

ENG EE EE

Iwn.

HEW AH CHOO & SATU KES LAGI

Mahkamah Tinggi Malaya, Muar

Zainal Azman Aziz H

[Guaman Sivil No: 22NCVC-140-11-2012 & 22NCVC-47-04-2012]

26 Februari 2014

Kontrak: Pemecahan — Sama ada notis penamatan adalah sah — Peruntukan terma perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan pertama memberi tempoh 14 hari sebelum notis penamatan boleh berkuatkuasa — Notis penamatan defendan pertama kepada plaintif berkuatkuasa secara serta merta — Sama ada notis defendan pertama sah — Sama ada defendan pertama sengaja melanggar peruntukan tersebut — Sama ada notis defendan pertama menafikan hak plaintif untuk membuat remedi kepada apa-apa pemecahan yang berlaku keatas perjanjian tersebut

Kontrak: Perjanjian jual beli — Tindakan spesifik — Defendan pertama menamatkan perjanjian jual beli dengan plaintif dan memindahmilik hartanah kepada defendan kedua — Sama ada defendan kedua membuat apa-apa bayaran bagi pembelian hartanah tersebut — Sama ada defendan kedua adalah pembeli bona fide hartanah tersebut — Sama ada pelaksanaan spesifik boleh dikenakan terhadap defendan kedua — Akta Relief Spesifik 1950, s 26(b)

Plaintif telah membeli sebuah rumah kedai tiga tingkat (“hartanah tersebut”) daripada Bersatu-BHV Sdn Bhd (“defendan pertama”), menurut sebuah Perjanjian Jual Beli (“perjanjian tersebut”). Plaintif telah mendapat pinjaman daripada pihak bank untuk membiayai pembelian hartanah tersebut. Berikutan itu, pihak bank telah membuat pindaan kepada jumlah pinjaman asal yang dipersetujui oleh plaintif, dan terdapat lebih jumlah pinjaman tersebut (“jumlah tersebut”) yang harus dibayar oleh plaintif kepada defendan pertama sebelum pinjaman dilepaskan. Plaintif telah berkali-kali membuat cubaan untuk membayar jumlah tersebut kepada defendan pertama, namun defendan pertama enggan untuk menerima jumlah tersebut. Oleh yang demikian, plaintif telah menyerahkan sebuah cek (“cek tersebut”) melalui kourier kepada defendan pertama untuk jumlah tersebut. Bagaimanapun, defendan pertama telah menamatkan perjanjian pada 26 February 2011 (“notis menamatkan perjanjian”) secara unilateral dan telah memulangkan cek tersebut kepada plaintif. Justeru itu, hartanah tersebut telah di pindahmilik oleh defendan pertama kepada Ketua Pegawai Operasi defendan pertama (“defendan kedua”). Plaintif mendakwa bahawa, notis menamatkan perjanjian tersebut tidak mengikut terma didalam perjanjian tersebut (“terma perjanjian”) dan tidak sah. Dengan itu, plaintif telah memfailkan tindakan untuk menuntut, antara lain, pelaksanaan spesifik oleh defendan pertama terhadap perjanjian tersebut; pelaksanaan spesifik terhadap defendan kedua untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif; deklarasi bahawa surat penamatan defendan



pertama adalah tidak sah dan terbatal; deklarasi bahawa pindahtamlik hartanah tersebut dari defendan pertama kepada defendan kedua adalah tidak sah; injuksi menghalang kedua-dua defendan daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga; gantirugi; faedah dan kos kepada plaintif.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif dengan kos):

(1) Adalah jelas bahawa notis penamatan perjanjian oleh defendan pertama telah berkuatkuasa dengan serta merta. Bagaimanapun, mengikut terma perjanjian tersebut, adalah jelas bahawa defendan pertama telah gagal untuk memberikan tempoh 14 hari kepada plaintif untuk memfailkan permohonan khusus dan dengan itu, plaintif telah dinafikan haknya untuk membuat remedi kepada apa-apa pemecahan yang telah berlaku keatas perjanjian tersebut. (perenggan-perenggan 19-20)

