

ผู้จัดสรรที่ดิน ... ! ดูแลสาธารณูปโภคด้วยครับ !

คดีปกครองที่นำมาเล่าสู่กันฟังในคอลัมน์คดีปกครองฉบับนี้ เป็นกรณีผู้รับโอนที่ดินในพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อบริการสาธารณะแก่ผู้อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ก่อสร้างบ้านและรั้วรูก่อถนนในโครงการ คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงมีคำสั่งให้ผู้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน รื้อถอนรั้วออกจากถนนและให้ดูแลรักษาถนนให้คงสภาพเดิม

ผู้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเห็นว่า ตนเองไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้างรั้ว และที่ดินแปลงพิพาทที่รูก่อถนนไว้เพื่อเป็นทางเข้าออกสำหรับการบำรุงรักษาบ่อน้ำบาดาล ซึ่งปัจจุบันไม่มีการจัดทำบ่อน้ำบาดาล ที่ดินที่กันไว้จึงไม่ได้ใช้ประโยชน์ การกันรั้วของผู้รับโอนที่ดินไม่ทำให้ประชาชนในหมู่บ้านเสียหาย จึงไม่มีหน้าที่รื้อถอนรั้วตามคำสั่ง

ผู้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินอุทธรณ์คำสั่งแต่ถูกยกอุทธรณ์ จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง

ข้อเท็จจริงของคดีนี้คือ ผู้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน (ผู้ฟ้องคดี) ได้โอนที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งสนามเด็กเล่นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล และที่ตั้งบ่อน้ำบาดาล ให้กับทายาทของผู้ถือหุ้น ต่อมา ผู้รับโอนที่ดินได้สร้างบ้านพักอาศัยและรั้วลงบนที่ดินสาธารณูปโภคทั้งสามแปลง และบางส่วนของถนนและที่กั้นรถของโครงการ

คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงมีคำสั่งให้ผู้รับโอนที่ดินรื้อถอนบ้านพักอาศัยและรั้วที่ปลูกสร้างบนที่ดินสาธารณูปโภค และสั่งให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนรั้วส่วนที่สร้างรูก่อที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ถนนในโครงการพร้อมทั้งบำรุงรักษาถนนให้คงสภาพเดิม ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง

ประเด็นที่น่าสนใจมีว่า ผู้ฟ้องคดีมีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนรั้วบ้านตามคำสั่งหรือไม่ !

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งโครงการที่ได้รับอนุญาตระบุว่ามีการจัดพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยมีที่ดินแปลงสาธารณูปโภคคือ เป็นสนามเด็กเล่น เป็นโรงเรียนอนุบาล เป็นที่ตั้งบ่อน้ำบาดาล และเป็นถนนและที่กั้นรถ สาธารณูปโภคที่ผู้ฟ้องคดีจัดให้มีขึ้นจึงอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ตามข้อ 30 วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ปัจจุบันคือ มาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคทั้งสามแปลงคือ สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล และบ่อน้ำบาดาล ให้ทายาทกรรมการผู้จัดการของผู้ฟ้องคดี ผู้รับโอนที่ดินทั้งสามแปลงจึงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้เช่นกัน

และเมื่อแผนผังการจัดสรรที่ดินได้กำหนดให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภค ประเภทถนนในโครงการทั้งแปลง ที่ดินจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินเต็มทั้งแปลง การที่ผู้รับโอนกันรั้วลงบนที่ดินบางส่วนซึ่งเป็นถนนในโครงการ จึงเป็นการกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกตามกฎหมาย

ดังนั้น การที่ผู้รับโอนที่ดินสาธารณูปโภค ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยและรั้วในที่ดินสาธารณูปโภคทั้งสามแปลงและบางส่วนของถนนและที่กั้นรถ จึงเป็นกรณีที่ผู้รับโอนที่ดินและผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดสรรที่ดินกระทำการ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติข้างต้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น คำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการรื้อถอนรั้วจึงเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 521/2557)

คดีนี้เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินว่า กรณีที่แผนผังการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต กำหนดให้ที่ดินแปลงใดหรือพื้นที่ใดจัดไว้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินและผู้รับโอนที่ดินสาธารณูปโภค มีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดทำขึ้นให้คงอยู่ตลอดไปและจะกระทำการใด อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม (การใช้ประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ) ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ และเมื่อภาระจำยอมดังกล่าวเกิดขึ้น จะมีการใช้ประโยชน์หรือไม่ ก็ไม่ทำให้สภาพการเป็นภาระจำยอมสิ้นสุดลงแต่อย่างใด ผู้จัดสรรที่ดินและผู้รับโอนที่ดินยังมีหน้าที่ดูแลมิให้มีการกระทำการใด อันเป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความสะดวกในการใช้สาธารณูปโภค ... ครับ !

นายปกครอง
