



**LEMBAGA KELAYAKAN PROFESION UNDANG-UNDANG MALAYSIA
(LEGAL PROFESSION QUALIFYING BOARD MALAYSIA)**

**CERTIFICATE IN LEGAL PRACTICE EXAMINATION
(SUPPLEMENTARY) 2025**

GENERAL PAPER

Monday, 17 November 2025

Reading Time : 9.00 a.m. - 9.20 a.m.

Answering Time : 9.20 a.m. - 12.20 p.m.

-
- * THIS PAPER CONSISTS OF TWO (2) QUESTIONS.**
 - * ANSWER ALL THE QUESTIONS.**
 - * GIVE REASONS FOR YOUR ANSWERS.**
 - * RELEVANT CASES AND STATUTORY PROVISIONS MUST BE CITED IN ALL ANSWERS.**
-

REMINDER:

Pursuant to the announcement issued by the Legal Profession Qualifying Board Malaysia dated 14 June 2000 on the use of the national language in the Certificate in Legal Practice Examination, this examination paper is set in the English and national language. Candidates may answer the questions **either** in the English or national language.

(This question paper has 2 questions printed on 6 pages)

1. Answer ALL parts of this question

On 30.5.2024, Annie Yeo (Annie), who lives in Bangsar, Kuala Lumpur, agreed to buy all of the shares owned by Segaram in Capel Sdn. Bhd. (Capel). Segaram had provided Annie with the financial statements of Capel. The financial statements showed that Capel was making an average of RM5 million in profits annually for the last three (3) years.

Both of them orally agreed on the following terms:

- (i) The block of shares to be purchased by Annie was for 6 million shares in Capel. Capel is not a publicly listed company;
- (ii) The purchase price for the Capel shares was RM12 million;
- (iii) The delivery of the shares would be on 2.6.2024; and
- (iv) The payment of the total purchase price would be made upon delivery of the shares on 2.6.2024.

On 2.6.2024, Annie paid a sum of RM3 million. Annie informed Segaram that she was unable to pay the balance of the purchase price immediately and needed six (6) more months to come up with the balance payment of RM9 million.

Segaram agreed that Annie could pay the balance of RM9 million by 1.12.2024. In the meantime, Segaram informed Annie that he would forfeit the sum of RM3 million that Annie had paid if Annie was unable to pay the balance of RM9 million by 1.12.2024.

On 1.12.2024, Annie did not want to pay the balance sum of RM9 million. When Segaram contacted Annie on 2.12.2024, Annie informed Segaram that she would not be paying the balance amount of RM9 million as from the news reports published in November 2024 that she had read, the directors of Capel were under

investigation by the Malaysian Anti-Corruption Commission for wrongful misappropriation of funds. Annie informed Segaram that, as Capel was under investigation, she no longer wished to purchase the shares of Capel. Annie also asked Segaram to return the RM3 million that she had paid earlier.

Segaram refused and informed Annie that he would forfeit the sum of RM3 million that Annie had paid on 2.6.2024, and would claim compensation from Annie for breach of agreement in failing to pay the balance of the purchase price of RM12 million.

Segaram now comes to see you and seeks your advice.

(a) **Discuss whether Segaram has a claim for breach of contract against Annie.**

(10 marks)

(b) **If so, advise Segaram as to what remedies are available and the types of damages that he may claim against Annie.**

(25 marks)

(c) **Settle a Statement of Claim on behalf of Segaram.**

(15 marks)

2. **Answer ALL parts of this question**

Mr. Amin seeks your advice regarding the following matter:

“I am the manager of XY Bank Berhad, a licensed institution under the Financial Services Act 2013. I have been instructed by the head office of the Bank to seek your advice and to pursue a claim against our panel valuer and our panel Solicitor.

JR Sdn. Bhd. is our panel valuer, as well as a chartered surveyor and registered valuer. JR Sdn. Bhd. and its director, RJ, were appointed by XY Bank Berhad to

prepare valuation reports for the Bank with regard to two (2) banking facilities granted to AB Sdn. Bhd. comprising an overdraft of RM4.8 million for the purchase of two (2) units of factories in Taman Waris, Muar and a term loan of RM12 million for the purchase of four (4) units of industrial buildings at SS2, Muar.

CD & Partners is our panel solicitor who was instructed to prepare the loan documentation.

