

MAHKAMAH MAJISTRET (JOHOR BAHRU)

NOORFAZLIN HAMDAN M

GUAMAN SIVIL NO JA-A72NCVC-315-05 TAHUN 2020

30 January 2022

Khoo Ai Theng (Ng Kee Way & Co) bagi pihak plaintif.

Vasanthan Raman Kutty (Julie Lim, Vasanthan & Co) bagi pihak defendan.

Noorfazlin Hamdan M:

KEPUTUSAN MAHKAMAH

(PERBICARAAN PENUH)

[1]Ini merupakan Alasan Penghakiman bagi rayuan Defendan yang tidak berpuas hati terhadap keputusan di akhir kes perbicaraan penuh Mahkamah Majistret Sivil (1) Johor Bahru pada 29.11.2021 di mana Mahkamah telah memutuskan membenarkan tuntutan Writ Saman Plaintif terhadap Defendan iaitu tuntutan gantirugi sebanyak RM33,325.00 yang merupakan jumlah daripada RM24,300.00 dan RM 9,025.00. Pada masa yang sama, Mahkamah telah menolak tuntutan Plaintif berjumlah RM427.02 dan RM791.00 (Bagi kes Saman Guaman JA-A72NCVC-1110-10/2019) terhadap Defendan. Rayuan ini adalah terhadap sebahagian keputusan Mahkamah tersebut.

[2]Plaintif dan Defendan masing-masing telah memberikan keterangan bersumpah sepanjang bicara dan senarai saksi adalah seperti berikut:

PIHAK-PIHAK	SAKSI
Plaintif	SP1 - Then Suk Ling SP2- Ong Ai Rin SP3 - Woon Woei Horng
Defendan	SD1 - Liong Yeow Lee

[3]Sepanjang perbicaraan, berikut adalah ekshibit-ekshibit yang dikemukakan oleh pihak-pihak:

Dynaciate Engineering Sdn Bhd lwn Freedom Entertainment Sdn Bhd [2022] MLJU 134

DOKUMEN	TANDAAN
Ikatan Pliding	A
Ikatan Dokumen Bersama	B
Fakta Yang Dipersetujui	C
Isu-Isu Untuk Dibicarakan	D
Ringkasan Kes Plaintiff	E
Ikatan Dokumen Bersama m/s 52-58	D1
Ikatan Dokumen Bersama m/s 50-51	D2
Pernyataan Bertulis SP1	WSSP1
Pernyataan Bertulis SP2	WSSP2
Pernyataan Bertulis SP3	WSSP3
Pernyataan Bertulis Defendan	WSSD1

FAKTA KES PLAINTIF:

[4]Plaintif pada setiap masa yang material merupakan sebuah syarikat yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 2016 yang mempunyai alamat penyampaian di Plot 772, Zon 12B, Kawasan Perindustrian Pasir Gudang, 81750 Pasir Gudang, Johor.

[5]Defendan pula merupakan sebuah syarikat yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 2016 yang mempunyai alamat pendaftarannya di No. 43A, Jalan Gaya 27, Taman Gaya, 81800 Ulu Tiram, Johor dan juga mempunyai alamat perniagaannya di NO.55, 55- 01,55-02, 55-03,55-04, Jalan Austin Heights 8/8, Taman Mount Austin, 81100 Johor Bahru, Johor.

[6]Berhubung kes ini, Plaintiff memiliki sebuah kedai tingkat 3 yang beralamat di No.53, Jalan Austin Height 8/8, Taman Mount Austin, 81100 Johor Bahru (Selepas ini dirujuk sebagai “Premis Plaintiff”) di mana pada semua masa yang material, tingkat G Premis Plaintiff disewakan kepada penyewa yang menjalankan perniagaan Talents Tech Mount Austin. Manakala tingkat 1 Premis Plaintiff tersebut disewakan kepada penyewa menjalankan perniagaan Tadika Minda Berdikari.

[7]Pada setiap masa yang material, Defendan memiliki sebuah kedai yang di sebelah Premis Plaintiff iaitu yang beralamat di No.55, Jalan Austin Heights 8/8, Taman Mount Austin, 81100 Johor Bahru (Selepas ini dirujuk sebagai “Premis Defendan”).

[8]Defendan telah membuat pengubahsuaian di premis Defendan yang melibatkan pemasangan paip-paip air. Selepas pemasangan paip tersebut di dalam premis Defendan tersebut, berlakunya kebocoran paip tersebut secara serius di Premis Plaintiff.

[9]Keadaan ini menjadikan Plaintiff terpaksa membuat kerja-kerja pembaikan di mana selepas tarikh 23.11.2019, kos pembaikan di tingkat 1 Premis Plaintiff adalah sebanyak RM21,350.00. Manakala kos pembaikan di tingkat G, Premis Plaintiff adalah sebanyak RM2,950.00.

[10]Sepanjang tempoh pembaikan di kedua-dua aras Premis Plaintiff, penyewa-penyewa Plaintiff tidak dapat menggunakan premis dan menyebabkan mereka enggan membayar sewa bulanan kepada Plaintiff. Kerugian sewaan yang dialami Plaintiff adalah sebanyak RM7,425 bagi tingkat G dan sebanyak RM1,600.00 bagi tingkat 1 Premis Plaintiff.

