

FASAL-FASAL PEMBAYARAN MINIMA DALAM KONTRAK SEWA-BELI INGGERIS DAN MALAYSIA

Sesuatu kontrak sewa-beli dalam Common Law adalah penyewaan atau serahan barang oleh tuan-punya barang itu kepada penyewanya dengan diberi pilihan kepada penyewa itu untuk membeli atau tidak barang itu pada akhir tempoh penyewaan. Sehingga penyewa membuat pilihan untuk membeli dia terus menjadi penyewa dan tuan-punya terus menjadi tuan-punya barang yang disewakan itu. Oleh kerana kontrak sewa-beli mengandungi unsur penyewaan ini penyewa boleh menamatkan perjanjian itu dan mengembalikan barang yang disewakan kepada tuan-punya pada bila-bila masa sahaja. Kebebasan penyewa untuk menamatkan penyewaan menjadi unsur penting dalam satu kontrak sewa-beli. Ia diputuskan sebagai satu ciri perlu bagi satu kontrak sewa-beli dalam kes-kes masyhur common law iaitu *Lee lwn. Butler*¹ dan *Helby lwn. Mathews*.²

Sungguhpun takrif sewa-beli di bawah seksyen 2 Akta Sewa-Beli 1967 termasuk juga satu *jualan* barang secara ansuran (dengan syarat kontrak menyatakan bahawa hakmilik tidak akan berpindah dari tuan-punya kepada penyewa pada masa kontrak dibuat atau semasa atau sebelum serahan) Akta itu dalam seksyen 15(1) memberikan kuasa kepada penyewa untuk menamatkan penyewaan pada bila-bila masa.

Baik di bawah common law mahupun di bawah Akta Sewa Beli 1967, seorang penyewa yang menamatkan penyewaan tidak boleh mendapat balik keseluruhan, atau sebahagian daripada pembayaran yang dibuat olehnya kepada tuan-punya. Contohnya, katakanlah bahawa A, seorang penyewa sebuah motokar setelah membayar deposit sebanyak \$5,000 dan membayar ansuran yang berjumlah \$1,500 menamatkan penyewaan dan mengembalikan kereta itu kepada tuan-punya kereta itu, B, B boleh menyimpan deposit dan ansuran itu.

¹[1893] 2 Q.B. 318.

²[1895] A.C. 471.

Sungguhpun tuan-punya boleh menyimpan semua bayaran sewaan kadangkala dia akan mengalami kerugian apabila penyewa menamatkan sewaan. Ini boleh berlaku jika penyewa menamatkannya pada satu tempoh yang awal dan sewa-beli yang berkenaan melibatkan sejenis barang yang mempunyai harga yang tinggi pada masa ia baru tetapi harga yang sangat rendah pada masa ia sudah menjadi barang terpakai (second hand). Contohnya katakanlah bahawa Syarikat Kewangan C. Bhd. telah membeli sebuah kereta besar keluaran Amerika yang baru berharga \$65,000. Kereta itu dijual oleh syarikat itu dengan cara sewa-beli kepada D. D setelah membayar deposit sebanyak \$13,000 dan ansuran sebanyak \$3,000 menamatkan penyewaan dan mengembalikan kereta itu. Katakanlah bahawa harga pasaran kereta itu (kerana sudah menjadi terpakai) pada masa penamatan adalah \$40,000. Syarikat Kewangan C Bhd. telah mengalami kerugian sebanyak \$9,000 (iaitu harga kereta (\$65,000) tolak nilai kereta terpakai (\$40,000) dan tolak jumlah pembayaran oleh penyewa (\$16,000)).

Untuk mengelakkan kerugian yang akan berbangkit seperti ditunjukkan di atas, dan mungkin dengan cara tersirat untuk mendapat keuntungan, tuan-punya telah mencipta satu fasal yang dikenali dalam undang-undang sewa-beli sebagai fasal pembayaran minima. Fasal ini adalah berbeza dari satu kontrak sewa-beli kepada satu kontrak sewa-beli yang lain tetapi tujuannya sama, iaitu untuk menghalang penyewa dari menamatkan penyewaan sehingga dia sudah membayar atau bersetuju membayar sejumlah tertentu (contohnya 60% atau 70%) daripada harga sewa-beli. Dalam satu kes yang masyhur *Bridge lwn. Campbell Discount Co.*,³ fasal yang berkenaan memperuntukkan bahawa jika penyewa menamatkan perjanjian atas sebarang sebab dia hendaklah membayar "sebagai pampasan yang disetujui bagi *kesusutan nilai kenderaan* [yang disewakan] bayaran tambahan yang perlu untuk menjadikan sewa yang sudah dibayar dan harus dibayar sama dengan dua pertiga harga sewa-beli". Dalam kes itu harga sewa-beli adalah £482 10s dan penyewa selepas membayar £115 9s 6d telah menamatkan perjanjian. Tuan-punya telah mendakwanya dan menuntut £206 3s 4d di bawah fasal yang disebutkan di atas sungguhpun keru-

³119621 A.C. 600.

gian sebanar yang dialami olehnya hanyalah £30.⁴ Kes ini akan dibincangkan kemudian.⁵

