

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6565 - 6567/2550

บริษัทชนานิเทศ จำกัด

โจทก์

นายสุทธิชัย วิมลโสภา กับพวก

จำเลย

พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

มาตรา 43

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

มาตรา 30

การที่สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินคือโจทก์ได้จัดสรรให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง อันมีผลบังคับในขณะที่โจทก์ดำเนินการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่กฎหมายก็ได้มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่น ๆ ในโครงการที่เกี่ยวกับส่วนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสามจึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหาได้เป็นการขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 แต่อย่างใดไม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

คดีทั้งสามสำนวนนี้ศาลชั้นต้นสั่งให้รวมพิจารณาเป็นคดีเดียวกัน โดยให้เรียกโจทก์ทั้งสามสำนวนว่าโจทก์ เรียกจำเลยสำนวนแรกว่าจำเลยที่ 1 เรียกจำเลยในสำนวนที่ 2 ว่าจำเลยที่ 2 และเรียกจำเลยในสำนวนที่ 3 ว่าจำเลยที่ 3

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องจำเลยทั้งสามสำนวนเป็นใจความว่า โจทก์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้ทำโครงการบ้านปรางทอง 3 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินแปลงเลขที่ ดิ 8 และ ดิ 7 เนื้อที่ 64 ตารางวา ในราคา 1,600,000 บาท และ 1,500,000 บาท ตามลำดับ และจำเลยที่ 3 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินแปลงเลขที่ ดิ 1 เนื้อที่ 40 ตารางวา กับโจทก์จำเลยทั้งสามได้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ รวมทั้งการชำระ

ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว ซึ่งโจทก์มีหน้าที่จัดให้มี ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ไฟฟ้าตามถนนในหมู่บ้านจัดสรร กวาดเก็บขยะตามถนนใน หมู่บ้านจัดสรร ตัดแต่งต้นไม้และดูแลสนามหญ้าที่เป็นทรัพย์สินส่วนรวม และเก็บขยะของแต่ละ บ้านในหมู่บ้านจัดสรร หลังจากจำเลยทั้งสามเข้ามาพักอาศัยอยู่บ้านใน โครงการของโจทก์ โจทก์ได้ เรียกค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวจากจำเลยทั้งสามในอัตราเดือนละ 1,000 บาท จำเลยทั้งสาม ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคเรื่อยมา ต่อมาจำเลยทั้งสามค้างชำระเป็นการผิดสัญญาต่อโจทก์ ทำให้ โจทก์เสียหาย โจทก์ทวงถามแล้วจำเลยทั้งสามเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ชำระเงินคน ละ 17,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้ จำเลยที่ 1 และที่ 2 ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราเดือนละ 1,000 บาท นับแต่เดือน พฤษภาคม 2546 เป็นต้นไป หากจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ชำระให้จ่ายค่าเสียหายอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินที่ค้างชำระ และบังคับจำเลยที่ 3 ให้ชำระเงิน 23,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 3 ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคใน อัตราเดือนละ 1,000 บาท นับแต่เดือนมิถุนายน 2547 เป็นต้นไป หากจำเลยที่ 3 ไม่ชำระให้จ่าย ค่าเสียหายอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินที่ค้างชำระ

จำเลยทั้งสามสำนวนให้การและฟ้องแย้งทำนองเดียวกันว่า สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อม ที่ดินเมื่อทำสัญญาซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์เสร็จเด็ดขาดที่สำนักงานที่ดินแล้ว สัญญาจะซื้อจะขาย ดังกล่าวย่อมเป็นอันยกเลิกไป หน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการบ้านปราง ทอง 3 เป็นหน้าที่ของโจทก์ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 โจทก์กำหนดให้จำเลย ทั้งสามจ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราเดือนละ 1,000 บาท ซึ่งเป็นการกำหนดตาม อำนาจของโจทก์โดยไม่เคยชี้แจงแสดงเหตุผลและตัวเลขทางบัญชีว่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเรื่องใด ค่า บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วนที่จำเลยทั้งสามมีส่วนเข้าไปใช้ประโยชน์ร่วมด้วยนั้นไม่ควรเกิน เดือนละ 300 บาท โจทก์มิได้จัดให้มีระบบไฟฟ้าที่ดำเนินการโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและระบบ ประปาโดยการประปาส่วนภูมิภาคให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี ตามรายละเอียดของโครงการและวิธีการ จัดสรรที่ดินที่โจทก์ยื่นขอใบอนุญาตไว้โจทก์ให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการของโจทก์ซื้อกระแสไฟฟ้า จากโจทก์แล้วเรียกเก็บค่ากระแสไฟฟ้าแพงกว่าอัตราของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โจทก์เป็นฝ่ายผิด สัญญาจึงไม่มีอำนาจฟ้องและไม่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยจากจำเลยทั้งสาม ขอให้ยกฟ้องและขอให้บังคับ โจทก์ดำเนินการชี้แจงรายละเอียดรวมทั้งบัญชีรับ-จ่ายเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการ สาธารณูปโภคเป็นลายลักษณ์อักษร ให้จำเลยทั้งสามและผู้อยู่อาศัยในโครงการทุกคนได้รับทราบ ให้โจทก์เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากจำเลยทั้งสามได้ไม่เกินเดือนละ 300 บาท โดยมี คุณภาพการบริการเหมือนเช่นที่เคยปฏิบัติมา ให้โจทก์ดำเนินการติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพทเพื่อให้จำเลยทั้งสามได้ใช้บริการของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค การประปา และ องค์การโทรศัพท์ให้เสร็จสิ้นภายใน 2 เดือน นับแต่วันที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หากโจทก์ไม่สามารถ