(2) Mengikut terma perjanjian tersebut, penamatan perjanjian hanya boleh berlaku pada 12 Mac 2011, iaitu 14 hari daripada notis menamatkan perjanjian. Ini bermakna bahawa sewaktu plaintif menyerahkan cek tersebut, perjanjian tersebut masih sah. Oleh yang demikian, ini menunjukkan bahawa defendan pertama sengaja enggan menerima cek tersebut. (perenggan-perenggan 21 & 27)

(3) Di dalam kes ini, defendan kedua bukan pembeli yang sah kepada hartanah tersebut kerana beliau tidak membayar sesen pun bagi pembelian tersebut. Oleh itu, perlaksanaan spesifik boleh dikenakan terhadap defendan kedua menurut s 26(b) Akta Relief Spesifik 1950. Maka, defendan kedua bukan pembeli 'bona fide' kepada hartanah tersebut. (perenggan-perenggan 29-30)

(4) Plaintif telah berjaya mengasaskan tuntutan terhadap kedua-dua defendan di atas imbalan kebarangkalian. Defendan kedua dengan sengaja telah melanggar peruntukan terma-terma perjanjian tersebut. Oleh itu, penamatan perjanjian tersebut oleh defendan pertama adalah tidak sah dan terbatal. (perenggan 31)

Kes-kes yang dirujuk:

Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor [2009] 3 MLRA 74 (diikuti)

Tan Sin Thew Iwn. Rintas Sdn Bhd & Lagi [1993] 4 MLRH 806 (dirujuk)

Perundangan yang dirujuk:

Evidence Act 1950, s 114(g)

Specific Relief Act 1950, s 26(b)

Kaunsel:

Bagi pihak plaintif: Tan Hee Soon (Wong Kai Fen bersama beliau); Tetuan Tan Hee Soon, Wong & Partners

Bagi pihak defendan: S Vijayaretnam; Tetuan Viezay & Co



PENGHAKIMAN**Zainal Azman Aziz H:****A. Pengenalan**

[1] Plaintiff di dalam kedua-dua kes di atas memfailkan saman terhadap defendan, Bersatu-BHV Sdn Bhd (Saman No: 22NCVC-47-04-2012) dan Hew Ah Choo @ Hew Nyew (Saman No: 22NCVC-140-11-2012) di atas satu satu perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 yang mana telah ditamatkan oleh defendan. Kedua-dua kes telah disatukan dan didengar bersekali memandangkan pihak-pihak yang terlibat adalah sama.

[2] Secara ringkasnya plaintiff menyatakan tuntutan mereka terhadap defendan (saman No: 22NCVC-140-11-2012) adalah seperti berikut:

1. Pada 23 Mac 2010 plaintiff telah memasuki perjanjian jual beli dengan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) sebagai Pemaju, untuk membeli sebuah hartanah Kedai Pejabat 3 Tingkat (3 Storey Shop Office) yang akan dibina atas hartanah Lot No KP38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J(5) Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor (selepas ini dikenali sebagai "hartanah tersebut") dengan harga RM425,000.00.
2. Pada 20 Januari 2010 plaintiff dan seorang lagi bernama Chi Ho Pei (No K/P: 580405-89-5038) telah ditawarkan pinjaman sebanyak RM364,000.00 oleh Public Bank Berhad melalui surat tawaran bertarikh 20 Januari 2010 (selepas ini dikenali sebagai "pinjaman tersebut") untuk membiayai sebahagian harga pembelian hartanah tersebut.
3. Plaintiff telah membuat bayaran untuk sebahagian harga pembelian sebanyak RM61,000.00 kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) telah mengeluarkan resit No BHV 0840, BHV 0841 dan BHV 0955 untuk bayaran-bayaran tersebut.
4. Pada 3 November 2010, plaintiff telah membayar RM3,685.15 sebagai faedah kelewatan membayar harga pembelian hartanah tersebut kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) telah mengeluarkan resit No BHV-0939 untuk bayaran tersebut.
5. Pada 3 November 2011, Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) telah mengesahkan kepada pihak Public Bank Berhad bahawa pembeli (plaintif) telah menjelaskan kesemua perbezaan antara harga pembelian dan pinjaman iaitu sebanyak RM61,000.00.



