

○ คำสั่ง

(จ. ๒๑)



คำร้องที่ ๗๖/๒๕๕๒
คำสั่งที่ ๕๕๖/๒๕๕๒

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๒๙ เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๕๒

ระหว่าง { นายบัณฑิต ชุณหสวัสดิกุล ผู้ฟ้องคดี
กรรมที่ดิน ที่ ๑
ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี ที่ ๒
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำร้องอุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา)

ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่ง ในคดีหมายเลขดำที่ ๑๔๑/๒๕๕๑ หมายเลขแดงที่ ๑๘๕/๒๕๕๑ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองระยอง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทธยา ในคดีหมายเลขแดงที่ ๓๓๙๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐ ที่พิพากษาให้ บริษัท ปาล์มมีช รีสอร์ท จำกัด กรรมการผู้จัดการของบริษัท ฤๅศาศิริ กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท ฤๅศาศิริ กรุ๊ป จำกัด โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๕๗/๔๔๐ และเลขที่ ๔๕๗/๔๕๙



/ของอาคารชุด...

ของอาคารชุดจอมเทียนทาวเวอร์ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๑๒/๒๕๔๐ ตั้งอยู่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยปลดภาระจำนอง ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว ให้แก่ผู้ฟ้องคดี แต่อย่างไรก็ดี ก่อนที่ศาลจังหวัดพัทยาจะมีคำพิพากษาคดีข้างต้น บริษัท ปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด ได้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจอมเทียนทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๑๔๘๓ เลขที่ ๓๑๔๘๕ เลขที่ ๓๑๔๘๖ เลขที่ ๓๑๔๘๗ และเลขที่ ๔๐๑๕๘ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๔๐ โดยเจ้าพนักงานที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน ๖๙๕ ห้องชุด ไว้เป็นหลักฐานและระบุในสารบัญญัติทะเบียนว่าที่ดินตามหลักฐาน โฉนดที่ดินทั้งห้าแปลงเป็นหนี้จำนองธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ๓๐๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และห้องชุดเลขที่ ๔๕๗/๔๔๐ และเลขที่ ๔๕๗/๔๕๙ ที่ผู้ฟ้องคดี ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้รับภาระหนี้จำนองเป็นจำนวนเงินห้องละ ๖๐๐,๐๘๕ บาท ต่อมา วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๖ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้โอนสิทธิการรับจำนอง ให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ บริษัท ปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด ได้จดทะเบียนไถ่ถอนห้องชุดทั้ง ๖๙๕ ห้อง จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท จำกัด และบริษัท ปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด ได้โอนขายห้องชุดทั้ง ๖๙๕ ห้องชุด ให้แก่บริษัท ฤๅษาศิริ กรุ๊ป จำกัด พร้อมทั้งบริษัท ฤๅษาศิริ กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนจำนอง ห้องชุดทั้งหมดไว้กับ ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) (เดิม ใช้ชื่อว่า บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)) ในวงเงินจำนอง ๖๕๕,๙๐๐,๐๐๐ บาท การจดทะเบียน โอนสิทธิการรับจำนองระหว่างธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) กับบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๖ และการจดทะเบียนโอนขายห้องชุด ทั้งหมดของบริษัท ปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด ให้แก่บริษัท ฤๅษาศิริ กรุ๊ป จำกัด รวมทั้ง การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองจากบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ ถือเป็น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ชอบด้วยบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่สัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนอง ห้องชุดทั้งหมดระหว่างบริษัท ฤๅษาศิริ กรุ๊ป จำกัด กับธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๒๐ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการโต้แย้งและละเมิดสิทธิของผู้ฟ้องคดี เนื่องจากการจดทะเบียน



/ดังกล่าวเป็น...

