

Kerugian Ekonomi Tulen: Perbandingan di antara Pendekatan Mahkamah di England dengan Mahkamah di Malaysia

(Pure Economic Loss: A Comparison of Court Approaches in England and Malaysia)

Rahmah Ismail

Rozlinda Mohamed Fadzil

Sakina Shaik Ahmad Yusoff

Suzanna Mohamed Isa

Affaf Abd Halim

(Fakulti Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia)

ABSTRAK

Tuntutan kerugian ekonomi tulen tidak mendapat layanan yang memberangsangkan daripada mahkamah. Mahkamah begitu berhati-hati dalam membenarkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen. Ini mungkin disebabkan oleh beberapa faktor, seperti, kesukaran untuk menentukan jumlah ganti rugi dan terdapat juga kebimbangan bahawa orang ramai akan mengambil peluang mengemukakan tuntutan yang palsu. Mengadaptasi metodologi analisis kandungan ke atas kes-kes yang diputuskan di England dan Malaysia, objektif artikel ini adalah untuk menganalisis keputusan kes-kes kerugian ekonomi tulen di England dan Malaysia serta seterusnya membuat perbandingan pendekatan mahkamah di kedua-dua buah negara tersebut dalam kesediaan mereka untuk membenarkan tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen. Analisis ke atas beberapa kes-kes kerugian ekonomi tulen yang relevan yang diputuskan menunjukkan bahawa mahkamah di England telah cuba untuk membuat pembaharuan dalam pendekatan mereka dengan membenarkan tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen. Namun begitu, kes-kes yang diputuskan kemudiannya menunjukkan bahawa mahkamah di England masih mengekalkan pendekatan tradisional mereka dengan tidak membenarkan tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen. Walau bagaimanapun, perkembangan yang berlaku di Malaysia sekitar tahun 1990-an dan di awal tahun 2000 menunjukkan satu perkembangan yang penting yang mana tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen berhubung dengan kecacatan bangunan telah dibenarkan. Sama ada mahkamah negara ini bersedia untuk membenarkan tuntutan ekonomi tulen dalam kes-kes kecuaiian lain belum dapat ditentukan lagi. Namun begitu, perkembangan ini menunjukkan kesediaan mahkamah di Malaysia untuk mewujudkan prinsip common law yang tersendiri.

Kata kunci: Kecuaian; kerugian ekonomi tulen; kecacatan bangunan; England; Malaysia

ABSTRACT

Pure economic loss claims do not receive favourable treatment from courts. The courts are too cautious in allowing claims for pure economic loss. This may be due to various factors, such as, the difficulty in determining the amount of damages and there is also an apprehension that many people will take advantage by making fictitious claims. Adopting the content analysis methodology on the decided cases in England and Malaysia, the objective of this article is to analyse the decided cases in England and Malaysia pertaining to pure economic loss and thereafter compare the approach taken by the courts in both countries in the aspect of their willingness to allow claims for pure economic loss. Analysis of several relevant decided cases showed that the English courts had made some effort to reform their approach by allowing pure economic loss. However, subsequent decided cases showed that the courts in England still maintain their traditional approach by not allowing claims for pure economic loss. On the other hand, the development of cases in Malaysia in the 1990s and early 2000 showed a significant development whereby the claims for pure economic loss in relation to defective buildings were allowed. Whether the courts in this country will allow claims for pure economic loss in other negligent cases, are yet to be ascertained. Nevertheless, this development shows the willingness of the Malaysian courts to create its own common law principles.

Keywords: Negligence; pure economic loss; defective building; England; Malaysia

PENGENALAN

Kerugian ekonomi tulen merujuk kepada kerugian ekonomi yang tidak disertai dengan kerosakan harta benda atau kecederaan tubuh badan. Ia merupakan kerugian kewangan semata-mata seperti kehilangan keuntungan,

kerugian dalam pelaburan, kecacatan produk sebagai mana yang terkandung dalam kata-kata Yang Arif Hakim James Foong dalam kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid & Anor v. Jurusan Malaysia Consultants & Ors* (1997] 1 AMR 637):

A person without contractual relationship can claim from another damages for injury suffered by him or his property, other than the defective product itself, any claim to his defective product either in the manner of making good or replacement thereto, is a claim for pure economic loss.

Kata-kata Hakim James Foong ini mengilustrasikan perbezaan antara tuntutan ganti rugi yang disebabkan oleh kecederaan tubuh badan dan kerosakan harta benda dengan tuntutan kecacatan produk itu sendiri. Menurut beliau yang terkemudian itu adalah tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen. Dalam konteks ini, kerugian yang dialami merupakan kerugian ekonomi tulen atau kerugian kewangan semata-mata kerana penuntut perlu mengeluarkan wangnya untuk memperbaiki kecacatan produk tersebut. Penuntut tidak mengalami kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda yang lain. Ini berbeza dengan kerugian ekonomi yang disebabkan oleh kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda yang lain. Dalam konteks ini, walaupun penuntut masih lagi mengalami kerugian ekonomi kerana perlu mengeluarkan wang untuk merawat kecederaan tubuh badan atau memperbaiki harta benda yang rosak, tetapi kerugian ekonomi ini bukan bersifat kerugian ekonomi tulen kerana kerugian ekonomi dalam konteks ini adalah disebabkan oleh kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda. Di peringkat awal perkembangan undang-undang tort, kerugian ekonomi tulen hanya boleh dibawa sekiranya pihak-pihak yang bertikai mempunyai hubungan kontraktual (*Cattle v Stockton Waterworks Co* [1874-80] All ER Rep 220). Hubungan kontraktual wujud dalam hubungan antara pembeli dan penjual, pemaju perumahan dan pembeli rumah dan sebagainya. Tuntutan untuk kecacatan produk atau kecacatan bangunan yang tidak disertai dengan kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda yang lain hanya boleh dibawa di bawah kontrak sahaja. Perbincangan selanjutnya dalam artikel ini akan menunjukkan bahawa tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen boleh dibawa ke mahkamah walaupun tanpa hubungan kontraktual.

DEFINISI KERUGIAN EKONOMI TULEN

Kerugian ekonomi tulen boleh berlaku disebabkan oleh kenyataan cuai atau perbuatan cuai.¹ Lazimnya undang-undang membenarkan tuntutan bagi kerugian ekonomi yang timbul daripada kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda (*British Celanese Ltd. v. AH Hunt (Capacitors) Ltd.* [1969] 1 WLR 959; *SCM (United Kingdom) Ltd. v. WJ Whittal & Sons Ltd.* [1971] 1 QB 337). Tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen ini tidak mendapat layanan yang sepatutnya daripada mahkamah sebagaimana yang diberikan kepada kerugian ekonomi yang timbul daripada kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda lain. Ini adalah disebabkan mahkamah masih lagi dibelenggu dengan prinsip yang diasaskan dalam kes *Donoghue v. Stevenson* ([1932] AC 562) yang hanya membenarkan tuntutan ekonomi

yang diakibatkan daripada kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda. Fenomena ini berlaku bukan sahaja di England tetapi juga di Malaysia yang menerima pakai prinsip common law Inggeris.² Alasan yang diberikan oleh mahkamah dalam menolak tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen adalah bagi mengelakkan kewujudan liabiliti yang tidak dapat ditentukan jumlahnya untuk tempoh yang tidak dapat dianggarkan terhadap kumpulan orang yang tidak dapat dikenal pasti (Hakim Cardozo dalam *Ultramares Corporation v. Touche* (1931) 255 NY 170). Sementara itu, Lord Denning semasa menolak tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen dalam kes *Spartan Steel & Alloys Ltd. v. Martin & Co. Ltd.* ([1937] 1 QB 27) telah memberikan alasan bahawa tuntutan tidak akan ada penamatnya dan kebimbangan kemungkinan akan berlaku tuntutan palsu jika tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen dibenarkan. Walaupun alasan yang diberikan oleh Hakim Cardozo dan Lord Denning mempunyai kekuatan yang tersendiri dalam tidak membenarkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen, namun begitu, suatu anjakan paradigma telah berlaku di negara ini dalam perkembangan tuntutan kerugian ekonomi tulen yang disebabkan oleh perbuatan cuai.

