

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI SHAH ALAM
DALAM NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN, MALAYSIA
(BIDANGKUASA SIVIL)**

WRIT SAMAN NO.: BA-22NCvC-494-12/2022

ANTARA

- 1. SHARIFAH KHAZIAN BT AHMAD MISRO
(NO. K/P: 691110-10-5088)**
- 2. SHARIFAH HANOM BINTI AHMAD MISRO
(NO. K/P: 590303-10-6340)**
- 3. SITI ZUBAIDAH BINTI AHMAD MISRO
(NO. K/P: 600310-10-5668)**

– PLAINTIF-PLAINTIF

DAN

- 1. MAKHROR BIN MISBAH
(NO. K/P: 000000 00 0000)**
- 2. MOHAMAD MAHFOL BIN MISBAH
(NO. K/P: 630429-10-6745)**
- 3. MOHAMAD ZAKIAN DIO
(NO. K/P: 711015-10-6053)**
- 4. ZAKARIA DIO
(NO. K/P: 650224-10-5069)**
- 5. MOHD RAZALI SADIMIN
(NO. K/P: 740325-10-5163)**

– DEFENDAN-DEFENDAN

ALASAN PENGHAKIMAN



Pengenalan

[1] Tiga orang adik beradik ini iaitu Plaintiff-Plaintif bernama Sharifah Khazian binti Ahmad Misro, Sharifah Hanom binti Ahmad Misro dan Siti Zubaidah binti Ahmad Misro mengambil tindakan undang-undang terhadap semua Defendan untuk menuntut sebahagian tanah yang dipegang di bawah Hakmilik PM11156, Lot 4154 Mukim Tanjung Dua Belas, daerah Kuala Langat yang dibeli secara lisan oleh bapa Plaintiff-Plaintif dengan bapa kepada Defendan Pertama dan Defendan Kedua diisytiharkan sebagai milik bapa Plaintiff-Plaintif.

[2] Selain itu, Plaintiff-Plaintif juga menuntut agar segala urusan pindahmilik tanah tersebut didaftarkan atas nama Plaintiff-Plaintif. Plaintiff-Plaintif juga menuntut wang sebanyak RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-Plaintif alami termasuk kos guaman, ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman.

[3] Pada 20-7-2023, Mahkamah ini membenarkan permohonan Plaintiff-Plaintif untuk memasukkan penghakiman ingkar kehadiran terhadap Defendan-Defendan dan perintah seperti dipohon oleh Plaintiff-Plaintif kecuali tuntutan wang sebanyak RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-Plaintif alami termasuk kos guaman, ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman adalah ditolak oleh Mahkamah ini.



[4] Plaintiff-Plaintiff tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah ini yang menolak tuntutan wang sebanyak RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-Plaintiff alami termasuk kos guaman, ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman dan merayu ke Mahkamah Rayuan.

Hubungan pihak-pihak

[5] Plaintiff-Plaintiff adalah waris kepada Ahmad Misro bin Rusman (“si Mati”) yang telah meninggal dunia pada 13-9-2021 dan memulakan tuntutan di sini sebagai waris kepada si Mati. Manakala Misbah pula adalah merupakan bapa kepada Defendan Pertama dan Defendan Kedua dan telah meninggal dunia pada sekitar tahun 1979.

[6] Perihal 5 orang Defendan-Defendan dan penama hakmilik yang tidak dijadikan sebagai defendan adalah –

<u>Waris kepada Misbah:</u> Defendan Pertama dan Defendan Kedua Pemilik-pemilik berdaftar lain dalam hartanah tersebut adalah dikenali sebagai Mohd Mahmudin Bin Misbah, Alpiahi Binti Misbah, Siti Maznah Binti Misbah, Siti Azizah@Siti Hajjah Binti Misbah, Siti Rubinah Binti Misbah dan Soteriah Binti Misbah.	pemilik berdaftar kepada satu hartanah yang dikenali sebagai PM11156, Lot 4154 Mukim Tanjung Dua Belas Daerah Kuala Langat Selangor yang berkeluasan lebih kurang 3.237 ekar.
--	--



Defendan Ketiga, Defendan Keempat dan Defendan Kelima	• pemilik-pemilik berdaftar bersama dengan Defendan Pertama dan Defendan Ke-2 untuk tanah di bawah nombor hakmilik yang sama. • hanya merupakan pemilik-pemilik untuk bahagian Plot 4 tanah tersebut sahaja. • hanya dinamakan sebagai pihak-pihak nominal sahaja dan hanya berdasarkan keadaan bahawa hartanah tersebut adalah di bawah hakmilik yang sama.
---	--

