

1/10/2547

สำเนา

○ คำสั่ง

(จ. ๒๑)



คำร้องที่ ๕๙๓/๒๕๔๖
คำสั่งที่ ๒๒๒ ๒๕๔๗

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๒๖ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๔๗

ระหว่าง	{	นายณรงค์ ลิ้มประเสริฐ	ผู้ฟ้องคดี
		กรมที่ดิน	ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำร้องอุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา)

ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่ง ในคดีหมายเลขดำที่ ๓๑๘/๒๕๔๖ หมายเลขแดงที่ ๙๒๗/๒๕๔๖ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ มีอำนาจหน้าที่ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการฟ้องคดีและการทวงถามทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้มาไม่ครบ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ผู้ถูกฟ้องคดีโดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้ละเลยต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินถนน ที่ว่างรอบอาคาร และที่จอดรถซึ่งเป็นที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง



/ตามมาตรา...

ตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดดังกล่าว แต่จดทะเบียนเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๗๒๐ ตำบลคลองจั่น อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุดตามคำขอของการเคหะแห่งชาติ ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดดังกล่าวเท่านั้น ตามหลักฐานหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด เลขที่ ๒๕/๒๕๔๓ ซึ่งมีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม เพราะเมื่อวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๐ ผู้ถูกฟ้องคดีโดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ได้จดทะเบียนที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินที่มีไว้เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ และอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๒ ซึ่งเป็นอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติเช่นเดียวกัน ต่อมา ในวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสืออุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีขอให้จดทะเบียนทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ ให้ครบถ้วน แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ได้รับหนังสือชี้แจงจากผู้ถูกฟ้องคดี จึงได้นำคดีนี้มาฟ้องต่อศาลปกครองตามมติคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

ขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีจดทะเบียนที่ดินถนนที่ว่างรอบอาคาร และที่จอดรถให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ชี้แจงว่า เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๔๑ การเคหะแห่งชาติได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารแฟลตในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น จำนวน ๓๐ หลัง ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ สำหรับอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ การเคหะแห่งชาติได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช. ๑ พร้อมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๗๒๐ ตำบลคลองจั่น อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๓ ไร่ ๒ งาน ๕๑.๒ ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด และหลักฐานประกอบตามที่กำหนดในกฎกระทรวง รวมทั้งรายละเอียดของทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดรวม ๕ รายการ ได้แก่ (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๗๒๐ (๒) ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด (๓) ส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๔) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (๕) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ส่วนที่ดินที่เป็นถนนเข้าออกอาคาร ที่ดินว่างระหว่างอาคาร สนามต่าง ๆ ตลอดจนระบบสาธารณูปโภค ซึ่งอยู่นอกเขตที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด



/การเคหะ...

การเคหะแห่งชาติแจ้งต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นส่วนบริการชุมชนจัดการดูแลบำรุงรักษาโดยการเคหะแห่งชาติเจ้าของร่วมในอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่นสามารถใช้สาธารณูปโภคดังกล่าวได้ทุกคน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารแล้วเห็นว่าถูกต้อง จึงจดทะเบียนให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๗๒๐ และอาคารที่ตั้งบนที่ดินเป็นอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ ทะเบียนเลขที่ ๒๕/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๔๑ การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๗๒๐ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร และอาคารจำนวน ๑ หลัง ซึ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินแปลงดังกล่าว ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานและบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประกอบการพิจารณาตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ การที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน และรับจดทะเบียนอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ ตามมาตรา ๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว โดยออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดทะเบียนเลขที่ ๒๕/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ให้เป็นหลักฐาน จึงเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีได้กระทำการโดยชอบด้วยกฎหมาย มิได้เลือกปฏิบัติ และมีได้ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ จึงมิใช่กรณีที่ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย หรืออาจจะเดือดร้อนหรือเสียหายโดยมิอาจหลีกเลี่ยงได้ อันเนื่องมาจากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับสัญญาทางปกครอง หรือกรณีอื่นใดที่อยู่ในเขตอำนาจศาลปกครองตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ศาลปกครองชั้นต้นจึงมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ



/ผู้ฟ้องคดี...

ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา ความว่า ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่สั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา เนื่องจากในการรับจดทะเบียนอาคารชุดเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลางที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามเอกสารว่ามีถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ เมื่อตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินส่วนกลางไม่ถูกต้อง แต่ไม่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอแก้ไขภายในเวลาอันสมควรตามข้อ ๖ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ จึงเป็นกรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ และการที่ศาลปกครองมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาโดยฟังความฝ่ายเดียว ทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่ได้รับความเป็นธรรม เพราะไม่มีโอกาสคัดค้านคำให้การของผู้ถูกฟ้องคดี และข้อความในคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาหน้า ๔ บรรทัดที่ ๒ ถึงบรรทัดที่ ๔ ไม่ถูกต้อง นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๗๒๐ และแผนผังของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ ปรากฏว่าอาคารชุดดังกล่าวตั้งอยู่ในที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ถนน ซึ่งจะก่อความเดือดร้อนต่อผู้อาศัยในอาคารชุดดังกล่าวในอนาคตอย่างแน่นอน ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งรับคำฟ้องไว้พิจารณา

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดจากผู้ฟ้องคดีอ้างว่าเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ ที่ดินถนน ที่วางรอบอาคาร และที่จอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ตามนิยามในมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทำให้อาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ๑๙ ไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนในอนาคต แม้ว่าผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวจะมีอำนาจหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๑๔ ของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว และในการฟ้องคดีนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ ให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ตามหนังสือ



/มอบอำนาจ...

มอบอำนาจฉบับลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๔๖ ก็ตาม แต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ในขณะที่
ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องคดีนี้ เจ้าของร่วมในอาคารชุดดังกล่าวได้รับความเดือดร้อนไม่มีทางเข้าออก
สู่ถนน ผู้ฟ้องคดีจึงมิใช่ผู้เสียหายที่จะมีสิทธิฟ้องคดีนี้ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง
แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒
การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดี
ออกจากสารบบความนั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นฟ้องด้วย

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา

พลเอก นิยม ศันสนาคม
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

๓๓๐๓ ๕๖ ๔

ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายปรีชา พานิชวงศ์
รองประธานศาลปกครองสูงสุด

[Handwritten signature]

นายจรัญ หัตถกรรม
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



นายดำริ วัฒนสิงหะ
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายหัสวุฒิ วิฑิตวิริยกุล
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

[Handwritten signature]

กลุ่มงานค้นคว้าและเปรียบเทียบคำพิพากษา
ได้ตรวจสอบ.....แล้วถูกต้อง

(ทางศาลศึกษานัด สักดีพานิช)
เจ้าหน้าที่ ๘๑๕๐๑๕๓

๕ 3 พ.ค. 2547

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษา/คำสั่ง
วันที่ 26 มี.ค. 2547

ศาลปกครองชั้นต้นอ่านคำพิพากษา/คำสั่ง
วันที่ 28 เม.ย. 2547

ได้รับแจ้งการอ่านวันที่ 30 เม.ย. 2547

สำเนาถูกต้อง

๓๗

(นางสาวสุภัทรา ใจจง)
พนักงานคดีปกครอง ๓
30 เม.ย. 2547

