

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6042/2564

นิติบุคคลอาคารชุด บ. กับพวกโจทก์ นางสาว อ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33

ย่อ / หลักกฎหมาย

บริษัท ส. ได้ทำการจัดสรรที่ดินโดยแบ่งแยกที่ดินเป็นที่ดินก่อสร้างอาคารชุด 24 แปลง ก่อสร้างทาว์นเฮาส์ 56 แปลง และแบ่งเป็นที่ดินก่อสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ 1 แปลง เป็นที่ดินสร้างหอสูงเก็บน้ำประปา 1 แปลง ทั้งได้จัดให้มีสาธารณูปโภคเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เมื่อพิจารณาจากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้วปรากฏว่า สระว่ายน้ำ ถนนภายในโครงการ ที่ดินที่สร้างหอสูงเก็บน้ำประปาเป็นสาธารณูปโภคแก่อาคารชุดทาว์นเฮาส์ภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่และทาว์นเฮาส์ของจำเลยทั้ง 2 หลัง อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวด้วย จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 ซึ่งกำหนดว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไปไม่ได้ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งหอสูงเก็บน้ำสูง สโมสร สระว่ายน้ำและถนนจึงยังคงเป็นสาธารณูปโภค ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด อันได้แก่ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่และที่ดินที่ตั้งทาว์นเฮาส์ของจำเลย ดังนั้นโจทก์ทั้งยี่สิบสี่และจำเลยย่อมมีสิทธิในการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวร่วมกัน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย รวมทั้งให้มีอำนาจในการฟ้องร้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกิน 6 เดือนขึ้นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 35 และมาตรา 36 ซึ่งตามมาตรา 18 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ โดยที่ตามมาตรา 4 บัญญัติคํานียามของเจ้าของร่วมว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด นอกจากนั้นตามข้อบังคับของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ หมวดที่ 1 ข้อ 2 กำหนดว่าเจ้าของร่วมหมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด และหมวดที่ 5 ข้อ 15.4 กำหนดว่าเจ้าของร่วมแต่ละรายการจะต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง รวมตลอดถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับดังกล่าวซึ่งตามข้อบังคับ

ดังกล่าวก็มีการกำหนดให้เฉพาะเจ้าของร่วมเท่านั้นที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของโจทก์ทั้ง ยี่สิบสี่ ผู้มีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 คือเจ้าของร่วม ซึ่งหมายถึงเจ้าของ ห้องชุดในอาคารชุดเท่านั้น เมื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและทาว์นเฮาส์โดยมิได้ เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด จึงมิใช่เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดร่วมกับโจทก์ทั้งยี่สิบสี่จึงไม่อยู่ ภายใต้บังคับตาม พ.ร.บ.อาคารชุดและข้อบังคับดังกล่าวและไม่ต้องรับผิดชอบร่วมกันออกค่าใช้จ่ายแก่ โจทก์ทั้งยี่สิบสี่แต่อย่างใด แม้ก่อนหน้านั้นโจทก์ทั้งยี่สิบสี่จะได้มีการเรียกประชุมโดยมีจำเลยเข้าร่วม ประชุมด้วย และยินยอมชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ก็ตามก็ ยังไม่ถือว่าเป็นข้อผูกพันที่จำเลยจะต้องยึดถือปฏิบัติตามตลอดไปเนื่องจากมิใช่หน้าที่ตามกฎหมาย ทั้ง ไม่อาจถือว่าการที่จำเลยตกลงยินยอมชำระเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางก่อนหน้านี้ เป็นการตกลงทำสัญญากับโจทก์ทั้งยี่สิบสี่โดยปริยายเนื่องจากการชำระไปตามที่จำเลยเข้าใจ ว่ามีหน้าที่ต้องชำระ เมื่อจำเลยทราบว่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ จำเลยย่อมมีอำนาจยกเลิกการปฏิบัติตามมติของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่โดย ปฏิเสธที่จะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อไปได้ โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ไม่มีอำนาจเรียกให้จำเลยชำระค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 71,397.60 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 12 ต่อปี นับ ถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 55,680 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ทั้งยี่สิบสี่ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนค่าทนายที่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ชนะคดี ส่วนค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แผนกคดีผู้บริโภค พิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ ฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า โจทก์ทั้ง ยี่สิบสี่เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในที่ดินโฉนดเลขที่ 5229 และ 5214 พร้อมทาว์นเฮาส์เลขที่ 52/12 และเลขที่ 52/18 ซึ่งปลูกอยู่บน ที่ดินดังกล่าวตามลำดับ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้ง ทาว์นเฮาส์ของจำเลย รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนน สระว่ายน้ำ และหอสูงเก็บน้ำประปาตั้งอยู่ ในโครงการจัดสรร บ. ซึ่งบริษัท ส. เป็นผู้ขออนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยที่ประชุมใหญ่ของ สมาชิกโจทก์ทั้งยี่สิบสี่มีมติกำหนดให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งในส่วน of เจ้าของอาคารชุด และเจ้าของทาว์นเฮาส์ในโครงการดังกล่าวโดยในส่วน of ทาว์นเฮาส์กำหนดอัตราค่าส่วน กลางเดือนละ 480 บาท ต่อมาเมื่อมีมติให้เพิ่มอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นเดือนละ 600 บาท ตั้งแต่ เดือนมกราคม 2560 เป็นต้นไป เดิมจำเลยชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่สำหรับ ทาว์นเฮาส์เลขที่ 52/12 ตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2553 ถึงเดือนกันยายน 2555 เดือนละ 480 บาท หลังจากนั้นไม่ชำระให้แก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่อีก ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ที่ ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า จำเลยต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่หรือไม่ โดย โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ฎีกาว่า โจทก์ทั้งยี่สิบสี่เป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่จัดการดูแลบำรุงรักษาระบบ

