

รัฐโครงการชำระ ใครจะต้องรับผิดชอบ

มีลูกความที่เป็นผู้จัดสรรที่ดินหลายท่านสอบถามผมว่า รัฐโครงการชำระ ใครจะต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมรั้วดังกล่าว ข้อพิจารณาเบื้องต้นจะต้องพิจารณาว่า รั้วถือเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้ ศาลได้วินิจฉัยไว้ว่า เมื่อโครงการจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ตามกฎหมายย่อมแสดงว่า หมู่บ้านดังกล่าวมีการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง มีหลักเกณฑ์และผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการและได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว รัฐรอบโครงการจัดสรรที่ดิน เป็นส่วนที่สำคัญของโครงการซึ่งปรากฏอยู่ในแผนผังโครงการ นอกจากเพื่อแสดงถึงขอบเขตของโครงการแล้ว ยังเพื่อรักษาความปลอดภัยให้แก่ชุมชนที่อยู่ภายในโครงการด้วย รัฐรอบโครงการจึงมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินในโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดให้มีขึ้นและคอยดูแลซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ดี อันเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จึงตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด รัฐดังกล่าวจึงมิได้ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่รัฐตั้งอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 ผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ แม้ผู้จัดสรรที่ดินจะได้ทำบันทึกแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายตกลงยินยอมแถมรั้วให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ไม่อาจมีผลเปลี่ยนแปลงให้พ้นจากการตกเป็นภาวะจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรไปได้ อีกทั้งในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ซื้อที่ดินนอกโครงการจัดสรรซึ่งมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของตนหรือรัฐโครงการ เพื่อให้ที่ดินทั้งสองแปลงเป็นที่ดินผืนเดียวกันก็ไม่มีสิทธิที่จะกระทำได้เช่นเดียวกัน เพราะเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7800/2552, 3503/2561 คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 คดีหมายเลขแดงที่ 2228/2561) (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. 36/2552)

อย่างไรก็ดี หากหมู่บ้านใดมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว รัฐโครงการจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น หน้าที่ในการซ่อมแซมดูแลรักษารั้วโครงการ จึงตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร