

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3760/2562

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ม. กับพวก โจทก์ บริษัท ล. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 3, 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 47, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 29, พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 39

ย่อ / หลักกฎหมาย

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ แต่ต่อมา พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ แต่ในมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ก็ยังคงบัญญัติไว้มีเนื้อความเช่นเดิม เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่จำเลยได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินบัญญัติให้จำเลยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพดังเดิม และจะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ โดยไม่ได้มีบทบัญญัติให้จำเลยมีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายเองจะเรียกเก็บเอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ แม้จำเลยกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีข้อตกลงให้จำเลยมีสิทธินำเงินค่าส่วนกลาง ที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในลักษณะเหมาจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่เป็นข้อตกลงที่ฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อันเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลใช้บังคับ จำเลยเป็นผู้ครอบครองและเก็บรักษาเงินค่าส่วนกลาง กับนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเป็นข้อเท็จจริงที่อยู่ในความรู้อยู่เห็นโดยเฉพาะของจำเลยซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจ การการพิสูจน์ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความถูกต้องของบัญชีสรุปรายรับ-รายจ่าย จึงตกแก่จำเลยตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 29 ในด้านรายรับ จำเลยบันทึกรายรับไม่ถูกต้อง จำเลยต้องนำเงินค่าบริการที่จัดเก็บล่วงหน้าไปรวมกับรายรับ คิดเป็นรายรับทั้งสิ้น 62,539,739 บาท และจำเลยไม่ได้นำเงิน 90,900 บาท ที่เรียกเก็บจาก ส. บันทึกไว้ในรายรับ นอกจากนี้ จำเลยนำเงินค่าส่วนกลางไปฝากไว้ที่ธนาคาร แต่ไม่ได้นำดอกเบี้ยสะสม 1,009,696.88 บาท ไปบันทึกรายรับ แม้โจทก์ไม่ได้มีคำขอส่วนนี้แต่เป็นกรณีที่จำนวนค่าส่วนกลางที่โจทก์เรียกร้องไม่ถูกต้อง ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยให้ถูกต้องได้ตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 39 เมื่อรวมทั้งหมดแล้วคิดเป็นรายรับทั้งสิ้น 63,640,335.88 บาท ส่วนค่าส่วนกลางที่ยังเรียกเก็บไม่ได้อีก 17,970,672 บาท โจทก์ที่ 1 ต้องไปเรียกร้องเอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะเรียกให้จำเลยรับผิดชอบแทนไม่ได้ สำหรับเงินค่า

ส่วนกลาง 10,587,904.20 บาท ที่ฝ่ายโจทก์ฎีกาขอให้จำเลยร่วมออกสมทบ เนื่องจากจำเลยได้ใช้บริการสาธารณะร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาตั้งแต่เริ่มโครงการนั้น ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มิได้มีบทบัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบริการสาธารณะร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งจำเลยและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ไม่มีข้อตกลงกันเช่นนั้น ส่วน

พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 47 ถึงมาตรา 50, 53 และมาตรา 70 วรรคสอง บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องออกค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ สำหรับที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อต่อเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว จึงไม่อาจกำหนดให้จำเลยชำระเงินในส่วนนี้ ในด้านรายจ่าย ค่าดูแลสวนสาธารณะและค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น เป็นหน้าที่ของจำเลยต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายดังที่ได้วินิจฉัยมา จึงนำค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มาบันทึกเป็นรายจ่ายไม่ได้ สำหรับค่าบำรุงรักษาสโมสร จำเลยนำอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำออกให้บุคคลภายนอกเช่าแต่ไม่ได้นำรายได้จากค่าเช่าสโมสรไปบันทึกเป็นรายรับ จึงไม่มีสิทธินำค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสโมสรไปบันทึกเป็นรายจ่าย คงมีสิทธิเพียงนำค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานจัดเก็บขยะ กวาดถนน ค่ากระแสไฟฟ้าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายป้อมยามรักษาความปลอดภัยและสำนักงานโครงการรวมเป็นเงิน 22,341,467.67 บาท ไปหักออกจากเงินค่าส่วนกลางเท่านั้น จำเลยส่งคืนให้โจทก์ที่ 1 แล้ว 10,637,319 บาท คงเหลือเงินค่าส่วนกลางที่จำเลยต้องส่งคืนให้โจทก์ที่ 1 อีกจำนวน 30,661,549.21 บาท จำเลยจะปฏิเสธการส่งคืนโดยอ้างว่ามีข้อตกลงให้เรียกเก็บในลักษณะเหมาจ่ายหาได้ไม่ แต่จำเลยไม่ต้องส่งมอบเงินสมทบค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพราะตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มิได้มีบทบัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือต้องรับผิดชอบชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7 ของราคาก่อสร้างสาธารณูปโภคกลางของทางราชการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงไม่อาจนำ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคสองและมาตรา 44 วรรคสองตอนท้ายซึ่งประกาศใช้ภายหลังมาบังคับแก่จำเลยได้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสะพานข้ามคลอง ปรากฏว่า คอสะพานข้ามคลองรางใหญ่ทรุดตัวค่อนข้างมาก ทำให้พื้นถนนบริเวณคอสะพานกับพื้นสะพานมีระดับต่างกัน จำเป็นต้องซ่อมแซมบำรุงรักษาให้คงสภาพการใช้งานได้โดยสะดวก จำเลยจึงต้องออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงในส่วนนี้ เห็นสมควรกำหนดให้ 400,000 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมท่อระบายน้ำ จำเลยก่อสร้างไม่ถูกต้องทำให้ระบบระบายน้ำฝนออกจากถนนด้วยท่อระบายน้ำลงสู่คลองรางใหญ่ทำไม่ได้ตามโครงการจัดสรรที่จำเลยขออนุญาตไว้ จำเป็นต้องซ่อมแซมบำรุงรักษาให้ใช้งานได้ดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลยเห็นสมควรกำหนดให้ 300,000 บาท สำหรับค่าซ่อมแซมถนน แม้ถนนจะทรุดตัวและมีระดับต่ำกว่าถนนประชาอุทิศ ส่วนหนึ่งเพราะถนนประชาอุทิศได้ปรับปรุงยกระดับให้สูงขึ้น ประกอบกับสภาพโดยทั่วไปของถนนยังอยู่ในสภาพดีและใช้สัญจรได้โดยสะดวก จึงไม่จำเป็นต้องปรับปรุงซ่อมแซม ส่วนค่าก่อสร้างผนังคอนกรีตทั้งสองด้านของถนน มิใช่ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่จำเลยจัดให้มีขึ้นและมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาตามโครงการจัดสรรที่ดิน โจทก์จะเรียกร้องหาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสิบหกฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยส่งมอบเงิน 102,347,398 บาท พร้อม

