



วารสารผู้ตรวจการแผ่นดิน

วารสารผู้ตรวจการแผ่นดิน

Journal of Thai Ombudsman

วารสารฉบับนี้ผ่านเกณฑ์ประเมินคุณภาพ กลุ่มที่ 1 ของศูนย์ดัชนีอ้างอิงวารสารไทย

TCI-Thai-journal Citation Index Centre

ISSN 1685-3865 (print) 2651-2395 (online)

ปีที่ 12 ฉบับที่ 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2562)

วัตถุประสงค์

เพื่อเผยแพร่ความรู้ ความคิดในด้านรัฐศาสตร์ รัฐประศาสนศาสตร์ นิติศาสตร์ การคุ้มครองสิทธิมนุษยชน การตรวจสอบการใช้อำนาจรัฐ การส่งเสริมธรรมาภิบาล การบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี กระบวนการยุติธรรม/อาชญาวิทยา คุณธรรม/จริยธรรม หรือเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้ตรวจการแผ่นดิน

กำหนดตีพิมพ์

ฉบับที่ 1 มกราคม-มิถุนายน และ ฉบับที่ 2 กรกฎาคม-ธันวาคม

ที่ปรึกษาเกียรติยศ

พลเอก วิทวัส รชตะนันทน์
นายบุญธ ฐาปนดุลย์
นายสมศักดิ์ สุวรรณสุจริต

ประธานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ผู้ตรวจการแผ่นดิน
ผู้ตรวจการแผ่นดิน

ที่ปรึกษา

นายรักษเกชา แฉ่ฉาย
นายวทัญญู ทิพยมณฑา
นายธีรป ฤทธิธรรณ
นายกมลธรรม วาสนุมมา

เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
รองเลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
รองเลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
รองเลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

กองบรรณาธิการ ภายนอกหน่วยงาน

ดร. ปิยญา อุดชาชน
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภาคภูมิ ฤกษ์เมธ
ดร. ศุภกร ปุญญฤทธิ์
นางสาวสมสมัย ดวงแข
นายอานัส หะยีสาและ

ศาลรัฐธรรมนูญ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหิดล
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สหภาพนายควม

กองบรรณาธิการ ภายในหน่วยงาน

นางชนิษฐนันท์ อภิทธิรักษา
นางสาวชาลิณี ถนังงาน

สถาบันผู้ตรวจการแผ่นดินศึกษา
สำนักสอบสวน 4

กองการจัดการ

นางสาวอรรณรัตน์ เสียมใหม่
นายพิวัฒน์ จอมจิต
นางสาวอรพัฒน์ รัฐกาญจน์
นางสาวนิจันลิน กมลสิริวิทย์

สถาบันผู้ตรวจการแผ่นดินศึกษา
สำนักสื่อสารองค์กรและประชาสัมพันธ์
สำนักกิจการผู้ตรวจการแผ่นดินและเลขาธิการ
สถาบันผู้ตรวจการแผ่นดินศึกษา

ผู้ช่วยบรรณาธิการ และเลขานุการ

นางสาวอัญญาพัชญ์ สัตยาพันธุ์

สถาบันผู้ตรวจการแผ่นดินศึกษา

เนื้อหา/ข้อความในวารสารเป็นความคิดเห็นส่วนตัวของผู้พิมพ์
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินและกองบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องด้วย

เปิดแฟ้มเรื่องร้องเรียน

ผู้ตรวจการแผ่นดินกับการแก้ปัญหา การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

วิชพงศ์ หล่อหิรัญ¹



“ที่อยู่อาศัย” เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีเพื่อปกป้องร่างกายจากฝน ลม หรือสัตว์ร้ายต่าง ๆ ที่จะมาทำอันตราย ดังนั้นมนุษย์จึงแสวงหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อดำรงชีวิต ที่อยู่อาศัยของมนุษย์ได้พัฒนารูปแบบมาเป็นลำดับ ไม่ว่าจะเป็นการอาศัยสิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ หรืออาศัยลักษณะของภูมิประเทศเป็นที่อยู่อาศัย พัฒนา

