

คำตอบกระทู้ถามที่ ๐๘๒/ร.

ของ นายวิชาญ มินชัยนันท์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนกลางของหมู่บ้านหรือที่สาธารณประโยชน์

ข้าพเจ้า นายชวรัตน์ ชาญวีรกูล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยขอตอบกระทู้ถามของท่านสมาชิกผู้มีความสนใจ ดังนี้

คำถาม ๑. รัฐบาลมีมาตรการที่จะบริหารจัดการที่ดินส่วนกลางของหมู่บ้าน หรือที่สาธารณะให้เกิดประโยชน์อย่างไร ขอทราบรายละเอียด

คำตอบ การจัดการที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยเอกชนหรือที่เรียกกันทั่วไปว่าหมู่บ้านจัดสรร เริ่มมีกฎหมายควบคุมให้ต้องได้รับอนุญาตและจัดระเบียบธุรกิจนี้ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๕ คือ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จนกระทั่ง พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้มีการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับดังกล่าว และได้ประกาศใช้กฎหมายฉบับใหม่แทน คือ พระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จนถึงปัจจุบัน ตามกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดให้คณะกรรมการจัดการที่ดินจังหวัด ขึ้นในทุกจังหวัด มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดการที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามกฎหมาย

ในหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะเป็นตามกฎหมายเก่า หรือปัจจุบันได้แบ่งประเภทของที่ดินในหมู่บ้านไว้ ๒ ประเภท คือ

๑. ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย
๒. ที่ดินสาธารณูปโภค

ในส่วนของที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ผู้จัดการที่ดินจะได้มีการจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายไป สำหรับที่ดินสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดการที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงย่อยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะได้แก่ ถนน สวน สนามกีฬา สนามเด็กเล่น เป็นต้น จะยังคงมีชื่อของผู้จัดการที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กฎหมายกำหนดให้ที่ดินประเภทนี้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ดังนั้นผู้จัดการที่ดินจึงมีหน้าที่โดยตรงที่จะต้องบำรุงรักษาที่ดินสาธารณูปโภคเหล่านี้ให้คงสภาพที่ดี เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินสาธารณูปโภคได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตามหากผู้จัดการที่ดินรายใดไม่ดำเนินการ

ตามที่กฎหมายกำหนดหรือปล่อยปละละเลยให้ที่ดินสาธารณูปโภคเหล่านี้ชำรุดทรุดโทรม เมื่อมีการร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดซึ่งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดจะพิจารณาออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการ ฯ อีก ก็จะมีการแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจ เพื่อให้ดำเนินคดีกับผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป ทั้งนี้ในการตรวจสอบติดตามการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว กรมที่ดินได้ให้ความสำคัญโดยเพิ่มมาตรการในเชิงรุกด้วยการอนุมัติโครงการให้มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบตามหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งมีหมู่บ้านเป็นจำนวนมาก ว่ามีการดูแลบำรุงรักษาที่ดินสาธารณูปโภคที่ดีหรือไม่ อย่างไร โดยตั้งเป้าหมายในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ได้อย่างน้อย ๖๐ หมู่บ้าน รวมทั้งยังได้ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสบปัญหาดังกล่าวได้ร้องเรียนผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้หลายช่องทาง ทั้งทางโทรศัพท์ผ่านศูนย์ดำรงธรรมที่ดิน โทร. ๐ ๒๖๒๒ ๒๓๘๐ ศูนย์ปฏิบัติการกรมที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๓๑-๔๐ ต่อ ๔๕๑, ๔๕๒, ๔๕๓ ทางอินเทอร์เน็ต ผ่านเว็บไซต์ www.dol.go.th หรือสามารถแจ้งโดยตรงได้ที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินทุกแห่งอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามหากผู้จัดสรรที่ดินต้องการจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็สามารถดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กล่าวคือ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ฯ แล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับ ดังนี้

๑. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

๒. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ฯ ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๓. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

โดยในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและบำรุงรักษาดูแลกันเอง คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับกำหนดอัตราการจัดเก็บเงินจากสมาชิกโดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

และจัดการสาธารณูปโภคที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน ตลอดจนกำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภค, การอยู่อาศัยและการจราจร, จัดให้มีบริการสาธารณะ, และดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