Perjanjian Jualbeli Antara Ahmad Misro Dan Misbah

[7] Pada sekitar tahun 1960an/1970an seorang yang bernama Ahmad Misro Bin Rusman (disebut sebagai “Misro”) telah membeli tanah No. PM11156, Lot 4154 Mukim Tanjung Dua Belas Daerah Kuala Langat Selangor (disebut sebagai “tanah tersebut”) daripada seorang yang dikenali sebagai Misbah Bin Yasadikrome (disebut sebagai “Misbah”) pada harga sebanyak RM350.00 untuk pembelian hanya seluas 1½ ekar daripada Misbah.

[8] Misro telah kemudiannya mendirikan sebuah rumah di atas bahagian Plot 1 tanah tersebut atas keluasan ½ ekar, di mana rumah tersebut adalah kekal sehingga sekarang dengan sedikit modifikasi dan didiami oleh keluarga Plaintiff-Plaintif.



[9] Bahagian tanah ini telah kemudiannya diklasifikasikan sebagai –

Plot 1 mempunyai keluasan 0.500 ekar;

Plot 2 mempunyai keluasan 0.179 ekar; dan

Plot 3 mempunyai keluasan 0.941 ekar.

[10] Pada ketika itu, Misbah merupakan pemilik berdaftar untuk keluasan sebanyak 1½ ekar tanah tersebut dan selebihnya seluas 1½ ekar lagi dimiliki oleh keluarga Defendan Ketiga, Defendan Keempat dan Defendan Kelima yang dinamakan sebagai Plot 4.

[11] Misro dan Misbah tidak pernah menandatangani apa-apa perjanjian jual beli bertulis dan persetujuan telah dicapai melalui perjanjian lisan semata-mata dan atas pemberian milikan kosong tanah tersebut di mana sebuah rumah telah didirikan dan pendudukan oleh Misro dan keluarga semenjak tahun 1960an/1970an lagi.

Dapatan dan keputusan Mahkamah

[12] Mahkamah membenarkan tanah tersebut didaftarkan dan dimiliki oleh Plaintiff-Plaintiff memandangkan pembayaran yang berikut telah dibuat oleh Plaintiff-Plaintiff iaitu –

<i>Penerima Bayaran</i>	<i>Jumlah (RM)</i>	<i>Tahun</i>
Defendan Pertama	RM11,000.00	2011
Defendan Pertama	RM5,000.00	14-6-2011



<i>Penerima Bayaran</i>	<i>Jumlah (RM)</i>	<i>Tahun</i>
Defendan Pertama	RM3,000.00	29-6-2011
Defendan Pertama	RM1,000.00	30-12-2011
Defendan Pertama	RM300.00	27-4-2017
Jumlah	RM20,300.00	

[13] Kegagalan oleh Defendan Pertama dan Defenda Kedua untuk melengkapkan pindahtanah tersebut mengakibatkan tindakan guaman ini difailkan oleh Plaintiff-Plaintiff.

[14] Pada 4-10-2022, Plaintiff-Plaintiff telah mendaftarkan satu kaveat untuk menjaga kepentingan pemilikan Plaintiff ke atas tanah tersebut.

[15] Plaintiff-Plaintiff memplidkan bahawa terdapat persetujuan/pengakuan waris-waris lain Misbah iaitu seramai 6 orang keseluruhannya iaitu Mohd Mahmudin Bin Misbah, Alpiyah Binti Misbah, Siti Maznah Binti Misbah, Siti Azizah@Siti Hajjah Binti Misbah, Siti Rubinah Bin ti Misbah dan Soteriah Binti Misbah dan untuk memasuki perjanjian jual beli untuk Plot 2 & 3 dengan Plaintiff-Plaintiff.

[16] Melalui perbincangan-perbincangan yang telah diadakan dalam usaha untuk menyelesaikan perkara ini, waris-waris lain sememangnya telah bersetuju dengan fakta bahawa tanah seluas 1½ ekar tersebut (namun hanya ½ ekar sahaja yang dibina rumah Plaintiff) adalah sememangnya telah dijual oleh arwah bapa mereka kepada arwah bapa Plaintiff-Plaintiff.



[17] Persetujuan ini telahpun dimuktamadkan dan ditandatangani oleh waris-waris ini melalui surat peguam cara Plaintiff tersebut bertarikh 17-10-2022.

