

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5465/2564

นาย อ. กับพวกโจทก์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน 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 ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" บทกฎหมายมาตรานี้บัญญัติขึ้นเพื่อห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป ไม่มีข้อความใดที่ระบุห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการดังกล่าว แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้รับโอนสาธารณูปโภคมาจากผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44 (1) แต่ก็มีที่มาต่างกันโดยมาตรา 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...." ก็ได้มีบทบังคับว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 43 วรรคหนึ่ง แต่อย่างใดด้วย เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินเป็นเพียงผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นบุคคลภายนอก เมื่อจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตเสร็จสิ้นครบถ้วนแล้วก็ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับที่ดินจัดสรรอีก แต่สำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและสิ่งปลูกสร้างซึ่งต้องอยู่ร่วมกันกับสมาชิกอื่นด้วย สมาชิกแต่ละคนจึงมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและมีดุลพินิจได้อย่างกว้างขวางที่จะกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางและเพื่อเป็นการป้องกันมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามอำเภอใจไม่เป็นไปตาม

เสียงส่วนใหญ่ของสมาชิก มาตรา 48 วรรคท้าย ก็กำหนดว่าการดำเนินการใดบ้างจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สมาชิก อันเป็นหลักการพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันในสังคมนีติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกย่อมมีอำนาจวางข้อกำหนดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างอิสระโดยไม่ถูกจำกัดด้วยมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ดังนั้น การที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจำเลยที่ 1 มีมติให้แก้ไขข้อบังคับข้อ 40 แม้การแก้ไขดังกล่าวจะมีผลทำให้การใช้ประโยชน์จากสาธารณประโยชน์ลดน้อยลงก็มีอำนาจกระทำได้

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสามฟ้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สมัยวิสามัญ ครั้งที่ 2/2559 ที่ให้แก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ข้อ 40 จำเลยทั้งสิบสองให้การขอให้ยกฟ้อง ก่อนเริ่มสืบพยาน คู่ความทั้งสองฝ่ายแถลงรับข้อเท็จจริงตามคำฟ้อง คำให้การและเอกสารในสำนวน แล้วขอให้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยประเด็นเดียวว่า ข้อบังคับจำเลยที่ 1 ข้อ 40 ที่ถูกแก้ไขตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว. สมัยวิสามัญครั้งที่ 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 ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" บทกฎหมายมาตรานี้บัญญัติขึ้นเพื่อห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไปไม่มีข้อความใดที่ระบุห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการดังกล่าว แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้รับโอนสาธารณูปโภคมาจากผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44 (1) ก็ตาม แต่ก็มีที่มาต่างกันโดยมาตรา 4 กำหนดคำนิยามของ "ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้

ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย 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 แม้การแก้ไขดังกล่าวจะมีผลทำให้การใช้ประโยชน์จากสาธารณประโยชน์ลดน้อยลงจึงมีอำนาจกระทำได้ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยมานาน ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งสามฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

รังสรรค์ กุลาเลิศ · แรรงณ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์ · พีรศักดิ์ ไวกาสี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5465/2564>