

กันสาด

กันสาดที่ติดตั้งบริเวณด้านหน้าด้านหลัง หรือด้านข้างอาคารบ้านแถวที่ได้มีการดัดแปลงอาคารที่ใช้สำหรับป้องกันฝนสาดหรือป้องกันแดดส่องนั้น พบว่ามีการดัดแปลงอาคาร ด้วยการติดตั้งกันสาดและหลังคาปกคลุมบริเวณด้านหน้า ด้านหลังหรือด้านข้างของอาคารโดยเจ้าของอาคารเป็นจำนวนมากซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 36 บัญญัติว่าบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตรและในวรรคสองบัญญัติว่า ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสี่คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตรต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

สำหรับในกรณีนี้ต้องพิจารณานิยามของคำว่า "ที่ว่าง" ตามกฎหมายดังกล่าวประกอบซึ่งตามกฎหมายกำหนดว่า "ที่ว่าง" หมายความว่า **พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม**ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสียที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้และให้หมายความรวมถึง**พื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร**และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

เมื่อพิจารณาจากกฎหมายที่กำหนดแล้วการดัดแปลงต่อเติมอาคารในลักษณะที่มีหลังคาหรือกันสาดปกคลุมไม่ว่าจะเป็นด้านหน้า ด้านหลัง หรือด้านข้างไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากขัดต่อนิยามของคำว่า **ที่ว่าง**จึงเป็นการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ในกรณีนี้เห็นว่าได้มีการติดตั้งกันสาดตามบริเวณบ้านเรือนเป็นจำนวนมาก เจ้าหน้าที่ไม่ได้ดำเนินการให้รื้อถอนเพราะได้อนุโลมว่าให้ใช้สำหรับบังแดดกันลมกันฝน อย่างไรก็ตามหากมีการร้องเรียนเจ้าหน้าที่อาจเข้าไปตรวจสอบและมีคำสั่งให้รื้อถอน ซึ่งถ้าเจ้าของอาคารที่ดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมกันสาดไม่ยอมรื้อถอน ก็อาจต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย โดยอาจต้องโทษจำคุกหรือโทษปรับตามกฎหมายต่อไป

กันทร กฤตรัชตนันต์

นิติกร