ดอกเบี๋ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2551 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่
โจทก์ทั้งสิบหก จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณาโจทก์ที่ 9 ยื่นคำร้องขอถอนฟ้อง
ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 104,284,294 บาท พร้อม
ดอกเบี๋ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2551 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ที่ 1 กับ
ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมซึ่งโจทก์ทั้งหมดได้รับการยกเว้นต่อศาลในนามของโจทก์ทั้งหมด โดย
กำหนดค่าทนายความ 100,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์ที่ 1 ถึงที่ 8 และที่ 10 ถึงที่ 16
และจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน
5,441,287.61 บาท พร้อมดอกเบี๋ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 10 ธันวาคม 2551 จนกว่า
จะชำระเสร็จแก่โจทก์ที่ 1 ค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นให้จำเลยรับผิดชอบตามทุนทรัพย์ที่โจทก์ที่ 1 ชนะคดี
ในชั้นอุทธรณ์ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้
เป็นพับ โจทก์ที่ 1 ถึงที่ 8 และที่ 10 ถึงที่ 16 และจำเลยฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาต
ให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้แย้งกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า
โจทก์ที่ 1 เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีโจทก์ที่ 2 ถึงที่ 16 เป็นสมาชิก จำเลยประกอบธุรกิจ
จัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2539 จำเลยได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของ
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมณฑนา และบุศริ
นทร์ ธนบุรีรมย์ เนื้อที่ประมาณ 327 ไร่ โดยรังวัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน 1,296 แปลง
และจัดให้มีสาธารณูปโภค เช่น ถนนการะบายน้ำเข้าออกโครงการสู่ถนนประชาอุทิศยาว 611
เมตร ถนนซอย ท่อระบายน้ำ เสไฟฟ้าและท่อประปา หลังจากนั้นจำเลยได้รับอนุญาตให้แก้ไข
เปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน 7 ครั้ง ภายใต้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286
ต่อมาปี 2543 ได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับโดยมาตรา 3 ให้ยกเลิก
ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และจำเลยได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครง
การจัดสรรที่ดินอีก 3 ครั้ง โดยนำที่ดินแปลงย่อยซึ่งมีขนาดใหญ่มารวมและจัดรูปแปลงใหม่ให้มี
ขนาดเล็กลง ทำให้ได้ที่ดินแปลงย่อยเพิ่มขึ้น กับนำที่ดินแปลงจำหน่ายเฉพาะที่ดินมา
เปลี่ยนแปลงประเภทเป็นสโมสรรและสวนสาธารณะ แต่ที่ดินทั้งโครงการยังคงมีเนื้อที่เท่าเดิมตามที่
ได้รับอนุญาตจัดสรรครั้งแรก แผนผังการจัดสรรที่ดินจึงเปลี่ยนแปลงไป โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 7
ส่วน รังวัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน 1,376 แปลง จำหน่ายเฉพาะที่ดิน 527 แปลง
บ้านเดี่ยวมณฑนา ธนบุรีรมย์ พร้อมทั้งที่ดิน 276 แปลง ทาวน์เฮาส์บุศรินทร์ ธนบุรีรมย์ พร้อมทั้งที่ดิน
573 แปลง ที่ดินสาธารณูปโภค 15 แปลง แบ่งเป็นถนน 3 แปลง สวนสาธารณะ 4 แปลง
โรงเรียนอนุบาล 3 แปลง สวนหย่อม 1 แปลง ถังบำบัดน้ำเสีย 4 แปลง ที่ดินบริการสาธารณะ
ประเภทสโมสรร 2 แปลง และจัดให้มีสาธารณูปโภค เช่น ถนนการะบายน้ำยาว 611 เมตร ซึ่งเป็น
ของบริษัทแอตแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด มีระบบระบายน้ำโดยใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตเรียง
ขนานไปกับถนนทุกสายลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 48077 และ 48979
จำเลยสร้างถนน ท่อระบายน้ำ และสะพานข้ามคลองรางใหญ่เป็นทางเข้าออกโครงการสู่ถนน
ประชาอุทิศความยาว 611 เมตร เดิมเป็นของนางแคทริน เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2537 ได้ขายให้
บริษัทแอตแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของจำเลย แล้วบริษัทดังกล่าว
จดทะเบียนให้ที่ดินทั้งสองแปลงตกเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา
โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่ที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นของนางแคทรินโดย
ไม่มีค่าตอบแทน วันที่ 7 กรกฎาคม 2537 บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งสองแปลงตกเป็น

ภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรในโครงการ และวันที่ 29 ธันวาคม 2540 บริษัทดังกล่าวให้จำเลยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยมีค่าตอบแทนในที่ดินโฉนดเลขที่ 48077 จำนวน 2,176.8 ส่วนใน 2,196.8 ส่วน และที่ดินโฉนดเลขที่ 48079 จำนวน 197.7 ส่วนใน 217.7 ส่วน เมื่อโจทก์ที่ 2 ถึงที่ 16 และประชาชนทั่วไปซื้อบ้านพร้อมที่ดินจัดสรรแล้วจำเลยเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตลอดมาจนกระทั่งจัดตั้งโจทก์ที่ 1 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2548 ต่อมาเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งโจทก์ที่ 1 แล้ว วันที่ 11 มีนาคม 2548 และวันที่ 21 ตุลาคม 2548 จำเลยคืนเงินค่าส่วนกลางโครงการหมู่บ้านจัดสรรมณทนา ธนบุรีรัมย์ ที่จำเลยเก็บจากลูกบ้านไปล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 10,637,319 บาท และเงินคงเหลือจากการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรรบุศรินทร์ ธนบุรีรัมย์ 2,034,462.55 บาท ให้แก่โจทก์ที่ 1 วันที่ 21 มีนาคม 2548 โจทก์ที่ 1 และจำเลยตกลงกันว่าจำเลยจะเสนอรายรับ-รายจ่ายให้โจทก์ที่ 1 ทราบในวันที่ 24 มีนาคม 2548 และจะส่งสำเนาเอกสารยืนยันการจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ใบเสร็จรับเงิน ให้โจทก์ที่ 1 ตรวจสอบภายในวันที่ 5 เมษายน 2549 ครบกำหนดแล้วจำเลยเพิกเฉย หลังจากนั้นวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 จำเลยจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้โจทก์ที่ 1 ยกเว้นที่ดินสองแปลงซึ่งใช้ก่อสร้างถนน ท่อระบายน้ำ และสะพานเข้าออกโครงการสู่ถนนประชาอุทิศ ก่อนฟ้อง ฝ่ายโจทก์มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระเงินค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กับเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉย คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่ฝ่ายโจทก์และจำเลยได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า จำเลยต้องชำระเงินค่าส่วนกลางแก่โจทก์ที่ 1 หรือไม่เพียงใด ในปัญหาว่าจะนำค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมารวมเป็นค่าใช้จ่ายได้หรือไม่นั้น เห็นว่า ประการของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" แม้ต่อมามีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ แต่ในมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ก็ยังคงบัญญัติไว้มีเนื้อความเช่นเดิม เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่จำเลยได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน บัญญัติให้จำเลยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพดังเดิม และจะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ โดยมีได้มีบทบัญญัติให้จำเลยมีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเช่นนี้ จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายเองจะเรียกเก็บเอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ แม้จะได้ความว่าจำเลยกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีข้อตกลงให้จำเลยมีสิทธินำเงินค่าส่วนกลาง ที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในลักษณะเหมาจ่ายไปเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อันเป็นข้อตกลงที่คู่กรณีมีอิสระในการแสดงเจตนาต่อกัน แต่การแสดงเจตนาทำข้อตกลงดังกล่าวต้องไม่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเท่ากับเป็นการผลักภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของจำเลยในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไปให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปริยาย ย่อมเป็นการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อ

คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อันเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลใช้บังคับ จำเลยจึงไม่มีสิทธินำค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไปหักออกจากเงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คงมีสิทธิเพียงนำค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการสาธารณะ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าส่วนกลาง ค่าจ้างรักษาความปลอดภัย กวาดถนน จัดเก็บขยะ เงินเดือนค่าจ้างพนักงานเก็บเงิน จัดทำบัญชี และควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะต่างๆ ประจำสำนักงานโครงการไปหักออกจากเงินค่าส่วนกลางเท่านั้น และเมื่อมีเงินค่าส่วนกลางเหลือจ่ายก็ต้องส่งคืนให้โจทก์ที่ 1 จะปฏิเสธการส่งคืนโดยอ้างว่ามีข้อตกลงให้เรียกเก็บในลักษณะเหมาจ่ายหาได้ไม่ สำหรับบัญชีสรุปรายรับ-รายจ่ายเฉพาะโครงการมณฑนา ธนบุรีรัชมัย ฝ่ายโจทก์โต้แย้งความถูกต้องของบัญชี จำเลยเป็นผู้ครอบครองและเก็บรักษาเงินค่าส่วนกลาง กับนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเป็นข้อเท็จจริงที่อยู่ในความรู้เห็นโดยเฉพาะของจำเลยซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจ ภาระการพิสูจน์ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความถูกต้องของบัญชีรายรับ-รายจ่าย จึงตกแก่จำเลยตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 29 กรณีเงินค่าส่วนกลางที่จำเลยคืนให้โจทก์ที่ 1 จำนวน 10,637,319 บาท เมื่อพิเคราะห์บัญชีสรุปรายรับ-รายจ่าย แล้ว จำเลยนำเงินค่าบริการที่จัดเก็บล่วงหน้าไปคิดรวมกับรายจ่าย แล้วนำไปหักออกจากรายรับ คงเหลือเงิน 5,441,287.61 บาท ซึ่งไม่ถูกต้อง ที่ถูก ต้องนำเงินค่าบริการที่จัดเก็บล่วงหน้าไปรวมกับรายรับ คิดเป็นรายรับทั้งสิ้น 62,539,739 บาท แล้วหักด้วยรายจ่าย 35,823,813.39 บาท คงเหลือเงิน 26,715,925.61 บาท นอกจากนี้รายจ่ายทั้งแปดรายการที่จำเลยบันทึกไว้มีรายจ่ายบางรายการที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภครวมอยู่ด้วย ซึ่งจะนำไปคิดหักออกจากเงินค่าส่วนกลางไม่ได้ดังที่ได้วินิจฉัยมา บัญชีสรุปรายรับ-รายจ่าย คลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องเชื่อถือไม่ได้ จึงต้องพิจารณาจากรายละเอียดการรับชำระเงินและใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ประกอบพยานหลักฐานอื่นในสำนวน ในด้านรายรับ เมื่อตรวจสอบเอกสารไม่ปรากฏว่าจำเลยนำเงินที่เรียกเก็บจากนายสมนึกไปรวมเป็นรายรับ ซึ่งนายจำลองก็เบิกความตอบคำถามค้านยอมรับความในข้อนี้ แต่ได้นำเงินที่นายซิวส์ชำระไปรวมเป็นรายรับ แล้ว แสดงว่าจำเลยไม่ได้นำเงินที่เรียกเก็บจากนายสมนึกไปบันทึกไว้ในรายรับเท่านั้น นอกจากนี้รายรับในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยของต้นเงินค่าส่วนกลาง จำเลยนำเงินค่าส่วนกลางไปฝากไว้ที่ธนาคาร แต่จำเลยไม่ได้นำดอกเบี้ยสะสม 1,009,696.88 บาท ไปบันทึกเป็นรายรับในบัญชี ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงเป็นดอกผลนิตินัยของเงินค่าส่วนกลางซึ่งต้องนำไปบันทึกไว้เป็นรายรับเช่นกัน แม้โจทก์ไม่ได้มีคำขอส่วนนี้แต่เป็นกรณีที่จำนวนค่าส่วนกลางที่โจทก์เรียกร้องไม่ถูกต้อง ศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยให้ถูกต้องได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 39 เมื่อรวมเงินที่เรียกเก็บจากนายสมนึก 90,900 บาท ดอกเบี้ยจากเงินค่าส่วนกลาง 1,009,696.88 บาท และยอดเงินที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร 51,902,420 บาท แล้วเป็นเงิน 53,003,016.88 บาท รวมกับเงินที่จำเลยคืนให้โจทก์ที่ 1 จำนวน 10,637,319 บาท คิดเป็นรายรับทั้งสิ้น 63,640,335.88 บาท ส่วนที่ฝ่ายโจทก์ฎีกาขอให้จำเลยชำระเงินค่าส่วนกลางที่ยังเรียกเก็บไม่ได้อีก 17,970,672 บาท เห็นว่า แม้ข้อเท็จจริงจะได้ความตามที่ฝ่ายโจทก์อ้าง แต่การชำระเงินค่าส่วนกลางหรือค่าบริการสาธารณะในอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรมตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ความเห็นชอบ เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนจะอ้างว่าจำเลยไม่ยอมให้ตรวจสอบบัญชีรายรับ-รายจ่ายมาเป็นเหตุผลปฏิเสธการชำระเงินค่าส่วนกลางไม่ได้ เป็นเรื่องที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องไปร้องเรียนหรือดำเนินการทางอื่น ดังนั้นเงินค่าส่วนกลางที่ยังเรียกเก็บไม่ได้นี้ โจทก์ที่ 1 ต้องไปเรียกร้องเอาจาก

