

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI PULAU PINANG

PELAKSANAAN NO. PA-38-224-06/2018

SAMAN PEMULA NO. PA-24FC-115-03/2018

Dalam perkara mengenai Perjanjian Gadaian dan Lampiran bertarikh 03/12/2012 diantara United Overseas Bank (Malaysia) Bhd dengan Foo Ban Seng Building Construction Sdn Bhd;

Dan

Dalam perkara mengenai Perjanjian Gadaian dan Lampiran bertarikh 03/12/2012 yang didaftarkan di bawah Gadaian Penerimaan No. 0799SC2012047218 ke atas tanah yang dipegang di bawah Hakmilik Strata No. Hakmilik Geran 102197/M4/1/822, No. Petak 822, No. Tingkat 1, No. Bangunan M4, No. Lot 11256, Mukim 13, Daerah Timor Laut, Negeri Pulau Pinang;

Dan

Dalam perkara mengenai Seksyen 256 dan 257 Kanun Tanah Negara 1965;

Dan

Dalam perkara mengenai Aturan 7, 28 dan 83, Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dan di bawah bidang kuasa sedia ada Mahkamah;

Antara

UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD

(No. Syarikat : 271809-K)

... PLAINTIF

Dan

FOO BAN SENG BUILDING CONSTRUCTION SDN BHD

(No. Syarikat : 436149-P)

... DEFENDAN

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di Pulau Pinang mengenai Perintah Jualan dan Perintah Notis Permohonan bertarikh pada 3 April 2018 dan 21 November 2019, masing-masingnya, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya di Pulau Pinang dengan dibantu oleh Pelelong Berdaftar yang dilantik oleh Mahkamah

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI SELASA, 7 JANUARI 2020, JAM 10.30 PAGI

DI BILIK LELONG, MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI PULAU PINANG

LEBUH LIGHT, 10200 PULAU PINANG

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK STRATA

: GRN 102197/M4/1/822
(Petak 822, Tingkat 1, Bangunan M4)

NO. LOT

: Lot 11256

MUKIM

: Mukim 13

DAERAH/NEGERI

: Timor Laut/Pulau Pinang

KELUASAN LANTAI

: 50 meter persegi
(sekurang-kurangnya 538 kaki persegi)

PEGANGAN

: Selama-lamanya

PEMILIK BERDAFTAR

: Foo Ban Seng Building Construction Sdn Bhd - 1/1 bahagian
(No. Syarikat : 436149-P)

- SYARAT-SYARAT NYATA : (FIRST GRADE)
The land comprised in this title
a) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the exercise by the State Authority of a right of access or use conferred by Chapter 3 of Part Three of the Code or on the creation of a Land Administrator's right of way; and
b) subject to the implied condition that land is liable to be re-entered if it is abandoned for more than 3 years, shall revert to the State only if the proprietor for the time being dies without heirs;
and the title shall confer the absolute right to all forest produce and to all oil, mineral and other natural deposits on or below the surface of the land (including the right to work or extract any such produce or deposit and remove it beyond the boundaries of the land).
- SEKATAN KEPENTINGAN : Tiada
TANGGUNGAN : Digadai kepada United Overseas Bank (Malaysia) Bhd melalui Penerimaan No. 0799SC2012047218, didaftarkan pada 14 Disember 2012.
- KAVEAT : Kaveat Pendaftar Atas Petak di bawah Penerimaan No. 0799B2017010121, didaftarkan pada 26 Oktober 2017

NOTA : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini adalah satu unit shop lot dipegang di bawah hakmilik strata GRN 102197/M4/1/822, Petak 822, Tingkat 1, Bangunan M4, Lot 11256, Mukim 13, Daerah Timor Laut, Pulau Pinang yang mempunyai keluasan lantai seluas 50 meter persegi beralamat No. 1-01-10, Solok Semarak Api, Seri Semarak, 11500 Pulau Pinang.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM116,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU RATUS ENAM BELAS RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draft di atas nama **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120)** hari dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan :

- 1) **Nama Pelelong** : **SHAHARUDDIN BIN ABDUL RAHIM**
Syarikat Pelelong : HARTA PRIMA RESOURCES
Alamat : No. 8C-01 (1st Floor), Jalan Tun Dr. Awang
11900 Bayan Lepas
Pulau Pinang
No. Telefon : 04-6430105, 012-4742853, 017-4906700
No. Faksimili : 04-6430105
No. Rujukan : AUC-P(mpp)320002
Email : hartaprima09@gmail.com

- 2) **Firma Guaman** : **TETUAN GIBB & CO.**
Alamat : Suite 7A & 7B, 7th Floor, Wisma MTT
26 Weld Quay, 10300 Pulau Pinang
No. Telefon : 04-2611877
No. Faksimili : 04-2616877
No. Rujukan : GC/UOB/L417/17/nd

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada **7 Januari 2020** mengenai harta yang terkandung dalam butir-butir Perisytiharan Jualan _____

(No. K/P _____) telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga **RINGGIT MALAYSIA** _____ (RM _____).

Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-syarat Jualan. Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit 10 peratus oleh Plaintiff.

Harga Belian : RM _____

Wang deposit 10% dibayar : RM _____

Baki harga belian : RM _____

Tarikh Luput Bayaran Baki Harga Belian _____

Tandatangan Penawar yang

Berjaya : _____

Nama Penawar yang Berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

: _____

: _____

Tandatangan Wakil

(jika berkaitan) : _____

Nama Wakil : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

: _____

: _____

Tandatangan Plaintiff atau

Peguam Plaintiff : _____

Nama Peguam : _____

Alamat Firma Peguam : **TETUAN GIBB & CO.**
Suite 7A & 7B, 7th Floor, Wisma MTT
26 Weld Quay
10300 Pulau Pinang

Tandatangan TP/PKP : _____

Nama TP/PKP : _____

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - i. Penawar yang berminat untuk membuat tawaran pada hari lelongan hendaklah hadir sendiri ke Mahkamah. Penawar hanya boleh diwakili oleh ejen hartanah yang berlesen atau ahli keluarga terdekat yang terdiri daripada suami, isteri, ibu, bapa, anak atau adik-beradik kandung sahaja.
 - ii. Pelelong juga adalah dibenarkan untuk menjadi wakil penawar dengan syarat Pelelong itu bukanlah pelelong yang menjalankan lelongan tersebut.
 - iii. Penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftar diri dan mendepositkan kepada Mahkamah satu jumlah wang sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf atas nama Plaintiff. Sekiranya didapati Bank Draf tersebut kurang atau melebihi 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, Bank Draf tersebut akan ditolak oleh Mahkamah. Bank Draf hendaklah dimasukkan ke dalam Peti Lelongan yang disediakan oleh Mahkamah sebelum jam 9.30 pagi. Bank Draf yang diterima selepas jam 9.30 pagi akan ditolak oleh Mahkamah.
 - iv. Penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan penawar yang asal. Sekiranya penawar menghantar wakil, wakil tersebut hendaklah memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan asal wakil, salinan kad pengenalan penawar yang diakui sah dan surat wakil.
 - v. Nama penawar, nombor kad pengenalan, alamat terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
 - vi. Bagi penawaran oleh Syarikat, Borang 49 Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Syarikat serta Resolusi Pengarah yang ditandatangani oleh kesemua pengarah hendaklah disertakan. Nama, nombor kad pengenalan, alamat berdaftar syarikat yang terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
 - vii. Penawar yang telah memasukkan Bank Draf tidak boleh menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Mahkamah.
 - viii. Bank Draf yang dimasukkan akan dikembalikan kepada penawar yang tidak berjaya, manakala Bank Draf bagi penawar yang berjaya pula akan diserahkan kepada Peguam Plaintiff selepas lelongan selesai.
2. Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.
3. Mana-mana Penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat wakil kepada Mahkamah sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan.
4. Lelongan hendaklah dijalankan pada jam 10.30 pagi ataupun pada waktu lain yang ditetapkan oleh Mahkamah.
5. Mana-mana warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi penawar bagi hartanah yang tertakluk kepada apa-apa sekatan di bawah mana-mana undang-undang kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.
6. **PENAWAR ADALAH BERTANGGUNGJAWAB UNTUK MENGENALPASTI BUTIR-BUTIR HARTANAH, DAN MEMASTIKAN SEGALA TANGGUNGAN SERTA BEBANAN HARTANAH ADALAH TEPAT.**