Adalah perlu disebutkan bahawa fasal pembayaran minima tidak hanya digunakan oleh tuan-punya dalam keadaan di mana penyewa dengan sukarela menamatkan penyewaan. Ia juga kadangkala digunakan untuk menguasai kedudukan di mana penamatan dilakukan *oleh tuan-punya itu sendiri* kerana penyewa (a) gagal menunaikan syarat-syarat kontrak (umpamanya tidak membayar ansuran) atau (b) dengan sengaja menolak kontrak sewa-beli dan memecah kontrak itu. Satu contoh adalah kes Malaysia, *Wearne Brothers (M) Ltd. lwn. Jackson*.⁶ Dalam kes itu kesan fasal 6 dalam kontrak sewa-beli antara penyewa dan tuan-punya adalah seperti berikut. Sekiranya tuan-punya memiliki semula barang yang disewakan, penyewa dikehendaki membayar sebagai pampasan untuk kesusutan, sejumlah wang yang ditentukan dengan cara menolak dari campuran $\frac{1}{2}$ harga sewa-beli dan semua ansuran tunggakan, semua pembayaran yang sudah dibuat oleh penyewa. Dalam kes itu tuan-punya telah memiliki semula kereta yang disewakan kerana kegagalan penyewa membayar ansuran. Sesudah itu tuan-punya menuntut wang sebanyak \$1,470.70 dikira seperti berikut:

a) Harga sewa-beli	\$5,987.60
b) $\frac{1}{2}$ harga sewa-beli	\$2,993.80
c) Campur perbelanjaan	
memiliki semula	\$ 40.00
(b + c)	\$3,033.80

Tolak jumlah
pembayaran oleh
penyewa

\$1,563.10

\$1,470.70

Kes ini dibincangkan kemudian.⁷

⁴ Seperti ditaksirkan oleh Mahkamah Daerah (County Court) dalam kes ini.

⁵ Lihat m.s. 211 makalah ini.

⁶ [1966] 2 M.L.J. 155.

⁷ Lihat m.s. 216 makalah ini.

Tujuan makalah ringkas ini adalah untuk membincangkan fasal-fasal pembayaran minima yang menguasai kedua-dua kedudukan tersebut di atas iaitu penamatan penyewaan dengan sukarela oleh penyewa dan penamatan perjanjian oleh tuan-punya kerana penyewa memecah kontrak.⁸ Makalah ini akan bermula dengan membincangkan kedudukan di bawah undang-undang Inggeris kerana (seperti akan ditrangkan kemudian)⁹ undang-undang Inggeris menguasai beberapa jenis sewa-beli di Malaysia.

UNDANG-UNDANG INGGERIS

Perkara pertama yang perlu diambil perhatian ialah perbezaan di bawah undang-undang Inggeris antara gantirosak yang ditentukan banyaknya dengan yang sebenar dan penalti.¹⁰

Kadangkala satu kontrak menentukan apakah gantirosak yang perlu dibayar oleh pihak yang memecahkan kontrak. Umpamanya, satu kontrak antara A dan B yang mengandungi janji bahawa A akan membekalkan sejenis mesin tertentu kepada B dan memperuntukkan bahawa jika A gagal membekalkan atau jika B gagal menerima pihak yang bersalah akan membayar gantirosak sebanyak \$5,000 kepada pihak yang taksalah.

Adalah prinsip undang-undang Inggeris bahawa jika satu peruntukan yang menetapkan gantirosak seperti di atas adalah satu anggaran yang benar, maka gantirosak yang ditentukan itu boleh dituntut kesemuanya, tetapi jika anggaran itu adalah satu yang tidak benar atau tujuannya hanyalah untuk mengugat supaya kontrak yang berkenaan dilaksanakan, maka peruntukan itu dikelaskan sebagai satu penalti. Sekiranya mahkamah memutuskan bahawa fasal itu satu penalti fasal itu tidak boleh dikuatkuasakan dan gantirosak mestilah dikira dengan cara

⁸ Ada satu lagi kedudukan di mana satu fasal pembayaran minima mungkin wujud iaitu apabila berlaku kematian atau kebangkrapan penyewa. Kedudukan ini tidak dibincangkan dalam makalah ini.

⁹ Lihat m.s. 214 rencana ini.

¹⁰ Untuk satu perbincangan yang penuh mengenai tajuk ini lihat *Chitty on Contracts* (Vol. 1) (Edisi Ke 24) m.s. 758-767, Cheshire dan Fifoot, *Law of Contract* (Edisi Ke 9) m.s. 607-611, Treitel, *The Law of Contract* (Edisi Ke 5) m.s. 736-742.

biasa. Dalam kes *Dunlop Pneumatic Tyre Co. Ltd. lwn. New Garage and Motor Co. Ltd.*¹¹ House of Lords telah menyediakan beberapa prinsip untuk menentukan sama ada suatu fasal yang menentukan gantirosak yang sebenar atau satu penalti. Prinsip-prinsip itu adalah seperti berikut:¹²

- (a) Ia akan diputuskan menjadi suatu penalti jika jumlah yang ditentukan itu adalah melampaui batas dan tidak saksama berbanding dengan kerugian terbesar yang dijangka dapat dibuktikan berikutan daripada pemecahan itu
- (b) Ia akan diputuskan menjadi suatu penalti jika pemecahan itu hanya disebabkan tidak membayar sejumlah wang dan jumlah yang ditentukan adalah jumlah yang lebih besar daripada jumlah yang seharusnya dibayar
- (c) Terdapat suatu anggapan (tidak lebih daripada itu) bahawa ia adalah satu penalti bila sejumlah wang yang dibayar sekali gus dikehendaki dibayar apabila berlaku satu atau lebih atau semua daripada dan antara kejadian yang dinyatakan dalam kontrak dan antara kejadian-kejadian itu ada yang mungkin menyebabkan kerosakan yang besar dan yang lain hanya mungkin menyebabkan kerosakan yang kecil.
- (d) Kadangkala kesan pemecahan sebegitu rupa sehingga menjadikan anggaran gantirosak suatu kemustahilan. Fakta ini tidak menghalang jumlah gantirosak yang ditentukan dalam kontrak menjadi gantirosak yang sebenar.