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะเรียกให้จำเลยรับผิดชอบชำระแทนไม่ได้ สำหรับเงินค่าส่วนกลาง 10,587,904.20 บาท ที่ฝ่ายโจทก์ฎีกาขอให้จำเลยร่วมออกสมทบ เนื่องจากจำเลยได้ใช้บริการสาธารณะร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาตั้งแต่เริ่มโครงการ เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัยต้องคอยดูแลทรัพย์สินสิ่งก่อสร้างของจำเลย และพนักงานทำความสะอาดถนนต้องเก็บกวาดเศษวัสดุก่อสร้างที่จำเลยก่อสร้างบ้านจัดสรรขายนั้น ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มีได้มีบทบัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบริการสาธารณะร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งจำเลยและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ไม่มีข้อตกลงกันเช่นนั้น ส่วนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 47 ถึงมาตรา 50, 53 และมาตรา 70 วรรคสอง บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องออกค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ สำหรับที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อต่อเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว จึงไม่อาจกำหนดให้จำเลยชำระเงินในส่วนนี้ตามฎีกาของฝ่ายโจทก์ได้ ในด้านรายจ่าย เห็นว่า ค่าดูแลสวนสาธารณะและค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายดังที่ได้วินิจฉัยมา จึงนำค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มาบันทึกเป็นรายจ่ายไม่ได้ สำหรับค่าบำรุงรักษาสโมสร ก่อนจำเลยจะโอนที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างสโมสรให้โจทก์ที่ 1 จำเลยนำอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำไปทำสัญญาให้บุคคลภายนอกเช่าในอัตราเดือนละ 5,000 บาท มีกำหนด 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กันยายน 2546 แล้วเปิดให้บริการแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ซึ่งตามสัญญาเช่า ข้อ 5.1 กำหนดว่าผู้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพดีอยู่เสมอ หากเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าต้องออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเอง เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยนำรายได้จากค่าเช่าสโมสรไปบันทึกเป็นรายรับ แสดงว่าจำเลยนำสโมสรไปจัดหาผลประโยชน์เป็นส่วนตัว จึงไม่มีสิทธินำค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสโมสรไปบันทึกเป็นรายจ่ายได้ จำเลยต้องไปเรียกร้องเอาจากผู้เช่าสโมสรเอง ส่วนใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง นั้น เมื่อตรวจดูใบเสร็จรับเงินและบัญชีสรุปรายรับ-รายจ่าย แล้ว จำเลยนำเงินค่าส่วนกลางไปชำระ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานจัดเก็บขยะ กวาดถนน ค่ากระแสไฟฟ้าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายป้อมยามรักษาความปลอดภัยและสำนักงานโครงการรวมเป็นเงิน 22,341,467.67 บาท ส่วนสำเนาใบเสร็จรับเงิน 118 ฉบับ น่าเชื่อว่าจำเลยถ่ายสำเนาเอกสารผิดพลาด ทำให้มีสำเนาใบเสร็จรับเงินบางส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการปะปนรวมเข้ามาในใบเสร็จรับเงิน 5 แผ่น ตามที่พยานจำเลยเบิกความ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่ถูกต้องตั้งแต่ปี 2540 ถึง 2548 ซึ่งจำเลยต้องนำมาบันทึกเป็นรายจ่าย จึงคิดเป็นเงิน 22,341,467.67 บาท มิใช่ 35,823,813.38 บาท ดังที่จำเลยนำสืบ พยานหลักฐานที่จำเลยนำสืบมาขัดแย้งแตกต่างกัน การคิดบัญชีรายรับ-รายจ่ายไม่ถูกต้อง บันทึกรายรับต่ำกว่าความจริงและบันทึกรายจ่ายสูงเกินจริง โดยไม่เปิดเผยรายละเอียดบัญชีรายรับ-รายจ่ายให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและโจทก์ที่ 1 ทั้งบัญชีที่จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามมาตรฐานระบบบัญชีจึงขาดความน่าเชื่อถือ พยานหลักฐานของจำเลยไม่มีน้ำหนักรับฟังได้ตามภาระพิสูจน์ข้อเท็จจริงรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยใช้จ่ายเงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วมีเงินเหลือจ่าย 5,441,287,61 บาท ดังที่อ้างมาในฎีกา แต่ฟังได้ว่าจำเลยเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งจัดตั้งโจทก์ที่ 1 เป็นเงิน 63,640,335.88 บาท และได้นำเงินค่าส่วนกลางไปใช้จ่ายถูกต้องชอบด้วยกฎหมายตั้งแต่ปี 2540 ถึง 2548 เป็นเงิน 22,341,467.67 บาท คงเหลือเงิน 41,298,868.21 บาท จำเลยส่งคืนให้โจทก์ที่ 1 แล้ว 10,637,319 บาท คงเหลือเงินค่า

