

H0272101 AA1320063578 17/09/2020 20:30:37

AA-22NCC-11-06/2020

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI IPOH 416.00 x 1
GUAMAN NO.: AA-22NCC-11-06/2020 ***** 416.00

ANTARA

1. **AFFIN HWANG INVESTMENT BANK BERHAD**
(No. Pendaftaran 19730100792 (14389-U))
2. **AFFIN BANK BERHAD**
(No. Pendaftaran 197501003274 (25046-T))
3. **BANK PEMBANGUNAN MALAYSIA BERHAD**
(No. Pendaftaran 197301003074 (16562-K))
4. **MALAYSIA DEBT VENTURES BERHAD**
(No. Pendaftaran: 200201010450 (578113-A))

... PLAINTIF-PLAINTIF

DAN

1. **ANIMATION THEME PARK SDN BHD**
(No. Pendaftaran 201201041389) (1025876-P))
2. **PCB DEVELOPMENT SDN BHD**
(No. Pendaftaran 199701029539 (445038-U))
3. **RSG MAPS SDN BHD**
(No. Pendaftaran 201002004049 (888639-X))
(dahulunya dikenali sebagai Sanderson Project Development (Malaysia) Sdn Bhd)
4. **RAMELLE ASHRAM BIN RAMLI**
(No. K/P: 781001-14-5653)
5. **DARREN JEFFREY MCLEAN**
(Pasport Australia No. E4085183)
6. **STEPHEN ALLAN SANDERSON**
(Pasport Australia No. E4094053)
(DALAM TINDAKAN ASAL)

... DEFENDAN-
DEFENDAN

RAMELLE ASHRAM BIN RAMLI
(No. K/P: 781001-14-5653)

... PLAINTIF



S/N S9jkd6NLOEqy0N21lg2kxw

**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

DAN

1. **AFFIN HWANG INVESTMENT BANK
BERHAD**
(No. Pendaftaran 19730100792 (14389-U))
 2. **AFFIN BANK BERHAD**
(No. Pendaftaran 197501003274 (25046-T))
 3. **BANK PEMBANGUNAN MALAYSIA
BERHAD**
(No. Pendaftaran 197301003074 (16562-K))
 4. **MALAYSIA DEBT VENTURES BERHAD**
(No. Pendaftaran: 200201010450 (578113-A))
 5. **PCB DEVELOPMENT SDN BHD**
(No. Pendaftaran 199701029539 (445038-U))
 6. **STEPHEN ALLAN SANDERSON**
(Pasport Australia No. E4094053)
(TUNTUTAN BALAS)
- ... DEFENDAN-
DEFENDAN

PEMBELAAN & TUNTUTAN BALAS

PEMBELAAN

1. PENDAHULUAN

1.1 Kecuali melainkan mana-mana yang diakui secara langsung, setiap suatu kenyataan di Penyataan Tuntutan Terpinda Plaintiff-Plaintiff bertarikh 2.9.2020 (**‘Penyataan Tuntutan’**) adalah dinafikan dan disangkal secara *‘seriatim’*.



1.2 Pembelaan dan Tuntutan Balas Defendan Ke-4 ini difailkan tanpa prejudis, antara lainnya, kepada hak Defendan Ke-4 untuk memfailkan apa-apa permohonan interlocutori termasuk tetapi tidak terhad kepada suatu permohonan penzahiran dan pemeriksaan dokumen yang akan difailkan di sini.

2. LATAR BELAKANG PROJEK MAPS

Penubuhan RSG Maps Sdn Bhd

2.1 Defendan Ke-3 iaitu RSG Maps Sdn Bhd (“**RSG Maps**”) adalah sebuah syarikat yang telah ditubuhkan oleh Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 pada sekitar 2.2.2010 dan menjalankan perniagaan pembangunan projek taman tema dan perkhidmatan resort.

2.2 Defendan Ke-4, sebagai seorang anak jati Perak, merupakan pengasas dan pencetus idea sebuah taman tema yang dikenali sebagai Movie Animation Park Studios di Ipoh, Perak (“**Projek MAPS**”). Impian Defendan Ke-4 adalah untuk membangunkan suatu projek taman tema animasi pertama di Malaysia yang melibatkan beberapa syarikat animasi terkemuka termasuk dan tidak terhad kepada DreamWorks, The Smurfs dan



Boboiboy untuk menjadikan negeri Perak sebuah destinasi pelancongan tempatan dan juga antarabangsa.

2.3 Pada awalnya, Defendan Ke-4 adalah:-

- (a) pengasas kepada Projek MAPS; dan
- (b) pengarah dan pengerusi lembaga pengarah RSG Maps dan juga pemegang 40% saham biasa sebanyak 2,524,000 unit dan 10,500,000 unit saham *preference* di dalam RSG Maps.

2.4 Defendan Ke-4 bersama dengan Defendan Ke-5 telah membangunkan Projek MAPS yang mana Defendan Ke-5 sebagai rakan kongsi Defendan Ke-4. Defendan Ke-5 merupakan:-

- (a) Sebelum ini merupakan pengarah eksekutif dalam kumpulan syarikat yang dikenali sebagai Sanderson Group yang dimiliki oleh Defendan Ke-6 yang mana kumpulan Sanderson Group juga pernah bertanggungjawab ke atas projek-projek taman tema di sekitar Asia Tenggara termasuk Universal Studios Singapore; dan



(b) Pengarah dan pemegang 19% saham biasa di dalam RSG Maps.

2.5 Defendan Ke-4 kemudiannya telah memainkan peranan supaya Defendan Pertama melantik Sanderson Design Group (Malaysia) Sdn Bhd (“**SDGM**”) untuk menjadi *turn-key contractor* kepada Projek MAPS dan bersama-sama dengan pemiliknya iaitu Defendan Ke-6 telah memegang saham dalam RSG Maps. Defendan Ke-6 memegang 41% saham biasa dalam RSG Maps.

2.6 Menurut perjanjian pembinaan yang ditandatangani pada 31 Mac 2014 antara ATP dan SDGM, kos pembinaan secara *lump sum* yang dipersetujui adalah sebanyak **RM 306,738,608-00** untuk keseluruhan Projek tersebut.

2.7 Pada awalnya, keseluruhan kos kemajuan dan pembinaan fasa pertama Projek MAPS telah dianggarkan bernilai tidak akan melebihi **RM 350,000,000-00**.

2.8 Pada ketika itu, Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 yang merupakan ahli lembaga pengarah RSG Maps dan seterusnya Defendan Ke-4, Defendan Ke-5 dan Defendan Ke-6 telah dilantik sebagai pengarah-pengarah mewakili RSG Maps dalam lembaga



pengarah ATP. Defendan Ke-5 juga telah dilantik sebagai Ketua Pegawai Eksekutif dalam ATP.

2.9 Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 juga secara bersama memegang jumlah 59% saham biasa RSG Maps sebagai pemegang saham majoriti dan merupakan tunggak utama dalam RSG Maps dan juga dalam ATP yang memainkan peranan penting di dalam penciptaan dan menjayakan Projek MAPS tersebut pada awalnya.

Penubuhan Animation Theme Park Sdn Bhd

2.10 Defendan Ke-4 pada ketika itu memainkan peranan utama dalam mengetengahkan Projek MAPS tersebut kepada Kerajaan Negeri Perak yang mana cadangan Projek MAPS tersebut disambut baik dan suatu usahasama ditandatangani oleh RSG Maps dan Kerajaan Negeri Perak melalui PCB Development Sdn Bhd, salah satu anak syarikat di bawah Perak Corporation Berhad yang mana hasil daripada persetujuan untuk membuat usahasama tersebut, syarikat Defendan Pertama, iaitu Animation Theme Park Sdn Bhd (“ATP”) telah ditubuhkan.



2.11 Pihak-pihak telah menandatangani suatu Perjanjian Pemegang-Pemegang Saham bertarikh 22.5.2013 dan suatu Perjanjian Tambahan bertarikh 15.7.2013.

2.12 Asalnya, persetujuan dari pihak-pihak adalah supaya RSG Maps iaitu Defendan Ke-3 menjadi pemegang saham biasa sebanyak 51% di dalam syarikat Defendan Pertama dan sebanyak 49% saham biasa ATP pula dipegang oleh Defendan Ke-2, PCB Development Sdn Bhd.

Pembiayaan Projek MAPS

2.13 Untuk membiaya Projek MAPS, Defendan-Defendan telahpun mengambil suatu pinjaman sindiket dengan Plaintiff-Plaintiff pada 10.7.2014 yang mana jumlah sebanyak **RM 280,000,000-00** telah dipersetujui untuk dipinjamkan untuk membiaya Projek MAPS tersebut.

Kelewatan Penyiapan Projek MAPS

2.14 Setelah pinjaman sindiket tersebut diluluskan, kerja-kerja pembinaan telahpun bermula pada sekitar awal tahun 2014



yang mana projek tersebut sepatutnya disiapkan pada pertengahan tahun 2015 dan mula beroperasi pada hujung tahun 2015.

2.15 Walaubagaimanapun, sepanjang tempoh tersebut, pembinaan Projek MAPS menghadapi pelbagai isu-isu termasuk kelewatan menyiapkan projek yang menyebabkan Projek MAPS tersebut siap lebih lewat daripada yang dijangkakan.

2.16 Memandangkan terdapat pelbagai alasan kelewatan yang diberikan oleh Defendan Ke-6, satu siasatan dalaman telah dilakukan oleh Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 yang menunjukkan bahawa punca utama kelewatan tersebut adalah:

- (a) Kecuaian, ketidakcekapan dan kegagalan SDGM untuk menyiapkan kerja-kerja pembinaan dengan elok, baik dan menepati kualiti dan masa yang ditetapkan; dan
- (b) kontraktor-kontraktor kecil yang dilantik oleh SDGM tidak dibayar untuk kerja-kerja yang dilakukan meskipun sebahagian besar daripada wang yang dipinjam daripada Plaintiff-Plaintiff adalah untuk tujuan membiayai pembinaan tersebut dan telah diberikan kepada SDGM mengikut invois-invois yang diserahkan.



2.17 Setelah diberikan pelbagai alasan untuk kelewatan penyiapan, Projek MAPS tersebut akhirnya hanya dibuka pada **26 Julai 2017** yang mana hanya sebahagian sahaja taman tema tersebut dibuka dan siap untuk pengguna-pengguna awam.

3. PERTIKAIAN ANTARA DEFENDAN KE-4 DAN DEFENDAN KE-5 DENGAN DEFENDAN KE-6

Tindakan-Tindakan Guaman

3.1 Disebabkan oleh hasil siasatan dalaman Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 dan seterusnya tindakan Defendan Ke-4 yang telah meminta perletakan jawatan Defendan Ke-6 selaku pengarah RSG Maps pada 5.11.2014, Defendan Ke-6 tidak lagi terlibat di dalam pentadbiran dan pengurusan perjalanan perniagaan biasa RSG Maps.

3.2 Defendan Ke-4 juga telah mengarahkan Defendan Ke-6 untuk membuat pembayaran serta-merta kepada kontraktor-kontraktor kecil yang belum dibayar supaya Projek MAPS dapat diteruskan dan disiapkan seperti yang telah dijanjikan.



3.3 Defendan-Defendan Ke-4 dan Ke-5 juga telah beberapa kali menyarankan kepada lembaga pengarah ATP untuk menamatkan perlantikan SDGM sebagai *turn-key* kontraktor atas kegagalan mereka untuk menyiapkan projek tersebut mengikut masa yang ditetapkan dan menepati kontrak. Walaubagaimanapun, lembaga pengarah ATP telah menolak cadangan tersebut.

3.4 Akibat daripada rasa tidak puas hati dengan tindakan-tindakan yang diambil oleh Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5, Defendan Ke-6 kemudiannya (melalui SDGM) telah mengambil beberapa tindakan undang-undang terhadap Defendan Ke-3, Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5, antaranya:

- (a) melalui tindakan guaman di Mahkamah Tinggi Shah Alam Guaman No **22NCVC-477-09/2015** (“**Tindakan 477**”);
- (b) tindakan guaman di Mahkamah Tinggi Shah Alam Guaman No **22NCVC-603-11/2015** (“**Tindakan 603**”); dan



(c) tindakan guaman di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur Guaman No. **22NCVC-712-12/2015** (“**Tindakan 712**”).

atas pelbagai alasan – alasan yang mana tindakan-tindakan tersebut telah mengeruhkan hubungan antara Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 dengan Defendan Ke-6 dan juga telah melengahkan lagi penyiapan Projek MAPS tersebut.

3.5 Melalui beberapa tindakan korporat juga, Defendan Ke-6 telah cuba untuk mengambil alih tampuk kuasa pegangan saham dalam RSG Maps daripada Defendan Ke-4, antara lainnya dengan cubaan untuk menukar saham *preference* Defendan Ke-6 dalam RSG Maps kepada saham biasa dan membuat mesyuarat untuk menggantikan Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-5 sebagai pengarah-pengarah dalam RSG Maps.

3.6 Atas sebab tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Defendan Ke-6, Defendan Ke-4 terpaksa menghalangnya melalui suatu tindakan guaman di Mahkamah Tinggi Shah Alam Guaman No. **22NCVC-692-12/2015** (“**Tindakan 692**”).



Kebuntuan Projek MAPS

3.7 Disebabkan oleh pertikaian-pertikaian undang-undang di antara Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-6, Projek MAPS tersebut tergendala dan menjadi buntu yang mana semua kerja pembinaan telah dihentikan dan pembiayaan oleh Plaintiff-Plaintif digantung.

3.8 Plaintiff-Plaintif pada setiap masa material mempunyai pengetahuan penuh dan telah dimaklumkan tentang pertikaian-pertikaian antara Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-6 tersebut dalam Mahkamah.

3.9 Defendan Ke-4 percaya bahawa adalah menjadi syarat dalam Perjanjian Pinjaman bahawa sebarang tindakan undang-undang terhadap pemegang-pemegang saham ATP merupakan suatu peristiwa ingkar ("*Event of Default*") dalam Perjanjian Pinjaman tersebut.

3.10 Selanjutnya, pinjaman kepada ATP juga telah digantung oleh Plaintiff-Plaintif akibat pertikaian-pertikaian tersebut.



4. JANJI-JANJI DAN REPRESENTASI-REPRESENTASI

PCB DEVELOPMENT

4.1 Memandangkan pertikaian tersebut telah berlanjutan di Mahkamah selama beberapa bulan, Defendan Ke-2, melalui bekas ketua pegawai eksekutifnya iaitu Datuk Aminuddin Md Desa, telah menemui Defendan Ke-4 pada atau sekitar awal bulan Febuari 2016.