PERKEMBANGAN TUNTUTAN KERUGIAN EKONOMI TULEN DI ENGLAND

Di peringkat awal perkembangan tuntutan kerugian ekonomi tulen memperlihatkan keengganan mahkamah untuk membenarkan tuntutan kerugian ekonomi tulen dalam kes-kes yang melibatkan perbuatan cuai. Sehingga era 1970an, kedudukan undang-undang ialah tiada liabiliti bagi kerugian ekonomi tulen (Jones 2002). Ini dibuktikan melalui keputusan mahkamah seperti dalam kes *Cattle v. Stockton Waterworks Co* (1875) LR 10 QB 453. Dalam kes *Cattle*, plaintif telah berkontrak dengan tuan tanah untuk membina terowong bawah tanah. Di tempat di mana terowong itu dibina, terdapat paip defendan. Paip tersebut bocor mengakibatkan air mengalir ke tanah di mana plaintif sedang menjalankan kerja-kerjanya. Akibatnya plaintif mengalami kelewatan dalam menyempurnakan kontraknya dengan tuan tanah di samping terpaksa mengeluarkan belanja yang lebih. Plaintif menuntut ganti rugi daripada defendan. Mahkamah memutuskan bahawa apa yang dialami oleh plaintif adalah kerugian ekonomi tulen berhubung dengan kontraknya dengan tuan tanah yang mana kecuai defendan telah menjadikan kontrak plaintif dengan tuan tanah kurang beruntung.

Dalam kes *Spartan Steel & Alloys Ltd. v. Martin & Co. Ltd.*, mahkamah masih mengekalkan sikap yang sama yang mana tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen yang disebabkan oleh perbuatan cuai tidak dibenarkan. Namun begitu, awal tahun 1970-an dan awal tahun 1980an memperlihatkan perubahan sikap mahkamah dalam tuntutan kerugian ekonomi tulen yang melibatkan perbuatan cuai. Tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen di England pada peringkat ini berkisar kepada tuntutan yang

berkaitan dengan kecacatan bangunan yang mana kes-kes yang berlaku banyak memfokuskan kepada isu tuntutan kerugian ekonomi tulen bagi kecacatan bangunan dalam ketiadaan hubungan kontraktual antara pihak-pihak yang bertikaian.

Kes *Dutton v. Bognor Regis Urban District Council* [1972] 1 QB 373 merupakan antara kes yang melopori kesediaan mahkamah dalam mengiktiraf tuntutan kerugian ekonomi tulen. Plaintiff dalam kes ini telah membeli sebuah rumah dan setelah berpindah ke rumah tersebut plaintiff menyedari terdapat kecacatan pada struktur luaran rumah itu yang disebabkan oleh asas rumah tidak dibina dengan baik. Plaintiff membawa tuntutan terhadap pihak berkuasa tempatan untuk kecuaiannya kerana kegagalan mereka untuk mengesan kecacatan tersebut. Dalam tuntutannya plaintiff menuntut kerugian bagi penurunan nilai rumah itu serta kos pembaikan. Mahkamah Rayuan membenarkan tuntutan plaintiff. Lord Denning yang merupakan salah seorang hakim yang memutuskan kes ini nampaknya telah mengambil pendirian yang berbeza daripada keputusannya dalam kes *Spartan Steel & Alloys Ltd. v. Martin & Co. Ltd.* yang mana beliau mengatakan:

The type of loss is no obstacle. It is not purely economic – there was some physical damage to the house itself: even if it were economic, the defendant is still liable.... This case is entirely novel. Never before has a claim been made against a council or its surveyor for negligence in passing a house. The case itself can be brought within the words of Lord Atkin in Donoghue v. Stevenson... if the inspector negligently passes the house as property built and it collapses and injures a person, the council are liable: but if the owner discovers the defect in time to repair it – and he does repair it – the council are not liable. That is an impossible distinction. They are liable in either case.

Perubahan pendirian Lord Denning ini jelas ditunjukkan apabila beliau mengatakan bahawa tidak ada perbezaan dalam tuntutan ganti rugi untuk kerugian ekonomi yang disebabkan oleh kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda dengan tuntutan ganti rugi untuk kerugian ekonomi tulen. Menurut beliau, kedua-duanya boleh dituntut.

Keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Dutton* disahkan oleh House of Lords dalam kes *Anns v. Merton London Borough Council* [1978] AC 728. Plaintiff dalam kes ini merupakan penerima pajakan sebuah bangunan. Plaintiff membawa tuntutan kecuaiannya bagi mendapatkan ganti rugi terhadap pihak berkuasa tempatan apabila mendapati dinding bangunan tersebut retak yang disebabkan oleh asas bangunan yang tidak dibina dengan baik. Alasan tindakan plaintiff ialah pihak berkuasa tempatan telah membenarkan pembina bangunan membina asas bangunan yang tidak mencukupi. House of Lords telah membenarkan tuntutan plaintiff. Lord Wilberforce menegaskan bahawa tuntutan untuk kecacatan bangunan sahaja, tanpa disertai dengan kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda yang lain, boleh dilakukan dengan syarat terdapat pembuktian yang mencukupi berhubung dengan sebab musabab.

Keputusan House of Lords dalam kes *Anns* mendapat kritikan daripada Duncan Wallace (Stapleton 1991)

di mana beliau menghujahkan bahawa membenarkan tuntutan kos pembaikan yang dijangkakan dalam undang-undang tort merupakan satu kecacatan yang amat serius. Duncan menekankan bahawa konsep kerosakan di bawah kes *Donoghue v. Stevenson* yang hanya mengiktiraf kerosakan kepada harta benda yang lain selain daripada kerosakan bangunan itu sendiri hendaklah disokong.

House of Lords dalam kes yang seterusnya iaitu dalam kes *Junior Books Ltd. v. Veitchi Co. Ltd* [1983] 1 AC 520 telah membuat keputusan yang sama dengan keputusan dalam kes *Anns* dengan membenarkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen. Kes *Junior Books Ltd* melibatkan kontraktor utama menyerahkan tugas memasang lantai kepada subkontraktor bagi kilang yang dibina untuk plaintiff. Terdapat kecacatan pada lantai yang dipasang. Plaintiff menyaman subkontraktor tersebut bagi mendapatkan ganti rugi untuk kos pemasangan semula lantai dan kos-kos lain yang diakibatkan oleh kecacatan lantai tersebut. House of Lords mendapati subkontraktor itu bertanggungjawab kerana terdapat tugas untuk berhati-hati di pihak subkontraktor untuk tidak mengakibatkan kerugian ekonomi tulen kepada plaintiff.

Sungguhpun terdapat kecenderungan mahkamah di England untuk mengiktiraf tuntutan kerugian ekonomi tulen dan kesediaan mahkamah untuk meluaskan prinsip kes *Donoghue v. Stevenson* kepada kerugian ekonomi tulen tetapi kecenderungan dan kesediaan mahkamah ini dibantutkan oleh keputusan-keputusan mahkamah yang diputuskan di pertengahan tahun 1980an dan di akhir tahun 1980-an. House of Lords dalam kes *D & F Estates Ltd. v. Church Commissioners for England & Ors* [1989] AC 177 telah menolak tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen yang dibawa oleh plaintiff, seorang pemegang pajakan terhadap defendan, bagi kecacatan pada siling dan dinding bangunan. Defendan dalam kes ini ialah kontraktor yang membina bangunan yang dipajakkan oleh tuan punya bangunan kepada plaintiff. Plaintiff telah subkontrak kerja-kerja melicinkan siling dan dinding yang cacat tersebut lalu menuntut kos pembaikan daripada defendan dan kehilangan wang sewaan semasa bangunan itu diperbaiki. House of Lords semasa menolak tuntutan plaintiff mengatakan bahawa defendan hanya bertanggungjawab terhadap pembeli bangunan itu untuk kecuaiannya yang menyebabkan kecederaan tubuh badan atau kerosakan pada harta benda yang lain.

