



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

**EXAMINATION
FOR
THE CERTIFICATE IN LEGAL PRACTICE
2024 JULY EXAMINATION**

PROFESSIONAL PRACTICE

Thursday, 8 August 2024

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) PARTS, 'A' AND 'B'.**
 - * YOU ARE REQUIRED TO ANSWER TWO (2) QUESTIONS IN PART 'A' AND THREE (3) QUESTIONS IN PART 'B'.**
 - * GIVE REASONS FOR YOUR ANSWERS.**
 - * RELEVANT CASES AND STATUTORY PROVISIONS (INCLUDING RULES AND ORDERS), WHERE APPLICABLE, 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 Examination for the Certificate in Legal Practice, this examination paper is set in the English and national language. Candidates may answer questions **either** in the English or national language.

(This question paper has 9 questions printed on 11 pages)

PART A**Answer TWO (2) questions from this Part**

1. Norman, an advocate and solicitor, acted for the Plaintiff, Suleiman, in a defamation proceeding against a defendant, Mothoosamy, a wealthy businessman turned politician. The hearing was scheduled to take place before Ong J, but due to a transfer, the matter was fixed to be heard before Aboo Becker J.

Norman immediately filed an application to recuse Aboo Becker J as he has previously read a blog which had alleged that Mothoosamy and Aboo Becker J were seen holidaying together in Hawaii and Aboo Becker J's wife works in the foundation set up by Mothoosamy.

Norman did not consult the Plaintiff before filing that application. He has, before the filing of the application, published in his own blog a copy of the cause papers relating to the application for recusal under the caption "*Diabolical Scoundrel*". He also stated in great detail the reasons why the recusal must be sustained. He ended the blog entry with the words "*that only a retard will continue to stay!*".

When the matter came up for hearing of the application for recusal, the following exchanges took place between Aboo Becker J and Norman:

Aboo Becker J : Are you authorized by your client to file this application?

Norman : The application has been filed. Why bother? Please recuse!

Aboo Becker J : Counsel, please answer the question.

Norman : That question is irrelevant to the application.

Aboo Becker J : Compose yourself. The question is relevant and may I have a reply?

Norman : Your Lordship must have hearing issues, or is the problem far deep-rooted and has travelled from the ear to the brain? Retard scoundrel!

Aboo Becker J : Counsel, may I remind you to conduct yourself with decorum.

Norman then slammed the brief on the table and quickly left the courtroom, and uttered “*I will take my case to the court of public opinion.*”.

Suleiman was shocked to witness the incident and confronted Norman who stated “*I am a barrister and immunity applies against negligence, and I am immune from contempt of court.*”.

Advise Suleiman on the following:

(a) With reference to relevant legal provisions and decided cases, what amounts to contempt of court, and what are the types of contempt of court?

(10 marks)

(b) Discuss the scope and extent of the power of the court to punish for contempt.

(5 marks)

(c) Whether a counsel is immune from a claim in negligence for the conduct of a case.

(5 marks)

2. Banta, an advocate and solicitor, is acting for Maha PLT, the Plaintiff, in its claim for an outstanding debt of RM1.5 million against Tahan Sdn. Bhd. Maha PLT was referred to Banta by his friend, Kong, who expects a referral fee. A week after the service of the Writ and Statement of Claim on Tahan Sdn. Bhd., Goon Associates wrote to Banta acknowledging receipt of the Statement of Claim on behalf of their client, Tahan Sdn. Bhd. but requested for three (3) weeks extension of time to file the appearance and the defence. The reason was that the

Chief Executive Officer of Tahan Sdn. Bhd., who has personal knowledge of this matter, was overseas.

Maha PLT instructed Banta not to agree to any extension, not to reply to Goon Associates and to take judgment in default without any notice. Banta was earlier promised that he would be entitled to a sum equivalent to 25% of any money recovered from the Defendant. Anxious to please his client and buoyed by the prospect of his own payday, upon the expiry of the time limited for appearance, Banta proceeded to file for a judgment in default.

Discuss Banta's conduct with reference to the relevant rules of etiquette regulating legal practice.

(20 marks)

3. Answer ALL parts of this question

Celine has engaged Pandai as her advocate in an action against her former partner, Geoffrey, with respect to properties jointly acquired by them. Celine suspected that all the information she disclosed to Pandai had been shared with third parties. She then discharged Pandai and retained another advocate. Meanwhile, Geoffrey has subpoenaed Pandai to give evidence in the upcoming trial on the basis that Pandai is in possession of material evidence which has been disclosed to him by Celine.

Celine was also informed by Pandai that in one of the case management, the Judge indicated that the Court may be inclined to allow the Defendant to start the case first.