Seperti yang disebutkan di atas kadangkala satu fasal pembayaran minima akan digunakan untuk menentukan jumlah wang yang penyewa perlu bayar kepada tuan-punya apabila penyewa (a) dengan sukarela menamatkan penyewaan, (b) dengan sengaja menolak kontrak sewa-beli dan memecahkan kontrak itu dan (c) gagal mematuhi syarat-syarat perjanjian, umpamanya tidak membayar ansuran dan oleh sebab itu tuan-

¹¹ [1915] A.C. 79.

¹² Ibid pada m.s. 89.

punya menamatkan perjanjian. Pembayaran yang dituntut di bawah fasal pembayaran minima dalam kedudukan-kedudukan di atas tidaklah merupakan gantirosak yang telah dianggarkan dengan cara yang sebenar. Bolehkah ia dibantah sebagai satu fasal penalti?

Kedudukan di mana penyewa memecah kontrak dengan sengaja menolak kontrak dan di mana-mana tuan-punya menamatkan kontrak kerana penyewa gagal mematuhi perjanjian, akan dibincangkan lebih dahulu. Sebelum tahun 1953 mahkamah Inggeris tidak memberi apa-apa panduan yang tepat sama ada satu tuntutan oleh tuan-punya dalam kedua-dua kedudukan di atas yang didasarkan kepada satu fasal pembayaran minima adalah satu tuntutan gantirosak yang ditentukan dengan sebenar atau satu penalti. Dalam kes *Cooden Engineering Co. Ltd. lwn. Stanford*,¹³ kontrak sewa-beli telah memberi hak kepada tuan-punya untuk menamatkan perjanjian dan memiliki semula kereta yang disewakan jika penyewa gagal membayar ansuran pada tarikh ia kena bayar. Penyewa gagal membayar ansuran dan tuan-punya setelah mengambil milik kereta itu menuntut gantirosak dari penyewa berdasar kepada satu fasal pembayaran minima di dalam kontrak sewa-beli itu. Mahkamah Rayuan Inggeris telah memutuskan bahawa tuntutan tuan-punya adalah satu tuntutan yang berbangkit dari satu pecah kontrak dan oleh sebab itu prinsip-prinsip mengenai penalti seperti yang ditetapkan oleh House of Lords dalam kes *Dunlop Pneumatic Tyre Co. Ltd.* perlu dipakai. Mahkamah menggunakan prinsip yang ditetapkan dalam kes itu dan memutuskan bahawa jumlah yang ditetapkan oleh fasal pembayaran minima yang berkenaan adalah satu penalti dan oleh kerana itu tidak sah. Gantirosak mestilah dikira dengan cara biasa.¹⁴

Tiga tahun sesudah kes *Cooden Engineering Co. Ltd.*,¹⁵ timbul satu lagi kes di mana fasal pembayaran minima disoal

¹³ [1953] 1 Q.B. 86.

¹⁴ Di bawah common law prinsip-prinsip asas bagaimana gantirosak ditaksir untuk kes-kes pemecahan kontrak sewa-beli oleh penyewa ditetapkan dalam tiga kes yang penting ialah *Yeoman Credit Ltd. lwn. Waragoeski* [1961] All E.R. 145, *Overstone, Ltd. lwn. Shipway* [1962] 1 All E.R. 52 dan *Financings, Ltd. lwn. Baldock* [1963] 2 Q.B. 104.

¹⁵ *Op. cit.*, n. 13.

dengan teliti. Kes ini ialah *Lamdon Trust Ltd. lwn. Hurrell*.¹⁶ Fasal pembayaran minima dalam kes ini menyatakan bahawa sekiranya tuan-punya menamatkan perjanjian kerana apa-apa kemungkiran, penyewa dikehendaki membayar sejumlah wang kepada tuan-punya sesudah ditolak pembayaran yang sudah dibuat yang akan menjadi 75% daripada harga sewa-beli, sebagai pampasan bagi kesusutan. Mahkamah Rayuan Inggeris memutuskan bahawa tuntutan di bawah fasal itu bukanlah satu anggaran gantirosak yang ditentukan dengan sebenar dan bahawa ia dimasukkan ke dalam perjanjian hanya untuk menggugat penyewa. Oleh yang demikian fasal itu tidak disahkan dan gantirosak ditaksirkan dengan cara biasa.

Dalam kes *Cooden Engineering Co. Ltd. dan Lamdon Trust Ltd.* tuntutan tuan-punya adalah berbangkit daripada satu pecah kontrak. Bolehkah prinsip-prinsip mengenai penalti dipakai terhadap satu fasal pembayaran minima yang menguasai satu *penamatan penyewaan dengan sukarela oleh penyewa*? Malangnya mengikut kedudukan undang-undang Inggeris pada masa ini soal sama ada satu fasal pembayaran minima merupakan satu fasal penalti atau tidak hanya timbul jika kontrak sewa-beli ditamatkan kerana pecah kontrak. Soal itu tidak timbul jika penyewa menamatkan penyewaan dengan cara sukarela. Dalam kes *Associated Distributors Ltd. lwn. Hall*,¹⁷ penyewa telah dengan sukarela menamatkan penyewaan. Tuan-punya telah menuntut sejumlah wang yang tertentu di bawah satu fasal pembayaran minima. Fasal itu memerlukan penyewa membayar sejumlah wang yang, bersama-sama dengan wang yang sudah dibayar olehnya, menjadi ½ harga sewa-beli. Mahkamah Rayuan Inggeris memutuskan bahawa tuntutan tuan-punya adalah sah. Mahkamah tidak dapat menggunakan prinsip-prinsip penalti kerana penyewa telah menamatkan perjanjian dengan cara sukarela. Undang-undang mengenai penalti tidak berbangkit kerana penyewa tidak memecah perjanjiannya.