Dalam kes *D & F Estates Ltd*, Lord Bridge telah membezakan fakta kes ini daripada *Junior Books Ltd* dengan mengatakan bahawa dalam *Junior Books Ltd* terdapat pergantungan yang diletakkan oleh plaintiff ke atas defendan. Plaintiff dalam kes *Junior Books Ltd* telah memilih sendiri subkontraktor yang memasang lantai untuk kilangnya. Justeru itu, ia selari dengan prinsip dalam kes *Hedley Byrne v. Heller* [1963] 3 WLR 101 yang menekankan tentang keperluan pergantungan bagi menjadikan defendan bertanggungjawab untuk kerugian ekonomi tulen.³ Sementara itu, dalam menolak keputusan kes *Junior Books Ltd* Lord Bridge mengatakan bahawa keputusan dalam kes *Junior Books Ltd* adalah bergantung

pada perhubungan yang unik antara antara plaintif dan defendan walaupun tiada ikatan kontraktual antara mereka. Adalah diujulkan bahawa perhubungan unik wujud apabila plaintif sendiri yang memilih subkontraktor yang memasang lantai kilangnya. Oleh itu, menurut Lord Brigde kes *Junior Books Ltd* tidak memberikan prinsip pemakaian umum. Ia hanya terpakai kepada fakta dalam kes itu sahaja.

Dalam pada itu, Privy Council dalam kes *Candlewood Navigation Corporation Ltd. v. Mitsui OSK Lines Ltd* [1985] 2 All ER 935 juga telah menunjukkan ketidaksediaan mereka untuk mengiktiraf keputusan Junior Books Ltd dengan mengatakan bahawa keputusan kes tersebut hendaklah dihadkan kepada fakta dalam kes itu sahaja. Privy Council berpendapat bahawa had perlu dikenakan atau mekanisme kawalan perlu diadakan ke atas tuntutan kerugian ekonomi tulen. Privy Council dalam kes ini telah berbalik kepada prinsip dalam kes *Cattle v. Stockton Waterworks*.

Keputusan kes Junior Books Ltd seterusnya tidak dipersetujui dalam kes *Muirhead v. Industrial Tanks Specialties Ltd* [1985] 3 WLR 993. Plaintif dalam kes Muirhead merupakan saudagar ikan. Plaintif telah menyuruh defendan pertama memasang tangki bagi menyimpan ketam. Manakala defendan kedua membekalkan pam bagi tangki tersebut. Sementara itu, defendan ketiga membekalkan motor bagi pam tersebut. Oleh kerana motor yang dibekalkan oleh defendan ketiga tidak sesuai untuk voltan yang digunakan di England, ketam kepunyaan plaintif mati disebabkan kerosakan motor yang dibekalkan oleh defendan ketiga. Plaintif menuntut daripada defendan-defendan terutamanya defendan ketiga ganti rugi untuk kematian ketam dan kerugian ekonomi akibat daripada kematian ketam termasuk kehilangan keuntungan. Mahkamah Rayuan hanya membenarkan plaintif menuntut kerugian akibat kematian ketam. Kerugian-kerugian lain yang berbentuk kerugian ekonomi tulen tidak dibenarkan. Mahkamah Rayuan dalam kes ini telah bersetuju dengan keputusan *Spartan Steel and Alloys Ltd.* dan kes *Candlewood Navigation Corporation Ltd.* serta membezakan kes ini daripada *Junior Books Ltd* yang mana Mahkamah Rayuan berpendapat bahawa dalam kes Junior Books Ltd terdapat hubungan kedekatan yang mencukupi antara plaintif dengan subkontraktor yang mana plaintif bergantung kepada kemahiran subkontraktor tersebut. Dalam kes Muirhead ini tidak terdapat pergantungan yang sedemikian.

Sementara itu, Hakim Dillon dalam kes *Simaan Contracting Co v. Pilkington Glass Ltd. (No. 2)* [1988] 2 WLR 761 dengan jelas menolak keputusan kes *Junior Books Ltd* dengan mengujulkan bahawa kes *Junior Books Ltd* tidak boleh dianggap sebagai memberi petunjuk yang berguna dalam pembangunan mana-mana undang-undang, beliau seterusnya mengatakan bahawa adalah sukar untuk menjadikan keputusan kes *Junior Books Ltd* sebagai rujukan masa depan.

Plaintif dalam kes *Simaan Contracting Co* ini merupakan kontraktor utama dalam membina sebuah bangunan di Abu Dabi. Subkontraktor pula telah memesan kaca berwarna hijau daripada defendan untuk dipasang di bangunan itu. Malangnya kaca yang dibekalkan oleh defendan tidak sebagaimana yang dikehendaki oleh tuan punya bangunan. Oleh yang demikian, tuan punya bangunan enggan membuat pembayaran kepada plaintif sehingga kaca itu ditukar kepada warna yang dikehendaki oleh tuan punya bangunan. Plaintif menuntut ganti rugi daripada defendan kerana kerugian ekonomi yang ditanggungnya yang disebabkan oleh kelewatan tuan punya bangunan membuat bayaran. Mahkamah Rayuan telah mengesahkan kes *Spartan Steel and Alloys Ltd.* dan enggan melayan tuntutan plaintif kerana menurut Mahkamah Rayuan, plaintif tidak boleh menuntut untuk kerugian ekonomi sahaja apabila tiada kerosakan harta benda.

Dalam kes *Simaan General Contracting Co* ini Hakim Dillon merujuk pada kes *Yuen Kun-yeu v. AG* [1987] 3 WLR 776 dan mengatakan bahawa kebolehamalan kecederaan atau kerosakan tidak secara automatik mewujudkan tugas berhati-hati. Sungguhpun kebolehamalan kerosakan merupakan elemen yang diperlukan untuk mewujudkan hubungan tugas untuk berhati-hati tetapi ia bukannya satu-satunya elemen yang diperlukan. Dalam konteks ini Mahkamah Rayuan telah merujuk pada kes *Hedley Byrne & Co v. Heller & Partners Ltd* di mana dalam kes tersebut, kewujudan tugas berhati-hati adalah bergantung kepada penerimaan tanggungjawab secara sukarela terhadap pihak yang satu lagi yang boleh mewujudkan hubungan khas. Dalam kes ini Mahkamah Rayuan berpendapat bahawa fakta kes tidak menunjukkan yang defendan telah secara sukarela menerima tanggungjawab secara langsung terhadap plaintif berhubung dengan warna dan kualiti kaca yang dalam persoalan.

Keputusan kes *Simaan General Contracting Co.* ini membawa kesan bahawa bagi tuntutan kerugian ekonomi tulen, kebolehamalan kerosakan yang berlaku bukan merupakan elemen yang mencukupi bagi membolehkan kewujudan tugas untuk berhati-hati yang melayakkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen. Plaintif juga perlu membuktikan bahawa defendan secara sukarela menerima tanggungjawab secara langsung terhadap plaintif. Elemen ini merupakan satu elemen keperluan dalam kes tuntutan kerugian ekonomi tulen yang disebabkan oleh kenyataan caui. Hakim Dillon berpendapat bahawa:

truth to allow Simaan (plaintif) a direct claim against Pilkington (defendants) where there is no contract between them would give rise to formidable difficulties.

Seterusnya dalam kes *Murphy v. Brentwood District Council* [1990] 2 All ER 908, House of Lords telah menyamakan tuntutan kerugian ekonomi tulen yang disebabkan oleh kecacatan bangunan dengan kecacatan produk di mana liabilitinya hanya timbul dalam kontrak. Mana-mana plaintif yang tidak mempunyai kontrak dengan defendan tidak boleh membawa tuntutan kerugian

ekonomi tulen di bawah undang-undang tort kecuai kerana kecacatan yang terdapat pada produk dan bangunan hanya merupakan kecacatan kualiti. Sehingga produk atau bangunan yang cacat menyebabkan kecederaan tubuh badan atau kerosakan pada harta benda yang lain, liabiliti di bawah kecuai tidak timbul. Membenarkan tuntutan bagi kecacatan kualiti akan memperkenalkan waranti kualiti yang tidak berasaskan kontrak ke atas produk atau bangunan (Jones 2002). Namun begitu, menurut Flemming (1990), bukankah ancaman kepada keselamatan fizikal sudah mencukupi untuk menarik perhatian undang-undang tort? Kata-kata Flemming ini patut disokong kerana bangunan yang cacat menimbulkan satu ancaman kepada keselamatan fizikal. Oleh yang demikian, undang-undang tort perlulah mengambil kira mengenai perkara ini bagi menghalang kerosakan dan tuntutan yang lebih serius daripada berlaku (Cane 1989).

