

**DALAM TRIBUNAL TUNTUTAN PENGGUNA MALAYSIA**  
**DALAM WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA**  
**TUNTUTAN NO: TTPM – WPPJ – ( P ) – 87 -2024**

**ANTARA**

**LENNIE NORINN BINTI DAWAN.....PIHAK YANG MENUNTUT**

**DAN**

**ER BOON CHAI.....PENENTANG**

**ALASAN PENGHAKIMAN**

**FAKTA KES**

1. Pihak Yang Menuntut ( PYM ) telah menyewa rumah Pihak Penentang ( PP ) di No 12, Jalan Flora 3C/6, Bandar Rimbayu Telok Panglima Garang, Selangor. Suatu perjanjian sewaan telah ditandatangani pada 4/11/2022. Sewaan adalah sebanyak RM1,600.00 sebulan. PYM telah membayar 3 bulan deposit dan setengah bulan sewaan untuk deposit utiliti. Bukti bayaran telah dikemukakan melalui dokumen pindahan wang Hong Leong Bank dan Maybank2U. PYM telah menyewa selama setahun saja. Pada 30/12/2023 PYM telah keluar daripada rumah sewaan dan mereka hendak menyerahkan kunci rumah. PP maklumkan supaya menyerahkan kunci rumah kepada kontraktor beliau. PYM menyatakan beliau telah membayar setengah bulan untuk sewaan bulan Disember 2023 sebanyak RM500 dan bakinya telah meminta PP membuat potongan daripada deposit yang telah dibayar oleh PYM.
2. Pemeriksaan bersama telah dibuat pada 3/12/2023. PP hanya telah memulangkan deposit berjumlah RM1,800.00 sahaja setelah menolak kos membaiki yang ditanggung oleh PP selepas PYM keluar dari rumah sewaan. Namun PP telah memulangkan semula bayaran tersebut. PYM tidak berpuashati dengan jumlah yang dipulangkan dan telah menuntut PP membayar baki deposit berjumlah RM4,600.00 dan turut menuntut kos akibat stress, kos minyak petrol, Toll dari Semenyih untuk bertemu PP serta ketidakadilan, intimidasi dan pembaziran masa kerana terpaksa meninggalkan urusan perniagaan.

### **ISU YANG BERBANGKIT**

3. Sama ada PYM telah melanggar mana-mana syarat dalam perjanjian sewaan dan bertanggungjawab terhadap tuntutan kos yang ditanggung oleh PP untuk membaiki kerosakan di premis sewaan.

### **PEMBELAAN PENENTANG**

4. PP tidak menafikan PYM telah menyewa rumah beliau di Bandar Rimbau, Telok Panglima Garang, Selangor. PP menyatakan PYM gagal untuk pindah dari rumah tersebut tepat pada masanya. PYM telah tamatkan penyewaan pada bulan Disember 2023. Pada 3/1/2024 PP telah memberi satu senarai untuk memulihkan dan membaiki benda-benda yang rosak selepas pemeriksaan dibuat. PP telah mengemukakan invoice bertarikh 14/1/2024 berjumlah RM 2,800 untuk kos pemulihan dan membaiki kerosakan di rumah sewaan tersebut. Tribunal dapati invoice tersebut dikeluarkan oleh Primech Industrial Supplies (M) Sdn Bhd.
5. Disamping itu PP membuat tuntutan balas berjumlah RM1,800.00 bagi mendapatkan ganti rugi untuk penangguhan penyewaan kepada penyewa baru, pembaziran masa untuk urusan penyerahan rumah yang rumit disebabkan oleh PYM yang tidak bertanggungjawab dan juga melibatkan PP dalam pengendalian proses Tribunal. PP juga menyatakan wang deposit telah dipulangkan berjumlah RM1,800.00 selepas membuat pemotongan kos pemulihan dan pembaikan tetapi telah dimasukkan balik oleh PP.

### **DAPATAN/KEPUTUSAN TRIBUNAL**

6. Berdasarkan keterangan, kedua-dua pihak tidak mempertikaikan PYM telah membayar RM 5,700.00 bagi deposit untuk tiga bulan sewaan dan setengah bulan sewaan untuk deposit utiliti. PYM juga tidak menafikan terdapat jumlah RM1,100.00 bagi baki sewaan untuk bulan Disember 2023 yang belum dijelaskan.. Yang menjadi isu dalam kes ini adalah mengenai jumlah pemulangan deposit oleh PP kepada PYM berjumlah RM 1,800.00 saja. PYM tidak berpuashati dengan jumlah deposit yang dipulangkan. Malahan telah memasukkan semula jumlah tersebut kepada akaun PP. PYM telah menuntut PP memulangkan kembali RM 4,600.00. PP memulangkan deposit hanya berjumlah RM 1,800.00 kerana mengambilkira pemotongan bagi kos pemulihan dan pembaikan kerosakan premis sewaan.


7. Tuntutan kos pemulihan dan pembaikan kerosakan yang dituntut oleh PP adalah berdasarkan clause 2.05 dan 2.12 Tenancy Agreement bertarikh 4/11/2022. Sila rujuk kepada clause berkenaan dalam perjanjian sewaan. Invois yang dikemukakan kepada Tribunal tidak menyatakan detail harga item-item yang dibaiki tetapi diletakan harga keseluruhan RM2,800.00. Perkara yang menjadi masalah adalah pintu kayu tandas di tingkat bawah. PP menyatakan PYM sudah menyedari keadaan pintu itu selepas bayaran deposit. PP mengatakan pintu kayu itu masih berfungsi dan hanya permukaan sudut bawah sudah terbuka. PYM telah menukar kepada pintu plastik. PP telah meminta PYM gantikan dengan pintu kayu asal.
8. Mengikut keterangan berdasarkan perbualan whatsapp PYM telah maklumkan keadaan pintu itu kepada PP dan minta supaya ditukarkan kerana telah reput, tidak boleh ditutup dan telah kembang serta banyak lipas dibahagian yang reput. PP meminta PYM repair pintu tersebut atau ganti pintu kayu yang lain. PYM boleh ganti pintu tersebut tetapi hanya sanggup tanggung kos separuh saja kerana harga pintu kayu mahal. Cadangan ini tidak dipersetujui oleh PP.
9. Terdapat juga keterangan yang menunjukkan pintu tidak boleh dibaiki kerana pintu itu reput dan tidak boleh dipakukan dan pintu perlu ditukarkan. Tidak boleh dibuat dengan cara DIY atau Youtube sekalipun. Adalah tidak wajar bagi PP untuk menuntut kos pintu yang telah rosak sebelum PYM menyewa di rumah PP lagi. Kerosakan tersebut bukan disebabkan oleh PYM dan dalam keterangan PP tidak akan menyalahkan PYM apabila PYM keluar dari rumah itu. Tribunal juga dapati adalah tidak adil kepada PYM untuk menanggung kos penggantian pintu kayu yang asal disebabkan penggantian pintu plastik oleh PYM. Keadaan pintu itu telah dimaklumi oleh PP sebelum PYM pindah ke rumah tersebut.
10. Tribunal juga dapati lain-lain item yang dituntut oleh PP yang dikatakan rosak berdasarkan keterangan yang dikemukakan ( sila rujuk keterangan whatsapp yang dikemukakan) didapati telah dibaiki oleh PYM dan ada item yang memang sedia rosak dan bukan disebabkan oleh PYM. Kemungkinan kerosakan disebabkan penyewa terdahulu sebelum PYM. Perkara ini juga menurut keterangan whatsapp PP tidak akan menyalahkan PYM apabila tamat sewaan. Pembersihan di depan rumah yang melibatkan to clear & move out big item rubbish, Pihak Majlis tidak mengambil sampah seperti ini. PP telah melantik kontraktor untuk membersihkan big item rubbish ini tetapi tidak dinyatakan kosnya dalam invois tersebut. Tribunal membenarkan tuntutan RM 300.00 untuk clear dan move out big item rubbish.
11. Secara keseluruhan Tribunal mendapati PYM tidak melanggar mana-mana syarat Perjanjian sewaan. Pertikaian hanya melibatkan jumlah pemulangan deposit saja. Tribunal membenarkan tuntutan pemulangan deposit PYM berjumlah RM 4,300.00 (di

tolak RM 300.00). Lain-lain tuntutan PYM bagi non pecuniary damages ditolak. Tuntutan balas PP berjumlah RM1,800.00 untuk gantirugi penangguhan penyewaan penyewa baru dan pembaziran masa penyerahan rumah yang rumit turut ditolak oleh Tribunal. Tuntutan ini tidak disebut dalam borang 2 pembelaan dan hanya dikemukakan semasa hujahan kes dihadapan Tribunal. Tuntutan ini juga termasuk dalam kategori non pecuniary damages yang tidak boleh dituntut di Tribunal.

#### **AWARD BORANG 10**

12. Penentang hendaklah membayar Pihak Yang Menuntut RM 4,300.00 dalam tempoh 14 hari dari tarikh award.

Bertarikh 14 Mac 2024



ABDUL RASHID BIN DAUD  
PRESIDEN  
TRIBUNAL TUNTUTAN PENGGUNA MALAYSIA.