ส่วนกลางที่จำเลยต้องส่งคืนให้โจทก์ที่ 1 อีก 30,661,549.21 บาท ฎีกาข้อนี้ของฝ่ายโจทก์ฟังขึ้น บางส่วน ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามที่ฝ่ายโจทก์ได้รับอนุญาตให้ฎีกาต่อไปว่า จำเลยต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแก่โจทก์ที่ 1 หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า แม้ที่ดิน ทั้งสองแปลงตามโฉนดเลขที่ 48077 และ 48079 ที่จำเลยใช้ก่อสร้างถนน ท่อระบายน้ำและ สะพานจะไม่ได้ระบุว่าเป็นที่ดินตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่จำเลยได้รับอนุญาตแต่ใน โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตั้งแต่จำเลยได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินครั้งแรกและที่ได้รับอนุญาต ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งต่อมาอีก 10 ครั้ง ระบุไว้ชัดเจนว่าจำเลย จัดสรรให้ถนนคอนกรีตยาว 611 เมตร เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินและจดทะเบียน ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินในโครงการตลอดมา ดังนั้นที่ดินทั้งสองแปลงที่จำเลยใช้ก่อสร้าง ถนน ท่อระบายน้ำ และสะพานย่อมตกเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน และตกอยู่ในภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ กับเป็นหน้าที่ของจำเลยต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดย ตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อม ความสะดวกมิได้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ซึ่งใช้บังคับอยู่ใน ขณะนั้น ส่วนการที่จำเลยจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มีบทเฉพาะกาล บัญญัติไว้ในมาตรา 70 วรรคสามว่า "การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม" มาตรา 44 วรรคหนึ่งบัญญัติว่า "ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา..." และวรรค สองบัญญัติว่า "การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนดทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งด้วย" เห็นว่า การนำมาตรา 44 มาใช้บังคับย้อนหลังแก่จำเลยซึ่งได้รับอนุญาตให้จัดสรร ที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ต้องนำมาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่านั้น เมื่อประกาศ ของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 13 บัญญัติไว้เพียงว่า ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาสถาบันการเงินมา ทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการ และ กำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต โดยมีได้มีบทบัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาสถาบันการเงินมา ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบการ บำรุงรักษา หรือต้องรับผิดชอบชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7 ของราคา ก่อสร้างสาธารณูปโภคกลางของทางราชการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศและ ระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด จึงนำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคสอง และมาตรา 44 วรรคสองตอนท้าย ซึ่งประกาศใช้ในภายหลังมาบังคับแก่ จำเลยโดยอนุโลมไม่ได้ สำหรับสะพานข้ามคลอง ปรากฏว่าคอสสะพานบางด้านทรุดตัวค่อนข้างมาก ทำให้พื้นถนนบริเวณคอสสะพานกับพื้นสะพานมีระดับต่างกัน จำเป็นต้องซ่อมแซมบำรุงรักษาให้คง

