

ascolaw

CARA BERKESAN

JMB MENUNTUT

BAYARAN TERTUNGGAK

DITULIS OLEH
AHMAD SOLEHIN
ABD GHANI

www.ascolaw.co

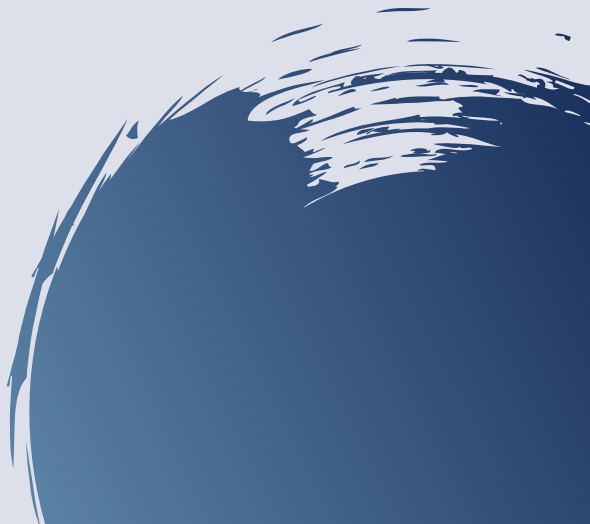
PENDAHULUAN

Kesemua pemilik unit strata adalah bertanggungjawab untuk membayar caj penyelenggaraan termasuk caj servis dan kumpulan wang pelepasan (“sinking fund”). Namun, isu utama yang kerap dibangkitkan adalah kegagalan pemilik unit untuk membayar caj penyelenggaraan tersebut. Inilah masanya untuk anda, sebagai Badan Pengurusan menjalankan tugas anda untuk menuntut caj tertunggak ini melalui peruntukan sedia ada iaitu di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 dan Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2015.

Adakah anda melalui perkara sebegini? Jika ya, maka artikel ini adalah untuk anda!

Di dalam artikel ini, kami akan membincangkan berkenaan langkah-langkah yang boleh diambil oleh Badan Pengurusan untuk mendapatkan kembali caj penyelenggaraan yang tertunggak daripada pembeli dan pemilik unit seperti yang berikut:

- CARA - CARA YANG LEBIH SESUAI JIKA JUMLAH TUNTUTAN LEBIH KECIL;
- APA CARA MUDAH DAN SESUAI BAGI JUMLAH TUNGGAKAN YANG BESAR?
 - A. MELALUI MAHKAMAH
 - B. MELALUI TRIBUNAL
- MAHKAMAH VS TRIBUNAL : KELEBIHAN DAN KEKURANGAN
- KADAR KEBERKESANAN



**KITA MULAKAN
DISKUSI APABILA
JUMLAH
TUNGGAKANNYA
ADALAH KECIL**

CARA - CARA YANG LEBIH SESUAI JIKA JUMLAH TUNTUAN LEBIH KECIL

Akta Pengurusan Strata 2013 telah menggariskan langkah-langkah yang lebih mudah dan sesuai untuk menuntut caj penyelenggaraan yang tertunggak seperti yang berikut:

- Menampal nama-nama pemilik di tempat awam
- Menghalang akses masuk bangunan tersebut (Penyahaktifan kad akses)
- Menghalang akses penggunaan fasiliti dan kemudahan bersama
- Skim bayaran secara ansuran

Menampal nama-nama pemilik di tempat awam

Badan Pengurusan mempunyai hak untuk menampal senarai nama pemilik yang tidak membayar caj penyelenggaraan di papan kenyataan di bangunan tersebut.

Menghalang akses masuk bangunan tersebut (Penyahaktifan kad akses)

Badan Pengurusan juga boleh menyahaktifkan kad akses tersebut tanpa notis terlebih dahulu sehingga pemilik unit tersebut menyelesaikan keseluruhan amaun tertunggak. Pemilik unit tersebut juga perlu membayar RM50.00 untuk mengaktifkan semula kad akses tersebut.

Menghalang akses penggunaan fasiliti dan kemudahan bersama

Badan Pengurusan juga boleh menghalang pemilik unit daripada menggunakan fasiliti bersama yang disediakan dalam bangunan tersebut seperti kemudahan kolam renang, lif, gimnasium dan termasuklah kawasan meletakkan kereta.

Skim bayaran secara ansuran

Badan Pengurusan juga dibenarkan untuk menandatangani sebarang perjanjian bayaran secara ansuran dengan pemilik unit yang berhajat untuk menyelesaikan caj penyelenggaraan yang tertunggak. Terma-terma perjanjian tersebut seperti jumlah ansuran, penahanan kad akses serta halangan menggunakan kemudahan yang disediakan perlulah diubahsuai dan ditetapkan mengikut keadaan. Perkara ini juga perlulah dijelaskan kepada kedua-dua pihak sebelum ianya ditandatangani.

