
GAY JIUNN JIEH & YANG LAIN
lwn.
TANG WOUI CHON & SATU LAGI

Mahkamah Tinggi Malaya, Seremban
Mohamad Haldar Abdul Aziz H
[Guaman Sivil No: NA-22NCvC-53-10/2022]
20 April 2026

Kes-kes yang dirujuk:

Cubic Electronics Sdn Bhd v. Mars Telecommunications Sdn Bhd [2019] 2 MLRA 83; [2019] 6 MLJ 15; [2019] 2 CLJ 723; [2019] 1 AMR 737 (dirujuk)
Dato' Dr Zambry Abd Kadir v. Dato' Seri Ir Hj Mohammad Nizar Jamaluddin; Attorney General Of Malaysia (Intervener) [2009] 2 MLRA 100; [2009] 5 MLJ 464; [2009] 5 CLJ 265 (dirujuk)
Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors v. Vellasamy Pennusamy & Ors [2015] 1 MLRA 107; [2015] 1 MLJ 773; [2015] 1 CLJ 719; [2015] 2 AMR 1 (dirujuk)
Mohd Aslam Khan Syed Gulam v. C Mageswary Chandran & Ors [2019] MLRAU 332; [2020] 2 MLJ 642; [2020] 1 CLJ 402 (dirujuk)
Zara Aida Razali & Ors v. Sungei Lalang Development Sdn Bhd [2020] MLRHU 1263; [2021] 1 CLJ 144 (dirujuk)

Lain-lain yang dirujuk:

Companies Act 2016, s 540
Limitation Act 1953, s 29

Kaunsel:

Bagi pihak perayu-perayu: Tetuan Ahmad Farid & Associates
Bagi pihak responden-responden: Tetuan Vilasiny Gannasen & Co

[Membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntutan balas defendan dengan kos RM50,000.00.]

PENGHAKIMAN

Mohamad Haldar Abdul Aziz H:

Pendahuluan

[1] Di dalam kes ini melalui Writ dan Pernyataan Tuntutan, plaintif-plaintif menuntut terhadap defendan-defendan untuk perintah-perintah seperti yang berikut:

- (a) Satu deklarası bahawa tudung entiti korporat Barter Fortune Sdn Bhd disingkap dan defendan-defendan adalah bertanggungjawab secara keseluruhan terhadap perjanjian-perjanjian yang telah dimasuki antara plaintif-plaintif dengan Barter Fortune Sdn Bhd.



(b) Defendan-Defendan, secara bersama dan berasingan membayar kepada plaintif-plaintif ganti rugi jumlah tertentu sebanyak:

No.	Plaintif-Plaintif	Amaun
1.	1 (Gay Jiunn Jieh)	RM204,484.44
2.	2 (Tan Sin Meng)	RM228,654.56
3.	3 (Tan Soak Fong)	RM441,855.84
4.	4 (Soo Hon Chin) & 5 (Chin Siew Kuen)	RM228,654.56
5.	6 (Tan Yoke Voon) & 7 (Per	RM228,654.56

No.	Plaintif-Plaintif	Amaun
	Ching Hua)	
6.	8 (Loh Kah Woon)	RM441,855.84
7.	9 (Choong Lee Lan) & 10 (Choong Yoke Chin)	RM252,420.24
8.	11 (Ton Chee Keong) & 1 (Lee Sook Hun)	RM441,855.84
9.	13 (Tam Kwong Hoong)	RM227,083.04

(c) Defendan-Defendan, secara bersama dan berasingan, membayar ganti rugi bagi yuran guaman Tetuan Gow, Victor & Co bagi mendapatkan MPS untuk mengeluarkan Perakuan Kelayakan Menduduki sebanyak:



Plaintif	Yuran Guaman Tetuan Gow, Victor & Co (RM)
1	14,000.00
2	14,000.00
3	14,000.00
4 & 5	14,000.00
6 & 7	14,000.00
8	14,000.00
9 & 10	14,000.00
11 & 12	14,000.00
13	14,000.00

- (d) Jumlah ganti rugi am ditaksir oleh Mahkamah Yang Mulia ini dan dibayar oleh defendan kepada plaintif;
- (e) Jumlah Ganti rugi teladan ditaksirkan oleh Mahkamah Yang Mulia ini dan dibayar oleh defendan kepada plaintif;
- (f) Ganti rugi teruk;
- (g) Faedah pada kadar 5% setahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh pemfailan Writ Saman hingga tarikh penyelesaian penuh,
- (h) Kos, dan
- (i) Lain-lain perintah atau arahan-arahan lanjut sepertimana yang difikirkan patut dan suai manfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

[2] Melalui Pernyataan Pembelaan, defendan-defendan memplidkan bahawa defendan-defendan adalah merupakan pengarah-pengarah dan pemegang-pemegang saham kepada syarikat Barter Fortune Sdn Bhd mulai 16 May 1994 sehingga Disember 2015. Oleh itu, Defendan-Defendan memplidkan bahawa pada masa kini, mereka adalah cuma bekas pengarah dan pemegang saham dalam Barter Fortune Sdn Bhd tersebut.

[3] Seterusnya, Defendan-Defendan memplidkan bahawa Barter Fortune Sdn Bhd tersebut, pada setiap masa yang material adalah merupakan suatu entiti undang-undang yang berbeza dan Defendan-Defendan menafikan bahawa mereka adalah merupakan alter ego kepada Barter Fortune Sdn Bhd tersebut.



[4] Selain itu, Defendan-Defendan juga memplidkan bahawa apa-apa tanggungjawab kontrak yang dimaterai oleh Barter Fortune Sdn Bhd tersebut pada masa yang material adalah merupakan tanggungjawab Barter Fortune Sdn Bhd itu sendiri dan tidak sama sekali mengikat defendan-defendan sebagai pengarah dan bekas pemegang saham Barter Fortune tersebut.

[5] Selanjutnya, Defendan-Defendan telah memplidkan bahawa tuntutan-tuntutan plaintif-plaintif ini adalah berniat jahat, tidak berasas, remeh, mengaibkan, menyusahkan serta ianya adalah merupakan satu penyalahgunaan terhadap proses mahkamah.

[6] Oleh itu, Defendan-Defendan menuntut relif-relif yang berikut dari plaintif-plaintif secara bersama-sama dan / atau berasingan:

- (a) Ganti rugi am untuk ditaksirkan oleh mahkamah;
- (b) Ganti rugi teladan sebanyak RM2,034,735.16;
- (c) Ganti rugi teruk sebanyak RM2,034,735.16;
- (d) Faedah pada kadar 5% setiap tahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh Penghakiman hingga tarikh penyelesaian penuh;
- (e) Kos; dan
- (f) Lain-lain perintah yang dianggap suai manfaat oleh Mahkamah Yang Mulia.

[7] Setelah mendengar keterangan-keterangan daripada saksi-saksi daripada kedua belah pihak plaintif dan defendan-defendan, maka pada 23 December 2025, mahkamah mendapati bahawa plaintif-plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan-tuntutannya terhadap defendan-defendan. Manakala, defendan-defendan telah gagal untuk membuktikan tuntutan balasnya terhadap plaintif-plaintif. Oleh yang demikian, Mahkamah memutuskan untuk membenarkan tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan dengan kos dan menolak tuntutan balas defendan-defendan ke atas pihak plaintif-plaintif dengan kos.

