



SELANGOR APPEAL BOARD LAW REPORTS

[Section 36, Town and Planning Act, 1976 (Act 172)]

Volume 1, Issue 2 [SABLR/1/2/2011, April 2011]

Tadika Anak Permata V. MPSJ

Pn. Khairiah bt. Talha V. MBSA



SELANGOR APPEAL BOARD LAW REPORTS

Volume 1, Issue 2 [SABLR/1/2/2011, April 2011]

HIGHLIGHTS

Tadika Anak Permata V. MPSJ

Pn. Khairiah bt. Talha V. MBSA

MEMBERS OF SELANGOR APPEAL BOARD

Chairman

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang (BCK, SMP, SDK, DSDK)

Deputy of Chairman

Y.Bhg. Tuan Hj. Nordin b. Sulaiman

Members

Y.Bhg. Dato' Hj. Azmeer b. Rashid
Y.Bhg. Dato' Hj. Abd. Mutallib b. Jelani
Y.Bhg. Datin Teh Zawahir bt. Abdul Malek
Y.Bhg. Tuan Ho Khong Ming
Y.Bhg. Prof. Ezrin Arbi
Y.Bhg. Puan Hj. Norasiah bt. Yahya
Y.Bhg. Tuan. T. Mahesan

Registrar

En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

Secretariats

En. Amarakaran a/l Karthigasu
En. Yuen Kai Tuck
Pn. Azlina bt. Asiar
En. Nooryady b. Mohd. Panut

Editorial

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang

©All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or any means, electronic or mechanical, including photocopy, recording or any information storage and retrieval system, without the prior written of Appeal Board of Selangor

View expressed by contributors are entirely their own and do not necessarily reflect those of the Selangor Appeal Board.

Published by:

Selangor Appeal Board

AWARDS REPORTED

| FILE NO | PARTIES |
|--------------------------|--------------------------------|
| LR.SEL.(102)MPSJ(09)2008 | Tadika Anak Permata V. MPSJ |
| LR.SEL.(105)MBSA/01/2009 | Pn. Khairiah bt. Talha V. MBSA |

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RUJUKAN NO: LR.SEL.(102)MPSJ/09/2008

BETWEEN

TADIKA ANAK PERMATA (KRISTA PUCHONG HARTAMAS)

APPELLANT

AND

MAJLIS PERBANDARAN SUBANG JAYA

RESPONDENT

This is an appeal against the Order of the Majlis Perbandaran Subang Jaya, the Respondent dated 6/12/2007, rejecting the Appellant's application for renewal of development order to operate a kindergarten at No. 76 Jalan PH 2, Taman Puchong Hartamas, 47100 Puchong, Subang Jaya, Selangor.

MEMBERS OF APPEAL BOARD

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Chairman
Y.Bhg. Dato' Hj. Abdul Mutallib b. Jelani - Panel
Y.Bhg. Ho Khong Ming - Panel

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

GROUND OF JUDGMENT

FACTS OF THE CASE

A planning permission was granted to the Appellant, Tadika Anak Permata (Krista Puchong Hartamas) at No. 76 Jalan PH 2, Taman Puchong Hartamas, 47100 Puchong, Subang Jaya, Selangor on 8/12/2006.

to operate a kindergarten for 12 months. An application to renew the planning permission was made on 26/8/2007. The application was rejected and this was conveyed to the Appellant by letter dated 6/12/2007.

The Board is given to understand that the period between the rejection of the renewal application and the appeal now before the Board was taken up by several departmental appeals made by the Appellant to the Respondent and an instruction from Respondent to the Appellant to reapply, as well as a meeting involving the Respondent, the Appellant and objector, a certain Mr. L.G.K who owns the house behind the kindergarten. The reapplication was also rejected. However, no dates have been supplied to the Board regarding this second application and rejection. The Board, however takes note that the Appellant has been diligently pursuing his application and the Respondent has tacitly allowed the Appellant to continue operation during the interregnum, will excuse the delay and will not therefore regard this appeal as being out of time.