[18] Atas dasar ini juga, melalui perbincangan-perbincangan telah berlangsung, pihak-pihak ingin terus menjalankan proses pemecahan geran/hakmilik kepada hakmilik individu, berdasarkan antara lain, seksyen 140 Kanun Tanah Negara, namun telah hanya memperolehi persetujuan daripada 6 orang waris ini sahaja tanpa persetujuan Defendan Pertama dan Defendan Kedua.

[19] Mahkamah mendapati isu pembayaran yang telah dibuat sebanyak RM350.00 dan pembayaran lanjutan kepada Defendan Pertama yang keseluruhannya sebanyak lebih kurang RM20,300.00 adalah bukti yang ada di hadapan Mahkamah sebagaimana yang diipdikan dalam pernyataan tuntutan.

[20] Oleh yang demikian Mahkamah ini membenarkan relief deklarasi yang dipohon oleh Plaintiff-Plaintif iaitu –

- i. deklarasi bahawa sebahagian tanah dengan keluasan 1½ ekar (sebahagian daripada Plot 1) yang dipegang di bawah hakmilik PM 11156, Lot 4154 Mukim Tanjung Dua Belas, Daerah Kuala Langat Selangor, (“dirujuk sebagai Bahagian tanah tersebut”) telah dijual oleh Misbah Bin Yasadikrome (“bapa Defendan Pertama dan Defendan Kedua”) kepada Ahmad Misro Bin Rusman (“bapa Plaintiff”) sebagaimana perjanjian lisan yang dimasuki;



- ii. deklarasi bahawa perjanjian jualbeli tersebut antara Misbah Bin Yasadikrome (“bapa Defendan Pertama dan Defendan Kedua”) kepada Ahmad Misro Bin Rusman (“bapa Plaintiff”) untuk sebahagian tanah dengan keluasan 1½ ekar (yang dinamakan sebagai Plot 1) yang dipegang di bawah hakmilik PM 11156, Lot 4154 Mukim Tanjung Dua Belas, Daerah Kuala Langat Selangor, adalah sah dan berkuatkuasa;
- iii. deklarasi bahawa Plaintiff adalah pemilik benefisial kepada Bahagian tanah tersebut dan Defendan Pertama dan Defendan Kedua atau mana-mana waris/wakil mereka adalah merupakan pemegang Amanah Kosong (“bare trustee”) ke atas Bahagian tanah tersebut sebaik sahaja keseluruhan harga belian/bayaran lanjutan telah dijelaskan dan milikan kosong telah diserahkan kepada Plaintiff/Misro;
- iv. deklarasi bahawa Plaintiff adalah merupakan pemilik benefisial sebanyak ½ ekar bersamaan dengan 21780 kp Bahagian tanah tersebut;
- v. Defendan Pertama dan Defendan Kedua perlu menandatangani Borang Pindah Milik (“Borang 14A, Seksyen 215 Kanun Tanah Negara”), dan/atau membatalkan pendaftaran kepunyaan mereka dan mendaftarkan nama Plaintiff sebagai tuanpunya berdaftar yang sah bagi Bahagian tanah tersebut dalam masa 14 hari daripada tarikh penerimaan Perintah/Penghakiman ini;



- vi. tertakluk kepada ketidakpatuhan prayer (v) di atas, Pendaftar Hakmilik Negeri atau mana-mana pihak yang mempunyai kuasa hendaklah membatalkan pendaftaran Defendan Pertama dan Defendan Kedua dan mendaftarkan nama Plaintiff sebagai tuanpunya berdaftar yang sah bagi Bahagian tanah tersebut dalam masa 14 hari daripada tarikh penerimaan Perintah/Penghakiman di sini.

[21] Dengan Perintah dan deklarasasi yang dinyatakan dalam penghakiman ini maka, Plaintiff-Plaintif berjaya dalam tuntutananya untuk memperoleh tanah tersebut daripada Defendan Pertama dan Defendan Kedua pada harga yang dinyatakan.

[22] Dalam pernyataan tuntutananya, Plaintiff-Plaintif juga memohon relief dalam bentuk kewangan atas dasar kerugian yang dialami oleh Plaintiff-Plaintif. Berdasarkan apa yang diplidkan, kerugian yang Plaintiff-Plaintif akan alami ialah dalam hal keadaan jika relief deklarasasi yang dipohon oleh Plaintiff-Plaintif ditolak oleh Mahkamah ini.

