

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3503/2561

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรวินด์มิลล์พาร์คโจทก์ นางสุนิษฐ์ ปทุมเทวาภิบาล กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 146, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.พ.พ. มาตรา 144

ย่อ / หลักกฎหมาย

รื้อพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของรื้อซึ่งบริษัท ว. สร้างขึ้นพร้อมการจัดสรรที่ดินปลูกสร้างบ้านขายตั้งแต่ปี 2532 อันเป็นการให้มีสาธารณูปโภคตามนัยข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ทำให้รื้อพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด รื้อพิพาทจึงมิได้ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่รื้อตั้งอยู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา 146 เมื่อโจทก์จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วได้รับโอนสาธารณูปโภคจากบริษัท ว. มาดำเนินการรื้อพิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ด้วย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันดำเนินการรื้อประตูเชื่อมระหว่างที่ดินแปลงที่ เอ 60 กับที่ดินภายนอกหมู่บ้าน ดำเนินการปิดรั้วหมู่บ้านและก่อสร้างรั้วหมู่บ้านให้กลับคืนสู่สภาพเดิม หากไม่ดำเนินการให้โจทก์มีอำนาจหาบุคคลอื่นมาดำเนินการโดยจำเลยทั้งสองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย จำเลยที่ 1 ขาดนัดยื่นคำให้การ จำเลยที่ 2 ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันรื้อประตูเชื่อมระหว่างที่ดินแปลงที่ เอ 60 โฉนดที่ดินเลขที่ 51960 กับที่ดินภายนอกหมู่บ้านจัดสรรวินด์มิลล์พาร์ค และดำเนินการปิดรั้วหมู่บ้านให้กลับคืนสู่สภาพเดิม หากจำเลยทั้งสองไม่ปิดรั้วหมู่บ้านให้โจทก์เข้าดำเนินการเองได้โดยจำเลยทั้งสองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกคำขอในส่วนที่ว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ปิดรั้วหมู่บ้าน ให้โจทก์เข้าดำเนินการเอง โดยให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังได้ว่า บริษัทวินด์มิลล์พาร์ค จำกัด เป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านจัดสรรวินด์มิลล์พาร์ค และเป็นผู้ก่อสร้างรั้วอุบลล็อกที่พิพาทสูง 4 เมตร รอบหมู่บ้านจัดสรรวินด์มิลล์พาร์ค เมื่อปี 2532 จำเลยที่ 1 ซื้อที่ดินแปลงที่ เอ 60 โฉนดที่ดินเลขที่ 51960 ของหมู่บ้านจัดสรรวินด์มิลล์พาร์ค ซึ่งมีรั้วหมู่บ้านอยู่ที่แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ในปี 2546 จำเลยที่ 1 ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 8394 ของหมู่บ้านจัดสรรกฤติยาซึ่งมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ 51960 ด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีรั้วของหมู่บ้านจัดสรรวินด์มิลล์พาร์คคั่นอยู่ ต่อมาปี 2553 จำเลยที่ 1 โอนที่ดินโฉนดเลขที่ 51960 ให้แก่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุตรสาวแล้วจำเลยทั้งสองจัดการรื้อรั้วของหมู่บ้านภายในที่ดินดังกล่าวออกเป็นความกว้างประมาณ 4 เมตร เพื่อให้เป็นทางเชื่อมต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ 8394 ซึ่งอยู่ติดกัน โจทก์จัดตั้งเป็นนิติบุคคลเมื่อปี 2550 แล้วรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน เพื่อไปจัดการและบำรุงรักษา ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองในประการแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองหรือไม่ โดยจำเลยทั้งสองฎีกาว่า การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 ไม่รับวินิจฉัย