เรื่อยมากระทั่งมนุษย์สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง แต่สิ่งหนึ่งที่มนุษย์ไม่ว่าในยุคใดก็ตาม ต่างมีความต้องการ คือความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยของตน ดังนั้นไม่ว่าถ้า เพิ่ง ห้องชุด บ้าน คอนโด หากมนุษย์ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแต่ยังไม่มีความเป็นเจ้าของโดยธรรมชาติแล้วย่อมประสงค์เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นทั้งสิ้น

¹ เจ้าหน้าที่สอบสวนอาวุโสระดับสูง สำนักสอบสวน 3 สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

นอกจากที่อยู่อาศัยที่เรียกว่าบ้านแล้ว ยังมีที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่ง คือ อาคารชุด² ซึ่งอาคารชุดจะมีหลายชั้นแต่ละชั้นจะมีหลายห้องและแต่ละห้องจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกับบ้าน ในทางกฎหมาย “ห้องชุด” เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถมีกรรมสิทธิ์ได้เช่นเดียวกับที่ดินโดยมีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือ อช. 2” ซึ่งมีสถานะเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินสามารถนำไปจำนอง ขาย โอน หรือจำนองได้ตามกฎหมาย ดังนั้น เมื่อห้องชุดสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมาย แน่แน่นอนว่า ผู้ซื้อห้องชุดก็ต้องประสงค์ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั่นเองไม่ว่าจะช้าจะเร็วแต่ก็เป็นความหวังของคนที่ประสงค์จะได้ซื้อว่ามีทรัพย์สินเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นเรื่องรับรองว่าตนมีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นโดยที่ใครก็ตามจะมารบกวนขัดสิทธิตนนั้นไม่ได้โดยเด็ดขาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336³

ด้วยเหตุที่ผู้ซื้อห้องชุดประสงค์ที่จะให้ชื่อของตนปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) นี้เอง ทำให้มีประชาชนกลุ่มหนึ่ง

ยื่นเรื่องร้องเรียนมายังผู้ตรวจการแผ่นดิน โดยกล่าวอ้างว่า กลุ่มของตนได้ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับรัฐวิสาหกิจแห่งหนึ่ง โดยข้อสัญญาระบุว่า “...หากสัญญาอายุครบ 5 ปี รัฐวิสาหกิจจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้เช่าซื้อ...” โดยปัจจุบันสัญญาอายุครบ 5 ปี แต่รัฐวิสาหกิจคู่สัญญายังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ตน ทั้งที่ประชาชนผ่อนชำระและอยู่อาศัยมานานกว่า 5 ปี แล้วประชาชนกลุ่มดังกล่าวเห็นว่าตนไม่ได้รับความเป็นธรรมจึงขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินทำตรวจสอบข้อเท็จจริงและให้รัฐวิสาหกิจคู่สัญญาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ตนต่อไป

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินได้แสวงหาข้อเท็จจริงตามเรื่องร้องเรียนตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. 2560 โดยวิธีการมีหนังสือให้รัฐวิสาหกิจผู้ถูกร้องเรียนตรวจสอบข้อเท็จจริงและรายงานผลการตรวจสอบให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบ ผลปรากฏข้อเท็จจริงจากรัฐวิสาหกิจผู้ถูกร้องเรียนยอมรับว่าประชาชนกลุ่มผู้ร้องเรียนทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการหนึ่งกับรัฐวิสาหกิจจริง และรัฐวิสาหกิจส่งมอบ

² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 บัญญัติว่า “ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล...”

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง...”

³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

ห้องชุดให้ผู้ซื้อเข้าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2553 รวมถึงประชาชนรายอื่น ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับรัฐวิสาหกิจ ผู้ถูกร้องเรียนด้วย แต่ปัจจุบันยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ได้เนื่องจากเกิดข้อขัดข้องในการปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขข้อขัดข้องดังกล่าว เพื่อให้สามารถจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้กับประชาชนซึ่งเป็นผู้สัญญาจะซื้อ หมายความว่ารัฐวิสาหกิจยอมรับว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับประชาชนและมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ตามสัญญาแล้วเพียงแต่อยู่ระหว่างดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ประชาชน เห็นได้ว่าปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนมีอยู่จริงและควรต้องได้รับการแก้ไข