Soal yang berbangkit dalam *Associated Distributors Ltd. lwn. Hall*, timbul lagi dalam kes yang masyhur, *Bridge lwn. Campbell*

¹⁶ [1955] 1 All E.R. 839.

¹⁷ [1938] 1 All E.R. 417 C.A.

*Discount Co.*¹⁸ Sedikit fakta mengenai kes ini sudapun diberi.¹⁹ Sesudah menggunakan Bedford Dormobile van yang disewakan selama enam minggu penyewa menulis sepucuk surat seperti berikut kepada tuan-punya:

“Oleh kerana keadaan peribadi yang tidak dapat diramal saya minta maaf bahawa saya tidak berupaya lagi membayar pembayaran lain bagi Bedford Dormobile. Diharap tuan memberitahu saya bila dan di mana saya dikehendaki memulangkan kereta itu. Saya minta maaf di atas perkara ini tetapi saya tidak ada pilihan lain.”

Tidak beberapa lama kemudian kereta itu dikembalikan kepada tuan-punya. Tuan-punya menuntut \$206 3s 4d di bawah satu fasal pembayaran minima.

Kes ini bermula di mahkamah daerah (county court). Mahkamah itu memutuskan bahawa fasal pembayaran minima dalam kontrak itu adalah satu fasal penalti dan oleh yang demikian tidak sah. Tuan-punya telah merayu kepada Mahkamah Rayuan (Court of Appeal) dan berjaya. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa penyewa tidak melakukan apa-apa pecah kontrak. Penyewa telah dengan sukarela menamatkan penyewaan. Oleh kerana tidak ada pecah kontrak, soal adakah fasal pembayaran minima dalam kontrak itu merupakan fasal penalti tidak berbangkit. Mahkamah itu telah mengesahkan prinsip dalam kes *Associated Distributors Ltd. lwn. Hall*.²⁰ Penyewa telah merayu tentang keputusan Mahkamah Rayuan kepada House of Lords. House of Lords telah memutuskan bahawa surat penyewa dan tindakannya mengembalikan van yang tersebut di atas bukanlah satu penamatan sukarela tetapi satu pecah kontrak. Oleh kerana itu soal sama ada fasal pembayaran dalam perjanjian antara tuan-punya dan penyewa menjadi satu penalti atau tidak, perlu diputuskan. House of Lords dengan sebulat suara memutuskan bahawa fasal itu bukanlah satu anggaran gantirosak yang sebenar tetapi merupakan satu

¹⁸*Op. cit.* n. 3.

¹⁹m.s. 204 makalah ini.

²⁰*Op. cit.* n. 7.

penalti. Lord Denning menerangkan bahawa tujuan fasal pembayaran minima dalam kontrak itu bukanlah semata-mata untuk mendapat pampasan untuk kesusutan tetapi sebenarnya untuk mendapat pampasan atas kehilangan oleh tuan-punya ansuran-ansuran masa depan dari penyewa. Kes itu dirujuk semula kepada mahkamah daerah (di mana ia bermula) supaya gantirosak yang sebenar boleh ditentukan. Mahkamah daerah telah menetapkannya sebagai \$30.

Sungguhpun keputusan House of Lords dalam kes *Bridge lwn. Campbell Discount Co.*, diasaskan kepada pendapatnya bahawa tindakan penyewa sebenarnya adalah satu pecah kontrak, empat orang hakim di mahkamah itu telah menyentuh prinsip *Associated Distributors lwn. Hall* bahawa jika penyewa dengan sukarela menamatkan penyewaan fasal pembayaran minima yang dibangkitkan tidak boleh dibantah sebagai satu fasal penalti. Lord Simonds dan Lord Morton telah menyokong keputusan Mahkamah Rayuan dalam *Associated Distributors lwn. Hall* dan berpendapat bahawa ekuiti tidak ada kuasa untuk memberi pelepasan jika penamatan adalah dengan sukarela.²¹ Lord Denning dan Lord Devlin sebaliknya berpendapat bahawa ekuiti mempunyai kuasa ini sungguhpun penamatan itu penamatan penyewaan yang sukarela.²² Hakim yang kelima Lord Radcliffe enggan membuat apa-apa komen kerana keputusan mahkamah tidak memerlukan apa-apa panduan sama ada keputusan kes *Associated Distributors Ltd.* itu sah atau tidak.²³

Kes *Bridge* telah memberi peluang keemasan kepada House of Lords untuk menetapkan sama ada keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Associated Distributors Ltd.* itu sah atau tidak. Peluang itu tidak digunakan. Kedudukan sekarang di bawah common law boleh diringkaskan seperti berikut:

- (a) Jika satu fasal menetapkan apa sejumlah wang yang perlu dibayar oleh penyewa kepada tuan-punya dalam satu kedudukan pecah kontrak oleh penyewa maka fasal itu mesti dirangka supaya menjadi satu anggaran

²¹ [1962] A.C. 600 pada m.s. 613 dan m.s. 614.

²² *Ibid.*, pada m.s. 613 dan m.s. 634.

²³ *Ibid.*, pada m.s. 625.

gantirosak yang sebenar. Jika ia dirangka dalam cara fasal pembayaran minima biasa (iaitu berdasarkan cara arbitrari kepada sebahagian harga sewa-beli) maka ia menjadi satu penalti dan gantirosak akan dikira secara biasa (*Bridge lwn. Campbell Discount Co.*)

- (b) Jika satu fasal pembayaran minima menguasai apa yang perlu dibayar oleh penyewa kepada tuan-punya apabila dia dengan sukarela menamatkan penyewaan fasal itu mengikat penyewa dan tidak ada apa pelepasan baginya di dalam undang-undang (*Associated Distributors v. Hall*).

