
SYED AHMED S/O M.M. GOUSE MOHAMED v. MAJLIS UGAMA ISLAM PULAU
PINANG DAN SEBRANG PERAI & 1 ORS
HIGH COURT, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMAD J
GUAMAN SIVIL NO; 22-420-89
22 JANUARY 1998
[1998] 1 LNS 613

Counsel:

COUNSEL:

Bagi pihak Plaintiff, Encik Thayalan Tetuan Thayalan & Associates

Bagi pihak Defendan-Defendan, Encik Aslan dan Encik Dominic Pillai

JUDGMENT

Saya akan perturunkan fakta kes ini secara menyeluruh terlebih dahulu dan akan bincang dengan lebih mendalam mana-mana yang perlu kemudian.

Terdapat sebidang tanah Wakaf di Kampung Makam Pulau Pinang. Tuan punya berdaftar tanah wakaf itu ialah Majlis Ugama Islam Pulau Pinang (Defendan Pertama, yang selepas ini akan disebut sebagai "Majlis Ugama"). Seperti biasa, tanah itu disewa kepada penyewa-penyewa tapak untuk mereka membuat rumah. Sebahagian daripada tanah itu disewa kepada seorang bernama Yahaya dengan harga RM3.00 sebulan. Yahaya membina rumah no. 307-B. Semasa hidupnya Yahaya mempunyai dua orang isteri - tidak diketahui sama ada pada masa yang sama atau [**Page 2**] tidak.

Yahaya telah meninggal dunia. Anaknya yang bernama Che Yam tinggal di rumah itu. Che Yam terus membayar sewa tanah kepada Majlis Ugama sebanyak RM3.00 sebulan. Untuk tujuan taksiran rumah itu masih atas nama Yahaya. Satu sambungan telah dibina kepada rumah asal no. 307-B itu. Tambahan itu telah wujud semenjak kira-kira tahun 1976. Plaintiff adalah seorang pekerja Majlis Perbandaran Pulau Pinang (Defendan Kedua, selepas ini disebut sebagai "MPPP"). Semasa bekerja dengan MPPP dia tinggal di quarters kepunyaan MPPP. Setelah bersara pun dia terus tinggal di quarters itu selama enam tahun sehingga dia dipaksa keluar pada 1.10.86 dengan Perintah Mahkamah.

Jadi Plaintiff perlu mencari rumah untuk berpindah. Maka, melalui seorang yang bernama Shamauddin dia diperkenalkan kepada Che Yam. Che Yam bersetuju menjual dan Plaintiff bersetuju membeli bahagian tambahan rumah nombor 307-B itu. Oleh sebab rumah itu terletak atas tanah yang disewa daripada Majlis Ugama mereka bertiga pun pergilah ke Majlis

Ugama. Mereka berjumpa seorang bernama Wahab. Mengikut Plaintiff, Wahab berkata kepadanya kiranya dia (Wahab) beri kelulusan, dla (Plaintif) kenalah beri "something" kepadanya. Plaintiff membayar RM2,000 kepada [Page 3] Wahab.

Esoknya Wahab membawa mereka bertiga ke pejabat peguam. Satu indenture bertarikh 6 Januari 1986 telah disediakan yang ditandatangani oleh Che Yam dan disaksikan oleh seorang Pesuruhjaya Sumpah (Dalam hal ini mungkin Plaintiff dan Che Yam menyangkakan Pesuruhjaya Sumpah itu peguam. Tetapi itu tidak penting). Indenture itu berbunyi:

This Indenture made the 6th day of January 1986. Between CHB YAM BINTI YAHYA (I.C. No. 1849602) Of No. 307-B, Dato Kramat Road, Penang (hereinafter called "the Vendor") of the one part and SYED AHMED S/O M.M. GOUSE MOHAMED (I.C. No. 3898023) of No. 408-B, Chulia Street, Penang, (hereinafter called "the Purchaser") of the other part WITNESSETH that in consideration of the sum of Dollars Sixteen Thousand (M\$16,000/-) only paid by the Purchaser to the Vendor on or before the execution of these presents (the receipt whereof) the Vendor hereby acknowledges) the Vendor as beneficial owner hereby assigns and transfers unto the Purchase (sic) all that 35 feet by 12 feet extension of the right hand side of one (1) plank house more particularly described in the Schedule hereto TO HOLD the same unto the Purchaser his assigns and successors in title absolutely forever.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunto set their hands and seals at Penang on the day and year first above written.

Signed, Sealed and Delivered t.t.
by the said CHE YAM BINTI
YAHYA in the presence of :-

t.t.