เมื่อระยะเวลาล่วงมานานกว่าหนึ่งปี นับแต่รัฐวิสาหกิจมีหนังสือรายงานผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

แต่ยังไม่มีที่ทำว่ากลุ่มผู้ร้องเรียนและประชาชน ผู้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดรายอื่นจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากรัฐวิสาหกิจผู้สัญญาแต่อย่างใด สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินจึงรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมด้วยวิธีการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการประสานงานติดตามและขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ของรัฐวิสาหกิจ ผู้ถูกร้องเรียนโดยตรงหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกฎหมายในขั้นตอนต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม กฎหมายอาคารชุด การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ไปจนถึงกระบวนการต่าง ๆ ก่อน การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งเมื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นได้พอสมควรและทราบหน่วยงานของรัฐทั้งหมดที่จะสามารถผลักดันให้การแก้ไขปัญหาคความเดือดร้อนของประชาชนในเรื่องนี้สำเร็จ วันที่ 20 ธันวาคม 2561 สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินจึงเชิญรัฐวิสาหกิจผู้ถูกร้องเรียน และหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องอื่นอีกจำนวน 4



หน่วยงาน⁴ มาประชุมร่วมกันเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน ในการประชุมรัฐวิสาหกิจผู้ถูกร้องเรียนและหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกี่ยวข้องได้รายงานข้อเท็จจริงปรากฏว่ารัฐวิสาหกิจนั้นมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่เกิดขึ้นและยินดีให้ความร่วมมือทุกประการในการแก้ไขปัญหา เมื่อปี 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติ⁵ ให้รัฐวิสาหกิจจัดทำโครงการบ้านเพื่อผู้มีรายได้น้อยและนโยบายจากรัฐบาลในขณะนั้นให้เร่งรัดให้ดำเนินโครงการโดยเร็ว แต่โครงการบ้านเพื่อผู้มีรายได้น้อยเป็นโครงการก่อสร้างที่ต้องทำ EIA⁶ ซึ่งรัฐบาลเห็นว่าหากโครงการต้องทำ EIA จะทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินโครงการ รัฐบาลในขณะนั้นจึงกำหนดมาตรการเฉพาะให้โครงการไม่ต้องทำ EIA เดิมรูปแบบตามที่กฎหมายกำหนด รัฐมนตรีที่รับผิดชอบจึงออกประกาศยกเว้นให้โครงการไม่ต้องทำ EIA แต่ต้องไม่มีการเปลี่ยนแปลง

รายละเอียดโครงการหรือกิจการรวมทั้งมาตรการที่กำหนดภายหลังการยินยอมปฏิบัติตามมาตรา 46 วรรคสาม (สผ. 4)⁷ ซึ่งทำให้เกิดความรวดเร็วในการดำเนินโครงการและสามารถจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดได้รวดเร็วขึ้น การก่อสร้างโครงการดำเนินเรื่อยมาจนกระทั่งปี 2550 ด้วยเกรงว่าการก่อสร้างจะเกินความต้องการของประชาชน คณะรัฐมนตรีจึงมีมติ⁸ ให้ปรับลดขนาดโครงการ



⁴ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร

⁵ มติคณะรัฐมนตรีลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 เห็นชอบในหลักการให้...ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ด้านจัดการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และที่เป็นเจ้าของที่ดิน ให้การสนับสนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร และให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ดำเนินการต่อไปได้ ...”

⁶ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 มาตรา 46 ในส่วนนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น “การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม” หมายความว่า กระบวนการศึกษาและประเมินผลที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้มีการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียอื่นใดของประชาชนหรือชุมชน ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผ่านกระบวนการการมีส่วนร่วมของประชาชน เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบดังกล่าวผลการศึกษารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

⁷ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการสามารถขอรับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2548 กำหนดว่า “...กำหนดให้โครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติสามารถขอรับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยยินยอมปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดตามท้ายประกาศนี้ และให้ถือว่ามาตรการดังกล่าวมีผลเช่นเดียวกับมาตรการตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535”