[8] Selanjutnya, Mahkamah menetapkan kos keseluruhan tindakan ini sebanyak RM50,000.00 dan mesti dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif-plaintif tertakluk kepada fi alokatur.

[9] Defendan-Defendan merasa tidak berpuashati terhadap keputusan mahkamah ini yang bertarikh 23 December 2025 tersebut di atas dan telah memfailkan Notis Rayuan bertarikh 22 January 2026 untuk merayu kepada Mahkamah Rayuan terhadap keseluruhan berkenaan yang membenarkan tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan dengan kos dan menolak tuntutan balas defendan-defendan terhadap plaintif-plaintif dengan kos dan kos keseluruhan tindakan ini ditetapkan sebanyak RM50,000.00 dan mesti dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif-plaintif tertakluk kepada fi



alokatur.

Latar Belakang Kes

[10] Barter Fortune Sdn Bhd ("BFBSB") adalah merupakan sebuah syarikat pemaju dan penjual ('vendor') bagi satu projek pembinaan kedai pejabat di atas sebuah tanah yang dipegang di bawah P.N. No. 20745, Lot. No 32008 Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan yang dikenali sebagai Bandar Satelit Senawang (dahulunya dikenali sebagai Senawang City Square) ("dirujuk sebagai Projek Senawang").

[11] Plaintiff-Plaintif di dalam kes ini adalah merupakan pembeli sebuah kedai pejabat dua tingkat Projek Senawang di mana pihak plaintiff-plaintif telah memasuki Perjanjian Jual Beli secara berasingan mengikut unit mereka dengan BFBSB dengan harga pembelian seperti mana dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Maklumat berkenaan dengan nombor unit dan harga belian adalah seperti mana disenaraikan pada jadual di bawah:

Pemilik Hartanah	Alamat Hartanah	Tarikh Perjanjian Jual Beli	Tarikh Terakhir Untuk Menyerah Milikan Kosong
Plaintif Pertama	P.N. No. 20745, Lot. No. 32008, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	07.03.2011	07.03.2014
Plaintif Ke-2	P.N. No. 20732, Lot. No. 31995, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	17.12.2010	7.12.2013
Plaintif Ke-3	(a) P.N. No. 20806, Lot. No. 31937, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
	(b) P.N. No. 20807, Lot.	14.02.2011	14.02.2014



	(b) P.N. No. 20807, Lot. No. 31938, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
--	--	------------	------------

Pemilik Hartanah	Alamat Hartanah	Tarikh Perjanjian Jual Beli	Tarikh Terakhir Untuk Menyerah Milikan Kosong
Plaintif Ke-4 dan Plaintif Ke-5	P.N. No. 20749, Lot. No. 32012, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	17.12.2010	17.12.2013
Plaintif Ke-6 dan Plaintif Ke-7	(a) P.N. No. 20748, Lot. No. 32011, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	17.12.2010	17.12.2013
	(b) P.N. No. 20776, Lot. No. 31984, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014



Plaintif Ke-8	(a) P.N. No. 20775, Lot. No. 31983, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
	(b) P.N. No. 20776, Lot. No. 31984, Pekan	14.02.2011	14.02.2014

Pemilik Hartanah	Alamat Hartanah	Tarikh Perjanjian Jual Beli	Tarikh Terakhir Untuk Menyerah Milikan Kosong
	Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan		
Plaintif Ke-9 dan Plaintif Ke-10	P.N. No. 20766, Lot. No. 31974, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	18.05.2011	18.05.2014
Plaintif Ke-11 dan Plaintif Ke-12	(a) P.N. No. 20771, Lot. No. 31979, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014



	(b) P.N. No. 20772, Lot. No. 31980, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
Plaintif Ke -13	P.N. No. 20733, Lot. No. 31996, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	29.12.2010	29.12.2013

[12] Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa berdasarkan cl 13(b) Perjanjian-Perjanjian Jual Beli yang dimasuki oleh plaintiff-plaintif dengan BFSB masing-masing (PJB-PJB tersebut), plaintiff-plaintif telah mengalami kerugian-kerugian dan berhak untuk menuntut ganti rugi jumlah tertentu akibat kegagalan, keengganan, dan / atau kecuaiian defendan-defendan untuk menyerahkan hak milikan kosong dan / atau Perakuan Kelayakan Menduduki, dan telah melantik Tetuan Gow, Victor &Co untuk mendapatkan Perakuan Kelayakan Menduduki ini.

[13] Ini adalah kerana, menurut cl 13, BFSB hendaklah menyerah hak milikan kosong ("vacant possession") kepada plaintiff-plaintif dalam tiga-puluh enam (36) bulan dari tarikh PJB-PJB tersebut. Namun, BFSB telah gagal untuk menyerah hak milikan kosong dan / atau Perakuan Kelayakan Menduduki kepada plaintiff-plaintif. Lanjutan daripada itu, plaintiff-plaintif terpaksa melantik peguam cara Tetuan Gow, Victor &Co untuk mendapatkan Perakuan Kelayakan Menduduki dari Majlis Perbandaran Seremban ("MPS"), di mana MPS telah mengisukan Perakuan Kelayakan Menduduki pada 28 September 2018.

[14] Oleh itu, Plaintiff-Plaintif telah membuat keputusan untuk menuntut ganti rugi jumlah tertentu ("Liquidated Ascertained Damages") terhadap defendan-defendan sepertimana berikut:

Ganti Rugi Jumlah Tertentu (Liquidated Ascertained Damages)



Plaintif	Tarikh Terakhir Untuk Menyerah Milikan Kosong	Tarikh Menyerah Milikan Kosong Sebenar/ Pengeluaran Perakuan Kelayakan Kedudukan	Amaun (RM)
1	07.03.2014	28.09.2018	204,484.44
2	17.12.2013	28.09.2018	228,654.56
3	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
4 & 5	17.12.2013	28.09.2018	228,654.56
6 & 7	17.12.2013	28.09.2018	228,654.56
8	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
9 & 10	18.05.2014	28.09.2018	252,420.24
11 & 12	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
13	29.12.2013	28.09.2018	227,083.04

Pelantikan peguam cara Tetuan Gow, Victor & Co

Plaintif	Yuran Guaman Tetuan Gow, Victor & Co (RM)
1	14,000.00
2	14,000.00
3	14,000.00
4 & 5	14,000.00
6 & 7	14,000.00
8	14,000.00
9 & 10	14,000.00
11 & 12	14,000.00
13	14,000.00

[15] Plaintiff-Plaintif telah meragui berkenaan dengan kelewatan pembinaan Projek Senawang tersebut memandangkan pembayaran telah pun dilangsaikan oleh pembeli-pembeli termasuklah plaintiff-plaintif sejak awal lagi. Selain itu, Plaintiff-Plaintif juga memplidkan bahawa pada semua masa yang material, Plaintiff-Plaintif telah berkali-kali menghubungi BFSB dan / atau defendan-defendan untuk mengetahui proses pembinaan Projek Senawang tersebut kerana ianya adalah amat tidak munasabah dan tidak masuk akal untuk satu projek pembinaan lewat dalam memberikan hak milikan kosong dan Perakuan Kelayakan Menduduki untuk tempoh bertahun-tahun.