6. Pada 12 November 2010, Perjanjian Pinjaman (Facilities Agreement), Surat ikatan Peserahan Hak (Deed of Assignment) dan Surat Wakil Kuasa (power of attorney) telah disetemkan oleh peguamcara M/S K Sila Dass & Partners selaku peguam bagi Public Bank Berhad dan pada 15 November 2010, peguamcara tersebut telah menasihatkan Public Bank Berhad untuk mengeluarkan pinjaman sebanyak RM364,000.00 kepada pihak defendan.
7. Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) telah memberikan persetujuannya terhadap Deed of Assignment dan berakujanji akan menyerahkan suratan Hakmilik strata hartanah serta memorandum pindahmilik yang ditandatangani kepada pihak Public Bank Berhad apabila dokumen hakmilik telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.
8. Pada 29 November 2010, pihak Public Bank Berhad telah membuat pengubahan/pindaan terhadap surat tawaran pinjaman bertarikh 20 Januari 2010 dengan menurunkan jumlah pinjaman yang dibenarkan daripada RM364,000.00 kepada RM360,000.00. Apabila mendapati surat tawaran pinjaman bertarikh 20 Januari 2010 tersebut mencatatkan jumlah RM429,000.00 sebagai amaun harga pembelian sedangkan harga dalam perjanjian jual beli hanya RM425,000.00 sahaja.
9. Pada 26 Februari 1011, Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) telah secara satu pihak (“unilateral”) dan secara salah dan tidak sah menamatkan perjanjian jual beli. Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) telah gagal memberi notis bertulis seperti yang diwajibkan oleh perenggan 8.02 perjanjian jual beli.
10. Defendan sebagai CEO kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) adalah terlibat dalam menamatkan perjanjian jual beli antara Plaintiff dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T).
11. Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) dan defendan telah menandatangani Deed of Assignment bertarikh 21 Mac 2012 untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada defendan secara *mala fide*.
12. Defendan telah memasuki Deed of Assignment bertarikh 21 Mac 2012 dengan pengetahuan tentang jual beli antara plaintiff dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T). Deed of Assignment tersebut dokumen palsu bertujuan menghapuskan hak plaintiff ke atas hartanah tersebut.
13. Defendan bukanlah seorang penerima pindahmilik untuk nilai dan adalah seorang pembeli tanpa “good faith” dan *mala fide*.



14. Deed of Assignment bertarikh 21 Mac 2012 adalah tidak sah dan terbatal.

[3] Oleh itu, isu-isu yang dipertikaikan adalah seperti berikut:

1. Sama ada Bersatu-BHV Sdn Bhd menamatkan perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 yang ditandatangani dengan plaintif secara sah di sisi undang-undang.
2. Sama ada perjanjian (Deed of Assignment) yang dimasuki antara defendan dengan Bersatu-BHV Sdn Bhd bertarikh 21 Mac 2012 adalah sah di sisi undang-undang.
3. Sama ada pindahterjemah hartanah tersebut dari Bersatu-BHV Sdn Bhd ke defendan adalah secara *mala fide*.
4. Sama ada plaintif berhak menuntut pelaksanaan spesifik terhadap Bersatu-BHV Sdn Bhd dan defendan untuk meneruskan perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010.
5. Sama ada ada plaintif berhak mendapatkan perintah deklarasi bahawa pindahterjemah daripada Bersatu-BHV Sdn Bhd dan defendan melalui Deed of Assignment bertarikh 21 Mac 2012 adalah tidak sah.
6. Sama ada plaintif berhak mendapatkan perintah injunksi menghalang Bersatu-BHV Sdn Bhd dan defendan daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga.

B. Kes Plaintif

[4] Menurut plaintif, ia telah membeli sebuah rumah kedai tiga tingkat daripada pemaju defendan dan menurut perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010, harga yang dipersetujui adalah sebanyak RM425,000.00. Plaintif telah pun menjelaskan jumlah RM61,000.00 kepada defendan semasa menandatangani perjanjian jual beli (eks P1) melalui inuis-inuis (P9, P10, P11).