(R.Karunaharan, P.B.S.)

COMMISSIONER FOR OATHS

PENANG, MALAYSIA.

THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:-

[Page 4]

All that one (1) plank house with zinc roof bearing Assessment No. 307-B, Dato Kramat Road, Penang.

Selepas Plaintiff membeli bahagian rumah itu Plaintiff memberi RM3,000.00 kepada Che Yam untuk memperbaikinya. Selepas satu bulan kontraktor lari. Plaintiff mendapatkan seorang kontraktor lain bernama Mohd Ghouse (PW3). PW3 meneruskan kerja-kerja pembaikan itu. Boleh dikatakan sebahagian besar bahagian yang dibeli itu dibina semula, cuma rangkanya yang dikekalkan. Untuk pembaikan itu Plaintiff membayar RM7,500.00

kepada PW3. Walau bagaimana pun sehingga 1 Oktober 1986, pembaikan itu belum siap sepenuhnya dan belum diduduki oleh Plaintif.

Pada 30 September 1986 adik Che Yam bernama Lela Ibrahim pergi menemui Encik Mohd Nadir, Penolong Merinyu Bangunan, MPPP (DW1), membawa sepucuk surat. Surat itu ditujukan kepada Pengarah Bangunan MPPP dengan salinan kepada Pengerusi Majlis Ugama. Surat itu berbunyi:-

PER: RUMAH NO. 307B. DATO KRAMAT ROAD P.PG. (SI MATI YAHAYA BIN CHE EM 1975).

Merujuk kepada perkara diatas sukacita dimaklumkan disini iaitu kami adalah salah seorang daripada anak simati yang tersebut di atas. Sekarang rumah tersebut telah diselewengkan oleh seorang daripada anak perempuan simati bernama Mariyam binti Yahaya dengan memberi sewa keseluruhannya rumah tersebut.

[Page 5]

Oleh yang demikian pada masa sekarang kami dapati rumah tersebut telah dibesarkan tanpa mendapat apa-apa kebenaran dari pihak Majlis dan juga pihak kami yang lain. Kami meminta pihak Majlis mengeluarkan amaran keras terhadapnya untuk merobohkan tambahan rumah tersebut dan juga kami difahamkan tambahan-tambahan haram yang lain sedang dijalankan sekarang, memandangkan bahan-bahan binaan seperti batu-bata, pasir dan juga kayu-kayan telah dilunggukkan disebelah rumah untuk di bina bilek-bilek tambahan dan juga "jamban" berhadapan dengan rumah seorang jiran.

Kami minta agar pihak Majlis dapat mengambil tindakan dengan sewajarnya supaya kerja-kerja tersebut dapat dirobuhkan dan kerja-kerja yang sedang dijalankan sekarang dapat dihalangkan dengan segera.

Sekianlah sahaja dimaklumkan dan kerjasama pihak tuan kami sangat-sangatlah hargai.

Yang benar,

t.t.

S.K. Tuan Pengerusi,

Majlis Ugama Pulau Pinang.

(Disertakan surat wasiat daripada simati) salinan sahaja."

Esoknya, lebih kurang pukul 9.00 pagi DW1, bersama-sama merinyu bangunan, pasukan penguatkuasa dan pengadu (Lela Ibrahim dan adiknya, kedua-duanya adik Che Yam) pergi kerumah tersebut. Merinyu Bangunan (En Johan bin Abdul, DW2), Pegawai paling kanan yang pergi ke rumah itu hari itu, kebetulan cuma baru mula bekerja selama 19 hari sebelum hari itu. Tldak syak bahawa pada hari itu orang yang lebih **[Page 6]** berpengalaman dan yang

memainkan peranan penting ialah Pembantunya, ia itu DWI.

Mengikuti DWI, mereka sampai lebih kurang pukul 9.00 pagi. Dia periksa rumah itu dan dapati tambahan 10 kaki x 30 kaki sedang dalam pembinaan, 80% sudah siap. Dia membuat lakaran dan menyediakan laporan (D8). Laporan itu berbunyi:

Pembinaan tambahan dan pindaan di Bangunan No. 307-B Kampong Makan. Jalan Dato Keramat, Pulau Pinang

Encik Lela Ibrahim b. Yahaya telah datang ke Pejabat, pada 30.9.86 (Selasa) untuk mengadu bahawa rumah kepunyaan ayahnya, Yahaya bin Che Em telah diperbesarkan secara haram. Beliau, adiknya dan ibu tirinya tidak mahu diperbesarkan tetapi kakaknya telah besarkan tanpa izin mereka, pejabat Ugama dan Majlis Perbandaran Pulau Pinang.

