

## ULASAN KES

### ***VIEW ESTEEM SDN. BHD. LWN BINA PURI HOLDINGS BHD. [2016] MLJU 411***

*Noorfajri Ismail*  
fajri@ukm.edu.my

Fakulti Undang-undang,  
Universiti Kebangsaan Malaysia.

### **PENDAHULUAN**

View Esteem (perayu) dalam kes ini merupakan pemaju hartanah yang memberikan kontrak pembinaan berjumlah RM185 juta kepada Bina Puri (responden dalam kes ini) sebagai kontraktor untuk pembinaan pangsapuri perkhidmatan yang dikenali sebagai Regalia Service Apartments. Pada tahun 2014, responden telah memulakan prosiding adjudikasi terhadap perayu selaras dengan Akta Pembayaran dan Adjudikasi Industri Pembinaan 2012 (Akta CIPAA) untuk tuntutan pembayaran tertunggak berjumlah RM23 842 507.28 bersama-sama faedah berhubung dengan tuntutan kemajuan no. 28 yang didakwa telah gagal dibayar oleh perayu. Adjudikator telah membenarkan tuntutan responden berjumlah RM15 459 856.06 bersama-sama faedah dan kos prosiding. Perayu telah menfailkan permohonan di mahkamah tinggi untuk mengetepikan keputusan dan menangguhkan pelaksanaan keputusan adjudikator. Pihak responden pula membuat permohonan balas untuk mengetepikan permohonan semakan kehakiman perayu dan memohon untuk menguatkuasakan keputusan adjudikator. Pada 11 September 2015, mahkamah tinggi telah menolak permohonan pihak perayu dan membenarkan permohonan menguatkuasakan keputusan adjudikasi oleh pihak responden sebagai keputusan mahkamah selaras dengan peruntukan seksyen 28 Akta CIPAA. Pihak Perayu yang tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut kemudiannya membuat rayuan di mahkamah rayuan. Pada

22 Ogos 2016, mahkamah rayuan dalam keputusannya telah menolak rayuan yang dikemukakan oleh pihak perayu dan mengekalkan keputusan yang telah dibuat oleh mahkamah tinggi.

## FAKTA KES

Terdapat tiga permohonan yang difailkan oleh pihak perayu dan responden untuk pertimbangan mahkamah rayuan, iaitu:

1. Permohonan oleh pihak perayu untuk mencabar keputusan adjudikator dan memohon supaya prosiding adjudikasi terdahulu diisytiharkan sebagai tidak sah dan terbatal kerana dikendalikan di luar bidang kuasa adjudikator seperti di bawah seksyen 41 Akta CIPAA;
2. Permohonan pihak perayu untuk mengetepikan atau menggantung pelaksanaan keputusan adjudikasi di bawah seksyen 15 dan 16 Akta CIPAA; dan
3. Permohonan oleh pihak responden untuk mendaftar dan menguatkuasakan keputusan adjudikator sebagai keputusan mahkamah selaras dengan seksyen 28 Akta CIPAA.

Bagi isu pertama, pihak perayu berhujah bahawa pihak responden telah menfailkan tuntutan berhubung dengan kuasa tindakan dan tuntutan yang sama di mahkamah tinggi pada tahun 2013 (rujuk *Kuala Lumpur Civil Suit No. 22NCC-405-05/2013*), iaitu sebelum Akta CIPAA berkuat kuasa. Tindakan responden yang dihujahkan oleh pihak perayu telah mendatangkan prejudis kepada mereka apabila pihak responden membawa kes yang sama ke hadapan pihak adjudikator bagi proses adjudikasi di bawah CIPAA yang hanya berkuat kuasa selepas 15 April 2014. Tindakan ini menimbulkan ketidakadilan dan pihak responden telah menyalahgunakan proses di bawah akta tersebut.

