiff-Plaintif untuk menjalankan kerja-kerja pemulihan dan menyerahkan milikan kosong Harta-Harta Demis kepada Defendan;

- (2) Satu perintah bahawa Defendan membayar balik kepada Plaintiff Pertama jumlah lebihan sewa bulanan yang telah dibayar oleh Plaintiff Pertama kepada Defendan sejak 8.9.2019 yang berjumlah sebanyak RM6,272,087.22 setakat 31.7.2020 dan berterusan sehingga pelupusan Saman Pemula ini;*
- (3) Satu perintah bahawa Defendan membayar balik kepada Plaintiff Kedua jumlah lebihan sewa bulanan yang telah dibayar oleh Plaintiff Kedua kepada Defendan sejak 1.11.2019 yang berjumlah sebanyak RM722,683.80 setakat 31.7.2020 dan berterusan sehingga pelupusan Saman Pemula ini;*
- (4) Satu deklarasi bahawa kewajipan Plaintiff-Plaintif dibawah Perjanjian-Perjanjian Penyewaan untuk mengembalikan Harta-Harta Demis kepada keadaan asalnya dan dalam*



kedaaan baik dan boleh disewa (“good and tenantable repair”), tidak bergantung atau tertakluk kepada Plaintiff-Plaintif terlebih dahulu memperolehi dan menyerahkan Sijil Pematuhan dan Penyempurnaan [“Certificate of Compliance and Completion” (“CCC”)] kepada Defendan;

- (5) Satu deklarası bahawa kewajiban Plaintiff-Plaintif untuk membayar sewa bulanan kepada Defendan akan terhenti apabila Harta-Harta Demis dipulihkan kepada keadaan asalnya dan dalam keadaan baik dan boleh disewa (“good and tenantable repair”) dan tanpa CCC;*
- (6) Satu deklarası bahawa penyelesaian Kerja-kerja Pemulihan tersebut di atas Harta-harta Demis bukanlah satu pra-syarat kepada penyerahan milikan kosong Harta-harta Demis;*
- (7) Satu deklarası bahawa Defendan yang menolak untuk menerima tawaran Plaintiff untuk berhenti dan menyerahkan kunci-kunci kepada Harta-harta Demis, adalah tidak berhak untuk bergantung kepada alasan pemegangan lepas masa atau kegagalan untuk menyerahkan kunci-kunci di bawah Seksyen 7.30 Perjanjian-Perjanjian Penyewaan untuk menuntut sewa dua kali ganda;
(‘Clerical Omission’)*

[18] Plaintiff menyatakan bahawa Lampiran 111 adalah permohonan secara *bona fide* dan tidak memprejudis pihak Defendan.



[19] Defendan berhujah bahawa Mahkamah ini tidak ada bidangkuasa dan kuasa untuk meminda Perintah yang telah dibuat. Perintah bertarikh 6.12.2021 tidak ada kesilapan perkeranian, peninggalan tidak disengajakan atau keciciran.

[20] Permohonan Defendan adalah sangat memprejudiskan Defendan dan patut ditolak.

[21] Isu yang patut ditentukan oleh Mahkamah sama ada Permohonan Plaintiff untuk meminda Perintah Mahkamah bertarikh 6.12.2021 patut dibenarkan.

Alasan dan Keputusan Mahkamah

[22] Plaintiff-Plaintiff berhujah berkaitan dengan *slip rule* dibawah Aturan 20 k.11 KKM 2012 dan merujuk kepada keputusan Chang Min Tat HMP (ketika itu) dalam kes Hock Hua Bank Bhd v. Sahari Bin Murid [1981] 1 MLJ 143 yang memutuskan seperti berikut:-

“Clearly the court has no power under any application in the same action to alter vary or set aside a judgment regularly obtained after it has been entered or an order after it is drawn up, except under the slip rule in Order 28 rule 11 Rules of the Supreme Court 1957 (Order 20 rule 11 Rules of the High Court 1980) so far as is necessary to correct errors in expressing the intention of the court.”



[23] Mahkamah membenarkan Lampiran 111 berdasarkan *slip rule* dibawah Aturan 20.k.11 KKM 2012 yang jelas memberi Mahkamah kuasa untuk membuat pindaan kepada penghakiman dan perintah dalam keadaan dimana terdapatnya kesilapan perkeranian dalam penghakiman atau perintah, atau ralat yang berbangkit didalamnya daripada apa-apa keciciran atau peninggalan tidak sengaja, boleh pada bila-bila masa diperbetulkan oleh Mahkamah melalui suatu notis permohonan tanpa rayuan.

