

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2898/2543

นิติบุคคลอาคารชุดพัทธยาทาวเวอร์

ผู้ร้อง

นาย เซอร์เบิร์ต เลนเดอร์

ผู้คัดค้าน

ป.พ.พ. มาตรา 4

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง อันได้แก่วิธีการเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย

ผู้ร้องยื่นคำร้องว่า ในการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุด ประธานกรรมการเรียกประชุมใหญ่โดยหนังสือเรียกประชุมมิได้ลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจบอกกล่าว ทั้งมิได้ส่งให้เจ้าของร่วมทุกคนทราบล่วงหน้าก่อน 7 วันตามข้อบังคับของอาคารชุด และมีได้มีการแจ้งให้เจ้าของร่วมทุกคนทราบ ต่อมาได้มีการเลื่อนการประชุมโดยมิได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทุกคนทราบ เมื่อถึงกำหนดเรียกประชุมดังกล่าวมีบุคคลภายนอกที่ได้เป็นเจ้าของร่วมเข้าประชุม การมอบอำนาจของเจ้าของร่วมบางคนไม่ถูกต้อง การลงมติในที่ประชุมไม่ชอบ และไม่ปรากฏมีรายงานการประชุมใด ๆ ส่งให้แก่เจ้าของร่วมทุกคน ในการประชุมครั้งนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับของผู้ร้องหลายข้อ และมีการตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ซึ่งกรรมการบางคนมิได้มีคุณสมบัติที่จะเป็นกรรมการได้ การกระทำดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดได้รับความเสียหายขอให้มีการเพิกถอนการประชุมเจ้าของร่วมอาคารชุด

ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านว่า คำร้องของผู้ร้องยื่นเกินกำหนดเวลา 1 เดือน นับแต่วันประชุมใหญ่หรือวันลงมติ ขอให้ยกคำร้อง

ผู้คัดค้านขาดนัดพิจารณา

ศาลชั้นต้นได้สอบสวนแล้ว ยกคำร้อง

ผู้ร้องอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน

ผู้ร้องฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้แต่อย่างไรก็ดีพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ พร้อมทั้งกำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันมีลักษณะคล้ายคลึงกับวิธีการบริษัทจำกัด เหตุนี้เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติที่ว่าด้วยกำหนดระยะเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบมาปรับแก้คดีได้ จึงต้องวินิจฉัยคดีอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 ซึ่งกรณีนี้ได้แก่มาตรา 1195 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติให้การร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นต้องร้องขอภายในกำหนดเดือนหนึ่งนับแต่วันลงมตินั้น ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ทั้งกำหนดเวลาดังกล่าวมิใช่กำหนดอายุความที่ใช้บังคับแก่สิทธิเรียกร้อง แม้ศาลชั้นต้นจะใช้คำว่า "อายุความ" ในประเด็นที่กำหนดไว้ก็ตาม เหตุนี้จึงจะนำกำหนดอายุความทั่วไปสิบปี มาใช้ปรับแก้คดีนี้ดังที่ผู้ร้องฎีกากล่าวอ้างมิได้ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำร้องของผู้ร้องนั้นชอบแล้ว ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น"

พิพากษายืน

(วิชา มหาคุณ - พูนศักดิ์ จงกลณี - ปัญญา สุทธิษิต)