

○ คำพิพากษา
(อุทธรณ์)



คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๕๒/๒๕๖๗
คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๓๑/๒๕๖๗

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๑๔ เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๕๖๘

ระหว่าง { นางมาลัย ชื่นใจตรง

ผู้ฟ้องคดี

{ นายกองค้การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้ง

ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์คำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขดำที่ ๑๙๔๓/๒๕๖๔ หมายเลขแดงที่ ๓๖๒/๒๕๖๗

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องและแก้ไขเพิ่มเติมคำฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของบ้านเลขที่ ๑๗/๑๑ ถนนเพชรหิรัญ ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ และนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา โดยมีกรณีที่นางสาวปณณรัตน์ ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อผู้ถูกฟ้องคดีเมื่อเดือนพฤษภาคม ๒๕๖๓ โดยแนบหนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ เนื้อที่ ๕๐ ตารางวา หนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ เนื้อที่ ๕ ตารางวา ลงนามชื่อ รัชติยา ดิมงคล ซึ่งนางรัชติยา ดิมงคล มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้ฟ้องคดีในที่ดินดังกล่าว และหนังสือสัญญาบันทึก



/ข้อตกลง...

ข้อตกลงยินยอมให้นางสาวปณรัตน์ ก่อสร้างขีดเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ของผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีจึงออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารเลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ โดยใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๔ให้นางสาวปณรัตน์ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การให้ความยินยอมให้สร้างอาคารในระยะขีดเขตที่ดินทำให้อาคารของผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงมีหนังสือ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดี นายอำเภอพระประแดง และผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ ขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของนางสาวปณรัตน์ และขอยกเลิกหนังสือให้ความยินยอมให้นางสาวปณรัตน์ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินดังกล่าวด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีคำสั่งให้นางสาวปณรัตน์ระงับการก่อสร้างไว้ชั่วคราว ต่อมา อำเภอพระประแดงได้มีหนังสือ ที่ สป ๐๔๑๘/๙๔ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการตรวจสอบตามอำนาจหน้าที่ หลังจากนั้นผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งนายอำเภอพระประแดง กรณีที่ผู้ฟ้องคดีร้องเรียนดังกล่าวว่า ในการตรวจสอบพบว่าการเว้นระยะห่างระหว่างแนวผนังบ้านกับแนวเขตที่ดินผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ๒๐ เซนติเมตร ข้อกำหนดดังกล่าวสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้ก่อสร้างขีดเขตที่ดิน ในส่วนผนังบ้านของผู้ฟ้องคดีด้านติดกับบ้านที่กำลังก่อสร้างไม่พบรอยร้าวแต่อย่างใด ตรวจสอบรอยร้าวตามบริเวณหน้าต่างและเสาบ้านไม่สามารถระบุได้ว่าเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งมีหนังสือที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งผู้ฟ้องคดีว่านางสาวปณรัตน์ ได้ก่อสร้างถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ต่อมานางสาวปณรัตน์ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่ดินข้างเคียงที่ยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินเป็นนายทิวา ชื่นใจตรง โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงอนุญาตให้ทำการก่อสร้างต่อไป หลังจากนั้น อำเภอพระประแดงมีหนังสือ ที่ สป ๐๔๑๘/๓๕๖ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งผู้ฟ้องคดีทราบว่า นางสาวปณรัตน์ ได้ขออนุญาตตามกฎหมายจึงออกใบอนุญาตได้ ส่วนผนังบ้านของผู้ฟ้องคดีด้านที่ติดกับบ้านที่กำลังก่อสร้างไม่สามารถระบุได้ว่ารอยแตกร้าวเกิดจากการก่อสร้างหรือไม่ ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับหนังสือชี้แจงดังกล่าวเพราะบ้านนางสาวปณรัตน์ตามแบบแปลนและการก่อสร้างมีลักษณะเป็นบ้านแถวตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ ของนางสาวปณรัตน์ มีที่ดินข้างเคียงอยู่ ๓ แปลง และมีการกำหนดระยะถอยร่นด้านหน้าติดถนนสาธารณะ ๒ เมตร ด้านข้างติดที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ของนายทิวา ระยะ ๒ เมตร ด้านหลังติดที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑



/ของผู้ฟ้องคดี...

ของผู้ฟ้องคดี ระยะ ๑ เมตร และด้านข้างติดที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๘๖๙๐ ของผู้ฟ้องคดี ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนางรัชติยา ระยะ ๑ เมตร เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ถอนหรือยกเลิกหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีแล้ว การถอยร่นจึงต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว การที่ผู้ถูกฟ้องคดีนำที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ ของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ซึ่งมีที่ดินไม่ติดกับแปลงของนางสาวปณณรัตน์มารวมเพื่อคำนวณเนื้อที่ขออนุญาตก่อสร้างเข้าด้วยกันจึงเป็นการไม่ถูกต้อง อีกทั้งการที่ผู้ถูกฟ้องคดีคำนวณพื้นที่ที่ดินรวม ๓ โฉนด มีพื้นที่ ๓๕๒ ตารางเมตร นั้น ก็ไม่ถูกต้อง กล่าวคือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ มีเนื้อที่ ๒๑ ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ มีเนื้อที่ ๕ ตารางวา ส่วนที่ดินของนางสาวณัฐนรี ไม่สามารถนำมาคำนวณได้ จึงเหลือที่ดินเพียง ๒ แปลง มีพื้นที่รวม ๒๖ ตารางวา หรือคิดเป็นเนื้อที่ ๑๐๔ ตารางเมตร เท่านั้น ไม่ใช่ ๓๗๒ ตารางเมตร โดยอาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนตามข้อ ๓๓ (๑) ของกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ มีแต่เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา หรือ ๘๔ ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่ก่อสร้างได้ ๕๘.๘๐ ตารางเมตร ดังนั้น พื้นที่ที่จะทำการก่อสร้างได้จึงไม่เกิน ๕๘.๘๐ ตารางเมตร เมื่อนางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จมีแนวถอยร่นห่างจากที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๑ ของผู้ฟ้องคดีประมาณ ๖๕ ถึง ๗๐ เซนติเมตร เท่านั้น และผนังอาคารด้านหลังมีการเจาะทำช่องหน้าต่างกระจกไว้ ส่วนด้านที่ติดกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ของผู้ฟ้องคดี ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนางรัชติยานั้น มีระยะถอยร่นเพียง ๕๐ เซนติเมตร จึงไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ ตรี มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๖ ประกอบกับกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการอนุญาตดังกล่าว จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงถึงนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ผู้ขออนุญาตก่อสร้างให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารประกอบคำขอ แบบแปลน และการก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



/หากไม่สามารถ...

หากไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน รื้อถอนอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ที่ออกโดยมิชอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ กำหนดให้นายกองการ บริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้งเป็นผู้ถูกฟ้องคดี

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การว่า คดีนี้สืบเนื่องจากนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ขนาดบ้านสองชั้น ความกว้าง ๕.๕๐ เมตร ความยาว ๖.๕๐ เมตร มีพื้นที่พักอาศัยรวม ๗๑.๕๐ ตารางเมตร พื้นที่ที่ดินรวม ๓ โฉนด มีพื้นที่ ๓๗๒ ตารางเมตร โดยมีหนังสือยินยอมจากพื้นที่ข้างเคียงซึ่งรวมถึงผู้ฟ้องคดีด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีได้ตรวจสอบแบบอาคารที่ยื่นขออนุญาตซึ่งต้องมีเนื้อที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๑๑.๖ ตารางเมตร โดยพื้นที่ที่ดินมีจำนวน ๓๗๒ ตารางเมตร พื้นที่บ้าน เฉพาะแปลนชั้นล่าง มีจำนวน ๓๕.๗๕ ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่ว่าง จำนวน ๓๓๖.๒๕ ตารางเมตร ซึ่งมากกว่า ๑๑๑.๖ ตารางเมตร เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่าง และข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งผังบริเวณแบบขออนุญาตก่อสร้างของนางสาวปณณรัตน์ เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีจึงพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ต่อมา ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีตรวจสอบการก่อสร้างอาคารบนที่ดินของนางสาวปณณรัตน์ เกี่ยวกับพื้นที่ว่างและระยะห่างจากแนวเขตที่ดินว่าถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๕) ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๔ สั่งให้นางสาวปณณรัตน์ ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน เนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนเพื่อให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต หลังจากนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๓๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อันใดอันหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารนั้น ซึ่งนางสาวปณณรัตน์ ได้ยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างโดยมีเอกสาร



/ยินยอม...

ยินยอมให้ก่อสร้างในที่ดินของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ เนื้อที่ ๕๐ ตารางวา (๒๐๐ ตารางเมตร) และของนางรัชติยา ติมงคล โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา (๘๔ ตารางเมตร) รวมของนางสาวปณณรัตน์ ที่มีเนื้อที่ ๒๒ ตารางวา (๘๘ ตารางเมตร) จะมีพื้นที่ก่อสร้างอาคาร ๙๓ ตารางวา (๓๗๒ ตารางเมตร) พื้นที่ที่ยื่นขออนุญาตจะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๑๑.๖ ตารางเมตร และมีพื้นที่เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าวจึงพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นได้กำหนดให้แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร ถนนสาธารณะที่ติดกับที่ดินนางสาวปณณรัตน์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างนั้น มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตรตามแบบแปลนที่ขออนุญาตเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าวจึงพิจารณาออกใบอนุญาตสำหรับกรณีข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดให้ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินที่กำหนด (๒ เมตร) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดิน และอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนด (๒ เมตร) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย โดยผู้ถูกฟ้องคดีได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างตามเอกสารที่นางสาวปณณรัตน์ได้ยื่นขออนุญาตก่อนมีการก่อสร้างอาคาร โดยดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และในวันเดียวกัน ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งนางสาวปณณรัตน์ว่า การดำเนินการตามคำสั่งระงับการก่อสร้างดังกล่าว เนื่องจากได้รับหนังสือของผู้ฟ้องคดีขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างของนางสาวปณณรัตน์ว่าเป็นการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือกฎกระทรวงหรือไม่ และเมื่อมีการดำเนินการตรวจสอบพบว่าระยะเว้นห่างระหว่างหมุดที่ดินเลขที่ ๑๖๔๔๓๑ และหมุดที่ดินเลขที่ ๑๖๕๗๔๗ มีระยะห่างไม่เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต กล่าวคือ จากระยะแบบแปลนที่ขออนุญาตมีระยะห่าง ๒ เมตร ก่อสร้างจริงห่าง ๑.๘๐ เมตร ผู้ถูกฟ้องคดีจึงแจ้งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อนจนกว่าจะมีการแก้ไขให้ถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หากมีการดำเนินการดังกล่าวแล้วให้แจ้งผู้ถูกฟ้องคดีทราบเพื่อจะได้ดำเนินการให้มีการก่อสร้างต่อไป และในการก่อสร้างตามแบบแปลนที่ได้อนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ๒๕๖๓ ผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจะต้องดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด



/ต่อมา...

ต่อมา นางสาวปณณรัตน์ ได้แก้ไขระยะห่างให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ยื่นแล้ว ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้งได้เข้าตรวจสอบการก่อสร้างอาคารพิพาทดังกล่าวของนางสาวปณณรัตน์ ซึ่งปัจจุบันได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพบว่า การก่อสร้างอาคารเป็นไปตามใบอนุญาตดังกล่าว โดยมีระยะร่นและระยะห่างเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีจึงพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง และจากการตรวจสอบ ณ ปัจจุบัน พบว่าการก่อสร้างอาคารเป็นไปตามแบบแปลนที่ยื่นไว้

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การทำงานเองเดียวกับคำฟ้องและเพิ่มเติมว่า ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารเลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ ในกรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับที่ดินมากกว่าระยะร่นที่กฎหมายกำหนดไว้ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างจึงจะสามารถก่อสร้างได้ กรณีที่นางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ได้ยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างโดยมีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ เนื้อที่ ๕๐ ตารางวา (๒๐๐ ตารางเมตร) นั้น ที่ดินของนางสาวณัฐนรี อยู่ทางทิศตะวันออกของที่ดินแปลงที่ทำการก่อสร้างและไม่มีที่ดินติดกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ โดยมีโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ซึ่งผู้ฟ้องคดีและนางรัชติยา ติมงคล ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันคั่นกลางอยู่ จึงถือไม่ได้ว่าที่ดินของนางสาวณัฐนรี มีที่ดินติดกันและไม่อาจนำที่ดินดังกล่าวมาคำนวณเป็นพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีนำที่ดินข้างเคียงมาคำนวณเนื้อที่เป็นพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย การคิดคำนวณพื้นที่ก่อสร้างจึงมีเพียงที่ดินของนางสาวปณณรัตน์ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา หรือ ๘๔ ตารางเมตร การที่ระบุพื้นที่ก่อสร้างจำนวน ๓๗๒ ตารางเมตร จึงไม่ถูกต้อง ประกอบกับด้านหน้าอาคารที่ติดถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นอย่างน้อย ๓ เมตร แต่ตามแบบแปลนมีระยะร่นเพียง ๒ เมตร และมีการเทพื้นคอนกรีตออกมาจากเสาด้านบ้านทั้งพื้นชั้นล่างและพื้นชั้นที่สองจึงทำให้มีระยะร่นไม่ถึง ๒ เมตร ส่วนระยะร่นด้านล่างที่ติดกับที่ดินของผู้ฟ้องคดีโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ มีระยะร่นตามแบบแปลน ๑.๕๐ เมตร แต่เมื่อก่อสร้างเสร็จและวัดจริงแล้วได้ระยะ ๖๕ เซนติเมตร เท่านั้น การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีวัดได้ระยะ ๑ เมตร จึงไม่ถูกต้อง โดยที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ มีแนวเขตสิ้นสุดตรงจุดเทพื้นคอนกรีตของนางสาวปณณรัตน์ ไม่ใช่ถือเอาผนังบ้านผู้ฟ้องคดีเป็นแนวเขตที่ดินแต่อย่างใด และแนวเขตด้านข้างทิศตะวันออกหลังจากนางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างบ้านเสร็จมีระยะร่นเพียง ๕๐ เซนติเมตร ดังนั้น ระยะร่นด้านหลังและด้านข้างโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ จึงไม่ถูกต้องตามกฎหมาย