We suspect that all these three (3) parties were in cahoots with our branch manager (Mr. Manager) and the loan officer (Miss Loan Officer) in inflating the value in the valuation report by stating that the market value of each of the factories in Taman Waris was RM3 million and that each of the industrial buildings was RM4 million.

We have obtained an opinion from a valuer from V Sdn. Bhd. who is willing to testify that the market value of each of the factories is RM1 million while that of the industrial building is RM1.5 million only. Relying on the valuation report from JR Sdn. Bhd., we granted the overdraft for the two (2) factories and the term loan for the four (4) industrial buildings.

The Bank is of the opinion that JR Sdn. Bhd. and its director, RJ, grossly, deliberately and unreasonably inflated the valuation, and there was no reasonable basis for their valuation. They had breached or did not comply with the Malaysian Valuation Standards (MVS) as they did not rely on similar comparable properties in terms of the same locality and proximity to the land in question and did not consider the transactions over a period of two (2) years prior to JR Sdn. Bhd. valuation report which is dated 30.1.2020. Instead of relying on properties in Muar, RJ relied on the valuation of properties in Batu Pahat as his comparables.

The Bank further feels that our panel solicitor, CD & Partners, had wrongfully advised the Bank to release the banking facilities to the borrower, AB Sdn. Bhd.,

and failed to ensure that the documents complied with the Bank's requirements, as well as failed to examine the documents carefully before advising the release of the banking facilities. CD & Partners is managed by Mr. EE, a sole proprietor, who was tasked with the loan documentation.

Mr. EE informed the Bank that he had prepared two (2) sets of identical sale and purchase agreements and Memorandum of Transfers. One set was based on JR's valuation report, and another set was for RM1 million for each of the factories and RM1.5 million for each of the industrial buildings. This was on the instructions of the director of the borrower. Mr. EE informed Mr. Manager and Miss Loan Officer and confirmed that they had no objections to the second set being used for stamping purposes in order to save stamp duty.

The borrower has now been wound up. The guarantors have been declared bankrupt and the securities sold. The two (2) Taman Waris factories have been sold for RM800,000.00 each, while the four (4) industrial buildings have been sold for RM1,000,000.00 each at an auction. We do not intend to take action against Mr. Manager and Miss Loan Officer who have already been terminated by the Bank.

(a) You are to comprehensively advise on the possible causes of action that arise. Your advice should also indicate any defences as to liability available to any person or persons identified as prospective defendant or defendants.

(20 marks)

(b) Advise the various items of damages claimable, explaining carefully how such damages are assessed by the Court. You are to advise on the principle relevant to the assessment of damages.

(10 marks)

- (c) **Settle a Statement of Claim to be filed against the person or persons liable for such damages.**

(20 marks)

oOOo



**LEMBAGA KELAYAKAN PROFESION UNDANG-UNDANG MALAYSIA
(LEGAL PROFESSION QUALIFYING BOARD MALAYSIA)**

**PEPERIKSAAN SIJIL AMALAN GUAMAN
(TAMBAHAN) 2025**

KERTAS AM

Isnin, 17 November 2025

Masa Membaca : 9.00 pagi - 9.20 pagi

Masa Menjawab : 9.20 pagi - 12.20 tengah hari

***KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI DUA (2) SOALAN.**

***JAWAB SEMUA SOALAN.**

***BERIKAN ALASAN BAGI JAWAPAN ANDA.**

***KES DAN PERUNTUKAN STATUTORI YANG RELEVAN MESTILAH
DISEBUTKAN DALAM SEMUA JAWAPAN.**

PERINGATAN:

Menurut pengumuman yang dikeluarkan oleh Lembaga Kelayakan Profesion Undang-Undang Malaysia bertarikh 14 Jun 2000 mengenai penggunaan bahasa kebangsaan dalam Peperiksaan Sijil Amalan Guaman, kertas peperiksaan ini disediakan dalam bahasa Inggeris dan bahasa kebangsaan. Calon-calon boleh menjawab soalan-soalan **sama ada** dalam bahasa Inggeris atau bahasa kebangsaan.

(Kertas soalan ini mengandungi 2 soalan yang dicetak pada 6 muka surat)

1. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Pada 30.5.2024, Annie Yeo (Annie), yang tinggal di Bangsar, Kuala Lumpur, telah bersetuju untuk membeli semua syer yang dimiliki oleh Segaram dalam Capel Sdn. Bhd. (Capel). Segaram telah memberi Annie penyata kewangan Capel. Penyata kewangan itu menunjukkan bahawa Capel telah membuat keuntungan purata sebanyak RM5 juta setahun bagi tiga (3) tahun ke belakang.