สภาพการใช้งานได้โดยสะดวกดังเดิมซึ่งจำเลยต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จึงเห็นสมควรกำหนดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงให้ 400,000 บาท ส่วนที่ระบายน้ำทั้งสองด้านของถนน ปรากฏว่าจำเลยก่อสร้างระบบระบายน้ำไม่ถูกต้อง ระบบระบายน้ำฝนออกจากถนนด้วยท่อระบายน้ำลงสู่คลองรางใหญ่จึงทำไม่ได้ตามโครงการจัดสรรที่ดินจำเลยขออนุญาตไว้ จำเป็นต้องซ่อมแซมบำรุงรักษาให้ใช้งานได้ดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลย เห็นสมควรกำหนดให้ 300,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 700,000 บาท สำหรับค่าซ่อมแซมถนน แม้ถนนจะทรุดตัวและมีระดับต่ำกว่าถนนประชาอุทิศ ส่วนหนึ่งเป็นเพราะถนนประชาอุทิศได้ปรับปรุงยกระดับให้สูงขึ้น ประกอบกับตามสภาพโดยทั่วไปของถนนยังอยู่ในสภาพดีและใช้สัญจรได้โดยสะดวก จึงไม่จำเป็นต้องปรับปรุงซ่อมแซม ส่วนค่าก่อสร้างผนังคอนกรีตทั้งสองด้านของถนนมิใช่สาธารณูปโภคที่จำเลยจัดให้มีขึ้น และมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาตามโครงการจัดสรรที่ดิน จะเรียกร้องให้จำเลยออกค่าใช้จ่ายในการสร้างผนังคอนกรีตเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกมาใช้ถนนและสะพานหาได้ไม่ ดังนั้นจำเลยต้องชำระเงินค่าส่วนกลาง 30,661,549.21 บาท และค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค 700,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,361,549.21 บาท แก่โจทก์ที่ 1 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยบางส่วน ฎีกาข้อนี้ของฝ่ายโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน 31,361,549.21 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี แก่โจทก์ที่ 1 ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์และฎีกาแทนฝ่ายโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 40,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่ฝ่ายโจทก์ได้รับยกเว้น ให้จำเลยนำมาชำระต่อศาลในนามของฝ่ายโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ชำระเท่าทุนทรัพย์ที่ฝ่ายโจทก์ขณะคดีในชั้นฎีกานอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

พิทักษ์ คงจันทร์ · เมทินี ชโลธร · สิทธิชัย โชคสวัสดิ์ไพศาล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3760/2562>