

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5465/2564

นาย อ. กับพวก โจทก์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว. 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 44, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48, พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

ย่อ / หลักกฎหมาย

ข้อบังคับของจำเลยที่ 1 หมวดที่ 10 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ข้อ 41 ระบุว่า "การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต้องได้รับคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม" เมื่อปรากฏตามรายงานการประชุมว่า ที่ประชุมมีมติให้แก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ด้วยคะแนนเสียง 155 เสียง ต่อ 10 เสียง อันเป็นคะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมตามที่ข้อบังคับข้อ 41 กำหนดไว้ มติดังกล่าวจึงไม่ขัดต่อข้อบังคับของจำเลยที่ 1 และ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" บทกฎหมายมาตรานี้บัญญัติขึ้นเพื่อห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป ไม่มีข้อความใดที่ระบุห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการดังกล่าว แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้รับโอนสาธารณูปโภคมาจากผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44 (1) แต่ก็มีที่แตกต่างโดยมาตรา 4 กำหนดค่านิยามของ "ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย ส่วน "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตาม มาตรา 45 และ 46 แม้มีหน้าที่รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 (1) ด้วยก็ตาม แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดินโดยตรง และไม่ได้เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" จึงไม่ใช่ "ผู้จัดสรรที่ดิน" ตามนัยของกฎหมายข้างต้น บทบัญญัติมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ย่อมไม่อาจนำมาบังคับใช้แก่จำเลยที่ 1 ได้ เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา 48 ที่บัญญัติว่า "เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค... (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์...." ก็มีได้มีบทบังคับว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 43 วรรคหนึ่ง แต่อย่างใดด้วย เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินเป็นเพียงผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นบุคคลภายนอก เมื่อจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้วก็ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับที่ดินจัดสรรอีก แต่สำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดิน

จัดสรรและสิ่งปลูกสร้างซึ่งต้องอยู่ร่วมกันกับสมาชิกอื่นด้วย สมาชิกแต่ละคนจึงมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและมีดุลพินิจได้อย่างกว้างขวางที่จะกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง และเพื่อเป็นการป้องกันมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามอำเภอใจไม่เป็นไปตามเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิก มาตรา 48 วรรคท้าย ก็กำหนดว่าการดำเนินการใดบ้างจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สมาชิก อันเป็นหลักการพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันในสังคมระบอบประชาธิปไตย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกย่อมมีอำนาจวางข้อกำหนดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างอิสระโดยไม่ถูกจำกัดด้วยมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ดังนั้น การที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจำเลยที่ 1 มีมติให้แก้ไขข้อบังคับข้อ 40 แม้การแก้ไขดังกล่าวจะมีผลทำให้การใช้ประโยชน์จากสาธารณประโยชน์ลดน้อยลงก็มีอำนาจกระทำได้

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสามฟ้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สมัยสามัญ ครั้งที่ 2/2559 ที่ให้แก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ข้อ 40 จำเลยทั้งสิบสองให้การขอให้ยกฟ้อง ก่อนเริ่มสืบพยาน คู่ความทั้งสองฝ่ายแถลงรับข้อเท็จจริงตามคำฟ้อง คำให้การและเอกสารในสำนวน แล้วขอให้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยประเด็นเดียวว่า ข้อบังคับจำเลยที่ 1 ข้อ 40 ที่ถูกแก้ไขตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว. สมัยสามัญครั้งที่ 2/2559 ที่มีข้อความไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง เป็นข้อบังคับที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ทั้งสามร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสิบสอง โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท โจทก์ทั้งสามอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 5 แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสามฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ทั้งสามได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า การแก้ไขข้อบังคับตามฟ้องชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ข้อบังคับของจำเลยที่ 1 หมวดที่ 10 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ข้อ 41 ระบุว่า "การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต้องได้รับคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามรายงานการประชุมว่าที่ประชุมมีมติให้แก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ด้วยคะแนนเสียง 155 เสียง ต่อ 10 เสียง (งดออกเสียง 1 เสียง) อันเป็นคะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมตามที่ข้อบังคับข้อ 41 กำหนดไว้ มติดังกล่าวจึงไม่ขัดต่อข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ส่วนที่โจทก์ทั้งสามฎีกาว่า ข้อบังคับข้อ 40 ของจำเลยที่ 1 ที่แก้ไขใหม่ดังกล่าวขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่งนั้น เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวไว้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" บทกฎหมายมาตรานี้บัญญัติขึ้นเพื่อห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นซึ่งตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร

ลตไปหรือเสื่อมความสะดวกไปไม่มีข้อความใดที่ระบุห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการดังกล่าว แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้รับโอนสาธารณูปโภคมาจากผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44 (1) ก็ตาม แต่ก็มีที่มาต่างกันโดยมาตรา 4 กำหนดคานียามของ "ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย ส่วน"นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามมาตรา 45 และ 46 แม้จะมีหน้าที่รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 (1) ด้วยก็ตาม แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดินโดยตรง และไม่ได้เป็นผู้ได้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" จึงไม่ใช่ "ผู้จัดสรรที่ดิน" ตามนัยของกฎหมายข้างต้น บทบัญญัติตามมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ย่อมไม่อาจนำมาใช้บังคับแก่จำเลยที่ 1 ได้ เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา 48 ที่บัญญัติว่า "เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค ... (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ ..." ก็มีได้มีบทบังคับว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 43 วรรคหนึ่ง แต่อย่างใดด้วย เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินเป็นเพียงผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นบุคคลภายนอกเมื่อจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้วก็ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับที่ดินจัดสรรอีก แต่สำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและสิ่งปลูกสร้างซึ่งต้องอยู่ร่วมกันกับสมาชิกอื่นด้วย สมาชิกแต่ละคนจึงมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและมีดุลพินิจได้อย่างกว้างขวางที่จะกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง และเพื่อเป็นการป้องกันมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามอำเภอใจไม่เป็นไปตามเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิก มาตรา 48 วรรคท้าย ก็กำหนดว่าการดำเนินการใดบ้างจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก อันเป็นหลักการพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันในสังคมตามระบอบประชาธิปไตย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกย่อมมีอำนาจวางข้อกำหนดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างอิสระโดยไม่ถูกจำกัดด้วยมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ดังนั้น การที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจำเลยที่ 1 มีมติให้แก้ไขข้อบังคับข้อ 40 แม้การแก้ไขดังกล่าวจะมีผลทำให้การใช้ประโยชน์จากสาธารณประโยชน์ลดน้อยลงจึงมีอำนาจกระทำได้ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งสามฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

รังสรรค์ กุลาเลิศ · แรรงณ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์ · พีรศักดิ์ ไวกาสี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5465/2564>