[23] Berkenaan dengan "KERUGIAN PLAINTIF", Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa kerugian sebanyak RM600,000.00 yang merupakan harga pasaran tanah semasa (termasuk rumah kediaman yang dibina) sekiranya Defendan Pertama dan Defendan Kedua mengambil semula hartanah tersebut; kerugian untuk kos guaman dan kos lain yang berkaitan termasuk urusan pentadbiran dan pendaftaran, carian dan sebagainya dipejabat tanah; kos yang terlibat dalam menguruskan perjumpaan antara waris-warisi; dan kesusahan dari segi mental dan kehilangan reputasi seolah-olah Plaintiff-Plaintif dan keluarganya



melanggar undang-undang dan melakukan pendudukan haram ke atas tanah tersebut selama berpuluh-puluh tahun.

[24] Mahkamah ini menolak keseluruhan tuntutan ganti rugi yang dipohon oleh Plaintiff-Plaintif kerana frasa “sekiranya Defendan Pertama dan Defendan Kedua mengambil semula hartanah tersebut” adalah suatu andaian yang dibuat oleh Plaintiff-Plaintif. Andaian oleh plaintiff-Plaintif ini tidak pun berlaku kerana keputusan Mahkamah ini adalah memihak kepada Plaintiff-Plaintif. Ini bererti Defendan Pertama dan Defendan Kedua tidak boleh dan tidak dibenarkan untuk mengambil semula tanah tersebut dari tangan Plaintiff-Plaintif. Ini dikukuhkan lagi dengan relief yang dipohon oleh Plaintiff-Plaintif iaitu menandatangani Borang Pindah Milik (“Borang 14A, Seksyen 215 Kanun Tanah Negara”) dan arahan kepada Pendaftar Hakmilik Negeri atau mana-mana pihak yang mempunyai kuasa hendaklah membatalkan pendaftaran Defendan Pertama dan Defendan Kedua dan mendaftarkan nama Plaintiff sebagai tuanpunya berdaftar yang sah bagi Bahagian tanah tersebut.

Beban pembuktian:

[25] Plaintiff-Plaintif gagal untuk mengemukakan apa-apa dokumentari yang menyokong tuntutan wang sebanyak RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-Plaintif alami termasuk kos guaman, ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman.

[26] Defendan-Defendan termasuk Defendan-Defendan nominal (Defendan Ketiga, Defendan Keempat dan Defendan Kelima) dipertanggungjawabkan untuk membayar wang sebanyak RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-Plaintif alami termasuk kos guaman,



ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman. Adakah Mahkamah ini boleh membenarkan relief ini by way of summarily dan apabila JID diperoleh?

Prinsip asas mengenai ganti rugi:

[27] Nas undang-undang kes dengan jelas dan mantap menyatakan prinsip untuk menuntut ganti rugi bagi pelanggaran kontrak terletak kepada plaintif. Sejarah keputusan Mahkamah boleh diperoleh berdasarkan keputusan kes **Popular Industries Ltd v. The Eastern Garment Manufacturing Co Sdn Bhd** [1990 1 CLJ 133; [1989] 3 MLJ 360, Mahkamah Tinggi, Edgar Joseph Jr. memetik famous *dictum* of Lord Goddard in *Bonham-Carter v. Hyde Park Hotel Ltd* 64 TLR 177 at p. 178, iaitu –

“Plaintiffs must understand that if they bring actions for damages it is for them to prove their damage; it is not enough to write down the particulars, so to speak, throw them at the head of the court, saying: ‘This is what I have lost, I ask you to give me these damages’. They have to prove it.

...

It is axiomatic that a plaintiff seeking substantial damages has the burden of proving both the fact and the amount of damages before he can recover the damages. If he proves neither, the action will fail or he may be awarded only nominal damages upon proof of the contravention of a right. Thus, nominal damages may be awarded in all cases of breach of contract. And, **where**



damage is shown but its amount is not proved sufficiently or at all, the court usually decrees nominal damages.”.

Pemakaian kes **Popular Industries Ltd** kepada kes di hadapan Mahkamah ini:

[28] Dalam kes di hadapan Mahkamah ini adalah jelas bahawa tuntutan Plaintiff-Plaintif adalah bagi mendapatkan tanah tersebut dan seterusnya untuk mendaftarkan tanah tersebut sebagai kepunyaan/hakmilik Plaintiff-Plaintif.

