

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2650/2566

บริษัท ป. โจทก์ บริษัท ด. กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา 4, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา 43

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่จำเลยที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินสาธารณูปโภคพร้อมที่ดินในโครงการจัดสรรให้แก่บริษัท บ. เป็นการโอนที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ การโอนที่ดินดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินสาธารณูปโภค จำเลยที่ 1 จึงไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 18 และผลของการโอนไม่ตกเป็นโมฆะ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 1 ซึ่งใช้บังคับในขณะที่บริษัท บ. และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา 4 ซึ่งใช้บังคับในขณะที่บริษัท บ. ขายที่ดินเปล่าที่เหลือจากที่จำเลยที่ 1 ใช้สิทธิซื้อคืนให้แก่โจทก์ ให้นิยามคำว่า "ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" ทำนองเดียวกันว่าผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร แต่ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา 4 ให้นิยามเพิ่มเติมว่า ให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย ซึ่งหมายความว่า ผู้ใดที่ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร รวมทั้งผู้รับโอนสิทธิจากผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินไม่ว่าในทางใด ย่อมเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แม้บริษัท บ. ไม่ได้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยที่ 1 แต่การที่จำเลยที่ 1 ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับบริษัท บ. และโอนที่ดินนี้ให้แก่บริษัท บ. ถือได้ว่าบริษัท บ. เป็นผู้ทำสัญญากับจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และเมื่อจำเลยที่ 2 รับโอนที่ดินจัดสรรจากบริษัท บ. เนื่องจากการรวบรวมกิจการตามมติคณะรัฐมนตรี จำเลยที่ 2 จึงเป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปอันเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามความหมายของบทบัญญัติดังกล่าว จำเลยที่ 2 จึงมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ดินซื้อและเหลืออยู่ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา 49 วรรคสอง สำหรับค่าตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 นั้น โจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่าโจทก์มีสิทธิเข้าไปตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 ได้อย่างไร และมีเหตุผลความจำเป็นใดที่จะต้องตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 ส่วนค่าตัดหญ้าในที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคนั้นเป็นค่าใช้จ่ายที่โจทก์ต้องดูแลที่ดินแปลงสาธารณูปโภคตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ มาตรา 43 วรรคหนึ่ง โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าตัดหญ้าในส่วนนี้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 6659, 61402,

61564 และ 61565 รวม 4 แปลง ให้แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่คืนหรือไม่สามารถคืนได้ ให้ถือคำพิพากษาดำเนินการขอยกใบแทนโฉนดที่ดิน 4 แปลงดังกล่าว ให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว 4 แปลงแก่โจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ให้จำเลยที่ 2 ชดใช้ค่าเสียหาย 88,359,298.94 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยที่ 1 ให้การขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 2 ให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้อง และให้โจทก์ชำระเงินคืน 1,018,578 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 2 ให้โจทก์แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน 14 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 2 หากโจทก์เพิกเฉย ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา โจทก์ให้การแก่ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 6659, 61402, 61564 และ 61565 รวม 4 แปลง ให้แก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองเพิกเฉยหรือไม่สามารถคืนได้ ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาขอยกใบแทนโฉนดที่ดินทั้งสี่แปลง ให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 6659, 61402, 61564 และ 61565 รวม 4 แปลง ให้แก่โจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ให้จำเลยที่ 2 ชำระเงิน 86,196,698.94 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 73,184,668.94 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 26 มีนาคม 2561) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้ชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท ยกฟ้องแย้งจำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยที่ 2 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ชำระเงิน 1,018,578 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ซึ่งเป็นวันฟ้องแย้งเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 2 ให้โจทก์แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินโฉนดเลขที่ 61142, 61187, 61188, 61203 ถึง 61205, 61237, 61240, 61249 และ 61206 ถึง 61210 รวม 14 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 2 หากโจทก์เพิกเฉย ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนจำเลยที่ 2 โดยกำหนดค่าทนายความรวม 30,000 บาท ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 ทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการแรกว่า จำเลยที่ 2 ต้องคืนโฉนดที่ดินเลขที่ 6659, 61402, 61564 และ 61565 ซึ่งเป็นที่ดินส่วนสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณประโยชน์ตามฟ้องแก่โจทก์หรือไม่ และการที่จำเลยที่ 2 ไม่คืนโฉนดที่ดินนั้นเป็นการผิดสัญญาและเป็นละเมิดต่อโจทก์หรือไม่ ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า การที่จำเลยที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินสาธารณูปโภคพร้อมที่ดินในโครงการจัดสรรให้แก่บริษัท บ. เป็นการโอนที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ซึ่งตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปภคนั้นให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ การโอนที่ดินดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดการะผูกพันแก่ที่ดินสาธารณูปโภค จำเลยที่ 1 จึงไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 18 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้และผลของการโอนไม่ตกเป็น

โมฆะ ปัญหาข้อนี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มี
คู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 252 ส่วนที่โจทก์ฎีกาว่า ตามสัญญาปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ไม่ได้กำหนดราคาที่ดิน 4 แปลงตามฟ้องสำหรับหักหนี้และซื้อคืนไว้ และไม่ได้ระบุไว้
เมื่อจดทะเบียนปลดจำนองที่ดิน 4 แปลงดังกล่าวแล้ว บริษัท บ. มีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดินนั้นได้
เห็นว่า ที่จำเลยที่ 1 โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าโครงการ ด. ซึ่งรวมที่ดิน 4 แปลงตามฟ้องที่กันไว้เป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณประโยชน์ด้วย กับที่ดินเปล่าแปลงอื่น ๆ และหุ้นบางส่วนของ
จำเลยที่ 1 เพื่อชำระหนี้บางส่วนแก่บริษัท บ. นั้น จำเลยที่ 1 มีสิทธิซื้อคืนได้ โดยมีเงื่อนไขและ
รายละเอียด สิทธิซื้อคืน... รายการทรัพย์สินลำดับที่ 1 ที่รวมที่ดิน 4 แปลงตามฟ้องที่กันไว้เป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณประโยชน์ด้วย ระบุว่า "กรณี...มีทรัพย์สินใดที่จัดให้ขึ้นเพื่อ
ประโยชน์ร่วมกันอันเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ... ผู้ให้สัญญาและบริษัท บ. ตกลงจะร่วมกัน
รักษาและดำรงไว้ซึ่งความเป็นสาธารณูปโภค... และเมื่อผู้ให้สัญญาได้ซื้อคืนทรัพย์สินตามรายการ
ลำดับนี้และตามราคาและภายในระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมและ
ร่วมมือกับบริษัท บ. ในการดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคนี้ตกเป็นสาธารณประโยชน์ไว้
ใช้ร่วมกันของผู้ซื้อทรัพย์สินในโครงการต่อไป" ดังนั้น แม้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่ได้
กำหนดราคาที่ดิน 4 แปลงตามฟ้องสำหรับหักหนี้และซื้อคืนไว้ และบริษัท บ. จดทะเบียนปลด
จำนองที่ดิน 4 แปลงดังกล่าวแล้วก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่าจำเลยที่ 1 ใช้สิทธิซื้อ
คืนที่ดินเปล่าจากบริษัท บ. ได้เพียงบางส่วน ย่อมถือว่าจำเลยที่ 1 ไม่ได้ซื้อคืนทรัพย์สินตามรายการ
ลำดับนี้และตามราคาภายในระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ บริษัท บ. จึงชอบที่จะยึดถือ
โฉนดที่ดิน 4 แปลงตามฟ้องไว้เพื่อดำเนินการให้ที่ดิน 4 แปลงที่เป็นสาธารณูปโภคนี้ตกเป็น
สาธารณประโยชน์ไว้ใช้ร่วมกันของผู้ซื้อทรัพย์สินในโครงการจากจำเลยที่ 1 และหรือโจทก์ที่ซื้อที่ดิน
ส่วนที่เหลือจากบริษัท บ. ต่อไป ที่โจทก์ฎีกาอ้างว่า โจทก์ซื้อโครงการจัดสรรที่ดินตามฟ้องมาจาก
จำเลยที่ 1 นั้น เป็นข้อเท็จจริงที่โจทก์ไม่ได้กล่าวมาในคำฟ้องและตามคำเบิกความของนางสาว
พิสมัยกรรมการบริษัทโจทก์ก็ได้ความเพียงว่า หลังจากจำเลยที่ 1 ซื้อคืนที่ดินเปล่าจากบริษัท บ.
ไปเพียงบางส่วนแล้วโจทก์จึงทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัท บ. ปรากฏว่าโจทก์ซื้อ
ที่ดินเปล่าส่วนที่เหลือจากที่จำเลยที่ 1 ซื้อไปเท่านั้น โจทก์ไม่ได้ซื้อโครงการจัดสรรที่ดินตามฟ้อง
หรือที่ดินเปล่ามาจากจำเลยที่ 1 ดังที่อ้างมาในฎีกา ส่วนที่โจทก์ฎีกาต่อมาว่า โจทก์ได้รับโอน
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมาจากจำเลยที่ 1 แล้วนั้น แม้โจทก์ได้รับโอนใบอนุญาตให้ทำ
การจัดสรรที่ดินมาจากจำเลยที่ 1 อันทำให้โจทก์รับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 39 แต่การรับโอนใบอนุญาต
ให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นกรณีที่โจทก์ไปดำเนินการภายหลังจากโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินจาก
บริษัท บ. แล้ว ซึ่งเป็นเรื่องระหว่างโจทก์กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครนายก และ
โจทก์ต้องดำเนินการรับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน
ภายในกำหนดเวลา แต่เมื่อโจทก์ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระราคา 2 งวด สำหรับที่ดินที่จะขาย ลำดับที่ 1
ถึงลำดับที่ 162 และลำดับที่ 163 ถึงลำดับที่ 351 ตามลำดับ แก่บริษัท บ. ภายในกำหนดเวลาที่
เป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งที่ดิน 4 แปลงตามฟ้องอยู่ในลำดับที่ 348 ถึงลำดับที่
351 ที่โจทก์ต้องชำระราคาและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในงวดที่ 2 และเมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า
โจทก์ไม่ได้ชำระราคาที่ดินงวดที่ 2 แก่บริษัท บ. โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับให้บริษัท บ. จดทะเบียน

โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน 4 แปลงตามฟ้อง หรือค้ำโนนดที่ดินนั้นแก่โจทก์แต่อย่างใด และการกระทำของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้รับโอนสิทธิจากบริษัท บ. ไม่เป็นการผิดสัญญาและไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดชำระค่าบริหารงานและค่าเสียโอกาสตามฟ้องแก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาว่า จำเลยที่ 2 ไม่ต้องคืนโฉนดเลขที่ 6659, 61402, 61564 และ 61565 ซึ่งเป็นที่ดินส่วนสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณประโยชน์ตามฟ้องแก่โจทก์ และไม่ต้องชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ นั้น ชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการต่อไปว่า บริษัท บ. ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ถือว่าเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือไม่ และการที่จำเลยที่ 2 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรจากบริษัท บ. ผู้โอนเนื่องจากการควบรวมกิจการ ถือว่าจำเลยที่ 2 เป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปซึ่งต้องชำระค่าบริการสาธารณะหรือไม่ ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 1 ซึ่งใช้บังคับในขณะที่บริษัท บ. และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ กิติ และตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 ซึ่งใช้บังคับในขณะที่บริษัท บ. ขายที่ดินเปล่าที่เหลือจากที่จำเลยที่ 1 ใช้สิทธิซื้อคืนให้แก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย กิติ ได้ให้นิยามคำว่า "ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" ทำนองเดียวกันว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 ให้นิยามเพิ่มเติมว่า ให้ความหมายรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย ซึ่งหมายความว่า ผู้ใดที่ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร รวมทั้งผู้รับโอนสิทธิจากผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินไม่ว่าในทางใด ย่อมเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น แม้บริษัท บ. ไม่ได้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดิน แต่การที่จำเลยที่ 1 ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับบริษัท บ. และจำเลยที่ 1 โอนที่ดินที่ใช้หนี้แก่บริษัท บ. ถือได้ว่าบริษัท บ. เป็นผู้ทำสัญญากับจำเลยที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรเช่นเดียวกัน และเมื่อจำเลยที่ 2 เป็นผู้รับโอนที่ดินจัดสรรจากบริษัท บ. เนื่องจากการควบรวมกิจการตามมติคณะรัฐมนตรี จำเลยที่ 2 จึงเป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปอันเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามความหมายของบทบัญญัติดังกล่าว จำเลยที่ 2 จึงมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ตนซื้อและเหลืออยู่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49 วรรคสอง ที่บัญญัติว่า "ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ..." ซึ่งโจทก์นำสืบได้ความว่า ที่ดินที่บริษัท บ. รับโอนมาใช้หนี้และได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรซึ่งต่อมาได้มีการโอนให้แก่จำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 2 ถือกรรมสิทธิ์นั้นมีเพียง 14 แปลง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีมติให้โจทก์จัดเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาที่ดินเปล่าในอัตราเดือนละ 5.50 บาทต่อตารางวา โจทก์จึงมีสิทธิเรียกให้บริษัท บ. และจำเลยที่ 2 ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอัตราดังกล่าวได้รวม 14 แปลง เป็นเนื้อที่ 1,403 ตารางวา โดยโจทก์เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นรายปี ซึ่งจำเลยที่ 2 มิได้โต้แย้งและเป็นคุณแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คิดเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ 2 ต้องรับผิดชำระแก่โจทก์ปีละ 92,598 บาท นับแต่วันที่โจทก์รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2548 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามที่โจทก์ขอ รวมเป็นเงินที่จำเลยที่ 2 ต้องชำระแก่โจทก์ 1,171,621.75 บาท ส่วนที่โจทก์ขอให้จำเลยที่ 2 ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนบริษัท บ. ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2543 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 นั้น โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรส่วนที่เหลือ