Kerana kedudukan ini mahkamah tidak bersedia memutuskan bahawa seseorang penyewa telah dengan sukarela menamatkan penyewaan jika dia tidak sedar mengenai akibat tindakannya. Dalam kes *United Dominion Trust lwn. Ennis*²⁴ penyewa sebuah kereta Jaguar ialah seorang pekerja pelabuhan. Beliau telah membayar £219 sebagai deposit tetapi gagal membayar ansuran pertama sebanyak £24 9s 1d kerana satu mogok di tempat kerja telah menimbulkan kesusahan kewangan baginya. Beliau telah menalifon tuan-punya dan memberitahunya bahawa beliau berdukacita tidak dapat meneruskan pembayaran ansuran. Di atas permintaan tuan-punya penyewa itu telah mengembalikan kereta itu dan menulis sepucuk surat yang berbunyi:

“Saya berniat menamatkan perjanjian dengan tuan oleh kerana saya tidak dapat menunaikan syarat-syarat”.

Sesudah itu tuan-punya telah menuntut £271 16s di bawah satu fasal pembayaran minima yang telah menguasai penamatan baik oleh penyewa mahupun oleh tuan-punya.

Mahkamah Rayuan Inggeris telah memutuskan bahawa bukanlah penyewa yang menamatkan penyewaan. Sebenarnya perjanjian ditamatkan oleh tuan-punya kerana pemecahan penyewa. Oleh itu fasal pembayaran yang berkenaan adalah satu penalti dan tidak berkuatkuasa. Sekali lagi Lord Denning telah

²⁴[1968] 1 Q.B. 54.

menyuarakan pendapatnya bahawa *Associated Distributors lwn. Hall* bukanlah satu keputusan yang tepat.²⁵ Walau bagaimana kata Hakim yang bijak itu keputusan itu tidak kena mengena dalam kes *Ennis*. Seorang penyewa tidak boleh dianggap sebagai membuat penamatan sukarela sekiranya beliau tidak sedar mengenai akibat-akibat tindakannya. Jika tidak satu perjanjian sewa-beli yang mempunyai satu fasal pembayaran minima boleh menjadi satu perangkap baginya. Hakim yang bijak itu menambah bahawa ramai penyewa biasanya tidak membaca fasal-fasal yang dicetak dengan huruf yang kecil. Antara mereka yang membacanya ramai tidak akan memahami apa yang dibaca itu.

Akta Kredit Konsumer 1976

Seksyen 99 dan 100 Akta Inggeris tersebut di atas telah meringankan kedudukan di bawah common law apabila penyewa dengan sukarela menamatkan penyewaan.²⁶ Sekeyen-seksyen ini hanya boleh dipakai jika penamatan sewa-beli itu dikuasai oleh Akta tersebut, iaitu perjanjian-perjanjian di mana kredit yang diberi tidak melebihi £5,000 dan penyewa (dirujuk sebagai "siberhutang" dalam Akta itu) adalah seorang individu.²⁷

Seksyen 99 memberi penyewa hak untuk menamatkan penyewaan pada bila-bila masa sebelum akhir tiba masanya. Sekiranya penyewa menamatkan penyewaan tanggungannya kepada tuan-punya (dirujuk sebagai "sipiutang" oleh Akta itu) diterangkan dalam seksyen 100(1) penyewa adalah dikehendaki membayar (melainkan di bawah perjanjian beliau dikehendaki membayar sejumlah wang yang lebih kecil atau melainkan perjanjian tidak mempunyai peruntukan untuk apa-apa pembayaran) semua ansuran yang sudah tiba masa dan belum dibayar dan satu pembayaran harga sewa-beli. Sebagai contohnya, anggaphlah bahawa harga sewa-beli sebagai £400 dan

²⁵ *Ibid.*, pada m.s. 64.

²⁶ Untuk satu perbincangan lihat *Chitty on Contract* (Vol. II) (Edisi Ke 24) m.s. 483-484.

²⁷ "Individu" termasuk juga persatuan-persatuan yang tidak diperbadankan seperti perkongsian (lihat s. 189 Akta itu).

penyewa sudah membayar £120 sebagai ansuran dan juga bahawa satu ansuran sebanyak £20 sudah tiba masanya untuk pembayaran. Sekiranya penyewa ingin menamatkan perjanjian apa yang dia dikenakan membayar (dengan syarat perjanjian tidak membenarkan beliau membayar sejumlah wang yang lebih kecil atau perjanjian senyap mengenai pembayaran dalam kedudukan penamatan) adalah seperti berikut:

(a) Ansuran yang sudah tiba masa	£20
(b) Perbezaan antara ½ harga sewa-beli (£200) dan campuran jumlah pembayaran dan ansuran yang sudah tiba masa (£120 + £20 = £140)	
iaitu £200 - £140	£60
	£80

Di bawah seksyen 100(3) jika mahkamah puashati tentang kerugian sebenar tuan-punya adalah lebih kecil daripada jumlah yang ditentukan di bawah seksyen 100(1) maka mahkamah boleh mengarahkan kerugian yang lebih kecil itu dibayar menggantikan jumlah yang ditentukan mengikut seksyen 100(1). Sebaliknya jika penyewa telah merosakkan barang yang di-sewakan itu maka untuk memberi pampasan yang sebenar kepada tuan-punya, mahkamah mempunyai kuasa di bawah seksyen 100(4) untuk menambahkan pembayaran penyewa kepada tuan-punya.

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Sebagai pendahuluan perlu dinyatakan bahawa sungguhpun Malaysia mempunyai satu Akta Sewa-Beli 1967, Akta itu menguasai hanya sewa-beli barang-barang yang disenaraikan dalam Jadual Pertama Akta itu.²⁵ Barang-barang itu adalah:

1. Kenderaan-kenderaan berjentera iaitu—
 - (a) Kenaikan orang-orang cacat;
 - (b) Motosikal;

²⁵ Lihat makalah *The Hire-Purchase Order* [1980] JMCL m.s. 277-283.