/ผู้ถูกฟ้องคดี...

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การเพิ่มเติมว่า ในการพิจารณาเอกสารประกอบการขอใบอนุญาตกรณีของนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ได้เคยมายื่นขออนุญาตก่อสร้างกับองค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้ง โดยผู้ถูกฟ้องคดีได้พิจารณาเอกสารประกอบการอนุญาตแล้วเห็นว่าไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงและพระราชกำหนดที่เกี่ยวข้องจึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างในครั้งแรกได้ ต่อมา นางสาวปณณรัตน์ ได้ร้องเรียนต่อศูนย์ดำรงธรรมอำเภอพระประแดงว่าไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างบ้านได้ อำเภอพระประแดงจึงได้มีหนังสือที่ สป ๐๔๑๘/๓๕๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒ ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้งรับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างของผู้ร้องไว้ก่อนแล้วตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลนและระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากเป็นไปตามระเบียบกฎหมายก็พิจารณาอนุญาตให้ผู้ร้องก่อสร้างบ้านต่อไป ต่อมานางสาวปณณรัตน์ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างกับองค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้งอีกครั้งพร้อมยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มเติมจากครั้งแรกในส่วนของเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างในที่ดินที่นายทิวา ชื่นใจตรง ผู้ฟ้องคดี นางรัชติยา ตีมงคล และนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ได้ยินยอมให้นางสาวปณณรัตน์ก่อสร้างในที่ดินตนเองได้ ดังนั้นจึงถือได้ว่านางสาวปณณรัตน์มีสิทธิครอบครองในฐานะเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินแปลงนั้นและมีสิทธิในการก่อสร้างในที่ดินโฉนดที่มีการยินยอมให้ก่อสร้างได้ตามเอกสารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างกับองค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้ง ทั้งนี้ ในการพิจารณาเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างในที่ดินใช้หลักเกณฑ์ที่นางสาวปณณรัตน์ได้รับมรดกตกทอดมาจากมารดาไม่ใช่ว่าการซื้อขายและที่ดินข้างเคียงก็เป็นญาติที่ยินยอมให้นางสาวปณณรัตน์ปลูกสร้างในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองซึ่งมุ่งเน้นการที่จะอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวในคังบางกระเจ้าและป้องกันไม่ให้มีการเข้ามาซื้อที่ดินเพื่อประกอบกิจการอันกระทบต่อระบบนิเวศในคังบางกระเจ้า โดยเจ้าหน้าที่ได้สอบถามนางสาวปณณรัตน์ซึ่งให้การว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ เนื้อที่ ๕ ตารางวา เป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างที่ดินของนางสาวณัฐนรี และนางรัชติยา กับผู้ฟ้องคดี จึงเป็นพื้นที่ที่สามารถนำมาคำนวณเป็นพื้นที่เดียวกันได้ ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีจึงพิจารณายินยอมให้ก่อสร้างในที่ดินบริเวณที่เชื่อมติดต่อกันเป็นเขตที่ดินเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกันได้ นอกจากนี้ ข้อ ๔๑ (๑) ในหมวด ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ของอาคาร กรณีถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ถนนสาธารณะด้านที่ติดกับบ้านของนางสาวปณณรัตน์ก่อสร้างมีความกว้าง ๗ เมตร กึ่งกลางถนนมีความกว้าง ๓.๕ เมตร ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินที่จะก่อสร้าง ๒.๘ เมตร รวมกับความกว้างกึ่งกลางถนน จึงเท่ากับ ๖.๓๐ เมตร มากกว่าระยะแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนน



/สาธารณะ...

สาธารณะที่กำหนดไว้ ๖ เมตร ระยะร่นด้านอื่น ๆ ของตัวอาคารได้มีการยินยอมให้ก่อสร้างในโฉนดที่ดินตามเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างที่แนบมาพร้อมใบขออนุญาตก่อสร้างจึงไม่นับระยะร่น การนับระยะร่นของตัวอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๘ (พ.ศ. ๒๕๖๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้วัดระยะจากแนวผนังหรือเสา ระยะร่นด้านหลังที่ติดกับที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีระยะร่นตามแบบที่ขออนุญาต ๑ เมตร วัดจากก่อสร้างจริงได้ ๗๐ เซนติเมตร ซึ่งเอกสารในการขออนุญาตก่อสร้างมีหนังสือยินยอมให้ขีดเขตที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีจึงพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างตามเอกสารประกอบได้

ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือชี้แจง ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ทำนองเดียวกับคำฟ้องและคำคัดค้านคำให้การและเพิ่มเติมว่า หนังสือให้ความยินยอมทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของนางรัชติยา ตีมงคล ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ซึ่งผู้ฟ้องคดีและนางรัชติยาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อไม่มีหนังสือให้ความยินยอมของผู้ฟ้องคดี กรณีจึงถือไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดียินยอมให้สร้างอาคารในที่ดิน แม้จะมีหนังสือให้ความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ส่วนหนังสือให้ความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินของนายทิวา ชื่นใจตรง โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๔ ภายหลังจากผู้ฟ้องคดีถอนหนังสือให้ความยินยอม นอกจากนี้ นางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ก็ไม่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันในที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ โดยนางสาวณัฐนรีได้สร้างบ้านเป็นห้องแถวจำนวน ๓ ห้อง ติดกันบนที่ดินดังกล่าวติดกับถนนเพชรทิงซ์ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะและสามารถเข้าออกได้ ทั้งนี้ที่ดินดังกล่าวเป็นการใช้ประโยชน์ในการเข้าออกถนนสาธารณะของผู้ฟ้องคดีเป็นหลัก อีกทั้งแบบแปลนก่อสร้างและการสร้างจริงของนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ได้ก่อสร้างเต็มพื้นที่ไม่ได้กันพื้นที่ที่ก่อสร้างไว้ในอัตราร้อยละ ๑๕ เพื่อปลูกไม้พื้นเมืองตามกฎหมายกระทรวง กำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ การคำนวณเนื้อที่ก่อสร้างเพื่อออกใบอนุญาตก่อสร้างของผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่ชอบ เมื่อผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือร้องเรียนให้ตรวจสอบการก่อสร้างของนางสาวปณณรัตน์ ฉบับลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ และได้มีการถอนหนังสือให้ความยินยอมให้สร้างขีดเขตที่ดิน การแก้ไขการคิดระยะร่นต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในส่วนแนวถอยร่นด้านติดกับที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามโฉนดเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ต้องมีแนวถอยร่น ๒ เมตร เมื่อนางสาวปณณรัตน์ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ มีแนวถอยร่นประมาณ ๗๐ เซนติเมตร ซึ่งขัดกับข้อ ๓๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ส่วนด้านทิศตะวันออกที่ติดกับโฉนด เลขที่ ๒๕๙๖๙๐



/ผู้ฟ้องคดี...

ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ยินยอมให้สร้างชิดหรือสร้างในที่ดินได้ ดังนั้น จึงไม่อาจถือได้ว่าผู้ฟ้องคดียินยอมให้สร้างชิดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๕๙๖๔๑ เมื่อการก่อสร้างด้านนี้มีระยะวัดจริงเพียง ๕๐ เซนติเมตร จึงถือว่าการก่อสร้างไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่าผู้ถูกฟ้องคดีละเลยต่อหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรในการดำเนินการกับอาคารของนางสาวปณรต์ ะพีเนติพงศ์ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ หรือไม่ เห็นว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่านางสาวปณรต์ ะพีเนติพงศ์ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ให้ก่อสร้างอาคาร ๒ ชั้น ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา หรือ ๘๔ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งในส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ มีหนังสือให้ความยินยอมทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของนางรัชติยา ติมงคล แต่โดยที่ที่ดินดังกล่าวมีผู้ฟ้องคดีและนางรัชติยาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ดังนั้น เมื่อไม่มีหนังสือให้ความยินยอมของผู้ฟ้องคดี กรณีจึงถือไม่ได้ว่าเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมได้ยินยอมให้สร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ประกอบกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ ของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ซึ่งยินยอมให้นางสาวปณรต์ ก่อสร้างในที่ดิน ที่ดินดังกล่าวไม่ได้มีเนื้อที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ เนื่องจากมีที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ คั่นอยู่ กรณีจึงถือไม่ได้ว่ามีการสร้างอาคารในที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ ตามรูปแบบแปลนอาคารที่นางสาวปณรต์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ อาคารมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ภายในอาคารที่ก่อสร้างชั้นล่างประกอบด้วยห้องนอนและห้องน้ำ อาคารพิพาทไม่มีลักษณะการก่อสร้างที่ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปหรือมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา อาคารพิพาทจึงไม่มีลักษณะเป็นห้องแถวหรือบ้านแถวที่ต้องมีพื้นที่ว่างตามที่กำหนดในข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เป็นอาคารอยู่อาศัยซึ่งต้องมีที่ว่างนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารนั้น เมื่ออาคารชั้นล่างมีความกว้าง ๕.๘๐ เมตร ความยาว ๖.๘๐ เมตร รวมพื้นที่ชั้นล่าง จำนวน ๓๙.๔๔ ตารางเมตร คำนวณสัดส่วน ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นล่าง คิดเป็น ๑๑.๘๓ ตารางเมตร เมื่อนำพื้นที่ชั้นล่างไปหักออกจากพื้นที่ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ คงเหลือพื้นที่ว่างภายนอกอาคารพิพาท จำนวน ๔๔.๕๖ ตารางเมตร อาคารพิพาทจึงมีที่ว่างนอกอาคารมากกว่า ๑๑.๘๓



/ตารางเมตร...

ตารางเมตร ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ตามข้อ ๑ และข้อ ๓๓ (๑) ของกฎกระทรวงดังกล่าว ที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า อาคารพิพาทตามแบบแปลนและการก่อสร้างมีลักษณะเป็นบ้านแถวและมีพื้นที่ว่างนอกอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๓๓ (๑) ของกฎกระทรวงเดียวกัน จึงไม่อาจรับฟังได้ นอกจากนี้ ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า เมื่อนางสาวปณณรัตน์ทำการก่อสร้างอาคารพิพาทแล้วเสร็จ ผนังอาคารด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ซึ่งผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีระยะห่าง ๗๐ เซนติเมตร ส่วนผนังด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ซึ่งมีนางรัชติยา ตีมงคล และผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน มีระยะห่าง ๕๐ เซนติเมตร จึงถือว่า ผนังของอาคารทั้งสองด้านมีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๒ เมตร และไม่ได้อยู่ชิดเขตที่ดินข้างเคียง แต่อยู่ห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร กรณีจึงไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินด้านนั้นแต่อย่างใด ตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวงข้างต้น กรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ มีผู้ฟ้องคดีและนางรัชติยา เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อไม่มีหนังสือให้ความยินยอมของผู้ฟ้องคดีและแม้จะมีหนังสือให้ความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ของผู้ฟ้องคดี แต่ผู้ฟ้องคดีได้ถอนหรือยกเลิกหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีแล้ว ทำให้การก่อสร้างอาคารพิพาทไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น จึงไม่อาจรับฟังได้เช่นกัน อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่า ในระหว่างที่นางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ก่อสร้างอาคารพิพาท ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การก่อสร้างอาคารพิพาทมีลักษณะไม่ชอบด้วยกฎหมายและผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการก่อสร้าง ทำให้อาคารของผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงมีหนังสือลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ แจ้งผู้ถูกฟ้องคดีให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารพิพาทของนางสาวปณณรัตน์ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๕) ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๔ โดยสั่งให้นางสาวปณณรัตน์ ระงับการก่อสร้างไว้ก่อนเนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนเพื่อให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ต่อมาเจ้าหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบางน้ำผึ้งได้ทำการตรวจสอบพบว่า การก่อสร้างอาคารพิพาทมีการเว้นระยะห่างระหว่างแนวผนังบ้านกับแนวเขตที่ดินผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ๒๐ เซนติเมตร ข้อกำหนดดังกล่าวสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้ หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ในส่วนผนังบ้านของผู้ฟ้องคดีด้านติดกับบ้านที่กำลังก่อสร้างไม่พบรอยร้าว ตรวจสอบรอยร้าวตามบริเวณหน้าต่างและเสาบ้านไม่สามารถระบุได้ว่าเกิดจากการก่อสร้าง ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งนายอำเภอพระประแดงทราบผลการตรวจสอบกรณีที่ผู้ฟ้องคดีร้องเรียนดังกล่าว



/และมีหนังสือ...

และมีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๓๓ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อันใดอันหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารนั้น ซึ่งนางสาวปณณรัตน์ได้ยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างโดยมีพื้นที่เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว หลังจากนั้นนางสาวปณณรัตน์มีการแก้ไขโดยเพิ่มที่ดินข้างเคียงที่ยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินเป็นนายทิวา ชื่นใจตรง โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงอนุญาตให้ทำการก่อสร้างต่อไปได้ จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเห็นว่า เมื่อพิจารณาจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๕) ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๔ ที่สั่งให้นางสาวปณณรัตน์ ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน เนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนเพื่อให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต เป็นการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้ว แต่การดำเนินการของผู้ถูกฟ้องคดีดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่เพียงบางส่วนเฉพาะกรณีที่มีการก่อสร้างผิดจากแบบแปลนเฉพาะเรื่องของแนวนอาคารเท่านั้น แต่ในส่วนที่เป็นผนังอาคารด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ มีการทำบานหน้าต่างหรือช่องแสง ทำให้การก่อสร้างอาคารพิพาทของนางสาวปณณรัตน์ไม่ถูกต้อง และผนังของอาคารทั้งสองดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร จึงเป็นกรณีที่นางสาวปณณรัตน์สามารถแก้ไขดัดแปลงได้ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นางสาวปณณรัตน์แก้ไขอาคารดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยก่อสร้างเป็นผนังทึบ ดังนั้น จึงเป็นกรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ โดยปล่อยให้นางสาวปณณรัตน์ก่อสร้างอาคารพิพาทซึ่งมีผนังของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีน้อยกว่า ๒ เมตร และไม่ก่อสร้างเป็นผนังทึบ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว สำหรับข้อที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า



/ผู้ถูกฟ้องคดี...

ผู้ถูกฟ้องคดีมีหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น เห็นว่า ข้อ ๗ ของกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดสมุทรปราการ ทำหน้าที่ดูแล ติดตาม ตรวจสอบ ประสาน และให้คำแนะนำเกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการดำเนินงานเสนอคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ดังนั้น ข้ออ้างว่าผู้ถูกฟ้องคดีไม่ดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ของผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจรับฟังได้เช่นกัน พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องสั่งให้นางสาวปิ่นณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ แก้ไขเปลี่ยนแปลงผนังอาคารพิพาทด้านที่ก่อสร้างโดยไม่ถูกต้องให้เป็นผนังที่บดทั้งหมด ทั้งนี้ ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นพ้องด้วยกับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เนื่องจากรายละเอียดที่ปรากฏตามสำเนารายงานกระบวนการพิจารณา คดีหมายเลขดำที่ พ. ๗๐/๒๕๕๘ ของศาลจังหวัดสมุทรปราการ สำเนาบันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินและสำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาคำสั่ง ศาลจังหวัดสมุทรปราการ คดีหมายเลขแดงที่ พ. ๔๐๑/๒๕๕๘ เอกสารท้ายคำขอแก้ไขเพิ่มเติม คำฟ้องหมายเลข ๕ จากบันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินและสำเนาโฉนดที่ดิน จะเห็นได้ว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ซึ่งแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ มีแนวเขตที่ดิน จากชายคาบ้านออกไปอีก ๕๐ เซนติเมตร เมื่อเจ้าหน้าที่กองช่างขององค์การบริหารส่วนตำบล บางน้ำผึ้งได้ทำการวัดจากผนังบ้านของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการรังวัดที่ไม่ถูกต้อง โดยการรังวัดที่ถูกต้อง ต้องทำการรังวัดจากแนวเขตที่ดินจริง การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีได้ทำการรังวัดระยะตาม เอกสารท้ายคำให้การหมายเลข ๗ ภาพถ่ายแผนที่ ๓,๔ โดยได้ระยะ ๑ เมตร เป็นการวัดที่ไม่ถูกต้อง ซึ่งโดยที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ มีแนวเขตตรงจุดสิ้นสุดการเทพื้นคอนกรีต ซึ่งไม่ใช่ ตัวผนังบ้านผู้ฟ้องคดีเป็นแนวเขตแต่อย่างใด ดังนั้น จึงจะต้องนำระยะห่างจากชายคาบ้านของผู้ฟ้องคดีถดออกไปอีก ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งเป็นแนวเขตที่ดิน โดยนำไปหักระยะห่าง และเมื่อ หักออกแล้วจะมีระยะห่างเพียง ๑๕ - ๒๐ เซนติเมตร เท่านั้น จึงเป็นกรณีที่ระยะร่นอยู่ชิดเขต ที่ดินข้างเคียงและอยู่ห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และเมื่อผู้ฟ้องคดี ได้ทำการถอนหรือยกเลิกหนังสือให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีแล้ว ระยะร่นด้านที่ติดกับ ผู้ฟ้องคดีดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้งพฤติการณ์การเจาะเสาเข็มเพื่อก่อสร้างอาคาร ที่ชิดติดกับแนวเขตที่ดินและผนังอาคารของผู้ฟ้องคดีของนางสาวปิ่นณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ทำให้บ้านของผู้ฟ้องคดีเกิดความเสียหาย เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อ



/ผู้ถูกฟ้องคดี...