ดังกล่าวเป็นการเพิ่มวงเงินจำนอง โดยจากเดิมบริษัท ปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด จำนองไว้กับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน ๓๐๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท เพิ่มเป็นวงเงิน ๖๕๕,๙๐๐,๐๐๐ บาท มีผลทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งผู้ฟ้องคดีมีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยในฐานะเจ้าของทรัพย์สินบุคคลต้องรับภาระจำนองมากขึ้น ผู้ฟ้องคดีได้บอกกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่าผู้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว คือ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ส่งเรื่องให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ พิจารณาแล้ว เมื่อผู้ฟ้องคดีแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ทราบ จึงได้รับแจ้งว่า นายโทอิโว โอลาวิ ไมยรีไลเนนท์ ได้ยื่นฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวต่อศาลจังหวัดพัทลุงตามคดีหมายเลขดำที่ ๒๖๕๓/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ แล้ว เห็นควรขอให้ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดก่อน ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว ทั้งปรากฏว่า ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นฟ้องบริษัท ฤๅศาศิริ กรุ๊ป จำกัด ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้เป็นคดีหมายเลขดำที่ ๘๑๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๑ ขอให้ศาลพิพากษาบังคับจำนองห้องชุดทั้งหมดรวมถึงห้องชุดที่ผู้ฟ้องคดีตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ด้วย โดยศาลแพ่งกรุงเทพใต้นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ หากศาลมีคำพิพากษาตามฟ้อง ห้องชุดของผู้ฟ้องคดีพร้อมด้วยทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดย่อมต้องถูกบังคับขายทอดตลาด

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมจำนองระหว่างบริษัท ฤๅศาศิริ กรุ๊ป จำกัด กับ ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นทรัพย์สินที่จัดให้มีขึ้นเพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคาร เป็นสมบัติส่วนรวมย่อมได้รับการคุ้มครองไม่ให้อยู่ในข่ายบังคับคดี โดยต้องไม่ถูกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดได้ ทรัพย์สินส่วนกลางจึงไม่ต้องรับภาระหนี้ที่จำนองคงมีเพียงห้องชุดแต่ละห้องที่ต้องรับภาระหนี้และเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้แยกต่างหากจากกันเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีไม่อาจถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายหรืออาจจะเดือดร้อนเสียหาย



/อันเนื่องจาก...

อันเนื่องจากการจดทะเบียนนิติกรรมจำนองดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิฟ้องคดีนี้ ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ศาลปกครองชั้นต้นจึงมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา ความว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทธยา ในคดีหมายเลขแดงที่ ๓๓๙๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐ ที่พิพากษาให้บริษัท ปาล์ม บีช รีสอร์ท จำกัด และบริษัท อนุศาสน์ กรุ๊ป จำกัด โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เลขที่ ๔๕๗/๔๔๐ และเลขที่ ๔๕๗/๔๕๙ ในอาคารชุดจอมเทียนทาวเวอร์ ทะเบียนอาคารชุด เลขที่ ๑๒/๒๕๔๐ ตั้งอยู่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยปลดภาระจำนองตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีได้ขอบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทธยาแล้ว แต่ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทธยาได้ เนื่องจากศาลจังหวัดพัทธยาได้มีหมายแจ้ง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ถึงผู้ฟ้องคดี แจ้งว่า ศาลจังหวัดพัทธยาได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง ได้ตรวจสอบสารบบห้องชุดดังกล่าวแล้วปรากฏว่าห้องชุดเลขที่ ๔๕๗/๔๔๐ และ ๔๕๗/๔๕๙ ปัจจุบันบริษัท อนุศาสน์ กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนจำนอง กับบริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันใช้ชื่อ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ ประกอบกับอธิบดีผู้พิพากษาศาลแพ่งได้มีหนังสือที่ ศย ๓๐๐.๐๐๑/(สค) ๔๒๗๙๕ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๕๑ อายัดห้ามทำนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดจอมเทียนทาวเวอร์ทั้งหมด จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ฟ้องคดีในขณะนี้ได้ กรณีจึงเห็นได้ชัดว่า การที่ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถที่จะบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทธยาให้ได้รับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น เกิดจากการจดทะเบียนนิติกรรมจำนองระหว่างบริษัท อนุศาสน์ กรุ๊ป จำกัด กับบริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ตามเหตุผลที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีแจ้งแก่ศาลจังหวัดพัทธยา และตามคำสั่งของอธิบดีผู้พิพากษาศาลแพ่ง จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนและเสียหายจากการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีย่อมมีสิทธิฟ้องคดีนี้ เพื่อให้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมจำนองที่ดินที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย และความเดือดร้อนหรือเสียหาย



/ของผู้ซื้อห้องชุด...

ของผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดจอมเทียนทาวเวอร์นั้น หากได้จำกัดอยู่ เฉพาะเรื่องที่ทรัพย์ส่วนกลาง เพราะนอกจากความเดือดร้อนหรือเสียหายจากการ ไม่สามารถบังคับคดีตามคำพิพากษาจนไม่สามารถรับการจดทะเบียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ห้องชุดได้ ยังมีกรณีอื่น ๆ อีกที่การที่ทรัพย์ส่วนกลางต้องตกอยู่ในภาระจำนองด้วยนิติกรรม อันฝ่าฝืนต่อกฎหมายอีกหลายกรณี อันเป็นเหตุให้เจ้าของห้องชุดหรือทรัพย์ส่วนตัว ต้องได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อน หากการจำนองที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายนั้นยังคงอยู่ และไม่ได้รับการเพิกถอนไป

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า แม้จะปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๕๗/๔๔๐ และ ๔๕๗/๔๕๙ ในอาคารชุดจอมเทียน ทาวเวอร์ เลขทะเบียนอาคารชุด ๑๒/๒๕๕๐ รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ ในห้องชุดดังกล่าว ทั้งนี้ ตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทยา คดีหมายเลขแดงที่ ๓๓๙๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐ แต่สิทธิดังกล่าวถือเป็นสิทธิตามคำพิพากษานั้นมีผลเฉพาะ คู่กรณีเท่านั้น หากได้มีผลถึงบุคคลอื่นที่มิได้เป็นคู่กรณีด้วยไม่ การที่ผู้ฟ้องคดีฟ้องขอให้ ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรม จำนองระหว่าง บริษัท อนุศาสนิกรู๊ป จำกัด กับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ โดยที่ผู้ฟ้องคดีเป็นเพียงเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ยังไม่มีสิทธิ เหนือห้องชุดดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงย่อมไม่มีสิทธิฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม เพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมจำนองระหว่างบริษัท อนุศาสนิกรู๊ป จำกัด กับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ประกอบกับหากบริษัท อนุศาสนิกรู๊ป จำกัด ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดทั้งสองห้องพร้อมเฟอร์นิเจอร์ให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้ ตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดพัทยา คดีหมายเลขแดงที่ ๓๓๙๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐ ศาลจังหวัดพัทยาก็ยังพิพากษาในคดีดังกล่าวนี้ให้บริษัท ปาล์ม บีช รีสอร์ท จำกัด บริษัท อนุศาสนิกรู๊ป จำกัด และกรรมการผู้จัดการของบริษัท อนุศาสนิกรู๊ป จำกัด ร่วมกันชำระเงินแทนค่าห้องเป็นเงิน ๔,๕๑๑,๗๔๔ บาท และค่าเฟอร์นิเจอร์เป็นเงิน ๔๙๘,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย ให้แก่ผู้ฟ้องคดีอีกด้วย อันจะเห็นได้ว่า ผู้ฟ้องคดีย่อมไม่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจากการที่บริษัท อนุศาสนิกรู๊ป จำกัด จดทะเบียนจำนองห้องชุดทั้งหมดไว้กับ



/ธนาคาร...

ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ตามที่กล่าวอ้างแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่
ผู้มีสิทธิฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและ
วิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา
และจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น

นายหัสวุฒิ วิฑิตวิริยกุล



ตุลาการเจ้าของสำนวน

ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด

นายวิชัย ชินชมพูนุท

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



นายวิษณุ วรรณุญ

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายนพดล เองเจริญ

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายวรวิทย์ กังคศิเทียม

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