[16] Di samping itu, setiap kali plaintiff-plaintif bertanyakan mengenai proses pembinaan Projek Senawang tersebut, BFSB dan / atau defendan-defendan



telah memberi jaminan kepada plaintif-plaintif bahawa Projek Senawang tersebut akan disiapkan tidak lama lagi dan Perakuan Kelayakan Menduduki akan dikeluarkan oleh pihak berkuasa. Namun demikian, Plaintif-Plaintif telah mendapat tahu bahawa BFSB telah digulungkan pada 11 August 2016 berikutan dengan Perintah Penggulungan bertarikh pada 11 August 2016 di dalam Petisyen Penggulungan Mahkamah Tinggi Seremban No Kes NA-28NCC-12-06 / 2016.

[17] Plaintif-Plaintif turut memplidkan bahawa Pembeli-Pembeli pernah memulakan kes sivil terhadap BFSB dan Defendan-Defendan sejak tahun 2017 di mana Penghakiman Terus telah dimasuki terhadap BFSB tetapi kes terhadap defendan-defendan telah ditarik balik dengan kebebasan untuk memfail semula pada tahun 2022. Plaintif-Plaintif memplidkan bahawa pembeli-pembeli tersebut menarik balik kes terhadap defendan-defendan adalah untuk tujuan bagi mengumpul lebih banyak lagi bukti-bukti penipuan terhadap Defendan-Defendan.

[18] Seterusnya, plaintif-plaintif telah menjalankan siasatan mereka sendiri terhadap defendan-defendan dan pada tahun 2020 plaintif-plaintif mendapat tahu bahawa defendan-defendan telah menggunakan wang di dalam BFSB untuk melangsaikan hutang-hutang bagi suatu syarikat lain yang dikenali sebagai Prinsip Teguh Sdn Bhd (No.Syarikat: 207051-P) iaitu ("PTSB").

[19] Plaintif-Plaintif juga telah mendapatkan dokumen-dokumen yang mendedahkan komplot oleh defendan-defendan tersebut, di mana apabila PTSB sendiri telah digulungkan berikutan Perintah Penggulungan bertarikh 3 December 2018 dalam Petisyen Penggulungan Mahkamah Tinggi Seremban No. NA-28NCC-45-09/2018. Plaintif-Plaintif telah memplidkan bahawa melalui siasatan plaintif-plaintif, ia menunjukkan bahawa anak-anak defendan adalah merupakan pengarah-pengarah PTSB iaitu:

(a) Tang Woan Jen (No. K/P: 880403-26-5571); dan

(b) Tang Woan Rou (No. K/P: 841001-02-5792).

[20] Atas dasar tersebut di atas, plaintif-plaintif baru menyedari bahawa defendan-defendan telah memberikan representasi-representasi penipuan ("fraudulent misrepresentation") kepada plaintif-plaintif. Siasatan lanjutan oleh plaintif-plaintif turut menunjukkan bahawa sebenarnya defendan-defendan telah keluar daripada BFSB sejak bulan Disember 2015 dan beberapa Petisyen Penggulungan Syarikat menurut Akta Syarikat 1965 telah difailkan terhadap BFSB sejak tahun 2015.

[21] Plaintif-Plaintif memplidkan bahawa ia adalah merupakan satu muslihat defendan-defendan untuk menubuhkan BFSB sebagai satu entiti yang berlainan atau yang berasingan supaya defendan-defendan dapat mengelakkan tanggungjawab-tanggungjawab dan liabiliti mereka di bawah PJB-PJB tersebut.

[22] Defendan-Defendan yang merupakan pemegang syer-pemegang syer



tunggal BFSB dan pengarah-pengarah BFSB, telah secara tiba-tiba keluar atau melupuskan kesemua hubungannya dengan BFSB pada tahun 2015 selepas kesemua pembayaran harga pembelian dibuat oleh pembeli-pembeli bagi Projek Senawang tersebut. Ini menunjukkan muslihat-muslihat dan / atau niat-niat jahat defendan-defendan untuk menipu plaintif-plaintif dan pembeli-pembeli yang lain ini.

[23] Plaintif-Plaintif juga memplidkan bahawa muslihat defendan-defendan turut dapat diteliti apabila tiada sebarang notis dikeluarkan oleh BFSB dan / atau defendan-defendan kepada plaintif-plaintif mengenai Petisyen-Petisyen Penggulangan terhadap BFSB pada tahun 2015 di mana PJB-PJB tersebut masih belum lagi diuruskan dan / atau diselesaikan oleh BFSB.

[24] Sebaliknya, Defendan-Defendan yang merupakan pengarah-pengarah BFSB pada semua masa yang material gagal, enggan dan / atau cuai untuk menyelesaikan masalah kewangan yang dihadapi Projek Senawang ini dan / atau BFSB.

[25] Defendan-Defendan telah meletakkan jawatan mereka sebagai pengarah-pengarah BFSB dan telah menarik diri dengan menjualkan syer-syer mereka yang ada dalam BFSB tersebut.

[26] Dalam kes ini, Plaintif-Plaintif mencabar ketulenan ("Genuineness") jualan syer-syer tersebut dan menegaskan bahawa syer-syer tersebut dipindah milik tanpa apa-apa balasan ("consideration") dan ianya dilakukan semata-mata adalah bertujuan untuk menarik keluar nama defendan-defendan daripada BFSB dan / atau untuk memutuskan sebarang kaitan dengan pihak BFSB.

[27] Plaintif-Plaintif juga telah memplidkan bahawa defendan-defendan adalah bertanggungjawab secara persendirian untuk menunaikan tanggungjawab-tanggungjawab di bawah PJB-PJB tersebut atas dasar bahawa mereka sejak permulaannya telah merancang untuk menggunakan entiti korporat BFSB untuk menipu ("to defraud") pembeli-pembeli bagi Projek Senawang tersebut yang termasuk plaintif-plaintif dalam kes ini.

[28] Seterusnya, Plaintif-Plaintif juga memplidkan bahawa tudung korporat harus diangkat ("lifting of corporate veil") berdasarkan s 540 Akta Syarikat 2016, kerana terdapatnya representasi penipuan ("Fraudulent misrepresentation") dan / atau perdagangan penipuan ("fraudulent trading") oleh pengarah-pengarah yang juga merupakan pemegang syer-pemegang syer dalam BFSB tersebut, iaitu 1st Defendan dan juga 2nd Defendan yang dinamakan di dalam tindakan ini.

[29] Dengan ini, Defendan-Defendan adalah bertanggungjawab secara peribadi untuk segala representasi penipuan dan / atau perdagangan penipuan di dalam BFSB, dan oleh itu tudung korporat harus diangkat untuk mengenakan liabiliti terhadap Defendan-Defendan secara bersama dan / atau berasingan, terhadap kerugian-kerugian yang dialami oleh plaintif-plaintif.