Celine is alarmed by the subpoena and the order of production and examination of witnesses, and seeks your advice on the following:

(a) What is the scope of legal professional privilege?

(10 marks)

(b) **What is litigation privilege?**

(5 marks)

(c) **Clarification on the order of production and examination of witnesses.**

(5 marks)

4. Answer ALL parts of this question

Ahmad had lodged a formal complaint to the Disciplinary Board against Hamid. After compliance of the preliminary requirements, the Disciplinary Board appointed a Disciplinary Committee to proceed to enquire into the complaint lodged against Hamid.

Hamid challenged the composition and jurisdiction of the Disciplinary Committee. The Disciplinary Committee made a decision rejecting Hamid's challenge on its composition and jurisdiction.

Although notified of the date of the Inquiry, Hamid declined to take any further part in the Inquiry before the Disciplinary Committee.

Hamid now seeks your advice on the following:

(a) **What recourse is opened to him to challenge the decision of the Disciplinary Committee, and whether he may apply for judicial review against the decision of the Disciplinary Committee?**

(6 marks)

(b) **What are the grounds upon which a decision of the Disciplinary Committee may be impugned?**

(14 marks)

PART B**Answer THREE (3) questions from this Part****5. Answer ALL parts of this question**

Zee has a house in Ipoh, Perak which was erected on a freehold land. On 5 October 2020, Zee entered into a Sale and Purchase Agreement to sell her Ipoh house to Gridi, her old colleague from Singapore, for a total purchase price of RM500,000.00. Upon signing the Sale and Purchase Agreement, Gridi paid Zee a sum of RM50,000.00 as a deposit. It is an express term of the Sale and Purchase Agreement that the balance purchase price of RM450,000.00 was to be paid by Gridi to Zee within four (4) months from the date of the Sale and Purchase Agreement. It is also a term that the Sale and Purchase Agreement shall be binding on the heirs, successors in title, representatives and lawful assigns of both Zee and Gridi.

Two (2) months after signing the Sale and Purchase Agreement, Gridi paid Zee another RM350,000.00 towards the purchase price. Gridi told Zee that he is slightly out of funds but will definitely make the full payment of the balance sum of RM100,000.00 within the Completion Date in the Sale and Purchase Agreement, i.e., on or before 4 February 2021. Zee also gave the keys to the Ipoh house to Gridi and Gridi has been staying there since.

Zee had also signed the Memorandum of Transfer (Form 14A under the National Land Code) in favour of Gridi and deposited it together with the original Document of Title with Gridi's solicitor.

Unfortunately, a few weeks after handing over the Ipoh house to Gridi, Zee met with an accident and passed away on 3 January 2021. Upon hearing of Zee's death, Gridi felt that he had no further obligation to make any payment to Zee.

Zee's son, Kuat, was overseas at the time of his mother's death. He has now returned to Malaysia and has obtained the Grant of Probate for the estate of Zee

in February 2024. He is the lawful executor and sole beneficiary of Zee's estate. Kuat noticed that Gridi had not paid the balance purchase price of RM100,000.00 for the Ipoh house. He further noted that the duration for Gridi to pay the balance purchase price under the Sale and Purchase Agreement had long expired. Kuat also found out that Gridi is a Singapore citizen. Kuat had done a land search at the Land Registry and discovered that the Ipoh house was still registered in Zee's name as the owner. Kuat sent a written notice to Gridi terminating the Sale and Purchase Agreement and demanding that vacant possession of the Ipoh house be redelivered to Kuat as Zee's lawful executor and beneficiary.

In reply to Kuat's notice, Gridi alleged that Zee had already sold the Ipoh house to Gridi and collected a substantial sum of money as payment for the purchase price. Therefore, based on the equitable principle, Zee is merely a bare trustee of the Ipoh house, and Gridi is now the beneficial and lawful owner.

Kuat feels that Gridi is wrong because in Malaysia, all matters pertaining to land are governed by the National Land Code and no English equitable principles are applicable.

Based on the above facts, answer the following questions. Your answer must be supported by decided cases.

(a) **Is Kuat right in his allegation that English equitable principles are not applicable in Malaysia for land related matters?**

(8 marks)

(b) **Can Gridi argue that he is the beneficial owner and Zee is only a bare trustee to the Ipoh house?**

(12 marks)

6. Answer ALL parts of this question

Muthu runs a poultry farm on his agricultural land. In order to expand his business, Muthu took a loan from Baik Bank. Muthu created a first-party legal charge over his poultry farmland as security for the loan from Baik Bank. Muthu has been buying poultry feeds from Chick Feed on a credit basis. Muthu assured Chick Feed not to be afraid of him defaulting on payment for the poultry feed as he was the owner of a big poultry farm. A few years later, due to an outbreak of a certain chicken disease, Muthu suffered heavy losses. He defaulted on the repayment of his loan to Baik Bank. He also defaulted on his payment for the poultry feed to Chick Feed.