[5] Plaintif dan ibunya, Chi Ho Dei telah mendapatkan kemudahan pinjaman sebanyak RM364,000.00 daripada Public Bank Berhad untuk membiayai pembelian hartanah tersebut dan dikemukakan dokumen-dokumen surat tawaran (P27), perjanjian kemudahan (P14), Deed of Assignment (P2) dan power of attorney (P3). Plaintif telah pun menjelaskan bayaran faedah kepada pemaju sebanyak RM3685.15 pada 3 November 2010 kepada defendan (P12).

[6] Pada tarikh yang sama, iaitu 3 November 2010, pemaju telah menulis surat kepada pihak bank tentang perbezaan antara kemudahan pinjaman dan harga belian sebanyak RM61,000.00 yang mana telah dibayar oleh plaintif (D26). Pada 12 November 2010, dokumentasi perjanjian telah pun distampkan oleh peguam pihak bank, tetuan M/s K Sila Dass and Partners dan memaklumkan pihak bank untuk membatalkan jumlah pinjaman kepada defendan (P19).



[7] Pada 29 November 2010, pihak bank telah membuat pindaan kepada jumlah pinjaman asal sebanyak RM364,000.00 kepada RM360,000.00 (P8). Di mana jumlah ini telah dipersetujui oleh plaintif dan ibunya selaku peminjam bersama pada 21 Disember 2010.

[8] Oleh itu, terdapat lebih jumlah sebanyak RM4,000.00 yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemaju sebelum pinjaman dilepaskan kepada pemaju-pemaju tertakluk kepada pengesahan daripada pemaju yang mana jumlah RM4000.00 akan dibayar.

[9] Plaintif dan ibunya telah berkali-kali membuat cubaan untuk membayar jumlah tersebut kepada pihak pemaju dengan hadir sendiri ke pejabat pemaju namun pejabat pemaju/defendan telah enggan untuk menerima jumlah RM4000.00 daripada plaintif tetapi meminta lebih jumlah sebanyak RM72,750.00 daripada plaintif.

[10] Oleh kerana pemaju enggan menerima wang pembayaran sebanyak RM4000.00 secara tunai, plaintif telah menyerahkan cek melalui kourier kepada defendan pada 8 Mac 2011 (P28).

[11] Malangnya, pada 26 Februari 1011 pemaju melalui surat bertarikh 26 Februari 2011 telah menamatkan perjanjian tersebut secara unilateral (P23) dan pada 9 Mac 2011 telah memulangkan cek kepada plaintif menyatakan perjanjian telah ditamatkan (P20).

[12] Plaintif dengan itu mendakwa pihak pemajuan/defendan telah dengan sengaja melanggar peruntukan para 8.02 perjanjian tersebut dan memulakan tindakan terhadap pihak defendan-defendan.

C. Pertimbangan Mahkamah

[13] Daripada keterangan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak di hadapan mahkamah, isu yang harus diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada penamatan perjanjian jual beli oleh pemaju/defendan adalah sah.

[14] Merujuk kepada perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 (P1) di s 8.01 memperuntukkan:

“The developer may subject to the provisions of 8.02 here of annul the sale of the said property and forthwith terminate this agreement and thereupon this agreement shall become null and void and of no further effect ...”

[15] Seksyen 8.02 pula menyatakan:

Section 8.02 – Notice of Breach.

“If the purchaser fails to comply with any of the terms of this agreement or if any of such unpaid instalment or interest remain unpaid for any period in excess of 28 days after its due date, the developer or their solicitors shall give the purchaser not less than 14 days notice in writing by registered post to treat this agreement as having been repudiated by the purchaser and unless in the



meanwhile such default and/or breach is rectified or such unpaid instalment or interest are paid, this agreement, at the expiration of such notice, shall be deemed to be null and void.”

[16] Adalah jelas bahawa pihak-pihak adalah terikat dengan segala terma-terma perjanjian jual beli dan ia jelas dengan merujuk kepada s 8.02, notis bertulis bagi tempoh 14 hari harus diberi kepada pembeli oleh pemaju dan pembeli diberi peluang untuk membuat remedi kepada pemecahan dan hanya selepas tempoh 14 hari barulah pemaju boleh menganggap perjanjian telah ditamatkan.