[11]Tuntutan saman ini dibuat kerana kerosakan di Premis Plaintiff adalah berpunca daripada kerosakan kebocoran paip di Premis Defendan yang mengakibatkan Plaintiff tidak dapat menikmati faedah dan keseronokan penggunaan Premis Plaintiff. Hal ini disebabkan, pelan asal Premis Plaintiff tersebut sememangnya tidak mempunyai sistem perpaipan sama sekali dan ini menunjukkan punca kebocoran air adalah disebabkan pemasangan paip-paip air di Premis Defendan.

FAKTA KES DEFENDAN:

[12]Plaintiff terdahulu telahpun memulakan satu tindakan saman ke atas Defendan bagi kes no JA-A72NCVC-11110-10/2019 atas tuntutan air paip dari Premis Defendan telah bocor di bahagian dinding kedua-dua premis yang mengakibatkan kerosakan di tingkat G dan tingkat 1 Premis Plaintiff. Satu Penghakiman Ingkar Kehadiran sebanyak RM21,654.00 telah dimasukkan ke atas Defendan dan Defendan telahpun membayar jumlah Penghakiman tersebut.

[13]Kini, sekali lagi Defendan mendakwa Plaintiff membuat tuntutan yang sama ke atas Defendan yang merupakan satu Tindakan Kali Kedua. Oleh itu, tuntutan kes ini adalah bersifat penyalahgunaan proses Mahkamah dan wajar diketepikan.

BEBAN PEMBUKTIAN KES

[14]Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa beban pembuktian pihak-pihak di dalam kes ini adalah pada tahap imbalan kebarangkalian. Selaras dengan nas undang-undang, kes *Unsung Rasad v. PP* [2019] 1 LNS 662, konsep beban pembuktian tersebut dijelaskan oleh Abang Iskandar Abang Hashim JCA (Pada masa itu), mengadaptasi kes Inggeris seperti berikut:

In the celebrated case of Miller v. Minister of Pensions [\[1947\] 2 All ER 372](#), Denning J (as he then was) said:

*If the evidence is such that the tribunal can say 'we think it more probable than not' the burden is discharged, but if the probabilities are equal it is not. That would invariably require that party involved having to lead or adduce affirmative evidence to prove his case, as the court shall presume the absence of those circumstances, to reach a level of proof of at least 51% probability against his adverse party. We would cite the English case of *Re B* [2008] UKHL 35, where Lord Hoffman had used a mathematical analogy to illustrate what needed to be proven by a party desirous of having judgement entered in his favour, like so:*

If a legal rule requires a fact to be proved (a 'fact in issue'), a judge or jury must decide whether or not it happened. There is no room for a finding that it might have happened. The law operates a binary system in which the only values are 0 and 1. The fact either happened or it did not. If the tribunal is left in doubt, the doubt is resolved by a rule that one party or the other carries the burden of proof. If the party who bears the burden of proof fails to discharge it, a value of 0 is returned and the fact is treated as not having happened. If he does discharge it, a value of 1 is returned and the fact is treated as having happened".

[15]Alasan Penghakiman ini hanya merangkumi kes yang dirayu oleh Defendan sahaja. Oleh yang demikian, berikut adalah analisa Mahkamah atas isu-isu yang dibicarakan:

ISU-ISU DIBICARAKANIsu Pertama: Sama ada semua dokumen di dalam Ikatan Dokumen Bersama Bahagian B boleh ditandakan ekshibit?

[16]Defendan berhujah kesemua dokumen di dalam Bahagian B, Ikatan Dokumen Bersama tidak boleh ditandakan sebagai ekshibit kerana Plaintiff gagal untuk membuktikannya menurut undang-undang.

[17]Defendan merujuk kepada Aturan 34 kaedah 2 KKM 2012 , kes *Chin Foh Berhad & Anor v Kwan Yun Hong @ Kuan Onn Hing & Ors* [2012] MLRHU 1228 dan *Tien Yun Enterprise Sdn Bhd v Chew Kar Chong & Anor* [2020] 4 MLRH 354 serta berhujah Dokumen Bahagian B keesahannya tidak dipertikai, namun kandungan adalah dipertikaikan. Oleh itu, Plaintiff sepatutnya memanggil kesemua pembuat dokumen untuk menandakannya ekshibit, namun Plaintiff gagal berbuat demikian. Oleh itu, kesemua dokumen di Bahagian B adalah kekal status ID.

[18]Plaintif pula berhujah, dokumen-dokumen di Bahagian B hendaklah ditandakan sebagai ekshibit kerana pembuat dokumen tidak diperlukan untuk penandaan ekshibit dengan merujuk kepada kes *KH Sdn.Bhd v Leong Oow Lai* [2014] MLJU 1405.

[19]Bagi mesej-mesej WhatsApp di muka surat 68-195 Ikatan Dokumen Bersama tersebut, Plaintiff merujuk kepada kes *Ahmad Najib bin Aris v Public Prosecutor* [2009] 2 MLJ 613 dan berhujah kesemua mesej whatsapp tersebut, saksi sedia ada telahpun memberikan keterangan lisan dengan keesahan tanpa perlu membekalkan dokumen asal.
PENILAIAN MAHKAMAH:

[20]Dalam membuat pertimbangan isu ini, pertamanya, Mahkamah merujuk kepada Aturan 34 kaedah 2 KKM 2012 yang berbunyi:

(2) At a pre-trial case management, the Court may consider any matter including the possibility of settlement of all or any of the issues in the action or proceedings and require the parties to furnish the Court with such information as it thinks fit, and the appropriate orders and directions that should be made to secure the just, expeditious and economical disposal of the action or proceedings, including—