[29] Memandangkan tiada apa-apa dokumen dikemukakan dalam affidavit sokongan Plaintiff-Plaintif semasa prosiding untuk memasukkan JID, untuk Mahkamah ini menilai hak Plaintiff-Plaintif ke atas jumlah RM669,650.00, maka tepatlah prinsip ‘This is what I have lost, I ask you to give me these damages’, adalah tidak diterima oleh Mahkamah ini dan nominal damages juga tidak diawardkan kepada Plaintiff-Plaintif.

[30] Sebagai pihak yang membawa tuntutan terhadap Defendan-Defendan khususnya terhadap Defendan Pertama dan Defendan Kedua, beban pembuktian sentiasa terletak kepada Plaintiff-Plaintif. Plaintiff-Plaintif sebagai seorang *a claimant has to provide legally admissible evidence that he has suffered some loss or damage. The claimant has to discharge the burden of proving both the fact and amount of damages before he could recover.*



[31] Dalam kes ini Plaintiff-Plaintif yang memperoleh JID terhadap Defendan-Defendan masih meneruskan tuntutan dari aspek kewangan terhadap Defendan-Defendan atas andaian “sekiranya Defendan Pertama dan Defendan Kedua mengambil semula hartanah tersebut”.

[32] Prinsip asas dalam mengawardkan kerugian akibat kemungkiran kontrak ialah “to primarily place a party who has sustained a loss by reason of the breach, so far as money can do it, in the same position as if the contract has been performed.”. Dalam kes di hadapan Mahkamah ini, pembayaran wang telah dibuat oleh arwah bapa Plaintiff-Plaintif kepada arwah bapa Defendan Pertama dan Defendan Kedua, maka formula bagi prinsip asas sebagaimana keputusan dalam kes **Livingstone v. Rawyards Coal Co**¹, it was held that –

“... where any injury is to be compensated by damages, in settling the sum of money to be given for reparation of damages you should as nearly as possible get that sum of money which will put the party who has been injured, or who has suffered, in the same position as he would have been in if he had not sustained the wrong for which he is now getting his compensation or reparation.

In modern language, “the plaintiff is entitled to be put in the same position, as far as money can do it, as he would have been in had the wrong not been committed.”.



[33] Mahkamah ini memakai prinsip undang-undang iaitu Plaintiff-Plaintif tidak perlu diletakkan pada kedudukan yang lebih baik, “the fundamental principle is that of restitutio in integrum, meaning that damages should be assessed, so that they represent no more and no less than a plaintiff’s actual loss.”.

[34] Tuntutan Plaintiff-Plaintif untuk memperoleh tanah tersebut dan seterusnya mendaftarkan hakmilik tanah tersebut atas nama Plaintiff-Plaintif telah melenyapkan kekusaran Plaintiff-Plaintif yang telah tinggal bertahun-tahun di rumah yang didirikan atas tanah tersebut. Mahkamah ini tidak wajar meletakkan Plaintiff-Plaintif “to be put in a better position than had the contract not been broken. The claimant cannot be compensated with more damages than what he suffered.”.

[35] Mahkamah memetik keputusan kes **Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitutde Holdings Sdn Bhd** (supra) di mana quoting Ackner LJ in *C & P Haulage (a firm) v. Middleton* –

“It is not the function of the courts where there is breach of contract knowingly, as would be the case, to put a plaintiff in a better financial position than if the contract had been properly performed

A claimant who suffered no loss is not entitled to have any of the gain that the contract breaker had acquired.”.



Kedudukan undang-undang statutori:

[36] Undang-undang kontrak di Malaysia adalah statut berasaskan kepada Contracts Act 1950, Sale Goods Act 1957, Specific Relief Act 1950 etc.

[37] Seksyen 74(1) of the Contracts Act 1950 memperuntukkan “When a contract has been broken, the party who suffers by the breach is entitled to receive, from the party who has broken the contract, compensation for any loss or damage caused to him thereby, which naturally arose in the usual course of things from the breach, or which the parties knew, when they made the contract, to be likely to result from a breach of it.”.

[38] Tuntutan Plaintiff-Plaintif bagi jumlah Plaintiff ke atas jumlah RM669,650.00, pertama, bukanlah “naturally arising from the usual course of events” yang ditafsirkan bahawa “such compensation is not to be given for any remote and indirect loss sustained by reason of breach” iaitu the principle of remoteness.”, kedua “the parties must have knowledge of the loss or damage likely to result from the breach” – where the loss “may reasonably be supposed to have been in the contemplation of both the parties at the time they made the contract as the probable result of the breach of it.”.