Beliau, adik dan ibu tirinya sama sekali tidak membenarkan ia diperbesarkan. Lawatan ke tapak bersama Pasukan Penguatkuasa, Merinyu Bangunan (2) dan Encik Lela Ibrahim diaturkan pada 1.10.86 jam 9.00 pagi. Semasa lawatan didapati tambahan haram berukuran lebih kurang 10' x 30' di bangunan No. 307-B Jalan Dato Keramat sedang dijalankan. Menurut rekod Jabatan Penilaian hanya bangsal kereta terdapat di tapak tambahan tersebut dan kini dijadikan sebuah rumah berasingan dua tingkat dengan tandas baru. Tambahan tersebut masih lagi dalam pembinaan dengan berbumbung zink, berdingin zink dan kayu dan batu bata. Oleh kerana bahagian yang ditambah itu masih kosong dan dalam pembinaan Notis serta merta No. B 7570 dan B 7571 dikeluarkan kepada pemilik tanah, Majlis Ugama Islam Pulau Pinang dan Seberang Perai dan pemilik bangunan/ penghuni. Notis No.B 7571 dilekatkan di dinding dan Notis No. B 7570 diserahkan kepada Majlis Ugama Islam Pulau Pinang dan Seberang Perai.

Seluruh tambahan itu dikehendaki diroboh oleh Lela [Page 7] Ibrahim dan adiknya yang tinggal di bangunan tersebut. Encik Lela Ibrahim dan adiknya dipinta berdiri bersama dengan Pasukan Penguatkuasa semasa tindakan roboh dijalankan.

t.t.

(Mohd. Nadir) t.t.

Penolong Merinyu Bangunan t.t.
(2)

1/10/86 IC. No. 2805749.

Laporan itu ditandatangani oleh DWI dan Lela Ibrahim. Selepas itu Notis-notis di bawah [Akta Jalanraya, Penyaliran dan Bangunan 1974 \(Akta 133\)](#). Notis-Notis itu bertajuk "Notis Supaya Diperbuat Sesuatu" disediakan. Notis pertama (Ikatan C m/s 15) ditujukan kepada "Pemilik Bangunan/Penghuni 307-B, Jalan Dato Kramat Pulau Pinang".

Notis itu ringkasnya, mengarahkan "Pemilik Bangunan/Penghuni" -

- (a) berhenti dari memulakan pembinaan sedemikian;
- (b) berhenti dari meneruskan pembinaan bangunan yang sedemikian;
- (c) merobohkan bangunan yang sedemikian.

dengan serta merta.

Notis itu ditandatangani oleh DW2 dan ditampal didinding rumah itu.

Satu Notis lagi ditujukan kepada "Pemilik Tanah Majlis Ugama Islam " Tetapi, adalah penting diambil perhatian bahawa Notis kepada "Pemilik Tanah" Ini cuma disampaikan pada 13 Oktober 1986.

[Page 8]

Mengikut DW1 lagi bahawa di bahagian tambahan itu tidak ada orang tinggal. Semasa notis ditampal di dinding rumah itu tidak ada orang disitu. Sebenarnya Plaintiff belum masuk tinggal di rumah itu lagi. Che Yam pula, yang tinggal di bahagian asal rumah itu pergi ke rumah anaknya di Perlis selama dua minggu. Dia cuma balik sehari selepas bahagian rumah itu dirobohkan.

Lebih kurang satu jam selepas notis itu ditampal, bahagian berkenaan rumah itu pun dirobohkan oleh pasukan penguatkuasa MPPP.

Akibat dari tindakan MPPP itulah maka Plaintiff mengambil tindakan ini, untuk mendapat peristiharan dan gantirugi terhadap Majlis Ugama dan MPPP. Saya mendapati Majlis Ugama tidak liable dan menolak tuntutan terhadapnya. Sebaliknya, saya dapati MPPP liable dan memberi penghakiman kepada Plaintiff terhadapnya. Hanya MPPP yang merayu. Oleh itu tidaklah perlu bagi saya membincang secara detail keterangan dan persoalan yang melibatkan Majlis Ugama.

Bagaimanapun biarlah saya sebutkan bahawa berdasarkan keterangan yang dikemukakan saya berpuashati atas imbalan kemungkinan bahawa bahagian rumah berkenaan dijual oleh Che Yam kepada Plaintiff dengan persetujuan pegawai Majlis Ugama, walaupun Majlis Ugama cuba menafikannya.

