

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6139-6142/2564

บริษัท ด.โจทก์ นางสาว ก.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 150, 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 44, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

ย่อ / หลักกฎหมาย

ข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ซึ่งตกลงให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ต้องรับผิดชอบชำระค่าสาธารณูปโภคในช่วงเวลาก่อนมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 (1) (2) หรือ (3) เป็นข้อตกลงที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติมาตรา 43 ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อันเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เฉพาะข้อตกลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 สำหรับความรับผิดชอบค่าบริการสาธารณะ เป็นคนละส่วนกับความรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงอาจมีการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับผิดชอบในค่าบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่เนื่องจากมีข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ว่าโจทก์จะหักค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินแต่ละแปลงนับจากวันที่สาธารณูปโภคในแต่ละเฟสเสร็จสมบูรณ์จนถึงวันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อย เมื่อได้ความว่าโจทก์ไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จสมบูรณ์และถูกต้องตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้ตามกำหนดจนไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาต่อไปได้ โจทก์จึงยังไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 รับผิดชอบค่าบริการสาธารณะได้

คำพิพากษา

คดีทั้งสี่สำนวนนี้ ศาลชั้นต้นพิจารณาและพิพากษารวมกัน โดยให้เรียกโจทก์ทุกสำนวนว่า โจทก์ เรียกจำเลยในสำนวนแรกว่า จำเลยที่ 1 เรียกจำเลยในสำนวนที่สองว่า จำเลยที่ 2 เรียกจำเลยที่ 1 และที่ 2 ในสำนวนที่สามว่า จำเลยที่ 3 และที่ 4 และเรียกจำเลยในสำนวนที่สี่ว่า จำเลยที่ 5 โจทก์ ทั้งสี่สำนวนฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ชำระเงิน 164,316 บาท จำเลยที่ 2 ชำระเงิน 312,336 บาท จำเลยที่ 3 และที่ 4 ร่วมกันชำระเงิน 237,756 บาท และจำเลยที่ 5 ชำระเงิน 153,516 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 140,400 บาท 288,420 บาท 213,840 บาท และ 129,600 บาท ตามลำดับ นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสี่สำนวนให้การทำนองเดียวกันขอให้อยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 5 ชำระเงิน 102,960 บาท และ 106,920 บาท ตามลำดับ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ แต่ดอกเบี้ยคำนวณถึงวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 6 ตุลาคม 2559) ต้องไม่เกินคนละ 23,916 บาท ตามที่โจทก์ขอ กับให้จำเลยที่ 1 และที่ 5 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 5,000 บาท ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ให้เป็นพับ (ที่ถูกลบ ค่าขออื่นนอกจากนี้ใน

