

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KUALA LUMPUR
DALAM NEGERI WILAYAH PERSEKUTUAN, MALAYSIA
SAMAN PEMULA NO : WA-24MFC-270-11 TAHUN 2018
PERLAKSANAAN NO: WA-38-790-08 TAHUN 2019

Dalam perkara mengenai Aturan 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012;
Dan
Dalam perkara mengenai Seksyen 256 dan 257 Kanun Tanah Negara, 1965;
Dan
Dalam perkara mengenai Gadaian Bil. Perserahan No. 105100/2016, Jilid:-, Folio:-, di atas tanah di pegang di bawah H.S.(D) 103404, PT 1445, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan

ANTARA

RHB ISLAMIC BANK BERHAD (NO. SYARIKAT : 680329-V)

...PLAINTIF

DAN

ABDUL HALIM BIN IHSAN (NO K/P : 541217-04-5309 / A0288366)

...DEFENDAN

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di Kuala Lumpur mengenai **Perintah Jualan dan Perintah Notis Permohonan** masing-masing bertarikh pada **04/02/2019, 03/10/2019, 23/01/2020 dan 16/06/2020**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya di Kuala Lumpur dengan dibantu oleh Pelelong berdaftar yang dilantik oleh Mahkamah:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 13HB OGOS, 2020 JAM : 9.00 PAGI
DI BILIK LELONG, BAHAGIAN PERLAKSANAAN, ARAS 2, SAYAP KIRI,
KOMPLEKS MAHKAMAH KUALA LUMPUR, JALAN TUANKU ABDUL HALIM, 50506 KUALA LUMPUR

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

No. Hakmilik : H.S.(D) 103404
No. Lot : PT 1445
Mukim / Daerah / Negeri : Bukit Raja / Petaling / Selangor Darul Ehsan
Keluasan Tanah : Lebih kurang 1,843 meter persegi (19,838 kaki persegi)
Pegangan : Pajakan 99 tahun tamat pada 25/05/2092
Pemilik Berdaftar : Abdul Halim Bin Ihsan (No K/P : 541217-04-5309 / A0288366)
Kegunaan Tanah : Bangunan
Syarat Nyata : Bagunan kediaman
Syarat Kepentingan : Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Bebanan : Hartanah ini digadaikan kepada RHB Islamic Bank Berhad melalui No. Perserahan 105100/2016, didaftarkan pada 28/11/2016.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan **sebuah rumah dua tingkat jenis berasingan yang direka secara individu berserta tingkat bawah tanah, kolam renang dan dalam skim kediaman dengan perkhidmatan keselamatan** yang beralamat di **No. 22, Jalan Merah Pulasan U9/4, Kayangan Heights, Seksyen U9, 40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sepertimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM3,483,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA JUTA EMPAT RATUS LAPAN PULUH TIGA RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah menandatangani **10 %** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum **jam 9.00 pagi** pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120)** hari dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Nama Pelelong	: Mohd Nizam Bin Mohd Sharif (PJK)	Firma Guaman	: Tetuan Che Mokhtar & Ling
Syarikat Pelelong	: Tetuan Eszam Auctioneer Sdn Bhd	Alamat	: Peguambela & Peguamcara
Alamat	: Suite B-15-03, Level 15, Block B, Megan Avenue 2, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur		: Tingkat 15, Wisma KWSG, Jalan Kampung Attap, 50460 Kuala Lumpur.
No. Tel	: 018-6639786/ 016-6639786/ 06-7629786	No. Tel	: 03-2274 0414
No. Fax	: 06-7616986	No. Fax	: 03-2274 8191
No. Ruj	: EZ/HC-KL/RHBI/142/2020/MNS/Nad	No. Ruj	: CML-08A/RHB(4)/AH/38906/18(KK)
Email	: eszamauctioneer@yahoo.com	Email	: haizan@chemokhtarling.com

PROCLAMATION OF SALE

IN THE HIGH COURT OF MALAYA AT KUALA LUMPUR
IN THE STATE OF WILAYAH PERSEKUTUAN, MALAYSIA
ORIGINATING SUMMONS NO : WA-24MFC-270-11 YEAR 2018
EXECUTION NO: WA-38-790-08 YEAR 2019

In the matter of Order 83 Rules of Court, 2012;
And
In the matter of Section 256 and 257 of the National Land Code, 1965;
And
In the matter of Charge of Presentation No. 105100/2016, Volume:-, Folio:-, on land under held
H.S.(D) 103404, PT 1445, Mukim of Bukit Raja, District of Petaling, State of Selangor Darul Ehsan