[30] Plaintiff-Plaintif juga memplidkan bahawa tudung korporat harus diangkat ("lifting of corporate veil") untuk menentukan sama ada defendan-defendan telah menggunakan BFSB sebagai kenderaan penipuan ("vehicle of fraud") mereka bagi mengelakkan sebarang liabiliti representasi penipuan dan / atau perdagangan penipuan yang dibuat terhadap plaintiff-plaintif.

[31] Melalui Surat Tawaran ('Letter of Offer) dan Surat Tawaran Tambahan ('Supplementary Letter of Offer) Bank Islam Malaysia Berhad bertarikh 22 November 2010, 5 April 2011, 13 May 2011 dan 28 June 2011, BFSB telah mengambil pinjaman sebanyak RM25,000,000.00 (Ringgit Malaysia: Dua Puluh Lima Juta) daripada Bank Islam Malaysia Berhad. Melalui Resolusi Pekeliling Pengarah-Pengarah suatu syarikat yang dikenali sebagai Prinsip Teguh Sdn Bhd ("PTSB") ('Directors' Circular Resolution') bertarikh 24 May 2011, pinjaman RM25,000,000.00 tersebut telah disalurkan kepada PTSB di mana Hartanah-Hartanah milikan PTSB telah dicagarkan kepada pihak BFSB.

[32] Dalam lain perkataan, ianya adalah tidak masuk akal dan tidak munasabah langsung bagi BFSB untuk menyalurkan sebarang wang kepada PTSB, yang merupakan sebuah syarikat yang dikelilingi dan / atau dibebani dengan hutang sehingga menyebabkan penggulangan BFSB dan ketidaksiapan Projek Senawang yang termasuk hartanah-hartanah plaintiff-plaintif.

[33] Dalam premis ini, Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa penubuhan BFSB tersebut adalah, antara lain, untuk kebaikan dan / atau manfaat PTSB, di mana sebarang wang yang diperolehi oleh BFSB akan disalurkan kepada PTSB bagi melangsaikan hutang dan / atau kegunaan dan / atau manfaat pihak PTSB yang dimiliki oleh anak-anak defendan-defendan.

[34] Lanjutan itu, Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa adalah jelas defendan-defendan telah menggunakan wang-wang dalam BFSB, yang sepatutnya adalah untuk pembinaan Projek Senawang tersebut, bagi melangsaikan hutang PTSB sehingga menyebabkan penggulangan BFSB dan ketidaksiapan Projek Senawang yang termasuk hartanah-hartanah plaintiff-plaintif.

[35] Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa perbuatan defendan-defendan tersebut turut adalah bagi tujuan untuk mengelak dirinya daripada membayar apa-apa "Late Delivery Interest sepertimana yang diperuntukkan di dalam PJB-PJB tersebut.

[36] Selain itu, Plaintiff-Plaintif juga memplidkan bahawa atas sebab Representasi Penipuan dan / atau perdagangan penipuan defendan-defendan, plaintiff-plaintif terpaksa menanggung pembayaran ansuran balik kepada bank-bank masing-masing untuk pinjaman wang pembelian walaupun Perakuan Kelayakan Menduduki hanya diisukan pada 29 August 2018, iaitu hampir lapan (8) tahun selepas PJB-PJB tersebut masing-masing ditandatangani oleh plaintiff-plaintif dalam tindakan ini.

[37] Di samping itu, Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa plaintiff-plaintif juga kehilangan kegunaan kedai pejabat-kedai pejabat tersebut dan / atau kehilangan keuntungan atas sebab kelewatan serahan milikan kosong kedai



pejabat-kedai pejabat tersebut oleh BFSB dan / atau defendan-defendan.

[38] Begitu juga, Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa serahan milikan kosong Kedai Pejabat-Kedai Pejabat adalah efektif pada hari pengeluaran Perakuan Kelayakan Menduduki oleh Majlis Perbandaran Seremban ("MPS"), iaitu pada 28 September 2018.

[39] Susulan daripada itu, Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa mereka telah mengalami gangguan emosi dan mental, trauma dan tekanan mental yang tidak diinginkan dalam kehidupan harian disebabkan dibelenggu dengan kerunsingan, keraguan dan/atau kebimbangan mengenai kegagalan BFSB untuk menyerahkan hak milikan kosong dan/atau Perakuan Kelayakan Menduduki Kedai Pejabat- Kedai Pejabat tersebut yang berlanjutan selama bertahun-tahun sehingga 28 September 2018.

[40] Malahan, Plaintiff-Plaintif juga berasa kecewa, tidak berpuashati dan dukacita apabila mengetahui mengenai tindakan defendan-defendan yang melakukan representasi penipuan dan / atau perdagangan penipuan terhadap plaintiff-plaintif.

[41] Secara keseluruhan, Plaintiff-Plaintif memplidkan mereka telah mengalami gangguan, trauma, tekanan mental dan emosi yang tidak diinginkan dalam kehidupan harian disebabkan oleh tindakan defendan-defendan tersebut pada semua masa yang material.

[42] Plaintiff-Plaintif juga memplidkan bahawa disebabkan perbuatan dan muslihat defendan-defendan yang disebutkan di atas, plaintiff-plaintif telah mengalami kehilangan untuk faedah-faedah yang dibayar oleh plaintiff-plaintif kepada bank-bank masing-masing daripada tarikh terakhir untuk menyerahkan hak milikan kosong masing-masing sehingga tarikh pengisuan Perakuan Kelayakan Menduduki, iaitu pada tarikh 28 September 2018.

[43] Walaupun Plaintiff-Plaintif telah berkali-kali dengan secara lisan dan / atau bertulis menuntut ganti rugi daripada defendan-defendan, defendan-defendan masih gagal, enggan dan / atau cuai untuk membayar apa-apa ganti rugi kepada plaintiff-plaintif dan / atau menyerahkan milikan kosong Kedai Pejabat-Kedai Pejabat tersebut pada setiap atau semua masa yang material.

[44] Oleh itu, Plaintiff-Plaintif memplidkan bahawa defendan-defendan sebagai pengarah-pengarah BFSB mempunyai kewajipan berjaga-jaga (duty of care) untuk menguruskan serta mentadbir urusan syarikat BFSB ini dengan teliti, rapi dan baik.

Analisis Dan Penemuan Mahkamah

Isu Pertama: Sama Ada Tuntutan Plaintiff Pertama Sehingga Plaintiff Ke-13 Adalah Dihalang Oleh Akta Had Masa 1953

[45] Di dalam tindakan ini, defendan-defendan memplidkan bahawa tuntutan plaintiff-plaintif adalah dihalang oleh masa (time barred) oleh Akta Had Masa



1953. Mahkamah mendapati bahawa guaman yang difailkan oleh plaintif-plaintif ini adalah tidak dihalang dan / ataupun disekat oleh Akta Had Masa 1953.