[24] Aturan 20, k.11 memberi kuasa kepada Mahkamah untuk meminda kesilapan perkeranian dan juga ralat yang berbangkit didalamnya daripada apa-apa keciciran. Disini apa yang penting adalah niat Mahkamah semasa membuat Perintah. Adalah jelas bahawa apabila Saman Pemula Terpinda dibenarkan oleh Mahkamah, perintah-perintah / relif dalam Saman Pemula Terpinda tersebut sepatutnya di sebut secara spesifik dalam Perintah.

[25] Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan Defendan bahawa “ *slip rule is only used to correct clerical mistakes or errors arising from accidental slips or omissions both by the officers of the court and the parties.*” Defendan merujuk kepada **Malaysian Civil Procedure 2021** (Sweet & Maxwell) at page 319:

“ 20/11/1 Effect of rule - This rule is known as the "slip rule". It can be considered as an exception to r. 8(2) by virtue of which the court has no power to amend or to correct any defect or error in any judgment or order. Amendments can only be made under this rule to correct clerical mistakes, or errors arising from accidental slips or omissions both by the officers of the court and



the parties, or a mistake in a date: Shell Malaysia Trading Sdn Bhd v. Leong Yuet Yeng & Ors[1990] 1 LNS 166; [1990] 3 MJ 254. Once a judgment has been passed and entered, the court has no jurisdiction to amend it under the "slip rule" unless there has been an accidental slip in drawing up the judgment, or unless the judgment as drawn up does not correctly state what the court actually decided and intended: *Savena Supramaniam Pillay v. Tan Kah Chiat, Administrator of Tan Kong Liang* dec'd [1934] 1 LNS 72; [1934] MLJ 133, CA; followed in *Affin Bank Bhd v. WT Low & Ng Realty Sdn Bh* [2003] 1 CLJ 674; [2003] 2 AMR 417, HC.

[26] Mahkamah berpendapat bahawa kes *Shell Malaysia Trading Sdn Bhd v. Leong Yuet Yeng & Ors*[1990] 1 LNS 166; [1990] 3 MJ 254 jelas menyatakan bahawa , “ Once a judgment has been passed and entered, the court has no jurisdiction to amend it under the "slip rule" unless there has been an accidental slip in drawing up the judgment, or unless the judgment as drawn up does not correctly state what the court actually decided and intended.

[27] Tujuan Pindaan di Lampiran 111 adalah untuk memasukkan perintah-perintah spesifik sepertimana terkandung dalam Saman Pemula Terpinda yang dibenarkan oleh Mahkamah. Perintah meterai bertarikh 6.12.2022 yang difailkan oleh Plaintiff-Plaintif hanya merujuk kepada perenggan 1 hingga 7 Lampiran 54 dan tidak menunjukkan niat Mahkamah semasa memberi Perintah.



[28] Mahkamah juga berpandangan adalah sukar bagi pihak-pihak apabila merujuk kepada Perintah meterai bertarikh 6.12.2022 disebabkan ianya tidak menyebut secara spesifik apakah perintah-perintah atau relif yang telah diperintahkan oleh Mahkamah memandangkan hanya merujuk kepada perenggan 1 hingga 7 sahaja. Perbandingan boleh dibuat dengan merujuk kepada perenggan 14 dan 17 di atas.

[29] Mahkamah berpuashati pindaan boleh dibuat dibawah *slip rule*, pindaan juga tidak mengandungi sebarang variasi terma yang telah diperintahkan oleh Mahkamah.

[30] Mahkamah juga berpendapat bahawa pindaan tidak sesekali memprejudis Defendan disebabkan ianya adalah perintah yang sama dengan perintah bermeterai 6.12.2022 kecuali disebut secara spesifik seperti niat sebenar Mahkamah.

[31] Mengambil kira hujahan kedua-dua pihak, Mahkamah tidak dapat bersetuju dengan hujahan Defendan. Oleh itu membenarkan Lampiran 111 dengan kos.

tt

(LATIFAH BINTI HAJI MOHD TAHAR)

Hakim Mahkamah Tinggi NCV 1

Mahkamah Kuala Lumpur

Bertarikh : 7.2.2023



Pegum Bagi Pihak Perayu / Defendan

Tetuan Michael Chow
No. 58A, Jalan Bukit Raja,
Off Jalan Taman Seputeh,
Taman Seputeh
58000 Kuala Lumpur.
(Tel : 03-22721134 Faks : 03-22725134)
(Ruj. 1463/20)

Pegum Bagi Pihak Responden / Plaintiff

Tetuan Benjamin Dawson
C-11-5, Block
Level 11, Unit 5, Megan Avenue II
12, Jalan Yap Kwan Seng
50450 Kuala Lumpur.



S/N KlwENcm8rUeg9yerKXzWA

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