

**DALAM TRIBUNAL TUNTUTAN PENGGUNA
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
TUNTUTAN NO: TTPM-WP-(P)-46-2022**

ANTARA

YAP SHEN WEI

... PIHAK YANG MENUNTUT

DAN

CHAN SZE YEN

... PENENTANG

ALASAN PENGHAKIMAN

- [1]** Kes di hadapan Tribunal adalah berkenaan tuntutan pemulangan wang deposit sewa rumah, deposit utiliti dan deposit kad akses setelah tamat tempoh penyewaan oleh Pihak Yang Menuntut **Yap Shen Wei (PYM)** terhadap Pihak Penentang **Chan Sze Yen (PP)**.

Fakta kes

- [2]** PYM telah memasuki kontrak penyewaan rumah dengan PP untuk tempoh satu (1) tahun mulai 01 Januari 2020 hingga 31 Disember 2020. Dokumen Perjanjian Penyewaan dilampirkan bersama Borang 1 Pernyataan Tuntutan oleh PYM.
- [3]** Jadual Satu Perjanjian Penyewaan menyatakan yang berikut:

Section 5 Term of Tenancy One (1) year
Section 6 Rental Per month Ringgit Malaysia (RM1,700)
Section 7 Date of Commencing on 1 January 2020
Commencement
Expiry of the Tenancy Expiring on 31 December 2020

Section 8 Security Deposit for Ringgit Malaysia (RM3,400)
Two (2) Months
Utility Deposits Ringgit Malaysia (RM850)
Access cards (4) Ringgit Malaysia (RM200)
Deposit

Advanced Rental Ringgit Malaysia (RM1,700)
(1st JAN – 31st Jan
2020)
Rental Payment
Account

Section 9 Notice to Quit *It is agreed between the parties hereof that should the Tenant terminate this agreement before the tenancy period hereby created, the Landlord shall have the absolute right to forfeit ALL the refundable deposit in Section 8 of 1st schedule and 2nd schedule*

Section 10 Option for Renewal and Rent Two (2) month written notice in advance by the Tenant before the Tenancy expires as per Section 7 above for a further term of One (1) Year at a new rental rate of which agreed by both parties after discussion.

- [4]** PYM telah mula menyewa premis PP mulai 01 Januari 2020, dan telah membayar -
- a. sewa bulanan - RM1700
 - b. 2 bulan deposit sewaan - RM 3400
 - c. deposit utiliti - RM 850
 - d. deposit kad akses - RM 200.
- [5]** PYM telah menduduki premis tersebut selama satu tahun dan telah pindah keluar pada 30 Disember 2020, dan telah menyerahkan kunci dan kad akses kepada PP apabila tamat tempoh penyewaan.
- [6]** Berdasarkan terma klausa Perjanjian Penyewaan, PYM menuntut supaya PP memulangkan wang berjumlah RM 4450, iaitu 2 bulan deposit sewaan (RM3400), deposit utiliti (RM850) dan deposit kad akses (RM200). PYM juga mengakui bahawa terdapat tunggakan bayaran bil utiliti yang beliau tidak mengetahui jumlahnya kerana beliau tidak menerima bil tersebut. Tunggakan tersebut bolehlah ditolak daripada deposit utiliti.
- [7]** Dalam keterangan PYM, beliau memaklumkan beliau hendak terus menyewa premis PP selepas satu tahun, walau bagaimana beliau

menyatakan agen PP telah memaklumkan bahawa PP menghendaki PYM berpindah apabila tempoh penyewaan itu tamat.

