



ที่ มท 0517.2/ว 1760

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

26 พฤษภาคม 2549

เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องเรียนเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ไม่บำรุงรักษาถนนปล่อยให้ชำรุด แตกร้าว สันจรไปมาไม่สะดวก วางของขายบนถนน ปิดกั้นถนนเพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่าย เปิดทางให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนน ไม่ขุดลอกท่อระบายน้ำทำให้ท่ออุดตัน บ่อบำบัดน้ำเสียไม่สามารถใช้การได้ สวน สนามเด็กเล่น ปล่อยให้หญ้ารกรุงรังจนไม่สามารถใช้ประโยชน์เป็นสวน สนามเด็กเล่นได้ ไม่เปิดไฟส่องสว่างตามถนน เป็นต้น รวมทั้งไม่บำรุงรักษาบริการสาธารณะหรือไม่จัดให้มีบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่ได้โฆษณา เช่น ปล่อยให้มีการบุกรุก สร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินส่วนที่กันพื้นที่ไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ไม่จัดสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือน้ำที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำหน่ายลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหายเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มพื้นที่ตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่โฆษณาเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่จะเกิดขึ้น และเป็นการคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ 3/2549 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2549 และมีมติให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดออกไปตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) และโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นประจำเพื่อทราบว่าการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หรือผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

/ ตามแผนผัง...

ตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น บ่อน้ำบัต น้ำเสีย ฯลฯ ให้คงสภาพการใช้ประโยชน์ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือตั้งวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ มีการกระทำใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่ อย่างไร หรือมีการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ อนุญาตหรือไม่ เป็นไปตามที่โฆษณาไว้หรือไม่ อย่างไร โดยให้นำผลการตรวจสอบดังกล่าวรายงาน ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหากมีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างหนึ่ง อย่างใดหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือโฆษณา ไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ก็ให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับ แต่งตั้งสอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้วแต่กรณี และเมื่อดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดิน ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรอรอด ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

โทรศัพท์ 0-2222-3271, 0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518