Berhubung dengan isu kedua, pihak perayu berhujah bahawa mereka masih boleh mengemukakan pembelaan tambahan walaupun tidak dinyatakan dalam dokumen respons pembayaran di bawah

seksyen 6 Akta CIPAA kerana pembelaan tersebut terjumlah selepas pengurangan atau penolakan selesai dibuat daripada jumlah tuntutan pihak responden. Apabila pihak adjudikator tidak menerima masuk pembelaan tambahan pihak perayu, maka dihujahkan bahawa keputusan adjudikasi yang dikeluarkan oleh pihak adjudikator telah diperoleh secara tidak wajar kerana terdapat penafian keadilan asasi dan telah tidak bertindak secara saksama seperti yang termaktub dalam seksyen 15 Akta CIPAA.

Dalam isu ketiga, pihak responden membuat permohonan di bawah seksyen 28 Akta CIPAA untuk menguatkuasakan keputusan adjudikator dan menjadikan keputusan tersebut sebagai keputusan badan kehakiman. Hujah dikemukakan responden kerana keputusan adjudikator bersifat “interim” dan perlu dikuatkuasakan untuk membolehkan proses pelaksanaan keputusan, iaitu tuntutan terhadap jumlah pembayaran yang diputuskan menerusi proses adjudikasi terhadap pihak perayu dapat dilakukan segera. Pihak perayu membuat permohonan balas untuk menggantung pelaksanaan dan mengetepikan keputusan adjudikasi tersebut dengan hujah bahawa adjudikator telah bertindak secara tidak adil dalam keputusan adjudikasi tersebut.

Semasa prosiding di hadapan adjudikator, pihak perayu telah mengemukakan beberapa alasan pembelaan tambahan dan tuntutan balas yang tidak dinyatakan dalam respons pembayaran. Pihak adjudikator telah menolak pembelaan tambahan tersebut dan membuat keputusan yang memihak pihak responden atas beberapa sebab yang berikut:

1. Prosedur dan peraturan yang termaktub dalam Akta CIPAA perlu dipatuhi dan dikuatkuasakan dengan tegas demi menyelesaikan pertikaian pembayaran pembinaan yang cepat;
2. Bidang kuasa adjudikator terhad kepada perkara yang dirujuk oleh pihak yang mempertikaikan tuntutan pembayaran dan respons pembayaran seperti yang tertakluk dalam seksyen 5, 6 dan 27(1) Akta CIPAA; dan
3. Dengan kegagalan pihak perayu mengemukakan pembelaan selengkapnya dalam respons pembayaran atau alasan untuk

mencabar jumlah yang dituntut dalam tuntutan pembayaran, maka pembelaan tersebut tidak boleh dipertimbangkan dalam prosiding adjudikasi.

Mahkamah tinggi dalam konteks menjalankan kuasa semakan kehakiman telah bersetuju dan sependapat dengan keputusan adjudikator. Hakim yang bijaksana juga telah menolak permohonan pihak perayu untuk mengisytiharkan bahawa prosiding adjudikasi sebagai tidak sah dan terbatal. Di samping itu, permohonan pihak perayu untuk mengetepikan keputusan adjudikasi telah ditolak dan permohonan pihak responden untuk menguatkuasakan keputusan adjudikator telah dibenarkan.