- [8] PP menafikan tuntutan PYM, dan menyatakan PYM tidak berhak ke atas jumlah deposit tersebut kerana PYM gagal memberi 2 bulan notis untuk menamatkan penyewaan. PP merujuk kepada klausa seksyen 10 Jadual Pertama yang menyatakan PYM perlu memberi 2 bulan notis sebelum tamat tempoh penyewaan.
- [9] PP juga memfailkan tuntutan balas berjumlah RM4840.20 atas kerosakan yang dilakukan oleh PYM kepada premis tersebut semasa tempoh penyewaan dan bagi bil utiliti yang tertunggak (bil TNB berjumlah RM284.20, bil air berjumlah RM6). Setelah ditolak deposit utiliti berjumlah RM850 dan deposit kad akses RM200, jumlah tuntutan balas PP ialah RM3790.20. Oleh itu PP menyatakan PYM tidak layak menuntut deposit sewaan beliau kerana PYM tidak mematuhi klausa dalam Jadual pertama Perjanjian dan PYM juga bertanggung ke atas jumlah tuntutan balas oleh PP.

Keputusan

- [10] Tribunal telah meneliti Borang 1 PYM , Borang 2 PP, Dokumen Perjanjian Penyewaan, Keterangan Lisan PYM 1 dan PP dan lain-lain dokumen yang dikemukakan.

- [11] Tribunal mendapati bahawa Perjanjian Penyewaan adalah untuk tempoh setahun iaitu mulai 01 Januari 2020 hingga 31 Disember 2020.
- [12] PYM telah menduduki premis sewaan genap satu tahun dan telah berpindah keluar pada 30 Disember 2020. Tribunal mendapati bahawa PYM telah mematuhi klausa Perjanjian Penyewaan. Tribunal juga merujuk kepada klausa dalam seksyen 10 Jadual Pertama Perjanjian Penyewaan. Klausa tersebut menyatakan prosidur berkenaan opsiyen sekiranya penyewa hendak memperbaharui atau menyambung penyewaan. Sekiranya penyewa hendak memperbaharui kontrak penyewaan penyewa hendaklah memberi notis 2 bulan sebelum tamat tempoh penyewaan. Klausa seksyen 10 Jadual Pertama menyatakan seperti berikut:

Option for Renewal and Two (2) month written notice in advance by the Tenant before the Tenancy expires as per Section 7 above for a further term of One (1) Year at a new rental rate of which agreed by both parties after discussion.

- [13] Dalam hal ini Tribunal mendapati PYM tidak memohon untuk menyambung atau memperbaharui penyewaannya. PYM telah tinggal di premis sewaan genap tempoh setahun sebagaimana perjanjian penyewaan beliau, dan PYM telah berpindah keluar

pada 30 Disember 2020. Oleh itu tiada keperluan untuk PYM memberi notis 2 bulan sebelum tamat tempoh penyewaan kepada PP

- [14] Oleh yang demikian, Tribunal mendapati PYM tidak melakukan pelanggaran ke atas terma Perjanjian Penyewaan . PYM dengan itu layak untuk menuntut deposit yang telah dibayar kepada PP sebagaimana yang diperuntukkan dalam terma Perjanjian Penyewaan itu.
- [15] Walau bagaimanapun jumlah deposit tersebut perlu ditolak jumlah bil utiliti yang tertunggak semasa tempoh penyewaan iaitu berjumlah RM290.20 (bil TNB RM284.20 bil air RM6). Baki deposit utiliti ialah RM559.80.
- [16] Tribunal juga telah meneliti tuntutan balas PP , dan mendapati PP gagal memberi keterangan untuk membuktikan tuntutan balas yang dituntut oleh beliau.
- [17] Oleh itu, berdasarkan fakta-fakta dan keterangan lisan PYM dan PP serta Perjanjian Penyewaan dan lain-lain dokumen yang dikemukakan oleh pihak-pihak, Tribunal memberi award Borang 10 seperti berikut :
- a. PYM tidak melanggar terma Perjanjian Penyewaan;
 - b. Tuntutan PYM dibenarkan . PP hendaklah memulangkan kepada PYM wang deposit berjumlah **RM4159.80** (RM3400 + RM200 + RM559.80) dalam tempoh 14 hari dari tarikh serahan award,

c. Tuntutan balas PP dibatalkan.

Bertarikh: 29 November 2022

t.t

DATO' FAIZA BINTI ZULKIFLI
PRESIDEN TRIBUNAL TUNTUTAN PENGGUNA
MALAYSIA