⁸ คณะรัฐมนตรีมีมติลงวันที่ 5 มิถุนายน 2550 ในส่วนของการจัดการผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 348 โครงการ ให้เร่งดำเนินการจัดกลุ่มโครงการเพื่อการแก้ไขปัญหาเป็น 3 กลุ่ม คือ (1) กลุ่มที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน

ลงตามความเหมาะสม รัฐวิสาหกิจจึงปรับลดขนาดโครงการลงจากเดิมตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างและยื่นเพื่อขอรับสิทธิยกเว้นไม่ต้องทำ EIA นั้น จะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดสูง 4 ชั้น จำนวน 165 อาคาร จำนวน 7,888 ห้องชุด เหลือเป็นก่อสร้างเป็นอาคารชุดสูง 4 ชั้น จำนวน 46 อาคาร จำนวน 2,200 ห้องชุด และมีการปรับย้ายที่ตั้งบางอาคารเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนเพิ่มขึ้น การที่รัฐวิสาหกิจปรับลดจำนวนอาคารชุดลงและปรับย้ายที่ตั้งบางอาคารนั้นย่อมทำให้การก่อสร้างไม่ตรงตามแบบแปลนที่ได้ยื่นไปพร้อมกับการขอรับอนุญาตยกเว้นให้โครงการไม่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จึงเท่ากับว่ารัฐวิสาหกิจไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดว่าจะต้องไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการหรือกิจการรวมทั้งมาตรการที่กำหนดภายหลังการยินยอมปฏิบัติ (สผ. 4) ทำให้เมื่อรัฐวิสาหกิจไปดำเนินการขอจดทะเบียนอาคารชุดกับนายทะเบียนอาคารชุด นายทะเบียนอาคารชุดก็ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้รัฐวิสาหกิจได้เนื่องจากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต สผ. 4 เพราะหากจดทะเบียนอาคารชุดให้ไปจะเท่ากับว่าจดทะเบียนอาคารชุดให้กับอาคารชุดที่ต้องทำ EIA แต่ไม่มีการทำ EIA ก็จะเป็นการจดทะเบียนอาคารชุดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตามอุปสรรคอันทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนอาคาร

ชุดได้นั้นเป็นปัญหาเรื่องแบบแปลนก่อสร้างที่ไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตตาม สผ. 4 และหากพิจารณาด้วยเหตุและผลแล้วการปรับลดจำนวนอาคารลงน่าจะทำให้ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมน้อยลงตามไปด้วย ประกอบกับในส่วนนี้บางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นว่าการศึกษาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมนั้น รัฐวิสาหกิจได้พิจารณาดำเนินการมาตั้งแต่ก่อนดำเนินการก่อสร้างแล้วเพียงแต่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น ดังนั้น รัฐวิสาหกิจน่าจะเพียงแต่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่อย่างไรก็ตามเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามกฎหมายได้นั้น เมื่อเป็นโครงการที่ต้องทำ EIA แต่ไม่ได้ทำ EIA เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถอนุญาตให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างได้ เว้นแต่โครงการนั้นจะได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเห็นว่า รัฐวิสาหกิจเป็นหน่วยงานหลักที่มีความรับผิดชอบในเรื่องนี้ และการที่รัฐวิสาหกิจปรับเปลี่ยนแบบแปลนเป็นผลมาจากนโยบายของรัฐบาลในขณะนั้น ส่วนหน่วยงานของรัฐหน่วยงานอื่นก็ไม่ได้บกร้องในการปฏิบัติหน้าที่แต่ประการใด เนื่องจากเมื่อไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ดำเนินการได้แล้ว

ประมาณ 65,000 หน่วย ให้เร่งแก้ไขปัญหาการได้รับสินเชื่อและการจัดให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยเต็มโครงการ (2) กลุ่มที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวนประมาณ 330,000 หน่วย ให้เร่งประเมินสถานการณ์ของโครงการ เป็นรายโครงการในปัจจุบันทำเลที่ตั้งและความต้องการ และกำหนดมาตรการที่จะดำเนินการก่อสร้างต่อหรือปรับลด สร้างตามความต้องการที่แท้จริง...”