APA CARA MUDAH DAN SESUAI BAGI JUMLAH TUNGGAKAN YANG BESAR?

Mahkamah mahal? Tribunal lambat? Jangan risau, bagi topik yang menjurus kepada tuntutan yang lebih besar ini, kita pecahkan kupasan kepada;

- a. Tuntutan melalui Mahkamah
- b. Tuntutan melalui Tribunal
- c. Mahkamah vs Tribunal : Kelebihan dan Kekurangan

TUNTUTAN MELALUI MAHKAMAH

Banyak JMB terlalu risau apabila mendengar perkataan Mahkamah kerana bayangan kos tuntutan melalui mahkamah adalah terlalu mahal. Namun, lambakan tunggakan semakin hari semakin banyak tidak diselesaikan.

Kami di ASCOLAW telah berjaya membantu lebih 13 pengurus bangunan dalam membuat tuntutan bayaran penyelenggaraan yang tertunggak dari awal sehingga habis. Anda berhak untuk mengetahui hak-hak anda dan kami di sini sudi membantu anda dari A-Z.

Contoh Kes Rujukan:

Di dalam kes Wisma MPL JMB v Malaysia Pacific Corporation Berhad [2018] 1 LNS 1711, Plaintiff telah membuat tuntutan caj penyelenggaraan yang tertunggak (berjumlah menghampiri RM8 Juta) di Mahkamah bersandarkan kepada peruntukan Seksyen 25(6) Akta Pengurusan Strata 2013. Peruntukan ini menjelaskan bahawa jika kesemua jumlah tertunggak tersebut gagal dibayar oleh pemilik unit, Badan Pengurusan Bersama boleh membuat tuntutan sejajar dengan Seksyen 34 Akta tersebut.

Bagaimana jika JMB hantar notis tuntutan sahaja?

Menghantar Notis Tuntutan ke pemilik unit sahaja tidak memadai untuk anda membuat tuntutan terhadap keseluruhan caj penyelenggaraan yang tertunggak tersebut. Namun, dengan bantuan peguam, kami sedia membantu untuk menyediakan sebarang tuntutan, saman serta mewakili anda di Mahkamah. Dengan cara ini, anda tidak perlu lagi risau kerana ianya akan menjadi lebih mudah kerana pihak kami akan menguruskan segalanya. Mudah bukan?



TUNTUTAN MELALUI TRIBUNAL

Seperti yang anda sedia maklum, Tribunal Pengurusan Strata adalah satu badan yang diwujudkan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 yang mempunyai bidang kuasa untuk mendengar dan membuat keputusan berkenaan beberapa perkara yang melibatkan pemilikan strata.

Apa yang membezakan di antara tuntutan Mahkamah dan tuntutan Tribunal adalah jumlah tuntutan. Jika anda berniat untuk membuat tuntutan di Tribunal, jumlah tuntutan mestilah tidak boleh melebihi RM250,000.00 manakala tuntutan di Mahkamah tidak mempunyai sebarang jumlah minimum atau maksimum tetapi jumlah tuntutan akan membezakan bidang kuasa mahkamah yang mendengar perkara tersebut.

MAHKAMAH VS TRIBUNAL : KELEBIHAN DAN KEKURANGAN



Kami akan menjelaskan dengan lebih lanjut berkenaan kelebihan dan kelemahan tuntutan melalui Mahkamah dan Tribunal.

Pertamanya, secara prosedurnya, prosiding tribunal adalah lebih rumit kerana pihak Badan Pengurusan perlu menguruskan keseluruhan proses tersebut dengan sendirinya melainkan ianya merupakan perkara yang kompleks, barulah dibolehkan pihak-pihak menuntut untuk melantik peguam.

Namun begitu, jika Badan Pengurusan berniat untuk menyelesaikan perkara ini melalui tuntutan di Mahkamah, pihak peguam yang dilantik akan menguruskan dan membantu segala penyediaan dokumen dari awal sehingga penghakiman diperolehi daripada Mahkamah.

Seterusnya, untuk tempoh masa tribunal, ianya bergantung sepenuhnya kepada tribunal itu sendiri. Jika terdapat kelapangan, barulah pihak yang menuntut boleh hadir untuk perbicaraan. Manakala, untuk prosedur mahkamah, ianya lebih jelas, kebiasannya kita memerlukan dua (2) hingga tiga (3) bulan untuk mendapatkan Penghakiman Ingkar Kehadiran, manakala enam (6) ke lapan (8) bulan untuk perbicaraan penuh dan dua (2) ke enam (6) bulan untuk proses pelaksanaan.

