(หนังสือพิมพ์บ้านเมือง คอลัมน์คดีปกครอง ฉบับวันเสาร์ที่ 27 กรกฎาคม 2556)

“เพื่อนบ้านให้ความยินยอมสร้างบ้านชิดเขต มีเหตุ ... ต้องแก้ไขครับ !”

เราคงจะเคยได้ยินคำพูดที่ว่า “บ้านคือวิมานของเรา” แต่มันอาจจะเป็นยิ่งกว่าฝันร้าย !! ถ้าเราสร้างบ้านหรือต่อเติมบ้านแล้วมีปัญหากับเพื่อนบ้าน ซึ่งหลายคนอาจจะคิดว่าทำในบริเวณพื้นที่ของตนเองแล้วก็ไม่น่าจะมีปัญหาอะไร แต่ในเรื่องนี้มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงต่างๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายดังกล่าวกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ซึ่งผู้ที่คิดจะทำบ้านต้องศึกษากฎหมายให้ถี่ถ้วนก่อนที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจะได้ไม่ต้องมาแก้ไขหรือถูกรื้อถอนในภายหลัง

ดังเช่นคดีปกครองที่จะนำมาเล่าสู่กันฟังในวันนี้ นายกเทศมนตรี (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1) เห็นว่า เจ้าของอาคารมีการ**ก่อสร้างอาคารผิดแบบจากที่ได้รับอนุญาต**จริง **จึงมีคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคารและให้แก้ไข** โดยปิดช่องเปิดและช่องแสงเป็นผนังทึบที่ห่างจากเขตที่ดินไม่ถึง 2 เมตร และให้แก้ไขผนังทึบของอาคารให้มีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร **และให้ยื่นขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร**

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ช่องแสงและช่องเปิดของผนังอาคารเป็นเพียงช่องเล็กๆ เพื่อระบายอากาศ มิได้มีเจตนาทำเป็นบานเปิดแต่อย่างใด และ**เจ้าของอาคารข้างเคียงได้มีหนังสือยินยอมแล้ว จึงไม่มีกรณีที่จะต้องออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขช่องเปิดและช่องแสงเป็นผนังทึบ**อีกต่อไป หลังจากอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2) แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ยกอุทธรณ์ จึงนำคดีมาฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งให้ระงับหรือดัดแปลงอาคาร

คำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการดัดแปลงอาคารและให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ?

หลักกฎหมายที่สำคัญในคดีนี้คือ ข้อ 50 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง กำหนดว่า ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (สำหรับอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร) และกรณีผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตรจะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า การก่อสร้างอาคารของผู้ฟ้องคดีในส่วนผนังด้านหลังของอาคารก่อสร้างโดยมีช่องเปิดและช่องแสงมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่ถึง 2 เมตร ส่วนผนังของอาคารด้านขวามีช่องเปิดและช่องแสงมีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร จึงเป็นการก่อสร้างอาคารที่ขัดต่อข้อ 50 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจตามมาตรา 40 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **สั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้** และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขได้โดยดำเนินการปิดช่องเปิดหรือช่องแสงเป็นผนังทึบ โดยให้มีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ตามข้อ 50 วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จึงมีอำนาจตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **สั่งให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการแก้ไขดัดแปลงอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายได้เช่นกัน** และเมื่อ**การที่จะสามารถเปิดช่องเปิดหรือช่องแสงได้ จะต้องเป็นกรณีที่ผนังของอาคารหรือระเบียงห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และหากก่อสร้างผนังอาคารห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 2 เมตร จนถึงห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร จะต้องก่อสร้างผนังของอาคารเป็นผนังทึบ การสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง**

และต้องทำเป็นผนังทึบเท่านั้น ดังนั้น แม้เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มีหนังสือยินยอม แต่หนังสือยินยอมมีผลเฉพาะการยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตและผนังของอาคารด้านที่ชิดเขตต้องเป็นผนังทึบเท่านั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย *(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 494/2555)*

คดีนี้น่าจะเป็นประโยชน์ไม่มากก็น้อยสำหรับประชาชนที่กำลังจะสร้างบ้านหรือต่อเติมบ้านว่าจะต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกครั้งก่อนดำเนินการใดๆ และต้องทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงต่างๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด และที่สำคัญคือไม่สามารถทำข้อตกลงระหว่างกันเพื่อกระทำการใดๆอันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายได้ เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายมหาชนที่มุ่งคุ้มครองสิทธิของประชาชนโดยส่วนรวม และวางระเบียบของสังคม เพื่อให้ประชาชนอยู่ร่วมกันด้วยความสงบเรียบร้อย ครับ!

นายปกครอง