

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2943/2565

นาง ก. กับพวก โจทก์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ธ. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 94, (ข) พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, (ข)
พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44, (ข) พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48,
พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามคำฟ้องและคำขอท้ายฟ้องเป็นกรณีโจทก์ทั้งสองโต้แย้งเกี่ยวกับมติที่ประชุมใหญ่โดยอ้างว่ามติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกไม่ชอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับของจำเลย และมีคำขอบังคับขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่โจทก์ทั้งสองขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี ซึ่งกฎหมายกำหนดระยะเวลาในการใช้สิทธิไว้เป็นการเฉพาะแล้ว โจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าโจทก์ทั้งสองฟ้องให้จำเลยรับผิดชอบในมูลละเมิด จึงต้องนำอายุความละเมิดมาใช้บังคับกับกรณีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่หาได้ไม่ แม้ข้อบังคับนิติบุคคลจำเลย จะมีข้อความว่าต้องร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นภายใน 30 นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ โดยไม่ปรากฏหน่วยนับเป็นวัน เดือน หรือปี แต่ข้อบังคับนิติบุคคลดังกล่าวไม่ใช่พยานหลักฐานที่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีเอกสารมาแสดงตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 วรรคหนึ่ง (ข) จึงไม่ต้องห้ามที่จะนำพยานบุคคลมานำสืบแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในเอกสาร เมื่อผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาเบิกความยืนยันว่าการร้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ที่ลงมติโดยฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันลงมติ สอดคล้องกับกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ดังนั้น ตามข้อบังคับของนิติบุคคลจำเลย การร้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, 44 ประกอบมาตรา 48 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว แต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่นี้เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว โดยให้เป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิก กรณีจึงเป็นอำนาจหน้าที่ของจำเลยตามกฎหมายรวมทั้งตามข้อบังคับและมติของที่ประชุมใหญ่ในการดูแลถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร เหตุที่จำเลยนำกรวยหรือนำหมุดไปปักบริเวณถนนสายหลักข้างบ้านโจทก์ทั้งสองและบริเวณห้วยมถนนซอยเท่าที่จำเป็นก็เพื่อมิให้สมาชิกในหมู่บ้านนำรถยนต์มาจอด เพื่อความปลอดภัยและความสะดวกในการขับรถเลี้ยวโค้ง เข้า - ออก บริเวณห้วยมถนน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของจำเลย ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในการบริหารจัดการอำนวยความสะดวกในการใช้สาธารณูปโภค ตลอดจนการใช้พื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านที่พักอาศัยร่วมกันของสมาชิกทั้งหมด การกระทำได้กล่าวของจำเลยมิได้เลือกปฏิบัติเฉพาะสมาชิกผู้หนึ่งผู้ใด จึงถือไม่ได้ว่าเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 ข้อ 5.2.2 และมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2558 ในส่วนที่กำหนดสิทธิให้สมาชิกมีรถยนต์ได้ตามสิทธิ ให้จำเลยยุติการกระทำที่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอัตรลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โดยให้จำเลยเคลื่อนย้ายเครื่องกีดขวางที่ได้ตั้งขวางเพื่อมิให้รถยนต์เข้าจอดได้ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสองฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีสิ่งแวดล้อมวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 55567 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรุงเทพมหานคร และเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ธ. โจทก์ทั้งสองใช้บ้านเลขที่ 