

ที่ ทส ๐๓๐๑/๒๓๕



กรมควบคุมมลพิษ

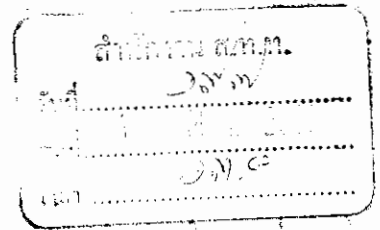
๙๒ ซอยพหลโยธิน ๗ ถนนพหลโยธิน

เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๕๕

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน เลขาธิการสมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย



สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔
จำนวน ๘ แผ่น

ด้วยกรมควบคุมมลพิษ ได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบแหล่งกำเนิดมลพิษประเภทที่ดินจัดสรรพบว่าระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจัดสรรที่ดินบ้านพฤกษา ๔ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ของตำบลลาดหญ้า และตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม ได้ระบายน้ำเสียที่มีค่าเกินกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนดลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งต่อมาบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจัดสรรที่ดินบ้านพฤกษา ๔ ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

ในการนี้ กรมควบคุมมลพิษจึงได้หารือไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อหารือข้อกฎหมายในกรณีผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ ซึ่งต่อมาสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔ แจ้งว่าคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาตอบข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้ให้ความเห็นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ในประเด็นที่สามว่า “กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่ามาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

๒๕๕๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นว่าภาระจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังคงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย” รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ทั้งนี้ กรมควบคุมมลพิษจึงขอแจ้งความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวข้างต้นมายังท่าน เพื่อที่ท่านจะได้ใช้ประกอบการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง และแจ้งเวียนให้เทศบาลทราบทั่วประเทศต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรศาสน์ อภัยพงษ์)

รองอธิบดีกรมควบคุมมลพิษ

ปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมควบคุมมลพิษ

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๙๘ ๒๕๑๔

โทรสาร ๐ ๒๒๙๘ ๒๕๐๗

กรมความคุ้มครอง
๕๐๔๖
30/9/54
เวลา 13.03

ที่ นร ๐๙๐๑/ ๑๑๐๑๓

สำหรับบริหารทั่วไป กนร.
เลขที่ ๕130 วันที่ 30/9/54
เวลา 13.45 ผู้รับ Pan

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๒ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง ขอรื้อปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน อธิบดีกรมควบคุมมลพิษ .

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๖/ป ๙๕๓
ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้ขอรื้อปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น
บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบระเบียบด้วยแล้ว
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอัคร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๖๖๖ (นางสาวสุมลรัตน์ฯ)
โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๕๑๙๔
www.krisdika.go.th
www.lawreform.go.th

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษ
เป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

กรมควบคุมมลพิษได้มีหนังสือ ที่ ทส ๐๓๐๒/๘๖๕๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้หารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษประเภทอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และกรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) พิจารณาแล้ว เห็นว่า ปัญหาที่หารือมายังไม่มีความชัดเจนว่ากรมควบคุมมลพิษมีปัญหาในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อย่างไร รวมทั้งยังมิได้มีการหารือระหว่างหน่วยงานที่เป็นผู้รักษาการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) จึงมีมติไม่รับพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยให้กรมควบคุมมลพิษหารือประเด็นนี้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากยังมีปัญหาข้อกฎหมายที่หาข้อยุติไม่ได้ ให้หารือมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อพิจารณาต่อไป

กรมควบคุมมลพิษได้จัดให้มีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีปัญหาในการรับโอนระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลลานตากฟ้า และองค์การบริหารส่วนตำบลมหาสวัสดิ์ จังหวัดนครปฐม เข้าร่วมประชุมด้วย โดยที่ประชุมมีความเห็นเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายที่ไม่สอดคล้องกัน ดังนี้

๑. กรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคซึ่งรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องส่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่า ที่ดินจัดสรรถูกประกาศให้เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษทั้งโครงการ ไม่ใช่เฉพาะระบบบำบัดน้ำเสีย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถส่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

๒. กรณีอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า "ผู้ครอบครองอาคาร" ให้หมายความรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางด้วย การออกคำสั่ง

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุด แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่า การประกาศแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นการประกาศทั้งโครงการ การออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดแต่นิติบุคคลอาคารชุดมิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง จึงไม่สามารถออกคำสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้

นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการโอนระบบบำบัดน้ำเสียให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น กรมที่ดินเห็นว่าการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์จะยึดถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป และศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า การโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ไม่จำเป็นต้องมีผู้รับโอน โดยเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียว ประกอบกับกฎหมายที่ดินก็มีการโอนที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยการแก้ไขโฉนดที่ดินก็จะตกเป็นสาธารณประโยชน์โดยทันที ซึ่งในกรณีนี้ไม่ต้องการผู้รับโอน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถปฏิเสธการรับโอนได้ และในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะส่งเอกสารแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ

กรมควบคุมมลพิษได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมมลพิษพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมมลพิษได้มีมติให้กรมควบคุมมลพิษนำประเด็นปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายหรือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังนี้

๑. ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๒. การออกคำสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียในกรณีโครงการจัดสรรที่ใช้ระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมได้หรือไม่ เนื่องจากระบบบำบัดอิสระไม่ถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดูแลรับผิดชอบ ซึ่งทุกโครงการต้องมีบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม ซึ่งหากบ่อรวบรวมดังกล่าวจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดน้ำเสีย จะสามารถออกคำสั่งให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๓. ผู้รับผิดชอบสาธารณูปโภค (ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง) กรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติในการโอนระบบบำบัดน้ำเสียของกรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษ โดยมีผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๗๐^๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมมีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้ง หรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)^๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งออกคำสั่งปรับ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่านิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษดังกล่าวหรือไม่

^๑มาตรา ๗๐ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่กำหนดตามมาตรา ๖๔ มีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด เพื่อการนี้ เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีผู้ควบคุมการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่กำหนดให้ทำการก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีขึ้นนั้นด้วยก็ได้

ในกรณีที่แหล่งกำเนิดมลพิษใดมีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียอยู่แล้วก่อนวันที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๖๔ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษแจ้งต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเพื่อตรวจสอบ หากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่มีอยู่แล้วนั้น ยังไม่สามารถทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิดที่กำหนดไว้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด

^๒มาตรา ๘๒ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดังต่อไปนี้

๑.๒๑

๑.๒๑

(๒) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุม หรือผู้ได้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการระบบบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย จัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียหรืออุปกรณ์และเครื่องมือต่าง ๆ เพื่อควบคุมการปล่อยทิ้งอากาศเสียหรือมลพิษอื่น แต่ถ้าแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้แจ้งให้เจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของตน ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ได้

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมิใช่โรงงานอุตสาหกรรมตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ในกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรมให้มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานให้ออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงงานอุตสาหกรรมนั้นโดยให้ถือว่าเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเป็นเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการออกคำสั่งปรับภายในระยะเวลาอันสมควร ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งปรับเจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมนั้นได้

๑.๒๑

๑.๒๑

กรณีของอาคารชุดในมาตรา ๕^๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด โดยมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง^๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้อาคารชุดเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย จึงได้แก่ เจ้าของร่วม สำหรับกรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยที่มาตรา ๓๓^๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๙^๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นจึงมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ แต่มีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และโดยที่ระบบบำบัดน้ำเสยรวมของอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๑๐)^{๑๐} แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น แม้นิติบุคคลอาคารชุดจะมีได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม จึงมีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐^{๑๑} และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)^{๑๒} แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้แล้วแต่กรณี

“มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ฯลฯ

ฯลฯ

“มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

“มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

“มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

“มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ฯลฯ

ฯลฯ

“โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

“โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

และผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ จึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐^{๑๕} และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)^{๑๕} แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้

ประเด็นที่สอง เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อย และบ่อรวบรวมน้ำทั้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้หรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ จะสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบบำบัดอิสระ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้การปล่อยน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าระบบบำบัดอิสระที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทั้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมถือเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าบ่อรวบรวมน้ำทิ้งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดอิสระและเป็นสาธารณูปโภค เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษย่อมสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อย และบ่อรวบรวมน้ำทั้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้

ประเด็นที่สาม กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓^{๑๖} แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดตั้งขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓)^{๑๗} แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นได้ว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอม

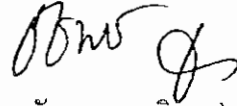
^{๑๕}โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

^{๑๖}โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

^{๑๗}โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๐, ข้างต้น

^{๑๘}โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น

เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น แทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓)^{๑๑} แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย



(นายอัชพร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กันยายน ๒๕๕๔