4.2 Pada pertemuan tersebut, Defendan Ke-2 telah memaklumkan dan memberi janji-janji, jaminan-jaminan dan/atau representasi-representasi kepada Defendan Ke-4 yang antara lainnya seperti berikut: -

4.2.1 Pertikaian di antara Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-6 telah menambah kepada kelewatan penyiapan Projek MAPS;

4.2.2 Walaubagaimanapun, PCB Development memerlukan pertikaian ini diselesaikan dengan segera kerana Projek MAPS adalah dianggap sebagai suatu projek mercu



Negeri Perak yang terlalu besar dan tidak boleh gagal dalam apa cara jua sekalipun;

4.2.3 PCB Development akan mengambil alih Projek MAPS tersebut dan akan mendapatkan persetujuan Defendan Ke-6 supaya PCB Development diberi saham majoriti dalam syarikat ATP iaitu daripada 49% pegangan saham kepada 51% pegangan saham;

4.2.4 Sekiranya Defendan Ke-4 bersetuju untuk melepaskan kesemua saham-sahamnya dalam RSG Maps, sebagai balasan PCB Development berjanji akan membeli saham-saham Defendan Ke-4 dalam ATP dalam masa terdekat pada harga RM 5,000,000-00 atau pada harga pasaran setelah taman tema tersebut beroperasi (yang mana lebih tinggi) setelah Projek MAPS disambung dan taman tema tersebut dibuka dan beroperasi; dan

4.2.5 Sebagai pengiktirafan kepada jasa Defendan Ke-4 sebagai pengasas Projek MAPS, Defendan Ke-4 akan dikekalkan sebagai 'wajah' pengasas Projek MAPS tersebut.



4.3 Representasi-representasi dan jaminan-jaminan oleh Defendan Ke-2 ini diulangi beberapa kali dalam perbincangan-perbincangan lanjutan selepas perjumpaan tersebut untuk mendorong dan meyakinkan Defendan Ke-4 untuk melepaskan saham-sahamnya dalam RSG Maps dan menandatangani perjanjian jaminan peribadi baru dengan Plaintiff-Plaintiff sebagai satu-satunya cara untuk menyelesaikan kemelut dan kebuntuan antara Defendan-Defendan Ke-4 dan Ke-6, walaupun pada setiap masa yang material sekiranya Defendan Ke-4 bersetuju dengan cadangan penyelesaian tersebut, Defendan Ke-4 akan kehilangan kuasa sebagai pengendali, pengarah dan sebagai pemegang saham dalam syarikat-syarikat RSG Maps dan ATP.

4.4 Representasi-representasi dan jaminan-jaminan yang kerap kali diberikan oleh PCB Development dalam perbincangan-perbincangan lanjutan selepas perjumpaan tersebut untuk mendorong Defendan Ke-4 untuk bersetuju adalah, antara lainnya:

4.4.1 PCB Development akan mengambil alih Projek MAPS sepenuhnya daripada Defendan Ke-4;

4.4.2 PCB Development akan membeli kesemua saham-saham Defendan Ke-4 dalam syarikat ATP pada harga



sekurang-kurangnya RM 5,000,000-00 atau lebih daripada itu yang akan menguntungkan Defendan Ke-4 sebagai balasan usaha-usaha Defendan Ke-4 untuk membangunkan projek tersebut;

4.4.3 PCB Development menjanjikan membeli saham-saham tersebut apabila taman tema MAPS disiapkan dan beroperasi;

4.4.4 PCB Development juga akan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap segala hutang dan liabiliti terhadap Projek tersebut, termasuk melepaskan Defendan Ke-4 daripada kesemua perjanjian jaminan peribadi yang ditandatangani oleh Defendan Ke-4 dengan Plaintiff-Plaintif;

4.4.5 Defendan Ke-4, walaupun tidak lagi mempunyai sebarang kuasa atau pengaruh pada peringkat lembaga pengarah mahupun pemegangan saham RSG Maps dan ATP, akan dikekalkan sebagai 'wajah' dan pengasas Projek MAPS tersebut; dan



4.4.6 PCB Development, sebagai pemegang saham majoriti dalam ATP, dan sebagai anak syarikat kepada PCB dan PKNP, akan mengambil alih keseluruhan pengurusan dan pentadbiran Projek MAPS tersebut untuk memastikan kejayaan Projek MAPS tersebut.

(“Representasi-representasi dan jaminan-jaminan PCB Development”).

4.5 PCB Development juga menegaskan berkali-kali bahawa ini merupakan satu-satunya cara untuk menyelesaikan pertikaian di antara Defendan Ke-4 dan Defendan Ke-6 sepanjang daripada perjumpaan kali pertama tersebut.

4.6 Pada atau sekitar Mac 2016, akibat percaya kepada representasi-representasi dan jaminan-jaminan yang diberikan oleh PCB Development, Defendan Ke-4 telah akhirnya bersetuju untuk melepaskan kesemua saham-sahamnya dalam RSG Maps, sekaligus membiarkan Defendan Ke-6 kekal sebagai pemegang saham terbesar dalam RSG Maps.

4.7 Defendan Ke-4 juga telah melepaskan segala hak-haknya yang di bawah undang-undang apabila menarik balik kesemua tindakan undang-undang tersebut, termasuk tuntutan,



pembelaan dan tuntutan balasnya dalam tindakan-tindakan tersebut.

4.8 Sejurus dengan persetujuan itu, Plaintiff-Plaintif telah mendesak Defendan Ke-4 untuk menandatangani perjanjian jaminan peribadi baru walaupun tahu bahawa Defendan Ke-4 sudah melepaskan segala kepentingannya dalam Projek MAPS sepenuhnya kepada PCB Development dan saham-sahamnya dalam ATP akan dibeli oleh PCB Development.

4.9 Walaubagaimanapun, Plaintiff-Plaintif tetap mendesak Defendan Ke-4 untuk menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru tersebut.

5. KONSPIRASI OLEH PLAINTIF-PLAINTIF, DEFENDAN KE-2 DAN DEFENDAN KE-6 UNTUK MENYINGKIRKAN DEFENDAN KE-4

5.1 Lanjutan daripada perkara di atas, Defendan Ke-4 memplid bahawa Plaintiff-Plaintif, bersama dengan Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6 telah berkonspirasi untuk mengugut, memaksa dan/atau menekan Defendan Ke-4 untuk menerima penyelesaian yang berat sebelah tersebut dengan tujuan sebenarnya yang hanya



diketahui kemudian iaitu untuk menyingkirkan Defendan Ke-4 daripada RSG Maps dan ATP.

5.2 Atas desakan-desakan Plaintiff-Plaintif, Defendan Ke-2 yang telah berkonspirasi dan bekerjasama dengan Defendan Ke-6, Defendan Ke-4 yang dalam keadaan tertekan dan terpaksa dan tiada peluang lain telah bersetuju untuk melepaskan semua saham-sahamnya sebanyak 2,524,000 dalam RSG Maps pada harga RM 1-00 sahaja (untuk kesemua saham tersebut) dan terpaksa menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru serta melepaskan semua hak-haknya dibawah undang-undang dalam tindakan-tindakan guaman tersebut.

5.3 Pada setiap masa yang material, kesemua paksaan, tekanan dan ugutan dibuat oleh pegawai-pegawai Plaintiff-Plaintif yang terlibat dalam Projek MAPS iaitu terutamanya diketuai oleh Karmjit Kaur dan Shahrul Izzan Abdul Karim selaku pegawai Plaintiff Pertama, Aimi Aizreen Nasharuddin dan Mohd Nazarul Haizan Md Dom selaku pegawai Plaintiff Ke-4 dan Rozahan Osman sebagai wakil daripada Defendan Ke-4 yang telah menyebabkan Defendan Ke-4 tertekan dan mengalami kemurungan dan tekanan mental.



5.4 Walaupun Defendan Ke-4 pada awalnya membantah dan enggan menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru, Defendan Ke-4 sentiasa diugut bahawa Projek MAPS yang merupakan projek mercu negeri Perak dan Defendan Ke-4 akan menjadi satu-satunya kambing hitam yang akan dipersalahkan sekiranya Defendan Ke-4 tidak bersetuju dengan cara penyelesaian ini.

5.5 Unsur-unsur tekanan, ugutan dan paksaan secara politikal juga diterima oleh Defendan Ke-4 berkali kali bahawa Projek MAPS merupakan projek negeri Perak yang tidak boleh gagal dalam apa jua sekalipun dan ugutan, tekanan dan paksaan-paksaan tersebut berterusan.

