## ซ่อมแซมถนนในหมู่บ้าน ... ต้องเหมือนเดิมครับ!

คดีปกครองที่จะนำมาเล่าสู่กันฟังฉบับนี้ เป็นกรฉีที่ถนนในหมู่บ้านจัดสรรชำรุค และผู้ได้รับอนุญาต ให้เป็นผู้จัดสรรได้ซ่อมแซมถนน แต่ไม่ถูกต้องตามแผนผัง โครงการ ที่ได้รับอนุญาตไว้

ผู้ซื้อบ้านและที่ดินในหมู่บ้านจัดสรรจึงได้มีหนังสือร้องเรียนต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร และคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ขอให้มีคำสั่งระงับการกระทำดังกล่าวและแก้ไข ให้ถูกต้อง แต่ผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่ดำเนินการ ผู้ซื้อบ้านและที่ดินดังกล่าวจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง ขอให้ศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1) และคณะอนุกรรมการ คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2) ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนคไว้

ข้อเท็จจริงคือ บริษัท พ. ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดสรรที่ดินในโครงการ โดยในระหว่างรอจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถนนในโครงการเกิดการชำรุดแตกร้าว บริษัท พ. จึงได้ทำการซ่อมแซมถนนจากเดิมที่เป็น ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมาเป็นการปูยางแอสฟัสท์เสริมทับผิวถนนคอนกรีตเดิมซึ่งไม่ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ที่ต้องทำเป็นถนนคอนกรีต โดยมีการอ้างมติของสมาชิกผู้ซื้อที่ดินและบ้านอยู่อาศัยในโครงการดังกล่าวบางส่วน

ปัญหาก็คือ ผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดสรรจะต้องซ่อมแซมถนนโดยต้องทำให้เป็นถนนคอนกรีต ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ ? และถือว่าผู้ถูกฟ้องคดีละเลยต่อหน้าที่หรือไม่ ?

สาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เมื่อถนนในโครงการชำรุคแตกร้าว บริษัท พ. ผู้จัดสรรที่ดิน จึงมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ส. 2543 การที่บริษัท พ. ซ่อมแซมถนนโดยการลาดแอสฟิสท์ทับผิวถนนคอนกรีตเดิม ย่อมไม่เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต แม้จะอ้างว่าเป็นการดำเนินการตาม มติที่ประชุมเนื่องจากขณะนั้นยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ซึ่งจะต้องคำเนินการตามกฎหมายโดยสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการซ่อมแซมถนนแบบลาดยางแอสฟิลท์ รวมทั้ง บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในสภาพเดิมตามแผนผัง โครงการและวิธีการ จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองยังมิได้ดำเนินการตาม อำนาจหน้าที่นับแต่วันที่ผู้ฟ้องคดีได้ร้องเรียน จนกระทั่งนำคดีมาฟ้องต่อสาลอันเป็นเวลาเกือบ 1 ปี จึงเป็นการละเลย ต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติและปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าซ้าเกินสมควร

แต่เมื่อก่อนวันนั่งพิจารณาคดีครั้งแรกของสาลปกครองชั้นต้น คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแถลงว่า มีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งถนนพิพาทจากบริษัท พ. แล้ว จึงมีผลให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรตามมาตรา 44 วรรคหนึ่ง (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ส. 2543 และตามข้อ 12 ของ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ส. 2545 ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่มีอำนาจ ตามกฎหมายที่จะออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการใด ๆ ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ส. 2543 ได้อีกและมีผลให้สาลไม่อาจออกคำบังคับให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติหน้าที่ในกรณีดังกล่าวได้อีกต่อไปเช่นกัน จึงมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ (คำพิพากษาสาลปกครองสูงสุดที่ อ. 1466/2558)

คดีนี้ ไม่เพียงแต่เป็นบรรทัดฐานการปฏิบัติราชการที่ดีให้เจ้าหน้าที่ของรัฐต้องปฏิบัติหน้าที่ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ ซึ่งหากตราบใดที่ปัญหายังไม่ได้รับการแก้ไขตามอำนาจหน้าที่ ย่อมยังคงถือว่าละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ปฏิบัติ และยังเป็นอุทาหรณ์ที่ดีสำหรับประชาชนว่า เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีการรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ จากผู้จัดสรรไปจัดการ ดูแลบำรุงรักษาแล้ว ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลต่อไป ครับ!

นายปกครอง