


[] ค้นหา รายการที่ 1/3 ของหน้าที่ 1 

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8512/2553

บริษัทเคียงทะเลพาเลซ จำกัด

โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุดซีไซด์เพลซ กับพวก

จำเลย

ป.พ.พ. มาตรา 420, 1336

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4, 17, 18 วรรคหนึ่ง (เดิม), 33 วรรคสอง

โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดพิพาทจำนวน 5 ห้อง ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามความหมายแห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมายตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1336 แม้จะได้ความว่าจำเลยที่ 1 เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพิพาทและการออกระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดตามข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ข้อ 7 (1) (5) ก็ตาม แต่ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง จำเลยที่ 1 มีสิทธิเพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และห้ามมีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมไม่ แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก หากหาข้อออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ 1 กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลเช่นนี้ จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ ดังนี้ การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่ทำประตูนรภัยปิดกั้นดังกล่าวและไม่ยอมมอบบัตรผ่านประตูนรภัย จึงเป็นการรบกวนสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมในอันที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล กรณีถือว่าเป็นการจงใจทำลายเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ร่วมกันส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าห้องชุดแก่โจทก์ และชำระค่าเสียหายขาดประโยชน์คิดถึงวันฟ้อง 67,000 บาท กับค่าเสียหายขาดประโยชน์ในอัตราเดือนละ 67,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสี่จะส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าห้องชุดดังกล่าวแก่โจทก์

จำเลยทั้งสี่ให้การขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าห้องชุดเลขที่ 358/33, 358/119,

358/192, 358/193 และ 358/194 ของอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 5968 ถึง 5972 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี แก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเสียหายจำนวน 10,000 บาท และค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 25 พฤษภาคม 2543) จนกว่าจำเลยที่ 1 จะส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าห้องชุดแก่โจทก์ กับให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 2,500 บาท ให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนของจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ให้เป็นพับ

จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะอุทธรณ์ในข้อเท็จจริงได้

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษากลับให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ

โจทก์ฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกาในข้อเท็จจริงได้

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่ดำเนินการติดตั้งประตูนิรภัยในอาคารชุดบริเวณด้านหน้าลิฟต์และบันไดอาคาร แต่ไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่โจทก์เนื่องจากโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ให้ความหมายของคำว่า “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และให้ความหมายของคำว่า “ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ดังนี้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติแล้วว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดพิพาทจำนวน 5 ห้อง ซึ่งถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ข้างต้น โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคล ผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แม้จะได้ความว่าจำเลยที่ 1 เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดพิพาทและการออกระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่างๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดตามข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ข้อ 7 (1) (5) ก็ตาม แต่เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่า “นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้” จากบทบัญญัติดังกล่าวจำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิเพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และห้ามมีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมไม่ แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 ก็ชอบที่จะไปกล่าวว่าเป็นอีกคดีต่างหาก หากให้ออกระเบียบข้อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ 1 กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลเช่นนี้ จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ ทั้งในข้อนี้โจทก์ยังมีนายสุพล ผู้รับมอบอำนาจโจทก์เบิกความว่า ก่อนฟ้องพยานกับนายชู เคยเข้าไปที่อาคารชุดพิพาทเพื่อจะไปยังห้องชุดของโจทก์ในการเตรียมห้องชุดดังกล่าวไว้ให้เช่า แต่ไม่สามารถเข้าไปได้ เนื่องจากจำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบบัตรผ่านเปิดประตูนิรภัยให้ และมีนายสมาน อดีตประธานกรรมการของจำเลยที่ 1 เป็นพยานเบิกความว่า ประตู

ปิดกั้นบริเวณหน้าลิฟต์เป็นทางเข้าไปในลิฟต์และบันได ซึ่งอาคารชุดพิพาทดังกล่าวหากไม่ขึ้นไปทางที่จำเลยที่ 1 ทำประตูนิรภัยปิดกั้นก็ไม่มีทางอื่นที่จะสามารถขึ้นไปยังห้องชุดได้อีก ดังนี้ การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่ทำประตูนิรภัยปิดกั้นดังกล่าวและไม่ยอมมอบบัตรผ่านประตูนิรภัย จึงเป็นการรบกวนสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมในอันที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล กรณีถือว่าเป็นการจงใจทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

(สุนันท์ วุฒิมงคล - สมชาย สิ้นเกษม - ปริญญา ดีผดุง)

ศาลแขวงชลบุรี - นายสุรชาญ พลุสวัสดิ์

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 - นายประพัฒน์ ไพทยาภรณ์

หมายเหตุ