หน่วยงานของรัฐก็ไม่สามารถดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของตนต่อไปได้เพราะจะเป็นการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย แต่เมื่อประชาชนได้รับความเดือดร้อนหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายก็ต้องหาทางออกร่วมกันเพื่อขจัดความเดือดร้อนของประชาชน สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอให้รัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่รับผิดชอบโครงการโดยตรงเร่งดำเนินการปรึกษากับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทั้งหมดและดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมควบคู่กันไปโดยให้ทุกหน่วยงานดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน ในระหว่างที่รัฐวิสาหกิจดำเนินการตามที่สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอความร่วมมือนั้น รัฐวิสาหกิจแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบว่ายังมีโครงการอื่นที่มีปัญหาในลักษณะใกล้เคียงกันนี้และไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อได้อีกจำนวน 6 โครงการ ประมาณกว่า 6,000 ห้องชุด และอยู่ระหว่างรัฐวิสาหกิจดำเนินการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของแต่ละโครงการ

ระยะเวลาได้ล่วงพ้นมากกว่า 45 วัน แต่รัฐวิสาหกิจผู้ถูกร้องเรียนก็ยังไม่สามารถร่วมหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกี่ยวข้องแก้ไขปัญหาคืบคลานได้ ผู้ตรวจการแผ่นดินทราบความเช่นนั้นจึงกำชับเจ้าหน้าที่สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินว่า “ห้ามยุติเรื่องร้องเรียนนี้จนกว่าประชาชนจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์” และให้เชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดมาประชุมหารืออีกครั้ง

จากนั้นในวันที่ 6 มิถุนายน 2562 ผู้ตรวจการแผ่นดินประชุมหารือร่วมกับรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ปรากฏข้อเท็จจริงในที่ประชุมว่าทุกฝ่ายได้พยายามร่วมกันดำเนินการเพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในการแก้ไขปัญหาแล้ว เบื้องต้นหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องได้แจ้งให้ทราบคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (กวล.) มีมติ⁹ เห็นชอบให้มีการปรับปรุงหนังสือแสดงความยินยอมปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดตามมาตรา 46 วรรคสาม (แบบ สผ. 4)

⁹ มติการประชุมคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2562 ลงวันที่ 22 เมษายน 2562 เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ

1. ยังคงดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือแสดงความยินยอมปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดตามมาตรา 46 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (แบบ สผ. 4) ตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 สำหรับโครงการได้ดำเนินการครบถ้วนไปแล้ว

2. สำหรับโครงการที่ได้ดำเนินโครงการไปแล้ว และการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการดำเนินโครงการในบริเวณพื้นที่บางส่วน ให้ต่างจากรูปแบบเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดดังกล่าว ให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขรายละเอียดให้สอดคล้องกับมาตรการฯ เดิม และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดนั้นต่อไป 3. โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับหนังสือแสดงความยินยอมปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดตามมาตรา 46 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ และหลักเกณฑ์ วิธีการที่โครงการหรือกิจการสามารถขอรับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม วันที่ 3 สิงหาคม 2548 ไปแล้ว แต่การเคหะแห่งชาติไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการต่อให้แล้วเสร็จ หากอนาคตจะนำมาพัฒนาโครงการในรูปแบบใหม่ โดยมีประเภทและขนาดโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ

โดยให้รัฐวิสาหกิจเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขรายละเอียดให้สอดคล้องกับมาตรการเดิม และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดนั้น ผู้ตรวจการแผ่นดินเห็นว่ากระบวนการต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนจากปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เริ่มต้นขึ้นแล้ว และเป็นไปในทิศทางที่ดีเป็นประโยชน์ต่อประชาชน จึงขอให้รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องร่วมกันบูรณาการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนโดยให้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องซึ่งรวมไปถึงโครงการอื่น ๆ ที่มีใช้โครงการตามเรื่องร้องเรียนเนื่องจากมีประชาชนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อนจากปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการต่าง ๆ ของรัฐวิสาหกิจมาเป็นเวลานาน ผู้ตรวจการแผ่นดินเห็นว่าแนวทางและความคืบหน้าเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนดังกล่าวประชาชนควรได้รับทราบเนื่องจากประชาชนมีความทุกข์ใจมาเป็นเวลานาน