[46] Ini adalah berdasarkan kepada alasan bahawa kausa tindakan dalam guaman ini adalah berasaskan representasi penipuan dan / atau perdagangan penipuan yang dilakukan oleh defendan-defendan bersama-sama syarikat BFSB dan PTSB. Manakala, plaintif-plaintif hanya menyedari wujudnya penipuan dan muslihat tersebut apabila pihak plaintif-plaintif mendapati bahawa PTSB tersebut telah pun digulungkan pada 3 December 2018.

[47] Selanjutnya, penipuan dan / atau fraud yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dimeterai antara tahun 2015 hingga 2017 oleh defendan-defendan turut hanya disedari oleh plaintif-plaintif pada tahun 2017 setelah menjalankan carian rasmi terhadap status syarikat BFSB dan mendapati bahawa BFSB juga telah digulungkan. Justeru itu, dengan penemuan ini sekali gus telah mendedahkan keseluruhan muslihat dan juga penipuan yang sebelum itu cuba disembunyikan oleh pihak defendan-defendan daripada pengetahuan plaintif-plaintif.

[48] Memandangkan, plaintif-plaintif hanya mengetahui tentang penipuan dan muslihat defendan-defendan tersebut pada bulan Januari tahun 2017, maka tempoh had masa untuk plaintif-plaintif memfailkan guaman terhadap defendan-defendan atas penipuan yang dilakukan oleh defendan-defendan tersebut adalah pada atau sebelum bulan Januari 2023, iaitu dalam tempoh masa enam (6) tahun daripada tarikh penipuan defendan-defendan diketahui oleh plaintif-plaintif.

[49] Menurut s 29 Akta Had Masa 1953 ia jelas memperuntukkan bahawa:

Penangguhan tempoh had masa sekiranya terdapat fraud atau kesilapan

29. Jika, dalam mana-mana tindakan yang tempoh had masanya ditetapkan oleh Akta ini, sama ada:

(a) tindakan itu berasaskan fraud defendan atau ejennya atau mana-mana orang yang melaluinya dia menuntut atau ejennya; atau

(b) hak tindakan itu tersembunyi oleh fraud mana-mana orang yang tersebut dahulu; atau

(c) tindakan itu adalah bagi relif daripada akibat sesuatu kesilapan, tempoh had masa tidak akan bermula sehingga plaintif mengetahui tentang fraud atau kesilapan itu, mengikut mana yang berkenaan, atau mungkin akan mengetahuinya dengan usaha yang munasabah:

[50] Merujuk kepada kes *Mohd Aslam Khan Syed Gulam v. C Mageswary*



Chandran &Ors [2019] MLRAU 332; [2020] 2 MLJ 642; [2020] 1 CLJ 402, di mana Hakim Mahkamah Tinggi telah memutuskan seperti berikut:

"[26] The question that follows is, when did the appellant discover the fraud? The appellant's case was that he only discovered the fraud on or about 11 March 2016 when he conducted a land search at the Land Office, which showed that Chandaran was registered as proprietor of the property. This crucial part of the appellant's evidence was not challenged at all in cross examination and is therefore deemed to be admitted: *Aik Ming (M) Sdn Bhd &Ors v. Chang Ching Chuen &Ors &Another Case* [1995] 1 MLRA 546; [1995] 2 MLJ 770; [1995] 3 CLJ 639; [1995] 3 AMR 2375.

[27] Therefore the present suit, which was filed on 2 December 2016, was within the suspended limitation period prescribed by s 29 of the Limitation Act. Although the appellant had knowledge of his beneficial interest in the property since 1952, time for purposes of the Limitation Act did not begin to run until after the fraud was discovered."

[51] Sehubungan dengan itu, Mahkamah mendapati bahawa guaman yang difailkan oleh plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan ini yang berdasarkan kepada kausa tindakan representasi penipuan dan / atau perdagangan penipuan, pada kesemua masa yang material adalah tidak dihalang dan / atau disekat dan / atau dicegah oleh Akta Had Masa 1953 tersebut.

[52] Perlu ditegaskan bahawa guaman ini telah difailkan pada 17 October 2022, iaitu masih dalam tempoh enam (6) tahun daripada tarikh penipuan itu diketahui dan / atau disedari oleh plaintif-plaintif, sejajar dengan s 29 Akta Had Masa 1953 serta prinsip yang digariskan di dalam kes yang dinyatakan di atas.

Isu Kedua:

Sama Ada Terdapat Perlanggaran Kontrak Oleh Defendan-Defendan

[53] Di dalam kes ini, secara ringkasnya, PJB-PJB antara plaintif-plaintif dan BFSB dapat dirumuskan sepertimana yang berikut:



Pemilik Hartanah	Alamat Hartanah	Tarikh Perjanjian Jual Beli	Tarikh Terakhir untuk Menyerah Milikan Kosong
Plaintif Pertama	P.N. No. 20745, Lot. No. 32008, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	07.03.2011	07.03.2014
Plaintif Ke-2	P.N. No. 20732, Lot. No. 31995, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	17.12.2010	17.12.2013
Plaintif Ke-3	a) P.N. No. 20806, Lot. No. 31937, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
	b) P.N. No. 20807, Lot. No. 31938, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
Plaintif Ke-4 dan Plaintif Ke-5	P.N. No. 20749, Lot. No. 32012, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	17.12.2010	17.12.2013
Plaintif Ke-6 dan Plaintif Ke-7	P.N. No. 20748, Lot. No. 32011, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	17.12.2010	17.12.2013
Plaintif Ke-8	a) P.N. No. 20775, Lot. No. 31983, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014



Pemilik Hartanah	Alamat Hartanah	Tarikh Perjanjian Jual Beli	Tarikh Terakhir untuk Menyerah Milikan Kosong
	b) P.N. No. 20776, Lot. No. 31984, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
Plaintif Ke-9 dan Plaintiff Ke-10	P.N. No. 20766, Lot. No. 31974, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	18.05.2011	18.05.2014
Plaintif Ke-11 dan Plaintiff Ke-12	a) P.N. No. 20771, Lot. No. 31979, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan b) P.N. No. 20772, Lot. No. 31980, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	14.02.2011	14.02.2014
Plaintif Ke-13	P.N. No. 20733, Lot. No. 31996, Pekan Senawang, Bandar Seremban, Negeri Sembilan	29.12.2010	29.12.2013

[54] Selanjutnya, menurut cl 13 PJB-PJB yang dimasuki antara Plaintiff-Plaintif dan BFSSB, ia memperuntukkan seperti berikut:

"(a) The said Property shall be completed by the Vendor and vacant possession (with the water and electricity supply ready for connection) shall be handed over to the Purchaser within THIRTY SIX (36) months from the date of this Agreement.

(b) If Vendor fails to hand over vacant possession of the said Property (with the water and electricity supply ready for connection) in time, the Vendor shall pay to the Purchaser liquidated damages to be calculated from day to day at the rate of ten percentum (10%) per annum on the Purchase Price provided that the Vendor shall not be liable to indemnify the Purchaser under the foregoing provisions of this section for any delay in the completion of the building which is occasioned by strike or combination of workmen, lock out, civil



commotion, force majeure, exceptionally inclement weather, loss or damage by fire, flood or tempest of other like cause beyond the Vendor's control."