Baik Bank commenced legal action against Muthu to recover the loan. Baik Bank had obtained an order for the sale of the poultry farmland. A public auction was conducted and Badul was the successful bidder for the poultry farmland. Pursuant to the terms of the Proclamation of Sale signed between Badul and Baik Bank, Badul had paid 10% of the auction sum as a deposit and has another 120 days from the Proclamation of Sale date to make full payment of the balance auction purchase price. Badul has sufficient funds and is ready to make payment of the balance auction purchase price to Baik Bank within 30 days.

Meanwhile, after the poultry farmland was sold to Badul at the public auction, Muthu entered into a private settlement with Chick Feed to settle his outstanding debt with them. He had signed a Memorandum of Transfer (Form 14A of the National Land Code) transferring the poultry farmland to Chick Feed to settle his outstanding debt to them. Chick Feed has entered a private caveat on the poultry farmland to protect its interest. Chick Feed has also approached Baik Bank and requested for a redemption statement to fully redeem the land from Baik Bank.

Badul has now found out about Chick Feed's claim against the poultry farmland. Advise Badul as to the following:

- (a) **What is Badul's legal position as the successful bidder?**
(8 marks)
- (b) **Will the private settlement between Muthu and Chick Feed affect Badul's right to the poultry farmland?**
(8 marks)
- (c) **Does Chick Feed have a right to redeem the poultry farmland after it has been sold by way of public auction to Badul?**
(4 marks)

7. **Answer ALL parts of this question which are separate and independent**

- (a) Mimi owns a big house in Petaling Jaya, Selangor. The property is currently free from any encumbrances. Mimi has kept the issue document of title of the house in her bank's safe deposit box.

Mimi has been reading a lot about fraudulent transactions involving properties in the newspaper. She is very worried and intends to enter a private caveat to protect her title and interest in her property. Mimi comes to seek your advice on the following matter:

- (i) **Can Mimi enter a private caveat on her property?**
(5 marks)
- (ii) **Mimi wishes to seek the help of her cousin, Rina, to enter the private caveat on Mimi's property. She seeks your advice on whether this is possible.**
(5 marks)

- (b) Fine Bank had granted Ah Chu a business loan amounting to RM300,000.00. As security for the business loan, Ah Chu's brother, Ah Foo, intended to create a third-party legal charge over Ah Foo's house to Fine Bank. Fine Bank's panel lawyer, Lazzie, used Fine Bank's standard pre-printed loan documents for the loan documentation. However, Lazzie used the wrong set of documents and created a first-party legal charge instead of a third-party legal charge over Ah Foo's property. When the duly registered charge documents were returned to Fine Bank for their safekeeping, they noticed the error. Fine Bank has approached you to seek your opinion as to what steps should be taken to rectify this situation and whether the error would affect the indefeasibility of the charge created in favour of Fine Bank.

Advise Fine Bank.

(10 marks)

8. After negotiating for some period of time, Alex finally secured a kopitiam franchise, "*Big Venti*". Alex then entered into a hire purchase facility with Okay Leasing Sdn. Bhd. for all the necessary equipment to operate his café. It was agreed that Alex is required to pay a sum of RM80,000.00 per month for a period of 36 months. As required under the facility, Alex has secured a guarantee and indemnity from a credit company, Serba Boleh Credit Sdn. Bhd., in favour of Okay Leasing Sdn. Bhd. Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. is a cash-rich credit company having more than RM10 million in cash reserves.

Against his expectations and after the initial excitement, Alex's café failed to attract patrons and, as a result, he defaulted on his monthly payments. Okay Leasing Sdn. Bhd. claimed that the total outstanding amount was RM580,000.00 including default interest and penalties. Alex then retained a professional business advisor to engage with creditors in finding ways to settle Alex's debts. Alex believed that he would be able to sell his properties to settle all his debts in full but he needed time to do so. In the meantime, he will continue to make payments as best as he can.

Okay Leasing Sdn. Bhd. commenced bankruptcy proceedings against Alex. Okay Leasing Sdn. Bhd. also presented a Winding Up Petition against Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. without any prior notice.

On 15.3.2023, Alex found a copy of a Bankruptcy Notice in his post box.

The Winding Up Petition was left with a janitor of the main building where the office of another company, Serba Credit Sdn. Bhd., is situated.

Both Alex and Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. seek your advice on how to oppose the proceedings commenced by Okay Leasing Sdn. Bhd. Advise them.