[39] Dalam kes di hadapan Mahkamah ini, tiada kehadiran dimasukkan oleh Defendan-Defendan dalam tindakan ini. Kejayaan Plaintiff-Plaintif untuk Mahkamah ini merekodkan JID/penghakiman ingkar kehadiran telah menjayakan Plaintiff-Plaintif memperoleh tanah tersebut yang sebahagiannya adalah hak Plaintiff-Plaintif.



[40] Apabilah Mahkamah ini menolak tuntutan kewangan Plaintiff-Plaintif RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-Plaintif alami termasuk kos guaman, ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman, Mahkamah ini telah mengaplikasikan peruntukan section 74(1) Contracts Act 1950 dan keputusan kes terdahulu.

[41] Dalam kes **Berjaya Development Sdn Bhd v. Keretaapi Tanah Melayu Berhad [2012] 4 CLJ 35**, it was held–

“[7] The burden of proving a claim lies on the person alleging the claim. So, it is here, the burden is on the Plaintiff to prove his claim before the burden moves to the defendant. Section 101 Evidence Act 1950 refers ...”.

[42] Mahkamah ini juga merujuk perenggan dalam **Mc Gregor on Damages (16th Ed, 1997) at page 287–**

“The primary object of an award of damages is to compensate the plaintiff for the harm done to him; a possible secondary object is to punish the defendant for his conduct in inflicting that harm. Such a secondary object can be achieved by awarding, in addition to the normal compensatory damages, damages which are variously called exemplary damages, punitive damages, vindictive damages or even retributory damages, and comes into play whenever the defendant’s conduct is sufficiently outrageous to merit punishment as where it discloses malice, fraud, cruelty, insolence or the like.”.



[43] The decision of the Court of Appeal in **Sambaga Valli a/p K.R Ponnusamy v. Datuk Bandar Kuala Lumpur & 2 Ors and Datuk Bandar Kuala Lumpur & 2 Ors v. Sambaga Valli a/p K.R Ponnusamy [2017] 1 LNS 500**, YA Dato' Zawawi Salleh, Court of Appeal Judge, has delivered a comprehensive judgment for me to apply to this case and to guide me on the assessment of damages. The relevant portions of the grounds are, –
[emphasize added]

“[10] Secondly, it is fundamental and trite that a plaintiff claiming damages must prove his damage. A plaintiff cannot simply make a claim without placing before the Court sufficient evidence of the loss it has suffered even if it is otherwise entitled in principle to recover damages. The law, however, does not demand that the plaintiff prove with complete certainty the exact amount of damage that he has suffered.

*Thus, the learned author of **McGregor on Damages** states as follows (at para 8-002):*

*“[W]here it is clear that some substantial loss has been incurred, the fact that an assessment is difficult because of the nature of the damage is no reason for awarding no damages or merely nominal damages. As Vaughan William L.J put in in *Chaplin v. Hick* [[1911] 2 KB 786], the leading case on the issue of certainty: “The fact that damages cannot be assessed with certainty does not relieve the wrongdoer of the necessity of paying damages.” Indeed, if absolute certainty were required as to the precise amount of loss that the claimant had suffered no damages would be*



recovered at all in the great number of cases. This is particularly true since so much of damages claimed are in respect of prospective, and therefore necessarily contingent, loss.”. (emphasis added).

[11] Thirdly, the assessment of damages in action in this nature does not admit of fixed rules and mathematical precision, but is a matter left to the sound discretion to the judges. The courts refuse to lay down any rules or mathematical formula by which such damages are to be assessed by judges. The fairness and reasonableness of the award cannot be subjected to any recognised test or measure by any certain standard. If the award is manifestly inadequate or excessive, or there are indications that the award was influenced by improper considerations or the mistake was too plain, the appellate court should not hesitate to remedy the trial court’s error. All the courts should do are to award sums which is reasonable, moderate and conventional.”.

[44] Dalam kes **Guinness Anchor Marketing Sdn Bhd v. Man Seng Trading & Marketing Sdn Bhd** [2022] 2 CLJ 81, Mahkamah Rayuan telah memutuskan mengenai keperluan untuk membuktikan *the causal link between the breach of contract* dalam perkataan seperti yang berikut:

“[58] In respect of the principles on assessment of damages, the Supreme Court case of **Eikobina (M) Sdn Bhd v. Mensa Mercantile (Far East) Pte Ltd** [1994] 2 CLJ 6; [1994] 1 MLJ 553 provided guidance as follows:



After liability on a contract is established and when it comes to assessment of damages, two questions are always involved. The first is that no compensation can be awarded for damage that is too remote and the second is that in assessing damage that is not too remote, the correct measure of damages must be adopted, ie, the correct and usual principles of quantifying the monetary compensation must be employed.