The objection of the neighbour is that the value of his house is adversely affected by the presence of kindergarten and he is unable to sell his house. The Respondent has, however received no complaint from the neighbours, including the objector, about the Appellant's facility during its period operation. The Appellant contends that the inability of the objector to sell his house has nothing to do with the fact of the kindergarten. He may be asking too high a price for his house. The Appellant instead testified that 30 houses in the same housing estate remains vacant and available for sale.

DECISION OF THE BOARD

The Board finds the granting of short-term planning permission to similar enterprises offensive to common sense and contradictory to the promotion of the economic viability of a town. On this matter precedence has been made by the Board in the case of Genius Day-Care Centre vs. Majlis Perbandaran Subang Jaya (LR.SEL.(92) MPSJ/08/2008). In its

critique of the planning decision of MPSJ in the said case, the Board has expressed its opinions as follows:

6.4 *In granting a short-term planning permission and a short-term extension the Respondent displays a lack of understanding of the operational needs of commercial enterprises. A short-term permission does not allow a commercial enterprise to recover its investments nor encourage it to make long-term investments to improve its services or its premises. It may even be a discouragement to start business.*

The Board may add that planning permission for a fixed period (temporary planning permission) should not be used as means for the local authority to buy time to decide on its position. It should be considered and granted (or not granted as the case may be) with the same urgency and seriousness as a permanent planning permission. A planning permission for a fixed period allows a local authority a means to deal with non-conforming but not incompatible uses – such as a kindergarten in a residential area – that may ultimately be withdrawn as the particular residential area changes in its demographic structure or functional needs. Its need not, therefore be conceived of as necessarily being short-term (such as for a number of months) but simply as non-permanent. The local authority should have regard for the business cycle of the application, that is its investment, recovery of investment and reasonable profit.

With reference to an application to renew a planning permission the Board had also expressed its opinion in the same case cited above, namely:

6.3 *The Respondent's decision has varied over time with no apparent change in objective circumstances. This is inconsistent and arbitrary. The response of a local authority to an application for the same premises, for the same purpose, rebus sic stantibus, should not be different.*

OBJECTION OF THE NEIGHBOUR

With regards to the objection of the neighbouring house – owner, (Mr. L.G.K), the claim that the presence of the kindergarten has adversely affected the value of his house is not substantiated by evidence. The objector has not, for example produced any record of house prices in a sample of neighbourhoods before and after the advent of kindergarten. The Respondent cannot accept such a casual and unsubstantiated claim as a basis for its planning decision.

ORDER OF THE BOARD

The Board finds the planning decision of the Respondent arbitrary and unjustified and allows the appeal. The Board directs the Respondent to grant the Appellant a 3 year extension to the planning permission from 8/12/2007 to 7/12/2010, renewable upon application for similar period, unless circumstances can be shown to have substantially changed.

The Respondent may however retain the right to terminate or reconsider the planning permission at any time if Tadika Anak Permata (Krista Puchong Hartamas) fails to comply with any of Respondent's existing standard conditions relating of the operation of a kindergarten.

OBITER DICTUM

The board may add that in these times of an economic recession faced by the nation, it behooves a local government not be casual in discouraging small businesses under its jurisdiction as long as they do not disrupt or disturb the function of its town. Indeed a kindergarten contributes to the convenience of a section of the convenience of a section of the town population and therefore to the town's more efficient function.

The Board recommends that the Respondent considers instituting a policy of granting planning permission for a fixed period of not less than 3 years to such uses as a kindergartens, day-care centre's, nurseries or similar uses renewable for a similar period upon application if no substantial changes have taken place in the neighbourhood within which it is located. If the Respondent has good reasons to reject an application for such said uses a planning permission for a fixed peiod should not be granted in the first place.