ผู้ถูกฟ้องคดีก็ได้ปฏิเสธกล่าวอ้างว่าไม่ทราบเหตุแห่งการแตกร้าง โดยไม่ร่วมกันแก้ปัญหาความเดือดร้อนเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีต้องดำเนินคดีแพ่งฐานละเมิดกับนางสาวปณรรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ดังมีรายละเอียดปรากฏในคำแถลงยืนยันข้อเท็จจริงฉบับลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๗ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า แนวร่นด้านติดกับแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี มีระยะเพียง ๑๕ - ๒๐ เซนติเมตร จึงเป็นการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยมา นั้น จึงไม่ถูกต้อง อีกทั้ง ผู้ถูกฟ้องคดียังมีหน้าที่ตามกฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบและตำบลทรงคะนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ การที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า กฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดสมุทรปราการทำหน้าที่ดูแลติดตาม ตรวจสอบ ประสาน และให้คำแนะนำ เกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการดำเนินงานเสนอคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ในข้อนี้ ผู้ฟ้องคดียังไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น เนื่องจาก กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ให้นางสาวปณรรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องนำหลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงดังกล่าว ที่ได้กำหนดให้พื้นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้มีไม้ยืนต้นซึ่งเป็นพันธุ์ไม้พื้นเมืองไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของพื้นที่ว่างดังกล่าว โดยเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงทั้งในแบบแปลนและตามภาพถ่ายของผู้ฟ้องคดี ไม่ปรากฏว่าผู้ถูกฟ้องคดีได้แจ้งให้นางสาวปณรรัตน์ ระพีเนติพงศ์ แก้ไขแบบแปลนหรือเมื่อก่อสร้างเสร็จต้องปลูกไม้ยืนต้นพันธุ์พื้นเมืองในอัตรา ร้อยละสิบห้าของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงข้างต้น ดังนั้น การออกใบอนุญาตก่อสร้างของผู้ถูกฟ้องคดีจึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ นั้น เป็นข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์ส่วนรวมของผู้ฟ้องคดีรวมทั้งประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคะนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ อันเป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว หากใช้เพียงแต่สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดสมุทรปราการเท่านั้นที่ทำหน้าที่ดูแล ติดตาม ตรวจสอบ ประสาน และให้คำแนะนำ เกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งหน่วยงานของผู้ถูกฟ้องคดีมีหน้าที่บังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงนี้ด้วย



/เมื่อผู้ถูกฟ้องคดี...

เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีละเลยต่อหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดพื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่ควบคุมสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ การอนุญาตก่อสร้างอาคารพิพาทของผู้ฟ้องคดี ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ รายงานสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ จึงเป็นการไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งตามคำขอท้ายคำฟ้องของผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานในคำฟ้อง คำให้การ คำคัดค้าน คำให้การ คำให้การเพิ่มเติม และคำอุทธรณ์แล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ อนุญาตให้นางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ก่อสร้างอาคาร ๒ ชั้น ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา (๘๔ ตารางเมตร) เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย โดยได้แนบหนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ เนื้อที่ ๕๐ ตารางวา หนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ เนื้อที่ ๕ ตารางวา ลงนามชื่อ รัชติยา ติมงคล ซึ่งนางรัชติยา ติมงคล มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้ฟ้องคดีในที่ดินดังกล่าว และหนังสือสัญญาบันทึกข้อตกลงยินยอมให้นางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ของผู้ฟ้องคดี ระหว่างที่นางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างอาคาร ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การก่อสร้างอาคารพิพาทมีลักษณะไม่ชอบด้วยกฎหมาย และผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการก่อสร้างทำให้อาคารของผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงมีหนังสือ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดี นายอำเภอพระประแดง และผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ ขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของนางสาวปณณรัตน์ และขอยกเลิกหนังสือให้ความยินยอมให้นางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างอาคารดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๕) ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๔ สั่งให้นางสาวปณณรัตน์ ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน เนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนเพื่อให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ต่อมา อำเภอพระประแดงมีหนังสือ ที่ สป ๐๔๑๘/๙๔ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการตรวจสอบตามอำนาจหน้าที่ หลังจากนั้น



/ผู้ถูกฟ้องคดี...

ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งนายอำเภอ พระประแดงกรณีผู้ฟ้องคดีร้องเรียนดังกล่าวว่า ในการตรวจสอบพบว่าการเว้นระยะห่าง ระหว่างแนวผนังบ้านกับแนวเขตที่ดินผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ๒๐ เซนติเมตร ข้อกำหนดดังกล่าวสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้ หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอม ให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ในส่วนผนังบ้านของผู้ฟ้องคดีด้านติดกับบ้านที่กำลังก่อสร้างไม่พบรอยร้าว ตรวจสอบรอยร้าวตามบริเวณหน้าต่างและเสาบ้านไม่สามารถระบุได้ว่าเกิดจากการก่อสร้าง และมีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ตามข้อกำหนด เกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๓๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อันใดอันหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารนั้น ซึ่งนางสาวปณรัตน์ ได้ยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างโดยมีพื้นที่เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว หลังจากนั้น นางสาวปณรัตน์ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่ดินข้างเคียงที่ยินยอมให้ก่อสร้าง อาคารชิดเขตที่ดินเป็นนายทิวา ชื่นใจตรง โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงอนุญาต ให้ทำการก่อสร้างต่อไป โดยการก่อสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ ของนางสาวปณรัตน์ มีที่ดินข้างเคียงอยู่ ๓ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ มีนายทิวา ชื่นใจตรง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ มีผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ มีนางรัชติยา ตีมงคล และผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ส่วนที่ดินด้านหน้าติดถนนสาธารณะ ซึ่งตามรูปแบบแปลนอาคารที่นางสาวปณรัตน์ยื่นขอ อนุญาต อาคารมีความกว้าง ๕.๘๐ เมตร ความยาว ๖.๘๐ เมตร โดยผนังอาคารด้านที่ติดกับที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ของนายทิวา มีแนวรั้วอาคารตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต มีระยะห่าง ๒ เมตร ผนังอาคารด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ของผู้ฟ้องคดี มีแนวรั้วอาคารตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมีระยะห่าง ๑ เมตร และผนังอาคารด้านที่ติดกับ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ของนางรัชติยา ตีมงคล และผู้ฟ้องคดี มีแนวรั้วอาคาร ตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมีระยะห่าง ๗๐ เซนติเมตร ส่วนที่ดินด้านหน้าติดถนน สาธารณะ มีแนวรั้วอาคารตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมีระยะห่าง ๒ เมตร ทั้งนี้ เมื่อได้ ทำการก่อสร้างอาคารพิพาทแล้วเสร็จ ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ มีระยะห่าง ๑.๘๐ เมตร ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ มีระยะห่าง ๗๐ เซนติเมตร และผนังอาคารไม่ได้ก่อสร้างเป็นผนังทึบโดยมีบานหน้าต่างกระจกหรือช่องแสง ปรากฏอยู่ ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ระยะห่าง ๕๐ เซนติเมตร และผนัง อาคารไม่ได้ก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยมียานหน้าต่างหรือช่องแสง จำนวน ๒ บาน ปรากฏอยู่



/ส่วนด้านหน้า...