[17] Oleh kerana surat penamatan tersebut bertarikh 26 Februari 2011 (P3) pemaju menyatakan plaintif telah gagal untuk membayar bayaran progresif sebanyak RM172,750.00 dan dengan itu gagal mematuhi peruntukan s 4.03 perjanjian dan pemaju mengguna pakai s 8.01 untuk menamatkan perjanjian serta merta.

[18] Daripada kandungan surat bertarikh 26 Februari 2011 (P5) pemaju/defendan menyatakan “pursuant to the above section, we now exercise our rights under the said section to annul the sales of the said property and fourthwith terminate the said sales and purchase agreement whereby the said sale and purchase agreement will now become void and have no further effect.”

[19] Adalah jelas bahawa pemaju/defendan telah gagal untuk memberikan tempoh 14 hari kepada pembeli memfailkan permohonan khusus di s 8.02 dan dengan itu, pembeli telah dinafikan hak mereka untuk membuat remedi kepada apa-apa pemecahan jika benar-benar ianya telah berlaku.

[20] Jelas, notis penamatan adalah bertarikh 26 Februari 2011 dan berkuatkuasa serta merta. Jika pemaju/defendan memberikan notis pada 26 Februari 2011, penamatan perjanjian hanya boleh berlaku pada 12 Mac 2011.

[21] Ini juga bermakna bahawa sewaktu plaintif menyediakan cek sebanyak RM4000.00 kepada defendan pada 9 Mac 2011, perjanjian tersebut masih sah kerana tempoh penamatan hanya berlaku pada 12 Mac 2012. Ini menunjukkan juga defendan sengaja enggan untuk menerima jumlah RM4,000.00 yang diminta oleh plaintif pada 9 Mac 2011.

[22] Keterangan SP2 di mahkamah juga jelas menunjukkan ia telah hadir berkali-kali di pejabat defendan untuk membayar jumlah RM4,000.00, iaitu sebanyak lima kali dan wakil defendan Sylvia telah enggan menerima pembayaran sebanyak RM4000.00 tersebut tetapi meminta jumlah RM172,750.00.

[23] defendan juga telah gagal untuk memanggil Sylvia sebagai saksi mahkamah untuk menafikan keterangan SP2 dan dengan itu, mahkamah menggunakan s 114(g) Akta Keterangan 1950 di mana adverse inference boleh dibuat terhadap defendan.



[24] Defendan melalui keterangan saksi tunggal mereka, SD1 menyatakan defendan telah menamatkan perjanjian jual beli melalui surat bertarikh 26 Februari 2011 di atas kegagalan plaintif untuk membayar jumlah RM172,750.00. Dan dengan itu, defendan dengan sah telah memulangkan cek sebanyak RM4,000.00 kepada plaintif pada 9 Mac 2011 dan dengan itu penamatan perjanjian jual beli adalah muktamad. Defendan juga menyatakan apa-apa masalah di antara plaintif dengan pihak bank tiada kena mengena dengan mereka.

[25] Malangnya, keterangan SD1 ini bercanggah dengan surat asal defendan kepada pihak bank dan jelas dengan merujuk kepada D39, D40, D41 dan D42, defendan sememangnya mengetahui akan perbezaan jumlah pinjaman sebanyak RM4,000.00 tersebut. Dengan itu, tindakan defendan meminta jumlah RM172,750.00 daripada plaintif menunjukkan niat sebenar defendan untuk tidak mematuhi peruntukan di dalam perjanjian jual beli tersebut.

[26] Jelas, plaintif telah pun mendapat kemudahan pembiayaan sebanyak RM 360,000.00 daripada pihak bank. Dan pihak peguam bank juga telah menasihatkan bank untuk melepaskan jumlah pinjaman. Ini menunjukkan pihak pembeli pada setiap masa bersedia dan akur untuk membuat apa-apa pembayaran kepada defendan untuk memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli tetapi dihalang oleh tindakan defendan yang enggan untuk menerima jumlah RM4,000.00 tersebut, yang mana prasyarat untuk pelepasan pinjaman daripada pihak bank.