The courts have long recognised that a contract breaker could not be liable for all consequences which flow naturally from a breach of contract and that they must draw a line somewhere, otherwise the consequences would be, inter alia, ruinous to the contract breaker. Thus, certain of such ensuing consequences would be regarded as too remote to be claimable, 'not perhaps on ground of pure logic but simply for practical reasons', to quote a dictum of Lord Wright in *Liesbosch Dredger v. Edison SS 1* made in a similar vein.

The meaning of remoteness of damage was finally settled in the landmark case of *Hadley v. Baxendale 2* as follows:

When two parties have made a contract which one to them has broken, the damages which the other party ought to receive in respect of such breach of contract should be such as may be fairly and reasonably considered either arising naturally, i.e. according to the usual course of things from such breach of contract itself or such as may reasonably be supposed to have been in the contemplation



of both parties, at the time they made the contract, as the probable result of the breach of it... (emphasis added)

[59] The rule in regard to remoteness of damage enunciated in Hadley v. Baxendale is found in s. 74 of the Contracts Act 1950. Section 74 provides that:

74. Compensation for loss or damage caused by breach of contract

(1) When a contract has been broken, the party who suffers by the breach is entitled to receive, from the party who has broken the contract, compensation for any loss or damage caused to him thereby, which naturally arose in the usual course of things from the breach, or which the parties knew, when they made the contract, to be likely to result from the breach of it.

(2) such compensation is not to be given for any remote and indirect loss or damage sustained by reason of the breach.

[60] Based on this principle, the respondent's claim for damages must fall within either limb, in particular it must not be too remote. There must be a **causal link** shown between the breach complained of (which is the termination in this case) and the loss claimed. As the respondent's cause of action was premised on breach of contract, the measure of damages for such cause of action is that the respondent should be put in a



position as if the distributorship agreement had been performed, and not any better. The respondent cannot be put in a better position than if there was no breach.

[61] This principle is explained by the of Federal Court in **Bank Pertanian Malaysia Bhd v. Koperasi Permodalan Melayu Negeri Johor** [2015] 9 CLJ 1; [2015] 6 MLJ 149, in these terms:

[100] In the circumstances of the case, all that the Koperasi is entitled to is to be put in a position as if the breach had not occurred. If the breach had in any way resulted loss to the Koperasi, damages would have to be assessed, so far as money could do so, to compensate the Koperasi by placing it in the same position as if the breach had not occurred.

[101] The above proposition was adopted by Parke R in *Robinson v. Harman* [1843 - 60] All ER Rep 383 at p 385 when he said 'where a party sustain a loss by reason of a breach of contract, he is, so far as money can do it, to be placed in the same situation with respect to damages, as if the contract had been performed'. If the Koperasi is to be put in a better position than it would have been if had there been no breach by the bank in prematurely uplifting the fixed deposit, then it would be contrary to the principle enunciated in established authorities (see *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 1 LNS 284; [1994] 3



MLJ 777; Koufos v. C Czarnikow Ltd [1969] 1 AC 350; and Hadley v. Baxendale [1854] 9 Ex 341; 156 ER 145).

[62] The respondent must prove actual loss for each and every head of claim and if actual loss is not proven, then the claim ought to be dismissed or only nominal damages could be granted. This well- established principle was recently restated by the Court of Appeal in **Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor v. Selangor Country Club Sdn Bhd [2016] 8 CLJ 211; [2017] 2 MLJ 819**, where it held that:

[51] As to damages, it is settled law that in order for SCCSB to succeed in its claim SCCSB must show that the loss and damages is due to the breach of contract by PKNS. Once that is established, SCCSB has the additional burden of proving the damages. The law on the recovery of damages has been succinctly enunciated by Ramly Ali J (now FCJ) in *PB Malaysia Sdn Bhd v. Samudra (M) Sdn Bhd [2009] 7 MLJ 681 at p 697*. It may be summarised into two main principles:

(a) the burden of proof is on the party seeking the claim to prove the facts and the amount of damages (*Hock Huat Iron Foundry (suing as a firm) v. Naga Tembaga Sdn Bhd [1999] 1 CLJ 89; [1999] 1 MLJ 65 (CA); Bonham-Carter v. Hyde Park Hotel Ltd [1948] 64 TLR 177; Popular Industries Limited v. Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd [1990] 2 CLJ Rep 635;*



[1989] 3 MLJ 360 and Sony Electronics (M) Sdn Bhd v. Direct Interest Sdn Bhd [2007] 1 CLJ 611; [2007] 2 MLJ 229 (CA)); and

(b) the damages must be proved with real or factual evidence. Mere particulars, summaries, estimations or general conclusions will not suffice (*Lee Sau Kong v. Leow Cheng Chiang [1960] 1 LNS 56; [1961] 1 MLJ 17 (CA)*).