Plaintif dalam kes *Murphy* telah membeli sebuah bangunan yang baru dibina dalam tahun 1970. Sebelum pembinaan dimulakan, pelan reka bentuk dihantar kepada pihak berkuasa tempatan untuk pengesahan di bawah peraturan yang berkaitan dengan bangunan. Pelan tersebut kemudiannya dihantar kepada sebuah firma kejuruteraan untuk disemak. Berdasarkan cadangan yang diberikan, pihak berkuasa tempatan telah meluluskan pelan reka bentuk tersebut. Malangnya, pada tahun 1981 plaintif telah mengesan terdapat kecacatan pada asas bangunan tersebut lalu menjual bangunan itu di bawah harga pasaran. Plaintif membawa tuntutan terhadap pihak berkuasa tempatan untuk kecuai. Tuntutan plaintif gagal disebabkan ketidaksediaan House of Lords untuk mengiktiraf tuntutan yang sedemikian. Dair (1991) dalam rencana beliau telah mengkritik keputusan kes *Murphy* sebagai satu keputusan yang mengecewakan. Beliau lebih cenderung menyokong keputusan kes *Anns* apabila beliau memetik kata-kata Hakim Wilson dalam kes *City of Kamloops v. Nielson* (1984) 10 DLR 641). Hakim Wilson mengatakan bahawa ...*Anns... a useful protection to the citizen whose ever-increasing reliance on public officials seems to be a feature of our age.*

Sungguhpun begitu, keputusan kes *Murphy* telah diikuti dalam kes *Department of The Environment v. Thomas Bates & Sons Ltd* [1990] 2 All ER 943. Plaintif dalam kes ini juga gagal mendapat ganti rugi bagi kos pembaikan yang telah dibelanjakan bagi menguatkan bangunan daripada pembinaan bangunan kerana ia merupakan kerugian ekonomi yang ditanggung untuk memperbaiki kecacatan kualiti bangunan.

Namun begitu, dalam tahun 1990, satu keputusan yang amat penting telah dikemukakan dalam kes *Caparo Industries plc v Dickman* [1990] 2 AC 605. Kes ini juga melibatkan tuntutan kerugian ekonomi tulen yang mana plaintif telah mengalami kerugian kewangan apabila membeli saham dalam sebuah syarikat berdasarkan maklumat yang diberikan dalam prospektus syarikat. Kerugian ekonomi yang dialami oleh plaintif ini adalah akibat penyataan cuai, bukan akibat perbuatan cuai. Sungguhpun begitu, prinsip yang dikemukakan dalam

kes ini, kemudiannya diterima pakai dalam semua tuntutan kecuai, tidak kira sama ada tuntutan kerugian ekonomi tulen atau kerugian ekonomi akibat kecederaan tubuh badan atau kerosakan harta benda (Howarth, Matthews, Morgan, O'Sullivan & Tofaris 2015). Dalam kes *Caparo Industries plc* ini, Lord Bridge of Harwich telah memberikan tiga ujian dalam menentukan kewujudan tugas berhati-hati iaitu, sama ada kerosakan yang dialami oleh plaintif boleh dipralihat secara munasabah; sama terdapat hubungan kedekatan atau kejiranan antara plaintif dan defendan; dan sama ada adil dan munasabah untuk mewujudkan tugas berhati-hati dalam hubungan atau situasi tersebut? Kesemua ujian ini perlu dijawab secara mengiyakan. Jika kesemua jawapan kepada soalan ini adalah YA, wujud tugas untuk berhati-hati.

Ujian dalam kes *Caparo Industries plc v Dickman* dipertimbangkan dalam kes *Marc Rich & Co AG v Bishop Rock Marine Co Ltd*, The Nicholas H [1995] 3 All ER 307, suatu kes yang melibatkan kerosakan harta benda. Lord Saville mengatakan bahawa kes-kes yang melibatkan kerosakan harta benda juga sesuai untuk diteliti sebagaimana kes-kes kerugian ekonomi tulen berhubung dengan sama ada terdapat hubungan kedekatan dan sama ada adil dan munasabah untuk mewujudkan tugas berhati-hati dalam sesuatu situasi.

PENGARUH PERKEMBANGAN DI ENGLAND KE ATAS MALAYSIA

Sebagai sebuah negara yang pernah dijajah oleh British, perkembangan yang berlaku di England telah memberikan pengaruh yang signifikan kepada Malaysia. Sehingga akhir tahun 1990an, kecuali kes *Nepline Sdn. Bhd. v. Jones Lang Wootten* [1995] 1 CLJ 865 yang telah membenarkan tuntutan kerugian ekonomi tulen, perkembangan undang-undang berhubung kerugian ekonomi tulen merupakan refleksi kepada perkembangan di England.

Dalam kes *Kerajaan Malaysia v. Cheah Foong Chiew & Ors* [1993] 2 MLJ 439 Mahkamah Tinggi menolak tuntutan kerugian ekonomi tulen berdasarkan kepada keputusan kes *Murphy v Bretwood District Council* dengan memutuskan bahawa keputusan undang-undang tort yang diputuskan di England dan amalan yang diamalkan oleh industri pembinaan di England diterima di Malaysia dan ini tidak boleh dinafikan. Ini adalah sebagaimana yang terungkap dalam kata-kata Hakim Wan Mohamed:

Kerugian ekonomi yang dialami oleh plaintif adalah kerugian ekonomi tulen, dan defendan ketiga tidak boleh dikenakan tanggungan di bawah tort di atas kerugian yang dialami oleh plaintif dalam kes ini oleh kerana tiada siapapun yang cedera atau tiada harta kepunyaan orang lain rosak akibat perbuatan atau salah laku defendan ketiga. Keputusan yang dibuat oleh House of Lords dalam kes *Murphy v. Brentwood District Council* dan lain-lain kes lagi yang membuat keputusan yang sama, adalah sangat munasabah, berpatutan dan sepatutnya diterima sehingga bila-bila masa pun.

Tan (1995) menghujahkan bahawa tuntutan kerugian ekonomi tulen tidak dibenarkan dalam kes ini adalah berdasarkan *common law* Inggeris, bukan *common law* Malaysia. Menurut beliau lagi, ini adalah sesuatu yang dikesalkan. Penulis bersetuju dengan pendapat Tan. Adalah dihujahkan bahawa kenyataan Hakim Wan Mohamed dalam kes ini gagal mengambil kira peruntukan dalam seksyen 3(1)(a) Akta Undang-undang Sivill 1956 yang memperuntukkan bahawa prinsip *common law* Inggeris hanya mengikat mahkamah-mahkamah di Malaysia sekiranya ia diputuskan sebelum atau pada 7 April 1956. Mana-mana kes yang diputuskan di England sebelum atau pada 7 April 1956 adalah bersifat mengikat ke atas mahkamah Malaysia. Namun, bagi kes-kes di England yang diputuskan selepas 7 April 1956 hanyalah bersifat menyakinkan. Sebelum menerima pakai keputusan kes England, mahkamah sepatutnya mengambil kira keadaan dan masyarakat tempatan. Masyarakat di negara ini adalah berbeza daripada masyarakat di England daripada segi budaya dan cara kehidupan. Adalah dihujahkan bahawa sebelum Hakim Wan Mohamed menerima pakai prinsip kes *Murphy v Brentwood*, Hakim Wan Mohamed hendaklah merujuk pada seksyen 3(1)(a) Akta Undang-undang Sivill 1956.

Plaintif dalam kes *Kerajaan Malaysia v. Cheah Foong Chiew & Ors* memfailkan tuntutan kecuaiian terhadap defendan kerana cuai dalam menyelia pembinaan bangunan untuk plaintif menyebabkan plaintif mengalami kerugian dalam memperbaiki bangunan tersebut bagi menjadikannya selamat untuk didiami. Kesemua defendan dalam kes ini merupakan pekerja kepada sebuah firma rundingan. Plaintif menghujahkan bahawa defendan mempunyai tugas untuk berhati-hati terhadap plaintif. Selanjutnya plaintif menghujahkan bahawa kerugian ekonomi tulen yang ditanggung akibat daripada kecuaiian defendan adalah sesuatu yang boleh dituntut.

