

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13603/2558

ธนาคารอาคารสงเคราะห์โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุดเมธาฟ้าทอง 1 จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และให้ใช้ค่าเสียหายเป็นค่าขาดรายได้แก่โจทก์ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดแก่โจทก์ โดยมีเงื่อนไขว่าโจทก์ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดพิพาทนับแต่วันที่ 16 มีนาคม 2553 แก่จำเลย หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวมและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางแก่โจทก์ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ศาลอุทธรณ์เห็นว่า หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวเป็นหนี้ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระ โจทก์ซื้อห้องชุดมาถือว่าโจทก์เป็นเจ้าของร่วม ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 โจทก์จึงต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย ทางนำสืบไม่ปรากฏว่าจำเลยขัดขวางไม่ให้โจทก์เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในห้องชุด โจทก์จึงไม่ได้รับความเสียหายจากการกระทำของจำเลย พิพากษายืน ที่โจทก์ฎีกาว่า โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกหนังสือปลอดหนี้แล้ว จำเลยเพิกเฉย ถือว่าโจทก์ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ จำเลยจึงต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ การที่จำเลยไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เป็นเหตุให้โจทก์เสียหายนั้น เป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ชอบด้วยเหตุผลแล้ว ศาลฎีกาไม่รับคดีไว้พิจารณาพิพากษาตามพระธรรมนูญศาลยุติธรรม มาตรา 23 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้ยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หากไม่ปฏิบัติให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้ชำระค่าขาดรายได้เดือนละ 5,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดพิพาทเลขที่ 477/56 ชั้นที่ 3 อาคารชุดเมธาฟ้าทอง 1 แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร แก่โจทก์ โดยมีเงื่อนไขว่าโจทก์ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดพิพาทนับแต่วันที่ 16 มีนาคม 2553 แก่จำเลย หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยยกเลิกการระงับการให้บริการส่วนรวมและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางแก่โจทก์ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์เห็นว่า การจะทราบว่าเป็นเจ้าของห้องชุดพิพาทเดิมค้างชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ หรือโจทก์ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนเพียงใดเป็นเรื่องที่โจทก์ต้องชวนขวยติดต่อจำเลยโดยตรง โจทก์ไม่นำสืบว่าซื้อห้องชุดพิพาทเมื่อใด เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวหรือไม่หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระ โจทก์ซื้อห้องชุดพิพาทมาถือว่าโจทก์เป็นเจ้าของร่วม ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 จึงต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย ทางนำสืบไม่ปรากฏว่าจำเลยขัดขวางไม่ให้โจทก์เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในห้องชุด โจทก์จึงไม่ได้รับ

ความเสียหายจากการกระทำของจำเลย พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ
โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์ฎีกาว่า โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกหนังสือปลดหนี้แล้ว
จำเลยเพิกเฉย ถือว่าโจทก์ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระจำเลยจึงต้องออกหนังสือรับรองการ
ปลดหนี้ให้แก่โจทก์ การที่จำเลยไม่ออกหนังสือรับรองการปลดหนี้เป็นเหตุให้โจทก์เสียหายนั้น
เห็นว่า เป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ชอบด้วยเหตุผลแล้ว ศาลฎีกาไม่รับ
คดีไว้พิจารณาพิพากษาตาม พระธรรมนูญศาลยุติธรรม มาตรา 23 วรรคหนึ่ง จึงมีคำสั่งให้
จำหน่ายคดีออกเสียจากสารบบความศาลฎีกา คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาทั้งหมดแก่โจทก์
ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกานอกจากนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

กษิดิ์เดช จินสลุต · ธงชัย เสนามนตรี · สมพงษ์ เหมวิมล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/13603/2558>