- (c) Kereta-kereta termasuk teksi dan kereta sewa;
 - (d) Kenderaan barang-barang (di mana berat muatan maksima yang dibenarkan tidak melebihi 50 cwts);
 - (e) Bas, selain dari bas 'stage'.
2. Peti radio, peti televisyen, perakam-tape, dan mana-mana kombinasinya;
 3. Peti sejuk dan peti penyimpan makanan yang dibeku, dan mana-mana kombinasinya;
 4. Mesin menjahit melainkan yang digunakan untuk tujuan perindustrian;
 5. Mesin mencuci;
 6. Pencuci hampagas (vacuum cleaner);
 7. Alat hawa-dingin melainkan yang digunakan untuk tujuan perindustrian; dan
 8. Dapur dan oven letrik atau gas.

Akta Sewa-Beli 1967 mempunyai peruntukan-peruntukan tertentu untuk menguasai fasal pembayaran yang berkuatkuasa apabila penyewa melakukan pecah kontrak atau apabila dia memilih untuk menamatkan penyewaan. Peruntukan-peruntukan Akta itu tidak melibatkan sewa-beli barang-barang yang tidak dimasukkan dalam Jadual Pertama seperti perabot, alat muzik, mesin taip dan sebagainya. Oleh yang demikian perbincangan ini perlu dibahagi kepada dua bahagian iaitu —

- (a) Kedudukan di sisi undang-undang bagi barang yang tidak dimasukkan dalam Jadual Pertama, dan
- (b) Kedudukan di sisi undang-undang bagi barang-barang yang dimasukkan dalam Jadual Pertama.

Sewa-Beli Barang-barang Yang Tidak Dimasukkan Dalam Jadual Pertama, Akta Sewa-Beli 1967

Perkara pertama yang akan dibincangkan adalah fasal pembayaran minima yang menetapkan apa yang dibayar oleh penyewa kepada tuan-punya dalam satu pemecahan kontrak oleh penyewa. Fasal-fasal yang menetapkan jumlah gantirosak yang perlu dibayar oleh pihak yang memecahkan kontrak dikuasai oleh seksyen 75 Akta Kontrak 1950 yang berbunyi seperti berikut:

“Bila suatu kontrak telah dipecahkan, jika suatu jumlah telah disebutkan dalam kontrak itu sebagai jumlah yang mesti dibayar jika berlaku pemecahan janji sedemikian, atau jika kontrak itu mengandung apa-apa penetapan yang lain secara penalti, maka pihak yang mengadu tentang pemecahan itu berhak, sama ada kerosakan sebenarnya ataupun kerugian yang disebabkan olehnya telah dibuktikan atau tidak, mendapat daripada pihak yang telah memecahkan kontrak itu pampasan yang menasabah yang tidak melebihi jumlah yang disebutkan itu atau, mengikut mana yang berkenaan, penalti yang telah ditetapkan untuknya.”

Di Malaysia kerana seksyen 75 Akta Kontrak 1950, perbezaan dalam undang-undang Inggeris antara gantirosak yang ditentukan dengan sebenar dan penalti tidak wujud. Seksyen 75 menyediakan satu prinsip yang sama bila suatu kontrak —

- (a) menetapkan jumlah yang mesti dibayar oleh pihak yang memecah kontrak, dan/atau
- (b) mengandungi apa-apa penetapan yang lain secara penalti.

Prinsip itu adalah bahawa dalam kedua-dua kes tersebut di atas pihak menuntut adalah berhak hanya untuk mendapat pampasan yang munasabah dan pampasan itu mestilah tidak melebihi jumlah yang ditetapkan dalam kontrak yang berkenaan.²⁹

Seksyen 75 Akta Kontrak 1950 telah dipakai dalam kes Malaysia, *Wearne Brothers (M) Ltd. lwn. Jackson*.³⁰ Dalam kes ini tuan-punya telah menamatkan perjanjian sewa-beli kerana penyewa gagal membayar ansuran-ansuran yang sudah tiba masa. Tuan-punya telah menuntut wang sebanyak \$1,470.70 di bawah satu fasal pembayaran minima. Dalam memutuskan kes ini Yang Arif Hakim Abdul Aziz telah menyatakan bahawa beberapa kes Inggeris mengenai penalti dan gantirosak sebenar yang dirujuk kepadanya tidak kena-mengena.³¹ Pada pendapat

²⁹ Lihat kes India, *Fateh Chand lwn. Balkishan Das*, A.I.R. 1963 S.C. 1405.

³⁰ [1966] 2 M.L.J. 155.

³¹ *Ibid.*, pada m.s. 155–156.

hakim itu perkara di hadapan mahkamah mestilah diputuskan dengan menggunakan seksyen 75 Ordinan Kontrak (Negeri-Negeri Melayu) 1950 (sekarang Akta Kontrak 1950). Dengan menggunakan seksyen itu, Yang Arif Hakim itu telah memutuskan bahawa tuan-punya berhak mendapat gantirosak sebanyak \$239.80 sahaja dan bukan \$1,470.70 seperti dituntut.