Plaintif dalam kes *Teh Khem On & Ors & Anor v. Teoh & Wu Development Sdn. Bhd. & Ors* [1995] 2 MLJ 663 juga mengalami nasib yang serupa dengan plaintif dalam kes *Kerajaan Malaysia v. Cheah Foong Chiew & Ors*. Dalam kes ini, plaintif telah membeli sebuah rumah daripada defendan dalam tahun 1984. Rumah tersebut mempunyai beberapa kecacatan seperti keretakan di dinding rumah, kebocoran di bilik mandi dan tanah yang tidak rata. Apabila kecacatan tersebut dimaklumkan kepada defendan, mereka telah memperbaiki rumah tersebut. Selepas itu masalah lain pula timbul yang mana pintu belakang tidak boleh dikunci dan rumah tersebut terbenam sedikit. Pada tahun 1985 plaintif telah keluar dari rumah tersebut. Defendan bersetuju untuk memperbaiki rumah tersebut. Akibat daripada tiadanya kata sepakat antara plaintif dengan defendan mengenai cara pembaikan yang patut dijalankan, plaintif membawa tuntutan kecuaiian terhadap arkitek atau jurutera defendan. Mahkamah mendapati kedua-dua tuntutan ini adalah merupakan tuntutan kerugian ekonomi tulen. Mahkamah memutuskan bahawa arkitek atau jurutera tidak bertanggungjawab terhadap tuan punya bangunan bagi

kerugian ekonomi tulen dalam keadaan tidak terdapatnya kontrak antara kedua-dua pihak. Mahkamah dalam kes ini masih lagi meneruskan tradisi mengikut keputusan mahkamah di England walaupun ia bukan sesuatu yang mandatori. Menurut Hakim Mahkamah Persekutuan Peh Swee Chin bukanlah menjadi peranan mahkamah untuk mengubah prinsip undang-undang menjadi lebih mantap. Peranan ini terletak kepada Parlimen.

Mahkamah Tinggi dalam kes *Pilba Trading & Agency v. South East Asia Insurance Bhd. & Anor* [1999] 8 CLJ 403 juga telah menolak tuntutan kerugian ekonomi tulen yang berupa tambang teksi dan bil telefon. Dalam kes ini motosikal perayu telah terlibat dalam kemalangan. Oleh kerana motosikal tersebut dilindungi oleh insurans yang dikeluarkan oleh responden pertama, ia telah dihantar ke bengkel syarikat responden pertama. Jangka masa yang diambil untuk memperbaiki motosikal itu ialah selama 59 hari. Kelewatan ini disebabkan oleh kecuaiian responden pertama dalam menjalankan tugasnya dengan tidak meminta sebut harga untuk item yang terperinci. Akibatnya perayu terpaksa menaiki teksi untuk ke tempat kerja selama motosikalnya berada di bengkel.

Keputusan kes di atas menunjukkan kecenderungan hakim untuk mengikut keputusan hakim di England.

PARADIGMA BARU DALAM TUNTUTAN KERUGIAN EKONOMI TULEN DI MALAYSIA: SATU KEBERANIAN

Satu paradigma baru telah berlaku melalui kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid & Anor v. Jurusan Malaysia Consultants & Ors* [1997] 3 MLJ 546 yang mana Hakim James Foong dengan berani telah menyimpang daripada tradisi yang selama ini dianuti oleh mahkamah-mahkamah di Malaysia berhubung dengan kepatuhan kepada keputusan kes-kes England apabila beliau memutuskan bahawa tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen boleh dituntut.

Kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid* mengisahkan plaintif, sepasang suami isteri yang mempunyai sebidang tanah. Mereka telah melantik defendan pertama, sebuah firma kejuruteraan untuk membina sebuah rumah dua tingkat di atas tanah tersebut. Pelan telah diluluskan oleh defendan kedua, iaitu Majlis Perbandaran dan ditandatangani oleh defendan keempat. Apabila rumah siap dibina, ia diserahkan kepada plaintif walaupun sijil layak menduduki belum dikeluarkan. Lebih kurang tiga setengah tahun kemudian, rumah tersebut runtuh disebabkan oleh tanah runtuh dan plaintif terpaksa mengosongkan rumahnya. Plaintif menuntut ganti rugi daripada defendan-defendan dan antara tuntutan yang dibawa oleh plaintif ialah tuntutan kecuaiian dengan menghujahkan bahawa defendan telah gagal melaksanakan sikap berjaga-jaga dan kemahiran yang munasabah. Dalam pembelaannya defendan menghujahkan bahawa tuntutan plaintif adalah untuk kerugian ekonomi tulen kerana keruntuhan rumah itu adalah disebabkan oleh kecacatan kualiti. Hakim James Foong setelah menganalisis kes-kes yang diputuskan di

England seperti *Dutton v. Bignor Regis UDC, D & F Estates Ltd. & Ors. v. Church Commissioners for England and Ors.* dan *Murphy v. Brentwood District Council* serta kes-kes negara lain seperti New Zealand, Australia, Kanada dan Singapura lalu memutuskan bahawa kerugian ekonomi tulen boleh dituntut. Keputusan beliau ini merupakan satu pembaharuan kerana telah memecahkan tradisi pematuhan kepada kes-kes England. Dalam mencapai keputusannya, Hakim James Foong lebih cenderung untuk mengikut perkembangan yang berlaku di New Zealand, Australia, Kanada dan Singapura yang telah membenarkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen. Dalam konteks ini, Hakim James Foong telah merujuk pada kata-kata Hakim Branson dalam kes yang diputuskan di Australia iaitu *Bryan v. Maloney* (1995) 128 ALR 163:

It is obviously foreseeable by such a builder that the negligent construction of a house with inadequate footings is likely to cause economic loss, of a kind substantiated by Mrs Maloney, to the owner of the house at the time when inadequacy of the footing first become manifest.

Hakim Branson mengatakan bahawa tuntutan kerugian ekonomi tulen boleh dibenarkan sekiranya kerugian itu boleh dipralihat.

Hakim James Foong juga telah merujuk pada kes *Invercargill City Council v. Hamlin* [1996] 1 All ER 756, sebuah kes New Zealand yang diputuskan oleh Privy Council. Dalam kes ini plaintif telah menyaman pihak berkuasa tempatan berhubung dengan kecuaihan pegawai pemeriksa bangunan yang meluluskan asas bangunan yang cacat. Mahkamah Rayuan New Zealand memutuskan pihak berkuasa tempatan bertanggungjawab dan mengatakan keputusan kes *Murphy* tidak mewakili kedudukan undang-undang di New Zealand. Apabila kes ini dirayu ke Privy Council, Privy Council bersetuju dengan pendirian Mahkamah Rayuan dengan memutuskan bahawa keadaan tempatan di New Zealand membenarkan Mahkamah Rayuan di New Zealand membangunkan prinsip common law yang bersesuaian dengan keadaan tempatan. Keputusan Majlis Privi ini menunjukkan bahawa mahkamah telah memperkenalkan sistem pemeriksaan yang lebih teliti dengan melindungi pembeli rumah bukan sahaja dalam aspek berhubung dengan bahaya kerosakan fizikal tetapi juga dalam aspek kecacatan struktur bangunan yang hanya melibatkan nilai harta.

Sementara itu, dalam kes Kanada yang dirujuk oleh Hakim James Foong, *Winnipeg Condominium Corp. No. 36 v. Bird Construction Co. Ltd. & Ors* (1995) 121 DLR (Edisi ke-4) 193, Hakim La Forest telah menerangkan tentang implikasi keputusan kes *D & F Estates* yang mana beliau mengatakan:

...in my view, the unfortunate result of the reasoning in D & F Estates is that it leaves the subsequent purchasers with no remedy against the contractor who construct the building with substandard materials and substandard workmanship and thereby puts subsequent purchasers at a considerable risk.

Menurut Hakim La Forest, implikasi keputusan kes *D & F Estates* akan membawa ketidakadilan kepada

pembeli seterusnya sekiranya tuntutan kerugian ekonomi tulen tidak dibenarkan.

