

“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ... สารพันปัญหา..!

ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามโครงการ ให้คงอยู่ในสภาพที่ใช้ได้ดีคงเดิม และจะทำการใดๆ ให้ประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และตามมาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวเมื่อ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณูปโภค

คดีที่จะนำมาเล่าสู่กันฟังในวันนี้ เป็นเรื่องของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนจากการที่ผู้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินปล่อยปละละเลยไม่ดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค อาทิเช่น นำทรัพย์สินในส่วนที่ต้องจัดสร้างสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นตามโครงการออกให้เช่าเป็นร้านค้า ไม่จัดสร้างสนามเด็กเล่น ไม่จัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย ไม่ซ่อมแซมรั้วของหมู่บ้าน ถนนภายในโครงการ ปล่อยให้ขยะกระจายตามจุดต่างๆ ไร้ระเบียบในการจราจร ฯลฯ

ผู้ซื้อที่ดินจึงรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคล “สหกรณ์บริการชุมชน” ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 (ผู้ฟ้องคดี) เพื่อคุ้มครองสิทธิประโยชน์ส่วนรวมของสมาชิกผู้พักอาศัยในโครงการและหลังจากที่เจรจากับผู้จัดสรรที่ดินให้เกิดปัญหาดังกล่าวไม่ได้ผลและไม่ยอมโอนหน้าที่การจัดการดูแลสาธารณูปโภคให้ “นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542” จึงร้องเรียนต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ผู้ถูกฟ้องคดี) ให้ใช้อำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และถึงแม้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะได้ออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้วและเมื่อผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการ จึงได้ฟ้องคดีต่อศาลจังหวัดและศาลได้มีคำพิพากษาว่าผู้จัดสรรที่ดินมีความผิดตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ลงโทษปรับแล้วก็ตาม แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังคงเพิกเฉย จึงขอให้มีคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและให้ “นิติบุคคล..ฯ” เป็นผู้ดูแล

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เห็นว่า เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งตามมาตรา 70 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจะต้องจัดตั้งนิติบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้เท่านั้น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น จึงไม่สามารถออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภค และไม่สามารถออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ผู้ฟ้องคดีจึงฟ้องศาลปกครองขอให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและให้ “สหกรณ์บริการชุมชน” ดูแลรักษาสาธารณูปโภคแทน

การที่ผู้ซื้อที่ดินได้รวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคล “สหกรณ์บริการชุมชน” ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 จะสามารถรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้หรือไม่?

คดีนี้แม้ข้อเท็จจริงจะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่ก็มีบทเฉพาะกาลให้นำพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาใช้บังคับโดยอนุโลมหลายประการ อาทิเช่น หลักเกณฑ์ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามโครงการ

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้ตามมาตรา 70 ประกอบกับมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่จะต้องเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้เท่านั้น เมื่อผู้ซื้อที่ดินไม่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายดังกล่าว

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินก็มีอำนาจเพียงสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงอยู่สภาพเดิมและจะออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เสียก่อนตามมาตรา 70 วรรคสี่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรองรับโอนทรัพย์สิน จะมีได้กรณีเดียวคือ ตามมาตรา 70 วรรคสาม ซึ่งให้นำความในมาตรา 44 แห่งตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาใช้บังคับและตามมาตรานี้จะต้องเกิดจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากภาระหน้าที่เท่านั้น ซึ่งจะต้องให้โอกาสแก่ผู้ซื้อที่ดินในการรวมตัวจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้แสดงความประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่ คณะกรรมการฯ ก็ไม่อาจนำบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับกับผู้จัดสรรที่ดินได้

ดังนั้น การกระทำของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. 19/2554)

คดีนี้เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ว่า สามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคมาจัดการดูแลบำรุงรักษาได้ เมื่อเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินปล่อยปละละเลยไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ทั้งนี้ จะต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงความประสงค์จะขอพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวก่อนเท่านั้น...ครับ

นายปกครอง