(d) the contents of the bundle of the documents referred to in subparagraph (c) shall be agreed on between all parties as far as possible and this bundle of agreed documents shall be filed by the plaintiff and marked as Part A;

(e) if the parties are unable to agree on certain documents, those documents on which agreement cannot be reached shall be included in separate bundles and each such bundle shall be filed by the plaintiff and marked as follows:

(i) Part B – documents where the authenticity is not disputed but the contents are disputed;

(ii) Part C – documents where the authenticity and contents are disputed;

(Penekanan diberikan)

[21] Berdasarkan Aturan di atas, adalah jelas bahawa terdapat 3 Bahagian di dalam Ikatan Dokumen kes sivil iaitu Bahagian A, B dan C yang mana A adalah dokumen-dokumen yang dipersetujui bersama pihak-pihak. Manakala, dokumen-dokumen yang menjadi isu pihak-pihak di sini adalah di Bahagian B di mana keesahan dokumen tersebut tidak dipertikaikan tetapi hanya kandungan dipertikaikan. Keadaan ini berbeza dengan Bahagian C yang mana keesahan dan kandungannya adalah dipertikaikan sama sekali.

[22] Seterusnya, perbezaan penilaian atas Bahagian A, B dan C Ikatan Dokumen tersebut dapat dilihat melalui kes yang dirujuk pihak Plaintif iaitu **KH Sdn.Bhd v Leong Oow Lai (Supra)** di mana Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur melalui YA Wong Kian Kheong memutuskan:

I. Proof of documents in civil trials

[32] [Order 34 rule 2\(2\)\(d\)](#), [\(e\)\(i\)](#) and [\(ii\)](#) of the [Rules of Court 2012 \(RC\)](#) provide that during pre-trial case management, parties may —

- (a) *agree to both the authenticity and contents of documents to be adduced and used at trial (Part A Documents);*
- (b) *agree only to the authenticity but dispute the contents of documents to be adduced and used at trial (Part B Documents). Part B Documents are documents where parties agree to their authenticity but dispute the weight to be attached to these documents; and*
- (c) *dispute both the authenticity and contents of documents to be adduced and used at trial (Part C Documents).*

Dynaciate Engineering Sdn Bhd lwn Freedom Entertainment Sdn Bhd [2022] MLJU 134

[33] It is to be noted that [s58\(1\) and \(2\)](#) of the Evidence Act 1950 (EA) allow parties in a civil suit to agree to admit any "fact" (defined widely in s3(a) EA to include documents).

[34] If a document is classified as a Part C Document, the party adducing that document bears the evidential burden to satisfy the court on a balance of probabilities the following 2 conditions of admissibility of that document (2 Conditions of Admissibility):

- (a) **in accordance with the rule against documentary hearsay, the maker of the Part C Document has to be called as a witness — the Federal Court's judgment in Capital Insurance Bhd v Cheong Heng Loong Goldsmiths (KL) Sdn Bhd** [2005] 4 CLJ 1, at 20, 21-25 and 28. If the maker of a Part C Document cannot be called as a witness, the party adducing that document has to satisfy the court regarding the application of any one of the exceptions to the hearsay rule such as [ss32\(1\)\(a\)](#) to [ss32\(1\)\(a\)](#) [[ss32\(1\)\(i\) and \(j\)](#)] EA only apply to criminal proceedings according to [ss 32\(2\)](#), [33](#) to [37](#), [73A\(1\)](#), [\(2\)](#) and/or [90A\(1\)](#) EA [[s 90c](#) EA provides that s 90A EA shall prevail over, among others, any other provision of EA relating to the proof of evidence]; AND
- (b) **"primary evidence" of the Part C Document as understood in s 62 EA must be adduced in court as required by s 64 EA** — the Supreme Court's decision in *KPM Khidmat Sdn Bhd v Tey Kim Sue* [1994] 2 MLJ 627, at 631. It is to be noted that Explanation 3 of s62 EA provides that a document produced by a computer (in compliance with s 90A EA) is primary evidence. If "primary evidence" of a Part C Document is not available, [s 64](#) EA provides that "secondary evidence" [within the meaning of [s 63\(a\)](#) to (e) EA] of the Part C Document can only be admitted as evidence if there is proof of the application of any one of the paragraphs in [s 65\(1\)\(a\) to \(g\)](#) EA.

[35] The 2 Conditions of Admissibility need not be fulfilled in respect of Part A Documents and Part B Documents. (Penekanan diberikan)

[23]Autoriti di atas telahpun diikuti di dalam kes *Mohamad Fauzi Che Rus v. Jr Joint Resources Holdings Sdn Bhd* [2016] 6 CLJ 266 Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur menerusi YA Azizul Azmi Adnan JC seperti berikut:

"The observation may be made that the mechanism for the categorisation of documents contained in O. 34 r. 2(2) forms an important exception to the general rule that the admissibility of documents is a matter of law, and not subject to the agreement of parties. It follows as a necessary corollary of the analysis by Wong Kian Kheong JC that any document that have been categorised in Part B would be admissible, and that there would be no further requirement to call its maker". (Penekanan diberikan).

