



ท มท 0517.2/ว

7569

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

9 มีนาคม 2547

เรื่อง จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 หรือข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ กรณีการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภค ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 ข้อ 5 (1) หรือไม่ อย่างไร

กรมที่ดิน ได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2547 ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. การนำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือ อนุโลมให้ทำเท่าที่จะทำได้ เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ไม่ได้กำหนดให้ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่ได้จัดเตรียมเงินดังกล่าวไว้สำหรับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

/ 2. การอนุโลม...

2. การอนุโลมให้ทำเท่าที่ทำได้นั้น ต้องให้ความยุติธรรมกับทั้งสองฝ่าย หากทำให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องเดือดร้อน ย่อมไม่สมควร เพราะถ้ากฎหมายกำหนดให้ทำแต่ปฏิบัติทำไม่ได้ ผู้ปฏิบัติก็จะไม่ดำเนินการอย่างใดหรือหลบหนีไป ความเดือดร้อนเสียหายจะตกอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด

3. กรณีที่เจ้าของโครงการทอดทิ้ง ไม่ดูแลบำรุงรักษา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ดังกล่าวก็ไม่ได้รับเงินค่าบำรุงรักษา เนื่องจากเจ้าของโครงการทิ้งไปแล้ว

4. โครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ได้ก่อสร้างสาธารณูปโภคเสร็จจนแล้ว จึงเป็นการยากที่จะนำราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะนั้นมาเป็นฐานในการคำนวณจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(ชนธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2222-3271,0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518