ดำเนินการได้ตามกำหนด จำนวนทั้งสามมีสิทธิจ่ายค่าบริการ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ ตามอัตราที่ทางราชการกำหนดจนกว่าโจทก์จะดำเนินการแล้วเสร็จ

โจทก์ทั้งสามจำนวนให้การแก้ฟ้องแย้งว่า จำนวนทั้งสามเข้าใจเงื่อนไขต่าง ๆ ก่อนที่จะทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินกับ โจทก์ ข้อสัญญาที่ให้จำนวนทั้งสามจ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ระหว่างโจทก์กับจำนวนทั้งสามจำนวนทั้งสามยินยอมชำระค่าบริการสาธารณูปโภคแก่โจทก์ทุกเดือนโดยไม่เคยโต้แย้งใด ๆ ทั้งสิ้นเป็นเวลาเกือบ 3 ปี แสดงว่าจำนวนทั้งสามยอมรับและผูกพันตามข้อสัญญาดังกล่าว ไม่มีกฎหมายห้ามมิให้โจทก์เรียกเก็บเงินค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โจทก์เคยชี้แจงรายละเอียดการจัดเก็บเงินค่าบริการสาธารณูปโภคมาแล้ว ณ ห้องประชุมศาลากลางจังหวัด โจทก์ดำเนินการจัดทำระบบประปา และไฟฟ้าในโครงสร้างของโจทก์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยเรียกเก็บค่าน้ำประปาของโครงการในราคาต่ำกว่าการประปาส่วนภูมิภาค ส่วนอัตราค่าไฟฟ้าเรียกเก็บในอัตราเดียวกันกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จำนวนทั้งสามร้องเรียนหน่วยงานราชการซึ่งโจทก์ได้ชี้แจงต่อหน่วยงานต่าง ๆ จนเป็นที่พอใจ จำนวนทั้งสามคิดนัดชำระหนี้โจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องและมีสิทธิคิดดอกเบี้ยจากจำนวนทั้งสาม ขอให้ยกฟ้องแย้ง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำนวนที่ 1 ชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคจำนวน 17,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ (ฟ้องวันที่ 3 มิถุนายน 2546) และชำระค่าสาธารณูปโภคในอัตราเดือนละ 1,000 บาท นับแต่เดือนพฤษภาคม 2546 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ศาลมีคำพิพากษาพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ให้จำนวนที่ 2 ชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคจำนวน 17,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ (ฟ้องวันที่ 3 มิถุนายน 2546) และชำระค่าสาธารณูปโภคในอัตราเดือนละ 1,000 บาท นับแต่เดือนพฤษภาคม 2546 จนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2547 พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำนวนที่ 3 ชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคจำนวน 23,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ (ฟ้องวันที่ 29 มิถุนายน 2547) และชำระค่าสาธารณูปโภคในอัตราเดือนละ 1,000 บาท นับแต่เดือนมิถุนายน 2547 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ศาลมีคำพิพากษา พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และพิพากษาให้โจทก์แสดงรายละเอียดบัญชีรับ-จ่ายค่าสาธารณูปโภคที่มีการจัดเก็บให้แก่จำนวนที่ 1 และที่ 3 ทราบ ฟ้องแย้งของจำนวนทั้งสามนอกจากนี้ให้ยก

จำนวนทั้งสามจำนวนอุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายโดยตรงต่อศาลฎีกาโดยได้รับอนุญาตจากศาลชั้นต้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 223 ทวิ

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “คดีมีปัญหาข้อกฎหมายต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของจำนวนทั้งสามว่าโจทก์มีสิทธิเรียกเก็บค่าน้ำประปาสาธารณูปโภคจากจำนวนทั้งสามได้หรือไม่ โดยจำนวนทั้งสาม

อุทธรณ์ว่า ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังกล่าวให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โจทก์จึงเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาเกี่ยวกับ สาธารณูปโภคจากจำเลยทั้งสามไม่ได้นั้น เห็นว่า การที่สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินคือโจทก์ได้ จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของ โจทก์ที่จะบำรุงรักษาบริการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไปตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง อันมีผลบังคับในขณะที่โจทก์ดำเนินการจัดสรรที่ดินก็ ตาม แต่กฎหมายมิได้มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสาม ตกกลางชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่น ๆ ในโครงการ เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัยค่าบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ตามถนนและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับสวนสาธารณะตามข้อ 10 ที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะ ขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสามจึงต้องถูกผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสาม เฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหาได้เป็นการขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 แต่อย่างใดไม่ หน้าที่ของโจทก์ผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คง สภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นก็ยังคงเป็นหน้าที่ของโจทก์ตามที่กฎหมายกำหนดมิได้เปลี่ยนแปลงไป เมื่อคู่สัญญาตกลงหรือกำหนดในเรื่องดังกล่าวไว้ในสัญญาก็เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา ย่อม สามารถบังคับได้ จำเลยทั้งสามจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงนั้น ดังนั้น โจทก์ย่อมมี สิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาดังกล่าวได้ ที่ศาลชั้นต้น พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย อุทธรณ์ของจำเลยทั้งสามฟังไม่ขึ้น”

พิพากษาขึ้น

(ชาติ ทักษิณ - สมศักดิ์ จันทรา - ชูเกียรติ ตันทวิวงศ์)