Dalam kes Malaysia, *Dorothy Kwan Chan lwn. Ampang Motors Ltd.*,³² penyewa di bawah satu kontrak sewa-beli tidak puas hati dengan barang yang disewakan. Beliau enggan membayar ansuran dan telah memulangkan kereta itu kepada tuan-punya. Tuan-punya telah menganggap tindakan penyewa sebagai satu pecah kontrak dan menuntut wang sebanyak \$2,259.55 di bawah satu fasal pembayaran minima. Mahkamah tidak menggunakan seksyen 75 Akta Kontrak 1950, tetapi menggunakan prinsip-prinsip Inggeris mengenai penalti dan gantirosak sebenar yang diputuskan dalam *Dunlop Preumatic Tyre Co. Ltd. lwn. New Garage and Motor Co. Ltd.*,³³ dan *Bridge lwn. Campbell Discount Co.*³⁴ Gantirosak sebenar dikira oleh mahkamah sebagai \$579.10 sahaja dan bukan \$2,259.55 seperti dituntut oleh tuan-punya. Mungkin keputusan akhir dalam kes ini tidak berbeza sama ada prinsip-prinsip Inggeris atau seksyen 75 Akta Kontrak dipakai. Walau bagaimanapun perlu ditegaskan bahawa dalam kedudukan pecah kontrak fasal pembayaran minima adalah dikuasai oleh seksyen 75 Akta Kontrak 1950 seperti diputuskan oleh kes *Wearne Brothers (M) Ltd.* dan bukan oleh kes-kes Inggeris.

Seksyen 75 Akta Kontrak menguasai kedudukan di mana fasal pembayaran minima berbangkit dalam satu pemecahan kontrak sewa-beli. Seksyen itu tidak boleh digunakan terhadap satu fasal pembayaran minima yang berkuatkuasa apabila penyewa dengan sukarela menamatkan penyewaan kerana kedudukan itu bukanlah satu kedudukan pecah kontrak.

Undang-undang apakah digunakan apabila penyewa memilih untuk menamatkan penyewaan barang-barang yang tidak dimasukkan dalam senarai Jadual Pertama? Tidak ada apa-apa kes diputuskan di Malaysia sehingga ini di atas perkara ini. Mungkin

³²[1969] 2 M.L.J. 68.

³³*Op. cit.*, n. 11.

³⁴*Op. cit.*, n. 3.

common law akan digunakan. Prinsip common law yang berkenaan adalah seperti diputuskan dalam *Associated Distributors lwn. Hall*,³⁵ Penyewa terikat oleh fasal pembayaran minima dan tidak boleh berhujjah bahawa ia satu penalti atau fasal yang melampau. Mungkin mahkamah-mahkamah Malaysia akan mengikut juga keputusan *United Dominion Trust lwn. Ennis*³⁶ dan memutuskan bahawa penyewa tidak terikat kepada fasal-fasal seperti ini jika dia tidak sedar mengenai akibat tindakannya.

Kerana perbezaan kesan memecah kontrak dan membuat penamatan sukarela adalah lebih berfaedah untuk penyewa memilih untuk memecah kontrak dan mendapat perlindungan seksyen 75 Akta Kontrak.

Sewa-Beli Barang-barang Yang Dimasukkan Dalam Jadual Pertama, Akta Sewa-Beli 1967

Jumlah wang yang boleh dituntut oleh tuan-punya daripada penyewa apabila tuan-punya memiliki semula barang yang disewakan di bawah suatu perjanjian sewa-beli dikuasai oleh seksyen 18(2) Akta Sewa-Beli 1967. Kesan seksyen 18(2) adalah bahawa apabila tuan-punya mengambil milik barang yang disewakan dia tidaklah layak untuk mendapat apa-apa jumlah wang yang, apabila disambung kepada —

- (a) nilai barang itu pada masa tuan-punya mengambil miliknya (tolak perbelajaan memiliki semula dsb.) dan,
- (b) *jumlah wang yang sudah* dibayar, sama ada cara tunai atau dengan cara lain, oleh atau bagi pihak penyewa di bawah perjanjian itu,

melebihi *jumlah bersih* (iaitu harga sewa-beli tolak potongan yang dibenarkan oleh Akta di atas bayaran tempoh masa) yang harus di bayar terhadap barang itu.

Jika A adalah jumlah bersih yang harus dibayar, V adalah nilai barang itu pada masa tuan-punya mengambil alihnya dan M

³⁵ *Op. cit.* n. 17.

³⁶ *Op. cit.*, n. 24.

jumlah wang yang sudah dibayar maka tuntutan maksima tuan-punya dihadkan kepada $A-(M+V)$.³⁷ Perlu ditegaskan bahawa seksyen 18(2) tidak menghalang seorang tuan-punya menuntut gantirosak dengan cara lain. Ia hanya memperuntukkan bahawa apa yang di tuntutan mestilah tidak melebihi $A-(M+V)$. Oleh yang demikian satu fasal pembayaran yang berkuasa apabila tuan-punya mengambil balik barang yang disewakan hanya mengikatkan penyewa jika jumlah yang dituntut di bawahnya tidak melebihi $A-(M+V)$.³⁸

Perlu dinyatakan bahawa seksyen 18(2) berkuasa "apabila tuan-punya mengambil milik" barang yang disewakan. Jika suatu fasal pembayaran berbangkit dalam suatu keadaan *pecab kontrak* tetapi yang tidak melibatkan pengambilan milik oleh tuan-punya seksyen 18(2) tidak boleh berkuatkuasa. Seksyen 75 Akta Kontrak 1950 akan menguasai keadaan itu.

Soal pembayaran yang berbangkit apabila penyewa membuat penamatan sukarela dikuasai oleh seksyen 15(5) Akta Sewa-Beli. Seksyen 15(5) berbunyi:

Bila sesuatu perjanjian sewa-beli ditamatkan menurut seksyen ini, tuan-punya berhak mendapat daripada penyewa —

- (a) jumlah (jika ada) yang perlu dibayar menurut keadaan-keadaan itu di bawah perjanjian itu; atau
- (b) jumlah (jika ada) yang tuan-punya itu akan berhak mendapat balik sekiranya dia telah mengambil milik barang-barang itu pada tarikh penamatan penyewaan,

mana-mana yang kurang.