[24]Berdasarkan nas undang-undang di atas, Mahkamah bersetuju dengan hujahan Plaintiff bahawa dokumen-dokumen di Bahagian B tidak memerlukan keterangan pembuat dokumen dan juga pembuktian dokumen original untuk membolehkan penandaan ekshibit. Hal ini disebabkan keesahan dan kewujudan dokumen-dokumen tersebut tidak perlu dibuktikan.

[25]Penelitian kes **Chin Foh Berhad & Anor (Supra)** yang dirujuk Defendan didapati kes tersebut tidak menjelaskan Bahagian manakah dokumen-dokumen tersebut berada. Seterusnya, tandaan IDP2 dan IDP5 di dalam kes tersebut gagal dijadikan ekshibit oleh pihak Plaintiff hingga perbicaraan ditutup. Berbeza dalam kes semasa,

Mahkamah telahpun memberikan arahan untuk memutuskan penandaan ekshibit selepas hujahan pihak-pihak difailkan selepas perbicaraan ditutup. Oleh itu, kes tersebut tidak terpakai dalam kes ini.

[26]Selanjutnya, Defendan juga merujuk kes **Tien Yun Enterprise Sdn Bhd(Supra)** berkenaan dokumen Resolusi Syarikat ID4 yang dikemukakan oleh Plaintiff. Mahkamah mendapati kes tersebut juga tidak menerangkan di Bahagian manakah ID4 tersebut berada di dalam Ikatan Dokumen?Oleh itu, Mahkamah menolak untuk menggunakan keputusan kes tersebut.

[27]Berbeza dalam kes semasa, apa yang dipertikaikan hanyalah kandungan dokumen-dokumen tersebut di mana Plaintiff telahpun berjaya memanggil saksi untuk menunjukkan pengetahuan saksi tersebut untuk menerangkan kandungan kesemua dokumen tersebut. Oleh yang demikian, Mahkamah menolak bantahan Defendan dan sebaliknya membenarkan kesemua dokumen di Bahagian B, Ikatan Dokumen Bersama ditandakan sebagai ekshibit.

Isu Kedua: Sama ada prinsip *Res Judicata* terpakai atas kes ini?

[28]Defendan berhujah, memandangkan kes ini mempunyai kausa tindakan yang sama dengan kes terdahulu iaitu Writ Saman No. JA- A72NCVC-11110-10/2019, maka tuntutan ini adalah bersifat *res judicata* dan wajar diketepikan oleh Mahkamah. Hal ini kerana, Defendan telahpun memperolehi Perintah Penghakiman Ingkar bagi kes terdahulu dan telahpun membuat bayaran atas Perintah tersebut sebanyak RM21,654.00. Oleh itu, Plaintiff terhalang daripada memulakan sekali lagi tindakan saman ke atasnya.

[29]Plaintif sebaliknya berhujah bahawa prinsip *res judicata* tidak terpakai kerana tuntutan ini adalah berbeza dengan tuntutan kes yang terdahulu.

PENILAIAN MAHKAMAH:

[30]Bagi membincangkan prinsip *res judicata*, Mahkamah merujuk kepada nas undang-undang yang berkaitan seperti berikut:

- (i) *Bungsar Hill Properties Sdn Bhd & Anor v. Puspambekhai Ramanathan* [1999] 8 CLJ 67, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur, YA Rahmah Hussain J menyatakan:

So, what is res judicata? The law on this plea had been clearly expounded by the Supreme Court in the recent case of Asia Commercial Finance (m) Berhad V. Kawal Teliti Sdn. Bhd. [1995] 3 CLJ 783. Res judicata means a matter adjudged; its significance lies in its effect of creating an estoppel per rem judicatum. When a matter between two parties has been adjudicated by a court, the parties are not permitted to litigate the matter again, because the judgment becomes the truth between them. The public policy of the law is that there should be finality in litigation; no one should be vexed twice for the same cause of action.(Penekanan diberikan).

Dynaciate Engineering Sdn Bhd lwn Freedom Entertainment Sdn Bhd [2022] MLJU 134

- (ii) *Government of Malaysia v Dato' Chong Kok Lim* [\[1973\] 2 MLJ 74](#) di muka surat 76 YA Sharma J, telah memberikan panduan bagaimanakah res judicata terpakai:

"It is only where the plea which is sought to be raised in the subsequent proceedings was not available to the party at the time of the previous proceedings that the decision cannot be constructively res judicata."

Malah ini dirujuk oleh Mahkamah Rayuan menerusi kes **Dato' Ahmad Johari bin Tun Abdul Razak v A. Santamil Selvi a/p Alau Malay @ Anna Malay & Others** Rayuan Sivil No.: W- 02(IM)(NCVC)-237-02/2018 di mana Suraya Othman JCA memutuskan:

[44] Thus if a cause of action or issue was available or present or in existence or could have been raised when the 1st Suit was filed on 9.6.2014, then it should have been raised or pleaded then, otherwise it is a clear attempt at re-litigating the cause of action (which had been unsuccessful or dismissed) and amounts to res judicata in its extended or broader sense as envisaged in the case of Henderson v Henderson [\[1843-60\] All ER Rep 378](#).

- (iii) *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* [\[1995\] 3 MLJ 189](#) di muka surat 198 hingga 202, Peh Swee Chin FCJ memutuskan:

The starting point ought to be the celebrated passage by Wigram VC in the case of Henderson v Henderson (1843) 3 Hare 100 at p 115 which is:

The plea of res judicata applies, except in special cases, not only to points upon which the court was actually required by the parties to form an opinion and pronounce a judgment, but to every point which properly belonged to the subject of litigation and which the parties, exercising reasonable diligence might have brought forward at the time.

