

บ้านจัดสรรที่ค้ำชำระค่าส่วนกลาง เมื่อขายทอดตลาด นิติบุคคลหมู่บ้าน !

จะฟ้องศาลปกครองบังคับผู้รับซื้อใช้ค่าส่วนกลางได้หรือไม่ ?

โดย นายปกครอง

ตามกฎหมายกำหนดให้เจ้าของบ้านในหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จ่าย “ค่าส่วนกลาง” เพื่อเป็นค่าดูแลบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง

แต่หากเจ้าของบ้านดังกล่าว ไม่ชำระค่าส่วนกลาง...!

ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง บัญญัติว่า “ผู้ที่ค้ำชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้ำชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้ำชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน...”

ดังนั้น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงมีอำนาจติดตามทวงถามและมีอำนาจมีคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ นอกจากนั้น ยังสามารถใช้สิทธิทางศาลฟ้องเรียกให้ลูกหนี้ (คือ เจ้าของบ้านที่ค้ำชำระค่าส่วนกลาง) ชำระหนี้ได้

อย่างไรก็ตาม หากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) ดังกล่าว ถูกธนาคาร (ผู้รับจำนอง) บังคับจำนองและศาลแพ่งมีคำพิพากษาให้ยึดทรัพย์ออกขายทอดตลาด กรมบังคับคดีจึงนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด และต่อมากรมที่ดินได้แจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) ให้กับผู้ซื้อ

มีปัญหาวว่า ถ้านิติบุคคลฯ ทวงถามให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดชำระหนี้ค่าส่วนกลาง แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระหนี้ดังกล่าว นิติบุคคลฯ จะฟ้องคดีต่อศาลปกครองว่า...

กรมที่ดินซึ่งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด และกรมบังคับคดีและธนาคาร (ผู้รับจำนอง) ซึ่งร่วมกันนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด โดยไม่แจ้งภาวะผูกพันในที่ดินให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับทราบ เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ปฏิบัติ ทำให้นิติบุคคลฯ ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ร่วมกันขอใช้ค่าเสียหายจากการไม่ได้รับค่าส่วนกลาง และอื่น ๆ ได้หรือไม่ ?

ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยข้อพิพาทในลักษณะเช่นนี้

ในคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๖๐๘/๒๕๖๐ ว่า การที่กรมที่ดินยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรพิพาท และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากการขายทอดตลาด เป็นผลสืบเนื่องมาจากกรมบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีตามคำสั่งศาล ดังนั้น การกระทำของกรมที่ดิน และกรมบังคับคดี จึงมิใช่การใช้อำนาจทางปกครองตามกฎหมายหรือการดำเนินการทางปกครอง

กรณีจึงไม่ใช่คดีพิพาทที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒...!!

ครับ !! คดีนี้ เมื่อศาลปกครองสูงสุดท่านวินิจฉัยว่าข้อพิพาทตามคำฟ้องไม่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง ก็จะต้องอยู่ในอำนาจของศาลยุติธรรม...ครับ !! และเพื่อให้ผู้อ่านมีคำตอบชัดเจนว่า

กรณีเช่นนี้ ใคร ? มีหน้าที่ต้องชำระ “ค่าส่วนกลาง” ที่ค้ำชำระอยู่

นายปกครอง ได้ตรวจสอบคำพิพากษาของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับเรื่องทำนองนี้ เพื่อให้ผู้อ่านได้มีคำตอบแล้วครับ โดยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๖๔/๒๕๕๙ ได้วินิจฉัยว่า แม้ผู้ซื้อห้องชุดพิพาท

จากการขายทอดตลาด (โจทก์) จะมีใช้ลูกหนี้ผู้ซึ่งค้างชำระหนี้ค่าส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ วรรคสอง ก็ตาม แต่การที่ผู้ซื้อเข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทตามประกาศของ เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีผลเท่ากับผู้ซื้อได้ทำสัญญาตกลงว่าจะรับผิดชอบชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แก่บุคคลภายนอกแทนลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ ดังนั้น เมื่อเจ้าของห้องชุดเดิมมีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระอยู่แก่จำเลย (นิติบุคคลอาคารชุด) แล้ว ผู้ซื้อจึงมีหน้าที่ชำระหนี้ค่าส่วนกลางด้วย ผู้ซื้อจะมาอ้างว่าตนมิได้เป็นผู้ก่อหนี้ที่นิติบุคคลฯ เรียกให้ชำระ จึงไม่ต้องมารับผิดชำระหนี้ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ไม่ได้

---