DATO' ABU BAKAR B. AWANG
Pengerusi,
Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(102)MPSJ(09)2008
MPSJ - MPSJ.260/7/1-389(71)

Parties : Tadika Anak Permata
Majlis Perbandaran Subang Jaya

DALAM LEMBAGA RAYUAN SELANGOR
RUJUKAN NO: LR.SEL.(105)MBSA/01/2009

DI ANTARA

PN. KHAIRIAH BT. TALHA

PERAYU

DAN

MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

RESPONDEN

PER : Permohonan Tukar Guna Bangunan Daripada Perumahan Kepada Perniagaan (Tadika Seri Cahaya) Di No. 8, Jalan Sultan Musa Ghiatuddin 9/10, Seksyen 9, 40100 Shah Alam Untuk Tetuan Tadika Seri Cahaya

AHLI LEMBAGA RAYUAN

Y.Bhg. Dato' Abu Bakar b. Awang - Pengerusi
Y.Bhg. Prof. Ezrin Arbi - Ahli
Y.Bhg. Datin Teh Zawahir bt. Abd. Malek - Ahli

Pendaftar
En. Mohd. Zainuddin b. Jumaat

ALASAN PERINTAH

LATARBELAKANG TAPAK

Taman Didikan Kanak-Kanak Tadika Seri Cahaya, terletak di No.8, Jalan Sultan Musa Ghiatuddin 9/10, Seksyen 9, Shah Alam, di persimpangan Jalan Sultan Ghiatuddin 9/10 dan Jalan Tengku Ampuan Besik 9/11 yang berakhir dengan jalan mati. Tadika ini beroperasi di sebuah rumah di atas **tanah yang di zonkan sebagai kawasan Perumahan** mengikut Pelan Tatatur Pembangunan Seksyen 9 Shah Alam dan Draf Rancangan Tempatan Majlis Bandaraya Shah Alam 2020.

Pada 10hb. Februari 2009, Responden telah menolak permohonannya untuk meneruskan operasinya sebagai tadika di bangunan tersebut. Pada 16hb. Februari 2009, Pn. Khairiah bt. Talha sebagai penasihat perancangannya telah memfailkan notis rayuan terhadap keputusan itu kepada Lembaga Rayuan Negeri Selangor.

FAKTA KES

Pada 23hb. Disember 2004, Tadika Seri Cahaya (selepas ini disebut “Perayu”) telah memohon kepada Responden untuk mendapatkan Kebenaran Merancang bagi Cadangan Tukarguna Bangunan dari kediaman kepada perniagaan (Tadika) mengikut peruntukan Seksyen 18, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Pada 13hb. Januari 2005, Responden telah memberi kebenaran operasi sementara bagi tempoh 6 (enam) bulan sahaja daripada 1hb. Januari 2005 hingga 30hb. Jun 2005 dengan memberi peringatan kepada Perayu untuk mendapatkan premis/tapak baru selepas tamat tempoh tersebut.

Sebelum tempoh 6 bulan tamat, Perayu telah memohon sekali lagi pada 6hb. Jun 2005, tetapi Responden telah menolak permohonan Perayu itu dan mengarahkan supaya Perayu **memberhentikan operasi Tadikanya bermula pada 1hb. Julai 2005** kerana Perayu telah dibenarkan beroperasi sehingga 30hb. Jun sahaja.

Pada 22hb. Jun 2005, Perayu telah merayu kepada Lembaga Rayuan Selangor mengikut Seksyen 23(1)(a) Akta 172 dan setelah satu sesi kes management dan setelah mendapat ihsan dan persetujuan Responden, Lembaga Rayuan Selangor telah mengeluarkan satu Perintah Persetujuan membenarkan Perayu beroperasi selama 2 tahun efektif daripada 1hb. Januari 2007 sehingga 31hb. Disember 2008 sahaja. Perintah Persetujuan itu bertariikh 30hb. Januari 2007. Perlu diingat semasa persetujuan itu direkodkan Lembaga Rayuan Selangor telah memaklumkan kepada ke semua pihak bahawa selepas tempoh 2 tahun itu, Perayu tidaklah boleh menganggap bahawa kebenaran ini boleh diperbaharui

secara automatik dan sementara itu beliau perlu berusaha mencari tapak yang lain untuk menjalankan aktiviti tadika beliau.