จากที่จำเลยที่ 1 ใช้สิทธิซื้อคืนไปบางส่วนเท่านั้น มิได้อยู่ในฐานะรับโอนกิจการของจำเลยที่ 1 แต่อย่างใด โจทก์จึงไม่อาจอ้างสิทธิใด ๆ ที่จำเลยที่ 1 มีต่อบริษัท บ. มาเป็นของโจทก์ได้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 นั้น โจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่าโจทก์มีสิทธิเข้าไปตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 ได้อย่างไร และโจทก์มีเหตุผลความจำเป็นอย่างไรที่จะต้องตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าตัดหญ้าในที่ดินของจำเลยที่ 2 ส่วนค่าตัดหญ้าในที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคเป็นค่าใช้จ่ายที่โจทก์ต้องดูแลที่ดินแปลงสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป..." โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป จำเลยที่ 2 ไม่ต้องรับผิดชอบค่าตัดหญ้าในส่วนนี้แก่โจทก์เช่นกัน

หนี้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้เงิน ซึ่งจำเลยที่ 2 ค้างชำระเป็นรายปี แต่ตามคำฟ้องไม่มีรายละเอียดเกี่ยวกับการผิดนัดของจำเลยที่ 2 และการคิดดอกเบี้ยของโจทก์ ทั้งโจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่าโจทก์ประสงค์จะคิดดอกเบี้ยของต้นเงินจำนวนใด นับแต่เมื่อใดถึงวันที่เท่าใด คงปรากฏว่าเป็นดอกเบี้ย 903,127.50 บาท ซึ่งไม่อาจทราบได้ว่ามีที่มาอย่างไรและโจทก์คิดดอกเบี้ยอย่างไร จึงเห็นสมควรกำหนดดอกเบี้ยผิดนัดนับแต่วันฟ้อง โดยให้นำเงินที่จำเลยที่ 2 ชำระแล้ว 1,018,578 บาท มาหักออกจากหนี้ที่จำเลยที่ 2 ค้างชำระ คงเหลือเงินที่จำเลยที่ 2 ต้องชำระแก่โจทก์ 153,043.75 บาท ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้โจทก์คืนเงินค่าบริการสาธารณะและให้ดำเนินการเพิกถอนคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินของจำเลยที่ 2 มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ข้อนี้ฟังขึ้นบางส่วน อนึ่ง ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ได้มีพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 โดยมาตรา 3 และมาตรา 4 แห่งพระราชกำหนดดังกล่าวให้ยกเลิกความในมาตรา 7 และมาตรา 224 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความใหม่แทน เป็นผลให้ดอกเบี้ยผิดนัดปรับเปลี่ยนจากอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ที่กระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยผิดนัดในระหว่างช่วงเวลาก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ จึงให้คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ตามมาตรา 7 ที่ปรับเปลี่ยนโดยพระราชกฤษฎีกาบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ปัญหานี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยและกำหนดอัตราดอกเบี้ยให้เป็นไปตามพระราชกำหนดดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 252 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 2 ชำระเงิน 153,043.75 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 นั้น หากกระทรวงการคลังปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยใหม่โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเมื่อใดก็ให้ปรับเปลี่ยนไปตามนั้นบวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามคำขอของ

โจทก์ ยกฟ้องแย้งจำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมตามฟ้องและฟ้องแย้งทั้งสามศาลให้เป็นพับ
นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

สันติชัย วัฒนวิทย์กรรม · เสกสิทธิ์ สุขใจ · ประสาร กิรานนท์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2650/2566>