5.6 Antara ugutan lain yang diterima oleh Defendan Ke-4 yang hanya merupakan seorang individu yang mempunyai nilai anggaran aset dan kewangan yang tidak melebihi RM 500,000-00 pada ketika itu, telah diugut akan menjadi satu-satunya pihak yang akan bertanggung terhadap keseluruhan pinjaman kepada Plaintiff-Plaintiff sebanyak **RM 280,000,000-00** walaupun terdapat penjamin-penjamin dan sekuriti-sekuriti lain.



5.7 Ugutan ini kini boleh dibuktikan dengan tindakan Plaintiff-Plaintif ini terhadap Defendan Ke-4 yang walaupun telah mendapatkan satu penghakiman terhadap Defendan Ke-2 yang mempunyai aset lebih RM 500,000,000-00, tetapi masih meneruskan tindakan ini terhadap Defendan Ke-4 dan walaupun mempunyai pengetahuan penuh pada setiap masa material bahawa Defendan Ke-4 tidak mempunyai kemampuan untuk membayar balik tersebut.

5.8 Akhirnya, kerana ugutan, desakan dan tekanan daripada Plaintiff-Plaintif dan Defendan Ke-2, atas ketakutan dan kebimbangan ugutan dan tekanan secara mental, politikal dan secara ekonomi iaitu bahawa Plaintiff-Plaintif akan menamatkan perjanjian pinjaman yang diberikan kepada ATP dan menguatkuasakan perjanjian jaminan peribadi sepenuhnya ke atas Defendan Ke-4 sahaja dan tanpa diberi peluang untuk mendapatkan nasihat undang-undang yang berkecuali, Defendan Ke-4 yang tiada pilihan lain telahpun bersetuju untuk menerima cadangan penyelesaian dan menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru tersebut.



5.9 Defendan Ke-4 akan memplidkan sebagai pembelaan bahawa pada setiap masa yang material sebarang perjanjian jaminan peribadi baru yang ditandatangani di antara Plaintiff-Plaintif dan Defendan Ke-4 adalah tak sah, terbatal dan/atau tidak berkuatkuasa atas dasar ugutan, paksaan dan desakan yang dilakukan secara konspirasi antara Plaintiff-Plaintif, Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-4 dan/atau adalah dicemar oleh ketidakseimbangan kuasa tawar menawar.

5.10 Plaintiff-Plaintif adalah sepenuhnya terlibat, terbabit dan terpalit dalam konspirasi tersebut yang sebenarnya bertujuan untuk menyingkirkan sepenuhnya penglibatan Defendan Ke-4 dalam Projek MAPS tersebut, kerana mempunyai pengetahuan penuh dan samada secara langsung atau tidak langsung menyokong usaha-usaha untuk memaksa Defendan Ke-4 melepaskan saham-sahamnya dalam RSG Maps dan memaksa Defendan Ke-4 menandatangani perjanjian jaminan peribadi baru.

5.11 Sebagai peminjam-peminjam kepada Defendan Pertama, sebarang penukaran pemegang saham dalam ATP memerlukan kebenaran dan persetujuan peminjam-peminjam yang mana persetujuan tersebut secara jelas telah diberikan apabila Defendan Ke-6 yang kini merupakan pemegang saham utama



dalam RSG Maps memindahkan 2% saham biasanya dalam ATP kepada PCB Development yang menjadikan PCB Development sebagai pemegang saham majoriti dalam ATP dan merupakan bukti penglibatan Plaintiff-Plaintiff dalam konspirasi bersama Defendan Ke-2 dan Ke-6.

5.12 Defendan Ke-4 juga memplid bahawa kemudiannya Defendan Ke-4 telah mendapat tahu bahawa suatu perjanjian pemegang saham baru ditandatangani di antara PCB Development, RSG Maps dan ATP tanpa pengetahuan, persetujuan ataupun penglibatan Defendan Ke-4 yang mana perjanjian tersebut merupakan bukti yang mengukuhkan jaminan-jaminan PCB Development yang diberikan kepada Defendan Ke-4, iaitu bahawa walaupun pada dasarnya Defendan Ke-4 masih merupakan pemegang saham minoriti dalam ATP, tapi hakikatnya adalah bahawa penglibatan Defendan Ke-4 telah disingkirkan sama sekali dalam Projek MAPS sepenuhnya. Kesemua fakta ini adalah dalam pengetahuan penuh Plaintiff-Plaintiff pada setiap masa material.

5.13 Defendan Ke-4 merizabkan haknya untuk memfailkan permohonan untuk mendapatkan salinan perjanjian pemegang saham ini secara penzahiran dokumen sebelum perbicaraan kelak daripada Defendan Ke-2 dan/atau Plaintiff-Plaintiff.



5.14 Selepas daripada itu, kesemua urusan Projek MAPS telah dikendalikan oleh Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6 tanpa penglibatan Defendan Ke-4 dan Plaintiff-Plaintif juga hanya berurusan dengan Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6 sahaja, sehinggalah tuntutan ini difailkan.

5.15 Selepas Defendan Ke-4 disingkirkan daripada Projek MAPS, Defendan Ke-2, RSG MAPS dan Defendan Ke-6 telah meneruskan mentadbir dan mengurus projek tersebut yang mana, antara lainnya, Defendan Ke-4 kemudiannya mendapat tahu bahawa Defendan Ke-2 telah membuat pembayaran tambahan sebanyak lebih kurang RM 250,000,000-00 secara terus kepada SDGM dan kontraktor-kontraktor kecil yang tidak dibayar oleh Defendan Ke-6, walaupun Defendan Ke-6 telah dibayar oleh wang pinjaman yang diambil daripada Plaintiff-Plaintif. Perkara tersebut adalah dalam pengetahuan penuh Plaintiff-Plaintif.

5.16 Ini menyebabkan kos penyiapan projek bertambah daripada RM 300,000,000-00 kepada lebih RM 600,000,000-00, dibawah pengurusan PCB Development dan Defendan Ke-6. Pada ketika itu, tiada sebarang penjelasan diberikan tentang penambahan kos penyiapan projek tersebut dan implikasi-implikasi



penambahan kos tersebut terhadap Projek MAPS dan pembayaran semula pinjaman kepada Plaintiff-Plaintif.

5.17 Defendan Ke-4 memplid bahawa perkara-perkara ini kesemuanya berlaku hanya setelah Defendan Ke-4 disingkirkan dan setelah PCB Development mengambil 51% pegangan saham dan ini sebenarnya merupakan matlamat sebenar konspirasi antara Plaintiff-Plaintif, Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6.

6. REPRESENTASI-REPRESENTASI DAN JAMINAN-JAMINAN PCB DEVELOPMENT MASIH BELUM DIPENUHI

6.1 Walaupun Defendan Ke-4 telah menurut semua kemahuan Plaintiff-Plaintif, Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6, representasi-representasi yang telah diberikan oleh PCB Development sebelum ini, terutamanya:

- (a) Representasi-representasi bahawa PCB Development akan membeli saham Defendan Ke-4 sepenuhnya dalam ATP selepas pembukaan dan pelancaran Taman Tema MAPS tersebut tidak dipenuhi meskipun Defendan Ke-4 berulang kali



membuat pertanyaan dengan PCB Development;
dan

- (b) Representasi-representasi bahawa Plaintiff-Plaintiff dan/atau PCB Development akan mengambil alih segala tanggungan dan liabiliti dan melepaskan Defendan Ke-4 daripada perjanjian jaminan peribadi tersebut juga tidak dipenuhi.

6.2 Walaubagaimanapun, Defendan Ke-4 tetap terpaksa meneruskan kedudukannya sebagai ‘pengarah’ ATP tersebut meskipun representasi-representasi PCB Development tersebut ternyata tidak dipenuhi kerana tiada pilihan lain, masih bergantung kepada jaminan-jaminan PCB Development yang menjanjikan pembelian tersebut akan dilakukan pada masa yang terdekat dan kerana terdorong dengan representasi-representasi awal yang diberikan oleh PCB Development yang berjanji akan membeli saham-saham Defendan Ke-4 dalam ATP.