(20 marks)

9. Answer ALL parts of this question which are separate and independent

(a) **Order 71 rule 37(1) of the Rules of Court 2012 provides that “*Any person who wishes to ensure that no grant is made without notice to himself may enter a caveat.*”. Explain this procedure and the process that could be employed by a person seeking to remove the said action.**

(6 marks)

(b) **Order 71 rules 41–44 of the Rules of Court 2012 provide the procedure known as citation. Explain the meaning and the types of citation as well as the procedures that must be used to apply for the citation.**

(6 marks)

(c) **What are the types of grants of representation that may be issued by the High Court?**

(8 marks)



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

**PEPERIKSAAN
BAGI
SIJIL AMALAN GUAMAN
PEPERIKSAAN BULAN JULAI 2024**

AMALAN PROFESIONAL

Khamis, 8 Ogos 2024

Masa Membaca : 9.00 pagi - 9.20 pagi

Masa Menjawab : 9.20 pagi - 12.20 tengah hari

-
- *KERTAS INI MENGANDUNGI DUA (2) BAHAGIAN, 'A' DAN 'B'.**
 - *ANDA DIKEHENDAKI MENJAWAB DUA (2) SOALAN DALAM BAHAGIAN 'A' DAN TIGA (3) SOALAN DALAM BAHAGIAN 'B'.**
 - *BERIKAN ALASAN BAGI JAWAPAN ANDA.**
 - *KES DAN PERUNTUKAN STATUTORI YANG RELEVAN (TERMASUK KAEDAH-KAEDAH DAN PERINTAH), JIKA TERPAKAI, 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 9 soalan yang dicetak pada 14 muka surat)

BAHAGIAN A**Jawab DUA (2) soalan daripada Bahagian ini**

1. Norman, seorang peguam bela dan peguam cara, telah bertindak bagi Plaintiff, Suleiman, dalam suatu prosiding fitnah terhadap Defendan, Mothoosamy, seorang ahli perniagaan yang kaya raya yang juga ahli politik. Pendengaran telah dijadualkan untuk diadakan di hadapan Hakim Ong, tetapi disebabkan oleh pertukaran, perkara itu ditetapkan untuk didengar di hadapan Hakim Aboo Becker.

Norman dengan segera memfailkan permohonan supaya Hakim Aboo Becker menarik diri memandangkan dia telah sebelum itu membaca suatu blog yang mengatakan bahawa Mothoosamy dan Hakim Aboo Becker telah dilihat sedang bercuti bersama-sama di Hawaii dan isteri Hakim Aboo Becker bekerja di yayasan yang ditubuhkan oleh Mothoosamy.

Norman tidak berunding dengan Plaintiff sebelum memfailkan permohonan tersebut. Dia telah, sebelum memfailkan permohonan itu, menyiarkan dalam blognya sendiri sesalinan kertas kausa yang berhubungan dengan permohonan bagi penarikan diri itu dengan kapsyen "*Penyangak Yang Jahat*". Dia juga telah menyatakan dengan terperinci sebab mengapa penarikan diri itu mestilah diterima. Dia mengakhiri catatan blognya itu dengan perkataan "*bahawa hanya orang yang terencat akal sahaja yang akan terus mendengar kes itu*".

Apabila tiba masanya permohonan bagi penarikan diri itu didengar, pertengkaran yang berikut berlaku antara Hakim Aboo Becker dengan Norman:

Hakim Aboo Becker : Adakah kamu diberi kuasa oleh klien kamu untuk memfailkan permohonan ini?

Norman : Permohonan itu telahpun difailkan. Mengapa perlu ambil peduli! Sila tarik diri!

Hakim Aboo Becker : Peguam, sila jawab soalan.

- Norman* : *Soalan itu tidak relevan dengan permohonan ini.*
- Hakim Aboo Becker* : *Bertenang. Soalan itu relevan dan boleh saya dapatkan jawapannya?*
- Norman* : *Yang Arif semestinya mempunyai masalah pendengaran, atau adakah masalah itu telah jauh berakar umbi dan bergerak dari telinga ke otak? Penyangak terencat akal!*
- Hakim Aboo Becker* : *Peguam, saya ingatkan kamu supaya menjaga kesopanan kamu.*

Norman kemudiannya menghempaskan failnya ke atas meja dan dengan segera meninggalkan bilik mahkamah, dan berkata “*Saya akan membawa kes saya ke mahkamah pendapat awam.*”.

Suleiman terkejut menyaksikan insiden itu dan bersemuka dengan Norman yang menyatakan “*Saya seorang barrister dan kekebalan terpakai terhadap kecuaiian, dan saya kebal daripada penghinaan mahkamah.*”.

