

รายงานผลการตรวจสอบที่ ๓๔ /๒๕๕๘

เรื่อง สิทธิในทรัพย์สินอันเกี่ยวเนื่องกับสิทธิในการจัดการที่ดิน กรณีกล่าวอ้างว่าการจัดการที่ดินและการเก็บค่าปรับปรุงสาธารณูปโภคของโครงการจัดการที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ผู้ร้องได้ร้องเรียนต่อคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ตามคำร้องที่ ๔๕๐/๒๕๕๖ ว่า ได้ซื้อที่ดินจัดสรรของผู้ถูกร้อง ซึ่งตามผังโครงการเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป แต่ปรากฏข้อเท็จจริงหรือพฤติการณ์ที่น่าเชื่อว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน อาจเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดการที่ดิน จึงขอให้ตรวจสอบ

คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติตรวจสอบแล้วเห็นว่า ผู้ถูกร้องได้มีการแบ่งแยกและจำหน่ายที่ดินของโครงการเป็นแปลงย่อยครั้งละ ๙ แปลง ซึ่งคณะกรรมการจัดการที่ดินจังหวัดชลบุรีได้พิจารณาเป็นที่ยุติแล้วว่า การจัดการที่ดินของผู้ถูกร้องดังกล่าว ไม่เข้าข่ายการจัดการที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ หรือพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่เมื่อพิจารณาจากที่ดินของผู้ถูกร้องทั้งหมดแล้วกลับมีพื้นที่ติดต่อกันเป็นจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ดังปรากฏตามสำเนาแผนผังบริเวณที่ตั้งผู้ถูกร้องของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี กรณีจึงน่าจะเชื่อได้ว่าพฤติการณ์ในการแบ่งแยกและจำหน่ายที่ดินของผู้ถูกร้องเป็นแปลงย่อยครั้งละ ๙ แปลงนั้น มีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดการที่ดินซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดการที่ดินตามกฎหมาย การหลีกเลี่ยงดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาทั้งในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคล และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อการดำเนินการของผู้ถูกร้องไม่ได้มีลักษณะเป็นการจัดการที่ดินตามกฎหมายจึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการในเรื่องเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ แต่ต้องเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาที่ได้โฆษณาไว้ ดังนั้น พฤติการณ์อันมีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดการที่ดินตามข้อเท็จจริงข้างต้นส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินของผู้ถูกร้องหลุดพ้นจากภาระหน้าที่ในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายและทำให้ผู้ซื้อที่ดินจากโครงการต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบประปา เนื่องจากผู้ถูกร้องมิได้สัญญาหรือโฆษณาว่าจะจัดให้มีระบบประปาไว้ ซึ่งการหลีกเลี่ยงการจัดการที่ดินตามกฎหมายดังกล่าวสร้างความไม่เป็นธรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากโครงการ ดังนั้น จึงเห็นว่ามีกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชนและเห็นควรมีมาตรการการแก้ไขปัญหามีข้อเสนอแนะเชิงนโยบายเพื่อพิจารณาดำเนินการปรับปรุงแก้ไขไม่ให้เกิดการหลีกเลี่ยงในลักษณะเช่นนี้อีก ดังนี้

มาตรการการแก้ไขปัญหการละเมิดสิทธิมนุษยชน

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ กรมที่ดิน และกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณากรณีตามคำร้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่ดินดังกล่าวของผู้จัดสรรเป็นแปลงย่อยโดยมีพฤติการณ์ในการแบ่งแยกและจำหน่ายที่ดินในลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดการที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพิจารณาเยียวยาในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อความเป็นธรรมต่อไป ทั้งนี้ ขอทราบผลการพิจารณาภายใน ๖๐ วัน นับตั้งแต่ได้รับรายงานฉบับนี้

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายและข้อเสนอในการปรับปรุงกฎหมายต่อ กระทรวงมหาดไทย และ กรมที่ดิน เพื่อพิจารณาสั่งการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อย่างเคร่งครัดเพื่อป้องกันมิให้มีการจัดสรรที่ดินโดยมีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย นอกจากนี้ กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินในฐานะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการดูแลการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากเห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีบทบัญญัติใดที่สมควรปรับปรุง หรือแก้ไขเพิ่มเติมให้มีความเหมาะสม สมควรที่จะต้องมีการปรับปรุง หรือแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัตินั้น เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และให้การบังคับใช้กฎหมายเกิดประสิทธิภาพมากขึ้น