Pada 5hb. November 2008, Perayu memohon sekali lagi Kebenaran Merancang dari Responden untuk menjalankan tadika nya di tempat yang sama. Pada 10 Februari 2009, Responden telah menolak permohonannya sekali lagi.

Pada 16hb. Februari 2009 Perayu telah sekali lagi mengemukakan rayuan kepada Lembaga Rayuan Negeri Selangor.

Alasan penolakan permohonan Perayu oleh Responden adalah seperti di "*italic*" dan jawapan Lembaga adalah seperti tertera di bawahnya:

1. *Kawasan tersebut telah diluluskan bagi perumahan eksklusif iaitu perumahan berkembar dan sebarang cadangan untuk aktiviti perniagaan akan menimbulkan masalah kacauganggu dan ketenteraman kawasan sekitar.*

Draf Rancangan Tempatan Majlis Bandaraya Shah Alam 2020 dan Pelan Tataatur Pembangunan Seksyen 9 Shah Alam: Walaupun membolehkan aktiviti perniagaan (Tadika) tetapi ia hendaklah beroperasi dengan syarat-syarat seperti yang terdapat di dalam Garispanduan Permohonan bagi Kebenaran Merancang dan Piawai Perancangan, Bahagian 2 iaitu Permohonan untuk tukarguna kegunaan bangunan hendaklah dibuat terlebih dahulu oleh sebab bangunan ini adalah rumah kediaman dan bukan perniagaan. Walaupun dahulu telah dibenar tukarguna tetapi kebenaran itu bersyarat iaitu selepas kegunaan tadika ia hendaklah diserahkan balik kepada kedudukan asal sebab asalnya ialah perumahan dan tempoh itu telah pun tamat dan Responden telah tidak membenarkan lagi ia digunakan sebagai tadika.

Semasa membenarkan dahulu bagi tahun 2007 dan 2008 kebenaran itu adalah ihsan dan konsesi Responden dan ihsan dan konsesi itu telah tamat dan tidak boleh dipaksakan ke atas Responden lagi sebab tanggungjawab ini tidak boleh diambil alih oleh Lembaga Rayuan Negeri Selangor.

Melihat pada *Bahagian 2, Configuration* tataletak rumah ini tidaklah lagi sesuai dijadikan tadika atau beroperasi sebagai tadika sebab keadaan dan masa yang telah berubah.

Jumlah kanak-kanak pun telah bertambah kepada tidak kurang 70 orang murid dengan 2 sesi sehari. Dengan jumlah penambahan ini, sudah tentulah bertambah kereta-kereta di situ dan lalulintas pun akan menjadi lebih sesak. Ditambah pula dengan tataletak tadika ini dipersimpangan "T" di mana satu alirannya berakhir dengan *cul*

de sac. Ini akan menyulitkan lagi lalulintas bagi penghuni di situ. Lembaga sendiri telah membuat lawatan ke tapak ini sebanyak dua (2) kali iaitu dua (2) tahun yang lalu dan sekali lagi 3 bulan yang lalu di tahun ini untuk melihat sendiri keadaan di situ. Syarat (f) di Bahagian 2 tidak dapat diatasi kerana tataletak Tadika itu sendiri ; syarat (h) banyak pembantah dari penyokong iaitu 6 orang yang membantah berbanding 2 orang yang menyokong.

