

(๒๒)

คำสั่งศาลรัฐธรรมนูญ



## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์ ศาลรัฐธรรมนูญ

คำสั่งที่ ๕๘/๒๕๕๗

เรื่องพิจารณาที่ ๔๔/๒๕๕๖

วันที่ ๖ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๕๗

เรื่อง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๘ หรือไม่

ศาลปกครองกลางส่งคำโต้แย้งของผู้ฟ้องคดี (บริษัท ส.สะพานพุทธออยล์เทรดดิ้ง จำกัด) ในคดีหมายเลขคำที่ ๑๒๘๖/๒๕๕๖ เพื่อขอให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยตามรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๑๑ ข้อเท็จจริงตามคำร้องและเอกสารประกอบ สรุปได้ดังนี้

บริษัท ส.สะพานพุทธออยล์เทรดดิ้ง จำกัด ผู้ฟ้องคดี ได้ยื่นฟ้อง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รัชดาอากาศเดียน ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน ที่ ๒ เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ที่ ๓ และกรมที่ดิน ที่ ๔ เป็นผู้ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลาง ว่า ผู้ฟ้องคดี ชื่อที่ดินหมู่บ้านจัดสรรรัชดาอากาศเดียนพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค แต่ผู้ฟ้องคดี เห็นว่า ข้อบังคับของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่กำหนดให้ผู้ชื่อที่ดินจัดสรรทุกรายต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนย่อมต้องตกเป็นโมฆะ ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีซึ่งรับโอนที่ดินจัดสรรจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงไม่เป็นสมาชิกของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ย่อมไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้ฟ้องคดีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ในที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ฟ้องคดียอมไม่อาจกระทำได้ ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ฟ้องคดีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ ๓ เดือนขึ้นไป ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงชอบที่จะแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ฟ้องคดีได้ หลังจากนั้นผู้ฟ้องคดีมีหนังสือคัดค้านคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๖ มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๘ ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ และมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคล เมื่อผู้ฟ้องคดีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันถึง ๒๔ เดือน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงชอบที่จะดำเนินการแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรได้ จนกว่าผู้ฟ้องคดีจะชำระให้ครบถ้วนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ฟ้องคดีจึงเป็นการดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ให้ยกอุทธรณ์

ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองขอให้เพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และที่ ๑ และเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ฟ้องคดี และได้แย้งว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ ที่กำหนดนิยามคำว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วยนั้น เป็นการละเมิดสิทธิและเสรีภาพของผู้ฟ้องคดี โดยการบังคับให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินจัดสรรที่ซื้อมาจากบริษัท



บริหารสินทรัพย์ไทยต้องเป็นสมาชิกของผู้ผูกฟองคืดที่ ๑ โดยไม่สมัครใจ ซึ่งเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้ ผู้ผูกฟองคืดจึงขอให้ศาลปกครองกลางส่งคำโต้แย้งของผู้ผูกฟองคืดให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ เฉพาะความหมายของ “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” ในส่วนที่ให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๘ หรือไม่

ศาลปกครองกลางเห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ศาลจะใช้บังคับแก่คดี และยังไม่มีความวินิจฉัยของศาลรัฐธรรมนูญในส่วนที่เกี่ยวกับบทบัญญัตินี้ดังกล่าว จึงส่งคำโต้แย้งของผู้ผูกฟองคืดตามทางการเพื่อขอให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัย

ประเด็นที่ศาลรัฐธรรมนูญต้องพิจารณาเบื้องต้นมีว่า ศาลรัฐธรรมนูญมีอำนาจรับคำร้องนี้ไว้พิจารณาวินิจฉัยตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๑๑ วรรคหนึ่ง หรือไม่ เห็นว่า ตามคำร้องเป็นกรณีที่ศาลปกครองกลางส่งคำโต้แย้งของผู้ผูกฟองคืดตามทางการเพื่อขอให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๑๑ ว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ เฉพาะความหมายของ “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” ในส่วนที่ให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วยขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๘ หรือไม่ และบทบัญญัตินี้ดังกล่าวเป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายซึ่งศาลปกครองกลางจะใช้บังคับแก่คดี และยังไม่มีความวินิจฉัยของศาลรัฐธรรมนูญในส่วนที่เกี่ยวกับบทบัญญัตินี้มาก่อน กรณีจึงต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๒๑๑ วรรคหนึ่ง ประกอบข้อกำหนดศาลรัฐธรรมนูญว่าด้วยวิธีพิจารณาและการทำคำวินิจฉัย พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๗ (๑๓) ศาลรัฐธรรมนูญจึงมีคำสั่งรับคำร้องนี้ไว้พิจารณาวินิจฉัย

ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลรัฐธรรมนูญ ได้มีประกาศคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ข้อ ๑ ให้รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ สิ้นสุดลง ยกเว้นหมวด ๒ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗



- ๔ -

มีการประกาศใช้บังคับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ โดยมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติให้ศาลรัฐธรรมนูญมีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยปัญหาว่ากฎหมายใดขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญนี้ ซึ่งหมายถึงรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ หรือไม่เท่านั้น มิได้มีบทบัญญัติให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณาวินิจฉัยว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐

อาศัยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงมีคำสั่งให้จำหน่ายคำร้อง



ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ ปฏิบัติหน้าที่  
ประธานที่ประชุมคณะตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ



(คำสั่งที่ ๕๕/๒๕๕๖)

(นายเฉลิมพล ไชยอรุณ)

ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

(นายชัช ชลวร)

ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

(นายทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ)

ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ



(นายบุญส่ง กุลบุปผา)

ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

(นายสุพจน์ ไข่มุกด์)

ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ

(นายอุดมศักดิ์ นิติมนตรี)

ตุลาการศาลรัฐธรรมนูญ