สำนวนแรกและสำนวนที่สี่ให้ยก) จำเลยทั้งห้าอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษายืน
คืบค่าใช้จ่ายในการส่งสำเนาอุทธรณ์ให้แก่โจทก์ 400 บาท แก่จำเลยทั้งห้า ค่าฤชาธรรมเนียมชั้น
อุทธรณ์ทุกสำนวนนอกจากนี้ให้เป็นพับ จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ฎีกาโดยศาลฎีกาแผนกคดี
ผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่าโจทก์
ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินโครงการ ณ. กรุงเทพมหานคร โดยระบุเกี่ยวกับการจัดให้มี
บริการสาธารณะ ในข้อ 5 ว่า "โจทก์จัดให้มีบริการสาธารณะดังนี้ 5.1 จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษา
ความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง 5.2 จัดให้มีกระแสไฟฟ้าสำหรับถนน ป้อมยาม
และปั้มน้ำส่วนกลาง 5.3 จัดให้มีพนักงานรักษาความสะอาดพื้นที่โครงการอย่างน้อยสัปดาห์ละ 5
วัน และ 5.4 จัดให้มีน้ำประปาที่ใช้ทำความสะอาดใช้อุปโภคบริโภคของคนงานและ
พนักงานรักษาความปลอดภัย" และระบุให้โจทก์เรียกเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะในข้อ 10
ว่า "โจทก์จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจาก
ผู้ซื้อที่ดินในอัตราตารางวาละ 20 บาท ต่อเดือน จัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันโอน
ที่ดินและจะเป็นผู้ดูแลบริการสาธารณะเป็นเวลา 1 ปี ค่าบริการที่เหลือจากการใช้จ่ายจะคืนให้
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อครบกำหนดเวลาโจทก์รับผิดชอบ" เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2550 วันที่
28 สิงหาคม 2550 วันที่ 17 สิงหาคม 2550 และวันที่ 20 ตุลาคม 2551 จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5
ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ณ. กับโจทก์ มีข้อตกลงให้จำเลยที่
1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ชำระค่ากองทุนส่วนกลางชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละ 30,000 บาท ค่า
สาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะต่อเดือนคิดจากเนื้อที่ดิน ตารางวาละ 20 บาท (เศษของ
ตารางวาคิดเป็น 1 ตารางวา) จัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา 2 ปี จำเลยที่ 1 เป็นเงิน 74,880 บาท
จำเลยที่ 2 เป็นเงิน 100,320 บาท จำเลยที่ 4 เป็นเงิน 95,040 บาท และจำเลยที่ 5 เป็นเงิน 77,760
บาท กับมีบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินว่าโจทก์จะหักค่าใช้จ่ายในการ
บำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินแต่ละแปลงนับจากวันที่
สาธารณูปโภคในแต่ละเฟสเสร็จสมบูรณ์จนถึงวันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อย
หลังจากจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว
จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะแก่โจทก์
โดยจำเลยที่ 1 ค้างชำระตั้งแต่เดือนตุลาคม 2553 ถึงเดือนมิถุนายน 2557 เป็นเวลา 45 เดือน
เดือนละ 3,120 บาท รวมเป็นเงิน 140,400 บาท จำเลยที่ 2 ค้างชำระตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน
2551 ถึงเดือนมิถุนายน 2557 เป็นเวลา 69 เดือน เดือนละ 4,180 บาท รวมเป็นเงิน 288,420 บาท
จำเลยที่ 4 ค้างชำระตั้งแต่เดือนมกราคม 2553 ถึงเดือนมิถุนายน 2557 เป็นเวลา 45 เดือน
เดือนละ 3,960 บาท รวมเป็นเงิน 213,840 บาท และจำเลยที่ 5 ค้างชำระตั้งแต่เดือนมีนาคม 2554
ถึงเดือนมิถุนายน 2557 เป็นเวลา 40 เดือน เดือนละ 3,240 บาท รวมเป็นเงิน 129,600 บาท แต่
โจทก์ไม่สามารถจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จสมบูรณ์และถูกต้องตามแผนผังโครงการและวิธี
การจัดสรรที่ดินภายในกำหนดเวลา 2 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ
การจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร อาทิเช่น การจัดทำถนนในโครงการ การจัดทำท่อระบายน้ำและ
บ่อบำบัดการระบายน้ำระบบไฟฟ้าใต้ดินและระบบไฟฟ้าสาธารณะและอื่น ๆ จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4
และที่ 5 และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่นคัดค้านการรับโอนสาธารณูปโภค จึงไม่สามารถจดทะเบียน
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำหรับโครงการ ณ. ได้ มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่
4 และที่ 5 ตามที่ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่าจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใน

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะแก่โจทก์ตามฟ้องหรือไม่ ในส่วนค่าสาธารณูปโภคจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ฎีกาว่า เมื่อโจทก์ยังมิได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 โจทก์ยังไม่พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และมาตรา 43 โจทก์จึงต้องรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค นั้น เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" วรรคสองบัญญัติว่า "ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ....." และมาตรา 44 บัญญัติว่า "ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังการครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์" เมื่อปรากฏว่าภายหลังครบกำหนดระยะเวลาที่โจทก์ต้องรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการ ณ. แล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา โดยโจทก์มิได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และโจทก์มิได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 (1) (2) และ (3) โจทก์จึงยังไม่พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ณ. ให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันปัญหาว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 โจทก์กับจำเลยที่ 4 และโจทก์กับจำเลยที่ 5 ซึ่งใช้แบบฟอร์มเดียวกัน ในข้อ 9 ตอนท้ายที่ระบุว่า จำเลยที่ 1 ที่ 4 และที่ 5 ยินยอมออกส่วนเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ในข้อ 8 ตอนท้ายที่ระบุว่า จำเลยที่ 2 ยินยอมออกส่วนเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายและค่าดูแลบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นข้อตกลงให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น มีผลบังคับกันได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อยังไม่มี การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 (1) (2) หรือ (3) ประการหนึ่งประการใด ซึ่งตามบทบัญญัติมาตรา 43 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยเฉพาะบทบัญญัติมาตรา 43 วรรคสอง กำหนดหน้าที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่ง

ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน สอดรับกับบทบัญญัติมาตรา 49 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ที่กำหนดให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามมาตรา 44 (2) แสดงให้เห็นถึงเจตนารมณ์ของบทบัญญัติกฎหมายในเรื่องการจัดสรรที่ดินอย่างชัดเจนว่าต้องการให้ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 (1) (2) หรือ (3) ให้เป็นภาระความรับผิดชอบของโจทก์โดยลำพัง ทั้งนี้เพื่อให้โจทก์เร่งรัดให้มีการจัดทำสาธารณูปโภคให้เสร็จสิ้นโดยเร็วตามกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพร้อมที่จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษา เพื่อปลดปล่อยภาระหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโจทก์เป็นลำดับถัดไป อันเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภคโดยเร็ว ทั้งไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดให้โจทก์มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงเป็นหน้าที่ของโจทก์ต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายเอง โจทก์จะเรียกเก็บจากจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ดังกล่าวซึ่งตกลงให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ต้องรับผิดชอบชำระค่าสาธารณูปโภคในช่วงเวลาก่อนมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 (1) (2) หรือ (3) นั้น จึงเป็นข้อตกลงที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อันเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เฉพาะข้อตกลงดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ไม่มีผลบังคับตามกฎหมายสำหรับความรับผิดชอบบริการสาธารณะ เห็นว่า ตามสำเนาใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน กำหนดให้โจทก์จัดให้มีบริการสาธารณะไว้ในข้อ 5 ได้แก่ 5.1 จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง 5.2 จัดให้มีกระแสไฟฟ้าสำหรับถนนป้อมยาม และปั้มน้ำส่วนกลาง 5.3 จัดให้มีพนักงานรักษาความสะอาดพื้นที่โครงการอย่างน้อยสัปดาห์ละ 5 วัน และ 5.4 จัดให้มีน้ำประปาที่ใช้ทำความสะอาดใช้อุปโภคบริโภคของคนงานและพนักงานรักษาความปลอดภัย จึงเป็นคนละส่วนกับความรับผิดชอบค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 ซึ่งได้แก่ ถนน สวน สนามเด็กเล่น ดังนี้ จึงอาจมีการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับผิดชอบในค่าบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ในข้อ 10 ระบุให้โจทก์เรียกจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริการจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินได้ในอัตราตารางวาละ 20 บาท ต่อเดือน จัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันโอนที่ดินและจะเป็นผู้ดูแลบริการสาธารณะเป็นเวลา 1 ปี ค่าบริการที่เหลือจากการใช้จ่ายจะคืนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อครบกำหนดเวลาโจทก์รับผิดชอบ แต่อย่างไรก็ตาม มีข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ว่าโจทก์จะหักค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินแต่ละแปลงนับจากวันที่สาธารณูปโภคในแต่ละเฟสเสร็จสมบูรณ์จนถึงวันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อย เมื่อได้ความว่าโจทก์ไม่

ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จสมบูรณ์และถูกต้องตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้ตามกำหนดจนไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาต่อไปได้ โจทก์จึงยังไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือในลักษณะค่าบริการสาธารณะได้ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นให้จำเลยที่ 1 และที่ 5 ต้องรับผิดชอบตามที่ฟ้องนั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ส่วนที่ให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล พิพากษาของจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 4 และที่ 5 ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องจำเลยที่ 1 และที่ 5 เสียด้วย นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์ · แรกรณ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ · สืบพงษ์ ศรีพงษ์กุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6139-6142/2564>