[55] Dalam lain perkataan, berdasarkan cl 13 di atas, BFSB wajib menyerahkan milikan kosong kepada Plaintiff Pertama sehingga 13th Plaintiff dalam tempoh (36 bulan) dari tarikh PJB-PJB tersebut seperti mana yang diperincikan dalam jadual di atas. Namun, BFSB gagal untuk menyerahkan milikan kosong dan / atau gagal memastikan Perakuan Kelayakan Menduduki diperoleh kepada Plaintiff Pertama sehingga 13th Plaintiff dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam PJB-PJB tersebut.

[56] Perkara atau fakta ini telah diakui sendiri oleh 1st Defendan di dalam tindakan ini iaitu Tang Wooi Chon (DW1), sewaktu diperiksa balas oleh peguam cara pihak plaintiff-plaintif.

[57] Perlu ditekankan di sini bahawa kewajipan untuk menyerahkan milikan kosong ("to deliver vacant possession") ini tidak boleh dipisahkan daripada kewajipan untuk memperoleh Perakuan Kelayakan Menduduki, memandangkan undang-undang telah meletakkan syarat bahawa sesuatu bangunan tidak boleh diduduki tanpa satu "Perakuan Kelayakan Menduduki" tersebut.

[58] Di dalam kes *Zara Aida Razali & Ors v. Sungei Lalang Development Sdn Bhd* [2020] MLRHU 1263; [2021] 1 CLJ 144, di mana Mahkamah Tinggi telah membuat pemerhatian seperti berikut:

"[30] It would be useful if I set out the relevant provisions in the Uniform Building Bylaws and Street Drainage And Building Act before I consider the merits of the parties respective submissions. Section 28 of the Uniform Building Bylaws reads:

(1) No person shall occupy or permit to be occupied any building or any part thereof, other than a singly built detached house, unless a certificate of fitness for occupation, a partial certificate of fitness for occupation or a temporary certificate of fitness for occupation has been issued under these By-laws for such building and any failure to comply with this by-law shall render such person liable to prosecution under the Act.

(2) No person shall occupy or permit to be occupied any single built detached house unless a certificate of completion and compliance has been issued under these By-laws for the singly built detached house and any failure to comply with this paragraph shall render such person liable to prosecution under the Act."

[59] Oleh itu, adalah jelas di sini bahawa penyerahan milikan kosong secara sah hanya boleh berlaku apabila "Perakuan Kelayakan Menduduki" telah diperolehi. Dengan itu, kelewatan BFSB mendapatkan Perakuan Kelayakan



Menduduki telah secara langsung mengakibatkan kelewatan menyerahkan milikan kosong yang mana ia turut menyebabkan kemungkiran terhadap terma ataupun klausa yang terdapat dalam PJB-PJB tersebut.

[60] Dalam pada masa yang sama, Plaintiff Pertama sendiri melalui surat bertarikh 9 March 2016 telah menulis kepada BFSB berkenaan dengan masalah kelewatan dalam penyerahan Perakuan Kelayakan Menduduki tersebut kepadanya dan turut menuntut Ganti rugi tertentu ("LAD") selaras dengan cl 13(b) PJB ini.

[61] Lanjutan daripada kegagalan BFSB tersebut, Plaintiff Pertama sehingga 13th Plaintiff terpaksa melantik peguam cara Tetuan Gow, Victor & Co untuk mendapatkan Perakuan Kelayakan Menduduki daripada MPS, di mana MPS telah mengisukan Perakuan Kelayakan Menduduki tersebut pada 28 September 2018.

[62] Akibatnya, Plaintiff-Plaintif terpaksa menanggung kos tambahan bagi yuran guaman kepada peguam cara Tetuan Gow, Victor & Co untuk menguruskan permohonan bagi mendapatkan Perakuan Kelayakan Menduduki tersebut seperti yang berikut:

Plaintif	Yuran Guaman Tetuan Gow, Victor & Co (RM)
1	14,000.00
2	14,000.00
3	14,000.00
4 & 5	14,000.00
6 & 7	14,000.00
8	14,000.00
9 & 10	14,000.00
11 & 12	14,000.00
13	14,000.00

[63] Oleh itu, mahkamah mendapati bahawa perbelanjaan tambahan bagi melantik peguam cara tersebut merupakan kerugian langsung (direct loss) yang timbul secara terus daripada kemungkiran BFSB. Sekiranya BFSB menunaikan obligasinya dalam tempoh masa yang ditetapkan, tiada keperluan bagi pihak plaintiff-plaintif menanggung kos yuran guaman ini. Dengan ini, jelaslah bahawa wujud kemungkiran perjanjian oleh pihak BFSB oleh kerana BFSB gagal untuk memenuhi kewajipannya di bawah cl 13 PJB-PJB tersebut.

[64] Apa yang penting di sini adalah, penyerahan milikan kosong bagi kesemua Plaintiff Pertama hingga 13th Plaintiff sepatutnya dibuat dalam



tempoh masa ketika Defendan-Defendan masih memiliki jawatan sebagai pengarah BFSB. Ini bermaksud, syarikat BFSB adalah di bawah pentadbiran dan bidang kuasa kedua-dua defendan di mana sepatutnya bertanggungjawab ke atas segala keingkaran ke atas terma / klausa PJB-PJB tersebut.

[65] Di dalam kes ini, 1st Defendan sendiri telah mengakui bahawa beliau bersama 2nd Defendan adalah merupakan pihak yang mempunyai kuasa penuh untuk mengawal, mentadbir dan membuat apa-apa keputusan berhubung urusan syarikat BFSB tersebut, termasuklah pengurusan dan penyempurnaan Projek Senawang tersebut. Berdasarkan kepada pengakuan oleh 1st Defendan ini beserta bukti- bukti dokumentari yang tidak dipertikaikan, adalah jelas bahawa segala tindakan atau kegagalan BFSB pada sepanjang tempoh masa yang material adalah tindakan ataupun kegagalan yang berlaku semasa ia di bawah pentadbiran defendan-defendan.

[66] Dalam erti kata lain, semasa pentadbiran BFSB dikuasai oleh defendan-defendan yang menyebabkan BFSB gagal untuk:

- (a) menyiapkan hartanah masing-masing;
- (b) menyerahkan milikan kosong dalam tempoh (36) bulan seperti dinyatakan dalam cl 13(a); dan
- (c) memastikan Perakuan Kelayakan Menduduki diperolehi mengikut tempoh sewajarnya.

[67] Kegagalan ini secara langsung mencetuskan liabiliti kontraktual kerana menurut cl 13(b) dengan jelas memperuntukkan bahawa sekiranya BFSB gagal menyerahkan milikan kosong dalam tempoh tersebut, maka BFSB wajib membayar ganti rugi tertentu (Liquidated Ascertained Damages) ("LAD") kepada pembeli-pembeli termasuk plaintif-plaintif, yang dikira dari hari ke hari pada kadar 10% setahun ke atas Harga Belian tersebut.

