

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง สถานะทางกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ
ในที่ดินจัดสรรที่ดำเนินการมาก่อนใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕*

กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๗.๒/๑๐๕๓๘ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า กระทรวงมหาดไทยโดยคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อช่วยเหลือให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตามนโยบายของรัฐบาลและกระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๘ จำนวน ๕ แปลงซึ่งที่ดินทั้ง ๕ แปลงมิได้ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินในการจัดซื้อ และมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยที่ดินแปลงที่ ๕ มีจำนวนเนื้อที่ ๑,๑๑๓ ไร่ ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท ๑๐๓ แขวงดอกไม้และแขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ได้เริ่มดำเนินการจัดสรรเมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้จำหน่ายหมดตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๖ คงเหลือไว้เฉพาะที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ จำนวน ๙ แปลงย่อย คือ แปลง A B C D E F G H และ I เพื่อจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะ สถานีจอดรถ สถานที่ราชการ อาคารพาณิชย์ และสนามกีฬา โดยสภาพปัจจุบันของที่ดินดังกล่าว เป็นดังนี้

- ที่ดินแปลง A คณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ มีมติยกที่ดินให้กรุงเทพมหานคร สร้างสวนสาธารณะ จำนวนเนื้อที่ ๒๐ ไร่ (กรุงเทพมหานครดำเนินการเรียบร้อยแล้ว)

- ที่ดินแปลง B C D E F G H และ I (กระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้ดำเนินการใดๆ) ปัจจุบันมีผู้บุกรุกรวม ๗๑๒ ครัวเรือน

คณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้หาแนวทางแก้ไขปัญหาผู้บุกรุกที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะในซอยสุขุมวิท ๑๐๓ โดยมอบให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เข้าไปสำรวจพื้นที่และดำเนินการศึกษารูปแบบวิธีการจัดสรรที่ดิน การจัดให้เช่าที่ดิน รวมทั้งระบบการบริหารจัดการที่ดินสำหรับก่อสร้าง “โครงการบ้านมั่นคง” เพื่อจัดให้ผู้บุกรุกไปอยู่รวมกันในพื้นที่แปลง D E และ G ซึ่งจะทำได้ที่ดินบางส่วนกลับคืนมาเพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะอื่นๆ ได้ตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน

แต่โดยที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ถือว่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน

* ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๐๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ เห็นว่าคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ สามารถนำที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะบางแปลงไปดำเนินการสร้างโครงการบ้านมั่นคงให้แก่ผู้บุกรุกได้ เนื่องจากยังคงวัตถุประสงค์เดิมและยังเหลือที่ดินเพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้

แต่กรมที่ดินพิจารณาประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๑ ที่กำหนดว่า “ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม” และข้อ ๓๒ ที่กำหนดว่า “ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐ ด้วย” อีกทั้งเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินแปลงที่ ๕ ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท ๑๐๓ แขวงดอกไม้ และแขวงหนองบอนเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ทางกระทรวงมหาดไทยได้เริ่มดำเนินการจัดสรรเมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้จำหน่ายหมดตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๖ จึงเป็นการดำเนินการจัดสรรที่ดินที่เสร็จสิ้นก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จะมีผลใช้บังคับ จึงไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ส่วนที่ดินที่สงวนไว้เพื่อจัดทำกิจการสาธารณะ เมื่อการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับดังกล่าว และกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อจัดทำกิจการสาธารณะย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวด้วย

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว จึงขอหารือปัญหาข้อกฎหมายในประเด็นดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่ง การจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทย จะตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่

ประเด็นที่สอง ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ จะตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาข้อหาหรือดังกล่าวโดยได้พิจารณาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง กรมที่ดิน และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น) แล้ว เห็นว่าสมควรพิจารณาข้อเท็จจริงว่าที่ดินจัดสรรได้ดำเนินการมาก่อนหรือหลังประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เป็นกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ โดยข้อ ๔๒^๑ ได้กำหนดให้ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป คือ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖ จึงทำให้บทบัญญัติต่างๆ ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖^๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖ เป็นต้นไป แต่โดยที่ความในข้อ ๓๒^๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖^๒ กำหนดว่า “ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย” จึงทำให้การจัดสรรที่ดินของผู้จัดสรรที่ดินที่ได้ดำเนินการก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖^๒ ใช้บังคับและได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ดังนั้น ในการพิจารณาปัญหาว่าการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทย จะตกอยู่ภายใต้บังคับตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่ นั้น จะต้องได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กระทรวงมหาดไทย โดยคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินแปลงที่ ๕ ให้แก่ข้าราชการกระทรวงมหาดไทย เสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับหรือไม่ นั้น