559/201 ดังกล่าวเป็นที่ตั้งสำนักงานบริษัท อ. ประกอบธุรกิจท่องเที่ยว จำเลยจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีหน้าที่บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และกระทำการเพื่อประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัยของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนออกข้อบังคับกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่จัดสรร วันที่ 5 พฤษภาคม 2560 จำเลยมีหนังสือแจ้งโจทก์ทั้งสองเรื่องการกำหนด ค่าจอดรถในพื้นที่ส่วนกลาง อ้างว่าโจทก์ทั้งสองมีสิทธิจอดรถได้ 4 คัน ในบ้าน 3 คัน หน้าบ้าน 1 คัน ส่วนรถที่เกินมา 4 คัน โจทก์ทั้งสองต้องเสียค่าจอดรถในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มอัตราคันละ 6,000 บาท ต่อคันต่อปี ตามรายงานการประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2558 และหนังสือแจ้งโจทก์ทั้งสองเรื่องการกำหนด ค่าจอดรถในพื้นที่ส่วนกลางตามมติที่ประชุมใหญ่ประจำปี 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2560 จำเลยจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2560 ที่ประชุมได้ลงมติเรื่องการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคประจำปี 2561 ข้อ 5.2.2 อนุมัติการปรับขึ้นค่าสาธารณูปโภคบ้านที่ทำพาณิชย์ เป็นเงิน 1,000 บาท ต่อตารางวาต่อปี จากเดิมที่คิด 700 บาท ต่อตารางวาต่อปี โดยจะเริ่มเก็บในปี 2561 โจทก์ทั้งสองไม่ยินยอมชำระ ค่าจอดรถส่วนที่เกินสิทธิตามที่จำเลยแจ้งและชำระค่าส่วนกลางประจำปี 2561 ให้จำเลยในอัตราเดิมเป็นเงิน 40,670 บาท ส่วนยอดเงินอีก 17,430 บาท ตามที่จำเลยแจ้ง โจทก์ทั้งสองยังไม่ชำระ ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองประการแรกมีว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิฟ้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2558 ที่กำหนดให้สมาชิกจอดรถได้เพียงตามจำนวนสิทธิที่มีเท่านั้น โดยคิดค่าจอดรถกรณีนำรถยนต์มาจอดในพื้นที่ส่วนกลางเกินสิทธิ กับขอเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2560 ข้อ 5.2.2 ที่อนุมัติให้ปรับขึ้นค่าสาธารณูปโภคบ้านที่ทำพาณิชย์จากอัตราเดิม 700 บาท ต่อตารางวาต่อปี เป็น 1,000 บาท ต่อตารางวาต่อปี หรือไม่ ที่โจทก์ทั้งสองฎีกาในทำนองว่าการลงมติของที่ประชุมใหญ่เป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม ขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 27 และเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต ทำให้โจทก์ทั้งสองเสียหาย จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ทั้งสอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 ฟ้องของโจทก์ทั้งสองจึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องร้องขอต่อศาลภายใน 1 เดือน หรือ 30 วัน นั้น เห็นว่า โจทก์ทั้งสองบรรยายฟ้องสรุปสาระสำคัญได้ว่า ในการประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2558 ที่ประชุมลงมติให้สมาชิกจอดรถยนต์ภายในบ้านและหน้าบ้านตามสิทธิที่มีอยู่เท่านั้น ที่ดินของโจทก์ทั้งสองมีเนื้อที่ 58.10 ตารางวา ซึ่งหากคำนวณตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ควรจอดรถได้ 7 คัน แต่จำเลยกลับกำหนดให้โจทก์ทั้งสองมีสิทธิจอดรถเพียง 4 คัน โดยให้จอดในบ้าน 3 คัน

และหน้าบ้าน 1 คั่น เป็นการจำกัดสิทธิของโจทก์ทั้งสอง ขัดต่อกฎหมายและไม่สอดคล้องกับ
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ บริษัท ธ. ผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าของโครงการได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเป็น
ที่พักอาศัยประเภทเดียว แต่ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 ที่ประชุมกลับลงมติให้
แบ่งประเภทบ้านออกเป็นบ้านพักอาศัยและบ้านที่ทำพาณิชย์ และอนุมัติให้จำเลยจัดเก็บค่า
สาธารณูปโภคบ้านที่ทำพาณิชย์ในอัตรา 1,000 บาท ต่อตารางวาต่อปี อันเป็นการเพิ่มภาระแก่
โจทก์ทั้งสอง ไม่ชอบด้วยระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย
หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการ
จัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 และรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 อีกทั้งยัง
เป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต จึงไม่มีผลบังคับใช้ นอกจากนี้มติดังกล่าวยังให้อำนาจคณะกรรมการจำเลย
ที่จะใช้ดุลพินิจในการบริหารจัดการตามความเหมาะสมหากมีบ้านที่ทำพาณิชย์มาต่อรองขอลด
ค่าบริการ ทั้งที่ไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ โจทก์ทั้งสองเจรจากับจำเลยแล้ว แต่จำเลยไม่รับฟัง และ
มีคำขอท้ายฟ้องโดยขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 ข้อ 5.2.2 และมติ
ที่ประชุมใหญ่ประจำปี 2558 ในส่วนที่กำหนดสิทธิให้สมาชิกมีรถยนต์ได้ตามสิทธิ ตามคำฟ้องและ
คำขอท้ายฟ้องดังกล่าวเป็นกรณีที่โจทก์ทั้งสองได้แย้งเกี่ยวกับมติที่ประชุมใหญ่โดยอ้างว่ามติของ
ที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกทั้ง 2 ครั้ง เป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับของจำเลย และมี
คำขอบังคับขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่โจทก์ทั้งสองขอให้
เพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี ซึ่งกฎหมายกำหนดระยะเวลาในการใช้สิทธิไว้
เป็นการเฉพาะแล้ว โจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าโจทก์ทั้งสองฟ้องให้จำเลยรับผิดชอบในมูลละเมิด จึงต้องนำ
อายุความละเมิดมาใช้บังคับกับกรณีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่หาได้ไม่ ข้ออ้างตามฎีกา
ของโจทก์ทั้งสองข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ส่วนที่โจทก์ทั้งสองฎีกาต่อมาว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ธ. ข้อ 41 มีข้อความกำหนดไว้เพียงว่า ต้องร้องขอเพิกถอนภายใน 30 โดยมีได้ระบุหน่วยนับเป็นวัน
เดือน หรือปี การที่ศาลอุทธรณ์นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 มาปรับใช้
วินิจฉัยคดีในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
4 วรรคสอง ว่าต้องขอภายในกำหนดเดือนหนึ่งหรือ 30 วัน นับแต่วันลงมติ นั้น ไม่ถูกต้อง เนื่องจาก
โจทก์ทั้งสองไม่ได้ฟ้องว่าจำเลยไม่ปฏิบัติหรือฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา 1171 ถึงมาตรา 1195
เห็นว่า แม้ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ธ. ข้อ 41 จะมีข้อความว่า ในการประชุมใหญ่ครั้งใด
ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจ
ร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายใน 30 นับแต่วัน
ที่ประชุมใหญ่ลงมติ โดยไม่ปรากฏหน่วยนับเป็น วัน เดือน หรือปี แต่ข้อบังคับนิติบุคคลดังกล่าว
มิใช่พยานหลักฐานที่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีเอกสารมาแสดงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา
ความแพ่ง มาตรา 94 วรรคหนึ่ง (ข) จึงไม่ต้องห้ามที่จะนำพยานบุคคลมานำสืบแก้ไขเพิ่มเติมข้อ
ความในเอกสาร ซึ่งจำเลยมีนางสาวกุสุมา ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มา
เบิกความยืนยันว่า การร้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ที่ลงมติโดยฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ
จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันลงมติ จึงมิใช่การนำสืบเพิ่มเติมข้อ
ความในเอกสาร ไม่ขัดต่อบทกฎหมายดังกล่าว ประกอบกับโจทก์ทั้งสองเองก็ได้นำสืบโต้แย้งหรือ
คัดค้านว่าที่พยานจำเลยเบิกความว่าหน่วยนับเป็นวันนั้น ไม่ถูกต้องอย่างไร ทั้งคำเบิกความของ
พยานจำเลยปากนี้สอดคล้องกับกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ
และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ที่กำหนดว่าในการประชุมใหญ่ครั้งใด

ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมใหญ่ครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ พยานหลักฐานที่จำเป็นสำหรับรับฟังได้ว่า ตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำเลย การร้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่นั้นต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า มติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2558 และมติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกประจำปี 2560 ที่โจทก์ทั้งสองร้องขอเพิกถอน มีการลงมติเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2558 และ 30 กรกฎาคม 2560 ตามลำดับ แต่โจทก์ทั้งสองยื่นฟ้องต่อศาลขอเพิกถอนมติที่ประชุมดังกล่าวเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 จึงพ้นกำหนดเวลาที่จะร้องขอต่อศาลตามข้อบังคับของจำเลย โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิที่จะยื่นฟ้องขอเพิกถอนมติที่ประชุมดังกล่าว ฎีกาของโจทก์ทั้งสองข้อนี้ฟังไม่ขึ้น และกรณีไม่จำต้องวินิจฉัยฎีกาอื่นของโจทก์ทั้งสองเกี่ยวกับประเด็นนี้อีกต่อไปเพราะเป็นรายละเอียดปลีกย่อย ไม่มีผลเปลี่ยนแปลงข้อวินิจฉัย ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองประการต่อมาว่ามีว่า การกระทำของจำเลยที่ตั้งเครื่องกีดขวางบริเวณถนนในหมู่บ้าน ทาสีขาวแดงบนขอบทางเท้า และนำกรวยมาตั้ง ซึ่งเชื่อกันแต่ต่อมาเหลือแต่การตั้งกรวย หรือปักเสาหมุด และซึ่งเชื่อกันเพื่อมิให้โจทก์ทั้งสองและสมาชิกอื่นนำรถยนต์มาจอด กับตีช่องจอดรถในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แห่งที่ดินจัดสรร ทำให้โจทก์ทั้งสองต้องนำรถยนต์ไปจอดบริเวณพื้นที่ส่วนกลางหน้าบ้านที่ยังไม่มีผู้พักอาศัย เป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, 44 ประกอบมาตรา 48 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว แต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่นี้เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว โดยให้เป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิก กรณีจึงเป็นอำนาจหน้าที่ของจำเลยตามกฎหมายรวมทั้งตามข้อบังคับและมติของที่ประชุมใหญ่ในการดูแลถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรดังกล่าว ซึ่งในข้อนี้นางสาวกุสุมาพยานจำเลยเบิกความสรุปได้ความว่า การที่จำเลยปักหมุด 1 ช่อง ขนาดเท่ากับรถยนต์จอดได้บริเวณถนนสายหลักด้านข้างบ้านโจทก์ทั้งสองเพื่อมิให้สมาชิกนำรถยนต์มาจอด เนื่องจากถนนข้างบ้านโจทก์ทั้งสองเป็นถนนสายหลักและเป็นหัวมุมซอยซึ่งมีขนาดไม่กว้างมาก อยู่ใกล้ป้อมยามลักษณะเป็นทางบิบบแคบเหมือนคอขวด หากมีผู้นำรถยนต์ไปจอดบริเวณดังกล่าวจะกีดขวางรถยนต์ที่ขับเข้า – ออก ทำให้สมาชิกในหมู่บ้านไม่สะดวกและไม่ปลอดภัย จำเลยจึงปักหมุดเท่าที่จำเป็น 1 ช่องเดินรถบริเวณหัวมุมทางโค้งซอยต่าง ๆ ที่เห็นว่าไม่ปลอดภัย เพื่อให้ผู้ขับขี่รถสามารถเลี้ยวโค้งได้สะดวก นายคมสัน สามิโจทก์ที่ 1 และเป็นประธานบริษัท อ. ก็เบิกความตอบคำถามค้านทนายจำเลยว่า ตามแผนผังแสดงพื้นที่จอดรถส่วนกลางของหมู่บ้านของโจทก์ทั้งสองตั้งอยู่ตรงพื้นที่สีชมพูหมายเลข 201 กำกับ ซึ่งอยู่หัวมุม หากขับรถออกจากหมู่บ้านตรงไปจะผ่านป้อมยามที่ตั้งอยู่กลางถนนซึ่งต้องขับเบี่ยงออกเล็กน้อยจากป้อมยามเพื่อออกไปนอกหมู่บ้าน การปักเสาและทำแนวกันจะมีเฉพาะบริเวณหัวโค้งและส่วนที่เป็นถนนหลักบางส่วน ไม่ได้ทำเต็มพื้นที่ทั้งหมดเจือสมกับคำเบิกความพยานจำเลย ทำให้เชื่อได้ว่า เหตุที่จำเลยนำกรวยหรือนำหมุดไปปักบริเวณถนนสายหลักข้างบ้านโจทก์ทั้งสองและบริเวณหัวมุมถนนซอย

เท่าที่จำเป็นก็เพื่อมิให้สมาชิกในหมู่บ้านนำรถยนต์มาจอด โดยไปกำหนดช่องจอดรถบนถนนซอย แทน ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยและความสะดวกในการขับรถเลี้ยวโค้ง เข้า – ออก บริเวณหัวมุมถนน เนื่องจากถนนในหมู่บ้านไม่ได้กว้างมาก และถนนสายหลักมีผู้ขับรถผ่านมากกว่าถนนซอย อีกทั้งทางเข้า – ออกหมู่บ้านก็มีเพียงทางเดียว คือ ใช้ถนนหลัก เข้า – ออก ผ่านป้อมยาม ซึ่งอยู่ใกล้กับถนนข้างบ้านของโจทก์ทั้งสอง ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของจำเลยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในการบริหารจัดการอำนวยความสะดวกในการใช้สาธารณูปโภค ตลอดจนการใช้พื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านที่พักอาศัยร่วมกันของสมาชิกทั้งหมด การกระทำดังกล่าวของจำเลยมิได้เลือกปฏิบัติเฉพาะสมาชิกผู้หนึ่งผู้ใด จึงถือไม่ได้ว่าเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแต่อย่างใด ฎีกาของโจทก์ทั้งสองข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

อรุณ เรืองเพชร · ชัยเจริญ ดุษฎีพร · พิชัย เพ็งผ่อง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2943/2565>