- (iv) Kes *Thoday v. Thoday* [\[1964\] 1 All ER 341](#) telah diputuskan (di m/s. 347) bahawa:

"... where the cause of action or plea in defence in the second suit is different from that put forward in the earlier suit, then it can be said that the res which was the subject of the previous adjudication is not the same res, and in such circumstances a party will not normally be held to be estopped from raising the plea."

[31] Apabila prinsip kes-kes di atas diaplikasikan dalam kes semasa, Mahkamah telah merujuk Tuntutan kes terdahulu iaitu No.Guaman: JA- A72NCvC-1110-10/2019 di mana Penghakiman Ingkar Kehadiran telahpun dimasukkan ke atas Defendan dan kausa tindakan melibatkan tuntutan sebanyak RM21,654.00 atas isu kebocoran air dari Premis Defendan sehingga menyebabkan kejadian-kejadian seperti berikut:

- (i) Pada 21.06.2019, Plaintiff mendapat sebutharga sebanyak RM5,500.00 daripada sebuah Syarikat Horng Construction & Engineering Works (Selepasini dirujuk sebagai “Syarikat Horng”) bagi membaikpulih bumbung yang rosak akibat kebocoran paip yang dipasang di Premis Defendan.
- (ii) Pada 09.07.2019, Plaintiff mendapat sebutharga sebanyak RM9,534.00 daripada Syarikat Horng bagi membaikpulih tingkat G,tingkat 1 dan tingkat 2 Premis Plaintiff akibat kebocoran air dan meminta Syarikat Horng membuat pemeriksaan dan pengesahan sebab-sebab kebocoran air tersebut.
- (iii) Pada 23.07.2019, Plaintiff telah menerima Laporan Penyiasatan daripada Syarikat Horng berkaitan punca kebocoran air di dinding tingkat G dan tingkat 1 Premis Plaintiff. Dalam repot tersebut, adalah jelas bahawa di kedua-dua aras Premis Plaintiff tersebut tidak mempunyai paip yang dipasang dan oleh sebab itu, kebocoran paip air berpunca daripada Premis Defendan.
- (iv) Disebabkan kebocoran paip air tersebut, maka penyewa Plaintiff yang menjalankan perniagaan Little Apple Pre-School telah mengalami kerosakan dan mendapat sebutharga membaikpulih ruangnya daripada JJ Stationery & Sport Equipment sebanyak RM5,720.00.
- (v) Selain itu, penyewa Plaintiff yang menjalankan perniagaan Talent Tech Mount Austin telah mengalami kerugian sebanyak RM900.00 akibat tindakan Defendan membayar kepada KW Service Enterprise bagi tujuan pembersihan dan penyewa telah menuntut jumlah tersebut daripada Plaintiff.
- (vi) Defendan telahpun membayar ganti rugi tersebut selepas memperoleh Penghakiman Ingkar Kehadiran tersebut.

[32]Apabila dibandingkan pula dengan kausa tindakan di dalam kes semasa, Mahkamah mendapati tuntutan sejumlah RM33,325.00 merupakan jumlah daripada RM24,300.00 dan RM 9,025.00 yang mana ia melibatkan kejadian-kejadian:

- (i) Selepas tarikh 23.11.2019, kebocoran paip air masih lagi berlaku dan kos pembaikan di tingkat 1 Premis Plaintiff adalah sebanyak RM21,350.00. Manakala kos pembaikan di tingkat G Premis Plaintiff adalah sebanyak RM2,950.00.
- (ii) Kerugian sewaan yang dialami Plaintiff adalah sebanyak RM7,425 bagi tingkat G dan sebanyak RM1,600.00 bagi tingkat 1 Premis Plaintiff.

[33]Berdasarkan kepada kedua-dua fakta kes di atas, Mahkamah mendapati kausa tindakan Plaintiff ke atas Defendan sememangnya melibatkan kausa tindakan yang sama iaitu kebocoran paip air yang berlaku di dinding Premis Plaintiff akibat pemasangan paip air di Premis Defendan.

[34]Walau bagaimanapun, sepertimana prinsip *res judicata* yang telah dijelaskan oleh nas undang-undang yang dirujuk oleh Mahkamah di atas, Mahkamah mendapati wujudnya pengecualian prinsip *res judicata* di dalam kes semasa ini memandangkan:

- (i) Walaupun kedua-dua kes adalah melibatkan kausa tindakan yang sama iaitu kebocoran air dari Premis Defendan, namun Plaintiff telah berjaya memplidkan kes terdahulu No Guaman JA- A72NCvC-1110-10/2019 di dalam Pernyataan Tuntutan kes semasa ini;
- (ii) Jumlah tuntutan juga melibatkan tempoh masa material yang berbeza di mana kes terdahulu melibatkan kejadian sebelum 23.11.2019. Manakala tuntutan kes semasa ini pula melibatkan kejadian selepas tarikh tersebut;
- (iii) Kebocoran paip air dari Premis Defendan masih tidak selesai dan tidak terhenti di dalam kes terdahulu kerana air masih lagi bocor sehingga membawa kejadian selepas tarikh 23.11.2019 dan kerugian masih dialami oleh Plaintiff dalam membaikpulih premisnya. Malah, Defendan sedar akan masalah yang masih berlaku sepertimana keterangan SD1 berikut:

S: Setuju dengan saya kamu panggil kontraktor tersebut disebabkan kamu sedar pada akhir tahun 2019 disebabkan kamu dapat aduan atau kamu sedar bahawa isu leaking masih berlaku lagi. Setuju atau tidak setuju?