Justeru, setelah menganalisis kes-kes di atas, Hakim James Foong menghujahkan bahawa, alasan penolakan tuntutan kerugian ekonomi tulen yang berlandaskan kepada kewujudan liabiliti yang tidak terhad daripada segi jumlah tuntutan, jumlah orang yang boleh membawa tuntutan dan jumlah masa tuntutan, boleh membawa kepada salah tafsiran. Menurut beliau lagi terdapat juga perbelanjaan yang boleh ditentukan seperti perbelanjaan membaiki kecacatan bangunan atau produk. Berhubung dengan masa tuntutan yang tidak boleh ditentukan, Hakim James Foong mengatakan bahawa ia boleh dihadkan dengan elemen kemunasabahan.

Dalam keputusannya, Hakim James Foong juga mengatakan bahawa tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen tidak terhad kepada kecacatan bangunan. Sekiranya ia dihadkan ditakuti ketidakadilan tidak dapat dicapai. Apabila kes ini dirayu ke Mahkamah Rayuan [2006] 1 CLJ 391, Hakim Mahkamah Rayuan Mokhtar Sidin bersetuju dengan keputusan Hakim James Foong yang cuba untuk keluar daripada bayang-bayang keputusan kes *Murphy* dan *D & F Estates Ltd* melalui penghakiman beliau yang menyebut:

In our view, the learned judge was within his right to award damages on pure economic loss. We have been too long in the shadow of House of Lords' decisions of Murphy and D & F Estates. We are of the view that it is time for us to move out of the shadow and move along with other Commonwealth countries where damages could be awarded for pure economic loss...

Hakim James Foong telah mengulangi keputusannya dalam kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid* apabila beliau memutuskan kes *Steven Phoa Cheng Loon v. Highland Properties Sdn. Bhd* [2004] 4 MLJ 200. Kes *Steven Phoa Cheng Loon* juga melibatkan kerugian ekonomi tulen. Blok 1 Highland Towers yang dibina di sekitar tahun 1975 dan 1978 telah runtuh dalam tahun 1993. Plaintif dalam kes ini adalah penghuni Blok 2 dan 3 yang belum runtuh lagi. Mereka membawa tindakan terhadap sepuluh orang defendan yang terdiri daripada pemaju, arkitek, jurutera, pihak berkuasa tempatan dan beberapa orang lain. Plaintif menuntut ganti rugi yang bersifat kerugian ekonomi tulen terutamanya terhadap defendan kedua yang merupakan arkitek bangunan tersebut dengan menghujahkan bahawa defendan kedua dan kesemua defendan bertanggungjawab secara bersama keruntuhan Blok 1 dan dengan ini telah memaksa plaintif mengosongkan kediaman mereka di Blok 2 dan 3. Defendan kedua menghujahkan bahawa tuntutan plaintif tidak boleh dibenarkan kerana ia adalah kerugian ekonomi tulen. Menurut defendan, kedua-dua bangunan tersebut merupakan kecacatan produk. Hakim James Foong telah membenarkan tuntutan plaintif berdasarkan alasan yang sama yang diberikan dalam kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid*.

Keputusan Hakim James Foong dalam kes *Stephen Phoa Cheng Loon* telah dirayu ke Mahkamah Rayuan (*Arab Malaysian Finance Bhd v. Steven Phoa Chneg*

Loon & Ors [2003] 1 CLJ 585) oleh defendan yang telah diputuskan bertanggung terhadap plaintif bagi kerugian ekonomi tulen. Defendan yang merayu ini terdiri daripada defendan ketiga (jurutera), defendan keempat (pihak berkuasa tempatan), defendan kelima (tuan punya tanah di belakang Blok 1 dan 2), defendan ketujuh (tuan punya tanah bersebelahan dengan tanah defendan kelima) dan defendan kelapan (yang menyediakan perkhidmatan pengurusan kepada defendan ketujuh). Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan defendan-defendan dengan mengekalkan keputusan Mahkamah Tinggi tetapi dengan alasan yang berbeza. Menurut Mahkamah Rayuan kerosakan ekonomi tulen boleh dituntut dengan syarat ia boleh dipralihat secara munasabah. Mahkamah Rayuan tidak bersetuju dengan alasan yang berasaskan kepada polisi yang diberikan oleh Mahkamah Tinggi yang mana Hakim James Foong telah membuat keputusan atas alasan polisi kerugian ekonomi tulen boleh dituntut. Menurut Hakim Mahkamah Rayuan Gopal Sri Ram soalan yang perlu ditanya ialah sama ada kerugian ekonomi tulen boleh diramal secara munasabah oleh defendan? Oleh kerana mahkamah tidak mempertimbangkan soalan ini maka Mahkamah Tinggi telah melakukan satu kesilapan undang-undang. Perkara ini jelas terkandung dalam kata-kata Hakim Mahkamah Rayuan Gopal Sri Ram:

...The critical question to ask is whether the scope of the duty of care in the circumstances of the case is such to embrace damage of the kind which, a plaintiff claims to have sustained, whether it be pure economic loss or injury to person or property. Here the trial judge had to ask himself the question whether pure economic loss to the plaintiff was reasonably foreseeably by the fifth defendant, or indeed, any other defendants before us? But he did not himself ask this question. He held as a matter of policy he could award pure economic loss. With respect, we cannot agree. It is not the function of the court below or of this court to alter well-established law. The function is reserved to Parliament and in some cases to the Federal court. We would therefore hold that the trial judge was wrong and overrule the case relied by him, namely Dr. Abdul Hamid v. Jurusan Malaysia Consultants [1999] 8 CLJ 131. We also take this opportunity to state that the case of Pilba Trading & Agency v. South East Asia Insurance Bhd. & Anor [1999] 8 CLJ was wrongly decided and we therefore overrule it as well. ...In the instant case, it is clear from the facts as found by the trial judge (for which there is more than sufficient evidential backing) that it was within the reasonable foresight of the defendants before us that in the event of a landslide, some economic loss would encure to the plaintiff... On the peculiar facts of this case, the kind of harm suffered by the plaintiffs was reasonably foreseeable.

Walaupun Hakim Mahkamah Rayuan Gopal Sri Ram menekankan kepada faktor bahawa kejayaan tuntutan kerugian ekonomi tulen itu bergantung kepada sama ada kerugian itu boleh dipralihat atau tidak, manakala Mahkamah Tinggi berlandaskan kepada alasan polisi, tetapi kedua-dua mahkamah ini membenarkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen apabila Mahkamah Rayuan menolak rayuan kesemua defendan. Defendan keempat yang merupakan Majlis Perbandaran Ampang Jaya kemudiannya membuat rayuan ke Mahkamah

Persekutuan (*Majlis Perbandaran Ampang Jaya v Steven Phoa Cheng Loon & Ors* [2006] 2 MLJ 389). Walaupun Mahkamah Persekutuan membenarkan rayuan defendan keempat atas alasan bahawa defendan keempat dilindungi di bawah seksyen 95(2) Akta Bangunan, Parit dan Jalan 1974 tetapi ketiga-tiga hakim Mahkamah Persekutuan bersetuju bahawa tuntutan kerugian ekonomi tulen boleh dibenarkan. Selepas menganalisis keputusan kes-kes England, Australia dan Singapura, Hakim Mahkamah Persekutuan Steven Shim Lip Kiong lebih cenderung mengikuti keputusan mahkamah Australia dan Singapura. Sungguhpun begitu, menurut beliau, langkah berjaga-jaga perlu diambil dalam meluaskan prinsip kes *Donoghue v. Stevenson* kepada situasi yang baru seperti tuntutan kerugian ekonomi tulen. Menurut Hakim Mahkamah Persekutuan Steven Shim Lip Kiong:

The third question postulated the consideration of whether pure economic loss is recoverable under the Malaysian jurisprudence in negligence and nuisance. In the law of negligence, there is no immutable rule that pure economic loss is not recoverable. All major Commonwealth jurisdictions recognise that pure economic loss is recoverable in negligence. Under the English law, the general duty of care test enunciated in *Caparo Industries plc v Dickman*, is applicable to all negligence claims, including claims for pure economic loss.