Berikan nasihat kepada Suleiman mengenai yang berikut:

- (a) **Dengan merujuk peruntukan undang-undang yang berkaitan dan kes yang diputuskan, apakah yang terjumlah kepada penghinaan mahkamah, dan apakah jenis-jenis penghinaan mahkamah?**

(10 markah)

- (b) **Bincangkan skop dan takat kuasa mahkamah untuk menghukum bagi penghinaan.**

(5 markah)

(c) **Sama ada peguam kebal daripada tuntutan bagi kecuaiian dalam pengendalian sesuatu kes.**

(5 markah)

2. Banta, seorang peguam bela dan peguam cara, sedang bertindak bagi Maha PLT, Plaintiff, dalam tuntutannya bagi hutang tertunggak sebanyak RM1.5 juta terhadap Tahan Sdn. Bhd. Maha PLT dirujuk kepada Banta oleh rakannya, Kong, yang mengharapkan fi rujukan. Seminggu selepas penyampaian Writ dan Pernyataan Tuntutan kepada Tahan Sdn. Bhd., Goon Associates telah menulis kepada Banta memaklumkan penerimaan Pernyataan Tuntutan itu bagi pihak kliennya, Tahan Sdn. Bhd. tetapi meminta pelanjutan masa tiga (3) minggu untuk memfailkan kehadiran dan pembelaan. Sebabnya adalah kerana Ketua Pegawai Eksekutif Tahan Sdn. Bhd., yang mempunyai pengetahuan peribadi mengenai perkara ini, berada di luar negara.

Maha PLT telah mengarahkan Banta supaya tidak bersetuju dengan apa-apa pelanjutan masa, tidak memberikan jawapan kepada Goon Associates and mengambil penghakiman ingkar tanpa apa-apa notis. Banta telah dijanjikan lebih awal bahawa dia akan berhak kepada suatu jumlah bersamaan dengan 25% daripada apa-apa wang yang didapatkan semula daripada Defendan. Suka membuat kliennya berasa senang dan bersemangat dengan prospek keuntungan diri sendiri, apabila tamat masa yang dihadkan bagi kehadiran, Banta terus memfailkan suatu penghakiman ingkar.

Bincangkan kelakuan Banta dengan merujuk kaedah-kaedah etiket yang berkaitan yang mengawal selia amalan undang-undang.

(20 markah)

3. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Celine telah mengambil khidmat Pandai sebagai peguam belanya dalam suatu tindakan terhadap bekas pekongsinya, Geoffrey, berkenaan dengan harta yang diperoleh secara bersesama oleh mereka. Celine mengesyaki bahawa semua maklumat yang dizahirkan olehnya kepada Pandai telah dikongsi dengan pihak ketiga. Dia kemudiannya telah memberhentikan Pandai dan mengambil khidmat peguam bela yang lain. Sementara itu, Geoffrey telah menyampaikan sepina kepada Pandai untuk memberikan keterangan dalam perbicaraan yang akan datang berasaskan bahawa Pandai mempunyai dalam milikannya keterangan material yang telah dizahirkan kepadanya oleh Celine.

Celine juga dimaklumkan oleh Pandai bahawa dalam salah satu pengurusan kes, Hakim menunjukkan bahawa Mahkamah mungkin cenderung untuk membenarkan Defendan untuk memulakan kes itu terlebih dahulu.

Celine cemas dengan sepina itu dan susunan pengemukaan dan pemeriksaan saksi itu, dan mendapatkan nasihat anda mengenai yang berikut:

(a) **Apakah skop keistimewaan profesional undang-undang?**

(10 markah)

(b) **Apakah keistimewaan litigasi?**

(5 markah)

(c) **Penjelasan mengenai susunan pengemukaan dan pemeriksaan saksi.**

(5 markah)

4. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Ahmad telah membuat suatu aduan rasmi kepada Lembaga Tatatertib terhadap Hamid. Selepas mematuhi kehendak permulaan, Lembaga Tatatertib telah melantik suatu Jawatankuasa Tatatertib untuk meneruskan siasatan mengenai aduan yang dibuat terhadap Hamid.

Hamid telah mencabar komposisi dan bidang kuasa Jawatankuasa Tatatertib itu. Jawatankuasa Tatatertib telah membuat keputusan untuk menolak cabaran Hamid terhadap komposisi dan bidang kuasanya.

Walaupun telah diberitahu mengenai tarikh Siasatan, Hamid telah menolak untuk mengambil apa-apa bahagian lanjut dalam Siasatan itu di hadapan Jawatankuasa Tatatertib.

Hamid kini ingin mendapatkan nasihat anda mengenai yang berikut:

(a) Apakah cara yang ada baginya untuk mencabar keputusan Jawatankuasa Tatatertib, dan sama ada dia boleh memohon bagi semakan kehakiman terhadap keputusan Jawatankuasa Tatatertib itu?