Kedua-dua mereka telah bersetuju secara lisan terma-terma yang berikut:

- (i) Blok syer yang akan dibeli oleh Annie adalah untuk 6 juta syer dalam Capel. Capel bukanlah suatu syarikat tersenarai awam;
- (ii) Harga belian bagi syer Capel ialah RM12 juta;
- (iii) Penyerahan syer akan dibuat pada 2.6.2024; dan
- (iv) Bayaran keseluruhan harga belian akan dibuat apabila syer diserahkan pada 2.6.2024.

Pada 2.6.2024, Annie telah membayar sejumlah wang sebanyak RM3 juta. Annie memberitahu Segaram bahawa dia tidak dapat membayar baki harga belian dengan segera dan memerlukan enam (6) bulan lagi untuk mengemukakan baki bayaran RM9 juta tersebut.

Segaram telah bersetuju bahawa Annie boleh membayar baki RM9 juta tersebut selewat-lewatnya pada 1.12.2024. Sementara itu, Segaram telah memberitahu Annie bahawa dia akan melucut hak sejumlah wang sebanyak RM3 juta yang telah dibayar oleh Annie jika Annie tidak dapat membayar baki RM9 juta tersebut selewat-lewatnya pada 1.12.2024.

Pada 1.12.2024, Annie tidak mahu membayar jumlah wang baki RM9 juta tersebut. Apabila Segaram menghubungi Annie pada 2.12.2024, Annie telah memberitahu Segaram bahawa dia tidak akan membayar amaun baki RM9 juta tersebut kerana daripada laporan berita yang disiarkan pada November 2024 yang

telah dibaca olehnya, pengarah-pengarah Capel sedang disiasat oleh Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia bagi penggelapan dana secara salah. Annie telah memberitahu Segaram bahawa, memandangkan Capel sedang dalam siasatan, dia tidak lagi berhasrat untuk membeli syer Capel. Annie juga telah meminta Segaram untuk memulangkan RM3 juta yang telah dibayar olehnya dahulu.

Segaram menolak dan memberitahu Annie bahawa dia akan melucut hak sejumlah wang sebanyak RM3 juta yang telah dibayar oleh Annie pada 2.6.2024, dan akan menuntut pampasan daripada Annie bagi kemungkiran perjanjian disebabkan oleh kegagalan membayar baki harga belian sebanyak RM12 juta.

Segaram sekarang datang berjumpa dengan anda dan meminta nasihat anda.

(a) **Bincangkan sama ada Segaram mempunyai tuntutan bagi kemungkiran kontrak terhadap Annie.**

(10 markah)

(b) **Jika ya, berikan nasihat kepada Segaram tentang apakah remedi yang tersedia dan jenis ganti rugi yang boleh dituntut olehnya terhadap Annie.**

(25 markah)

(c) **Sediakan Pernyataan Tuntutan bagi pihak Segaram.**

(15 markah)

2. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Encik Amin meminta nasihat anda berkenaan dengan perkara yang berikut:

“Saya merupakan pengurus XY Bank Berhad, suatu institusi berlesen di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013. Saya telah diarahkan oleh ibu pejabat Bank untuk meminta nasihat anda dan untuk meneruskan tuntutan terhadap penilai panel dan Peguam Cara panel kami.

JR Sdn. Bhd. ialah penilai panel kami, dan juga juruukur berkanun dan penilai berdaftar. JR Sdn. Bhd. dan pengarahnya, RJ, telah dilantik oleh XY Bank Berhad untuk menyediakan laporan penilaian bagi Bank itu berkenaan dengan dua (2) kemudahan perbankan yang diberikan kepada AB Sdn. Bhd. yang merangkumi suatu overdraf sebanyak RM4.8 juta bagi pembelian dua (2) unit kilang di Taman Waris, Muar dan suatu pinjaman bertempoh sebanyak RM12 juta bagi pembelian empat (4) unit bangunan industri di SS2, Muar.

CD & Partners ialah peguam cara panel kami yang telah diarahkan untuk menyediakan dokumentasi pinjaman.

Kami mengesyaki bahawa kesemua tiga (3) pihak ini bersekongkol dengan pengurus cawangan (Encik Pengurus) dan pegawai pinjaman (Cik Pegawai Pinjaman) kami dalam menaikkan nilai dalam laporan penilaian dengan menyatakan bahawa nilai pasaran setiap kilang di Taman Waris ialah RM3 juta dan bahawa setiap bangunan industri ialah RM4 juta.

Kami telah mendapatkan pandangan daripada seorang penilai daripada V Sdn. Bhd. yang sanggup memberikan keterangan bahawa nilai pasaran bagi setiap kilang ialah RM1 juta manakala nilai pasaran bagi setiap bangunan industri ialah RM1.5 juta sahaja. Dengan berpandukan laporan penilaian daripada JR Sdn. Bhd., kami telah memberikan overdraf bagi dua (2) kilang tersebut dan pinjaman bertempoh bagi empat (4) bangunan industri tersebut.

Bank berpendapat bahawa JR Sdn. Bhd. dan pengarahnya, RJ, telah dengan melampau, dengan sengaja dan dengan tidak munasabah menaikkan penilaian itu, dan tiada asas yang munasabah bagi penilaian mereka. Mereka telah melanggar atau tidak mematuhi Piawaian Penilaian Malaysia (PPM) kerana mereka tidak bergantung pada harta setanding yang serupa dari segi kawasan yang sama dan dekatnya dengan tanah yang menjadi persoalan itu dan tidak mempertimbangkan transaksi sepanjang tempoh dua (2) tahun sebelum laporan penilaian JR Sdn. Bhd. yang bertarikh 30.1.2020. RJ bergantung pada penilaian harta di Batu Pahat

sebagai perbandingannya dan tidak bergantung pada harta di Muar.

Bank selanjutnya berasa bahawa peguam cara panel kami, CD & Partners, telah menasihati Bank secara salah untuk melepaskan kemudahan perbankan itu kepada peminjam, AB Sdn. Bhd., dan gagal untuk memastikan bahawa dokumen-dokumen itu mematuhi kehendak Bank, dan juga gagal untuk memeriksa dokumen-dokumen itu dengan teliti sebelum menasihatkan pelepasan kemudahan perbankan itu. CD & Partners diuruskan oleh Encik EE, seorang tuan punya tunggal, yang ditugaskan dengan dokumentasi pinjaman.

Encik EE telah memberitahu Bank bahawa dia telah menyediakan dua (2) set perjanjian jual beli dan Memorandum Pindah Milik yang sama. Satu set berdasarkan laporan penilaian JR, dan satu set lagi adalah bagi RM1 juta bagi setiap kilang dan RM1.5 juta bagi setiap bangunan industri. Ini adalah atas arahan pengarah bagi peminjam. Encik EE telah memberitahu Encik Pengurus dan Cik Pegawai Pinjaman dan mengesahkan bahawa mereka tiada bantahan dengan set kedua digunakan bagi maksud penyeteman untuk menjimatkan duti setem.

Kini peminjam itu telah digulungkan. Penjamin-penjamin telah diisytiharkan bankrap dan cagaran telah dijual. Dua (2) kilang Taman Waris itu telah dijual pada harga RM800,000.00 setiap satu manakala empat (4) bangunan industri itu telah dijual pada harga RM1,000,000.00 setiap satu di suatu lelong. Kami tidak berniat untuk mengambil tindakan terhadap Encik Pengurus dan Cik Pegawai Pinjaman yang telah pun ditamatkan kerja oleh Bank.

- (a) **Anda dikehendaki untuk memberikan nasihat secara menyeluruh mengenai kausa tindakan yang mungkin berbangkit. Nasihat anda juga sepatutnya menunjukkan apa-apa pembelaan terhadap liabiliti yang tersedia kepada mana-mana orang yang dikenal pasti sebagai bakal defendan.**

(20 markah)

- (b) Berikan nasihat mengenai pelbagai butiran ganti rugi yang boleh dituntut, yang menjelaskan dengan teliti bagaimana ganti rugi sedemikian akan ditaksirkan oleh Mahkamah. Anda dikehendaki untuk memberikan nasihat mengenai prinsip yang berkaitan dengan pentaksiran ganti rugi.

(10 markah)

- (c) Sediakan Pernyataan Tuntutan untuk difailkan terhadap orang yang bertanggung bagi ganti rugi itu.

(20 markah)

oOOo