Dalam hal ini saya terima keterangan Plaintiff dan Che **[Page 9]** Yam bahawa Wahab (PW5) membawa mereka menemui "peguam" untuk membuat "Indenture" itu. Che Yam menyatakan:

"Encik Uzair ada terbabit sama. Dia Ketua Majlis Ugama. Uzair dan Wahab telah meluluskan saya jual rumah itu. Kedua mereka tahu hal ini."

Selain dari itu Wahab (PW5) mengaku dalam keterangannya bahawa dialah yang mengeluarkan resit bayaran sewa (P2) atas nama Plaintiff. Tetapi dalam keterangannya dia mengatakan itu adalah satu kesilapan, satu perkara yang tidak munasabah.

Tetapi, untuk tujuan rayuan ini soalan yang penting ialah sama ada perobohan itu mengikut undang-undang atau tidak. Adalah jelas bahawa bahagian yang dibaiki itu dibaiki tanpa kelulusan MPPP. Tidak dipertikaikan bahawa pegawai-pegawai MPPP merobohkannya, walaupun DWI melalui laporannya (D8) cuba mengaitkan Lela Ibrahim, adiknya dan ibu tiri mereka. Saya juga tidak ragu-ragu MPPP mempunyai kuasa untuk merobohkan bahagian bangunan itu, dengan syarat peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh undang-undang dipatuhi. Maka persoalannya ialah adakah perobohan itu dilakukan mengikut undang-undang?

Prosedur mengenainya diperuntukkan oleh [seksyen 72 Akta 133](#). Saya perturunkan setakat yang berkenaan:

[Page 10]

"72. (1) Where the local authority is satisfied that a building has been erected or is in the course of erection or is about to be erected in contravention of section 70 or, if such building has been erected prior to the coming into force of this Act, in contravention of any law then in force relating to buildings and in respect of which building approval under any law was not given subsequently, the local authority may by notice served on the owner of the land require him to do any one or more of the following acts-

- (a) to abatain from commencing or proceeding with the erection of such building,
- (b) to demolish such building within such time as the local authority may specify; and
- (c) to take steps as may be ordered by the local authority.

(2) Where the owner is unable to demolish such building within the time specified in the notice, the owner may request the local authority to carry out the requirements of the notice.

(3)

(4) Any person who fails to comply with the requirements of the notice shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine not exceeding two hundred and fifty ringgit for every day that the offence is continued after expiry of the period specified in the notice.

(5) Where the owner fails to comply with the requirements of the notice, the local authority may do any or all of the acts required by the notice and notwithstanding the owner's liability to pay any fine under subsection (4), the owner shall pay such sums to the local authority as may be required under subsection (3) and shall be deemed to have indemnified the local authority in carrying out the terms of the notice as if he had requested the local authority to do so.

[Page 11]

(6) Where the building is to be demolished by the local authority, it shall give at least thirty days notice to the occupants of the building requiring them to vacate the building and the local authority may after the lapse of the period enter the building and remove any person or movable property found therein.

Mengikut seksyen ini, secara ringkas, jika pihak berkuasa tempatan berpuashati bahawa satu bangunan sedang dibina atau hendak dibina dengan melanggar peruntukan seksyen 70, pihak berkuasa tempatan bolehlah mengeluarkan notis kepada tuan tanah menghendakinya merobohkan bangunan itu dalam tempoh masa yang ditetapkan oleh pihak berkuasa itu. Jika tuan tanah tidak berupaya merobohkannya dalam tempoh yang ditetapkan dalam notis itu, tuan tanah itu boleh meminta pihak berkuasa tempatan itu untuk merobohkannya. Jika tuan tanah itu gagal merobohkannya, dia melakukan suatu kesalahan. Seterusnya jika tuan tanah itu gagal merobohkannya, pihak berkuasa tempatan boleh merobohkannya.

Notis yang digunakan dalam bentuk asalnya memenuhi kehendak peruntukan seksyen 72 itu. Tetapi, dalam kes ini isinya telah dipinda. Perkataan-perkataan asal " dengan ini menghendaki anda, di dalam tempoh hari dari tarikh Notis Ini " dipinda menjadi "dengan ini menghendaki anda, serta-merta dari tarikh Notis ini "

Ertinya, kalau mengikut Notis itu Majlis Ugama (tuan **[Page 12]** tanah) hendaklah berhenti dari memulakan pembinaan, berhenti dari meneruskan pembinaan dan merobohkan bangunan itu dengan serta-merta.