(6 markah)

(b) Apakah alasan yang berdasarkannya suatu keputusan Jawatankuasa Tatatertib boleh dipersoalkan?

(14 markah)

BAHAGIAN B**Jawab TIGA (3) soalan daripada Bahagian ini****5. Jawab SEMUA bahagian soalan ini**

Zee mempunyai sebuah rumah di Ipoh, Perak yang dibina di atas suatu tanah pegangan kekal. Pada 5 Oktober 2020, Zee telah membuat suatu Perjanjian Jual Beli untuk menjual rumah Ipohnya kepada Gridi, rakan sekerja lamanya dari Singapura, bagi jumlah harga belian sebanyak RM500,000.00. Apabila Perjanjian Jual Beli ditandatangani, Gridi telah membayar Zee sejumlah RM50,000.00 sebagai deposit. Menjadi terma nyata Perjanjian Jual Beli itu bahawa baki harga belian sebanyak RM450,000.00 hendaklah dibayar oleh Gridi kepada Zee dalam masa empat (4) bulan dari tarikh Perjanjian Jual Beli itu. Juga menjadi terma bahawa Perjanjian Jual Beli itu hendaklah mengikat waris, pengganti dalam hakmilik, wakil dan pemegang serah hak yang sah bagi kedua-dua Zee dan Gridi.

Dua (2) bulan selepas menandatangani Perjanjian Jual Beli itu, Gridi telah membayar Zee sebanyak RM350,000.00 lagi dari harga belian. Gridi memberitahu Zee bahawa dia mengalami sedikit kekurangan wang tetapi pasti akan membuat bayaran penuh jumlah baki sebanyak RM100,000.00 dalam masa Tarikh Siap dalam Perjanjian Jual Beli itu, iaitu pada atau sebelum 4 Februari 2021. Zee juga telah memberikan kunci rumah Ipoh kepada Gridi dan Gridi telah tinggal di situ sejak itu.

Zee juga telah menandatangani Memorandum Pindah Milik (Borang 14A di bawah Kanun Tanah Negara) yang memihak kepada Gridi dan mendepositkannya bersama-sama Dokumen Hakmilik yang asal dengan peguam cara Gridi.

Malangnya, beberapa minggu selepas menyerahkan rumah Ipoh kepada Gridi, Zee telah mengalami kemalangan dan meninggal dunia pada 3 Januari 2021. Apabila

mendengar mengenai kematian Zee, Gridi berasa bahawa dia tidak mempunyai apa-apa obligasi lanjut untuk membuat apa-apa bayaran kepada Zee.

Anak lelaki Zee, Kuat, berada di luar negara pada masa kematian ibunya. Dia kini telah pulang ke Malaysia dan telah memperoleh Geran Probet bagi harta pusaka Zee dalam bulan Februari 2024. Dia merupakan wasi yang sah dan benefisiari tunggal bagi harta pusaka Zee. Kuat mendapati bahawa Gridi telah tidak membayar baki harga belian sebanyak RM100,000.00 bagi rumah Ipoh itu. Dia selanjutnya mendapati bahawa tempoh bagi Gridi untuk membayar baki harga belian di bawah Perjanjian Jual Beli itu telah lama habis. Kuat juga mendapati bahawa Gridi merupakan warganegara Singapura. Kuat telah membuat carian tanah di Pejabat Pendaftaran Tanah dan mendapati bahawa rumah Ipoh itu masih didaftarkan atas nama Zee sebagai pemilik. Kuat telah menghantar suatu notis bertulis kepada Gridi yang menamatkan Perjanjian Jual Beli itu dan menuntut supaya milikan kosong rumah Ipoh itu diserahkan semula kepada Kuat sebagai wasi dan benefisiari Zee yang sah.

Dalam jawapan kepada notis Kuat, Gridi mengatakan bahawa Zee telahpun menjual rumah Ipoh itu kepada Gridi dan memungut sejumlah wang yang besar sebagai bayaran bagi harga belian. Oleh yang demikian, berdasarkan prinsip ekuiti, Zee ialah pemegang *bare trust* semata-mata bagi rumah Ipoh itu, dan Gridi kini merupakan pemilik benefisial dan pemilik yang sah.

Kuat berasa bahawa Gridi salah kerana di Malaysia, semua perkara yang berhubung dengan tanah ditadbir di bawah Kanun Tanah Negara dan tiada prinsip ekuiti Inggeris yang terpakai.

Berdasarkan fakta di atas, jawab soalan yang berikut. Jawapan anda mestilah disokong dengan kes-kes yang diputuskan.