BETWEEN

RHB ISLAMIC BANK BERHAD (COMPANY NO. : 680329-V) ... PLAINTIFF

AND

ABDUL HALIM BIN IHSAN (NRIC NO : 541217-04-5309 / A0288366) ...DEFENDANT

In pursuant to the Order of the High Court of Malaya at Kuala Lumpur made in respect of the **Order for Sales and Order** dated **04/02/2019, 03/10/2019, 23/01/2020 and 16/06/2020** respectively it is hereby proclaimed that the Deputy Registrar/Senior Assistant Registrar High Court of Malaya at Kuala Lumpur with the assistance of the under mentioned Auctioneer appointed by Court:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, 13TH DAY OF AUGUST, 2020 TIME: 9.00 A.M.
AT THE AUCTION ROOM, EXECUTION DIVISION, LEVEL 2, LEFT WING,
KUALA LUMPUR COURT COMPLEX, JALAN TUANKU ABDUL HALIM, 50506 KUALA LUMPUR

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office to inspect all charges, encumbrances and accurately identify the property prior to the auction sale conducted.

PARTICULAR OF TITLE:-

Title No. : H.S.(D) 103404
Lot No. : PT 1445
Bandar / District / State : Bukit Raja / Petaling / Selangor Darul Ehsan
Land Area : Approximately 1,843 square meters (19,838 square feet)
Tenure : Leasehold 99 years expiring on 25/05/2092
Registered Proprietor : Abdul Halim Bin Ihsan (Nric No : 541217-04-5309 / A0288366)
Category Of Land Use : "Bangunan"
Express Condition : "Bagunan kediaman"
Restriction In Interest : "Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."
Encumbrances : The subject property is presently charged to RHB Islamic Bank Berhad vide Presentation No. 105100/2016, registered on 28/11/2016.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is **an individually-designed 2 storey detached house together with a lower ground floor, swimming pool and within a residential scheme with security service** bearing postal address **No. 22, Jalan Merah Pulasan U9/4, Kayangan Heights, Seksyen U9, 40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold on an "as is whereis basis" and subject to reserve price of **RM3,483,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : THREE MILLION FOUR HUNDRED AND EIGHTY THREE THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as attached. All intending bidders are required to deposit **10 %** of the fixed reserve price by **Bank Draft** only in favour of **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** before **9.00 a.m.** on the day of Auction Sale. The balance of the purchase money shall be paid by the successful Purchaser to **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** within **ONE HUNDRED AND TWENTY (120)** days from the Auction Sale.

For further particulars please contact:-

Auctioneer	: Mohd Nizam Bin Mohd Sharif (PJK)	Solicitors	: Messrs Che Mokhtar & Ling
Company Address	: Messrs Eszam Auctioneer Sdn Bhd	Address	: Advocates & Solicitors
	: Suite B-15-03, Level 15, Block B,		: Tingkat 15,
	Megan Avenue 2,		Wisma KWSG,
	No. 12, Jalan Yap Kwan Seng,		Jalan Kampung Attap,
	50450 Kuala Lumpur		50460 Kuala Lumpur.
Tel No.	: 018-6639786 / 016-6639786/ 06-7629786	Tel No.	: 03-2274 0414
Fax No.	: 06-7616986	Fax No.	: 03-2274 8191
Reference	: EZ/HC-KL/RHBi/142/2020/MNS/Nad	Reference	: CML-08A/RHB(4)/AH/38906/18(KK)
Email	: eszamauctioneer@yahoo.com	Email	: haizan@chemokhtarling.com

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 menandatangani kepada Mahkamah satu jumlah wang sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draft atas nama **RHB ISLAMIC BANK BERHAD**. Sekiranya didapati Bank Draft tersebut kurang atau melebihi 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, Bank Draft tersebut akan ditolak oleh Mahkamah. Bank Draft hendaklah dimasukkan ke dalam Peti Lelongan yang disediakan oleh Mahkamah sebelum jam 9.00 pagi. Bank Draft yang diterima selepas jam 9.00 pagi akan ditolak oleh Mahkamah.
 - iv. Penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki memasukkan Bank Draft bersama kad pengenalan asal penawar yang asal. Sekiranya penawar menghantar wakil, wakil tersebut hendaklah memasukkan Bank Draft bersama kad pengenalan 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 Draft 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 pendaftaran, alamat berdaftar syarikat yang terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang bank Draft tersebut.
 - vii. Penawar yang telah memasukkan Bank Draft tidak boleh menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Mahkamah.
 - viii. Bank Draft yang dimasukkan akan dikembalikan kepada penawar yang tidak berjaya, manakala Bank Draft 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 9.00 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 pukul 9.30 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 DAN BEBANAN HARTANAH ADALAH BETUL DAN 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 (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 Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar yang menyaksikan lelongan.
14. Bayaran duti setem 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-salinan resit pembayaran perbelanjaan di para (i) dan (ii) diatas 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 daripada Plaintiff menyerahkan kepada mahkamah suatu Penyata Akaun Penerimaan dan Bayaran.
21. Mahkamah hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan Perakuan Bertulis penerimaan baki-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 lebihan 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 lebihan 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 dalam versi Bahasa Melayu adalah terpakai.