2. *Menimbulkan perasaan takut dan bimbang bagi perumahan eksklusif iaitu perumahan berkembar dan sebarang cadangan untuk aktiviti perniagaan akan menimbulkan kacau ganggu dan ketenteraman kawasan sekitar.*

Responden telah berasaskan kepada laporan-laporan polis mengenai kecurian dan pecah rumah – (*muka surat 127 – 131 Ikatan Dokumen Rayuan*) (R1) di mana di *exhibitkan* berbagai laporan polis mengenai pecah rumah dengan gambarnya sekali. Bagi Lembaga Rayuan kami berpendapat adalah memadai bagi Responden berdasarkan kepada *exhibit-exhibit* tersebut. Berpandu kedudukan rumah-rumah di situ adalah tidak mustahil kacau ganggu boleh berlaku dan ketenteraman digugat.

3. *Pihak pengusaha telah diberi tempoh yang mencukupi untuk mengenalpasti dan memindahkan operasi tadika ke tapak yang lebih bersesuaian atas permohonan terdahulu.*

Adalah pendapat Lembaga Rayuan bahawa tempoh dua tahun yang diberikan adalah di atas persetujuan ketiga-tiga pihak iaitu pihak Perayu, pihak Pembantah dan pihak Responden. Kebenaran ini adalah satu konsesi dan tempoh ini dirasai cukup untuk Perayu memberhentikan operasinya di situ dan mencari tempat lain yang lebih sesuai dan ibu bapa mencari tadika lain yang sesuai untuk anak-anak mereka. Oleh itu, walaupun Lembaga Rayuan tidak secara nyata mengarahkan Perayu memberhenti atau memindahkan operasinya, kebenaran yang diberi adalah bersyarat dan luput pada 31hb. Disember 2008. Keputusan Lembaga Rayuan adalah muktamad dan sekiranya Tadika beroperasi selepas tarikh tersebut ianya bertentangan dengan Seksyen 18(1) dan Seksyen 19 (1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Kebenaran Merancang yang telah diberikan kepada Perayu oleh Lembaga Rayuan di buat di bawah Seksyen 23(3) (b) iaitu melalui perintah bertarikh 30hb. November 2007. Seksyen 23(3) (b) memperuntukkan Lembaga Rayuan boleh membenarkan rayuan itu dengan mengarahkan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) memberikan Kebenaran Merancang tertakluk kepada syarat yang difikirkan patut oleh Lembaga Rayuan. Syarat yang ditetapkan di sini ialah membenarkan Kebenaran Merancang dari 1hb. Janurai 2007 sehingga 31hb. Disember 2008 sahaja.

Seksyen 22(5) (a) pula menyatakan Kebenaran Merancang yang diberikan berkenaan dengan perubahan penggunaan bangunan adalah hanya bagi suatu **tempoh yang terhad** dan bahawa selepas tamat tempoh itu, penggunaan tanah hendaklah kembali kepada asal iaitu perumahan, sepertimana yang dibenarkan oleh Kebenaran Merancang tersebut.

Dengan yang demikian tempoh 2 tahun yang diberikan oleh Lembaga Rayuan telah tamat pada 31hb. Disember 2008 dan kegunaan bangunan itu sebagai Tadika sepatutnya dikembalikan kepada kegunaan perumahan.

Oleh itu keputusan Responden tidak memberikan Kebenaran Merancang Tukarguna Bangunan daripada Perumahan kepada Tadika bertarikh 10hb. Februari 2008 adalah betul dan Rayuan ini **di tolak**.

Tidak ada perintah kos.

DATO' ABU BAKAR B. AWANG
Pengerusi,
Lembaga Rayuan Negeri Selangor

No. Rujukan Fail:

LR - LR.SEL(105)MBSA/01/2009
MBSA - MBSA/UDG/CI/600-3/78

Parties : Pn. Khairiah bt. Talha
Majlis Bandaraya Shah Alam

Pejabat Pendaftar
Lembaga Rayuan Selangor
Tingkat 18, Bangunan Darul Ehsan,
No. 3, Jln. Indah, Seksyen 14,
40646 Shah Alam,
Selangor

Tel: 03 5511 6666 Faxes: 03 5511 3557