Semasa mempertimbangkan permohonan rayuan pihak perayu, mahkamah rayuan telah menganalisis konsep perundangan (jurispruden) di sebalik Akta CIPAA. Hakim Datuk Hamid Sultan Abu Backer yang membuat keputusan bagi pihak mahkamah rayuan memutuskan bahawa menjadi niat pihak legislatif untuk memperkenalkan Akta CIPAA sebagai suatu mekanisme perundangan bagi menyelesaikan pertikaian pembayaran industri pembinaan yang cepat menerusi proses adjudikasi. Akta CIPAA mewujudkan remedi buat pemain industri untuk kemudahan pembayaran yang tetap dan tepat pada masanya. Walaupun pihak perayu berhasrat untuk membuat permohonan mengetepikan atau menggantung keputusan adjudikasi, pihak perayu masih perlu membuat pembayaran untuk menjamin jumlah tuntutan yang dituntut oleh pihak responden kepada pihak ketiga, iaitu sama ada pihak mahkamah atau ke dalam akaun pemegang taruhan yang dianggap bersesuaian oleh mahkamah untuk suatu tempoh sehingga kes berkaitan diputuskan secara muktamad. Berdasarkan Akta CIPAA, mahkamah membuat pemerhatian dan mendapati bahawa mekanisme adjudikasi merupakan suatu perintah pembayaran yang bersifat interim yang bertujuan membolehkan kitaran pembayaran projek pembinaan berjalan dengan lancar. Jika terdapat pihak yang tidak berpuas hati, maka mereka boleh membawa tuntutan ke hadapan panel timbang tara atau mahkamah untuk penyelesaian atau keputusan akhir, dan keadaan ini tidak menjejaskan hak pihak

terlibat kerana Akta CIPAA membenarkan tuntutan dibuat secara serentak pada masa yang sama.

Mahkamah rayuan membuat keputusan bahawa mahkamah rayuan tidak mempunyai bidang kuasa untuk menyemak keputusan pihak adjudikator yang berkaitan dengan kuantum secara terperinci kerana Akta CIPAA menyatakan kaedah penyelesaian timbang tara atau litigasi kehakiman untuk menentukan jumlah akhir akaun pihak yang dalam pertikaian, dan hanya mekanisme tersebut membolehkan keputusan pihak adjudikator disemak sepenuhnya. Permohonan di bawah seksyen 41, Akta CIPAA (untuk mencabar keputusan adjudikasi) oleh pihak perayu tidak dibenarkan kerana mahkamah berpendapat apabila suatu adjudikasi telah bermula, satu-satunya remedi perundangan untuk mencabar keputusan adjudikasi di Malaysia adalah untuk menfailkan permohonan untuk mengetepikan keputusan di mahkamah (rujuk seksyen 13 dan 15 Akta CIPAA).

Bagi permohonan pihak perayu untuk mengetepikan dan menggantung pelaksanaan keputusan adjudikasi, mahkamah rayuan membuat keputusan untuk menolak kedua-dua permohonan tersebut. Mahkamah berpendapat permohonan untuk menggantung pelaksanaan keputusan tidak boleh dibuat secara serentak, dan hanya boleh dipohon setelah permohonan untuk mengetepikan keputusan adjudikasi dibuat selaras dengan peruntukan seksyen 16 Akta CIPAA. Mahkamah rayuan menyatakan bahawa mahkamah bicara hendaklah “amat perlahan” (*extremely slow*) dalam konteks memberikan perintah permohonan untuk menggantung pelaksanaan kerana penggubalan Akta CIPAA adalah untuk memastikan jumlah yang tertunggak dibayar kepada pihak kontraktor dengan kadar segera. Oleh itu, perintah penggantungan keputusan tidak boleh diberikan, kecuali terdapat keterangan yang nyata bahawa kontraktor tidak berupaya menyempurnakan mana-mana obligasi di bawah kontrak pembinaan berkaitan dan memenuhi obligasi kewangan projek tersebut.

Hakim yang bijaksana telah merujuk kes daripada Mahkamah Rayuan Singapura (rujuk kes *WY Steel Construction Pte. Ltd. lwn Osko Pte. Ltd.* [2013] 3 SLR 380) yang menyatakan prinsip penting,

iaitu pihak perayu telah diberikan peluang untuk menyatakan jawapan dan pembelaan terhadap tuntutan pembayaran melalui respons pembayaran dan respons adjudikasi. Seandainya pihak perayu gagal untuk menyediakan respons pembayaran dan mengemukakan pembelaan kemudian hingga menyebabkan adjudikator tidak menerima pembelaan tersebut, maka hak pihak perayu untuk didengar tidak boleh dikatakan sebagai telah dinafikan, sebaliknya beliau (pihak perayu) sebenarnya yang telah memilih untuk tidak menggunakan hak tersebut.