J : Setuju; dan

- (iv) Kes terdahulu telah selesai melalui satu Perintah Penghakiman Ingkar dan bukannya dikesampingkan atau dibatalkan oleh Mahkamah. Malah, Defendan sama sekali tidak mempertikaikan Perintah Penghakiman Ingkar tersebut dan membayar gantirugi tersebut walaupun telah memasuki Memorandum Kehadiran namun gagal memfailkan sebarang Pembelaan.

[35]Berdasarkan dapatan-dapatan di atas, maka Mahkamah berpendapat prinsip *res judicata/estoppel* tidak terpakai ke atas Plaintiff di dalam kes semasa ini dan oleh itu, Mahkamah meneruskan tuntutan Plaintiff tersebut. Isu Ketiga: Sama ada masalah kecikiran air berpunca dari Premis Defendan dibuktikan melalui saksi pakar iaitu SP3?

[36]Defendan mencabar bahawa SP3 bukanlah saksi pakar dalam kes ini. Oleh itu keterangannya tidak boleh diterimamasuk. Plaintiff pula berhujah bahawa SP3 telahpun memberikan keterangan sebagai saksi pakar atas pengalamannya sebagai kontraktor dan dapat menerangkan punca kecikiran air tersebut setelah membuat siasatan bagi kedua-dua premis tersebut.

PENILAIAN MAHKAMAH:

[37]Bagi isu melibatkan keterangan saksi pakar, Mahkamah merujuk kepada [Seksyen 45 Akta Keterangan 1950](#) yang berbunyi:

Opinions of Third Persons When Relevant Opinions of experts

45. (1) *When the court has to form an opinion upon a point of foreign law or of science or art, or as to identity or genuineness of handwriting or finger impressions, the opinions upon that point of **persons specially skilled** in that foreign law, science or art, or in questions as to identity or genuineness of handwriting or finger impressions, are relevant facts.*

(2) *Such persons are called experts.*

[38] Soalan seterusnya, apakah dimaksudkan “*persons specially skilled*” tersebut? Sama ada SP3 terjumlah sebagai saksi pakar menurut [seksyen 45 Akta Keterangan 1950](#), Mahkamah telah berpegang kepada prinsip di dalam kes *Ng Chee Meng V. Wynn Resorts (Macau) S.A* [2021] 1 LNS 1491, Mahkamah Tinggi melalui YA Evrol Mariette Peters JC membincangkan isu siapakah dimaksudkan saksi pakar seperti berikut:

[24] *A ‘person specially skilled’ was described by Suffian LP in PP v. Muhamed bin Sulaiman* [1982] 1 LNS 123; [\[1982\] 2 MLJ 320](#), as follows:

It is true that the witness who is called upon to give evidence founded on a comparison of handwritings must be peritus; he must be skilled in doing so; but we cannot say that he must become peritus in the way of his business or in any definite way. The question is, is he peritus? Is he skilled? Has he adequate knowledge? [Emphasis added.]

[25] *As such, although an expert is referred to as someone with special skill, he need not be so by special study. He may be so by experience, and that is why even a semi-skilled or semi-professional person may qualify as an expert witness, as demonstrated in Kong Nen Siew v. Lim Siew Hong* [1971] 1 LNS 53; [\[1971\] 1 MLJ 262](#). This is fortified by the description of expert in [Order 40 rule 1](#) of the [Rules of Court](#), which reads:

Order 40 – Court expert

Rule 1 – Appointment of expert to report on certain question ...

(5) In this rule “expert”, in relation to any question arising in a cause or matter, means any person who has such knowledge or experience of or in connection with that question that his opinion on it would be admissible in evidence. [Emphasis added.]”

[39] Apabila dikaitkan dalam kes semasa ini, Mahkamah mendapati SP3 mempunyai kemahiran khusus, pengetahuan dan pengalaman dalam pembinaan dan perpaipan air selama 10 tahun membolehkan dirinya layak menjadi saksi pakar menurut undang-undang. Walaupun telah dicabar oleh Defendan, namun keterangan SP3 adalah konsisten untuk membuktikan tentang kemahiran dan pengetahuannya dalam bidang pembinaan dan perpaipan tersebut.

[40] Menurut SP3, hasil siasatannya menunjukkan Premis Defendan adalah lebih tinggi daripada Premis Plaintiff di mana terdapatnya kerja pengubahsuaian tandas bagi Pusat Karaoke di Premis Defendan. Pelan asal Premis

Plaintif juga sama sekali tidak mempunyai sistem perpaipan. Menurut SP3 lagi, jika Defendan tidak membaiki salur perpaipan air di premisnya, maka selagi itulah masalah keciciran air tetap berlaku. Hal ini dapat dilihat melalui keterangan berikut:

"S: En. Woon tadi kamu telah memberitahu Mahkamah kamu pernah berkunjung ke premis No. 53 untuk membuatkan siasatan iaitu premis defendan. Bolehkah anda jelaskan kepada Mahkamah berapakah tandas disitu? Tandas tambahan seingat kamu?"