ส่วนด้านหน้าติดถนนสาธารณะมีระยะห่าง ๒.๘๐ เมตร ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า นางสาวปณรรัตน์ ก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่ ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบล ทรงคะนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงนำคดีมายื่นฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องถึงนางสาวปณรรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ผู้ขออนุญาตก่อสร้าง ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารประกอบคำขอ แบบแปลน และการก่อสร้างให้ถูกต้องตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ดำเนินการแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน รื้อถอนอาคารตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ที่ออกโดยมีขอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษา ให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สั่งให้นางสาวปณรรัตน์ ระพีเนติพงศ์ แก้ไขเปลี่ยนแปลงผนังอาคารพิพาทด้านที่ก่อสร้างโดย ไม่ถูกต้องให้เป็นผนังทึบทั้งหมด ทั้งนี้ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วย จึงอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณากฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยแล้ว

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ละเลยต่อหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรในการดำเนินการกับอาคารของนางสาว ปณรรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ หรือไม่

มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยก่อนว่า ศาลปกครองชั้นต้นได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมายหรือระเบียบในส่วนที่ว่าด้วยการทำคำพิพากษา การแสวงหาข้อเท็จจริงและข้อเท็จจริง ที่ศาลปกครองชั้นต้นฟังมาเพียงพอแก่การวินิจฉัยชี้ขาดคดี หรือไม่

โดยที่ระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณา คดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า อำนาจในการพิจารณาอุทธรณ์คำพิพากษา หรือคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยศาลปกครองสูงสุดให้รวมถึง (๑) เมื่อคดีปรากฏเหตุ ที่มีได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือระเบียบนี้ในส่วนที่ว่าด้วยการทำคำพิพากษา



/และคำสั่ง...

และคำสั่ง และศาลปกครองสูงสุดเห็นว่ามิเหตุสมควร ให้มีอำนาจสั่งยกคำพิพากษาหรือคำสั่งของ ศาลปกครองชั้นต้นนั้น แล้วส่งสำนวนคดีคืนไปยังศาลปกครองชั้นต้น เพื่อให้พิพากษาหรือมีคำสั่งใหม่ ในกรณีเช่นนี้ศาลปกครองชั้นต้นอาจประกอบด้วยตุลาการศาลปกครองอื่นนอกจากที่ได้พิพากษา หรือมีคำสั่งมาแล้ว และคำพิพากษาหรือคำสั่งใหม่นี้อาจวินิจฉัยชี้ขาดคดีเป็นอย่างอื่น นอกจากคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ถูกยกได้ (๒) เมื่อคดีปรากฏเหตุที่มีได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมายหรือระเบียบนี้ในส่วนที่ว่าด้วยการแสวงหาข้อเท็จจริง หรือมีเหตุที่ศาลได้ปฏิเสธ การไต่สวนพยานตามที่ผู้อุทธรณ์มีคำขอ และศาลปกครองสูงสุดเห็นว่ามิเหตุสมควร ให้มีอำนาจ สั่งยกคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นนั้น แล้วกำหนดให้ศาลปกครองชั้นต้น ซึ่งประกอบด้วยตุลาการศาลปกครององค์คณะเดิมหรือตุลาการศาลปกครองอื่น หรือศาลปกครองชั้นต้น อื่นใดตามที่เห็นสมควร พิจารณาคดีนั้นใหม่ทั้งหมดหรือบางส่วน และพิพากษาหรือมีคำสั่งใหม่ (๓) เมื่อคดีปรากฏเหตุว่าข้อเท็จจริงที่ศาลปกครองชั้นต้นฟังมาไม่พอกแก่การวินิจฉัยชี้ขาดคดี และศาลปกครองสูงสุดเห็นว่ามิเหตุสมควร ให้มีอำนาจสั่งยกคำพิพากษาหรือคำสั่งของ ศาลปกครองชั้นต้น แล้วกำหนดให้ศาลปกครองชั้นต้นซึ่งประกอบด้วยตุลาการศาลปกครอง องค์คณะเดิมหรือตุลาการศาลปกครองอื่นพิจารณาคดีนั้นใหม่ทั้งหมดหรือบางส่วน โดยดำเนินการ ตามคำชี้ขาดของศาลปกครองสูงสุด แล้วพิพากษาหรือมีคำสั่งไปตามรูปคดี

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือ มาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า สามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีก ก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตาม

/มาตรา ๔๐...



มาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่... “บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น... ข้อ ๓๓ กำหนดว่า อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร... ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร... ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ผนังของอาคารที่มีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร วรรคสอง กำหนดว่า ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย และกฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคะนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗ กำหนดว่า ให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จังหวัดสมุทรปราการทำหน้าที่ดูแล ติดตาม ตรวจสอบ ประสาน และให้คำแนะนำเกี่ยวกับ



/การบังคับ...

การบังคับใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการดำเนินงานเสนอคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

คดีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ได้ยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ เนื้อที่ ๒๑ ตารางวา (๘๔ ตารางเมตร) เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย โดยได้แนบหนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของนางสาวณัฐนรี ชำนาญภักดี ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๖๕ เนื้อที่ ๕๐ ตารางวา หนังสือยินยอมให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ เนื้อที่ ๕ ตารางวา ลงนามชื่อ รัชติยา ติมงคล ซึ่งนางรัชติยา ติมงคล ได้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้ฟ้องคดีในที่ดินดังกล่าว และหนังสือสัญญาบันทึกข้อตกลงยินยอมให้นางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างขีดเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๑ ของผู้ฟ้องคดี โดยผู้ถูกฟ้องคดีได้ทำการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ อนุญาตให้นางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ก่อสร้างอาคาร ๒ ชั้น ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ ในระหว่างที่นางสาวปณณรัตน์ ทำการก่อสร้างอาคาร ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การก่อสร้างอาคารพิพาทดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายและผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการก่อสร้างทำให้อาคารของผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสือ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดี นายอำเภอพระประแดง และผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ ขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของนางสาวปณณรัตน์ และขอยกเลิกหนังสือให้ความยินยอมให้นางสาวปณณรัตน์ก่อสร้างอาคารดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๕) ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๔ สั่งให้นางสาวปณณรัตน์ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน เนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนเพื่อให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ต่อมา อำเภอพระประแดงมีหนังสือ ที่ สป ๐๔๑๘/๙๔ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการตรวจสอบตามอำนาจหน้าที่ หลังจากนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ ถึงนายอำเภอพระประแดง แจ้งผลการตรวจสอบกรณีดังกล่าวว่ามีการเว้นระยะห่างระหว่างแนวผนังบ้านกับแนวเขตที่ดินผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ๒๐ เซนติเมตร โดยข้อกำหนดดังกล่าวสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้ หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้ก่อสร้างขีดเขตที่ดิน และในส่วนผนังบ้านของผู้ฟ้องคดีด้านติดกับบ้านที่กำลังก่อสร้างไม่พบรอยร้าว ตรวจสอบรอยร้าวตามบริเวณหน้าต่างและเสาบ้านไม่สามารถระบุได้ว่าเกิดจากการก่อสร้าง และได้มีหนังสือ ที่ สป ๗๓๙๐๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔ แจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร



/ที่อยู่อาศัย...