[27] Jelas, pihak defendan tanpa sebab yang munasabah telah dengan sengaja enggan menerima membayar RM4,000.00 daripada plaintif dan dengan itu, menafikan hak plaintif untuk meneruskan pembelian sepertimana terma-terma perjanjian jual beli tersebut.

[28] Merujuk kepada kes *Tan Sin Thew Iwn. Rintas Sdn Bhd & Lagi* [1993] 4 MLRH 806 mahkamah memutuskan antara lain:

“Beban bukti adalah terletak ke atas defendan kedua untuk membuktikan bahawa beliau adalah pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bernilai tanpa notis terhadap kontrak yang terdahulu supaya beliau dapat menjadi pihak yang termasuk dalam kekecualian yang diperuntukkan oleh s 26 Akta Relif Spesifik 1950.”

Since he has tender no evidence at all either by himself or other witness that he has bought the property in good faith without notice of plaintiff's claim and the burden of proof has not been discharged by him, it is safe to conclude that he is not a good faith purchaser and that there is no reason at all that his claim shall have priority over that of the plaintiff's. Hence he shall not be allowed to avail the exception of the said s 26.”

[29] Di dalam kes ini juga, Hew Ah Choo adalah pembeli yang tidak sah kepada hartanah tersebut kerana beliau tidak membayar sesen pun bagi pembelian tersebut. Oleh itu, ‘specific performance’ bagi kontrak boleh dikenakan terhadap Hew Ah Choo menurut s 26(b), Akta Relief Spesifik 1950.



Specific Relief Act 1950

“Except as otherwise provided by this chapter, specific performance of a contract may be enforced against:

[b] any other person claiming under a party to the contract by a title arising subsequently to the contract, except a transferee for value who has paid his money in good faith and without notice of the original contract;

[30] Menerima pakai keputusan kes *Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor* [2009] 3 MLRA 74, mahkamah dengan ini mendapati dan memutuskan bahawa Hew Ah Choo bukanlah pembeli ‘*bona fide*’ kepada hartanah tersebut tetapi hanyalah wakil defendan dan Deed of Assignment tersebut hanya dibuat untuk menafikan hak plaintif bagi perintah pelaksanaan spesifik.

D. Keputusan Mahkamah

[31] Di atas imbangan kebarangkalian, mahkamah dengan ini mendapati dan memutuskan pihak plaintif telah berjaya mengasaskan tuntutan mereka terhadap kedua-dua defendan di dalam kedua-dua kes tersebut:

dan defendan dengan sengaja telah melanggar peruntukan s 8.02 perjanjian jual beli dan dengan itu, penamatan defendan adalah tidak sah dan terbatal.

[32] Dengan itu permohonan plaintif dibenarkan, sepertimana berikut:

- i) Satu perintah pelaksanaan spesifik [“Specific Performance”] terhadap defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 untuk memindahmilik Kedai Pejabat 3 Tingkat [3 storey shop office] yang akan dibina atas hartanah Lot No KP 38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J[5] Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor kepada plaintif;
- ii) Satu perintah pelaksanaan spesifik [“Specific Performance”] terhadap defendan kedua untuk memindahmilik Kedai Pejabat 3 Tingkat [3 Storey shop office] yang akan dibina atas hartanah Lot No KP 38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J[5] Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor kepada plaintif;
- iii) Deklarasi bahawa surat penamatan defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd bertarikh 26 Februari 2011 adalah tidak sah dan terbatal;
- iv) Deklarasi bahawa pindahmilik daripada Bersatu-BHV Sdn Bhd kepada defendan melalui Deed of Assignment bertarikh 21 Mac 2012 adalah tidak sah;



- v) Satu injunksi menghalang defendan-defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd dan Hew Ah Choo daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga;
 - vi) Gantirugi ditaksir dan dibayar oleh defendan-defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd dan Hew Ah Choo kepada plaintif;
 - vii) Faedah dan kos kepada plaintif.
-