(a) **Adakah Kuat benar dalam pengataannya bahawa prinsip ekuiti Inggeris tidak terpakai di Malaysia bagi perkara yang berkaitan dengan tanah?**

(8 markah)

(b) **Bolehkah Gridi menghujahkan bahawa dia ialah pemilik benefisial dan Zee ialah hanya pemegang *bare trust* bagi rumah Ipoh?**

(12 markah)

6. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Muthu menguruskan ladang ternak ayam itik di atas tanah pertaniannya. Bagi membolehkan dia mengembangkan perniagaannya, Muthu telah membuat pinjaman daripada Bank Baik. Muthu telah mewujudkan gadaian undang-undang pihak pertama bagi tanah ladang ternak ayam itiknya sebagai cagaran bagi pinjaman daripada Bank Baik. Muthu telah membeli makanan ayam itik daripada Chick Feed secara kredit. Muthu menyakinkan Chick Feed supaya jangan takut yang dia memungkirinya pembayaran bagi makanan ayam itik itu memandangkan dia merupakan pemilik ladang ternak ayam itik yang besar. Beberapa tahun kemudian, disebabkan oleh wabak penyakit ayam tertentu, Muthu telah mengalami kerugian yang besar. Dia telah memungkirinya pembayaran balik pinjamannya dengan Bank Baik. Dia juga telah memungkirinya pembayarannya kepada Chick Feed bagi makanan ayam itik.

Bank Baik telah memulakan tindakan undang-undang terhadap Muthu untuk mendapatkan semula pinjaman itu. Bank Baik telah memperoleh suatu perintah bagi penjualan tanah ladang ternak ayam itik itu. Suatu lelongan awam telah dijalankan dan Badul telah menjadi pembida yang berjaya bagi tanah ladang ternak ayam itik itu. Menurut terma-terma Pengisytiharan Jualan yang ditandatangani antara Badul dengan Bank Baik, Badul telah membayar 10% daripada jumlah lelongan sebagai deposit dan mempunyai 120 hari lagi dari tarikh

Pengisytiharan Jualan untuk membuat bayaran penuh bagi baki harga belian lelongan itu. Badul mempunyai wang yang mencukupi dan bersedia untuk membuat bayaran baki harga belian lelongan itu kepada Bank Baik dalam masa 30 hari.

Sementara itu, selepas tanah ladang ternak ayam itik itu dijual kepada Badul di lelongan awam, Muthu telah membuat suatu penyelesaian persendirian dengan Chick Feed untuk melangsaikan hutang tertunggaknya dengan mereka. Dia telah menandatangani suatu Memorandum Pindah Milik (Borang 14A Kanun Tanah Negara) untuk memindahkan tanah ladang ternak ayam itik itu kepada Chick Feed untuk melangsaikan hutang tertunggaknya dengan mereka. Chick Feed telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah ladang ternak ayam itik itu untuk melindungi kepentingannya. Chick Feed juga telah berjumpa dengan Bank Baik dan meminta suatu pernyataan penebusan untuk menebus sepenuhnya tanah itu daripada Bank Baik.

Badul sekarang telah mendapat tahu mengenai tuntutan Chick Feed terhadap tanah ladang ternak ayam itik itu. Berikan nasihat kepada Badul tentang yang berikut:

(a) **Apakah kedudukan Badul di sisi undang-undang sebagai pembida yang berjaya?**

(8 markah)

(b) **Adakah penyelesaian persendirian antara Muthu dengan Chick Feed akan menjejaskan hak Badul terhadap tanah ladang ternak ayam itik itu?**

(8 markah)

(c) **Adakah Chick Feed mempunyai hak untuk menebus tanah ladang ternak ayam itik itu selepas ia dijual melalui lelongan awam kepada Badul?**

(4 markah)

7. **Jawab SEMUA bahagian soalan ini yang berasingan dan tidak berkaitan antara satu sama lain**

- (a) Mimi memiliki sebuah rumah yang besar di Petaling Jaya, Selangor. Harta itu buat masa ini bebas daripada apa-apa bebanan. Mimi telah menyimpan keluaran dokumen hakmilik rumah itu dalam peti deposit selamat banknya.

Mimi telah banyak membaca mengenai transaksi fraud yang melibatkan harta dalam surat khabar. Dia sangat risau dan berniat untuk memasukkan kaveat persendirian untuk melindungi hakmilik dan kepentingannya dalam hartanya. Mimi telah datang untuk meminta nasihat anda mengenai perkara yang berikut:

- (i) **Bolehkah Mimi memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanya?**

(5 markah)

- (ii) **Mimi berhasrat untuk meminta bantuan sepupunya, Rina, untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas harta Mimi. Dia meminta nasihat anda sama ada perkara ini boleh dibuat.**

(5 markah)

