

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว. ๑๕๕๕๙



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๓/๒๓๑๒๘ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นมา โดยมาตรา ๓๓ กำหนดว่า “ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” ประกอบกับกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๒๓๑๒๘ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑ แจ้งว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” ซึ่งปัจจุบันระยะเวลาที่บังคับใช้ได้ผ่านมานาน ถึง ๕ ปีแต่ยังปรากฏข้อร้องเรียนอยู่เป็นเนือง ๆ จากเจ้าของร่วมว่า การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ไม่เป็นไปตามกฎหมาย จากการตรวจสอบพบว่าปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ได้แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้สอดคล้องกับบทบัญญัติที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ทำให้เจ้าของร่วมเข้าใจผิดในข้อกฎหมายและเกิดความสับสนในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ปรากฏเป็นข้อขัดแย้งถึงขั้นต้องฟ้องร้องเป็นคดีความกันเป็นจำนวนมาก

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ จึงขอให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา มีหนังสือแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทุกแห่งที่ตั้งอยู่ในท้องที่หากนิติบุคคลอาคารชุดใด ยังไม่ได้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้สอดคล้องกับบทบัญญัติที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ก็ขอให้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ ขอให้แจ้งนิติบุคคลอาคารชุดทราบด้วยว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับดังกล่าวต้องได้รับมติของเจ้าของร่วมโดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดแล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญเชิด ลีคเหิน)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๓-๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๒