

ต่อเติมบางส่วนในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ... ต้องขออนุญาตด้วยหรือ ครับ !

คดีที่นำมาเล่าสู่กันฟังในฉบับนี้ เป็นคดีที่ศาลปกครองได้วินิจฉัย เพื่อคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

คดีนี้เป็นเรื่องของเจ้าของอาคารได้มีการก่อสร้างอาคารและต่อเติมบางส่วนของอาคาร เพื่อให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับอนุญาตตามแบบแปลนสามารถใช้งานได้อย่างสมบูรณ์มากขึ้น โดยส่วนที่ต่อเติมดังกล่าวอยู่นอกเหนือจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับอนุญาต

ข้อเท็จจริงในคดีนี้มีว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 6 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า โดยมีส่วนที่เป็นสวนสนุกบริเวณพื้นคาบฟ้าของอาคาร ต่อมา เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าไปตรวจสอบพบว่า บริเวณสวนสนุกในส่วนที่เป็นสวนน้ำได้ก่อสร้างอาคารหอคอย 4 ชั้นและสไลเดอร์ ซึ่งในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไม่ได้ระบุไว้แต่อย่างใด จึงมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างดังกล่าว และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า อาคารหอคอยและสไลเดอร์ได้ก่อสร้างควบคู่ไปกับอาคารห้างสรรพสินค้า ไม่ได้ก่อสร้างหลังจากที่ก่อสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าเสร็จแล้ว และอาคารหอคอยและสไลเดอร์เป็นส่วนหนึ่งของสวนน้ำที่ได้รับอนุญาตตามแบบแปลน จึงเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ไม่ถือว่าเป็นการก่อสร้างดัดแปลงอาคารที่จะต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และผู้อำนวยการเขตไม่มีอำนาจออกคำสั่งและการออกคำสั่งก็ไม่ได้สอบถามผู้ฟ้องคดี

หลังจากผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์คำสั่งและถูกยกอุทธรณ์ จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร

ประเด็นปัญหาที่น่าสนใจของคดีนี้คือ อาคารหอคอย 4 ชั้นและสไลเดอร์บนพื้นคาบฟ้าของห้างสรรพสินค้าเป็น “อาคาร” และต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ?

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า อาคารหอคอย 4 ชั้นและสไลเดอร์ได้ก่อสร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลเข้าใช้บริการ จึงเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าใช้สอยได้ ถือเป็นอาคารตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แม้ผู้ฟ้องคดีจะอ้างว่า อาคารหอคอย 4 ชั้นและสไลเดอร์เป็นส่วนประกอบหลักของ WATER PARK AREA (สวนน้ำ) ที่ระบุไว้ในแบบแปลนการก่อสร้าง แต่การระบุดังกล่าวเป็นเพียงการระบุว่าพื้นที่ตามแบบแปลนใช้ทำกิจกรรมใด ซึ่งหากในการทำกิจกรรมนั้นจำเป็นต้องสร้างสิ่งใดขึ้นมาเพื่อให้บุคคลเข้าใช้สอยอันมีลักษณะเป็นอาคาร ก็ต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างอาคารหอคอย 4 ชั้นและสไลเดอร์บนคาบฟ้าอาคาร 6 ชั้น จะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยและความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

เมื่อในแบบแปลนอาคาร 6 ชั้น ไม่ได้ระบุว่ามียอาคารหอคอย 4 ชั้นและสไลเดอร์ จึงเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และยังเป็นกรเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบและมีขนาดเกินห้าตารางเมตร จึงถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารที่ต้องได้รับอนุญาต เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และไม่ว่าผู้ฟ้องคดีจะก่อสร้างอาคารหอคอย 4 ชั้น พร้อมกับหรือภายหลังการก่อสร้างอาคาร 6 ชั้น ก็มีได้มีผลให้การก่อสร้างอาคารและหอคอย 4 ชั้น ที่ไม่มีระบุไว้ในใบอนุญาต หรือในแผนผังบริเวณแบบแปลนราชการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณกลายเป็นอาคารที่รับอนุญาต

นอกจากนี้ ผู้อำนวยการเขตเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่ง ตามมาตรา 40 และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และการออกคำสั่งดังกล่าวเป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน เพราะหากปล่อยให้เนิ่นช้าไปอาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนผู้มาใช้บริการ จึงเข้าข้อยกเว้นมาตรา 30 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการตัดแปลงอาคาร ห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่ตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตและให้ยื่นขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 881/2556)

คดีนี้ถือเป็นอุทธรณ์ที่ดี สำหรับเจ้าของอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารว่าจะต้องก่อสร้างตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น ซึ่งหากต้องการจะต่อเติม ตัดแปลงอาคารไม่ว่าจะพร้อมกับการก่อสร้างอาคารหรือภายหลังก่อสร้างอาคารเสร็จ เจ้าของอาคารจะต้องยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนทำการก่อสร้างตัดแปลงอาคาร ... ครับ !

นายปกครอง