- (b) Bank Fine telah memberikan Ah Chu suatu pinjaman perniagaan yang berjumlah RM300,000.00. Sebagai jaminan bagi pinjaman perniagaan itu, saudara lelaki Ah Chu, Ah Foo, berniat untuk mewujudkan suatu cagaran undang-undang pihak ketiga ke atas rumah Ah Foo kepada Bank Fine. Peguam panel Bank Fine, Lazzie, telah menggunakan dokumen pinjaman standard Bank Fine yang telah dicetak terlebih dahulu bagi dokumentasi pinjaman. Walau bagaimanapun, Lazzie telah menggunakan set dokumen yang salah dan telah sebaliknya mewujudkan cagaran undang-undang pihak pertama dan bukannya cagaran undang-undang pihak ketiga ke atas harta

Ah Foo. Apabila dokumen cagaran yang telah didaftarkan dengan sewajarnya itu dikembalikan kepada Bank Fine untuk simpanan selamat mereka, mereka sedar akan kesilapan itu. Bank Fine telah berjumpa dengan anda untuk meminta pendapat anda tentang apakah langkah-langkah yang patut diambil untuk membetulkan situasi ini dan sama ada kesilapan itu akan menjejaskan ketidakbolehsangkalan cagaran yang diwujudkan yang memihak kepada Bank Fine.

Berikan nasihat kepada Bank Fine.

(10 markah)

8. Selepas berunding dalam suatu tempoh masa, Alex akhirnya berjaya mendapatkan francais kopitiam, “*Big Venti*”. Alex kemudiannya membuat suatu kemudahan sewa beli dengan Okay Leasing Sdn. Bhd. bagi semua peralatan yang perlu untuk mengendalikan kafanya. Telah dipersetujui bahawa Alex dikehendaki untuk membayar sejumlah RM80,000.00 sebulan bagi suatu tempoh selama 36 bulan. Sebagaimana yang dikehendaki di bawah kemudahan itu, Alex telah berjaya mendapatkan suatu jaminan dan tanggung rugi daripada suatu syarikat kredit, Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. yang memihak kepada Okay Leasing Sdn. Bhd. Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. merupakan syarikat kredit kaya tunai yang mempunyai lebih daripada RM10 juta dalam rizab tunai.

Bertentangan dengan jangkaannya dan selepas keterujaan di peringkat awal, kafe Alex telah gagal menarik pelanggan dan, akibatnya, dia telah memungkiri pembayaran bulannya. Okay Leasing Sdn. Bhd. mendakwa bahawa amaun tertunggak keseluruhan ialah RM580,000.00 termasuk faedah ingkar dan denda ingkar. Alex kemudiannya menggunakan khidmat seorang penasihat perniagaan profesional untuk melibatkan diri dengan pemiutang dalam mencari cara untuk menyelesaikan hutang Alex. Alex percaya bahawa dia boleh menjual hartanya untuk menyelesaikan semua hutangnya secara penuh tetapi dia memerlukan masa

untuk berbuat demikian. Pada masa yang sama, dia akan terus membuat pembayaran sebaik yang boleh.

Okay Leasing Sdn. Bhd. memulakan prosiding kebangkrapan terhadap Alex. Okay Leasing Sdn. Bhd. juga mengemukakan suatu Petisyen Penggulangan terhadap Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. tanpa apa-apa notis terlebih dahulu.

Pada 15.3.2023, Alex menjumpai sesalinan Notis Kebangkrapan di dalam peti suratnya.

Petisyen Penggulangan itu telah ditinggalkan dengan seorang janitor bangunan utama di mana terletaknya pejabat sebuah syarikat lagi, iaitu Serba Credit Sdn. Bhd.

Kedua-dua Alex dan Serba Boleh Credit Sdn. Bhd. meminta nasihat anda mengenai bagaimana untuk menentang prosiding yang dimulakan oleh Okay Leasing Sdn. Bhd. Sila berikan nasihat kepada mereka.

(20 markah)

9. Jawab SEMUA bahagian soalan ini yang berasingan dan tidak berkaitan antara satu sama lain

(a) **Aturan 71 kaedah 37(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 memperuntukkan bahawa “*Mana-mana orang yang ingin memastikan bahawa tiada pemberian dibuat tanpa notis kepadanya boleh memasukkan kaveat*”. Jelaskan prosedur ini dan proses yang boleh digunakan oleh seseorang yang ingin menyingkirkan tindakan tersebut.**

(6 markah)

- (b) **Aturan 71 kaedah 41–44 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 memperuntukkan prosedur yang dikenali sebagai “sitasi”. Jelaskan maksud dan jenis-jenis sitasi serta prosedur yang mestilah digunakan untuk memohon sitasi itu.**

(6 markah)

- (c) **Apakah jenis-jenis geran representasi yang boleh dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi?**

(8 markah)

oOOo