7. Plaintiff yang dibenarkan menjadi penawar melalui perintah Mahkamah boleh membuat bidaan semasa lelongan dan Plaintiff juga adalah tertakluk kepada syarat-syarat jualan.
8. Jika penawar yang telah mendaftar diri dan membayar deposit gagal membuat sebarang bidaan semasa lelongan dijalankan yang menyebabkan lelongan terpaksa ditangguhkan, penawar tersebut bolehlah disenaraihitamkan dan dihalang daripada menjadi penawar selama satu (1) tahun.
9. Sekiranya penawar yang disenaraihitamkan seperti dalam Para 8 tidak berpuas hati terhadap keputusan tersebut, penawar bolehlah mengemukakan rayuan kepada Pengarah Mahkamah Negeri masing-masing.
10. Tawaran untuk bidaan hendaklah tidak kurang daripada harga kenaikan yang ditetapkan oleh Mahkamah pada masa lelongan.
11. Lelongan adalah dianggap muktamad selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir.
12. Plaintiff hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Mahkamah dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelongan.
13. Memorandum Jualan hendaklah disediakan oleh Pelelong dalam empat (4) salinan dan hendaklah ditandatangani oleh penawar yang Berjaya atau wakil penawar yang berjaya. Plaintiff atau Peguam Plaintiff dan Pegawai Mahkamah yang menyaksikan proses lelongan tersebut pada hari yang sama dan setem hasil bolehlah dimatikan sendiri oleh penawar yang berjaya atau wakil penawar yang berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff di hadapan Timbalan/Penolong Kanan Pendaftar yang menyaksikan lelongan.
14. Bayaran duti stem adalah di bawah tanggungan penawar yang berjaya.
15. Memorandum Jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada penawar yang berjaya atau wakil penawar yang berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff, Mahkamah dan satu salinan untuk simpanan Pelelong.
16. Penawar yang berjaya hendaklah menandatangani Memorandum Jualan dan juga hendaklah membuat pembayaran baki harga belian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan. Kegagalan penawar yang berjaya untuk memenuhi kedua-dua syarat tersebut akan menyebabkan jualan tersebut adalah terbatal dan wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Plaintiff dan digunakan untuk menjelaskan bayaran hutang Defendan kepada Plaintiff setelah ditolak segala perbelanjaan lelongan tersebut.
17. Setelah Memorandum Jualan ditandatangani, hartanah tersebut akan menjadi tanggungjawab penawar yang berjaya. Mahkamah atau Plaintiff tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan hartanah tersebut.
18. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah menyerahkan kepada Mahkamah dalam tempoh tujuh (7) hari selepas baki harga belian diterima, satu Perakuan bertulis penerimaan baki harga belian beserta salinan resit bayaran.
19. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima baki harga belian :
 - i) membayar semua bayaran yang tertunggak kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika gadaian yang berkenaan adalah gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa bayaran lain yang wujud sebelum dan sehingga tarikh jualan lelongan berjaya kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana pihak berkuasa tempatan.

- ii) membayar semua perbelanjaan lain yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah (jika ada), yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah jualan.
 - iii) memberi salinan resit-resit bayaran perbelanjaan di para (i) dan (ii) di atas kepada penawar yang berjaya.
 - iv) memberi kepada penawar yang berjaya salinan yang diakui sah perintah perletakhakkan (jika ada) dan Borang Penukaran Nama dan Borang 13 Akta Syarikat (jika ada) bagi membolehkan penawar yang berjaya mendaftarkan Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
20. Plaintiff atau peguam Plaintiff hendaklah dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penerimaan baki harga belian menyerahkan kepada mahkamah suatu Penyata Akaun Penerimaan dan bayaran.
21. Mahkamah hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh menerima Perakuan Bertulis penerimaan baki harga belian daripada Plaintiff menyerahkan kepada Penawar yang berjaya dokumen-dokumen berikut:-
- i. Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 yang mana telah disediakan dan dilengkapkan terlebih dahulu oleh penawar yang berjaya; dan
 - ii) Salinan asal dokumen Ikatan Gadaian atau Geran Hak Milik Tanah atau dokumen hak milik keluaran yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan mengikut mana yang berkenaan.
22. Jika terdapat lebih baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Defendan di atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Defendan lebih baki harga belian tersebut.
23. Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen (easement), kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
24. Pihak Plaintiff tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada penawar yang berjaya.
25. Bagi tujuan pendaftaran Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan hartanah tersebut adalah tidak terpakai.
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan butir-butir dan Syarat-Syarat Jualan ke bahasa-bahasa lain, Syarat-Syarat Jualan versi Bahasa Melayu adalah terpakai.