Yang terakhir, pihak Badan Pengurusan tidak mempunyai sebarang pilihan lain jika jumlah tuntutan berjumlah melebihi RM250,000.00 melainkan untuk memfailkan tuntutan saman di Mahkamah.

	 TRIBUNAL	 MAHKAMAH
PROSEDUR	Pihak yang menuntut perlu melalui proses yang rumit.	Peguam yang dilantik akan menguruskan prosedur dari pemfailan saman sehingga proses pelaksanaan (jika ada).
BIDANGKUASA (JUMLAH TUNTUTAN)	Jumlah tuntutan tidak melebihi RM250,000.00 asco law.co	Tiada had jumlah tuntutan Cuma berbeza mengikut bidangkuasa Mahkamah (Contoh: Jumlah tuntutan melebihi RM1,000,000.00 perlu difailkan di Mahkamah Tinggi).
KOS	Kurang Kos tetapi rumit.	Melebihi kos di tribunal namun berpatutan dengan servis yang disediakan.
TEMPOH MASA	Bergantung kepada kelapangan masa Tribunal.	<ul style="list-style-type: none"> • 2-3 bulan untuk pemfailan Penghakiman Ingkar Kehadiran/ • 6-8 bulan untuk perbicaraan penuh • 2-6 bulan untuk prosiding pelaksanaan.
KESAN	Hanya boleh melalui prosiding pelaksanaan sebaik sahaja award ingkar didaftarkan di Mahkamah	<ul style="list-style-type: none"> • Kebarangkalian untuk disenaraikan di dalam CTOS adalah tinggi. • Boleh dikuatkuasakan serta merta selepas tarikh perintah diberikan oleh Mahkamah.
HAD BIDANGKUASA	Bidang Kuasa terhad (Contoh: tidak mempunyai bidangkuasa terhadap isu melibatkan hakmilik)	Tiada had

KADAR KEBERKESANAN

Tribunal mempunyai pelaksanaan yang agak ketat, justeru, award cuma akan diperolehi di akhir prosiding dan boleh dijalankan apabila ianya didaftarkan di Mahkamah sebagai award ingkar.

Manakala, untuk mahkamah, kebarangkalian untuk menyenaraikan nama pemilik unit tersebut di dalam CTOS adalah tinggi. Tambahan pula, penghakiman yang diberikan oleh Mahkamah boleh dilaksanakan serta merta. Sebagai contoh, apabila Mahkamah telah memberikan satu perintah/penghakiman memerintahkan pemilik unit tersebut untuk membayar jumlah tunggakan tersebut serta merta, pembayaran perlu dibuat daripada tarikh perintah. Walaupun kos tuntutan di Mahkamah melebihi di Tribunal, pihak peguam akan berusaha untuk membantu anda sedaya udaya kami.

Tidak kiralah, Tribunal ataupun Mahkamah, kedua-duanya mempunyai kelemahan dan kelebihan tersendiri. Terpujanglah kepada anda untuk menjadi juri memilih mana pilihan yang terbaik buat anda.

Anda sudah berada di penghujung artikel ini. Kami faham bahawa kemudahan atau fasiliti terbaik yang dibekalkan bukanlah bergantung semata-mata kepada badan pengurusan yang menguruskannya semata-mata, namun ianya juga bergantung kepada caj-caj servis yang dibayar kepada mereka untuk menguruskannya.

Akhir kata, kami berharap artikel ini berguna buat anda. Jika anda ingin mengajukan sebarang soalan, sila ajukan soalan anda kepada kami.

Perlukan pertanyaan lanjut atau khidmat peguam?

The logo for ascolaw, featuring the word "ascolaw" in a white, lowercase, sans-serif font. The "a" is bolded, and the "l" is a thin vertical line. The logo is set against a dark blue square background.

Emel | hello@ascolaw.co

Telefon | +6012-282 5848

Web | www.ascolaw.co

Disediakan sebagai panduan am oleh;



AKMAL SAUFI MOHAMED KHALED
Peguan



AHMAD SOLEHIN ABD GHANI
Peguan

Kandungan penulisan ini, ketika tarikh ia diterbitkan adalah hanya sebagai rujukan umum. Ia tidak sama sekali bagi tujuan nasihat perundangan. Dapatkan nasihat guaman mengenai situasi anda secara khusus sebelum mengambil sebarang tindakan.

ascolaw

Emel | hello@ascolaw.co
Telefon | +6012-282 5848
Web | www.ascolaw.co

Hakcipta Terpelihara. 2021