วันที่ 26 มิถุนายน 2562 ผู้ตรวจการแผ่นดินร่วมกับรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องลงพื้นที่พบปะประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อนและประชาสัมพันธ์แนวทางและความคืบหน้าเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนให้ประชาชนได้ทราบเพื่อเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจว่าปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนมิได้ถูกทอดทิ้ง ซึ่งผู้ตรวจการ

แผ่นดินตระหนักถึงปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของรัฐวิสาหกิจ เนื่องจากมีประชาชนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อนหรือได้รับความไม่เป็นธรรม

ผลจากการที่ผู้ตรวจการแผ่นดินและสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินติดตามอย่างต่อเนื่อง ทำให้การประสานขอความร่วมมือและปรึกษาพูดคุยกับเจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการของหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องมีความคืบหน้า และได้รับความร่วมมือด้วยดีจากเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานรัฐในแต่ละขั้นตอน การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการตามเรื่องร้องเรียนจึงเกิดขึ้นในวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ซึ่งเมื่อปัญหาความเดือดร้อนจากห้องชุดไม่ได้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้นั้นได้รับการแก้ไขแล้ว รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องจึงเข้ารายงานความคืบหน้าการดำเนินงานให้ผู้ตรวจการแผ่นดินทราบ ปรากฏว่าประชาชนกลุ่มผู้ร้องเรียนได้โอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว และประชาชนคู่สัญญากับรัฐวิสาหกิจรายอื่นสามารถขอรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้แล้วเช่นกัน ซึ่งรวมถึงโครงการอื่น ๆ อีกจำนวน 6 โครงการ ประมาณกว่า 6,000 ห้องชุด

ต่อมาในวันที่ 29 ตุลาคม 2562 ผู้ตรวจการแผ่นดินร่วมกับรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จำนวน 5 หน่วยงานลงพื้นที่ทำความเข้าใจและแสดงความยินดีกับ

หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม วันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 จะต้องจัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

ประชาชนที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการต่าง ๆ หลังจากที่ยุติมานานหลายปีก็สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายโดยเฉพาะโครงการตามเรื่องร้องเรียน และแสดงความยินดีที่ประชาชนทั้งหลายได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย โดยเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนห้องชุดและค่าจดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 0.01 ด้วย เนื่องจากห้องชุดมีราคาต่อห้องไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งเดิมจะมีค่าธรรมเนียมการโอนหลักหมื่น (ประมาณ 15,000 บาท) ก็ลดลงมาเหลือเพียงหลักร้อยเท่านั้น (ประมาณ 350 บาท) ถือเป็นประโยชน์ของประชาชนเพิ่มเติมด้วยอีก

เรื่องร้องเรียนเรื่องนี้หากพิจารณาให้ดีแล้วจะเห็นว่าไม่ใช่ประชาชนเท่านั้นที่ได้รับประโยชน์ในแง่ของภาครัฐซึ่งก็คือรัฐวิสาหกิจ ผู้รับผิดชอบโครงการก็ได้รับประโยชน์ด้วยเช่นกัน เนื่องจากช่วงเวลาที่ผ่านมาโครงการต่าง ๆ ไม่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดประชาชนซึ่งอยู่อาศัยในห้องชุดโครงการต่าง ๆ แล้ว ก็ยังไม่สามารถชำระค่าส่วนกลางได้ ที่ผ่าน

มารัฐวิสาหกิจจึงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของแต่ละอาคารชุดในแต่ละโครงการทั้งหมด นับว่าเป็นจำนวนไม่น้อยที่รัฐวิสาหกิจต้องสูญเสียงบประมาณในส่วนนี้มาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี นับว่าเป็นสิ่งที่น่ายินดีกับรัฐวิสาหกิจเช่นกันที่ปัจจุบันภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กำลังจะหมดสิ้นไป

ผู้ตรวจการแผ่นดินฐานะองค์กรกลางเป็นกลไกสำคัญในการช่วยประสานในลักษณะถ้อยทีถ้อยอาศัยและร่วมแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนหรือความไม่เป็นธรรมโดยมุ่งไปที่ประชาชน แต่ก็ไม่ทอดทิ้งความเดือดร้อนที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานของรัฐด้วยเช่นกัน ●