6.3 Defendan Ke-4 juga telah memplid bahawa pada pertengahan tahun 2019, PCB Development telah akhirnya membuat suatu tawaran untuk membeli saham-saham Defendan



Ke-4, seperti yang telah dijanjikan. Walaubagaimanapun, pada Januari 2020, Taman Tema MAPS tersebut telah tutup operasi akibat kegagalan pengurusan Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6 dan Plaintiff-Plaintif telah melantik penerima dan pengurus untuk mengambil alih Projek tersebut.

7. SANGKALAN KHUSUS TERHADAP PENYATAAN TUNTUTAN

7.1 Perenggan-perenggan 1 hingga 9 Penyataan Tuntutan adalah diakui.

7.2 Defendan Ke-4 tidak mempunyai pengetahuan mengenai pengataan dalam Perenggan 10 dan 11 Penyataan Tuntutan.

7.3 Bagi menjawab Perenggan 12 Penyataan Tuntutan setakat yang mana berkaitan dengan Defendan Ke-4, Defendan Ke-4 mengatakan bahawa perjanjian jaminan peribadi yang ditandatangani oleh Defendan Ke-4 adalah tak sah, terbatal dan/atau tidak berkuatkuasa atas dasar ugutan, paksaan dan desakan yang dilakukan secara konspirasi antara Plaintiff-Plaintif, Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-4 dan/atau adalah dicemar oleh



ketidakseimbangan kuasa tawar menawar, sepertimana yang telah diterangkan di atas.

7.4 Perenggan-perenggan 13-16 Penyataan Tuntutan adalah diakui.

7.5 Perenggan 18 Penyataan Tuntutan adalah diakui setakat mana terma-terma Perjanjian Kemudahan tersebut adalah dirujuk.

7.6 Bagi menjawab Perenggan 20 Penyataan Tuntutan, Defendan Ke-4 mengatakan bahawa perjanjian jaminan peribadi yang baru yang ditandatangani pada 13.5.2016 oleh Defendan Ke-4 adalah tak sah, terbatal dan/atau tidak berkuatkuasa atas dasar ugutan, paksaan dan desakan yang dilakukan secara konspirasi antara Plaintiff-Plaintif, Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-4 dan/atau adalah dicemar oleh ketidakseimbangan kuasa tawar menawar, sepertimana yang telah diterangkan di atas.

7.7 Penyataan dalam Perenggan 21 Penyataan Tuntutan adalah diluar pengetahuan Defendan Ke-4.

7.8 Perenggan 22 Penyataan Tuntutan Plaintiff adalah dinafikan. Pada masa yang material tersebut, Defendan Ke-4 telah



dipaksa, ditekan dan diugut untuk melepaskan pegangan sahamnya dalam Defendan Ke-3 dan sejak Mac 2016 tidak mempunyai sebarang pegangan saham dalam Defendan Ke-3, kecuali saham *preference*. Hakikat yang sebenarnya adalah bahawa saham *preference* Defendan Ke-4 sepatutnya dipindahkan kepada Defendan Ke-6 menurut terma-terma perjanjian penyelesaian tersebut. Walaubagaimanapun, pemindahan tersebut masih tidak dilakukan kerana walaupun Defendan Ke-4 telah menandatangani semua dokumen pemindahan saham yang berkaitan, Defendan Ke-6 sendiri tidak mengambil sebarang langkah untuk memindahkannya.

7.9 Seterusnya, walaupun pada dasarnya Defendan Ke-4 mempunyai pegangan saham sebanyak 14.7% dalam Defendan Pertama, namun Defendan Ke-4 mengatakan bahawa pegangan saham tersebut adalah pegangan secara wayang (*illusory*) dan merupakan suatu penipuan (*scam*) semata-mata, dan dipegang hanya atas jaminan dan janji PCB Development untuk membelinya daripada Defendan Ke-4 semata-mata.

7.10 Bagi menjawab perenggan 23 Penyataan Tuntutan, Defendan Ke-4 mengatakan bahawa Defendan Ke-4 yang tidak mempunyai sebarang kuasa dan pengaruh dalam Defendan Pertama



mahupun Defendan Ke-3 tidak mempunyai sebarang pengetahuan peribadi tentang keingkaran pembayaran balik yang didakwa.

7.11 Walaubagaimanapun, Defendan Ke-4 mengatakan bahawa Plaintiff-Plaintif melalui pegawai-pegawai yang telah dinamakan di atas yang telah berkonspirasi, bekerjasama dan berkomplot dengan Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6 untuk menyingkirkan Defendan Ke-4, pada setiap masa material mempunyai pengetahuan penuh bahawa Projek tersebut pada awal-awal lagi telah mengalami pelbagai masalah aliran wang yang mana PCB Development terpaksa menyalurkan lebih RM 300,000,000-00 untuk menyelamatkan projek tersebut akibat perbuatan Defendan Ke-6 dan oleh itu, pada setiap masa yang material sebarang kegagalan Projek tersebut dan kerugian dan kehilangan yang didakwa dialami oleh Plaintiff-Plaintif adalah disebabkan oleh kecuaiian, keingkaran dan/atau keabaian Plaintiff-Plaintif sendiri.

7.12 Defendan Ke-4 tidak mempunyai pengetahuan berkaitan dengan Perenggan-Perenggan 24-26, 28, 30 dan 31 Pernyataan Tuntutan.



7.13 Setakat mana pengataan dalam Perenggan 27, 29 dan 32 Penyataan Tuntutan yang berkaitan dengan Defendan Ke-4, Defendan Ke-4 mengatakan bahawa Defendan Ke-4 tidak bertanggung, samada sepenuhnya jumlah yang terhutang ataupun apa-apa jumlah kepada Plaintiff-Plaintif atas sebab-sebab yang telah dinyatakan di atas dan Defendan Ke-4 mengulangi semula Perenggan-Perenggan 4 hingga 7 di atas.

8. KESIMPULAN PEMBELAAN

8.1 Plaintiff-Plaintif tidak mempunyai sebarang hak di bawah undang-undang untuk menguatkuasakan perjanjian jaminan peribadi ke atas Defendan Ke-4 kerana Defendan Ke-4 menandatangani dokumen tersebut atas dasar diugut, dipaksa dan ditekan (*duress*) oleh Plaintiff-Plaintif dan Defendan Ke-2.

8.2 Defendan Ke-4 memplid bahawa Plaintiff-Plaintif telah bersubahat, bersekongkol dan/atau terlibat dalam jaringan konspirasi bersama dengan Defendan Ke-2 dan Defendan Ke-6 untuk merosakkan dan/atau menyebabkan kerosakan dan kerugian kepada Defendan Ke-4 dan oleh demikian perjanjian jaminan peribadi tersebut adalah tak sah, terbatal dan/atau tidak berkuatkuasa di sisi undang-undang.



8.3 Selanjutnya, representasi-representasi dan jaminan-jaminan Plaintiff-Plaintif dan Defendan Ke-2 hendaklah dipenuhi yang mana Defendan Ke-2 membeli saham-saham Defendan Ke-4 dan perjanjian jaminan peribadi ke atas Defendan Ke-4 dilepaskan.

8.4 Sayugianya, Defendan Ke-4 memohon agar relif-relif Plaintiff ditolak dengan kos dibayar serta-merta atas dasar peguamcara - anakguam.

TUNTUTAN BALAS

9. REPRESENTASI-REPRESENTASI DEFENDAN-DEFENDAN

9.1 Plaintiff (dalam Tuntutan Balas) mengulangi kesemua Perenggan 1 – 8 di atas dan kesemua perenggan-perenggan kecil yang terkandung di dalamnya, dan khususnya perenggan 4 hingga 8 di atas.

9.2 Bergantung dan bertindak atas kepercayaan dan kebenaran representasi-representasi yang telah dibutirkan di atas dan diperdaya olehnya, Plaintiff telahpun bersetuju untuk



melepaskan kesemua kepentingan saham sahamnya dalam RSG Maps dan/atau ATP dan bersetuju untuk menjual sahamnya dalam ATP kepada PCB Development (Defendan Ke-5 dalam Tuntutan Balas).

9.3 Plaintif juga atas paksaan telah bersetuju untuk menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru dengan Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) walaupun Plaintif telah hilang kawalan sepenuhnya ke atas Projek tersebut, samada di peringkat RSG Maps mahupun di ATP.

9.4 Dalam hal ini, sekitar pertengahan tahun 2019, PCB Development telah sekali lagi membuat jaminan kepada Plaintif bahawa mereka akan membeli saham-saham Plaintif dalam masa terdekat dan melepaskan Plaintif daripada jaminan peribadi tersebut.

9.5 Walaubagaimanapun, sehingga hari ini PCB Development masih tidak membeli saham Plaintif dan kini Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) telah memulakan tindakan di Mahkamah untuk menguatkuasa perjanjian jaminan peribadi tersebut.



9.6 Pada sekitar Januari 2020, Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) telah melantik penerima dan pengurus (*receiver and manager*) untuk menguruskan Projek MAPS tersebut.

9.7 Plaintiff menegaskan dan akan menegaskan bahawa PCB Development telah membuat atau menyebabkan representasi-representasi dan jaminan-jaminan tersebut seperti yang dibutirkan di atas dibuat untuk memperdaya dan mendorong Plaintiff supaya bersetuju untuk melepaskan saham-sahamnya dalam RSG Maps dan/atau ATP dan untuk memperdaya dan mendorong Plaintiff untuk melepaskan hak-haknya di bawah undang-undang dalam tindakan-tindakan guaman tersebut dan memperdaya dan mendorong Plaintiff untuk menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru sehinggalah Plaintiff atas dasar-dasar representasi-representasi dan jaminan-jaminan tersebut, bersetuju untuk melepaskan saham-sahamnya dalam RSG Maps dan/atau ATP dan seterusnya menandatangani perjanjian jaminan peribadi baru tersebut.

9.8 Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) dengan sengaja menyorok keadaan yang sebenar daripada Plaintiff termasuk representasi-representasi Defendan Ke-5 (dalam



Tuntutan Balas) supaya mendorong Plaintiff melepaskan sahamnya dalam RSG Maps, keengganan Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) untuk melepaskan Plaintiff sebagai penjamin peribadi sedangkan mereka mempunyai pengetahuan penuh bahawa Defendan Ke-5 (dalam Tuntutan Balas) telah menjanjikan untuk mengambil alih semua liability dan melepaskan Plaintiff sebagai penjamin peribadi sekiranya Plaintiff melepaskan saham-sahamnya dalam RSG Maps dan/atau saham-sahamnya dalam ATP dan menandatangani penyelesaian tersebut.

9.9 Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) pada setiap masa material mempunyai pengetahuan penuh keadaan yang sebenarnya dan tidak mempunyai sebarang sebab untuk mempertikaikan kebenaran representasi-representasi tersebut dan oleh yang demikian, tidak mempunyai sebarang sebab untuk menguatkuasakan perjanjian jaminan peribadi tersebut ke atas Plaintiff.

9.10 Representasi-representasi PCB Development tersebut telah berjaya mendorong dan memperdaya Plaintiff dan menyebabkan hak-hak Plaintiff diprejudis.



9.11 Sekiranya tidak bergantung kepada representasi-representasi tersebut, Plaintiff tidak akan bersetuju untuk melepaskan kesemua saham-saham biasanya dalam RSG Maps yang mana syarikat tersebut merupakan syarikat yang diasaskan oleh Plaintiff, dan juga tidak akan bersetuju untuk menandatangani perjanjian jaminan peribadi tersebut sedangkan Plaintiff telah melepaskan sepenuhnya kawalan Projek MAPS tersebut kepada Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) tanpa mendapat apa-apa faedah dan juga tidak akan bersetuju untuk menarik balik segala tuntutan, pembelaan dan/atau tuntutan balas dalam tindakan-tindakan guaman yang ditarik balik tersebut.

**10. KONSPIRASI OLEH DEFENDAN-DEFENDAN
UNTUK MENYINGKIR DAN MENYAKITI PLAINTIF MELALUI
UGUTAN, TEKATAN & PAKSAAN HARAM**

10.1 Selanjutnya dan tambahan kepada perkara di atas, Plaintiff juga memplid bahawa Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) telah memberi ugutan, tekanan dan paksaan secara haram ke atas Plaintiff sehingga berjaya memaksa Plaintiff untuk melepaskan saham-saham biasanya dalam RSG Maps dan/atau ATP, melepaskan hak-haknya di bawah undang-undang dalam tindakan-tindakan guaman tersebut apabila Plaintiff menarik balik



tuntutan, pembelaan dan/atau tuntutan balas dalam tindakan-tindakan guaman tersebut dan menandatangani perjanjian jaminan peribadi tersebut.

10.2 Plaintiff juga memplid bahawa Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) telah berkonspirasi untuk mengugut, memaksa dan/atau menekan Plaintiff untuk menerima suatu penyelesaian yang berat sebelah dengan tujuan sebenar yang hanya diketahui kemudian iaitu untuk menyingkirkan Plaintiff daripada RSG Maps dan ATP dan mengekalkan Defendan Ke-6.

Butir-Butir Konspirasi dan Ugutan, Paksaan dan/atau Tekanan

Haram Defendan-Defendan ke atas Plaintiff

10.3 Atas desakan-desakan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) yang telah berkonspirasi, berkomplot dan bekerjasama untuk memaksa dan menekan Plaintiff untuk menerima penyelesaian tersebut dan tiada peluang lain, akhirnya telah menyebabkan Plaintiff telah bersetuju untuk melepaskan semua saham-sahamnya sebanyak 2,524,000 dalam RSG Maps pada harga RM 1-00 sahaja (untuk kesemua saham tersebut) dan terpaksa menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru.



10.4 Pada setiap masa yang material, kesemua paksaan, tekanan dan ugutan dibuat oleh pegawai-pegawai Defendan-Defendan yang terlibat dalam Projek MAPS yang diketuai oleh Karmjit Kaur dan Shahrul Izzan Abdul Karim, pegawai Defendan Pertama, Aimi Aizreen Nasharuddin dan Mohd Nazarul Haizan Md Dom, pegawai Defendan Ke-4 dan Rozahan Osman sebagai wakil dari Defendan Ke-5.

10.5 Walaupun Plaintiff pada awalnya membantah dan enggan menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru, Plaintiff telah diugut bahawa Projek MAPS merupakan projek mercu negeri Perak yang terlalu besar untuk gagal dan tidak boleh gagal dan oleh itu sekiranya Plaintiff tetap enggan menerima penyelesaian tersebut, Plaintiff akan menjadi satu-satunya kambing hitam yang akan dipersalahkan sekiranya Plaintiff masih berkeras dan enggan bersetuju dengan cara penyelesaian ini.

10.6 Unsur-unsur tekanan, ugutan dan paksaan secara politikal juga diterima oleh Plaintiff seperti yang dihuraikan di atas.

10.7 Antara ugutan lain yang diterima oleh Plaintiff yang hanya merupakan seorang individu yang mempunyai nilai aset dan



kewangan yang tidak melebihi RM 500,000-00 pada ketika itu, telah diugut akan menjadi satu-satunya pihak yang akan bertanggung terhadap keseluruhan pinjaman kepada Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 sebanyak **RM 280,000,000-00** walaupun terdapat penjamin-penjamin dan sekuriti-sekuriti lain.