อุทธรณ์ของจำเลยทั้งสองในข้อที่ว่า การประชุมคณะกรรมการโจทก์ซึ่งมีมติให้ฟ้องจำเลยทั้งสอง เป็นการประชุมที่ไม่ชอบ เป็นการขัดต่อหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน นั้น เห็นว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 1 ได้วินิจฉัยโดยให้เหตุผลไว้โดยละเอียดอย่างถูกต้องแล้วว่า การที่ จำเลยทั้งสองรื้อทำลายรั้วพินาตเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ผู้เป็นเจ้าของรั้วพินาตและมีหน้าที่ บำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นได้ทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองผู้กระทำความผิดได้โดยตรง มติ ที่ประชุมคณะกรรมการของโจทก์จะชอบหรือไม่ เป็นเรื่องที่โจทก์และคณะกรรมการต้อง รับผิดชอบต่อที่ประชุมของมวลสมาชิก หาใช่ข้อที่จะทำให้อำนาจฟ้องของโจทก์ที่มีอยู่โดยบริบูรณ์ ต้องเสื่อมเสียไปไม่ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 ไม่รับวินิจฉัยนั้นหมายถึงอุทธรณ์ของจำเลยทั้งสองในข้อ 2.2.4 และข้อ 2.2.5 ที่ว่า การประชุมคณะกรรมการของโจทก์ในครั้งที่ 4/2556 เป็นการประชุมที่ไม่ชอบ เพราะกรรมการบางคนขาดคุณสมบัติจึงไม่ถือว่าครบองค์ประชุม ซึ่งเหตุดังกล่าวก็ไม่ได้ ทำให้โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองด้วยเหตุผลเดียวกันกับที่วินิจฉัยอุทธรณ์ข้อที่ว่ามติของ คณะกรรมการโจทก์จะชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ไม่กระทบกระเทือนถึงอำนาจฟ้องโจทก์ อุทธรณ์ข้อนี้ของจำเลยทั้งสองจึงไม่เป็นสาระแก่คดีเพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงไป ที่ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยทั้งสองนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาข้อ นี้ของจำเลยทั้งสองฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองต่อไปว่า การที่จำเลย ทั้งสองรื้อทำลายรั้วพินาต เป็นการทำละเมิดต่อโจทก์หรือไม่ โดยจำเลยทั้งสองฎีกาว่า รั้วพินาต เป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 51960 ของจำเลยที่ 2 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144 หาใช่ทรัพย์สินของโจทก์ไม่ จำเลยที่ 2 จึงมีสิทธิรื้อทำลายรั้วพินาต เห็นว่า รั้วพินาต เป็นส่วนหนึ่งของรั้วซึ่งบริษัทวินด์มิลล์พาร์ค จำกัด สร้างขึ้นพร้อมการจัดสรรที่ดินปลูกสร้างบ้าน ขายตั้งแต่ปี 2532 เพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้ซื้อที่ดินและบ้านภายใน โครงการจัดสรร อันเป็นการให้มีสาธารณูปโภคตามนัยข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และโดยผลของประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวใน ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 ทำให้รั้วพินาตตกอยู่ ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด รั้วพินาตจึงมิได้ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่รั้ว ตั้งอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 มิฉะนั้นบทบัญญัติของกฎหมายซึ่ง ควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะก็จะไม่มีผลบังคับใช้ หากแต่ถือเป็นทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรทุกคนสามารถใช้ประโยชน์ได้ร่วมกัน บุคคลจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่ง ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกจากที่ได้รับอนุญาตแล้วมิได้ รวมทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรราย หนึ่งรายใดก็ไม่อาจกระทำได้เช่นกัน ต่อมาเมื่อโจทก์จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วได้รับ โอนสาธารณูปโภคจากบริษัทวินด์มิลล์พาร์ค จำกัด มาดำเนินการ รั้วพินาตจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของโจทก์ด้วย ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยว่า รั้วพินาตเป็นทรัพย์สินของโจทก์ ไม่ตกเป็นส่วนควบ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 51960 ของจำเลยที่ 2 การที่จำเลยทั้งสองรื้อทำลายรั้วพินาตของโจทก์จึงเป็น การกระทำความผิดต่อโจทก์ นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหา ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองประการสุดท้ายว่า คดีขาดอายุความหรือไม่ โดยจำเลย ทั้งสองฎีกาว่าจำเลยทั้งสองรื้อรั้วพินาตตั้งแต่เดือนตุลาคม 2546 หากเป็นมูลละเมิด โจทก์ฟ้องคดี เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2557 เกินกว่า 10 ปี จึงขาดอายุความ เห็นว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่านอกจาก การรื้อทำลายรั้วพินาตแล้ว จำเลยทั้งสองยังก่อสร้างซุ้มประตู ประตูเหล็กในตำแหน่งรั้วพินาตแล้ว

ใช้เป็นทางผ่านเข้าออกตลอดมา อันเป็นการรบกวนสิทธิของโจทก์ในการใช้ประโยชน์ บำรุงรักษา
รั้วพินาทเพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคในการรักษาความปลอดภัยแก่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการทุกราย
ต่อเนื่องเรื่อยมาดังที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยไว้โดยละเอียดชอบด้วยเหตุผลแล้ว ศาลฎีกา
เห็นพ้องด้วยว่า คดีไม่ขาดอายุความ โดยไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยซ้ำอีก ฎีกาของจำเลยทั้งสองในข้อนี้
ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน กรณีไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยฎีกาของจำเลยทั้งสองในข้ออื่นเพราะไม่ทำให้ผลของคดี
เปลี่ยนแปลงไป พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

อภิรัตน์ ลัดพลี · พันธุ์เลิศ บุญเลี้ยง · ชัยรัตน์ ศิลาสาย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3503/2561>