Hakim Mahkamah Persekutuan Steven Shim Lip Kiong bersetuju bahawa kerugian kewangan/ekonomi tulen boleh dituntut dengan syarat ketiga-tiga elemen yang diperlukan untuk membuktikan kewujudan tugas berhati-hati dipenuhi seperti mana ujian yang diformulasikan dalam kes *Caparo Industries plc v Dickman* [1990] 2 AC 605 iaitu, sama ada kerosakan plaintif boleh dipralihat secara munasabah, sama ada wujud hubungan kedekatan antara plaintif dan defendan, dan sama ada adil dan munasabah untuk mewujudkan tugas berhati-hati dalam hubungan/situasi tersebut. Menurut Hakim Mahkamah Persekutuan Steven Shim Lip Kiong lagi, mahkamah Inggeris telah menggunakan dua pendekatan dalam menerima pakai ujian Caparo. Pendekatan pertama ialah 'pendekatan berasaskan kategori' dan pendekatan kedua ialah 'pendekatan terbuka'. Dalam pendekatan pertama, mahkamah akan menentukan sama ada tuntutan plaintif terjatuh dalam mana-mana kategori liabiliti yang telah diiktiraf. Dalam kes-kes kerugian ekonomi tulen, kategori liabiliti yang telah diktiraf ialah liabiliti defendan terhadap plaintif apabila defendan mendedahkan plaintif kepada bahaya tertentu; dan liabiliti dalam hubungan yang diktiraf oleh undang-undang seperti hubungan antara peguam dan anak guaman dan guru dengan anak muridnya. Sementara itu, dalam pendekatan kedua, tuntutan kerugian ekonomi tulen akibat perbuatan cuai bergantung kepada fakta sesuatu kes tersebut. Walau bagaimanapun menurut Hakim Mahkamah Persekutuan Steven Shim Lip Kiong, dalam pendekatan kedua ini langkah berjaga-jaga hendaklah diambil dalam memperluaskan prinsip *Donoghue v Stevenson* kepada situasi baru berhubung dengan tuntutan kerugian ekonomi tulen.

Sementara itu, seorang lagi hakim yang mendengar rayuan ini, Hakim Mahkamah Persekutuan Abdul Hamid Mohamad juga bersetuju bahawa tuntutan kerugian ekonomi tulen boleh dibenarkan sebagaimana yang pernah beliau putuskan sebelum ini dalam kes *Nepline Sdn. Bhd. v. Jones Lang Wootten* ([1995] 1 CLJ 865). Namun begitu, beliau berpendapat bahawa adalah tidak adil dan munasabah untuk mengenakan tanggungan ke atas Majlis Perbandaran Ampang Jaya yang merupakan pihak berkuasa tempatan bagi kerugian ekonomi yang ditanggung oleh plaintif / responden. Beliau memberi alasan bahawa Majlis Perbandaran mempunyai sumber kewangan yang terhad. Lantas, Majlis Perbandaran perlu mempunyai keutamaan sama ada untuk menyediakan keperluan asas orang awam atau membayar pampasan kerugian ekonomi tulen sesetengah individu. Walaupun Majlis Perbandaran mempunyai sumber untuk membayar pampasan bagi kerugian ekonomi tulen, sudah tentu ia akan menjejaskan peruntukan untuk orang awam dalam menyediakan keperluan asas atau infrastruktur.

Keengganan mahkamah dalam membenarkan tuntutan kerugian ekonomi tulen terhadap pihak berkuasa tempatan sekali lagi diputuskan dalam kes *UDA Holdings Bhd v Koperasi Pasaraya (M) Bhd and Other Appeals* [2009] 1 MLJ 737. Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa pertimbangan polisi yang digariskan dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya v Steven Phoa Cheng Loon & Ors* mestilah dirujuk dalam tuntutan kerugian ekonomi tulen terhadap pihak berkuasa tempatan.

Adalah dihujahkan bahawa keputusan kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya v Steven Phoa Cheng Loon & Ors* dan *UDA Holdings Bhd v Koperasi Pasaraya (M) Bhd and Other Appeals* berhubung dengan perlindungan ke atas Majlis Perbandaran daripada tuntutan kerugian ekonomi tulen perlu diikuti dengan berhati-hati. Ini adalah kerana ditakuti yang Majlis Perbandaran tidak melakukan kerja dengan teliti kerana menyedari bahawa kecuaiannya di pihaknya akan mendapat perlindungan undang-undang.

Dalam *Marcel Jude a/l Ms Joseph [Practising in the name and style of Messrs Marcel Jude Joseph (2000) & Co v Messrs Jayasuriya Kah & Co (sued as a firm)]* [2012] MLJU 1182 tuntutan plaintif untuk kerugian ekonomi tulen gagal. Kes ini berkisar tentang pertikaian antara plaintif dan defendan yang mana kedua-duanya merupakan firma guaman yang beroperasi di Kota Kinabalu Sabah. Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berdasarkan kecuaiannya. Plaintif menghujahkan bahawa defendan telah bertindak sebagai peguam kepada Chok Brothers Sdn Bhd sebelum plaintif dilepaskan daripada bertindak sebagai peguam kepada Chok Brothers Sdn Bhd dalam satu kes. Plaintif menghujahkan bahawa defendan telah mengambil alih pengendalian kes tersebut dengan mengeluarkan surat kepada plaintif, Jabatan Perhutanan, Pejabat Peguam Negeri dan Chok Brothers Sdn Bhd. Akibatnya plaintif telah mengalami kerugian kewangan dalam bentuk yuran yang patut dibayar oleh Chok Brothers Sdn Bhd kepada plaintif tetapi yuran ini tidak dibayar kepada plaintif. Hakim Lee Heng Cheong yang mendengar perbicaraan

ini telah menolak tuntutan plaintif. Beliau memberikan alasan bahawa tuntutan plaintif tidak termasuk dalam mana-mana kategori liabiliti yang diiktiraf sebagaimana yang dinyatakan dalam kes *Caparo*.

Dalam kes *Loh Chiak Eong & Anor v Lok Kok Beng & 49 Ors* [2013] 1 MLJ 27, isu kerugian ekonomi tulen sekali lagi dibincangkan. Dalam kes ini, plaintif (pembeli-pembeli unit bangunan industri) membawa tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen terhadap defendan (arkitek bangunan tersebut) akibat kelewatan defendan memohon untuk mendapatkan Sijil Layak Menduduki (CFO). Kelewatan permohonan ini adalah disebabkan pemaju gagal membina Pusat Sistem Rawatan Efluen Perindustrian (CEITS) mengikut keperluan Jabatan Alam Sekitar (JAS). Plaintif menghujahkan bahawa kelewatan ini telah menyebabkan mereka mengalami kerugian kewangan (kerugian ekonomi tulen) kerana mereka tidak dapat pindah masuk ke bangunan tersebut untuk memulakan operasi perniagaan. Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan plaintif. Defendan merayu di Mahkamah Rayuan. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa tidak terdapat nas atau autoriti untuk menyokong pendapat bahawa arkitek mempunyai tugas berhati-hati terhadap pembeli bagi memastikan CFO diperoleh tanpa kelewatan. Menurut Mahkamah Tinggi, kebolehamalan kerosakan bukan merupakan satu-satunya ujian atau faktor yang menentukan kewujudan tugas berhati-hati. Terdapat faktor-faktor lain yang perlu diambil kira. Mahkamah menghujahkan bahawa perluasan prinsip dalam kes *Donoghue v Stevenson* hendaklah dilakukan secara berhati-hati. Kes-kes menunjukkan bahawa perluasan prinsip dalam kes *Donoghue v Stevenson* dilakukan atas alasan polisi kehakiman. Mahkamah berpendapat bahawa adalah tidak adil dan munasabah untuk mengenakan tugas berhati-hati ke atas arkitek bagi memastikan bahawa tidak terdapat kelewatan tidak wajar di pihak pemaju dalam memperoleh CFO daripada pihak berkuasa tempatan. Kerugian yang dialami oleh plaintif adalah bersifat kewangan semata-mata. Kerugian ini tidak berkait dengan apa-apa kecederaan diri atau kecacatan struktur atau kerosakan kepada hartanah. Walaupun mahkamah tersebut memperakui keputusan dalam kes *Dr Abdul Hamid Abdul Rashid & Anor v Jurusan Malaysia Consultants & Ors*, namun pemberat diberikan terhadap penentangan dalam peluasan pemakaian prinsip *Donoghue v Stevenson* kepada kerugian kewangan/ekonomi semata-mata. Membenarkan tuntutan kerugian kewangan semata-mata merupakan penentangan kepada prinsip dalam kes *Donoghue v Stevenson*. Plaintif kemudiannya merayu ke Mahkamah Persekutuan.