สาธารณูปโภค โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ได้เรียกประชุมสมาชิกในโครงการทั้งหมดที่เป็นเจ้าของห้องชุดและเจ้าของทาว์นเฮาส์โดยที่ประชุมมีมติเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของทาว์นเฮาส์ในโครงการตั้งแต่เริ่มก่อตั้งโครงการ ซึ่งเจ้าของทาว์นเฮาส์รวมทั้งจำเลยได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ตลอดมา การที่บริษัท ส. ผู้จัดสรรที่ดินระบุให้ที่ดินก่อสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ ที่ดินที่ก่อสร้างหอสูงเก็บน้ำประปา และที่ดินที่ก่อสร้างถนนคอนกรีตเป็นทรัพย์สินที่ให้อาศัยในโครงการใช้ประโยชน์ร่วมกันถือว่าผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้สระว่ายน้ำ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก และที่ดินสร้างหอสูงเก็บน้ำประปาในโครงการเป็นสาธารณูปโภคแก่อาคารชุด จึงถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่โดยผลของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้ว โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ ทั้งมีอำนาจเรียกเก็บค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมได้ เมื่อจำเลยเป็นผู้ใช้ประโยชน์ร่วมกันในสาธารณูปโภคของโครงการ แม้ผู้จัดสรรที่ดินจะไม่ได้ระบุว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ได้แสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เมื่อทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่โดยผลของกฎหมาย จึงถือได้ว่าโจทก์ทั้งยี่สิบสี่เข้าบำรุงรักษาดูแลทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้คงสภาพต่อจากผู้จัดสรร ทั้งไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายห้ามมิให้ผู้ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรในอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรมแต่อย่างใด เมื่อจำเลยรับว่าได้ใช้ถนนในโครงการเป็นทางเข้าออกตลอดมา รวมทั้งยังเคยชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ตลอดมาจนถึงเดือนกันยายน 2555 พฤติการณ์ดังกล่าวของจำเลยถือได้ว่าจำเลยตกลงโดยปริยายยินยอมชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันกับเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคารชุดในโครงการดังกล่าวแล้ว จึงต้องผูกพันตามข้อสัญญาดังกล่าว โจทก์ทั้งยี่สิบสี่จึงมีสิทธิเรียกให้จำเลยชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางได้ ทั้งผู้เป็นเจ้าของร่วมในทาว์นเฮาส์ก็ร่วมกันชำระค่าบริการส่วนกลางตลอดมานั้น เห็นว่า ข้อเท็จจริงได้ความจากนายพนพร นักวิชาการที่ดินชำนาญการประจำสำนักงานที่ดิน พยานโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ และนายบุญลือ ปิติ นักวิชาการที่ดินชำนาญการประจำสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พยานจำเลยว่าประมาณปี 2535 บริษัท ส. ซึ่งเดิมใช้ชื่อว่าบริษัท ม. ได้ทำการจัดสรรที่ดินโดยใช้ชื่อโครงการบ้านสวน ล. โดยแบ่งแยกที่ดินเป็นที่ดินก่อสร้างอาคารชุด 24 แปลง ก่อสร้างทาว์นเฮาส์ 56 แปลง และแบ่งเป็นที่ดินก่อสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ 1 แปลง เป็นที่ดินสร้างหอสูงเก็บน้ำประปา 1 แปลง ทั้งได้จัดให้มีสาธารณูปโภคเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน แล้วปรากฏว่า สระว่ายน้ำ ถนนภายในโครงการที่ดินที่สร้างหอสูงเก็บน้ำประปาเป็นสาธารณูปโภคแก่อาคารชุด ทาว์นเฮาส์ ภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ และทาว์นเฮาส์ของจำเลยทั้ง 2 หลัง อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวด้วยโดยต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 ซึ่งกำหนดว่าสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งหอเก็บน้ำสูง สโมสร สระว่ายน้ำ และถนนจึงยังคงเป็นสาธารณูปโภค ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร

ทั้งหมดอันได้แก่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ และที่ดินที่ตั้งทาว์นเฮาส์ของจำเลย ดังนั้น โจทก์ทั้งยี่สิบสี่ และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดและทาว์นเฮาส์ภายในโครงการดังกล่าวย่อมมีสิทธิในการใช้สอยสาธารณูปโภคดังกล่าวร่วมกัน ส่วนในปัญหาที่ว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและทาว์นเฮาส์มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่นั้น เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย รวมทั้งให้มีอำนาจในการฟ้องร้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกิน 6 เดือนขึ้นไป ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 35 และมาตรา 36 ซึ่งตามมาตรา 18 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ โดยที่ตามมาตรา 4 บัญญัตติคํานิยามของเจ้าของร่วมหมายความว่าเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด นอกจากนี้ตามข้อบังคับของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ หมวดที่ 1 ข้อ 2 กำหนดว่า เจ้าของร่วมหมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด และหมวดที่ 5 ข้อ 15.4 กำหนดว่าเจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง รวมตลอดถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับดังกล่าวซึ่งตามข้อบังคับดังกล่าวก็มีการกำหนดให้เฉพาะเจ้าของร่วมเท่านั้นที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ ดังนั้น จึงเป็นที่เห็นได้ว่า ผู้ที่มีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 คือเจ้าของร่วมซึ่งหมายถึงเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเท่านั้น เมื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและทาว์นเฮาส์โดยมิได้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด จึงมิใช่เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดร่วมกับโจทก์ทั้งยี่สิบสี่จึงไม่อยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับดังกล่าว และไม่ต้องรับผิดชอบร่วมกันออกค่าใช้จ่ายให้แก่โจทก์ทั้งยี่สิบสี่แต่อย่างใด แม้ก่อนหน้านี้อาจได้มีการเรียกประชุมโดยมีจำเลยเข้าร่วมประชุมด้วย และยินยอมชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ก็ตาม ก็ยังไม่ถือว่าเป็นข้อผูกพันที่จำเลยจะต้องยึดถือปฏิบัติตลอดไปเนื่องจากมิใช่เป็นหน้าที่ที่จำเลยต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทั้งไม่อาจถือว่าการที่จำเลยตกลงยินยอมชำระเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางก่อนหน้านี้เป็นการตกลงทำสัญญากับโจทก์ทั้งยี่สิบสี่โดยปริยาย เนื่องจากการชำระไปตามที่จำเลยเข้าใจว่ามีหน้าที่จะต้องชำระ เมื่อจำเลยทราบว่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ จำเลยย่อมมีอำนาจยกเลิกการปฏิบัติตามมติของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่โดยปฏิเสธที่จะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อไปได้ โจทก์ทั้งยี่สิบสี่จึงไม่มีอำนาจเรียกให้จำเลยชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น สำหรับฎีกาของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ในข้ออื่น ไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลงไปไม่จำต้องวินิจฉัย ฎีกาของโจทก์ทั้งยี่สิบสี่ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

จาคูรงค์ สรณวัตร · แรงรณ ปรีพนธ์พจนพิสุทธิ · ชูดิษฐ์ ตันทวิวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6042/2564>