J : Seingat saya tandas tambahan sebelah sana ada tambah 1 untuk perempuan, 1 untuk laki – laki dan 1 untuk dapur untuk dia orang standby itu air – air minuman, makanan punya sebab semua area sana ngam – ngam sebelah kedai itu wall. So that dia ada 2 tandas additional. 1 dapur.

S : Adakah kamu pernah memberitahu kepada wakil – wakil plaintif apa kerja pembaikan kamu yang kamu laksanakan sekiranya tiada pembaikan dibuat dipremis defendan air akan tercicir juga?

J : Ya selagi kalau premis 53 tidak ada buat itu repair untuk plumbing internal wall punya, dia akan sebabkan itu barang akan repeat lagi sebab I ada advice walaupun saya bukan professional tetapi i ada pengalaman 10 tahun dalam bidang ini. Saya ada advice dia all the way plumbing jalan external dari ground floor tarik sampai L4 tetapi kita ada bagi itu PIC yang sebelah ada beri dia quotation tetapi dia 5 rasa ini harga mahal. So that no choice dia tidak buat".

[41]Keterangan SP3 juga menunjukkan Premis Defendan yang menyebabkan mengalirnya air ke premis Plaintif dan kegagalan Defendan membaikipulih keadaan premisnya menyebabkan masalah keciciran air akan tetap berterusan. Keterangan SP3 boleh dirujuk seperti berikut:

"S: Dan pada pendapat kamu memandangkamu adalah pakar dalam bidang ini sekiranya hanya plaintif sahaja membaiki premis ini dan defendan tidak membaiki premisnya adakah keadaan ini akan berubah?"

J : Tidak akan berubah selagi premis 53 selagi dia tidak panggil kontraktor pergi repair itu masalah akan repeat punya.

S: Setuju sekiranya saya cadangkan tugas En. Woon yang boleh lakukan hanyalah setakat untuk menahankan air mengalir daripada premis defendan sahaja tetapi tidak dapat menyelesaikan kesemua masalahnya tercicir air?

J : Ya selagi itu plumbing work tidak ada double repair dari premis 53 hanya akan terus berlakunya sebab whatever kita boleh buat punya buat itu injection dekat RC slap kita pun buat sebab itu injection kalau kita buat itu air akan mengalir ikut tempat yang kita tidak ada injection. Walaupun dinding kita ada buat itu water proofing pakai Sika Latex tetapi pun tidak tahan lama. So that ini kerja repeat repeat repeat buat sahaja selagi itu plumbing tidak ada repair balik."

[42]Oleh yang demikian, Mahkamah berpuas hati dan membuat dapatan bahawa Plaintif telah berjaya membuktikan masalah sistem perpaipan air dari Premis Defendanlah yang telah mengakibatkan kerosakan di Premis Plaintif. Oleh itu, isu yang dibangkitkan oleh Defendan ini diketepikan.

Isu Keempat Sama ada Plaintiff gagal membuktikan jumlah gantirugi tersebut kerana Plaintiff gagal panggil penyewa premis & ketiadaan bukti dokumentasi.

[43]Defendan berhujah bahawa disebabkan Plaintiff gagal memanggil penyewa Premis Plaintiff, maka Plaintiff gagal membuktikan sebarang kos pembaikan dan kerugian yang dialami akibat pembaikpulihan dan kerugian tidak menerima bayaran sewa bulanan daripada Penyewa Premis Plaintiff. Tiada juga bukti dokumentasi yang dapat menyokong keterangan Plaintiff secara keseluruhannya kerana tiada pembuktian pembuat dokumen dan keterangan dokumen asal.

[44]Plaintiff membalas dengan menyatakan bahawa Plaintiff berjaya memanggil saksi-saksi iaitu SP1, SP2 dan SP3 untuk membuktikan kesnya. Keterangan SP1 dapat menunjukkan bagaimana kos pembaikan tingkat 1 berjumlah RM21,350.00. Selain itu, keterangan SP2 dapat menunjukkan kerugian Manakala kos pembaikan di tingkat G Premis Plaintiff adalah sebanyak RM2,950.00. Kerugian sewaan yang dialami Plaintiff pula adalah sebanyak RM7,425 bagi tingkat G dan sebanyak RM1,600.00 bagi tingkat 1 Premis Plaintiff.

PENILAIAN MAHKAMAH:

[45]Pertamanya, Mahkamah mengingatkan tentang tanggungjawab pihak yang hendak membuktikan kes- kes mereka adalah sebagaimana diperuntukkan dalam [seksyen 101 Akta Keterangan 1950](#) seperti berikut:

- 1) *Whoever desires any court to give judgment as to any legal right or liability, dependent on the existence of facts which he asserts, must prove that those facts exist.*
- 2) *When a person is bound to prove the existence of any fact, it is said that the burden of proof lies on that person.*

[46]Begitu juga di dalam [seksyen 102 Akta Keterangan 1950](#) memperuntukkan:

The burden of proof in a suit or proceeding lies on that person who would fail if no evidence at all were given on either side.

