

เงินค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร ... นำมาใช้จ่ายเป็นค่าดูแลรักษาสโมสรได้หรือไม่ ?

โดย นายปกครอง

ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการร้องเรียนว่ามีเมื่อนำเงินค่าส่วนกลางหรือ “เงินค่าบริการสาธารณะ” ที่เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรไปใช้ไม่ถูกต้องมีให้เห็นอยู่เป็นประจำ เช่น กรณีที่นายปกครองจะเล่าให้ฟังต่อไปนี้ ผู้ซื้อบ้านได้ร้องเรียนต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่า เจ้าของโครงการฯ ได้นำเงินค่าส่วนกลางไปใช้จ่ายในการดูแลรักษาสโมสร เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ ฯลฯ ซึ่งไม่สามารถทำได้ ต่อมาคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วมีมติให้เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรคืนเงินค่าส่วนกลางที่นำไปใช้ในการดูแลสโมสรของหมู่บ้านให้กับผู้ซื้อบ้าน

เจ้าของโครงการฯ เห็นว่า ตนมีสิทธิที่จะนำเงินค่าส่วนกลางไปใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาสโมสรในหมู่บ้านได้ เพราะบริการของสโมสรเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อบ้านทุกราย จึงนำคดีมาฟ้องศาลเพื่อขอให้เพิกถอนมติดังกล่าว

คดีนี้มีปัญหาว่า เจ้าของโครงการฯ มีสิทธิที่จะนำเงินค่าส่วนกลางหมู่บ้านที่จัดเก็บจากผู้ซื้อบ้านทุกรายไปใช้จ่ายเป็นค่าบริหารจัดการและดูแลรักษาสโมสรของหมู่บ้านได้หรือไม่ เพียงใด ?

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยว่า เมื่อพิจารณาบันทึกข้อตกลง เรื่อง การบริการสาธารณะภายในโครงการดังกล่าว ระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อบ้านซึ่งระบุขอบเขตการให้บริการสาธารณะซึ่งประกอบไปด้วย (๑) ระบบยามรักษาความปลอดภัย (๒) การจัดเก็บขยะมูลฝอยบ้านพักอาศัย (๓) การตัดแต่งต้นไม้เพื่อความสวยงามและปลอดภัย (๔) ธรรมเนียมประกันภัยเฉพาะที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๑ ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ (๕) ระบบแสงสว่างภายในโครงการเพื่อความปลอดภัย (๖) การรักษาความสะอาดส่วนกลาง ทางระบายน้ำและกวาดถนน และ (๗) งานบริการอื่น ๆ ในโครงการ ซึ่งแม้บันทึกดังกล่าวมิได้ตกลงเรื่องการบริการสโมสร แต่เมื่อสโมสรจัดทำขึ้นเพื่อให้บริการหรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการ จึงต้องถือว่าการบริการสาธารณะประเภทสโมสรเป็นงานบริการอื่น ๆ ตาม (๗) ดังกล่าว

เมื่อสโมสรของโครงการฯ ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ ร้านอาหารและเครื่องตี๋ม โดยในส่วนของห้องออกกำลังกายและห้องอบไอน้ำนั้น ผู้ซื้อบ้านในโครงการทุกคนมีสิทธิเข้าใช้บริการได้อย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแต่อย่างใด ซึ่งเป็นไปตามหลักความยุติธรรมและเป็นการใช้จ่ายอย่างสมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ซื้อบ้านทุกราย และไม่อาจถือได้ว่าเป็นการกระทำที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อบ้านในโครงการฯ ในรายที่ไม่ได้ใช้บริการสโมสร

ดังนั้น เจ้าของโครงการฯ จึงมีสิทธินำค่าบริการสาธารณะตามบันทึกข้อตกลงระหว่างเจ้าของโครงการฯ กับผู้ซื้อบ้านในโครงการฯ มาใช้จ่ายเป็นค่าบริหารจัดการและดูแลรักษาสโมสรได้ ภายใต้หลักเกณฑ์การใช้จ่ายเงินดังกล่าวอย่างสมเหตุสมผล เป็นธรรมและต้องมีหลักฐานการใช้จ่ายพร้อมทั้งบัญชีให้ตรวจสอบและทักท้วงได้

ยกเว้นในส่วนของ “บริการสระว่ายน้ำ” ที่ผู้มาใช้บริการจะต้องชำระค่าบริการสำหรับการลงสระครั้งละ ๕๐ บาท ซึ่งเจ้าของโครงการฯ ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในกรณีนี้จากผู้มาใช้บริการต่างหากแล้ว จึงไม่มีสิทธินำค่าบริการสาธารณะไปใช้จ่ายซ้ำเป็นค่าดูแลรักษาสระว่ายน้ำได้อีก !

มติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่ให้ผู้ฟ้องคดีคืนเงินค่าส่วนกลางที่นำมาใช้จ่ายในสโมสรทั้งหมด จึงเป็นมติที่ยังไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะให้มีการบำรุงรักษาบริการสาธารณะที่เจ้าของโครงการฯ จัดทำขึ้น เพื่อให้เป็นประโยชน์ส่วนรวมแก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการให้คงมีสภาพที่สมบูรณ์ใช้ประโยชน์ได้ในระหว่างที่รอการโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับไปดำเนินการ เพื่อเป็นประโยชน์สาธารณะแก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการต่อไป จึงพิพากษาให้คืนเพียงเฉพาะในส่วนที่มีการเรียกเก็บค่าบริการแล้วคือสระว่ายน้ำ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๒๑๘/๒๕๖๒)

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยให้เกิดความชัดเจนว่า เจ้าของโครงการฯ สามารถนำเงินค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลางไปใช้บริหารจัดการและดูแลรักษาสโมสรในหมู่บ้านจัดสรร หากการดำเนินการเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมแก่ผู้ซื้อบ้านได้ เพราะถือเป็นงานบริการอื่น ๆ ในโครงการตามบันทึกข้อตกลงฯ ภายใต้การใช้จ่ายที่ต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและมีหลักฐานในการใช้จ่ายจริงสามารถตรวจสอบได้ ยกเว้นบริการที่มีการเรียกเก็บค่าบริการเฉพาะแล้ว เช่น สระว่ายน้ำ นั้นเองครับ ผู้สนใจสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวข้างต้น ... ครับ !! (ปรึกษาคดีปกครองได้ที่ *สายด่วนศาลปกครอง ๑๓๕๕*)