^๑ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

^๒ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

เนื่องจากไม่มีหลักฐานพอที่จะยืนยันได้ว่า การจัดสรรที่ดินดังกล่าวได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ จะมีผลใช้บังคับหรือไม่ คงมีเพียงคำชี้แจงของผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นในฐานะฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ซึ่งอนุมานจากหลักฐานเอกสารเท่าที่มีอยู่^๓ ว่า “กระทรวงมหาดไทย โดยคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแปลงที่ ๕ ให้แก่ข้าราชการกระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้จำหน่ายเสร็จสิ้นตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๖ แล้ว” จึงมีข้อพิจารณาว่าข้อเท็จจริงดังกล่าวรับฟังได้หรือไม่ว่าการจัดสรรที่ดินแปลงที่ ๕ ได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับ ซึ่งหากข้อเท็จจริงดังกล่าวสามารถรับฟังได้ ที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทย ย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ แต่อย่างไรก็ดี หากข้อเท็จจริงดังกล่าวรับฟังไม่ได้และปรากฏในภายหลังว่าการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการจัดสรรยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับ ย่อมทำให้ที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทย ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ

(๒) หากได้ข้อเท็จจริงตาม (๑) ว่าการจัดสรรที่ดินของกระทรวงมหาดไทยได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนหรือหลังการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ แล้ว ประเด็นพิจารณาว่าที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะ จะตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐^๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ หรือไม่ จึงมีความสัมพันธ์กับข้อเท็จจริงใน (๑) เพราะหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทยได้จัดสรรเสร็จสิ้นก่อนการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ที่ดินจัดสรรนั้นย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒^๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ และที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะก็ไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๐^๖ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ

^๓ประกาศแจ้งความคณะกรรมการจัดสรรสงเคราะห์ที่ดินแก่ข้าราชการ กระทรวงมหาดไทย เรื่อง การจัดสรรที่ดินจำหน่ายแก่ข้าราชการและประชาชน แปลงที่ ๕ ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๐๓

^๔ข้อ ๗ หลังจากแสดงความจำนงจองซื้อไปแล้ว คณะกรรมการฯ จะตอบรับคำจองไปยังผู้สั่งจอง ต่อจากนั้นผู้จองซื้อจะต้องส่งเงินชำระค่าที่ดินที่ยังค้างอยู่อีก ๒๕,๐๐๐ บาท โดยจะส่งชำระทีเดียวทั้งหมด หรือผ่อนส่งก็ได้ การผ่อนส่งคณะกรรมการฯ ได้กำหนดให้ผ่อนส่งเป็น ๑๒ งวด งวดละ ๑ เดือนรวมเวลา ๑๒ เดือน โดยงวดที่ ๑ ถึงงวดที่ ๑๑ ผ่อนส่งงวดละ ๒,๐๐๐ บาท ส่วนงวดสุดท้าย คืองวดที่ ๑๒ ส่ง ๓,๐๐๐ บาท เป็นอันหมดสิ้นไม่ต้องชำระอะไรอีกต่อไป จนกว่าจะได้รับโฉนด”

^๕ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ฯลฯ

ฯลฯ

^๖โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

^๗โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

เช่นเดียวกัน แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินจัดสรรของกระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการจัดสรรยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มีผลใช้บังคับ ที่ดินจัดสรรนั้นย่อมตกอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ส่วนที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะจะตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรหรือไม่ จะต้องพิจารณาว่าได้มีการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มีผลใช้บังคับหรือไม่ เนื่องจากคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยวินิจฉัยในปัญหาทำนองเดียวกันนี้ไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๘๒๗/๒๕๔๒ ว่า “ถ้าไม่มีการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับแล้วก็ไม่อาจนำข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ไปใช้บังคับกับที่ดินดังกล่าวได้” ซึ่งหากข้อเท็จจริงปรากฏว่ากระทรวงมหาดไทยยังมิได้ดำเนินการจัดให้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคบนที่ดินที่ได้สงวนไว้แล้ว ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อกิจการสาธารณะนั้นย่อมไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กันยายน ๒๕๔๙

^๑บันทึก เรื่อง สถานะทางกฎหมายของที่ดินแปลงทะเลสาบภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ดำเนินการก่อนใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๑๑๒ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๒ ถึงกระทรวงมหาดไทย