Seksyen 15(5) Akta Sewa-Beli menetapkan apa (jika ada) yang perlu dibayar oleh penyewa kepada tuan-punya sekiranya dia menamatkan penyewaan dengan sukarela. Jika perjanjian mengandungi satu fasal yang menunjukkan apa yang harus dibayar oleh penyewa maka perlulah ditentukan

³⁷ Formula ini diperolehi dari *Else-Mitchell dan Parsons Hire-Purchase Law* (Edisi Ke 4) m.s. 122-124.

³⁸ Lihat juga s. 34(b) Akta Sewa-Beli 1967.

- (i) jumlah yang perlu dibayar di bawah fasal itu, dan
- (ii) jumlah yang tuan-punya berhak perolehi daripada penyewa sekiranya dia telah mengambil milik barang yang disewakan itu.

Antara kedua-dua jumlah itu tuan-punya berhak mendapat jumlah yang kurang. Apa yang tuan-punya berhak perolehi daripada penyewa sekiranya dia telah mengambil milik barang yang disewakan sudahpun dibincangkan. Sudah dinyatakan bahawa seksyen 18(2) menghadkan tuntutan kepada $A-(M+V)$ di mana A adalah jumlah bersih yang harus dibayar di bawah perjanjian, M adalah jumlah pembayaran oleh penyewa sehingga tarikh pengambilan milik dan V adalah nilai barang yang dimiliki semula itu. Kesan seksyen 15(5) dan seksyen 18(2) adalah bahawa jika satu fasal menetapkan satu pembayaran oleh penyewa dan pembayaran itu adalah lebih dari $A-(M+V)$, lebihnya itu tidak boleh dituntut. Oleh yang demikian tidaklah berguna memasukkan satu fasal pembayaran minima untuk menguasai kedudukan ini. Ini adalah kerana jika tidak ada fasal tuan-punya berhak mendapat jumlah yang dikira dengan menggunakan $A-(M+V)$ dan jika ada fasal yang menetapkan pembayaran ia tidak boleh melebihi $A-(M+V)$.

Akta Sewa-Beli 1967 tidak mempunyai apa-apa peruntukan mengenai sama ada penyewa boleh menuntut sebahagian daripada pembayaran kepada tuan-punya apabila penyewa membuat penamatan penyewaan dengan sukarela. Di bawah common law penyewa tidak mempunyai hak ini dan mungkin adalah tujuan Akta untuk mengikuti kedudukan itu.

PENUTUP

Dalam makalah ini percubaan telah dibuat untuk membincangkan dengan cara ringkas prinsip-prinsip common law dan peruntukan-peruntukan Akta Sewa-Beli 1967 yang menguasai fasal-fasal pembayaran minima.

Dari perbincangan itu jelaslah bahawa sikap common law terhadap fasal pembayaran minima yang berbangkit dalam suatu keadaan penamatan sewaan oleh penyewa tidaklah memuaskan. Penyewa tidak boleh menentang sungguhpun fasal itu menetapkan pembayaran dengan cara arbitrari dan melampau. Sebaliknya jika fasal itu wujud dalam satu

keadaan pecah kontrak maka common law cuba melindungi penyewa dengan menyatakan bahawa tuan-punya hanya layak mendapat kerugian yang sebenar dialami olehnya.

Di Malaysia sekiranya fasal itu timbul dalam satu keadaan pecah kontrak sewa-beli yang tidak dikuasai oleh Akta Sewa-Beli 1967 maka seksyen 75 Akta Kontrak 1950 akan berkuatkuasa dan penyewa hanya diperlukan membayar kerugian tuan-punya yang sebenar. Jika fasal itu ujud dalam satu keadaan penamatan sukarela oleh penyewa yang tidak dikuasai oleh Akta Sewa-Beli 1967 mungkin mahkamah-mahkamah akan gunakan prinsip common law dan memutuskan bahawa penyewa terikat oleh fasal itu. Kerana kedudukan ganjil ini adalah lebih berfaedah seorang penyewa memilih untuk memecah kontrak dan tidak menamatkannya dengan cara sukarela.

Kerana tujuan utama Akta Sewa-Beli 1967 adalah untuk melindungi penyewa dari tindakan-tindakan tidak adil tuan-punya Akta itu menghadkan apa yang boleh dituntut oleh tuan-punya daripada penyewa baik dalam satu pecah kontrak mahupun dalam satu penamatan sewaan oleh penyewa. Kedua-dua perkara ini sudah pun dibincangkan. Walau bagaimanapun, Akta itu tidak mempunyai peruntukan mengenai sama ada penyewa boleh mendapat balik sebahagian pembayarannya apabila dia menamatkan penyewaan dengan sukarela. Ini bermakna seorang penyewa yang telah membayar sebahagian besar harga sewa-beli dan sesudah itu membuat penamatan penyewaan dengan sukarela tidak boleh mendapat balik sebahagian pembayarannya sehingga itu sungguhpun tuan-punya mendapat keuntungan yang lumayan hasil dari itu. Mungkin jarang sekali seorang penyewa akan menamatkan penyewaan sesudah membayar sebahagian besar harga sewa-beli. Namun dalam keadaan seperti itu adalah lebih berfaedah untuknya memecah kontraknya kerana seksyen 18(1)(b) membenarkan beliau mendapat lebihnya (jika ada) antara nilai barang yang dimiliki semula dicampurkan dengan pembayaran penyewa dan harga sewa-beli (tolak potongan yang dibenarkan di atas bayaran tempoh masa). Di bawah Akta Sewa-Beli 1967 juga timbul kedudukan di mana kadangkala adalah lebih baik untuk penyewa memecah kontrak dari menamatkannya dengan sukarela.

P. Balan*

*Profesor Madya, Fakulti Undang-undang, Universiti Malaya.