ส่วนที่สาธารณประโยชน์นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้ให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ห้วย หนอง คลอง บึง ทางบก ทางน้ำ เป็นต้น เนื่องจากที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด การใช้ประโยชน์ควรใช้อย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงการสงวนไว้ให้อนุชนรุ่นหลัง ได้มีที่สาธารณประโยชน์ไว้ใช้ร่วมกัน หากหมดสภาพสิ้นเงิน ก็ควรที่จะได้ปรับปรุงพัฒนาเพื่อให้ ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ดั้งเดิม แต่หากประชาชนเลิกใช้ประโยชน์ และไม่ปรับปรุงพัฒนา ได้ดั้งเดิม ก็สามารถนำมาบริหารจัดการเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนโดยส่วนรวมได้ โดยดำเนินการขออนุญาตใช้ประโยชน์ การถอนสภาพ หรือการจัดหาผลประโยชน์ตามประมวล กฎหมายที่ดิน ทั้งนี้กระทรวงมหาดไทยเคยมีมาตรการที่จะนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินซึ่งบุคคลมีสิทธิ ในที่ดินทอดทิ้ง ไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เพื่อดำเนินการในทางที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมอย่างสูงสุด รัฐมนตรี ช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช) จึงสั่งการให้กรมที่ดินแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาจัดหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ของเอกชนในเขตกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑลซึ่งนายกรัฐมนตรีนายพลตำรวจเอก ชิดชัย วรรณสถิตย์ รองนายกรัฐมนตรีนายกรัฐมนตรีได้ลงนามในคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ ๓๓๒/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาจัดหาที่ดินของรัฐหรือที่ดินซึ่งบุคคลมีสิทธิ ในที่ดินทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ฯ และ ปริมณฑล เพื่อดำเนินการในทางที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม โดยได้แต่งตั้งอธิบดีกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการซึ่งคณะกรรมการฯ ได้จัดให้มีการประชุมพิจารณาการจัดหาที่ดินของรัฐ หรือที่ดินซึ่งบุคคลมีสิทธิในที่ดินทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าในเขต กรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล เพื่อดำเนินการในทางที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมอย่างสูงสุดแล้ว และได้มอบให้กรุงเทพมหานครรับไปดำเนินการต่อไป

คำถาม ๒. มีกฎหมายระเบียบใดให้หน่วยงานราชการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ดังกล่าว ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ขอทราบรายละเอียด

คำตอบ ๑. ในการดูแลรักษาคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นอำนาจหน้าที่ของ นายอำเภอท้องที่ ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะ

ปกครองท้องถิ่น (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นอำนาจผู้อำนวยการเขต ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๖๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติ ระเบียบบริหารกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘

๒. ในการบริหารจัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ มีแนวทางดำเนินการดังนี้

๒.๑ กรณีเอกชนขอใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ เป็นอำนาจของ ผู้ว่าราชการจังหวัด ในการพิจารณาอนุญาต ตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการ ใช้ประโยชน์ในระยะเวลานับสั้นไม่เกิน ๕ ปี โดยเสียค่าตอบแทนแก่รัฐ และกรณีเป็นที่ สาธารณประโยชน์ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ก่อนที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุญาต ต้องให้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุมัติก่อน แต่หากเป็นการใช้ประโยชน์ในระยะเวลานานจะต้อง ขอสัมปทาน ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีระยะเวลาไม่เกิน ๕๐ ปี และ เป็นอำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๒.๒ กรณีหน่วยราชการขอใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์จะต้องดำเนินการ ถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ ตามมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เป็นที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น หากเป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่ประชาชนเลิกใช้ประโยชน์แล้ว จะต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกา หากประชาชนยังใช้ประโยชน์ อยู่จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติและจะต้องจัดหาที่ดินให้ประโยชน์แทน

๒.๓ กรณีการจัดหาผลประโยชน์ โดยให้ทบวงการเมืองขอถอนสภาพ ที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการขาย ให้เช่า เช่าซื้อ หรือแลกเปลี่ยน ตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๔ หากเป็นการพัฒนาปรับปรุงที่สาธารณประโยชน์ เพื่อให้ประชาชนสามารถ ใช้ประโยชน์ได้สะดวกยิ่งขึ้น หน่วยงานผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา สามารถดำเนินการได้ตามอำนาจหน้าที่