[46]Oleh itu, menerusi keterangan kes ini, Mahkamah mendapati berdasarkan keterangan SP1 dan SP2, sepanjang tempoh 23.11.2019 hingga 09.12.2019, kos pembaikian bagi tingkat 1 berjumlah RM21,350.00 adalah melibatkan:

Jenis pembaikan	Kos (RM)
Pembekalan dan pemasangan jubin vinil (<i>vinyl tile</i>)	RM5,100.00
Pembekalan dan pemasangan tingkap	RM650.00
Perobohan <i>partition</i> serta mengeluarkan sampah	RM3,000.00
pembekalan dan pemasangan titik pencahayaan (<i>lighting point</i>)	RM2,750.00

Jenis pembaikan	Kos (RM)
Pembekalan dan pemasangan <i>partition</i>	RM1,500.00
Pembekalan cat dan kerja pengecatan	RM2,200.00
Pembekalan cat dan kerja pengecatan	RM600.00
Kerja pembongkaran dan pemasangan penghawa dingin;	RM250.00
Pembelian meja dan langsir.	RM5,300.00
JUMLAH	RM21,350.00

[47]Hal ini bererti, Plaintiff telahpun berjaya memanggil saksi-saksi yang relevan dalam membuktikan kesnya selaras Akta Keterangan 1950. Hujahan Defendan yang mendakwa Plaintiff gagal memanggil saksi yang material adalah tidak berasas dan wajar diketepikan.

[48]Bagi isu keterangan dokumentasi pula, Mahkamah sebelum ini telahpun menandakan sebagai ekshibit P mukasurat 9 hingga 13 Ikatan Dokumen Bersama, yang dapat menyokong keterangan SP1 dan SP2 dalam membuktikan jumlah-jumlah kos yang terbabit. Oleh itu, isu yang dibangkitkan Defendan ini tidak bermerit.

[49]Begitu juga keterangan daripada SP2 berkenaan premis tingkat G, sejumlah RM2,950.00 telah digunakan sebagai kos pembaikan sepertimana keterangan SP2 seperti berikut:

"Peguam Plaintiff : Berapakah jumlah kos pembaikan yang terlibat untuk kes ini?"

Saksi SP2 : Jumlah kos pembaikan untuk membaiki kerosakan premis Plaintiff bagi tempoh dari November 2019 sehingga Februari 2020 adalah RM24,300-00 termasuk RM2,950-00 bagi kerja pembaikan di Tingkat G premis Plaintiff dan RM21,350-00 bagi kerja pembaikan serta penggantian barang bagi Tingkat 1 premis Plaintiff".

[50]Keterangan dokumentar yang menyokong keterangan SP2 adalah seperti ekshibit m/s 6,14-34,35-43,44-45,46-47,48-49 Ikatan Dokumen Bersama. Seterusnya, sepanjang tempoh pembaikan Premis Plaintiff tersebut, penyewa di tingkat G dan tingkat 1 tidak dapat menggunakan premis dan hal ini menyebabkan mereka tidak membayar sewa bulanan kepada Plaintiff sehingga Plaintiff mengalami kerugian sebanyak RM7,425 bagi tingkat G dan RM1,600 bagi tingkat 1.

[51]Sebagai buktinya, Mahkamah meneliti keterangan SP2 di dalam WSSP2 seperti berikut:

"Penyewa untuk tingkat G dan tingkat 1 premis Plaintiff tersebut enggan membayar sewaan kepada Plaintiff kerana mereka tidak dapat menggunakan premis tersebut, secara spesifiknya Penyewa Tingkat G hanya membayar RM2,475-00, iaitu

50% daripada jumlah sewaan yang ditetapkan untuk bulan November 2019, Disember 2019 dan Januari 2020; dan Penyewa Tingkat 1 enggan dan tidak membayar sewa untuk bulan Disember 2019”.

“Hal ini telah menyebabkan Plaintiff mengalami kerugian dari segi pendapatan sewaan berjumlah pada RM9,025-00 termasuk RM7,425-00 untuk kehilangan 50% jumlah sewa untuk bulan November 2019, Disember 2019 dan Januari 2020 bagi sewaan Tingkat G premis Plaintiff; dan kerugian sebanyak RM1,600-00 untuk jumlah sewa bulan Disember 2019 bagi sewaan Tingkat 1 premis Plaintiff”.

[52]Mahkamah telah meneliti bukti-bukti dokumentar dan keterangan lisan SP1 dan SP2 di mana berpuas hati bahawa Plaintiff telahpun berjaya membuktikan jumlah kerugian sewaan yang dialami bagi tingkat 1 dan tingkat G tersebut berjumlah RM9,025.00. Oleh yang demikian, dakwaan Defendan mengatakan Plaintiff gagal membuktikan jumlah gantiruginya adalah tidak tepat.

KEPUTUSAN:

[53]Setelah mendengar, meneliti dan mempertimbang kesemua keterangan-keterangan saksi-saksi, keterangan ekshibit-ekshibit dan hujahan-hujahan kedua-dua pihak serta dapatan yang dinyatakan di atas, Mahkamah pada tahap imbangan kebarangkalian memutuskan seperti berikut: (i) Membenarkan tuntutan gantirugi Plaintiff sebanyak RM33,325.00 yang merupakan jumlah daripada RM24,300.00 dan RM 9,025.00; (ii) Membenarkan faedah atas RM33,325.00 pada kadar 5% setahun dari tarikh Writ ini sehingga Penghakiman; (iii) Menolak tuntutan dan faedah berjumlah RM427.02 dan RM791.00 (Bagi kes saman guaman JA-A72NCVC-1110-10/2019) kerana Plaintiff sewajarnya membuat permohonan penguatkuasaan atas perintah kes tersebut; (v) Membenarkan faedah 5% setahun ke atas keseluruhan jumlah penghakiman dari tarikh penghakiman hingga tarikh penyelesaian penuh; dan (vi) Kos di dalam kausa.