



## **HARTA BERSAMA YANG TIDAK BOLEH DIAKSES - SMA 2013**

Untuk setiap bangunan strata, Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) berkemungkinan besar akan menghadapi isu pengurusan harta bersama yang tidak boleh diakses di mana ianya hanya boleh diakses melalui petak pemilik.

Oleh kerana akses terhadap harta bersama itu, artikel ini akan membincangkan sama ada terdapat kemungkinan untuk memindahkan obligasi menyelenggara harta bersama yang tidak dapat diakses tersebut kepada pemilik petak yang mempunyai akses kepada harta bersama itu. Pemindahan obligasi ini boleh dilakukan di mana ianya mampu memberi faedah kepada kedua-dua pihak, sebagai contoh, untuk menetapkan bayaran kepada pemilik dalam menikmati akses kepada harta bersama yang tidak boleh diakses itu dan untuk menetapkan sama ada JMB atau MC bebas daripada obligasi untuk menyelenggara harta bersama yang terhad itu.

### **BAGAIMANA INI BOLEH DILAKUKAN?**

Untuk memindahkan obligasi tersebut, terdapat keperluan untuk menentukan sama ada JMB atau MC mempunyai kuasa dan autoriti untuk menguruskan harta bersama tersebut.

Menurut Seksyen 2 Akta Pengurusan Strata 2013 (SMA 2013), harta bersama bermakna lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau blok sementara sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang disahkan, dan untuk digunakan atau mampu untuk digunakan atau dinikmati oleh dua pemilik petak atau lebih.

Dalam menentukan pemilikan harta bersama, Seksyen 17B (1) Akta Hakmilik Strata 1985 (STA 1985) telah memperuntukkan bahawa MC hendaklah menjadi tuan punya harta bersama dan penjaga dokumen hakmilik lot itu.

Juga menurut Seksyen 21 (1) (a) dan 59 (1) SMA 2013, adalah obligasi JMB atau MC untuk menyelenggara dan menguruskan harta bersama dengan baik dan mengekalkannya dalam keadaan yang boleh diperbaiki.

Rujukan terbaik adalah melalui kes Dato 'Manokaran Veraya v Perbadanan Pengurusan Apartmen Kayangan dan sebuah lagi (rayuan) [2019] 2 MLJ 458 di mana dalam kes itu, plaintif mengaku bahawa defendan ketiga, yakni MC kepada harta bersama itu telah membenarkan lobi apartmen untuk diubahsuai secara tidak sah daripada kawasan umum ke kawasan komersial memandangkan mereka tidak memiliki kawasan umum bangunan tersebut.

Dalam kes tersebut, mahkamah telah menentukan MC sebagai pemilik harta bersama dan akan mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama tersebut.

### **ADAKAH MC DAN JMB MEMPUNYAI KUASA UNTUK MEMINDAHKAN OBLIGASI?**

Merujuk kes Dato 'Manokaran Veraya, ianya juga menekankan bahawa Seksyen 42 (2) (i) STA 1985 (pra-pindaan), dibaca bersama r 11 (1) Jadual Kedua, adalah perlu untuk resolusi sebulat suara untuk MC bagi melaksanakan haknya ke atas harta bersama. Resolusi sebulat

suara ini bermaksud resolusi yang diluluskan di Mesyuarat Agung Tahunan tanpa sebarang bantahan.

Mahkamah merujuk kepada kes *Sianglory Sdn Bhd & Ors v Bandaraya Kota Kinabalu & Anor* [2013] 7 MLJ 274 di mana dalam kes ini, mahkamah telah memutuskan bahawa MC mempunyai kuasa untuk mengawal apa yang boleh diletakkan bersama harta bersama, walaubagaimanapun, di bawah syarat-syarat (proviso) kepada seksyen 42 (2) (i) STA 1985 (sebelum pindaan), kuasa itu hanya boleh dijalankan di atas autoriti resolusi sebulat suara.

Seksyen 42 (2) (i) menyatakan:

"Kecuali jika diperuntukkan sebaliknya secara khusus dalam Akta ini, kuasa-kuasa itu boleh dijalankan hanya di atas autoriti sebulat suara; dan "

Sekiranya terdapat sebarang bantahan terhadap cadangan atau resolusi tersebut di Mesyuarat Agung Tahunan, cadangan atau resolusi penukaran tersebut tidak akan dapat dilaksanakan.

### **ADAKAH TERDAPAT SEBARANG RESOLUSI UNTUK KEPERLUAN ITU?**

Sebelum pindaan STA 1985, MC adalah pemilik harta bersama tetapi dengan kuasa yang terhad. Mana-mana urusan terhadap harta bersama selain apa yang telah dinyatakan semasa pembangunan memerlukan keputusan sebulat suara dalam Mesyuarat Agung Tahunan.

Dengan penguatkuasaan Akta 1450 (Strata Title (Pindaan) 2013), keputusan sebulat suara tidak perlu diambil kerana undang-undang tersebut telah dihapuskan.

Menurut Seksyen 21 (2) (g) dan Seksyen 59 (2) (g) SMA 2013, tertakluk kepada Seksyen 32 (3) dan Seksyen 70 (2), kedua-dua JMB dan MC mempunyai kuasa untuk membuat tambahan undang-undang kecil (By-Laws) bagi penyelenggaraan dan pengurusan yang patut bagi harta bersama itu dengan meluluskan resolusi khas yang diluluskan dalam mesyuarat agung yang diadakan secara betul, yang dijalankan oleh majoriti yang terdiri daripada tidak kurang daripada tiga perempat undi sah secara mengangkat tangan, atau sekiranya suatu pengundian dituntut dan diambil, oleh suatu majoriti yang terdiri daripada tidak kurang daripada tiga perempat undi yang sah yang diberikan dalam pengundian itu.

Oleh itu, berkemungkinan pemindahan obligasi boleh dilakukan.

### **KESIMPULANNYA**

Dengan undang-undang sekarang, JMB dan MC mempunyai kuasa dan autoriti yang meluas dalam menguruskan harta bersama selain dari apa yang telah ditetapkan semasa pembangunan dan ianya hanya memerlukan resolusi khas untuk diluluskan dalam Mesyuarat Agung Tahunan.

---

DITULIS OLEH:



Mohamad Ezri bin Abdul Wahab  
Managing Partner  
EzriLaw Firm  
ezri@ezri.my



Khairul Aimi binti Azimi  
Associate  
EzriLaw Firm  
aimi@ezri.my