Di Mahkamah Persekutuan dalam kes *Lok Kok Beng & 49 Ors v Loh Chiak Eong & Anor* [2015] 4 MLJ 734), perayu menghujahkan bahawa sungguhpun kerugian ekonomi tulen tidak boleh dituntut terhadap pihak berkuasa tempatan di atas alasan polisi awam tetapi undang-undang ini tidak diperluaskan kepada badan persendirian atau profesional yang memberi perkhidmatan untuk pertimbangan komersial. Responden pula menghujahkan

bahawa tuntutan perayu adalah kerugian ekonomi tulen yang ditanggung akibat daripada kelewatan permohonan CFO untuk bangunan industri. Responden seterusnya menghujahkan bahawa mahkamah hendaklah berhati-hati dalam memperluaskan tugas berhati-hati kepada situasi yang baru. Menurut responden lagi, adalah tidak adil dan munasabah untuk mengenakan tugas berhati-hati ke atas responden untuk tanggungjawab yang mereka tidak ambil atau tanggungjawab yang tidak termasuk dalam skop tugas profesional mereka. Ia juga merupakan suatu yang bertentangan dengan polisi awam untuk mengenakan tugas ke atas semua arkitek supaya menyerahkan posesi kosong bangunan dalam tempoh kontraktual pemaju.

Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa dalam ketiadaan apa-apa kontrak, arkitek yang memberi tugas profesional dalam projek pembinaan boleh dikenakan tanggungan untuk kecuaiannya jika kerosakan dan kecederaan yang ditanggung oleh pembeli disebabkan oleh perbuatan atau ketinggalan yang berada dalam skop tugas berhati-hati arkitek. Dalam konteks ini, menurut Mahkamah, soalan yang perlu ditanya adalah sama ada pembinaan CEITS dan penyediaan pelan yang asal termasuk dalam tugas profesional responden? Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa pembinaan CEITS bukan merupakan tugas responden. Ia merupakan tugas pemaju. Mahkamah berpendapat bahawa responden tidak mengambil tanggungjawab bagi kelewatan dalam memperoleh kelulusan untuk CFO apabila CEITS tidak berfungsi menurut keperluan Jabatan Alam Sekitar kerana ini bukan merupakan skop tugas profesional responden. Merujuk kepada keputusan kes *Caparo Industries Plc v Dickman*, Mahkamah Persekutuan mengatakan bahawa tiada hubungan kedekatan atau kejiranan antara perayu dan responden kerana tugas yang menjadi persoalan dalam kes ini bukan merupakan skop tugas profesional responden. Oleh itu, tiada penerimaan tanggungjawab oleh responden dalam kes ini. Justeru, hubungan kedekatan atau kejiranan antara perayu dan responden tidak wujud. Lantaran itu, adalah tidak adil dan munasabah untuk mengenakan tugas berhati-hati kepada responden dalam situasi ini. Tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen dalam kecuaiannya hendaklah berada dalam skop tugas berhati-hati. Mahkamah hendaklah mengamalkan langkah berhati-hati dalam menentukan kewujudan tugas dan membenarkan tuntutan untuk kerugian ekonomi tulen. Rayuan perayu ditolak oleh Mahkamah Persekutuan.

KESIMPULAN

Analisis kes-kes di atas menunjukkan bahawa di peringkat awal tuntutan kerugian ekonomi tulen di Malaysia, hakim-hakim terpengaruh dengan perkembangan di England. Namun, kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid v. Jurusan Malaysian Consultants, Steven Phoa Cheng Loon v. Highland Properties Sdn Bhd* dan *Arab-Malaysian Finance Bhd v. Steven Phoa Cheng Loon & Ors* jelas menunjukkan bahawa negara ini cuba untuk

membangunkan prinsip *common law* yang tersendiri dalam tuntutan kerugian ekonomi tulen yang disebabkan oleh perbuatan cuai. Sungguhpun Mahkamah Tinggi dalam kes *Dr. Abdul Hamid Abdul Rashid dan Steven Phoa Cheng Loon* menggunakan alasan polisi dalam membenarkan tuntutan bagi kerugian ekonomi tulen manakala Mahkamah Rayuan dalam kes *Arab-Malaysian Finance Bhd*. memutuskan bahawa kerugian ekonomi tulen boleh dituntut jika kerugian tersebut boleh dipralihat akibat daripada pelanggaran tugas defendan tetapi apa yang pasti ialah ketiga-tiga kes ini dengan berani menyimpang daripada pegangan yang selama ini dianuti oleh mahkamah di Malaysia berhubung dengan kepatuhan kepada keputusan mahkamah di England. Keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Majlis Perbandaran Ampang Jaya v. Steven Phoa Cheng Loon & Anor* mengukuhkan lagi kedudukan keputusan ketiga-tiga kes di atas.

Setelah 60 tahun merdeka, sudah tiba masanya mahkamah di negara ini membangunkan prinsip *common law* yang tersendiri. Melalui pembangunan *common law* Malaysia, hala tuju tuntutan kerugian ekonomi tulen di Malaysia boleh diperluaskan kepada tuntutan untuk kecacatan produk, tidak hanya terhad kepada tuntutan untuk kecacatan bangunan. Selain itu, perluasan tuntutan kerugian ekonomi tulen kepada Majlis Perbandaran perlu juga difikirkan untuk mempertingkatkan sikap berhati-hati Majlis Perbandaran dalam melaksanakan tugas mereka. Ini adalah untuk memberi keadilan kepada pihak yang berurusan dengan Majlis Perbandaran.

NOTA AKHIR

- ¹ Artikel ini akan hanya membincangkan kerugian ekonomi tulen yang disebabkan oleh perbuatan cuai.
- ² Berhubung dengan penerimaan pakai prinsip *common law* England, sila lihat Akta Undang-undang Sivil 1956, seksyen 3. Seksyen 3 ini juga memperuntukkan tentang penerimaan pakai kaedah ekuiti dan statut tertentu.
- ³ Konsep pergantungan bermaksud plaintif bergantung pada kenyataan defendan (*Hedley Byrne & Co v. Heller & Partners*) atau perbuatan/perkhidmatan defendan (*Junior Books Ltd v. Veitchi Co Ltd*). Pergantungan boleh ditentukan dengan jelas apabila plaintif meminta kenyataan atau perkhidmatan daripada defendan.

PENGHARGAAN

Artikel ini merupakan sebahagian daripada dapatan projek Geran Universiti Penyelidikan UKM, GUP-2016-030.

RUJUKAN

- Cane, P. 1989. Economic loss in tort: Is the pendulum out of control. *The Modern Law Review* 52: 561.
- Dair, R.O. 1991. Murphy v. Brentwood District Council: A house with firm foundations? *The Modern Law Review* 54: 561.
- Flemming, J.G. 1990. Requiem for Anns. *The Law Quarterly Review* 106: 525-550.

Howarth, D., Matthews, M., Morgan, J., O'Sullivan, J. & Tofaris, S. 2015. *Hepple and Matthews' Tort Law: Cases and Materials*. Edisi ke-7. United Kingdom: Hart Publishing

Jones, M.A. 2002. *Textbook on Torts*. Edisi ke-8. Oxford: Oxford University Press.

Stapleton, J. 1991. Anns beyond repair. *The Law Quarterly Review* 107: 228.

Tan, C.G.S. 1995. Pure economic loss in Malaysia: Following English Law by default? *The International and Comparative Law Quarterly* 44 (1): 192-196.

Rahmah Ismail (penulis koresponden)
Fakulti Undang-undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi, Selangor, MALAYSIA.
E-Mel: irahmah@ukm.edu.my

Rozlinda Mohamed Fadzil
Fakulti Undang-undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi, Selangor, MALAYSIA.
E-Mel: leenda@ukm.edu.my

Sakina Shaik Ahmad Yusoff
Fakulti Undang-undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi, Selangor, MALAYSIA.
E-Mel: kinasay@ukm.edu.my

Suzanna Mohamed Isa
Fakulti Undang-undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi, Selangor, MALAYSIA.
E-Mel: zie@ukm.edu.my

Affaf Abd Halim
Fakulti Undang-undang
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 UKM Bangi, Selangor, MALAYSIA.
E-Mel: aqua9278@hotmail.com