[45] Berdasarkan afidavit sokongan bertarikh 23-3-2023 (Lampiran 10) yang diikrarkan oleh Plaintiff Pertama, Mahkamah ini mendapati bahawa Plaintiff-Plaintif hanya menegaskan dan menyatakan bahawa penyerahan kertas kausa kepada Defendan-Defendan adalah sempurna maka Plaintiff-Plaintif layak dan berhak mendapatkan deklarasi yang dipohon dan ganti rugi yang dituntut.

Manakala, pada 22-5-2023 (Lampiran 18) pula, afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Plaintiff Pertama menegaskan dan menyatakan bahawa penyerahan kertas kausa kepada Defendan Kedua dan Defendan Ketiga secara serahan ganti adalah sempurna maka Plaintiff-Plaintif layak dan berhak mendapatkan deklarasi yang dipohon dan ganti rugi yang dituntut.

[46] Hujahan ringkas peguam cara terpelajar Plaintiff-Plaintif memetik dan merujuk kes **Amalan Tepat Sdn Bhd V. Panflex Sdn Bhd [2011] 7 CLJ 121** yang perlu dibezakan di antara penghakiman ingkar kehadiran (JID) dan penghakiman ingkar pembelaan (JIDD).



[47] Selanjutnya, peguam cara terpelajar Plaintiff-Plaintif menghujahkan

–

“14. Relating to this proceeding, Plaintiffs hereby submits that all services had been duly served and received by the Defendants and Defendants had failed to enter into appearance and deemed to be admitted by Defendants.

15. Also, the court mentioned in that case that for the hearing of judgement in default application, it is not the practice of court to receive any evidence and the judgment will be given by the reason of the default of the Defendant.

16. We believed that the evidence requires for declaratory order is necessary when it comes to the trial proceeding. However, this proceeding is yet to begin as to adduce document due to the Defendants still not entered into appearance nor defence.

17. We also believe that in the statement of claim that been filed in this action had particularly pleaded the material facts needed for the relief claim by the Plaintiffs and the Judgement in Default of Appearance is sufficient to be given by this Honourable Court.”.

[48] Mahkamah ini mendapati tiada sekelumit hujahan peguam cara terpelajar Plaintiff-Plaintif untuk memperihalkan hak Plaintiff-Plaintif kepada ganti rugi kewangan yang dituntut terhadap Defendan-Defendan iaitu wang sebanyak RM669,650.00 untuk jumlah kerugian yang Plaintiff-



Plaintif alami termasuk kos guaman, ganti rugi am untuk ditaksirkan dan faedah atas jumlah penghakiman, sekiranya Defendan Pertama dan Defendan Kedua mengambil semula hartanah tersebut.

Kesimpulan

[49] Dengan alasan yang dinyatakan, Mahkamah ini dengan penuh hormat memutuskan bahawa kesan daripada penghakiman dini membolehkan Plaintiff-Plaintif memperoleh tanah tersebut untuk didaftarkan atas nama Plaintiff-Plaintif. Plaintiff-Plaintif dan keluarganya boleh tinggal di rumah di atas tanah tersebut tanpa risau diusir oleh Defendan-Defendan. Manakala, untuk menguatkuasakan andaian Plaintiff-Plaintif bagi pemerolehan wang daripada Defendan-Defendan, Mahkamah ini mendapati tiada bukti yang dikemukakan oleh Plaintiff-Plaintif.

[50] Oleh yang demikian, relief-relief pada perenggan 34 (vii), (viii) dan (x) pernyataan tuntutan adalah ditolak dengan kos.

Bertarikh: 9 Oktober 2023.

(Rozi binti Bainon)

Pesuruhjaya Kehakiman
Mahkamah Tinggi Shah Alam NCvC 12



Peguam cara:

Bagi Plaintiff:

Nur Syahirah Mohd Sani bersama-samanya **Mohamad Nasrom Rashid**
Tetuan Basharuddin Iskandar, Shah Alam, Selangor



S/N Y/PLL3QnUK/8RvFK42DLw