ที่อยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๓๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อันใดอันหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารนั้น ซึ่งนางสาวปณรัตน์ ได้ยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างโดยมีพื้นที่เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว หลังจากนั้น นางสาวปณรัตน์ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่ดินข้างเคียงที่ยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน เป็นนายทิวา ชื่นใจตรง โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ต่อไป โดยการก่อสร้างอาคารพิพาทในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ ของนางสาว ปณรัตน์ มีที่ดินข้างเคียงอยู่ ๓ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ มีนายทิวา ชื่นใจตรง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๑ มีผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๕๙๖๙๐ มีนางรัชติยา ตีมมงคล และผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ส่วนที่ดิน ด้านหน้าติดถนนสาธารณะ ซึ่งตามรูปแบบแปลนอาคารที่นางสาวปณรัตน์ยื่นขออนุญาต อาคารมีความกว้าง ๕.๘๐ เมตร ความยาว ๖.๘๐ เมตร โดยผนังอาคารด้านที่ติดกับที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ของนายทิวา มีแนวรั้วอาคารตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต มีระยะห่าง ๒ เมตร ผนังอาคารด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๑ ของผู้ฟ้องคดี มีแนวรั้วอาคารตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมีระยะห่าง ๑ เมตร และผนังอาคารด้านที่ติด กับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ของนางรัชติยา ตีมมงคล และผู้ฟ้องคดี มีแนวรั้วอาคาร ตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมีระยะห่าง ๗๐ เซนติเมตร ส่วนที่ดินด้านหน้าติดถนนสาธารณะ มีแนวรั้วอาคารตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตมีระยะห่าง ๒ เมตร โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อทำการก่อสร้างอาคารพิพาทแล้วเสร็จ ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๔๓๖ ของนายทิวา มีระยะห่าง ๑.๘๐ เมตร ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๑ ของ ผู้ฟ้องคดี มีระยะห่าง ๗๐ เซนติเมตร ผนังอาคารพิพาทไม่ได้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบโดยมี บานหน้าต่างกระจกหรือช่องแสงปรากฏอยู่ ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๙๐ ซึ่งเป็นของนางรัชติยาและผู้ฟ้องคดีถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ระยะห่าง ๕๐ เซนติเมตร ผนังอาคาร ไม่ได้ก่อสร้างเป็นผนังทึบโดยมีบานหน้าต่างหรือช่องแสง จำนวน ๒ บาน ปรากฏอยู่ ส่วนด้านหน้า ติดถนนสาธารณะมีระยะห่าง ๒.๘๐ เมตร ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ก่อสร้างอาคารพิพาทดังกล่าว ไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงนำคดี มาฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงถึงนางสาว ปณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ผู้ขออนุญาตก่อสร้างให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารประกอบคำขอ แบบแปลน



/และการ...

และการก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารผู้ควบคุมงาน รื้อถอนอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ที่ออกโดยมีชอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจากข้อเท็จจริงดังกล่าวมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาให้ได้ว่าข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติเสียก่อนว่า นางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ผู้ยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ จากผู้ถูกฟ้องคดี ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารเลขที่ ๑๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ที่ได้อนุญาตให้นางสาวปณณรัตน์ ก่อสร้างอาคาร ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย นั้น ได้ทำการก่อสร้างอาคารพิพาทเป็นไปตามที่ขออนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดี หรือไม่ และโดยที่คดีนี้ศาลปกครองชั้นต้นได้รับฟังข้อเท็จจริงและได้วินิจฉัยว่า ผนังอาคารพิพาทของนางสาวปณณรัตน์ ด้านที่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๑ ได้มีการทำบานหน้าต่างหรือช่องแสงทำให้การก่อสร้างอาคารพิพาทของนางสาวปณณรัตน์ไม่ถูกต้อง และผนังของอาคารทั้งสองดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร อันเป็นกรณีที่นางสาวปณณรัตน์สามารถแก้ไขดัดแปลงให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ นั้น ซึ่งจากข้อวินิจฉัยดังกล่าวย่อมมีผลกระทบต่อนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ทำการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖๘๙ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีและเป็นบุคคลภายนอกคดีผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้องในผลแห่งคดีย่อมมีสิทธิเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการพิจารณาของศาล เพื่อมีโอกาสได้ชี้แจงข้อเท็จจริงและแสดงพยานหลักฐานของตนต่อศาล รวมทั้งจะได้มีโอกาสโต้แย้งข้อกล่าวหาดังกล่าว ศาลปกครองชั้นต้นจึงสมควรที่จะมีคำสั่งเรียกนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ เข้ามาเป็นคู่กรณี เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมตามข้อ ๗๘ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๕๗ วรรคหนึ่ง (๓) (ข) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การที่ศาลปกครองชั้นต้นมิได้มีคำสั่งเรียกนางสาวปณณรัตน์ ระพีเนติพงศ์ เข้ามาเป็นคู่กรณีในคดีนี้เพื่อให้มีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตนในการต่อสู้คดีในชั้นการพิจารณาของศาลปกครองชั้นต้นจึงเป็นกรณีที่ศาลปกครองชั้นต้นมิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวในส่วนที่ว่าด้วยการแสวงหาข้อเท็จจริง จึงมีเหตุอันสมควรที่ศาลปกครองสูงสุดจะมีคำพิพากษายกคำพิพากษาของ



/ศาลปกครองชั้นต้น...

ศาลปกครองชั้นต้น และให้ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณามีคำสั่งเรียกนางสาวปิ่นรัตน์ ระพีเนติพงศ์ เข้าในคดีตามบทบัญญัติว่าด้วยการร้องสอด แล้วมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งใหม่ตามรูปคดีต่อไป ตามข้อ ๑๑๒ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องสั่งให้นางสาวปิ่นรัตน์ ระพีเนติพงศ์ แก้ไขเปลี่ยนแปลงผนังอาคารพิพาทด้านที่ก่อสร้างโดยไม่ถูกต้องให้เป็นผนังทึบทั้งหมด ทั้งนี้ ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด นั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษาให้ยกคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น และส่งสำนวนคืนไปยัง ศาลปกครองชั้นต้น เพื่อให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ แล้วมีคำพิพากษาหรือคำสั่งใหม่ ตามรูปคดีต่อไป

นางพรทิภา ไสวสุวรรณวงศ์
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายพงษ์ศักดิ์ กัมพูสิริ
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด

ตุลาการหัวหน้าคณะ

นายไพโรจน์ มินเด็น
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด

นายอนนท์ อติเรกสมบัติ
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายวุฒิชัย ไทยเจริญ
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

