อบต.ท่าสะบ้า
รับที่ 577
วันที่ 13 มีค 2567
เวลา 10.36

ที่ ตง ๐๗๑๘.๕/ว๐๕๘

ที่ว่าการอำเภอวังวิเศษ
ถนนเพชรเกษม ตง ๙๒๒๒๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลวังวิเศษ / นายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดตรัง ที่ ตง ๐๐๑๗.๑/ว ๑๒๐๗ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอวังวิเศษได้รับแจ้งจากจังหวัดตรังว่า กระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า มีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นสาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

อำเภอวังวิเศษ จึงขอให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติตามข้อเสนอแนะของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวธนิกานต์ หยังสู)
นายอำเภอวังวิเศษ

เรียน นายก อบต.ท่าสะบ้า
- เพื่อโปรดทราบ/พิจารณา
- ดำเนินการตามเสนอ
แจ้งผลการวินิจฉัย ของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพรบ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ที่ทำการปกครองอำเภอ
กลุ่มงานอำนวยความเป็นธรรม
โทร.๐๗๕-๒๙๖๐๔๘

(นางธนิตญานทร์ ศรีขาว)
เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

- ดำเนินการตามเสนอ
ทราบ/สั่งการ (แจ้งทราบ) ตามที่เสนอ
13 มี.ค. 67

ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดตรัง



ที่ ตง ๐๐๑๗.๑/ว ๑๒๐๓

ศาลากลางจังหวัดตรัง
ถนนพัทลุง ตง ๙๒๐๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตรัง นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกเทศมนตรีนครตรัง และนายกเทศมนตรีเมืองกันตัง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๓/ว ๑๗๘๘ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า มีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยยุติเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงขอให้จังหวัดดำเนินการตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จังหวัดตรังพิจารณาแล้ว เพื่อให้การดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเป็นไปด้วยความเรียบร้อย จึงขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง (ในฐานะกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตรัง) อำเภอ ทุกอำเภอ เทศบาลนครตรัง และเทศบาลเมืองกันตัง รับทราบและดำเนินการตามข้อเสนอแนะฯ สำหรับอำเภอขอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสกุล ดำรงเกียรติกุล)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดตรัง

สำนักงานจังหวัด
กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด
โทร. ๐ ๗๕๒๑ ๗๑๔๔
โทรสาร. ๐ ๗๕๒๑ ๘๕๑๖ ต่อ ๗๑๙๔๙

สำนักงานจังหวัดตรัง
เลขรับที่ 130
2 กพ. 2567
13 53

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๒๐๕.๓/ว๑๗๔๘

ศาลากลางจังหวัดตรัง
เลขรับที่ 2577
วันที่ 21 ก.พ. 2567
เวลา 14 52

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กลุ่มงานอำนวยการ ศาลากลางจังหวัดตรัง
เลขรับ 77
วันที่ 16 ก.พ. 67

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๐๐๒/๒๖๗๒ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาดำเนินการ กรณีมีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยยุติเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กระทรวงมหาดไทยจึงขอให้จังหวัดดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอลงกต วรกี)
ผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย
รักษาการในตำแหน่งหัวหน้าผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย
ปฏิบัติราชการแทน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สำนักงานปลัดกระทรวง
สำนักตรวจราชการและเรื่องราวร้องทุกข์
โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๑๑๓๓ มท ๕๐๗๖๕
โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๖๘๓๘ มท ๕๐๒๖๔

Change For Good
1567

ศูนย์ดำรงธรรม มท.
รับที่ 6432
วันที่ 15 ก.ย. 2566

กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 13 ก.ย. 2566
เลขรับ 34088

ด่วนที่สุด
ที่ ผผ ๑๐๐๒/๒๙๒

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

สำนักตรวจราชการ ร้องทุกข์
เลขรับ 4621
วันที่ 13 ก.ย. 2566
เวลา

๑๑ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน เรื่องร้องเรียนเลขแดงที่ ๒๑๖๕/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๗ แผ่น

ด้วยมีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอเรียนว่า เรื่องร้องเรียนดังกล่าว ผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยให้ยุติเรื่องร้องเรียนแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกมลธรรม วาสบุญมา)
รองเลขาธิการ ปฏิบัติการแทน
เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๒
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๙๒๑๐
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๓๖๘
www.ombudsman.go.th



คำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๒

เรื่องร้องเรียนเลขดำที่...๑๓๖๘/๒๕๖๕..
เรื่องร้องเรียนเลขแดงที่ ๒ ๑ ๖ ๕ / ๒๕๖๖

วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖

๑. ผู้แจ้ง/ผู้ร้องเรียน

นายถวิล ตัญยงค์

๒. ผู้ถูกร้องเรียนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๓. ประเด็นเรื่องร้องเรียน

ขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์

๔. ข้อเท็จจริง

๔.๑ ข้อเท็จจริงจากคำร้องเรียนสรุปความได้ว่า หมู่บ้านสินพัฒนาธานีก่อตั้งขึ้นประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๐ ในบริเวณที่สาธารณะเจ้าของโครงการมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้ในระดับหนึ่งและมีการบริหารจัดการในรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๔๐ หมู่บ้านสินพัฒนาธานีได้ปรับสถานะเป็นชุมชนของกรุงเทพมหานครโดยใช้ชื่อว่า “ชุมชนหมู่บ้านสินพัฒนาธานี” และมีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนเป็นผู้บริหารจัดการ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสิทธิประโยชน์ที่ควรได้รับ ซึ่งตามมาตรา ๔๓ กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น

/เพื่อการจัดสรร...

(นายณธรรศ ชูจิตร)

เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน ตรอก ซอย สวน สนามเด็กเล่น ไฟฟ้า ประปา ท่อน้ำเสีย ฯ ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งผู้ร้องเรียนเห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปนั้น ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่คือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการร้องเรียนไปยังหน่วยงานต่าง ๆ อาทิ

๑. ร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เมื่อวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๔๕ ทำให้มีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท พัฒนาที่ดินประชาชื่น จำกัด กับคณะกรรมการชุมชนหมู่บ้านสินพัฒนาธานี แต่เจ้าของโครงการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง

๒. ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดตลิ่งชัน ความอาญาคดีหมายเลขดำที่ ๗๒๘๘/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๙๕๙/๒๕๔๙ ศาลชั้นต้นสั่งปรับ โจทก์ยื่นอุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาแก้ให้จำเลยปฏิบัติตามกฎหมาย แต่จำเลยยังเพิกเฉย

๓. ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดตลิ่งชัน เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ คดีหมายเลขดำที่ ผบ๕๕๙๕/๒๕๕๕ ในชั้นการพิจารณา สรุปได้ว่า โจทก์จะกลับมาทำประชามติให้จำเลยยกสาธารณูปโภคที่ทำการจัดสรรทั้งโครงการให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ต่อมาโจทก์เสียชีวิตเรื่องจึงเงียบหายไป

เมื่อวันที่ ๑๑ - ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ คณะกรรมการชุมชน บริษัท พัฒนาที่ดินประชาชื่น จำกัด และสำนักงานเขตทวีวัฒนา ได้พบปะหารือร่วมกันสรุปได้ว่า เจ้าของที่ดินไม่ยินยอมยกที่สาธารณะในชุมชนให้กรุงเทพมหานคร

ผู้ร้องเรียนจึงเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังจากมีหมู่บ้าน กำหนดให้บรรดาสิ่งสาธารณประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินทำขึ้นในหมู่บ้านจัดสรรต้องโอน/มอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การโอนเป็นที่สาธารณะจึงไม่สามารถทำได้

๔.๒ กรมที่ดินชี้แจงข้อเท็จจริงสรุปความได้ ดังนี้

๔.๒.๑ โครงการจัดสรรที่ดินที่มีก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ คือโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งประกาศฉบับดังกล่าวได้กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ว่าสาธารณูปโภคในโครงการซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่

/ของผู้จัดสรร...

สำเนาถูกต้อง
(นายณธรรศ ชูจิตร)

ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอด และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และข้อ ๓๐ วรรคสอง ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ก็ต่อเมื่อได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ถึงปัจจุบัน โดยยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว แต่ยังคงบัญญัติหลักการตามข้อ ๓๐ ไว้ในมาตรา ๔๓ ว่าให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และห้ามกระทำการใด ๆ จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมนั้นลดไปหรือเสื่อมความสะดวก อย่างไรก็ตาม กฎหมายได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ไว้ในมาตรา ๔๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังนั้น สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ที่มีหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาก็คือ ผู้จัดสรรที่ดินเจ้าของโครงการ ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินไม่ประสงค์ที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปบริหารจัดการ แต่หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถเสนอแผนงานการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อคณะกรรมการ หรือจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไป

/๔.๒.๒ กรมที่ดิน...