## ULASAN KES

Kes ini merupakan kes pertama di bawah Akta CIPAA yang dibawa dari peringkat mahkamah tinggi ke mahkamah rayuan yang mencabar bidang kuasa dan keputusan pihak adjudikator. Pada masa penulisan ulasan kes ini, pihak perayu telah menfailkan permohonan kebenaran untuk merayu di mahkamah persekutuan tentang keputusan mahkamah rayuan.

Dalam aspek pelaksanaan bidang kuasa adjudikator di bawah seksyen 26 Akta CIPAA jelas memperuntukkan autoriti bahawa ketidakpatuhan pihak yang dalam proses adjudikasi terhadap akta ini berhubung dengan had masa, bentuk atau kandungan, serta perkara lain yang berkaitan hendaklah terjumlah kepada ketidakteraturan, dan tidak menidaksahkan kuasa adjudikator untuk mengadjudikasi pertikaian atau membatalkan prosiding atau keputusan adjudikasi. Mahkamah rayuan meneliti peruntukan seksyen 26 Akta CIPAA dan memutuskan bahawa peruntukan tersebut sama dengan peruntukan kaedah 2, Kaedah-kaedah Mahkamah 2012. Mahkamah juga menyatakan bahawa peruntukan tersebut unik kerana tidak wujud dalam perundangan adjudikasi pembinaan di negara lain. Dalam konteks melaksanakan kuasa budi bicara di bawah seksyen 26, mahkamah rayuan telah menggariskan beberapa prinsip sebagai garis panduan para adjudikator lain di negara ini, iaitu:

1. Pihak adjudikator hendaklah mengambil perhatian kepentingan pihak yang gagal atau engkar;

2. Sama ada pelaksanaan budi bicara tersebut memprejudis pihak lain dalam prosiding;
3. Mengambil kira kehendak prinsip keadilan asasi; dan
4. Objek dan kehendak di sebalik Akta CIPAA 2012.

## KESIMPULAN

Berdasarkan keterangan, hujah, prinsip dan autoriti perundangan yang dirujuk dan diguna pakai oleh mahkamah rayuan dalam kes ini, mahkamah telah mengaplikasikan beberapa peruntukan Akta CIPAA untuk tujuan penggubalan akta ini pada tahun 2012 oleh pihak legislatif, iaitu untuk memastikan proses penyelesaian yang cepat bagi pertikaian pembayaran yang berbangkit daripada kontrak pembinaan kontraktor yang terlibat. Kefahaman badan kehakiman penting untuk memastikan keberkesanan proses adjudikasi yang berbentuk interim dipatuhi, dan seterusnya mengelakkan penyalahgunaan proses kehakiman. Pihak yang terlibat perlu menyedari hakikat bahawa proses adjudikasi berbentuk “bayar dahulu, pertikai kemudian” (*pay first, argue later*) demi memastikan kelestarian industri pembinaan di Malaysia.

Penghakiman kes ini juga menunjukkan bahawa kurangnya kefahaman pengamal perundangan terhadap proses adjudikasi, di samping menjadi panduan kepada para adjudikator di Malaysia. Walaupun pihak Pusat Timbang Tara Serantau Kuala Lumpur giat menganjurkan beberapa siri latihan, pensijilan dan ceramah berkaitan dengan proses adjudikasi, penghakiman daripada mahkamah atasan juga penting sebagai panduan untuk pengamal perundangan adjudikasi. Kes ini jelas menggariskan panduan bahawa campur tangan badan kehakiman terhadap keputusan adjudikator hendaklah dihadkan. Pemeraksanaan proses adjudikasi amat penting untuk meletakkan kepercayaan para penggiat industri terhadap Akta CIPAA sebagai antara alternatif terbaik untuk menyelesaikan pertikaian, di samping proses litigasi mahkamah, timbang tara dan mediasi.