Dari segi prinsip memanglah tidak salah untuk meminda notis itu asalkan ia tidak bercanggah dengan peruntukan seksyen 72. Mengenai arahan meroboh, seksyen 72 menggunakan kata-kata "within such time as the local authority may specify". Jelas dari kata-kata ini bahawa tempoh yang munasabah hendaklah diberi. Sebab itu jugalah notis asal itu mengandungi kata-kata "di dalam tempoh hari". Menekarkannya kepada serta merta adalah tidak munasabah dan bercanggah dengan kehendak seksyen 72 itu.

Tetapi dalam kes ini bukan setakat itu sahaja. Tuan tanah adalah Majlis Ugama. Notis kepada Majlis Ugama untuk merobohkan bangunan tambahan itu hanya disampaikan 12 hari selepas MPPP merobohkan bangunan itu. Notis itu cuma disampaikan kepada Majlis Ugama pada 13 Oktober 1986. Ini diakui oleh DWI. Lihat juga Ikatan C mukasurat 16. Adalah amat aneh bahawa MPPP menyerahkan notis kepada Majlis Ugama mengarahkan Majlis Ugama merobohkan bangunan itu dengan serta merta 12 hari selepas MPPP telah merobohkannya!

Seksyen 72(6) Akta itu memperuntukkan bahawa notis **[Page 13]** sekurang-kurangnya 30 hari hendaklah diberi kepada penduduk-penduduk bangunan yang hendak dirobuhkan itu menghendaki mereka mengosongkan bangunan itu.

Dalam kes ini Notis yang ditampal dirumah itu pagi itu (Ikatan C mukasurat 15) adalah ditujukan kepada "Pemilik Bangunan/Penghuni".

Adalah jelas bahawa apa yang dimaksudkan ialah "occupier". "Occupier" ditaksirkan dalam seksyen 2 seperti berikut:

"'Occupier' means the person in actual occupation of the land or building in

respect of which the word is used, or having the charge management or control thereof either on his own account or as agent of another person, but does not include a lodger".

Plaintif sebagai pembeli bahagian rumah itu dan yang mengeluarkan wang untuk membuat pembaikan yang dirobohkan itu, jelas adalah seorang yang "having the charge management or control" bahagian bangunan tersebut. Maka dia adalah seorang penduduk atau penghuni (occupier). Oleh itu notis dibawah seksyen 72(6) kenalah diberi kepadanya. Notis yang kena diberi itu adalah notis untuk mengosongkan bangunan itu dan tempohnya hendaklah sekurang-kurangnya 30 hari. Ini tidak dilakukan. Sebaliknya notis yang ditampal di rumah itu [Page 14] adalah serupa dengan notis kepada tuan tanah, dan tempohnya pula adalah "serta merta".

Tambahan lagi, DWI sendiri mengakui bahawa semasa mereka menampal Notis itu di bangunan itu tidak ada orang di bahagian tambahan itu. Mereka tampal notis itu lebih kurang satu jam, lepas itu mereka roboh! Tempoh satu jam itu adalah tidak munasabah dan terlalu singkat untuk memberi peluang kepada Plaintif yang belum tinggal di rumah itu untuk tahu dan berbuat sesuatu.

Dalam keadaan ini saya dapati bahawa perobohan bahagian rumah berkenaan tidak mengikut undang-undang dan tak sah. MPPP "liable" kerananya. Tetapi Majlis Ugama tidak, kerana bukan Majlis Ugama yang meroboh.

Mengenai gantirugi, saya cuma memberi harga Plaintif membeli rumah itu daripada Che Yam (RM16,000.00) dan harga untuk membaikinya (RM10,500.00) berjumlah RM26,000.00.

Walaupun Plaintif memohon diberi gantirugi kerana dia terpaksa menyewa rumah akibat daripada perobohan rumahnya itu, saya menolaknya. Oleh sebab rayuan ini oleh MPPP (bukan oleh Plaintif), dan MPPP tentu tidak membantah perintah itu, maka tidaklah perlu bagi saya memberi sebabnya di sini.

Bertarikh 22 Januari 1998.

[Page 15]

Dato'Abdul Hamid Bin Haji Mohamad

Hakim Mahkamah Tinggi Malaya

Pulau Pinang.

Bagi pihak Plaintif, Encik Thayalan Tetuan Thayalan & Associates, Peguambela & Peguamcara, No. 1-C [Tingkat Satu], Lebu King, 10200 Pulau Pinang.

Bagi pihak Defendan-Defendan, Encik Aslan dan Encik Dominic Pillai, Tetuan Pregrave & Matthews, Peguambela & Peguamcara, Kamar Standard Chartered Bank, No. 2 Lebu Pantai, 10300 Pulau Pinang.