[68] Perincian bagi LAD yang perlu dibayar oleh BFSB kepada setiap plaintif-plaintif adalah dinyatakan sepertimana berikut:



Plaintif	Tarikh Terakhir Untuk Menyerah Milikan Kosong	Tarikh Menyerah Milikan Kosong Sebenar / Pengeluaran Perakuan Kelayakan Kedudukan	Amaun (RM)
1	07.03.2014	28.09.2018	204,484.44
2	17.12.2013	28.09.2018	228,654.56
3	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
4 & 5	17.12.2013	28.09.2018	228,654.56
6 & 7	17.12.2013	28.09.2018	228,654.56
8	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
9 & 10	18.05.2014	28.09.2018	252,420.24
11 & 12	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
	14.02.2014	28.09.2018	220,927.92
13	29.12.2013	28.09.2018	227,083.04

[69] Merujuk kepada kes *Cubic Electronics Sdn Bhd v. Mars Telecommunications Sdn Bhd* [2019] 2 MLRA 83; [2019] 6 MLJ 15; [2019] 2 CLJ 723; [2019] 1 AMR 737, di mana Mahkamah Persekutuan telah memutuskan seperti berikut:

"(g) the initial onus lies on the party seeking to enforce a damages clause under s 75 of the Act to adduce evidence that firstly, there was a breach of contract and that secondly, the contract contains a clause specifying a sum to be paid upon breach. Once these two elements have been established, the innocent party is entitled to receive a sum not exceeding the amount stipulated in the contract irrespective of whether actual damage or loss is proven subject always to the defaulting party proving the unreasonableness of the damages clause including the sum stated therein, if any; and

(h) if there is a dispute as to what constitutes reasonable compensation, the burden of proof falls on the defaulting party to show that the damages clause including the sum stated therein is unreasonable.

[70] Oleh itu, berdasarkan kepada kes *Cubic Electronics* tersebut di atas, Mahkamah berpendapat bahawa plaintif-plaintif hanya perlu membuktikan bahawa PJB-PJB tersebut mengandungi terma LAD [cl 13(b)] dan BFSB dan / atau defendan-defendan telah memungkirkan PJB-PJB tersebut. Sehubungan



dengan itu, plaintif-plaintif adalah berhak untuk menuntut LAD.

[71] Di dalam kes ini adalah merupakan fakta yang tidak dinafikan serta dipertikaikan bahawa defendan-defendan adalah merupakan pengarah-pengarah dan pemegang-pemegang saham BFSB sepanjang tempoh PJB-PJB tersebut. Bukan itu sahaja, pihak defendan-defendan sendiri yang mengawal sepenuhnya semua keputusan berkaitan dengan Projek Senawang tersebut.

[72] Begitu juga, pengakuan 1st Defendan (DW1) sendiri semasa di peringkat pemeriksaan balas mengesahkan bahawa defendan-defendan mengetahui akan kewujudan obligasi LAD ini dan defendan-defendan juga memahami bahawa BFSB wajib menyerahkan milikan kosong dalam tempoh (36) bulan.

[73] Oleh itu, beban liabiliti kontraktual ke atas BFSB termasuk kewajipan membayar LAD adalah hasil langsung daripada kegagalan defendan-defendan dalam memenuhi obligasi mereka dalam menguruskan, kawal dan selia syarikat BFSB ini.

[74] Tindakan Defendan-Defendan yang gagal menyiapkan projek dan menepati tarikh serahan bukan saja melanggar cl 13, malah menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian yang besar dalam bentuk kelewatan memperoleh hartanah mereka.

[75] Justeru itu, berdasarkan kepada alasan-alasan ini, Mahkamah mendapati bahawa terdapat ataupun wujudnya pelanggaran ataupun pemecahan terhadap terma-terma atau klausa-klausa kontrak oleh defendan-defendan terhadap PJB-PJB tersebut.

Isu Ketiga:

Sama Ada Plaintif-Plaintif Boleh Mendakwa Defendan-Defendan Dengan Mengangkat Tudung Korporat (Lifting The Corporate Veil) BFSB

[76] Selanjutnya, di dalam kes ini merujuk kepada Fakta-Fakta Yang Dipersetujui [Lampiran - 36] dalam Perenggan 16 kertas kausa tersebut, adalah dipersetujui oleh pihak-pihak seperti berikut:

"defendan-defendan merupakan pengarah-pengarah dan pemegang syer tunggal Barter Fortune Sdn Bhd (No. Syarikat: 300522-D) ("BFSB") sejak penubuhan BFSB pada tahun 16 May 1994 sehingga bulan Disember 2015"

[77] Fakta yang telah dipersetujui oleh pihak plaintif-plaintif dan defendan-defendan ini menjadi asas rujukan mahkamah ini dan ia dapat dibuktikan melalui Carian Suruhanjaya Syarikat Malaysia ("Carian SSM") di ms 394 di Ikatan Dokumen Bersama Bahagian A (Ikatan Dokumen A2) yang jelas menunjukkan butir-butir Pengarah BFSB adalah 1st Defendan (Tang Wooi Chon) dan juga 2nd Defendan (Chunsi Kudkumkong).

[78] Justeru itu, adalah jelas di sini bahawa Defendan-Defendan telah



memegang jawatan sebagai pengarah-pengarah BFSB pada 16 May 1994 sehingga bulan Disember 2015 ("tempoh material tersebut").

[79] Pada sepanjang tempoh defendan-defendan memegang jawatan sebagai Pengarah dalam BFSB tersebut, defendan-defendan mempunyai kuasa untuk mengawal, mentadbir dan membuat keputusan berhubung urusan syarikat yang mana fakta ini telah dipersetujui oleh 1st Defendan sendiri (DW1) semasa sesi diperiksa balas oleh peguam cara plaintif.

[80] Pada masa yang sama, 1st Defendan sendiri (DW1) telah bersetuju bahawa defendan-defendan merupakan pihak yang mengawal sebarang keputusan bagi pihak BFSB berkenaan untuk memasuki apa-apa perjanjian dengan mana-mana pihak.

[81] Berhubung dengan persoalan sama ada Plaintif Pertama hingga 13th Plaintif telah memasuki PJB-PJB tersebut bagi Projek Senawang dengan BFSB pada tempoh material tersebut, merujuk kepada dokumen-dokumen PJB-PJB tersebut yang telah dikemukakan di Ikatan Dokumen Bersama (Bahagian B1, Lampiran - 41), di mana PJB-PJB tersebut dengan jelas menamakan BFSB sebagai pihak penjual, manakala Plaintif 1 hingga 13th Plaintif sebagai pihak pembeli.

[82] Seterusnya, Mahkamah mendapati berdasarkan dokumen-dokumen PJB-PJB tersebut turut menunjukkan bahawa tarikh perjanjian dibuat adalah dalam tempoh 1st Defendan dan 2nd Defendan memegang jawatan sebagai pengarah-pengarah BFSB, sepertimana dibuktikan melalui Fakta Dipersetujui and rekod dari Carian Suruhanjaya Syarikat Malaysia (Carian SSM).

[83] Fakta ini jelas menunjukkan serta membuktikan bahawa keseluruhan urusan jual beli Projek Senawang tersebut berlaku ketika BFSB berada di bawah kawalan dan pengetahuan penuh defendan-defendan khususnya oleh pihak 1st Defendan.