(นายณธรรศ ชูจิตร)

๔.๒.๒ กรมที่ดินได้จัดทำคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยรวบรวมข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งตัวอย่าง เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนได้ใช้เป็นคู่มือในการดำเนินการที่ถูกต้อง ซึ่งสามารถเข้าไปดูคู่มือดังกล่าวได้ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (ttps://www.dol.go.th/Knowledge/niti_2566.pdf)

๔.๒.๓ กรณีผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการได้ ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (การรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการจัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลรักษาต่อไป ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายทันที ตามความในมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย ตามนัยมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้อ ๑๖ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

๕. ข้อกฎหมาย

๕.๑ พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๒๒ ผู้ตรวจการแผ่นดิน มีหน้าที่และอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแนะต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีการปรับปรุงกฎหมาย กฎ คำสั่ง หรือขั้นตอนการปฏิบัติงานใด ๆ บรรดาที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือความไม่เป็นธรรมแก่ประชาชนหรือเป็นภาระแก่ประชาชนโดยไม่จำเป็นหรือเกินสมควรแก่เหตุ

มาตรา ๓๗ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ ห้ามมิให้ผู้ตรวจการแผ่นดินรับเรื่องที่ผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่ามีลักษณะดังต่อไปนี้ ไว้พิจารณา

(๘) เรื่องอื่นตามมติที่ผู้ตรวจการแผ่นดินกำหนด

ในกรณีที่ความปรากฏในภายหลังว่าเป็นเรื่องที่มีลักษณะตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ตรวจการแผ่นดินสั่งยุติเรื่อง

๕.๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน

สำเนาถูกต้อง

(นายณธรรศ ชูจิตร)

/จัดสรร...

จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๕.๓ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์"

๕.๔ ประกาศผู้ตรวจการแผ่นดิน เรื่อง กำหนดเรื่องที่ผู้ตรวจการแผ่นดินไม่รับไว้พิจารณาตามมาตรา ๓๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๓ ให้เรื่องที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ เป็นเรื่องที่ผู้ตรวจการแผ่นดินไม่รับไว้พิจารณาตามมาตรา ๓๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

(๘) เรื่องที่มิได้เป็นไปตามมาตรา ๒๒ (๑) (๒) (๓) หรือ (๔) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ แล้วแต่กรณี

๖. ข้อพิจารณา

ผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า กรณีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครอง

/ผู้ซื้อหมู่บ้าน...

สำเนาถูกต้อง

(นายณธรรศ ชูจิตร)

ผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้กำหนดเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ใน ๒ กรณี ได้แก่ ๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ แม้หมู่บ้านของผู้ร้องเรียนจะเกิดขึ้นก่อนกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน แต่ก็สามารถนำกฎหมายฉบับดังกล่าวมาบังคับใช้ในกรณีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยอนุโลม ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการได้โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลรักษาต่อไป ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายทันที และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ ปัญหาการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ดังเช่นกรณีร้องเรียนนี้จึงไม่ใช่ปัญหาในทางกฎหมายแต่อาจเกิดจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางหมู่บ้านไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้เพราะเหตุปัจจัยบางประการ อาทิ ขาดความรู้ความเข้าใจ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถประชุมและตกลงกันได้ จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงถือมิได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และฉบับแก้ไข ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือไม่เป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียน ดังนั้น ปัญหาตามคำร้องเรียนในเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่มิได้เป็นไปตามมาตรา ๒๒ (๑) ตามประกาศผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดเรื่องที่ผู้ตรวจการแผ่นดินไม่รับไว้พิจารณาตามมาตรา ๓๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

๗. คำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะ

อาศัยเหตุดังกล่าวข้างต้น จึงวินิจฉัยยุติเรื่องร้องเรียนในเรื่องนี้ตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ และแนะนำให้ผู้ร้องเรียนศึกษาคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลในเว็บไซต์ของกรมที่ดินในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอน

/ทรัพย์สิน...

(นายณธรรศ ชูจิตร)

ทรัพย์สินเกี่ยวกับสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มักมีปัญหาเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ทั้งนี้ ให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้ร้องเรียนและกรมที่ดินทราบและแจ้งกระทรวงมหาดไทยทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นายสมศักดิ์ สุวรรณสุจริต)
ประธานผู้ตรวจการแผ่นดิน

(นายณธรรศ ชูจิตร)