10.8 Akhirnya, atas ugutan, desakan dan tekanan daripada Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas), atas ketakutan dan kebimbangan ugutan dan tekanan secara mental, politikal dan secara ekonomi iaitu bahawa Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) akan menamatkan perjanjian kemudahan yang diberikan kepada ATP dan menguatkuasakan perjanjian jaminan peribadi sepenuhnya ke atas Plaintiff sahaja dan dalam keadaan yang mana Plaintiff, tanpa diberi sebarang peluang untuk mendapatkan nasihat undang-undang yang berkecuali, Plaintiff yang tiada pilihan lain telahpun bersetuju untuk menerima cadangan penyelesaian dan menandatangani perjanjian jaminan peribadi yang baru tersebut.

10.9 Plaintiff juga memplidkan bahawa pada setiap masa yang material sebarang perjanjian jaminan peribadi baru yang ditandatangani di antara Plaintiff dan Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 adalah tak sah, terbatal dan/atau tidak berkuatkuasa



atas dasar ugutan, paksaan dan desakan yang dilakukan secara konspirasi antara Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) dan/atau adalah dicemar oleh ketidakseimbangan kuasa tawar menawar.

10.10 Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) adalah sepenuhnya terlibat, terbabit dan terpalit dalam konspirasi tersebut untuk menyingkirkan sepenuhnya penglibatan Plaintiff dalam Projek MAPS tersebut, kerana mempunyai pengetahuan penuh dan menyokong usaha-usaha untuk memaksa Plaintiff melepaskan saham-sahamnya dalam RSG Maps dan memaksa Plaintiff menandatangani perjanjian jaminan peribadi baru.

10.11 Sebagai peminjam-peminjam kepada ATP, sebarang penukaran pemegang saham dalam ATP memerlukan kebenaran dan persetujuan peminjam-peminjam yang mana persetujuan tersebut secara jelas telah diberikan apabila RSG Maps memindahkan 2% saham biasanya dalam ATP kepada PCB Development yang menjadikan PCB Development sebagai pemegang saham majoriti dalam ATP.

10.12 Plaintiff juga memplid bahawa Plaintiff telah mendapat tahu bahawa suatu perjanjian pemegang saham baru ditandatangani



di antara PCB Development, RSG Maps dan ATP tanpa pengetahuan, persetujuan ataupun penglibatan Plaintiff yang mana perjanjian tersebut mengukuhkan jaminan-jaminan PCB Development yang diberikan kepada Plaintiff, bahawa walaupun pada dasarnya Plaintiff masih merupakan pemegang saham minoriti dalam ATP, tapi hakikatnya adalah bahawa penglibatan Plaintiff telah disingkirkan sama sekali dalam Projek MAPS sepenuhnya.

10.13 Selepas daripada itu, kesemua urusan Projek MAPS telah dikendalikan oleh Defendan Ke-5 dan Defendan Ke-6 Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) tanpa penglibatan Plaintiff. Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) juga hanya berurusan dengan Defendan Ke-5 dan/atau Defendan Ke-5 sahaja selepas itu, sehinggalah tuntutan ini difailkan.

10.14 Selepas Plaintiff disingkirkan daripada Projek MAPS, Defendan Ke-5, RSG MAPS dan Defendan Ke-6 telah meneruskan mentadbir dan mengurus projek tersebut yang mana, antara lainnya, Plaintiff kemudiannya mendapat tahu bahawa Defendan Ke-5 telah membuat pembayaran tambahan sebanyak lebih kurang RM 250,000,000-00 secara terus kepada SDGM dan kontraktor-kontraktor kecil yang tidak dibayar oleh Defendan Ke-6, walaupun



Defendan Ke-6 telah dibayar oleh wang pinjaman yang diambil daripada Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas). Perkara tersebut adalah dalam pengetahuan penuh Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas).

10.15 Ini menyebabkan kos penyiapan projek bertambah daripada RM 300,000,000-00 kepada lebih RM 600,000,000-00, di bawah pengurusan PCB Development dan Defendan Ke-6. Pada ketika itu, tiada sebarang penjelasan diberikan tentang penambahan kos penyiapan projek tersebut dan implikasi-implikasi penambahan kos tersebut terhadap Projek MAPS dan pembayaran semula pinjaman kepada Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas).

10.16 Oleh yang demikian, akibat konspirasi oleh Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas), Plaintiff telah mengalami kerugian dan kehilangan.

11. MALA FIDE DEFENDAN-DEFENDAN

11.1 Plaintiff juga memplid bahawa tindakan-tindakan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) pada setiap masa material adalah dicemari dengan *mala fide*.



Butir-Butir Mala Fide

11.2 Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) pada setiap masa material dicemari dengan *mala fide* yang boleh dilihat melalui tindakan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) dan wakil-wakilnya, antara lainnya, seperti berikut:

- (a) Walaupun Taman Tema MAPS telah disiapkan dan mula beroperasi sejak pertengahan tahun 2017, Defendan Ke-5 (dalam Tuntutan Balas) tidak memenuhi representasi-representasi dan jaminan-jaminan yang diberikan kepada Plaintiff untuk membeli saham-sahamnya dalam ATP;
- (b) Plaintiff walaupun masih dikekalkan sebagai pengarah dan pemegang saham minoriti dalam ATP, tidak mempunyai sebarang suara, kuasa dan tidak dibayar satu sen pun gaji sebagai pengarah;
- (c) Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) yang dalam kedudukan yang lebih berkuasa dan mempunyai kuasa tawar menawar yang lebih besar dari Plaintiff, tidak



mengendahkan aduan-aduan dan cadangan yang telah dibuat oleh Plaintiff untuk menyelamatkan Projek MAPS tersebut; dan

- (d) Tindakan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) yang berkonspirasi secara bersama untuk menyingkirkan Plaintiff sepenuhnya daripada RSG MAPS dan meneruskan projek tersebut dengan menyokong Defendan Ke-6, walaupun mempunyai pengetahuan penuh bahawa punca kelewatan penyiapan projek tersebut dan kenaikan kos-kos pembinaan daripada RM 390,000,000-00 kepada lebih daripada RM 607,000,000-00 adalah disebabkan oleh kegagalan Defendan Ke-6 membuat pembayaran kepada kontraktor-kontraktor kecil walaupun Defendan Ke-6 telah dibayar melalui pinjaman bank daripada Defendan-Defendan Pertama Hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) dan yang mana semua perkara tersebut adalah dalam pengetahuan penuh Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas).
- (e) Niat jahat Defendan Pertama hingga Defendan Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) juga boleh dibuktikan dengan tindakan yang diambil oleh mereka terhadap Plaintiff walaupun telah mendapatkan satu penghakiman terhadap



kesemua Defendan-Defendan lain dalam Tindakan Asal, termasuk Defendan Ke-5 yang mempunyai aset lebih RM 500,000,000-00, tetapi masih meneruskan tindakan ini terhadap Plaintiff.

11.3 Ketergesaan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) dalam:

- (ii) tidak menghiraukan sebarang usaha dan cadangan lain Plaintiff untuk menyelesaikan perkara ini secara baik, sebaliknya memihak kepada Defendan Ke-6 untuk menyingkirkan Plaintiff daripada RSG Maps dan ATP;
- (iii) memaksa Plaintiff untuk menandatangani perjanjian jaminan peribadi baru;
- (iv) menandatangani dan/atau memberi kebenaran untuk Defendan Ke-5 dan Defendan Ke-6 (dalam Tuntutan Balas) untuk menandatangani suatu perjanjian pemegang saham baru tanpa pengetahuan, penglibatan atau persetujuan Plaintiff;



merupakan bukti *mala fide* Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) walaupun mereka mempunyai pengetahuan penuh bahawa kesan-kesan perbuatan mereka, terutamanya konspirasi untuk mengugut, menekan dan memaksa Plaintiff melepaskan semua kepentingannya dalam RSG Maps dan ATP pada masa yang sama masih memaksa Plaintiff menandatangani perjanjian jaminan saham tersebut, yang mana jelas Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) tidak mempedulikan kerosakan dan kekacauan yang telah mengakibatkan kerosakan dan kerugian kepada Plaintiff.

11.4 Tindakan memaksa Plaintiff melepaskan saham-sahamnya dalam RSG MAPS dan memaksa Plaintiff menandatangani perjanjian jaminan peribadi tersebut walaupun mempunyai pengetahuan penuh tentang persetujuan semua pihak bahawa saham-saham Plaintiff dalam ATP akan dijual kepada PCB Development adalah kejam (*'unconscionable'*), berniat jahat (*'mala fide'*) dan tidak berhati perut.

11.5 Tindakan-tindakan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) yang tersebut di atas merupakan suatu tindakan



yang dibuat untuk mengaut keuntungan yang dapat diraih oleh pihak mereka masing-masingnya untuk mengambil alih Proyek MAPS tersebut daripada Plaintiff tanpa memohon maaf sekalipun telah mengetahui kerusakan-kerusakan, kerugian dan kesusahan yang telah Plaintiff alami.

13. KEROSAKAN DAN KERUGIAN PLAINTIF

12.1 Akibat tindakan-tindakan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas), Plaintiff-Plaintif telah mengalami kerusakan dan kerugian.

Butir-Butir Kerusakan dan Kerugian

12.2 Plaintiff memplid bahawa Plaintiff mengalami kerusakan dan kerugian akibat kegagalan, keengganan dan kecuaiannya PCB Development untuk membeli saham Plaintiff dalam ATP seperti yang direpresentasikan hendaklah ditaksirkan.

12.3 Selanjutnya, Plaintiff juga memplid bahawa kegagalan Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) dan PCB Development untuk melepaskan Plaintiff daripada perjanjian jaminan peribadi telah mengakibatkan kerusakan dan



kerugian kepada Plaintiff untuk ditaksirkan, terutamanya apabila disaman oleh Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) dalam tindakan asal ini;

12.4 Selanjutnya, Plaintiff juga memplid bahawa kegagalan PCB Development untuk membeli saham Plaintiff dalam ATP dan kegagalan Defendan-Defendan (dalam Tuntutan Balas) untuk melepaskan Plaintiff daripada perjanjian jaminan peribadi telah mengakibatkan kerosakan dan kerugian kepada Plaintiff untuk ditaksirkan, terutamanya apabila disaman oleh Defendan-Defendan Pertama hingga Ke-4 (dalam Tuntutan Balas) dalam tindakan asal ini;

- (a) Akibat keculasan pengurusan syarikat ATP oleh Defendan Ke-5 dan/atau Defendan Ke-6 (dalam Tuntutan Balas), Plaintiff yang dikekalkan sebagai pengarah ATP walaupun tidak mempunyai sebarang pengaruh atau kuasa secara tersurat ataupun tersirat telah disaman secara peribadi oleh Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dalam **Mahkamah Sesyen Ipoh Guaman No: AA-B52NCVC-36-07/2019** untuk jumlah sebanyak RM 941,659-00 atas kegagalan Defendan Ke-5 membayar caruman KWSP



pekerja-pekerja bagi tempoh Januari 2019 hingga April 2019;

- (b) Seterusnya satu tindakan susulan kebangkrapan **Mahkamah Kebankrapan Kuala Lumpur Guaman No: WA-29NCC-119-01/2020** telah diambil untuk menuntut jumlah sebanyak RM 1,058,691-00 telah dimulakan ke atas Plaintiff;
- (c) Satu lagi tindakan telah dimulakan juga oleh Kumpulan Wang Simpanan Pekerja-Pekerja akibat keculasan pengurusan syarikat ATP oleh Defendan Ke-5 dan/atau Defendan Ke-6 (dalam Tuntutan Balas) yang mana Plaintiff yang dikekalkan sebagai pengarah ATP walaupun tidak mempunyai sebarang pengaruh atau kuasa secara tersurat ataupun tersirat telah disaman secara peribadi oleh Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dalam **Mahkamah Sesyen Ipoh Guaman No: AA-B52NCVC-69-11/2019** untuk jumlah sebanyak RM 768,608-00 atas kegagalan Defendan Ke-5 membayar caruman KWSP pekerja-pekerja bagi tempoh Jun 2019 hingga Ogos 2019.



13. RELIF-RELIF YANG DITUNTUT

13.1 Sayugianya, Plaintiff dalam Tuntutan Balas menuntut:

(A) Satu Perintah bahawa, **PCB Development Sdn Bhd** (Defendan Ke-5 dalam Tuntutan Balas) membeli kesemua saham-saham **Ramelle Ashram Ramli** dalam Animation Theme Park Sdn Bhd pada harga **RM 5,000,000-00** dalam masa empat (14) belas hari dari tarikh perintah ini;

(B) Suatu pengisytiharan bahawa perjanjian jaminan peribadi bertarikh 13.5.2016 yang ditandatangani oleh **Ramelle Ashram Ramli** adalah tak sah, terbatal dan/atau tidak berkuatkuasa;

(C) selanjutnya dan/atau secara alternatif, gantirugi am ditaksirkan untuk:

(i) representasi-representasi **PCB Development Sdn Bhd** dalam mendorong Plaintiff untuk melepaskan saham-sahamnya



dalam RSG Maps Sdn Bhd, melepaskan hak-haknya dalam tindakan-tindakan undang-undang yang ditarik balik dan menandatangani perjanjian jaminan peribadi tersebut yang telah mengakibatkan kerosakan dan kerugian kepada Plaintiff;

dan/atau

- (ii) tekanan, ugutan dan paksaan haram kesemua Defendan-Defendan untuk memaksa Plaintiff menandatangani perjanjian jaminan peribadi tersebut yang telah mengakibatkan kerosakan dan kerugian kepada Plaintiff;

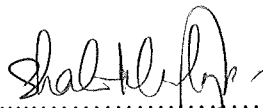
dan/atau

- (iii) konspirasi Defendan-Defendan untuk memaksa Plaintiff menandatangani perjanjian jaminan peribadi tersebut yang telah mengakibatkan kerosakan dan kerugian kepada Plaintiff;



- (D) Gantirugi teruk dan/atau tauladan ditaksir dan dibayar oleh Defendan-Defendan;
- (E) faedah dikenakan di atas pohonan (C)(i), (C)(ii), dan/atau (D) di atas pada kadar 5% setahun dari tarikh penghakiman sehingga penyelesaian penuh;
- (F) bahawa kos bagi tindakan ini serta kos sampingan lain ditanggung oleh Defendan-Defendan serta-merta yang mana kos tersebut dikenakan faedah pada kadar 5% setahun dari tarikh penghakiman sehingga penyelesaian penuh; dan
- (G) relif selainnya atau selanjutnya yang dianggap adil oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

Bertarikh pada **17** haribulan **September 2020**.


.....
Peguamcara Defendan Ke-4
(Plaintif dalam Tuntutan Balas)



PEMBELAAN DAN TUNTUTAN BALAS ini difailkan oleh Tetuan Shahir Khubayb & Co, peguamcara bagi pihak **Defendan Ke-4 (Plaintif** dalam Tuntutan Balas) yang dinamakan di atas dan mempunyai alamat di B-3-6 Centrio Pantai Hillpark, Jalan Pantai Murni, 59200 Kuala Lumpur.

[Tel No: 03-2742 1178]

[Faks No: 03-27427378]

[No Ruj: SKC/LIT-20(24)/RAR(AffinHwang)]

[Emel: office@shahirkhubayb.co]