[84] Bagi kemudahan rujukan bersama-sama ini dikemukakan butir-butir penuh kesemua PJB-PJB yang telah ditandatangani oleh Plaintif Pertama sehingga 13th Plaintif sepertimana terdapat di dalam Ikatan Dokumen Bersama Bahagian B seperti berikut:

No.	Dokumen-Dokumen	Tarikh	Muka Surat
1.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif Pertama dan BFSB	07.03.2011	403-424
2.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif Ke-2 dan BFSB	17.12.2010	425-446
3.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	14.02.2011	447-470



No.	Dokumen-Dokumen	Tarikh	Muka Surat
	Ke-3 dan BFSB		
4.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	17.12.2010	471-490
	Ke-4 & Ke-5 dan BFSB		
5.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	17.12.2010	491-512
	Ke-6 & Ke-7 dan BFSB		
6.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	14.02.2011	513-533
	Ke-8 dan BFSB		
7.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	18.05.2011	534-556
	Ke-9 & Ke-10 dan BFSB		
8.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	14.02.2011	557-575
	Ke-11 & Ke-12 dan BFSB		
9.	Perjanjian Jual Beli antara Plaintif	29.12.2010	576-597
	Ke-13 dan BFSB		

[85] Tambahan juga, adalah tidak dipertikaikan bahawa 1st Defendan sendiri yang telah menandatangani kesemua PJB- PJB tersebut bagi pihak BFSB yang mana fakta ini telah dipersetujui sendiri serta ia tidak disangkal oleh 1st Defendan (DW1).

[86] Justeru itu, penglibatan defendan-defendan secara langsung di dalam urusan atau transaksi PJB-PJB tersebut tidak boleh dinafikan lagi dan ianya adalah satu fakta kes yang langsung tidak boleh dicabar atau disangkal oleh mana-mana pihak yang mana tirai tudung korporat ("lifting the corporate veil") harus diangkat terhadap pihak defendan-defendan dalam tindakan ini.

[87] Merujuk kepada kes *Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors v. Vellasamy Pennusamy & Ors* [2015] 1 MLRA 107; [2015] 1 MLJ 773; [2015] 1 CLJ 719; [2015] 2 AMR 1, di mana Mahkamah Persekutuan telah memutuskan seperti berikut:

[96] But in the event that we should, we are of the view that it is now a settled law in Malaysia that the court would lift the corporate veil of a corporation if such corporation was set up for fraudulent purposes, or where it was established to avoid an existing obligation or even to prevent the abuse of a corporate legal personality (see *Prest v. Petrodel Resources Limited and others* [2013] UKSC 34).



[88] Oleh itu, berdasarkan kepada alasan-alasan yang tersebut di atas, Mahkamah dengan ini memutuskan untuk membenarkan tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan sepertimana yang terdapat di dalam Pernyataan Tuntutan plaintif-plaintif pada para 119(a) hingga (h) dengan kos.

Tuntutan Balas Defendan-Defendan

[89] Selanjutnya, di dalam kes ini 1st Defendan dan 2nd Defendan telah mengemukakan tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif dalam tindakan ini secara bersama-sama dan / atau berasingan bagi mendapatkan relif-relif sepertimana berikut:

- (a) Ganti rugi am untuk ditaksirkan oleh mahkamah;
- (b) Ganti rugi teladan sebanyak RM2,034,735.16;
- (c) Ganti rugi teruk sebanyak RM2,034,735.16;
- (d) Faedah pada kadar 5% setiap tahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh Penghakiman hingga tarikh penyelesaian penuh;
- (e) Kos; dan
- (f) Lain-lain perintah yang dianggap suai manfaat oleh Mahkamah Yang Mulia.

[90] Di dalam kes ini, defendan-defendan hanya memanggil seorang sahaja saksi iaitu Tang Wooi Chon @ Clement Tang (DW1), yang secara jelas telah mengakui bahawa tiada satu pun bukti dan juga keterangan berbentuk dokumentari yang telah dikemukakan kepada Mahkamah bagi menyokong butir-butir tuntutan balas defendan-defendan yang tersebut di atas.

[91] Dalam lain perkataan, Mahkamah mendapati keseluruhan keterangan yang telah diberikan oleh DW1 tersebut telah gagal untuk menyokong apa-apa elemen tuntutan balas yang telah dikemukakan oleh defendan-defendan ke atas plaintif-plaintif.

[92] Oleh itu, keseluruhan keterangan yang telah dikemukakan oleh DW1 di dalam kes ini adalah tidak mencukupi, tidak kredibel dan tidak boleh dipercayai untuk menyokong butir-butir tuntutan balas yang telah dikemukakan oleh pihak defendan-defendan.

[93] Justeru itu, setelah menimbangkan keseluruhan keterangan yang berkaitan, isu-isu yang dibangkitkan oleh plaintif-plaintif dan hujahan-hujahan yang telah dikemukakan oleh pihak-pihak, mahkamah mendapati bahawa defendan-defendan telah gagal mengemukakan sebarang keterangan yang mencukupi dan boleh dipercayai untuk membuktikan bahawa terdapat terlebih bayaran kepada plaintif and bahawa jumlah wang seperti yang dituntut dalam tuntutan balas tersebut adalah terhutang dan perlu dibayar oleh plaintif-plaintif kepada defendan-defendan.



[94] Di dalam kes *Dato' Dr Zambry Abd Kadir v. Dato' Seri Ir Hj Mohammad Nizar Jamaluddin; Attorney General Of Malaysia (Intervener)* [2009] 2 MLRA 100; [2009] 5 MLJ 464; [2009] 5 CLJ 265, di mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:

[21] It is trite law that when there is a conflict between the evidence of two witnesses, the court would resolve the conflict by relying on the uncontroverted documentary evidence which is neutral in nature.

[95] Oleh itu, berdasarkan kepada alasan tersebut, Mahkamah memutuskan untuk menolak tuntutan balas yang dikemukakan oleh defendan-defendan terhadap plaintif-plaintif dengan kos.

Kesimpulan

[96] Oleh yang demikian, berdasarkan kepada alasan-alasan tersebut, atasimbangan kebarangkalian, mahkamah dengan ini mendapati bahawa Plaintif-Plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya terhadap Defendan-Defendan. Justeru itu, mahkamah memutuskan untuk membenarkan tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan sepertimana terdapat di dalam Pernyataan Tuntutan plaintif-plaintif (Lampiran - 2) pada perenggan 119 (a) hingga (h) dengan kos.

[97] Selanjutnya, Mahkamah mendapati bahawa defendan-defendan telah gagal untuk membuktikan tuntutan balasnya ke atas plaintif-plaintif. Oleh itu, mahkamah dengan ini memutuskan untuk menolak tuntutan balas pihak defendan-defendan terhadap plaintif-plaintif di dalam kes ini dengan kos.

[98] Seterusnya, Mahkamah menetapkan bahawa kos keseluruhan tindakan ini adalah sebanyak RM50,000.00 dan jumlah kos ini mesti dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif-plaintif di dalam tindakan ini tertakluk kepada pembayaran fi alokatur.

