

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ - คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) – เรื่องเสร็จที่ ๗๘๙/๒๕๕๕

มาตรา ๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนหรือไม่

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ บัญญัติไว้ตามลำดับ และโดยที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ มาตรา ๔๔ วรรคสอง จึงได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) และ (๒) ส่วนหนึ่งด้วย หากมีการตีความว่า การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๓ (๓) ไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอน ก็จะทำให้บทบัญญัติในมาตรา ๔๔ (๑) และ (๒) ไม่มีผล เนื่องจากสุดท้ายแล้วผู้จัดสรรที่ดินย่อมสามารถโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ตามมาตรา ๔๔ (๓) โดยที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินการใด ๆ ประกอบกับการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้รับโอน ก็จะส่งผลให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวไม่มีผู้ดูแลรับผิดชอบอย่างแท้จริงตามเจตนารมณ์ของการแก้ไขกฎหมายซึ่งแตกต่างจากการอุทิศหรือโอนทรัพย์สินกรณีทั่วไปตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ทั้งนี้ บทบัญญัติมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหลุดพ้นจากหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ (๑) ถึง (๓) ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องพยายามดำเนินการกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และหากผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ (๑) ถึง (๓) ได้ ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังคงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินต่อไป ดังนั้น การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) จึงต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการดำเนินการดังกล่าว

นางสาวณัฐพร นิจเนตร/ย่อ
นายพลลัทธิ วัชชศิริยชัย/ตรวจ