

บริษัทผู้จัดสรรที่ดินมีสถานะ เป็น “บริษัทร้าง” จะอย่างไร

สำหรับผู้ที่มองหาบ้านสักหลังหนึ่ง “หมู่บ้านจัดสรร” ถือเป็นทางเลือกแรกๆ สำหรับผู้ที่กำลังมองหาบ้านที่ถูกต้อง โดยมีปัจจัยหลายอย่างเข้ามาเกี่ยวข้องในการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นทำเลที่ตั้ง มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ดี มีสโมสรขนาดใหญ่สำหรับกิจกรรมสันทนาการ มีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลความปลอดภัยภายในโครงการ เป็นต้น มีบ้านตัวอย่างให้จับต้องสัมผัสได้ และมีโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่ดึงดูดใจ เมื่อคำนึงถึงเวลาก่อสร้าง และการควบคุมงบประมาณ ปัจจัยเหล่านี้ทำให้หมู่บ้านจัดสรรได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน แต่เมื่อได้รับความนิยมมากเกินไปก็ย่อมมีปัญหาตามมาอีกด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงต้องมีหน่วยงานของรัฐกำกับ ดูแล โครงการหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินกิจการเป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด สำหรับการกำกับ การดูแลการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ให้ความสำคัญในเรื่องนี้ได้แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับปัญหาเรื่องต่างๆ แต่ปัญหาที่ประสบประการหนึ่งที่ทำให้คณะกรรมการฯ ไม่สามารถสั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ ได้แก่บริษัทผู้จัดสรรที่ดินมีสถานะเป็น “บริษัทร้าง” คณะกรรมการฯ จึงต้องหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุด ดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้บริษัทผู้จัดสรรที่ดินที่มีสถานะเป็นบริษัทร้าง กลับคืนเข้าสู่ทะเบียน ซึ่งศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาในกรณีดังกล่าว สรุปได้ว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๔๖ (๖) เดิม บัญญัติว่า “ถ้าบริษัทหรือผู้ถือหุ้นเป็นเจ้าของนี้ใดๆ ของบริษัทหรือผู้ถือหุ้นต้องเสียหายมิเป็นธรรมดาเพราะการที่บริษัทถูกชื้อจากทะเบียนนั้น ไชร์ เมื่อบริษัทหรือผู้ถือหุ้นหรือเจ้านี้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลพิจารณาได้ความเป็นที่พอใจ ขณะที่ชื้อบริษัทจากทะเบียนนั้น บริษัทยังทำการค้าขายหรือยังประกอบกิจการอยู่ก็ดี หรือมิฉะนั้นเห็นเป็นการยุติธรรมในการที่จะให้บริษัทนั้น ได้กลับคืนขึ้นทะเบียนก็ดี ท่านว่าศาลจะสั่งให้กลับชื้อบริษัทคืนเข้าสู่ทะเบียนก็ได้...” เมื่อปรากฏเหตุตามคำร้องว่ามีการนำที่ดินที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินมาใช้เพื่อสร้างโรงเรียนอนุบาลและบ่อบำบัดน้ำเสีย แต่บริษัทผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวไม่ดำเนินการทั้งนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ผู้ร้อง(กรมที่ดิน) ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินในการที่จะบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและปรากฏว่าในหมู่บ้านดังกล่าว ยังมีได้มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ร้องในฐานะหน่วยงานของรัฐมีสิทธิเรียกร้องให้บริษัทปฏิบัติตามที่ตามใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ร้องจึงมีสถานะเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของนี้ มีอำนาจยื่นคำร้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องโดยเห็นว่าผู้ร้องมิใช่เจ้านี้ยื่น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา อุทธรณ์ของผู้ร้องฟังขึ้นและเพื่อการยุติธรรมให้จัดชื้อบริษัทกลับคืนเข้าสู่ทะเบียน เพื่อที่ผู้ร้องจะได้ดำเนินกระบวนต่างๆ และบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและให้บริษัทดังกล่าวปฏิบัติตามกฎหมาย (อ้างอิงคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๕๒๓/๒๕๕๗)

ดังนั้น แม้ผู้จัดสรรที่ดินจะมีสถานะ เป็น “บริษัทร้าง” ก็ตาม แต่ถ้าหากยังคงมีหน้าที่ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ก็สามารถดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้บริษัทกลับคืนเข้าสู่ทะเบียน เพื่อดำเนินกระบวนต่างๆ และบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อไป หากมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้ที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทร.๐-๒๑๔๑-๕๘๐๒-๑๖